

ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ, ГЕОДЕЗИ, ЗУРАГ ЗҮЙН ЕРӨНХИЙ ГАЗАР

МОНГОЛ УЛСЫН ИРГЭНД ГАЗАР ӨМЧЛҮҮЛЭХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН
ҮР ДАГАВАРТ ХИЙСЭН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН

Улаанбаатар хот
2025 он

АГУУЛГА

УДИРТГАЛ	4
НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ	5
1.1 Үнэлгээ хийх шалтгаан	5
1.2 Үнэлгээ хийх хүрээ	6
1.3 Үнэлгээний шалгуур үзүүлэлтийг тогтоох	7
1.4 Үнэлгээний харьцуулах хэлбэр	9
1.5 Шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох	12
1.6 Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох	15
ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ	15
2.1 Бэлэн байгаа мэдээллийг цуглуулах	15
2.2 Судалгааны аргаар цуглуулсан мэдээлэл	16
ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ	16
3.1 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилтын хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:	16
3.2 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 4-7 дугаар зүйл. Газар өмчлүүлэх эрхийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:	21
3.3 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 8-16 дугаар зүйл. Төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх, үүргийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:	29
3.4 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 18-22 дугаар зүйл. Иргэнд газар өмчлөн авах иргэний эрх, үүрэг, өргөдөл гаргах, шийдвэр гаргах, баталгаажуулах хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:	33
3.5 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 24 дүгээр зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрхийн болон газар өмчлөх эрхтэй холбогдсон хөдөлгөөний бүртгэлийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:	38
3.6 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 27-30 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөх харилцааны онцлог зохицуулалтын хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:	40
3.7 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 31-35 дугаар зүйл. Газар өмчлөх эрх дуусгавар болох, газар өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:	42
3.8 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 37 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрхийн баталгааны хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:	45
ДӨРӨВ. МОНГОЛ УЛСЫН ИРГЭНД ГАЗАР ӨМЧЛҮҮЛЭХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТТЭЙ ХОЛБООТОЙ ЗАРИМ АСУУДЛЫН ТАЛААР	46
ТАВ. ОЛОН УЛСЫН ГАЗРЫН ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА	48
ЗУРГАА. ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ	51
6.1 Дүгнэлт:	51
6.2 Зөвлөмж:	54

ХҮСНЭГТИЙН ЖАГСААЛТ

Хүснэгт 1. Үнэлгээний хүрээ	6
Хүснэгт 2. Үнэлгээний шалгуур үзүүлэлт	7
Хүснэгт 3. Харьцуулах хэлбэр	10
Хүснэгт 4. Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол	12
Хүснэгт 5. Хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойш газар өмчлөлийн байдал	16
Хүснэгт 6. 2024 оны жилийн эцсийн байдлаар газар өмчилсөн газрын хэмжээг иргэдийн тоотой харьцуулсан байдал	17
Хүснэгт 7. Эзэмших, өмчлөх эрхтэй газрын дэд бүтцэд холбогдсон байдал	23
Хүснэгт 8. Аж ахуйн зориулалтаар газар өмчлүүлсэн байдал	27
Хүснэгт 9. Өмчлөх эрхтэй холбоотой иргэдийн хүсэлтийн шийдвэрлэгдсэн байдал	33
Хүснэгт 10. Газар өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлсэн иргэдийн тоон мэдээ болон 2 ба түүнээс дээш өмчлөгчтэй газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн тоон мэдээ (2024 оны жилийн эцсийн байдлаар)	35
Хүснэгт 11. Насанд хүрээгүй иргэдийн газар өмчилсөн байдал	36
Хүснэгт 12. Газар өмчлөх эрхийн шилжилт хөдөлгөөн.	40
Хүснэгт 13. Газар эзэмших эрх болон өмчийн газраа шинээр барьцаалсан байдал	41

ГРАФИКИЙН ЖАГСААЛТ

График 1. Иргэнд газар өмчлөх үйл ажиллагааны он цагийн дараалал	18
График 2. Өмчлүүлсэн газрын талбайн хэмжээний хэлбэлзэл	28
График 3. Иргэд газраа өмчилж авахдаа хэр их хугацаа зарцуулсан бэ?	34
График 4. Газрын кадастрын мэдээллийн сан болон УБЕГ-ын мэдээллийн сангийн мэдээллийн харьцуулалт	38
График 5. УБЕГ болон ГЗБГЗЗЕГ-ийн өмчлөлийн газраа шилжүүлсэн мэдээллийн бүртгэлийн зөрүү	39
График 6. Газар өмчлөх, эзэмших эрхийн барьцаа бүртгүүлсэн байдал	42

МОНГОЛ УЛСЫН ИРГЭНД ГАЗАР ӨМЧЛҮҮЛЭХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВАРТ ХИЙСЭН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН

УДИРТГАЛ

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль анх 2002 оны 6 дугаар сарын 27-ны өдөр батлагдаж, 2003 оны 5 дугаар сарын 01-ний өдрөөс хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж эхэлсэн.

Хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаанд Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд 8 удаа нэмэлт өөрчлөлт орсон бөгөөд хамгийн сүүлд 2018 оны 5 дугаар сарын 18-ны өдөр Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 4.1.1-д заасан зориулалтаар энэхүү хуулийн 19.1.2, 19.1.3, 19.1.4-т заасныг 2028 оны 5 дугаар сарын 1-ний өдөр хүртэл дагаж мөрдөхөөр өөрчлөлт орсон.

“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. Монгол Улсын Их Хурлын 2024 оны 181 дүгээр тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2028 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл”-ийн 5-д “Газрын ерөнхий хуулийн төслийг Засгийн газрын Хэрэг эрхлэх газар боловсруулж УИХ-д 2025 онд өргөн мэдүүлэхийг даалгасан, Монгол Улсын Ерөнхий сайдын 2025 оны 04 дүгээр албан даалгаврын хүрээнд Газрын тухай хуулийг шинэчлэн найруулж байгаа билээ. Үүнтэй холбогдуулан Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийг Монгол Улсын үндсэн хууль болон Иргэний хуулийн суурь зохицуулалттай уялдуулан шинэчлэн боловсруулах хэрэгцээ шаардлага үүссэн тул тус хуулийн хэрэгжилтийн бодит байдалд дүн шинжилгээ хийж, гарч буй хүндрэл, бэрхшээлтэй асуудал, нийгэмд үзүүлж буй эерэг, сөрөг нөлөөллийг илрүүлэх, цаашид зохистой, үр дүнтэй хэрэгжүүлэх боломжит хувилбарыг тодорхойлох үүднээс Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-ын дагуу “хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ”-г **төлөвлөх, хэрэгжүүлэх, үнэлэх** гэсэн гурван үе шаттайгаар гүйцэтгэлээ.

Үнэлгээг бие даасан, хараат бус байдлаар, судалгааны арга зүйг ашиглан хийж, судалгааны дүгнэлтийг зөвхөн тухайн судалгаагаар тогтоогдсон үр дүнд үндэслэн бодитой гаргах зарчмаар гүйцэтгэсэн болно.

НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ

1.1 Үнэлгээ хийх шалтгаан

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль нь Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх, түүнтэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулсан.

Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-ын 3.2-т заасныг үндэслэн Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль нь 2002 онд батлагдан, мөрдөгдөж эхэлснээс хойших хугацаанд буюу хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх явцад хуулийн эрх зүйн зохицуулалт бодит байдалтай нийцээгүй, нийгмийн харилцааны өөрчлөлт хөгжлөөс хоцорсон, зайлшгүй зохицуулах ёстой харилцааг хамарч зохицуулаагүйгээс иргэд газраа өмчлөхөд сөрөг үр дагаврууд гарах болсон зэргийг харгалзан хэрэгжилтийн үр дагаварт нь үнэлгээ хийх шаардлагатай гэж үзсэн.

Түүнчлэн уг хуулийг хэрэгжүүлэх явцад орхигдсон, давхардсан, цаг үеэ олоогүй болон хэрэгжих тогтолцоо нь бүрдээгүй зохицуулалтыг тодорхойлох зэрэг цаг үеийн хэрэгцээ шаардлагын дагуу энэхүү үнэлгээг хийсэн.

Уг хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийж буй үнэлгээ нь хуулийн хэрэгжилтийн явц дахь ололтыг бататгах, түүний хэрэгжилтийн бодит байдалд дүн шинжилгээ хийж, гарч буй хүндрэл, бэрхшээлтэй асуудал, нийгэмд үзүүлж буй эерэг, сөрөг нөлөөллийг илрүүлэх, цаашид зохистой, үр дүнтэй хэрэгжих, хэрэгжүүлэх боломжит хувилбарыг тодорхойлох чиглэгдэнэ. Өөрөөр хэлбэл, хуулиар зохицуулсан харилцаа нь зорилгодоо хүрч чадаж байгаа эсэхийг тодорхойлох, хэрэгжилтийн явцыг тодорхойлон хуулийн хэрэгжилтэд хяналт тавих тогтолцоо оновчтой байгаа эсэх, хариуцлагын тогтолцоо үүргээ гүйцэтгэж байгаа эсэхийг тогтоохыг зорилго болгосон.

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаан дахь нийгмийн харилцаа болон төрийн байгууллага, иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, үйл ажиллагааны өөрчлөлт, хөгжлөөс шалтгаалан тус хуулийн зохицуулалтыг Олон Улсын Үнэлгээний Стандартад нийцүүлэн өөрчлөн шинэчлэх, хэрэгжүүлэхэд ээдрээ төвөгтэй, нэг мөр ойлгож, хэрэглэхэд хүндрэлтэй зарим зохицуулалтуудыг засаж сайжруулах, хуулийн үйлчлэх хүрээг шинээр авч үзэх хэрэгцээ, шаардлага бий болсоор байна.

1.2 Үнэлгээ хийх хүрээ

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн зохицуулалтыг бүхэлд нь үнэлэх ажиллагааны зардал нь хэт өндөр гардаг бөгөөд зөвхөн энэхүү хуулийн зорилго, үнэлгээний шалгуурт хамгийн ихээр нөлөөлж болохуйц хуулийн зохицуулалтыг зөв сонгох шаардлагатайг харгалзан үзэж дараах үнэлгээний хүрээг сонголоо.

Хүснэгт 1. Үнэлгээний хүрээ

Д/д	Үнэлэх бүлэг	Үнэлэх зүйл, хэсэг
1	НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ. Нийтлэг үндэслэл	1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт
		2 дугаар зүйл. Иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль тогтоомж
		3 дугаар зүйл. Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт
		4 дүгээр зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газрын зориулалт
		5 дугаар зүйл. Иргэнд газар өмчлүүлэхэд баримтлах зарчим, үндэслэл
		6 дугаар зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газар
		7 дугаар зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газрын хэмжээ
2	ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ. Иргэдэд газар өмчлүүлэх болон хувийн өмчийн газрын харилцааг зохицуулах талаарх төрийн байгууллага, нутгийн удирдлагын бүрэн эрх	8 дугаар зүйл. Улсын Их Хурлын бүрэн эрх
		9 дүгээр зүйл. Засгийн газрын бүрэн эрх
		10 дугаар зүйл. Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх
		11 дүгээр зүйл. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх
		12 дугаар зүйл. Аймаг, нийслэлийн Засаг даргын бүрэн эрх
		13 дугаар зүйл. Сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх
		14 дүгээр зүйл. Сум, дүүргийн Засаг даргын бүрэн эрх
		15 дугаар зүйл. Баг, хорооны иргэдийн Нийтийн Хурлын бүрэн эрх
3	ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ. Иргэнд газар өмчлүүлэх	17 дугаар зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газрын төлөв байдал, чанарын улсын хянан баталгаа
		18 дугаар зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газрын үнийг тогтоох, түүнийг төлөх хугацаа, журам
		19 дүгээр зүйл. Газар өмчлөн авах иргэний эрх, үүрэг
		20 дугаар зүйл. Газар өмчилж авах тухай өргөдөл гаргах, түүнийг хянах
		21 дүгээр зүйл. Газар өмчлүүлэх тухай шийдвэр гаргах
		22 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрхийг баталгаажуулах
		23 дугаар зүйл. Газар зохион байгуулалт хийж газрыг иргэний өмчид хүлээлгэн өгөх
		24 дүгээр зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрхийн болон газар өмчлөх эрхтэй холбогдсон хөдөлгөөний бүртгэл
		25 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрх үүсэх
4	ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ. Иргэний газар өмчлөх	27 дугаар зүйл. Газар өмчлөгч иргэний эрх, үүрэг
		28 дугаар зүйл. Газар өмчлөгч иргэнд хориглох зүйл
		29 дүгээр зүйл. Иргэн өмчийн газраа бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулах

	харилцааны онцлог зохицуулалт	30 дугаар зүйл. Иргэн өмчийн газраа нийтийн эдэлбэр, тусгай хэрэгцээнд түр ашиглуулах
5	ТАВДУГААР БҮЛЭГ. Газар өмчлөх эрх дуусгавар болох, газар өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах	31 дүгээр зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрх дуусгавар болох
		32 дугаар зүйл. Иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах
		33 дугаар зүйл. Газар өмчлөгч иргэний эрхийг хязгаарлах эрх /сервитут/
		34 дүгээр зүйл. Иргэний өмчийн газрыг дайчлан авах
		35 дугаар зүйл. Иргэний өмчийн газрыг хураах
6	ЗУРГАДУГААР БҮЛЭГ. Иргэний газар өмчлөх эрхийн баталгаа	36 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөх зөрчигдсөн эрхийг сэргээх
		37 дугаар зүйл. Иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах үед иргэний газар өмчлөх эрхийн баталгааг хангах
		38 дугаар зүйл. Газар өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхэд саад учруулахыг хориглох
		39 дүгээр зүйл. Гомдол гаргах
7	ДОЛДУГААР БҮЛЭГ. Бусад зүйл	40 дүгээр зүйл. Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага
		41 дүгээр зүйл. Хууль хүчин төгөлдөр болох

Үнэлгээ хийх явцад урьдчилан тогтоосон үнэлгээний хүрээг өргөжүүлэх, эсхүл багасгах нөхцөл байдал үүсч болно.

1.3 Үнэлгээний шалгуур үзүүлэлтийг тогтоох

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн холбогдох зүйл, хэсэг, заалтын хэрэгжилтийн байдлыг тогтоохдоо Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6-р хавсралтын 3.4-т заасан шалгуур үзүүлэлтээс үнэлэх зүйл, хэсэг, заалтын хэрэгжилтийг бодитойгоор илэрхийлж чадах шалгуур үзүүлэлтийг энэ үе шатанд харгалзан сонгов.

Үнэлгээ хийх ажлын төлөвлөлтийн шатанд хийгддэг шалгуур үзүүлэлтийг тогтоох зорилго нь Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулиар Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх, түүнтэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулах зорилго бүрэн хангаж, зорилгодоо хүрсэн эсэхийг тогтоож, түүний хэрэгжилтийн явцыг тодорхойлох шалгуур үзүүлэлтийг сонгох ажиллагаа юм.

Аргачлалын дагуу «зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар» гэсэн үндсэн шалгуур үзүүлэлтийг үнэлгээний хамрах хүрээнд тухайн зохицуулалтын хэрэгжилтийг шалгаж чадах, тэдгээрийг хэмжих боломжтой гэдгийг харгалзан үзэж сонгож авсан болно.

Шалгуур үзүүлэлтийг сонгохдоо тухайн зүйл, хэсэг, заалтын "хэрэгжилтийг хамгийн сайнаар илэрхийлэн гаргаж ирэх" гэсэн шаардлагаар сонгосон бөгөөд тухайн хуулийн зохицуулалтад төдийлөн ач холбогдолтой бус шалгуур үзүүлэлтийг сонгоогүй болно.

Хүснэгт 2. Үнэлгээний шалгуур үзүүлэлт

Д/д	Үнэлэх бүлэг	Үнэлэх зүйл, хэсэг	Шалгуур үзүүлэлт
1	НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ. Нийтлэг үндэслэл	1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт	«зорилгод хүрсэн түвшин»,
		2 дугаар зүйл. Иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль тогтоомж	

		3 дугаар зүйл. Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт	«практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»
		4 дүгээр зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газрын зориулалт	
		5 дугаар зүйл. Иргэнд газар өмчлүүлэхэд баримтлах зарчим, үндэслэл	
		6 дугаар зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газар	
		7 дугаар зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газрын хэмжээ	
2	ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ. Иргэдэд газар өмчлүүлэх болон хувийн өмчийн газрын харилцааг зохицуулах талаарх төрийн байгууллага, нутгийн удирдлагын бүрэн эрх	8 дугаар зүйл. Улсын Их Хурлын бүрэн эрх	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»
		9 дүгээр зүйл. Засгийн газрын бүрэн эрх	
		10 дугаар зүйл. Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх	
		11 дүгээр зүйл. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх	
		12 дугаар зүйл. Аймаг, нийслэлийн Засаг даргын бүрэн эрх	
		13 дугаар зүйл. Сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх	
		14 дүгээр зүйл. Сум, дүүргийн Засаг даргын бүрэн эрх	
		15 дугаар зүйл. Баг, хорооны иргэдийн Нийтийн Хурлын бүрэн эрх	
		16 дугаар зүйл. Баг, хорооны Засаг даргын бүрэн эрх	
3	ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ Иргэнд газар өмчлүүлэх	17 дугаар зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газрын төлөв байдал, чанарын улсын хянан баталгаа	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»
		18 дугаар зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газрын үнийг тогтоох, түүнийг төлөх хугацаа, журам	
		19 дүгээр зүйл. Газар өмчлөн авах иргэний эрх, үүрэг	
		20 дугаар зүйл. Газар өмчилж авах тухай өргөдөл гаргах, түүнийг хянах	
		21 дүгээр зүйл. Газар өмчлүүлэх тухай шийдвэр гаргах	
		22 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрхийг баталгаажуулах	
		23 дугаар зүйл. Газар зохион байгуулалт хийж газрыг иргэний өмчид хүлээлгэн өгөх	
		24 дүгээр зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрхийн болон газар өмчлөх эрхтэй холбогдсон хөдөлгөөний бүртгэл	
		25 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрх үүсэх	
		26 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулах	
4	ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ. Иргэний газар өмчлөх харилцааны онцлог зохицуулалт	27 дугаар зүйл. Газар өмчлөгч иргэний эрх, үүрэг	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»
		28 дугаар зүйл. Газар өмчлөгч иргэнд хориглох зүйл	
		29 дүгээр зүйл. Иргэн өмчийн газраа бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулах	
		30 дугаар зүйл. Иргэн өмчийн газраа нийтийн эдэлбэр, тусгай хэрэгцээнд түр ашиглуулах	
5	ТАВДУГААР БҮЛЭГ. Газар өмчлөх эрх дуусгавар болох, газар өмчлөгчийн	31 дүгээр зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрх дуусгавар болох	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн
		32 дугаар зүйл. Иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах	

	эрхийг хязгаарлах	33 дугаар зүйл. Газар өмчлөгч иргэний эрхийг хязгаарлах эрх /сервитут/	зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»
		34 дүгээр зүйл. Иргэний өмчийн газрыг дайчлан авах	
		35 дугаар зүйл. Иргэний өмчийн газрыг хураах	
6	ЗУРГАДУГААР БҮЛЭГ. Иргэний газар өмчлөх эрхийн баталгаа	36 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөх зөрчигдсөн эрхийг сэргээх	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»
		37 дугаар зүйл. Иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах үед иргэний газар өмчлөх эрхийн баталгааг хангах	
		38 дугаар зүйл. Газар өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхэд саад учруулахыг хориглох	
		39 дүгээр зүйл. Гомдол гаргах	
7	ДОЛДУГААР БҮЛЭГ. Бусад зүйл	40 дүгээр зүйл. Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»
		41 дүгээр зүйл. Хууль хүчин төгөлдөр болох	

1.4 Үнэлгээний харьцуулах хэлбэр

Хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээний үндэс нь судалж буй зохицуулалтын талаарх ажиглагдаж буй болон хэмжиж болохуйц мэдээллийг цуглуулж, түүний зарим үзүүлэлтийг хооронд нь харьцуулах явдал юм.

Эрх зүйн зохицуулалтын үр нөлөөг тогтоох ажиллагаа нь практикт тухайн хуулийн үйлчлэх хүрээ, тухайн салбарт гарсан хөгжил, өөрчлөлтийг болон бусад холбогдох мэдээллийг тогтоож, тэдгээрийг хооронд нь харьцуулах ажиллагаанд үндэслэнэ.

Өөрөөр хэлбэл, хүчин төгөлдөр үйлчилж буй хуулийн зохицуулалтын үр дүн, үр нөлөөг зөвхөн нэг талаас нь үнэлэх учир дутагдалтай тул өмнөх үе шатанд тогтоосон шалгуур үзүүлэлт бүрд тохирсон харьцуулах хэлбэрийг сонгон үнэлгээ хийх болно.

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн холбогдох зүйл, хэсэг, заалтыг үнэлэх сонгож авсан «зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар» шалгуур үзүүлэлтүүд нь хууль хэрэгжүүлэх явцад бий болсон бодит үр дагавар нь анх хуулиар тавьсан зорилгоо хангаж чадаж байгаа эсэхийг харьцуулах аргаар буюу уг хуулийг хэрэгжүүлэгч чиг үүрэг бүхий байгууллагын тайлан, статистик, хяналт шалгалт, судалгааны бүтээл зэрийг ашиглаж тодорхойлох болно.

Түүнчлэн Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн практикт хэрэгжиж буй байдлыг үнэлэхдээ хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацааг «харьцуулалтын арга»-ын тусламжтайгаар тогтоох бол «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал»-ыг хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойших тоо баримтыг «байх ёстой болон одоо байгаа» гэсэн харьцуулалтын аргыг ашиглан тогтооно.

Дээрх харьцуулалтын хэлбэрийн хүрээнд Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулиар газрыг иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад эзэмшүүлэх, ашиглуулах болон түүнтэй холбогдсон бусад харилцааг зохицуулахад өнөөгийн өөрчлөгдөн буй эдийн засаг, нийгмийн өөрчлөлт, хөгжлийн хандлагад нийцэж байгаа эсэх, төрийн байгууллага, иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг хэрхэн зохицуулж байгаа болон уг хуулийн нийгэмд үзүүлж байгаа эерэг, сөрөг нөлөөллийг судалж тогтоох юм.

Хүснэгт 3. Харьцуулах хэлбэр

Д/д	Үнэлэх бүлэг	Үнэлэх зүйл, хэсэг	Харьцуулах шаардлагатай сонгох	хэлбэр хэлбэрийг
1	НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ. Нийтлэг үндэслэл	1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт 2 дугаар зүйл. Иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль тогтоомж 3 дугаар зүйл. Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт 4 дүгээр зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газрын зориулалт 5 дугаар зүйл. Иргэнд газар өмчлүүлэхэд баримтлах зарчим, үндэслэл 6 дугаар зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газар 7 дугаар зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газрын хэмжээ	1. байх ёстой болон одоо байгаа 2. Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших 3. Тохиолдол судлал	
2	ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ. Иргэдэд газар өмчлүүлэх болон хувийн өмчийн газрын харилцааг зохицуулах талаарх төрийн байгууллага, нутгийн удирдлагын бүрэн эрх	8 дугаар зүйл. Улсын Их Хурлын бүрэн эрх 9 дүгээр зүйл. Засгийн газрын бүрэн эрх 10 дугаар зүйл. Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх 11 дүгээр зүйл. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх 12 дугаар зүйл. Аймаг, нийслэлийн Засаг даргын бүрэн эрх 13 дугаар зүйл. Сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх 14 дүгээр зүйл. Сум, дүүргийн Засаг даргын бүрэн эрх 15 дугаар зүйл. Баг, хорооны иргэдийн Нийтийн Хурлын бүрэн эрх 16 дугаар зүйл. Баг, хорооны Засаг даргын бүрэн эрх	1. Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших 2. Тохиолдол судлал	
3	ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ. Иргэнд газар өмчлүүлэх	17 дугаар зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газрын төлөв байдал, чанарын улсын хянан баталгаа 18 дугаар зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газрын үнийг тогтоох, түүнийг төлөх хугацаа, журам 19 дүгээр зүйл. Газар өмчлөн авах иргэний эрх, үүрэг	1. байх ёстой болон одоо байгаа 2. Тохиолдол судлал	

		20 дугаар зүйл. Газар өмчилж авах тухай өргөдөл гаргах, түүнийг хянах	
		21 дүгээр зүйл. Газар өмчлүүлэх тухай шийдвэр гаргах	
		22 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрхийг баталгаажуулах	
		23 дугаар зүйл. Газар зохион байгуулалт хийж газрыг иргэний өмчид хүлээлгэн өгөх	
		24 дүгээр зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрхийн болон газар өмчлөх эрхтэй холбогдсон хөдөлгөөний бүртгэл	
		25 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрх үүсэх	
		26 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулах	
4	ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ. Иргэний газар өмчлөх харилцааны онцлог зохицуулалт	27 дугаар зүйл. Газар өмчлөгч иргэний эрх, үүрэг	1. байх ёстой болон одоо байгаа 2. Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших 3. Тохиолдол судлал
		28 дугаар зүйл. Газар өмчлөгч иргэнд хориглох зүйл	
		29 дүгээр зүйл. Иргэн өмчийн газраа бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулах	
		30 дугаар зүйл. Иргэн өмчийн газраа нийтийн эдэлбэр, тусгай хэрэгцээнд түр ашиглуулах	
5	ТАВДУГААР БҮЛЭГ. Газар өмчлөх эрх дуусгавар болох, газар өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах	31 дүгээр зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрх дуусгавар болох	1. байх ёстой болон одоо байгаа 2. Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших 3. Тохиолдол судлал
		32 дугаар зүйл. Иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах	
		33 дугаар зүйл. Газар өмчлөгч иргэний эрхийг хязгаарлах эрх /сервитут/	
		34 дүгээр зүйл. Иргэний өмчийн газрыг дайчлан авах	
		35 дугаар зүйл. Иргэний өмчийн газрыг хураах	
6	ЗУРГАДУГААР БҮЛЭГ Иргэний газар өмчлөх эрхийн баталгаа	36 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөх зөрчигдсөн эрхийг сэргээх	1. байх ёстой болон одоо байгаа 2. хууль тогтоомж батлагдахаас өмнөх болон хууль тогтоомж батлагдсанаас хойш 3. Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших 4. Тохиолдол судлал
		37 дугаар зүйл. Иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах үед иргэний газар өмчлөх эрхийн баталгааг хангах	
		38 дугаар зүйл. Газар өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхэд саад учруулахыг хориглох	
		39 дүгээр зүйл. Гомдол гаргах	
7	ДОЛДУГААР БҮЛЭГ Бусад зүйл	40 дүгээр зүйл. Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага	1. байх ёстой болон одоо байгаа 2. Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
		41 дүгээр зүйл. Хууль хүчин төгөлдөр болох	

1.5 Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох

Энэ үе шатанд үнэлгээ хийх зүйл, хэсэг, заалт бүр дээр тогтоосон шалгуур үзүүлэлт бүрээр тодорхой таамаглал дэвшүүлж, асуулт тавих замаар шалгуур үзүүлэлтээ томьёолох юм.

Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох хүрээнд Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулиар зохицуулсан зүйл тус бүрийг шалгуур үзүүлэлт бүрээр тодорхой таамаглал дэвшүүлэх буюу асуулт тавих бөгөөд таамаглал дэвшүүлэх болон асуулт тавихдаа аль болох товч, тодорхой томьёолох зарчим баримтлан ажиллалаа.

Хүснэгт 4. Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол

Д/д	Үнэлэх бүлэг	Үнэлэх зүйл, хэсэг	Шалгуур үзүүлэлт	Харьцуулах хэлбэр шаардлагатай хэлбэрийг сонгох бусдыг нь хасах	Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол
1	НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ. Нийтлэг үндэслэл	1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн өн байдал», «бусад үр дагавар»	1. байх ёстой болон одоо байгаа 3. Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших 4. Тохиолдол судлал	Хуулийн зорилт хэрэгжсэн эсэх
		4 дүгээр зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газрын зориулалт			Иргэнд өмчлүүлэх газрын зориулалт практикт нийцэж байгаа эсэх
		5 дугаар зүйл. Иргэнд газар өмчлүүлэхэд баримтлах зарчим, үндэслэл			Иргэнд газар өмчлүүлэхэд баримтлах зарчим, үндэслэл хэрэгжиж байгаа эсэх?
		6 дугаар зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газар			Иргэнд өмчлүүлэх газар, түүний хэмжээ
		7 дугаар зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газрын хэмжээ			практикт нийцэж байгаа эсэх
2	ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ. Иргэдэд газар өмчлүүлэх болон хувийн өмчийн газрын харилцааг зохицуулах талаарх төрийн байгууллага, нутгийн удирдлагын бүрэн эрх	8 дугаар зүйл. Улсын Их Хурлын бүрэн эрх	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн өн байдал», «бусад үр дагавар»	3. Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших 4. Тохиолдол судлал	
		9 дүгээр зүйл. Засгийн газрын бүрэн эрх			УИХ, ЗГ, ИТХ, Засаг дарга, газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын эрх үүргийн хэрэгжилтийн өнөөгийн нөхцөл байдал,
		10 дугаар зүйл. Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх			
		11 дүгээр зүйл. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн			

		Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх			уялдаа холбоо ямар байна вэ?
		12 дугаар зүйл. Аймаг, нийслэлийн Засаг даргын бүрэн эрх			
		13 дугаар зүйл. Сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх			
		14 дүгээр зүйл. Сум, дүүргийн Засаг даргын бүрэн эрх			
		15 дугаар зүйл. Баг, хорооны иргэдийн Нийтийн Хурлын бүрэн эрх			
		16 дугаар зүйл. Баг, хорооны Засаг даргын бүрэн эрх			
3	ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ. Иргэнд газар өмчлүүлэх	18 дугаар зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газрын үнийг тогтоох, түүнийг төлөх хугацаа, журам	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн өн байдал», «бусад үр дагавар»	1. байх ёстой болон одоо байгаа 4. Тохиолдол судлал	Иргэнд өмчлүүлэх газрын үнийг тогтоох, түүнийг төлөх хугацаа, журам тогтоогдсон эсэх өнөөгийн нөхцөл байдал?
	19 дүгээр зүйл. Газар өмчлөн авах иргэний эрх, үүрэг				
	20 дугаар зүйл. Газар өмчилж авах тухай өргөдөл гаргах, түүнийг хянах				
	21 дүгээр зүйл. Газар өмчлүүлэх тухай шийдвэр гаргах				
	22 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрхийг баталгаажуулах				
	24 дүгээр зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрхийн болон газар өмчлөх эрхтэй холбогдсон хөдөлгөөний бүртгэл				

		25 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрх үүсэх			нийцэж байгаа эсэх
		26 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулах			
4	ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ. Иргэний газар өмчлөх харилцааны онцлог зохицуулалт	27 дугаар зүйл. Газар өмчлөгч иргэний эрх, үүрэг	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн өн байдал», «бусад үр дагавар»	1. байх ёстой болон одоо байгаа 3. Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших 4. Тохиолдол судлал	Иргэний газар өмчлөх харилцааны онцлог зохицуулалтын өнөөгийн байдал ямар байна вэ?
	28 дугаар зүйл. Газар өмчлөгч иргэнд хориглох зүйл				
	29 дүгээр зүйл. Иргэн өмчийн газраа бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулах				
	30 дугаар зүйл. Иргэн өмчийн газраа нийтийн эдэлбэр, тусгай хэрэгцээнд түр ашиглуулах				
5	ТАВДУГААР БҮЛЭГ. Газар өмчлөх эрх дуусгавар болох, газар өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах	31 дүгээр зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрх дуусгавар болох	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн өн байдал», «бусад үр дагавар»	1. байх ёстой болон одоо байгаа 3. Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших 4. Тохиолдол судлал	Газар өмчлөх эрх дуусгавар болох, газар өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах зохицуулалт практикт нийцэж байгаа эсэх
	32 дугаар зүйл. Иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах				
	33 дугаар зүйл. Газар өмчлөгч иргэний эрхийг хязгаарлах эрх /сервитут/				
	34 дүгээр зүйл. Иргэний өмчийн газрыг дайчлан авах				
	35 дугаар зүйл. Иргэний өмчийн газрыг хураах				
6	ЗУРГАДУГААР БҮЛЭГ. Иргэний газар өмчлөх эрхийн баталгаа	37 дугаар зүйл. Иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах үед иргэний газар өмчлөх эрхийн баталгааг хангах	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн өн байдал»,	1. байх ёстой болон одоо байгаа 3. Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Газар өмчлөгч иргэний эрхийн баталгаа хангагдаж байгаа эсэх?

		38 дугаар зүйл. Газар өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхэд саад учруулахыг хориглох	«бусад үр дагавар»		
		39 дүгээр зүйл. Гомдол гаргах			

1.6 Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох

Үнэлгээ хийх шалтгаан, үнэлгээний хүрээ, тогтоосон шалгуур үзүүлэлт, харьцуулах хэлбэр, томъёолсон шалгуур үзүүлэлтүүдээс хамаарч тоон болон чанарын мэдээллийг ашиглаж дараах мэдээлэл цуглуулах аргыг ашигласан болно. Үүнд:

- **Бэлэн байгаа мэдээллийг цуглуулах.** Хуулийн хэрэгжилттэй холбоотой судалгааны тайлан, статистик тоо баримт, хуулийн үзэл баримтлал, хэвлэл мэдээллийн хэрэгслийн эх сурвалж зэргийг ашигласан.
- **Холбогдох субъектүүдээс судалгаа авах.** Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн хэрэгжилтийг хангуулах чиг үүрэг бүхий төрийн захиргааны төв байгууллага, Төрийн чиг үүргийг хэрэгжүүлж байгаа мэргэжлийн байгууллага, удирдлагатай уулзалт зохион байгуулж ярилцлагын аргаар анхан шатны болон нэмэлт мэдээлэл, тодруулга, тайлбарыг авсан.

Газар өмчлөлийн талаарх олон нийтийн хандлагыг тодорхойлохын тулд газар өмчилж авсан болон аваагүй иргэдийн дунд асуулга судалгаа явуулсан болно. Судалгаагаа 95.4 хувийн итгэлтэйгээр, алдааны хязгаарыг +/-5 хувь байхаар тооцоолов. Судалгааг санамсаргүй түүврийн аргаар авсан бөгөөд Улаанбаатар хотын иргэдээс гадна орон нутгийн төлөөлөл болгож Увс, Сэлэнгэ, Төв, Ховд, Орхон аймгуудын ГХБХБГ-ын мэргэжилтнүүд, оршин суугчдаар дамжуулж судалгаа авсан.

ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

Төлөвлөлтийн үе шатанд сонгосон мэдээлэл цуглуулах аргыг ашиглан 2025 оны 08 дугаар сарын 22-ны өдрөөс 2025 оны 09 дүгээр сарын 15-ны өдрийн хооронд хэрэгжилтийн үе шатыг хийж гүйцэтгэв. Энэ үе шатанд холбогдох төрийн байгууллагатай уулзалт ярилцлага хийж, холбогдох тоо баримт, судалгааны ажил зэргийг судалж, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн хэрэгжилтийг үнэлэхэд шаардлагатай мэдээллийг цуглуулав.

Мөн нийтлэг ашиглагддаг дээрх аргуудаас гадна баримт бичгийн судалгааны болон харьцуулалтын аргыг ашиглах, албан ёсны мэдээллийг ашигласан болно.

2.1 Бэлэн байгаа мэдээллийг цуглуулах

Газрын тухай хуульд хамаарах Монгол Улсын 9 хууль, Засгийн газрын 24 тогтоол, Сайдын 11 тушаал, Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газраас баталсан 28 дүрэм, журам, аргачлал зэрэг эрх зүйн баримт бичиг, хуулийн хэрэгжилтийг хангах, хяналт тавих чиг үүрэг бүхий төрийн захиргааны

байгууллагаас ирүүлсэн тоон мэдээлэл зэрэг бэлэн байгаа мэдээлэлд тулгуурласан болно.

2.2 Судалгааны аргаар цуглуулсан мэдээлэл

Хуулийн хэрэгжилтийн явцын талаар тандалтын судалгааг Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газрын холбогдох дарга, мэргэжилтнүүдтэй уулзалт, ярилцлага зохион байгуулж, мэдээлэл цуглуулсан болно.

ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ

Төлөвлөх үе шатанд Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулиас сонгож авсан үнэлэх зүйл, хэсэг, заалт бүрийг хэрэгжүүлэх үе шатанд олж авсан мэдээлэл дээр тулгуурлан үнэлнэ.

3.1 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилтын хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:

Үнэлэх хэсэг: 1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт

Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт Хуулийн зорилт хэрэгжсэн эсэх?

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 1.1-т “Энэ хуулийн зорилт нь Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх, түүнтэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино.” гэж заасан байдаг.

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн агуулга нь ерөнхийдөө хүний эрхийн суурь зарчмуудыг хөндөөгүй бөгөөд ялгаварлан гадуурхахгүй эрх тэгш байх, иргэдийн оролцоог тэгш хангах, хууль дээдлэх зарчим, сайн засаглал, хариуцлагын тогтолцоог цогцоор бүрдүүлсэн агуулгатай хууль юм.

Төвлөрлийг сааруулах, хөдөө орон нутгийн хөгжлийг дэмжих, томоохон хотуудын газрын нөөц хомс зэргээс шалтгаалж өмчлүүлэх газрын хэмжээг харилцан адилгүй тогтоосон нь хөдөө орон нутагт оршин суудаг иргэдэд давуу эрх олгосон зохицуулалт болсон бол насанд хүрсэн эсэхээс үл хамаарч Монгол Улсын бүх иргэд газар өмчлөх боломжтой байхаар зохицуулсан нь тэгш эрхийг хангасан зохицуулалт юм. Хэдийгээр Монгол Улсын бүх иргэнд газар өмчлөх эрх нээлттэй боловч нийслэлийн газрын нөөц хомс, иргэдийн мэдээлэл бага, өмчлүүлэхээр санал болгосон газарт дэд бүтцийн сүлжээ муутай зэргээс шалтгаалж газар өмчлөлийн хувь хэмжээ бага байна.

Хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойш буюу 2003 оны 05 дугаар сарын 01-ний өдрөөс 2024 оны жилийн эцсийн байдлаар улсын хэмжээнд нийт 733394 иргэнд 73 мянган га газрыг өмчлүүлсэн байна.

Хүснэгт 5. Хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойш газар өмчлөлийн байдал

Д/д	Он	МУ-ын нийт иргэдийн тоо /он тус бүрээр/	Газар өмчилсэн нийт иргэдийн тоо /он тус бүрээр/	Хувь
1	2003	2495091	21879	0.9
2	2004	2521733	63867	2.5
3	2005	2551081	135077	5.3
4	2006	2583254	152164	5.9
5	2007	2620446	174016	6.6

6	2008	2665955	222094	8.3
7	2009	2716275	203043	7.5
8	2010	2760968	255749	9.3
9	2011	2811666	255747	9.1
10	2012	2867744	330240	11.5
11	2013	2930277	371978	12.7
12	2014	2995949	418671	14.0
13	2015	3057778	446004	14.6
14	2016	3119935	537321	17.2
15	2017	3119935	570771	18.3
16	2018	3177899	615454	19.4
17	2019	3238479	637501	19.7
18	2020	3296866	647664	19.6
19	2021	3357542	663145	19.8
20	2022	3409939	680797	20.0
21	2023	3457548	723515	20.6
22	2024	3504741	733394	20.9

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаанд улсын хүн амын тоог он тус бүрээр тодорхойлж газар өмчлөгч иргэдийн тоотой харьцуулан үзэхэд 2009 болон 2012 онуудад тодорхой хувиар буурсан үзүүлэлт харагдаж байгаа нь газар өмчлүүлэх хугацаа дуусах үед газар өмчлөл эрчимжиж, сунгасны дараах үед нь буурч байгаа нь харагдаж байна.

Монгол Улсын иргэд нийгмийн давхарга, шашин шүтлэг, арьс өнгө үл хамааран газар өмчлөх эрх нээлттэй бөгөөд энэ үйл ажиллагаатай холбоотойгоор арга зүйн зөвлөгөө авах, санал гомдлоо илэрхийлэх боломжууд ч нээлттэй байхаар заагдсан байна. Харин зөвхөн Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлж хэмээн онцлон заасан нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн үзэл баримтлалд нийцүүлсэн зохицуулалт юм. Иймээс гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүн, хуулийн этгээд болон бусад субъектүүдэд газар өмчлөх эрх хаалттай байдаг.

Хүснэгт 6. 2024 оны жилийн эцсийн байдлаар газар өмчилсөн газрын хэмжээг иргэдийн тоотой харьцуулсан байдал

Д/д	Аймаг	Газар өмчилсөн иргэдийн тоо /2024 оны байдлаар/	Өмчилсөн газрын хэмжээ /2024 оны байдлаар/	Хүн амын тоо	Өмчлөлийн хувь
1	Архангай	17703	1424.27	92343	18.9
2	Баян-Өлгий	14136	1575.99	116615	12.8
3	Баянхонгор	12711	898.15	88166	14.3
4	Булган	17565	2711.65	60535	28.8
5	Говь-Алтай	8150	665.27	56752	14.2
6	Говьсүмбэр	10135	1175.5	18042	56.0
7	Дархан-Уул	15232	1641.88	109236	13.9
8	Дорноговь	21615	3281.02	71517	30.3
9	Дорнод	40972	4510.43	84053	48.4
10	Дундговь	18692	1487.83	46092	40.4
11	Завхан	9951	926.34	71126	13.8
12	Орхон	21658	1658.26	110440	19.6
13	Өвөрхангай	28269	2415.83	114630	23.9
14	Өмнөговь	43504	3230.71	75198	57.0
15	Сүхбаатар	12037	1056.03	65696	18.1
16	Сэлэнгэ	52080	9433.38	106691	48.8
17	Төв	85700	14810.52	91451	92.4

18	Увс	11276	1083.84	83914	13.3
19	Ховд	14278	2037.35	91457	15.5
20	Хөвсгөл	15506	1486.97	136845	11.3
21	Хэнтий	26505	2636.86	79094	33.5
22	Нийслэл	212002	11127.06	1734848	12.8
ДҮН		701705	72735.24	3504741	20

Дээрх газар өмчлүүлсэн мэдээллээс харахад хэрэгжиж эхэлсэн эхний 5 жилд /2003-2008/ улсын хэмжээнд нийт өрхийн 28.14 хувь нь гэр бүлийн хэрэгцээнд дундаа хамтран газар өмчилж авсан бол, хууль хэрэгжсэн нийт 16 жилийн хугацаанд иргэдийн 20 хувь нь газар өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлсэн байгаа нь иргэн бүрд газар өмчлүүлэх ажлыг үр дүнтэй, хүртээмжтэй зохион байгуулж чадаагүй байна.



График 1. Иргэнд газар өмчлөх үйл ажиллагааны он цагийн дараалал

Дээрх графикаас харахад иргэдэд газар өмчлүүлэх үйл ажиллагааны хэрхэн хэрэгжсэн талаарх он цагийн дарааллыг харуулж байна. Тухайн цаг хугацаанд болсон зарим үйл явдлууд иргэдийн газар өмчлөх хүсэлтэд нөлөөлдөг байна. Тухайлбал Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд нэмэлт өөрчлөлт орсон, УИХ-ын сонгууль, цахим өмчлөл зэрэг үйл явдлуудтай холбоотой газар өмчилсэн иргэдийн тоо огцом өссөн байна. Харин корона цар тахал болон цахим систем нэвтэрч хяналт шалгалт нэмэгдсэнтэй холбоотойгоор өмчилсэн иргэдийн тоо огцом буурсан байна.

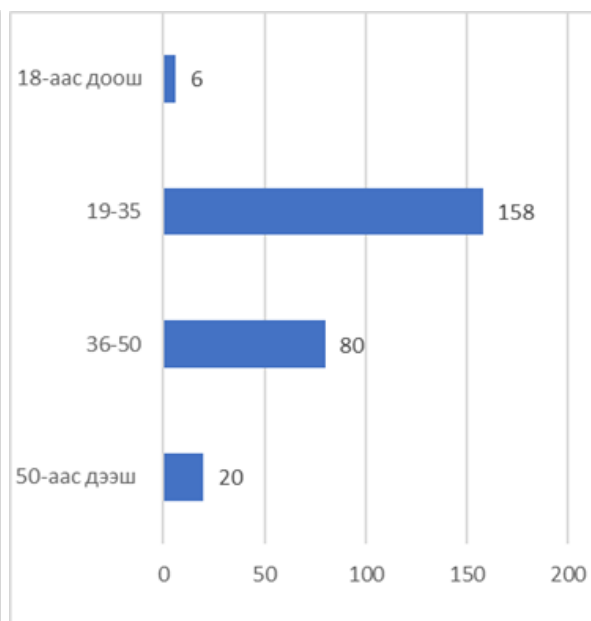
Энэхүү үнэлгээнд 2023 онд МУИС-ын профессор доктор Г.Гантулгын хийсэн газар өмчлөлийн талаарх иргэдээс авсан судалгааны дүнг ашиглалаа. Уг судалгаанд Монгол Улсын иргэд газар өмчилж аваагүй шалтгааныг тодорхойлох, тэдгээр шалтгааныг ангилан дүгнэх, цаашдын бодлого боловсруулахад суурь мэдээлэл болгох зорилгоор 264 иргэдээс судалгаа авсан бөгөөд судалгаанд хамрагдсан нийт иргэдийн 98 буюу 37.5 хувь эрэгтэй, 163 буюу 62 хувь нь эмэгтэй,

1 буюу 0.4 хувь нь бусад хүйсийн хүн байна.

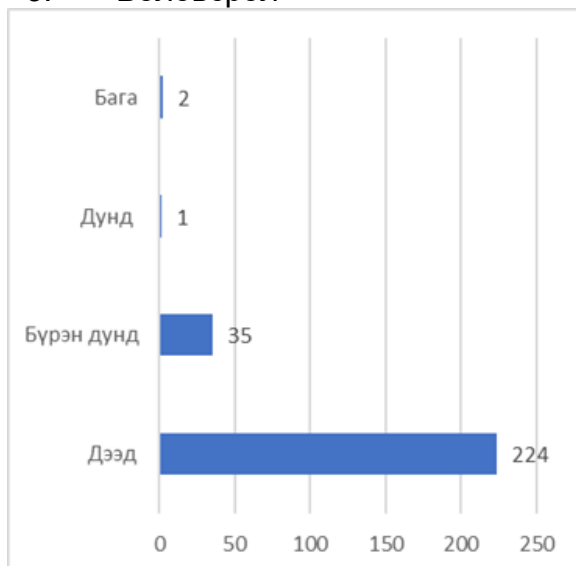
1. Хүйс



2. Насны бүлэг



3. Боловсрол



4. Ажил эрхлэлтийн байдал



Судалгаанд оролцогчдын 60.5 хувь нь 19-35 насныхан эзэлж байгаа бол 85.8 хувь нь дээд боловсролтой, 38.5 хувь нь төрийн албанд, 31.2 хувь нь хувийн хэвшилд ажилладаг байна.

1. Та ямар шалтгааны улмаас газар өмчилж аваагүй вэ?

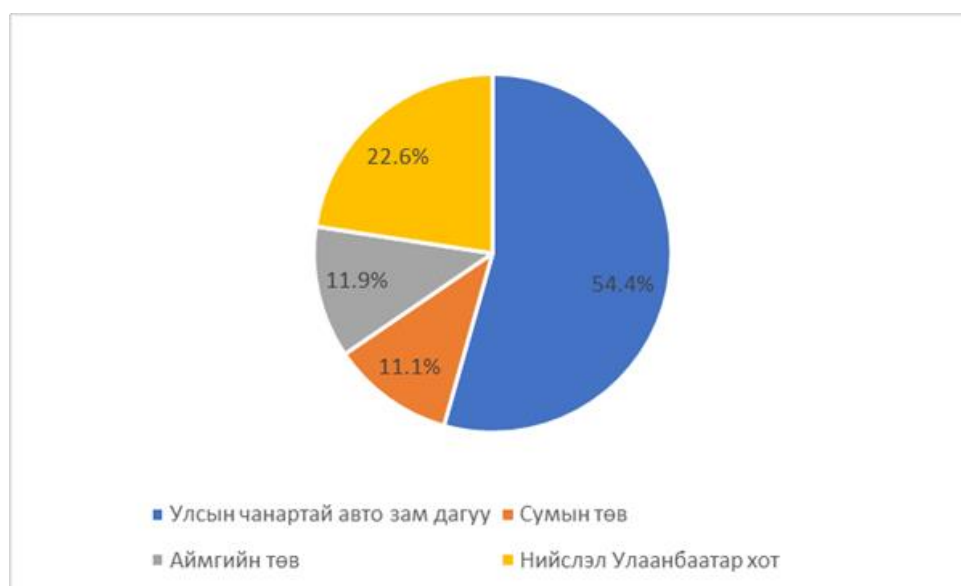


Судалгаанд оролцсон иргэдийн 49.2 хувь нь буюу 128 иргэн газар өмчлөх боломжгүй байршилд амьдардаг гэсэн байна.

2. Цаашдаа танд газар өмчилж авах сонирхол байгаа юу?

Судалгаанд 258 нь буюу 89.2 хувь нь тийм, 3 нь буюу 1.2 хувь нь үгүй гэж хариулсан нь газар өмчлөх сонирхол өндөр байгааг харуулж байна.

3. Хэрэв та газар өмчилж авах хүсэлтэй бол ямар байршилд газар өмчилж авах вэ?



Судалгаанд оролцогчдын 54.4 хувь нь нийслэлд газар өмчлөхийг илүүд үзсэн нь инженер, нийгмийн дэд бүтэц хөгжсөн, их, дээд сургуулиудын төвлөрөл, төв эмнэлгүүд, мэргэжлийн эмч нар, оношилгоо, эмчилгээний чанар орон нутгаас илүү, бизнес эрхлэх боломжтой, ажлын байрны олдоц их зэрэг шалтгаантай холбоотой байна.

4. Танд эзэмшиж байгаа газар байгаа юу? Тийм бол уг газраа та цаашдаа өмчлөх сонирхол байгаа юу?

Судалгаанд оролцогчдын 55 нь буюу 21.1 хувь нь эзэмшиж буй газартай гэсэн бол 207 нь буюу 79.3 хувь нь газар эзэмшдэггүй гэсэн байна. Мөн эзэмшиж буй газраа өмчлөх сонирхол байгаа юу? гэсэн асуултад 113 нь буюу 68 хувь нь тийм, 54 нь буюу 32 хувь нь үгүй гэж хариулсан байна.

Дүгнэлт: Монгол Улсын иргэдэд газар өмчлөх эрх нь нээлттэй мэт боловч бодит байдал дээр харьяаллын асуудал, байршлын хязгаарлалт, иргэдийн мэдлэг мэдээлэл дутмаг, төрийн үйлчилгээний хүнд суртал зэрэг шалтгаанаар олон иргэн газар өмчилж аваагүй байна. Улсын хэмжээнд нийт иргэдийн дөнгөж 20 хувь, нийт өрхийн тоонд 62.54 хувь нь гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар газрыг үнэгүй өмчлөн авсан байгаа нь хуулийн зорилго, зарчим зарим талаар биелээгүй байгааг харуулж байна. Гэсэн хэдий ч иргэдийн газар өмчлөх хүсэл эрмэлзэл өндөр байгаа нь судалгаанаас харагдаж байгаа тул энэ чиглэлд бодлого боловсруулалт, газар зохион байгуулалт, хот төлөвлөлт, инженер, нийгмийн дэд бүтэц, мэдээллийн хүртээмжийг сайжруулах шаардлагатай байгааг харуулж байна.

3.2 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 4-7 дугаар зүйл. Газар өмчлүүлэх эрхийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:

Үнэлэх хэсэг	4 дүгээр зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газрын зориулалт 5 дугаар зүйл. Иргэнд газар өмчлүүлэхэд баримтлах зарчим, үндэслэл 6 дугаар зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газар 7 дугаар зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газрын хэмжээ
Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт	Иргэнд газар өмчлүүлэхэд баримтлах зарчим, үндэслэл практикт хэрэгжиж байгаа эсэх? Иргэнд өмчлүүлэх газар, түүний хэмжээ, зориулалт практикт нийцэж байгаа эсэх?

3.2.а. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд зааснаар иргэнд гэр бүлийн хэрэгцээ, аж ахуйн зориулалтаар газрыг өмчлүүлэхээр заасан. 2024 оны жилийн эцсийн байдлаар 700441 иргэнд 72631.9 га газрыг гэр бүлийн хэрэгцээнд нэг удаа үнэгүй, 1264 иргэнд 103.34 га газрыг аж ахуйн зориулалтаар тус тус өмчлүүлсэн байна.

Аж ахуйн зориулалтаар газрыг өмчлүүлэхдээ иргэн газар тариалангийн зориулалтаар эзэмшиж буй газраа үнээр нь худалдаж өмчлөх, тариалангийн зориулалтаар газар эзэмшээгүй иргэн тариалангийн газар өмчлөх тохиолдолд дуудлага худалдааны зарчмаар, газар тариалангийнхаас бусад газарт аж ахуйн зориулалтаар газар өмчлөх тохиолдолд иргэн хувийн хөрөнгөөр барьж байгуулсан, хувьчилж авсан, өөрийн өмчлөлд шилжүүлэн авсан газрыг үнээр нь худалдаж өмчлүүлэх, иргэний хувийн хөрөнгөөр барьж байгуулах, хуульд заасан журмаар хувьчилж авах, өөрийн өмчлөлд шилжүүлэн авах газрыг дуудлага худалдааны зарчмаар өмчлүүлэхээр заасан байдаг. Гэвч иргэнд гэр бүлийн хэрэгцээ болон аж ахуйн зориулалтаар газар өмчлөхөд баримтлах зарчим, үндэслэл практикт нийцэхгүй дараах асуудлууд байна. Үүнд:

1. Газрын тухай хуулиар газрын сан нэгдмэл байх зарчимтай бөгөөд тус хуулиар газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний баримт бичгүүдийг улс, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн хэмжээнд боловсруулж хэрэгжүүлэхээр заасан байхад Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 5.1.3-т

иргэнд газар тариалангийн зориулалтаар газар өмчлүүлэхдээ тухайн аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн газар тариалан хөгжүүлэх хэтийн болон тухай жилийн төлөвлөгөөнд заасан иргэдэд өмчлүүлэх газрын нийт хэмжээ, байршил, газар өмчилж авахыг хүссэн иргэдийн тоог иш үндэс болгохоор заасан нь газрын талаарх нэгдсэн бодлогогүй, төлөвлөлтгүй газар олголтыг хийх иш үндэс болж байна. Тариалангийн тухай хууль тогтоомжид Газар тариалангийн хэтийн болон тухайн жилийн төлөвлөгөө гэх нэртэй баримт бичиг байдаггүй байна.

2. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1.8.1-т зааснаар иргэн өөрийн эзэмшиж буй тариалангийн газраа давуу эрхээр өмчлөх тохиолдолд газрын суурь үнийг төлөх зарчимтай. Гэвч 2003-2018 онд Засгийн газрын 1997 оны 152 дугаар тогтоолын дагуу Монгол Улсын иргэн газар тариалангийн зориулалтаар 1 га газрыг 3,859,000 төгрөгөөр буюу 100 га тариалангийн газрыг 385,900,000 төгрөгөөр худалдан авах шаардлагатай болдог. Уг үнийг төлөөд газар өмчлөх иргэний санхүүгийн хувьд хүндрэлтэй тул энэхүү хуулийн зорилтод харшилсан зарчим, үндэслэл болоод байна.
3. Монгол Улсын иргэнд гэр бүлийн хэрэгцээнд газар өмчлүүлэхдээ аймаг, нийслэлийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө, аймгийн төвийн болон хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн төлөвлөгөөг үндэслэнэ гэж заасан байдаг ч тус төлөвлөгөөнүүд боловсруулагдаагүй хот, тосгон, бусад суурины газар, хотын тэг гортиг дотор газрын нөөцгүй болсон гэсэн шалтгаанаар бэлчээрийн газар дээр төлөвлөлт, зураг төсөлгүйгээр газар өмчлүүлж дэд бүтэцгүй суурьшил ихээр бий болсон.
4. Иргэн гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар өмчилсөн газар дээрээ гэр бүлийн хэрэгцээнээс өөр зориулалтаар ашиглах боломж хязгаарлагдмал зарим тохиолдолд дэд бүтэц, зураг төсөлтэй амины орон сууц барихад хязгаарлалт тавих асуудлууд гардаг байна. Үүний шалтгаан газрын хуульд гэр бүлийн хэрэгцээ гэх нэр томъёог хангалттай тодорхой тусгаагүй, гэр бүлийн хэрэгцээний газрын зориулалт өөрчлөх асуудал тодорхойгүй байдлаас шалтгаалж иргэн өөрийн өмчийн газраа ашиг олох, өрхийн орлогоо нэмэгдүүлэх зорилгоор аж ахуйн зориулалтаар ашиглах боломжгүй болж өмчлөх эрхээсээ татгалзахад хүрч байна. Тухайлбал Газрын кадастрын мэдээллийн санд бүртгэгдсэн хүсэлтийн төрлүүд дунд газар өмчлөх эрхийг эзэмших эрх рүү шилжүүлэх 576 хүсэлт бүртгэгдсэн байна. Энэ нь газар өмчлөх эрхийн зориулалт нь бодит практикт нийцэхгүй байгаагийн бодитой жишээ болохыг харуулж байна.

3.2.б. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.1.1-т иргэнд газар тариалангийнхаас бусад зориулалтаар хот, тосгон, бусад суурины нутаг дэвсгэр дэх нийтийн эдэлбэрийн газар /гудамж, талбай, зам, амралт, зугаалга, биеийн тамирын зориулалттай газар, цэцэрлэг, оршуулгын газар, хог хаягдлын цэг, цэвэршүүлэх талбай зэрэг/, бэлчээр, ойн болон усны сан бүхий газар, тусгай хэрэгцээний газар, зам, шугам сүлжээний газраас бусад газарт, 6.2-д иргэнд газар тариалангийн зориулалтаар тариалангийн талбай болон атаршсан газарт өмчүүлэхээр заасан байдаг.

Гэвч газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөгүй, бусад салбар хуулиудаар газрын талаарх чиг үүргүүдийг салгаж зохицуулсан, тэдгээр нь хуулиар тогтоосон арга хэмжээнүүдийг хэрэгжүүлээгүй, нэгдсэн мэдээллийн сан бий болоогүй, Газрын тухай хуульд газрын харилцааны асуудал орон нутгийн удирдлага/нутгийн захиргааны болон өөрөө удирдах байгууллага/-аас шууд хамааралтай байхаар хуульчлагдсан гэх мэт шалтаануудын улмаас ойн сан бүхий газар, усны сан бүхий газар, зам, шугам, сүлжээ бүхий газруудад иргэнд газар өмчлүүлсэн асуудал ихээр гарсан байна.

Мөн зарим хот, тосгон, бусад суурин газарт эдэлбэр газрын нөөцгүй, газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө хийгдээгүй байхад хотын тэг гортигоос гаргаж үндсэн хуулиа зөрчин бэлчээрийн газарт газар өмчлүүлсэн зэрэг асуудлууд гарч байна. 2025 оны байдлаар улсын хэмжээнд 87 сум хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөгүй байгаа эдгээр сумдад газрыг хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд үндэслэн газар өмчлүүлэх зарчим хэрэгжих боломжгүй байна.

Түүнчлэн хуулийн 7.1 дэх хэсэгт 2008 оны нэмэлт өөрчлөлтөөр нийслэлийг аймгийн төвтэй холбосон улсын чанартай авто замын дагуух газарт (сумын төвөөс бусад) 0.07 га хүртэлх газрыг өмчлүүлэхээр заасан нь төлөвлөлт, зураг төсөлгүйгээс гадна нийгмийн болон инженерийн дэд бүтцийн асуудал шийдвэрлэгдээгүй, хууль, эрх зүйн тодорхой зохицуулалтгүй газарт газрыг өмчлүүлж тухайн газарт газар өмчилсөн иргэдийн эрүүл аюулгүй орчинд аж төрөх эрх зөрчигдөх, цаашлаад тухайн газраа эдийн засгийн эргэлтэд оруулах боломжгүй, газрын үнэ цэнийг алдагдуулах нөхцөл байдал үүсэж байна.

Хүснэгт 7. Эзэмших, өмчлөх эрхтэй газрын дэд бүтцэд холбогдсон байдал.

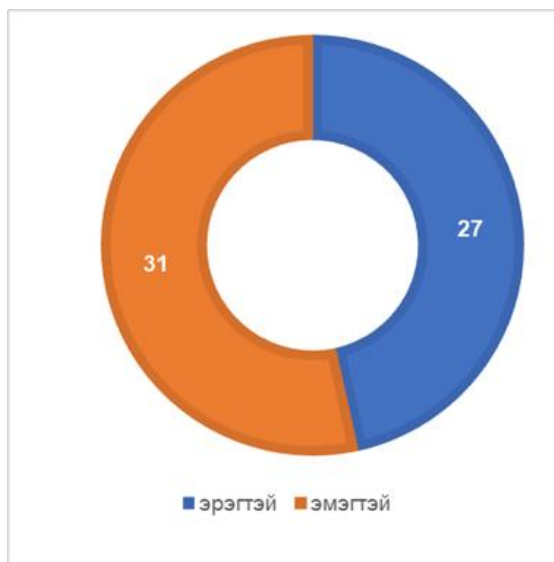
Нийт иргэнд гэр орон сууц, хашааны газрын зориулалтаар олгосон нэгж талбарын тоо	Шугам сүлжээнд холбогдсон байдал	Нийт		Үүнээс			
				Цэвэр	Дулаан	Бохир	Цахилгаан
1,055,640	Холбогдсон	662,051	62.7	196359	96030	135640	659881
	Холбогдоогүй	393,589	37.3	859281	959610	920000	395759

Гэр бүлийн хэрэгцээнд нэг удаа үнэгүй газар өмчилж авахтай холбоотойгоор хуулийн заалтад хугацаа зааж өгснөөр нэг талаас нийслэл, орон нутгийн удирдлагууд хуульд заасан хугацаанд амжиж аль болох олон иргэдэд газар өмчлүүлэх гэсэн сонирхлыг бий болгож байна. Үүнээс үүдэн нийгмийн болон инженерийн дэд бүтцэд холбогдоогүй байршилд төлөвлөгөө, төсөв тооцоогүйгээр их хэмжээний газрыг иргэдийн өмчлөлд олгож ашиглалтгүй, хоосон өмчийн газруудыг бий болгож байгаа нь хүн амын төвлөрөл ихтэй аймгуудад ихээр ажиглагдаж байна (Хүснэгт 4). Нөгөө талаас энэ нь иргэдийг нийслэл, орон нутгийн удирдлагуудаас санал болгосон дэд бүтцэд холбогдоогүй, төлөвлөгөө, төсөв тооцоогүй байршилд сонголтгүйгээр олноороо газар өмчилж авахад хүргэж байна. Жишээ нь: Нийслэл хотод 2013-2016 оны хооронд цахимаар 52 байршилд 69836 иргэн газар өмчилж авсан бөгөөд одоогийн байдлаар эдгээр иргэдээс өмчилсэн газар дээрээ буусан нэг ч иргэн байхгүй байна. Орон нутагт ч мөн дээрх жишээ давтагдаж байгаа бөгөөд 2024 оны байдлаар улсын хэмжээнд нийт 701705 иргэнд 72735.24 га газрыг өмчлүүлээд байгаа бөгөөд бодит байдал дээр ашиглалтгүй олон жил болсон газрууд байсаар байна. Тухайлбал газрын нэгдмэл сангийн

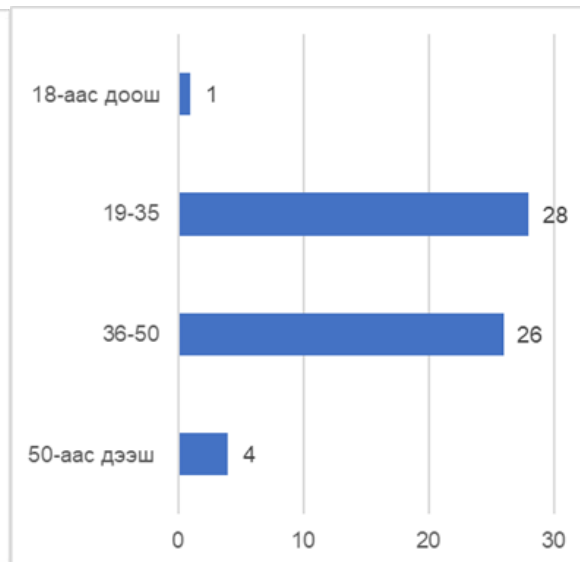
удирдлагын нэгдсэн цахим системийн улсын хэмжээнд нийт эзэмших, өмчлөх эрхтэй 1,055,640 нэгж талбараас 662,051 нэгж талбар нь дэд бүтцэд холбогдсон байршилд олгогдсон байна. Иймээс иргэнд гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар газар өмчлүүлэх ажлыг хугацааны хувьд хязгаарлалтгүй болгох зүйтэй байна.

Судалгаанд 59 иргэн хамрагдсан бөгөөд 27 нь буюу 46.6 хувь нь эрэгтэй, 31 нь буюу 53.4 хувь нь эмэгтэй байна.

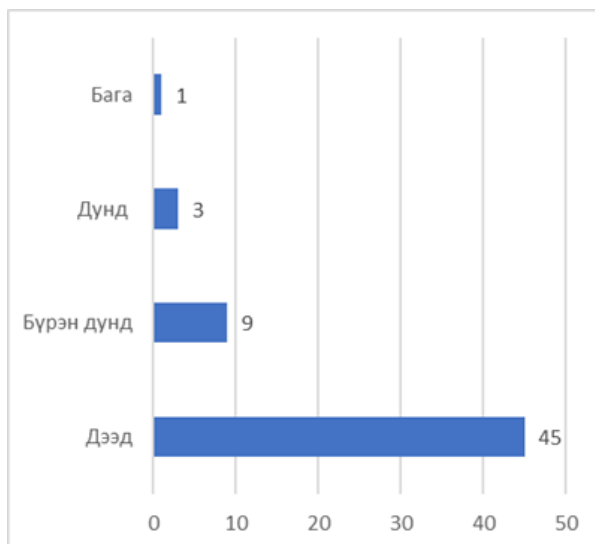
1. Хүйс



2. Насны бүлэг



3. Боловсрол

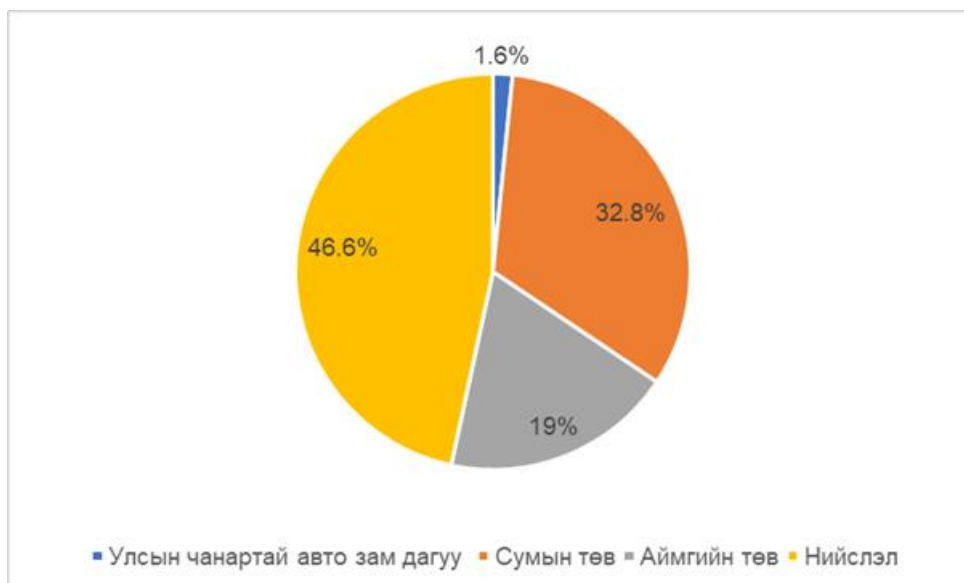


4. Ажил эрхлэлтийн байдал



Судалгаанд оролцогчдын 48.3 хувь нь 19-35 насныхан эзэлж байгаа бол 77.6 хувь нь дээд боловсролтой, 51.7 хувь нь төрийн албанд ажилладаг байна.

1. Таны газар өмчилсөн байршил?



2. Таны өмчилж авсан газрын зориулалт болон өмчилж авсан газраа улсын бүртгэлд бүртгүүлж үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээ авсан уу?

Судалгаанд оролцогчид бүгд гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар газар өмчилж авсан бөгөөд 41 нь буюу 71.9 хувь нь улсын бүртгэлд бүртгүүлж, үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээ авсан гэсэн бол 16 нь буюу 28.1 хувь нь аваагүй гэсэн байна.

3. Та өмчилж авсан газраа ашиглаж (амьдрах, түрээслэх г.м) байгаа юу?

Судалгаанд оролцогчдын 33 нь буюу 57.9 хувь нь тийм гэж хариулсан бол 25 нь буюу 43.9 хувь нь үгүй гэж хариулсан байна.

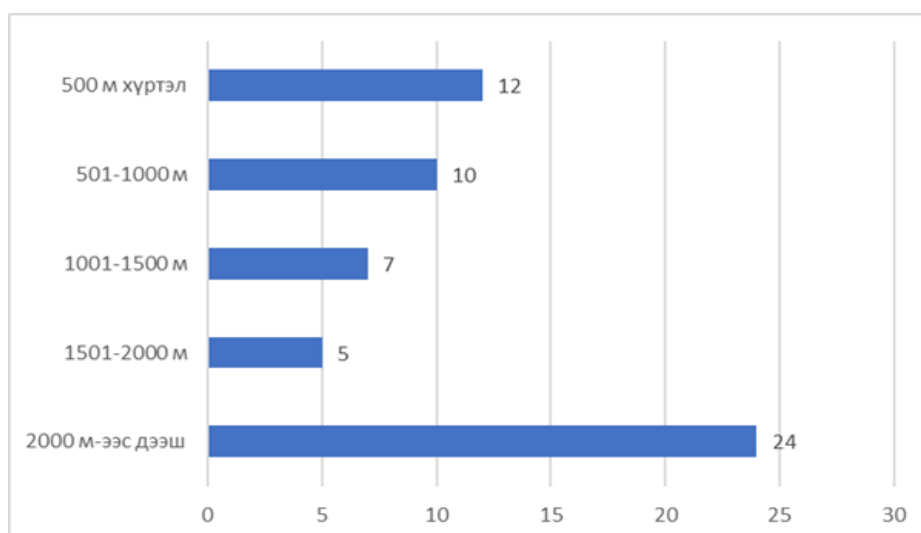
4. Та өмчилж авсан газар дээрээ байшин /ҮХХ/-тай юу?

Судалгаанд оролцогчдын 18 нь буюу 31 хувь нь тийм гэж хариулсан бол 41 нь буюу 70.7 хувь нь үгүй гэж хариулсан байна.

5. Таны өмчилж авсан газар эрчим хүчний сүлжээнд холбогдсон уу?

Судалгаанд оролцогчдын 37 нь буюу 63.8 хувь нь тийм гэж хариулсан бол 21 нь буюу 36.2 хувь нь үгүй гэж хариулсан байна.

6. Таны өмчилж авсан газар сургууль, цэцэрлэгээс хэр зайтай вэ?



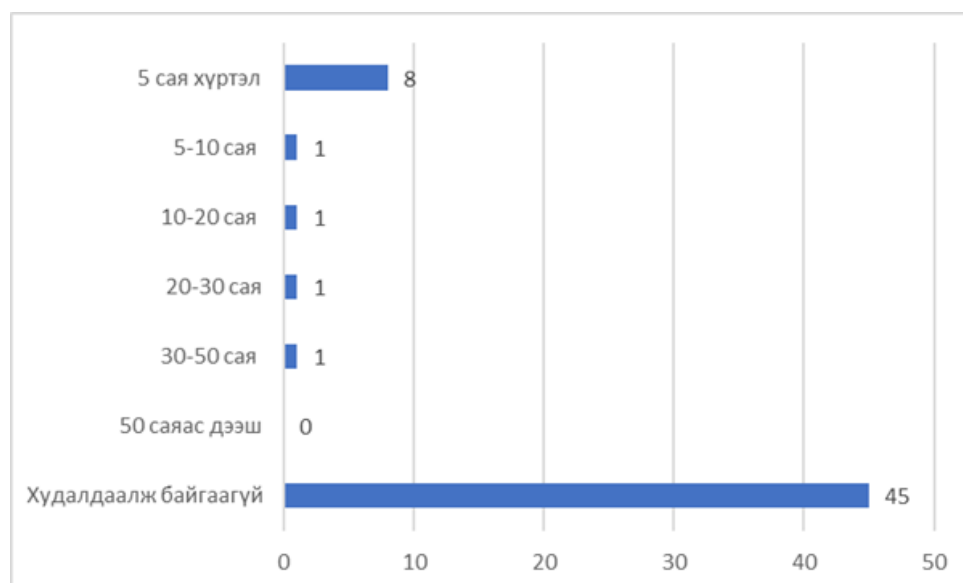
7. Газар өмчилж авснаар танд бий болсон давуу талууд?



8. Та өмчилсөн газраа барьцаалж зээл авч байсан уу? Тийм бол хэдэн төгрөгөөр барьцаалж байсан бэ?

Судалгаанд оролцогчдын 87.5 хувь нь барьцаалж байгаагүй гэж хариулсан байна.

9. Та өмчилж авсан газраа худалдаж байсан уу? Тийм бол хэдэн төгрөгөөр худалдаалж байсан бэ?



10. Таны газар өмчилж авсан он?

Судалгаанд оролцогчдын 22.4 хувь нь 2009-2013 онд, 27.6 хувь нь 2014-2018 онд, 36.2 хувь нь 2019 оноос хойш газраа өмчилж авсан байна.

Дүгнэлт: Судалгаанд хамрагдсан оролцогчдын 36.2 хувь нь 2019 оноос хойш гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар газар өмчилсөн, 71.9 хувь нь үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээтэй, 57.9 хувь нь газраа ашиглаж байгаа бол 31 хувь нь

өмчилсөн газартаа байшинтай гэсэн бол иргэдэд өмчлөгдсөн газрын 63.8 хувь нь эрчим хүчний сүлжээнд холбогдсон байна. Мөн нийт оролцогчдын 21.1% нь эзэмшиж буй газартай бөгөөд тэдний 68% нь уг газраа өмчлөх сонирхолтой гэсэн байна.

Дээр үр дүнгээс харахад газар өмчилсөн иргэд 28 хувь газар өмчлөх захирамжтай бөгөөд үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээгүйгээр газар өмчилдөг гэж хариулсан байна. Үүнээс үзэхэд иргэдэд газар өмчлүүлэх үйлчилгээг газрын алба болон Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрууд хоорондоо харилцан уялдаагүй үйлчилгээ үзүүлдэг нь иргэдийн дунд төөрөгдөл үүсгэдэг байх талтай байна.

Мөн иргэдийн дийлэнх өмчилсөн газар дээрээ барилга байгууламж бариагүй, тог цахилгаанд холбогдоогүй байршилд өмчилсөн байгаа нь төрөөс иргэдэд газрыг төлөвлөлт судалгаа тооцоогүйгээр өмчлүүлсэн нь харагдаж байна. Нөгөө талаар иргэд өөрсдийн бодит хэрэгцээнд нийцүүлэн газар өмчлөхөөс илүүтэйгээр газар өмчлөх эрхээ эдэлж төрөөс үнэгүй өгч байгаа газраа авах сэдлээр хэрэгцээгүй газраа өмчилдөг болох нь харагдаж байна. Иргэдийн энэхүү хийсвэр эрэлт дээр тулгуурлан цахим өмчлөл, зам дагуу өмчлөл, иргэн бүрд газар өмчлүүлэх зэрэг нэмэлт өөрчлөлтүүдийг хуульд оруулсан нь бодит ашиглалтгүй, дэд бүтэцгүй, эзгүй хоосон, үнэ цэнгүй газар бий болох шалтгаан болсон байна. Мөн иргэдийн хувьд газраас хүртэж байгаа өгөөж нь зөвхөн барьцаалах, үнэ цэнтэй үл хөдлөх хөрөнгө гэх мэтээр ойлгож байна. Гэвч газрын жинхэнэ үнэ цэнийг бий болгох тухайн газарт төлөвлөлт, судалгаа хийх, хөгжүүлэлт хийж иргэдийн ая тухтай амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэх үүрэгтэй төрийн зүгээс огт анхаарал хандуулдаггүй байна.

Газрын зориулалт: Нийт өмчилсөн газрын 99 хувь нь буюу 732703 иргэнд 72954.9817 га газрыг гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар, үлдсэн 1 хувь буюу 388 иргэнд 140.2562 га газрыг аж ахуйн зориулалтаар өмчлүүлсэн байна.

Хүснэгт 8. Аж ахуйн зориулалтаар газар өмчлүүлсэн байдал

Д/Д	Аймаг, нийслэлийн нэр	Нийт тоо	Нийт талбайн хэмжээ /га/	Дуудлага худалдаагаар газар өмчилсөн бүгд		Үүнээс			
						Тариалангийн газрын зориулалтаар		Аж ахуйн зориулалтаар	
				Иргэний тоо	Газрын хэмжээ /га- аар/	Иргэний тоо	Газрын хэмжээ /га-аар/	Иргэний тоо	Газрын хэмжээ /га-аар/
1	Архангай	17628	1439.26	0	0	0	0	0	0
2	Баян-Өлгий	14125	1612.66	82	1.8633	0	0	82	1.8633
3	Баянхонгор	12625	909.98	20	11.72	17	11.17	3	0.55
4	Булган	17259	2736.47	2	0.1			2	0.1
5	Говь-Алтай	8120	672.42	10	0.0807			10	0.0807
6	Говьсүмбэр	10134	1203.25	2	0.25	0	0	2	0.25
7	Дархан-Уул	16103	1538.13	0	0				
8	Дорноговь	21362	3286.42	3	0.37			3	0.37
9	Дорнод	41296	4579.80	0	0	0	0	0	0
10	Дундговь	18628	1549.19	0	0				
11	Завхан	9918	951.82	4	1.59	2	1.4	2	0.19

12	Орхон	21532	1660.42	7	2.06	2	2	5	0.06
13	Өвөрхангай	36041	2449.81	47	2.2522	18	1.04	29	1.2122
14	Өмнөговь	43462	3329.57	0	0	0	0	0	0
15	Сүхбаатар	11920	1132.29	0	0				
16	Сэлэнгэ	51622	9657.51	0	0	0	0	0	0
17	Төв	78887	14712.61	102	2.47	0	0	102	2.47
18	Увс	11248	1227.44	97	116.62			97	116.62
19	Ховд	13662	1975.18	0	0	3	10		
20	Хөвсгөл	15363	1512.59	0	0				
21	Хэнтий	26114	2688.20	9	0.78			9	0.78
22	Нийслэл	236345	12339.03	3	0.1	0	0	3	0.1
	Нийт	733394	73164.049	388	140.2562	42	25.61	349	124.6462

Газрын хэмжээ: Өмчлөлийн газрын хэмжээний хувьд нийслэлд 0.07 га, аймгийн төвд 0.35 га, сумын төвд 0.5 га байдаг орон нутагт газар өмчлөх явдлыг дэмжихэд чиглэсэн гэдэг нь харагдаж байна. Дээрх судалгаанд хамрагдсан иргэдийн 60 гаруй хувь газраа ашиглалтгүй байхад иргэдийн Улсын хэмжээнд өмчлүүлсэн нийт нэгж талбарын хувь 50 гаруй хувь буюу 388573 нэгж талбарыг 0.07 га хүртэл талбайтайгаар өмчлүүлсэн бол 0.07-0.35 г хүртэлх талбайтайгаар өмчлүүлсэн 307168 иргэн, 0.5 га хүртэл талбайтайгаар өмчлүүлсэн 23701 иргэн байна. Олгосон газрын хэмжээ харилцан адилгүй, Нийт сум, суурин газрын хувьд төлөвлөлт, дэд бүтэцтэй газрын нөөц хомс байдаг тул 0.5 болон 0.35 га хэмжээтэйгээр олгох нь харьцангуй цөөн байдаг байна. Иймээс хуульд тусгагдсан газрын хэмжээ нь иргэдэд сонголт хийх боломжийг олгосон бодит практик нийцсэн заалт байна. Гэвч газрын хэмжээ нь хэлбэлзэл ихтэй байгаагаас харахад газрыг тодорхой нэгдсэн төлөвлөлтгүйгээр иргэдийн өөрсдийнх нь барьсан хашааны хэлбэрээр өмчлүүлсэн болох нь харагдаж байна.

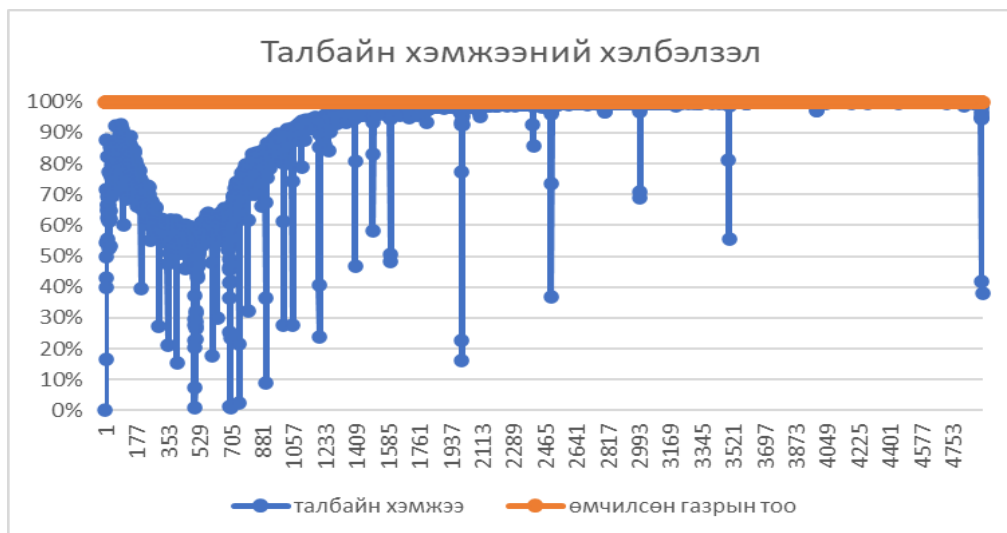


График 2. Өмчлүүлсэн газрын талбайн хэмжээний хэлбэлзэл

Иргэнд газар өмчлүүлэхэд баримтлах зарчим, үндэслэлд дурдсан хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө гэх мэт үндэслэх гол баримт бичгүүд улсын хэмжээнд бүрэн хийгдээгүй байдгаас зарчим үндэслэл, бүрэн хэрэгждэггүй байна.

Иргэнд өмчлүүлэх газар, зориулалт нь иргэний өмчилсөн газрын ашиглалтын хангалтгүй байдал, зориулалтын хязгаарлагдмал байдлаас шалтгаалж хууль эрх зүйн орчин бодит практикт хэрэгжих боломжгүй байна.

Дээрх төлөвлөлтгүй, дэд бүтэцгүй байдлаас үүдэн гэр хорооллын тэлэлт, агаар, орчны бохирдол зэрэг нилээдгүй сөрөг үр дагавар бий болж байна. Улаанбаатар хотод 2020 онд 414.3 мянган өрхөөс 49.8 хувь орон сууцанд, 50.2 хувь гэр хороололд бүртгэлтэй байсан. Харин дөрвөн жилийн дараа буюу 2024 онд гэр хороололд амьдарч байгаа өрхийн эзлэх хувь 44 хувь буюу гэр хороололд 204 670 өрхийн 715,121 хүн ам, байшин хороололд 260 389 өрхийн 925 660 хүн ам оршин сууж байна.

3.3 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 8-16 дугаар зүйл. Төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх, үүргийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:

Үнэлэх хэсэг	8 дугаар зүйл. Улсын Их Хурлын бүрэн эрх 9 дүгээр зүйл. Засгийн газрын бүрэн эрх 10 дугаар зүйл. Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх 11 дүгээр зүйл. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх 12 дугаар зүйл. Аймаг, нийслэлийн Засаг даргын бүрэн эрх 13 дугаар зүйл. Сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх 14 дүгээр зүйл. Сум, дүүргийн Засаг даргын бүрэн эрх 15 дугаар зүйл. Баг, хорооны иргэдийн Нийтийн Хурлын бүрэн эрх 16 дугаар зүйл. Баг, хорооны Засаг даргын бүрэн эрх
Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт	УИХ, ЗГ, ИТХ, Засаг дарга, газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын эрх үүргийн хэрэгжилтийн өнөөгийн нөхцөл байдал, уялдаа холбоо ямар байна вэ?

Одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа хуулиар аймаг, нийслэл, сум дүүргийн Засаг даргын тухайн жилд өмчлүүлэх газрын хэмжээ, байршил, зориулалтын саналыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар хэлэлцэн баталсныг дахин Засгийн газраар хэлэлцүүлж батлуулдаг. Улмаар Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1-д заасан иргэнд газар өмчлүүлэхэд баримтлах зарчим, үндэслэлд уг шийдвэрийг дурдаагүй нь тогтоолын ач холбогдлыг тодорхойгүй болгож байна.

№	Аймаг	2020	2021	2022	2023	2024	2025
		өмчлүүлсэн газрын нийт хэмжээ /га/	өмчлүүлсэн газрын нийт хэмжээ /га/	өмчлүүлсэн газрын нийт хэмжээ /га/	өмчлүүлсэн газрын нийт хэмжээ /га/	өмчлүүлсэн газрын нийт хэмжээ /га/	өмчлүүлсэн газрын нийт хэмжээ /га/
1	Архангай	5.1786	27.3996	21.59	13.47	4.41	5.25
2	Баянхонгор	28.3345	13.49	38.643	16.71	8.67	1.43
3	Баян-Өлгий		15.68	21.86	24.51	5.63	4.17
4	Булган	15.93	86.49	74.19	93.29	20.33	7.74
5	Говь-Алтай	1.6045	25.11	9.59	5.64	1.31	

6	Говьсүмбэр	2.46		15.8	4.9	-	13.37
7	Дархан-Уул	18.02	22.06	26.06	33.54	0.64	5.58
8	Дорноговь	2.8842	45.03	25.81	30.3	0.87	3.53
9	Дорнод	1.1161	51.58	59.28	41.40	13.56	
10	Дундговь	2.3275	95.09	79.66	23.47	4.92	4.81
11	Завхан	32.4	18.85	28.27	26.90	4.1	0.66
12	Орхон	14.5	25.4	26.89	21.55	0.04	
13	Өвөрхангай	8.3809	51.35	100.40	55.89	33.68	1.03
14	Өмнөговь	50.06	191.17	98.4	54.39	7.37	0.48
15	Сүхбаатар	4.18	52.54	33.47	44.36	10.14	
16	Сэлэнгэ	47.41	251.4	294.63	253.08	8.93	7.55
17	Төв	331.17	134.79	714.92	808.26	335.78	27.21
18	Увс	18.33	28.737	29.52	14.89	0.63	
19	Ховд	27.898	24.39	103.71	80.86	13.22	
20	Хөвсгөл	34.37	31.98	33.29	23.76	6.95	
21	Хэнтий	1.95	160.4	87.53	102.71	1.09	0.09
22	Нийслэл	130.96		178.8	180.73	104.23	
Улсын хэмжээнд		779.34	1352.93	2102.52	1954.62	586.5	82.89



Энэ нь нэг талаараа давхар хяналт хийж буй мэт боловч нөгөө талаараа нийслэл, орон нутгийн газар өмчлөлийн ажилд хүлээлт үүсгэж, иргэдийн газар өмчлөх хүсэлтийг шийдвэрлэх явц удааших шалтгаан болдог. Уг тогтоолын хавсралт хэт ерөнхий, өмчлүүлэх газрын байршил, хэмжээ нь аймаг, сумын хэмжээгээр тойм байдлаар тусгагддаг, байршлын зураг хавсаргадаггүй зэргээс шалтгаалан тогтоолын биелэлтэд хяналт тавих боломжгүй болгодог байна. Үүний шалтгаан нь хуульд өмчлүүлэх газрын хэмжээ, байршил, зориулалтыг тогтооход Засгийн газар, Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын эрхийг илүүтэйгээр зохицуулж,

мэргэжлийн байгууллагын оролцоо, тавих хяналтыг орхигдуулсан нь газар өмчлүүлэх асуудал нь улс төрийн албан тушаалтнаас илүү хамааралтай шийдэгддэг болох шалтгаан болсон байна. Өмчлөлийн талаар шийдвэр гаргах эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнуудын эрх үүргийг хуульд тодорхой тусгасан ч газар өмчлөлийн харилцаанд оролцогч Засгийн газар, Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын эрх, үүргийг өмчлүүлэх газрыг батлахаас гадна өмчлүүлэх газарт хийгдэх төлөвлөгөө, газар хөгжүүлэлтийн асуудлыг шийдвэрлэх эрх үүргийн талаар хангалттай тусгаагүй байдаг байна Иймээс хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, газар ашиглалтын нарийвчилсан төлөвлөгөөг үндэслэн газар өмчлүүлдэг байх, өмчийн газрын хөгжүүлэлтийг хийхтэй холбоотой чиг үүргийг шийдвэр гаргах эрх бүхий этгээдэд олгогч нарт бий болгох шаардлагатай байна.

№	Бүлэг заалт	Хэрэгжилтийн байдал
1.	<p>8 дугаар зүйл. Улсын Их Хурлын бүрэн эрх</p> <p>9 дүгээр зүйл. Засгийн газрын бүрэн эрх</p> <p>9.1.2. аймаг, нийслэлийн саналыг үндэслэн тухайн жилд улсын хэмжээнд иргэдэд өмчлүүлэх газрын нийт хэмжээ, байршил, зориулалтыг тогтоох;</p>	<p>Уг заалтын дагуу жил болгон ЗГ-аас өмчлүүлэх газрын хэмжээ байршил, зориулалтыг тогтоож өгдөг байна.</p> <p>Уг заалтын дагуу сум, дүүрэг саналаа гаргаж, аймаг, нийслэлийн ИТХ-аар хэлэлцүүлэн саналаа ЗГ-т уламжилдаг байна. Гэвч Засаг дарга газар өмчлүүлэх шийдвэр гаргахдаа Засгийн газраас тогтоосон байршлыг харгалзах эсэх, уг байршлыг зөрчиж болох эсэх нь тодорхойгүй байдгаас Засгийн газрын тогтоолын ач холбогдол, үүрэг зориулалтыг тодорхойгүй болгож байна.</p> <p>Хуулийн дагуу ГЗБГЗЗЕГ-аас аймгуудын саналыг нэгтгэж гаргах үүргийнхээ хүрээнд шалгаж, тогтоолын төслийг боловсруулдаг байна. Ингэхдээ аймгийн саналаас давхцал, зөрчилтэй нэгж талбарыг хасах замаар тогтоолын төслийг боловсруулан, ГНСУНЦС-д тухайн зөрчилтэй нэгж талбарыг түгжих замаар хязгаарлалт хийдэг байна. Ийнхүү хязгаарлаж байгаа нь тогтоолын хэрэгжилтийг хангаж байгаа.</p>
2.	<p>10 дугаар зүйл. Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх</p> <p>11 дүгээр зүйл. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх</p> <p>12 дугаар зүйл. Аймаг, нийслэлийн Засаг даргын бүрэн эрх</p> <p>13 дугаар зүйл. Сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх</p> <p>14 дүгээр зүйл. Сум, дүүргийн Засаг даргын бүрэн эрх</p> <p>15 дугаар зүйл. Баг, хорооны иргэдийн Нийтийн Хурлын бүрэн эрх</p> <p>16 дугаар зүйл. Баг, хорооны Засаг даргын бүрэн эрх</p>	<p>Аймгийн засаг дарга нь аймгийн төвийн суманд, Нийслэлийн засаг дарга нийслэлийн хэмжээнд газар өмчлүүлэх шийдвэр гаргадаг байна. Нийслэлийн хувьд 2016 оноос хойш иргэдэд шинээр газар өмчлүүлээгүй байна. Нийслэлд зөвхөн эзэмшиж байгаа газрыг өмчлүүлж байгаа бөгөөд эзэмшил газрыг өмчлүүлж байгаа нь дүүргийн засаг даргын эзэмшүүлсэн газрыг өмчлөл болгож байгаа нь зарим талаар газар өмчлүүлэхэд баримтлах зарчим алдагдахад хүрэх эрсдэлтэй байна. Учир нь дүүргийн засаг дарга газар эзэмшүүлэхдээ газар өмчлүүлэх зарчим, шаардлагад нийцээгүй байршилд газар эзэмшүүлсэн тохиолдол их байдаг байна.</p> <p>Хуульд баг хорооны засаг даргын үүргийг заасан байдаг ч тэдгээрийн үүрэг, оролцоо төдийлөн тодорхойгүй ихэвчлэн газар эзэмшүүлэхэд тухайн баг, хороонд амьдардаг талаар хаягийн тодорхойлолт гаргадаг байна.</p>

Дүгнэлт: Монгол Улсад иргэнд газар өмчлүүлэх эрх зүйн зохицуулалт хэрэгжих явцад эрх мэдлийн түвшний давхардал, шийдвэрийн тодорхой бус байдал, мэргэжлийн оролцоо сулрах зэрэг асуудлууд бодитой илэрч байна. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нарын санал, түүнийгээ Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар батлуулсны дараа дахин Засгийн газраар хэлэлцүүлж батлуулах зохицуулалт нь хоёр шатлалт, давхардсан хяналтын тогтолцоог бий болгож байгаа бөгөөд энэ нь шийдвэрийн хурд, үр нөлөөг бууруулж, иргэдийн газар өмчлөх хүсэлтийг шийдвэрлэх хугацааг хэт сунжруулж байна.

Мөн Засгийн газрын тогтоолын ач холбогдол тодорхойгүй байгаа нь хэрэгжилтийн бас нэг сул тал юм. Тогтоолын хавсралт нь ерөнхий байдлаар хийгдэж, өмчлүүлэх газрын нарийвчилсан байршлын зураг, координат, зориулалтын мэдээлэл хавсаргагддаггүйгээс биелэлтэд бодит хяналт тавих боломжгүй болж байна. Үүнээс гадна Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1-т заасан “иргэнд газар өмчлүүлэхэд баримтлах зарчим, үндэслэл”-ийг уг тогтоолд тусгаагүй нь тогтоолын зорилго, эрх зүйн ач холбогдлыг бүрэн тодорхой бус болгож байна.

Газар өмчлүүлэх үйл ажиллагаанд мэргэжлийн байгууллагуудын оролцоо хангалтгүй байгаа нь бас нэг тулгамдсан асуудал юм. Газар зохион байгуулалтын чиг үүрэг бүхий мэргэжлийн байгууллагуудын хяналт, техникийн дүгнэлт хангалттай тусгагдаагүйгээс шалтгаалан газар өмчлүүлэх шийдвэр улс төрийн нөлөөнд өртөх, бодит нөхцөл байдлыг харгалзахгүйгээр шийдвэр гаргах хандлага ажиглагддаг. Ийнхүү мэргэжлийн дүгнэлт сул байх нь газар өмчлөх зарчим, шударга байдлыг алдагдуулах эрсдэлтэй байна.

Мөн баг, хорооны Засаг даргын оролцоо практикт тодорхой бус байна. Хуульд үүрэг, бүрэн эрхийг заасан боловч тэдний оролцоо бодит амьдралд хаягийн тодорхойлолт гаргах хэмжээнд хязгаарлагдаж байгаа нь иргэдийн оролцоотой, доод түвшний хяналтын тогтолцоо бүрэн хэрэгжихгүй байгааг илтгэж байна. Энэ бүхэн нь газар өмчлүүлэх бодлого, шийдвэр гаргалт төвлөрсөн, дээд шатны улс төрийн шийдвэрээс хамааралтай болох нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

Зөвлөмж: Эдгээр асуудлыг шийдвэрлэхийн тулд юуны өмнө газар өмчлүүлэх эрх зүйн шатлал, зохицуулалтыг тодорхой болгох шаардлагатай байна. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар батлагдсан өмчлүүлэх газрын саналыг Засгийн газар хэрхэн хянах, батлах журмыг илүү тодорхой болгож, хоёр шатлалын давхардлыг арилгах нь зүйтэй. Мөн Засгийн газрын тогтоолд Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1-д заасан “зарчим, үндэслэл”-ийг заавал тусгах шаардлагатай.

Хоёрдугаарт, өмчлүүлэх газрын мэдээллийг илүү нарийвчилсан, ил тод байдлаар хүргэх хэрэгтэй. Засгийн газрын тогтоолын хавсралтад байршлын зураг, координат, зориулалтын тодорхойлолт, хязгаарлалтын мэдээллийг хавсаргах, түүнийг газар өмчлөлийн цахим системтэй уялдуулж, иргэд болон хяналтын байгууллагад нээлттэй болгох нь чухал юм.

Гуравдугаарт, мэргэжлийн байгууллагуудын оролцоог нэмэгдүүлэх шаардлагатай. Газар зохион байгуулалт, төлөвлөлтийн байгууллагуудын дүгнэлт, техникийн хяналтыг заавал авах, шийдвэр гаргалтыг мэргэжлийн үндэслэлтэй байлгах эрх зүйн зохицуулалтыг бий болгох нь зүйтэй. Энэ нь улс төрийн нөлөөнөөс ангид, бодит нөхцөлд тулгуурласан газар өмчлөлд хүрэх үндэс болно.

Дөрөвдүгээрт, өмчлүүлэх шийдвэрийг хот байгуулалт, газар ашиглалтын төлөвлөлттэй уялдуулах хэрэгтэй. Хот, суурин газрын ерөнхий болон нарийвчилсан төлөвлөгөөг үндэслэн өмчлүүлэх газрын байршлыг тогтоож, өмчийн газрын хөгжүүлэлтийн асуудал буюу инженерийн дэд бүтэц, нийтийн хангамж,

хүрээлэн буй орчны нөхцөлийг шийдвэр гаргах шатанд тусгах шаардлагатай.

Тавдугаарт, нийслэлийн газар өмчлөлд бодлогын шинэчлэл хийх нь зайлшгүй байна. Нийслэлд иргэдэд шинээр газар өмчлүүлэх үйл ажиллагаа олон жил зогсонги байгаа тул шинэ газар чөлөөлөх, дахин төлөвлөх, шинээр хуваарилах бодлогыг боловсруулах шаардлагатай. Мөн зөвхөн эзэмшиж буй газрыг өмчлүүлэх бус, шинээр өмчлөх боломж бүхий бүсчлэлийг (жишээлбэл, захын дүүрэг болон шинэ суурьшлын бүсүүд) бий болгох хэрэгтэй.

Зургаадугаарт, баг, хорооны оролцоог тодорхой болгож, иргэдийн оролцоог нэмэгдүүлэх нь чухал. Баг, хорооны түвшинд өмчлүүлэх газрын талаарх мэдээлэл, санал авах, хяналт тавих механизмыг хуульчлан тогтоохын зэрэгцээ орон нутгийн түвшинд ил тод байдлын цахим платформ, мэдээллийн самбар, гар утасны аппликейшн зэрэг хэлбэрийг нэвтрүүлснээр иргэдийн оролцоо, хяналтын соёлыг төлөвшүүлэх боломжтой юм.

3.4 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 18-22 дугаар зүйл. Иргэнд газар өмчлөн авах иргэний эрх, үүрэг, өргөдөл гаргах, шийдвэр гаргах, баталгаажуулах хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:

Үнэлэх хэсэг	18 дугаар зүйл. Иргэнд өмчлүүлэх газрын үнийг тогтоох, түүнийг төлөх хугацаа, журам 19 дүгээр зүйл. Газар өмчлөн авах иргэний эрх, үүрэг 20 дугаар зүйл. Газар өмчилж авах тухай өргөдөл гаргах, түүнийг хянах 21 дүгээр зүйл. Газар өмчлүүлэх тухай шийдвэр гаргах 22 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрхийг баталгаажуулах
Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт	Газар өмчлөх тухай иргэдийн хүсэлтийг шийдвэрлэж байгаа өнөөгийн нөхцөл байдал ямар байна вэ?

Газар зохион байгуулалт, геодези зураг зүйн ерөнхий газраас 2013 оноос эхлэн Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын цахим системийг нэвтрүүлэн газар олголтыг бүртгэлжүүлж, улмаар Засгийн газрын 2020 оны 110 дугаар “Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системийг хэрэглээнд нэвтрүүлэх тухай” тогтоол батлагдаж бүх шатны газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг иргэд, олон нийтийн оролцоог ханган боловсруулах, батлуулах, батлагдсан төлөвлөлтийн дагуу газрыг олгох, баталгаажуулах, улсын дундын мэдээллийн санд бүртгэх асуудлыг тус системээр дамжуулан шийдвэрлэхийг холбогдох албан тушаалтнуудад үүрэг болгосон байдаг. Уг газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системээр дамжуулан газрыг төлөвлөх, батлах, олгох, бүртгэх, хэрэгжүүлэх, хяналт тавих ажлуудыг гүйцэтгэж байгаа бөгөөд уг систем нэвтэрснээс хойш газар өмчлөхтэй холбоотой нийт 1046943 өргөдөл, хүсэлт бүртгэгдсэнээс 971040 хүсэлт буюу 93% шийдвэрлэгдсэн 75903 хүсэлт буюу 7% нь шийдвэрлэгдээгүй байна. Өргөдөл хүсэлтийг төрлөөр нь харуулбал:

Хүснэгт 9. Өмчлөх эрхтэй холбоотой иргэдийн хүсэлтийн шийдвэрлэгдсэн байдал

Д/д	Өргөдлийн төрөл	Нийт	Шийдвэрлэсэн	Шийдвэрлээгүй
1	Дуудлага худалдаа /Өмчлөл/	217	199	18
2	Газрын өмчлөх эрхийг гэр бүлийн нэг гишүүнд шилжүүлэх	37049	35384	1665
3	Газар өмчлөх эрхийг эзэмших эрхрүү шилжүүлэх	576	465	111

4	Шүүхийн шийдвэрээр газар өмчлөх	128	115	13
5	Газар өмчлөх/эзэмших эрхийн гэрчилгээг барьцаанд бүртгүүлэх, чөлөөлөх	86418	44367	42051
6	Монгол улсын иргэн аж ахуйн зориулалтаар газар өмчилж авах	239	204	35
	Газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болгох	6129	5637	492
8	Эзэмшиж буй газраа өмчлөх	18531	17508	1023
9	Өмчлөх газрын талбайн хэмжээ өөрчлөх	204	127	77
10	Худалдах, худалдан авах гэрээний үндсэн дээр газар өмчилж авах	234344	229225	5119
11	Давуу эрхээр газар өмчлөх	2219	2033	186
12	Өмчлөлийн газрын талбайн хэлбэр /солбицол/ өөрчлөх	133	53	80
13	Хууль ёсны төлөөлөгч, итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр дамжуулан газар өмчлөх	50608	45917	4691
14	Гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар нэг удаа үнэгүй газар өмчилж авах	610148	589806	20342
НИЙТ		1,046,943	971,040	75,903

Энэхүү хүснэгтээс үзэхэд газар өмчлөлтэй холбоотой өргөдөл, хүсэлтийн шийдвэрлэлт харьцангуй сайн үзүүлэлттэй байгаа боловч аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн газрын албадад иргэний гараар бичиж өгсөн шинээр газар өмчлөх хүсэлтүүд хураалгаатай байгаа нь дамжиггүй юм.

Иргэдээс авсан судалгааны дүнг харвал судалгаанд хамрагдсан иргэдийн 53 хувь нь газар өмчлөх өргөдлөө хуульд заасан 90 хоногийн хугацаанд шийдвэрлүүлж чадаагүй, 40 хувь нь газар өмчлөх өргөдлөө шийдвэрлүүлэхээр жил гаран хүлээсэн гэж хариулсан байна.

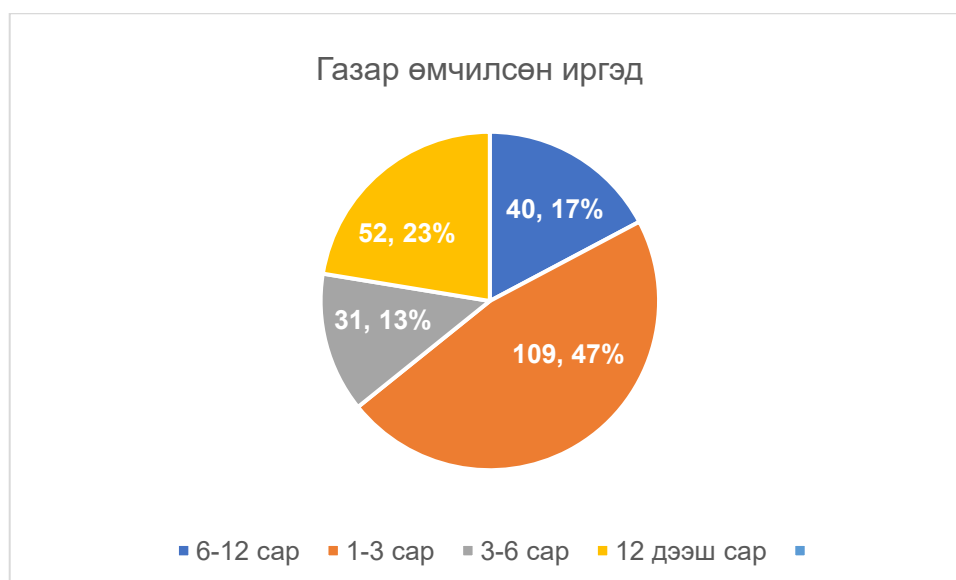


График 3. Иргэдийн та газраа өмчилж авахдаа хэр их хугацаа зарцуулсан бэ?

Газар өмчлөх хүсэлтийг шийдвэрлэлтэд дараах хэд хэдэн асуудал тулгарч байна. Үүнд:

1. Газар өмчлөх хүсэлтийг шийдвэрлэх шат дараалал, дамжлага
2. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль 2003 онд хэрэгжиж газар өмчлүүлэх ажил эхлэн газрыг зөвхөн өрхөд өмчлүүлж байсныг тус хуульд 2008 онд нэмэлт өөрчлөлт орж иргэн бүрт газар өмчлүүлэх болсноор өмнөх 5

жилийн хугацаанд нийт 547003 өрхөд өмчлүүлсэн газрыг гэр бүлийн нэг гишүүний өмчлөлд шилжүүлж, бусад гишүүдэд газар өмчлөх шинэ эрхийг нээх ажлууд хийгдэх болсон.

Энэхүү үйл явц нь асар их хугацаа шаардсан ажил байдаг бөгөөд өмчлөх эрхийг нэг гишүүндээ үлдээх гэрээ хийж бүх гишүүд гарын үсэг зурах, нотариатаар батлуулах, батлагдсан гэрээг үндэслэн тухайн шатны засаг дарга захирамж гарах, эд хөрөнгийн улсын бүртгэлээс 1 гишүүндээ үлдээсэн гэрчилгээ авах гэх мэтчилэн шат дамжлага ихтэй байдгаас газар өмчлүүлэх ажил удаашруулах гол шалтгаан нөхцөл болсноос гадна эрх зүйн зохицуулалтын хувьд тодорхой хүндрэлүүдийг бий болгосон байна.

Газар өмчлөх эрхээ баталгаажуулан Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн гэрчилгээ авсан иргэд, гэр бүлийн нэг гишүүндээ газар өмчлөх эрхээ шилжүүлэх хүсэлтээ Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн байгууллагад хандан тухай мэдээлэл газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад ирэхгүй байгаатай холбоотойгоор газрын кадастрын мэдээллийн санд өөрчлөлт орохгүй байх, хамтран өмчлөгчөөс хасагдсан иргэн шинээр газар өмчилж авах эрхээ хэрэгжүүлэхэд хүндрэл учруулж байгаа юм.

Хүснэгт 10. Газар өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлсэн иргэдийн тоон мэдээ болон 2 ба түүнээс дээш өмчлөгчтэй газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн тоон мэдээ (2024 оны жилийн эцсийн байдлаар)

Д/д	Аймаг, нийслэл	Газар өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлсэн иргэдийн тоо	2 буюу түүнээс дээш өмчлөгчтэй газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн тоо
1	Архангай	4,536	6,261
2	Баян-Өлгий	4,135	8,903
3	Баянхонгор	4,536	7,978
4	Булган	3,420	5,304
5	Говь-Алтай	1,895	3,244
6	Говьсүмбэр	2,164	3,471
7	Дархан-Уул	8,632	11,747
8	Дорноговь	2,324	3,912
9	Дорнод	8,938	11,623
10	Дундговь	3,072	4,434
11	Завхан	2,391	4,495
12	Орхон	12,829	17,353
13	Өвөрхангай	9,114	13,656
14	Өмнөговь	7,567	11,874
15	Сүхбаатар	3,272	5,258
16	Сэлэнгэ	10,509	15,622
17	Төв	16,493	21,126
18	Увс	3,634	7,171
19	Ховд	4,222	7,256
20	Хөвсгөл	4,412	8,503
21	Хэнтий	5,795	8,947
22	Улаанбаатар	80,026	117,548
	Улсын хэмжээнд	203,916	305,686

3. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд орсон 2008 оны өөрчлөлтөөр газрыг иргэн бүр өмчлөх эрхтэй болж, газар өмчлөх хугацааг 2013 оны 05 дугаар сарын 01-ний өдрийг хүртэл хугацааг сунгасан байдаг.

Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд заасны дагуу иргэн бүр газар өмчлөх эрхийнхээ хүрээнд итгэмжлэгдсэн

төлөөлөгчөөр дамжуулан 2003-2024 оныг хүртэл нийт 72826 насанд хүрээгүй иргэн газраа өмчилж авсан байна. Энэ нь нийт газар өмчилсөн иргэдийн 10 гаруй хувийг эзэлж байна.

Хүснэгт 11. Насанд хүрээгүй иргэдийн газар өмчилсөн байдал

Д/д	Аймаг, нийслэл	Нийт	2003-2010	2011-2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Архангай	1032	792	129	30	21	10	17	13	14	6
2	Баян-Өлгий	843	597	173	17	15	5	8	20	8	0
3	Баянхонгор	796	618	148	7	5	3	4	8	1	2
4	Булган	1179	678	181	55	34	36	25	53	65	52
5	Говь-Алтай	576	550	22	2	0	1	0	0	0	1
6	Говьсүмбэр	2583	132	1184	645	187	158	74	121	43	39
7	Дархан-Уул	1733	1144	366	41	30	31	12	54	36	19
8	Дорноговь	1773	133	435	177	190	157	149	268	124	140
9	Дорнод	8440	2249	4363	194	297	384	296	251	150	256
10	Дундговь	2934	900	589	559	205	101	122	185	130	143
11	Завхан	629	607	16	0	1	3	0	0	0	2
12	Орхон	1552	1096	237	35	62	23	13	48	30	8
13	Өвөрхангай	2412	1827	261	50	34	30	29	70	56	55
14	Өмнөговь	2366	79	727	127	65	109	133	361	373	392
15	Сүхбаатар	1099	948	68	3	8	2	14	24	18	14
16	Сэлэнгэ	6171	1084	2279	502	295	378	169	566	485	413
17	Төв	11864	1345	4186	879	1248	950	437	1205	914	700
18	Увс	775	704	69	0	0	0	1	0	1	0
19	Ховд	937	670	233	4	3	1	4	5	10	7
20	Хөвсгөл	616	536	68	1	2	1	1	4	0	3
21	Хэнтий	2658	677	1088	187	93	64	84	205	92	168
22	Улаанбаатар	19858	4446	12403	1089	334	290	181	610	302	203
Улсын хэмжээнд		72826	21812	29225	4604	3129	2737	1773	4071	2852	2623

Гэвч эрхийн хязгаарлагдмал чадамжтай болон бүрэн чадамжгүй /насанд хүрээгүй г.м/ иргэний өмчилсөн газрыг хууль ёсны асран хамгаалагч, харгалзан дэмжигч нь бусдад худалдах асуудал их байгаа нь тухайн иргэний өмчийн эрхэд халдаж байгаа асуудал болж байна. Энэ нь иргэн гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар нэг удаа газраа үнэгүй өмчлөх эрхээ эрх зүйн бүрэн чадамжгүй байх үедээ бусдад алдаж байгаа хэлбэр юм.

2024 оны байдлаар улсын хэмжээнд нийт 72826 насанд хүрээгүй иргэн газар өмчилж аваад байгаа бөгөөд эдгээр иргэдийн өмчийн газрыг хууль ёсны болон итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч нь бусдад худалдахгүй гэх баталгаа байхгүй байна. Иймд энэхүү асуудлыг хууль тогтоомжоор нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай байна.

4. Иргэдэд үзүүлж буй төрийн үйлчилгээний шат дамжлагыг багасгах, хүндрэл чирэгдэлгүй, хүнд сурталгүй байлгахад Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системийг хэрэглээнд нэвтэрч тодорхой ажлууд хийгдсээр байна. Гэвч уг систем цахим шилжилттэй холбоотой асуудлыг газар өмчлүүлэх тухайд тусгах хэрэгцээ тулгараад байна.

Монгол Улсад газар өмчлөх үйл ажиллагааг ил тод, цахимжсан хэлбэрт шилжүүлэх зорилгоор Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газар 2013 оноос “Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим систем”-ийг нэвтрүүлж, 2020 онд Засгийн газрын 110 дугаар тогтоолоор энэхүү системийг бүх шатанд хэрэглэхийг албажуулсан. Энэ системийн нэвтрэлтийн үр дүнд газар төлөвлөлт, баталгаажуулалт, олголт, бүртгэл, хяналт зэрэг бүх шат дамжлага цахим орчинд хийгдэж эхэлсэн бөгөөд 2024 оны байдлаар нийт 1,046,943 өргөдөл,

хүсэлт бүртгэгдсэнээс 971,040 буюу 93 хувь нь шийдвэрлэгдэж, 75,903 буюу 7 хувь нь шийдвэрлэгдээгүй байна. Хүсэлтийн дийлэнхийг гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар нэг удаа үнэгүй газар өмчлөх, худалдах худалдан авах гэрээний үндсэн дээр газар өмчлөх, өмчлөх эрхийг шилжүүлэх зэрэг төрлүүд эзэлж байгаа нь иргэдийн газар өмчлөх сонирхол өндөр байгааг илтгэнэ.

Гэсэн хэдий ч газар өмчлөх хүсэлтийг шийдвэрлэх үйл явцад хэд хэдэн хүндрэл тулгарсаар байна. Нэгдүгээрт, газар өмчлөх эрхийг нэг гишүүндээ шилжүүлэх, өмчлөх эрхийг баталгаажуулах зэрэг процессууд олон шат дамжлагатай, цаг хугацаа их шаарддаг хэвээр байгаа нь газар өмчлөл удаашрах гол шалтгаан болж байна. Мөн өмчлөх эрх шилжсэн тухай мэдээлэл кадастрын мэдээллийн санд бүртгэгдэхгүй байх, хамтран өмчлөгчөөс хасагдсан иргэдийн мэдээлэл бүртгэлд тусгагдахгүй байх зэрэг мэдээллийн зөрүү, уялдаа холбооны асуудал ч байсаар байна.

Хууль эрх зүйн хүрээнд 2008 онд батлагдсан нэмэлт өөрчлөлтөөр газар өмчлөх эрхийг өрхөөс иргэн бүрд шилжүүлсэн нь өмчлөх хүрээг тэлэх чухал алхам болсон ч хэрэгжилтийн шатанд зарим хүндрэл бий болгожээ. Үүнд гэр бүлийн гишүүдийн дундах өмчлөх эрхийг шилжүүлэх, нотариатын гэрээ батлуулах, улсын бүртгэлд өөрчлөлт оруулах зэрэг шат дараалсан ажиллагаа иргэдийн цаг хугацаа, зардлыг нэмэгдүүлж байгаа юм.

Нөгөө талаар 2024 оны байдлаар улсын хэмжээнд нийт 72,826 насанд хүрээгүй иргэн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөрөө дамжуулан газар өмчилсөн байна. Энэ нь нийт өмчлөгчдийн 10 орчим хувийг эзэлдэг. Гэвч эдгээр иргэдийн өмчлөх эрхийг төлөөлөгчөөр дамжуулан хэрэгжүүлэх явцад хууль ёсны асран хамгаалагч, итгэмжлэгдсэн этгээдүүд тухайн газрыг бусдад худалдах тохиолдол гарч, өмчлөгчийн эрх ашиг хөндөгдөж байгаа нь анхаарал татаж байна.

Иймд насанд хүрээгүй болон эрхийн хязгаарлагдмал иргэдийн өмчийн эрхийг хамгаалах хууль эрх зүйн зохицуулалтыг сайжруулах, өмчлөх эрхийн шилжилттэй холбоотой мэдээллийг кадастрын болон улсын бүртгэлийн мэдээллийн санд шууд холбох шаардлагатай байна.

Түүнчлэн төрийн үйлчилгээний шат дамжлагыг цөөлөх, иргэдийн хүндрэл чирэгдлийг бууруулах чиглэлээр цахим системийн хөгжүүлэлт тодорхой ахиц гаргасан ч газар өмчлөлтэй холбоотой зарим үйлдэл, баталгаажуулалт, төлбөрийн нэгдсэн шийдэл зэрэгт цахим шилжилтийн уялдаа сул байгаа нь анхаарах асуудал хэвээр байна.

Иймд цаашид Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системийг илүү боловсронгуй болгож, өмчлөлтэй холбоотой бүх төрлийн шийдвэр, мэдээллийг нэгтгэн хянах, ил тод байдлыг хангах, иргэдийн эрхийг хамгаалах чиглэлд эрх зүйн болон техникийн шинэчлэл хийх шаардлагатай байна.

3.5 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 24 дүгээр зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрхийн болон газар өмчлөх эрхтэй холбогдсон хөдөлгөөний бүртгэлийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:

Үнэлэх хэсэг	24 дүгээр зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрхийн болон газар өмчлөх эрхтэй холбогдсон хөдөлгөөний бүртгэл 25 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрх үүсэх 26 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулах
Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт	Газар өмчлөх эрхийн бүртгэл болон өмчлөх газрын хөдөлгөөний бүртгэл практикт нийцэж байгаа эсэх?

3.5.а. Газрын тухай хууль болон Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулиар газар өмчлөгч нь газар өмчлөх эрхээ Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж, түүнтэй холбогдсон хөдөлгөөний бүртгэлийг мөн Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасан журмын дагуу бүртгүүлэхээр заасан байна.

Мөн Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн дагуу иргэний газар өмчлөх хүсэлтийг хүлээн авах, төлөвлөх, суурин болон хээрийн судалгааг хийх, тухайн шатны Засаг даргаар захирамж гаргуулах гэх мэт ажлыг нийслэл, сум, дүүргийн газрын алба зохион байгуулж, бүртгэлийг хөтөлж, жил бүрийн газрын нэгдмэл сангийн тайланг гаргах үүрэгтэй байдаг. Иймд газрын нэгдмэл сангийн тайлан, газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын цахим системд бүртгэгдсэн өргөдөл, хүсэлтийн мэдээлэл болон Улсын бүртгэлийн ерөнхий газраас авсан мэдээллүүдийг харуулъя.

Эд хөрөнгийн улсын бүртгэлээс өмчилсэн газар болон газрын эрхийн шилжилт хөдөлгөөнийг харуулбал:

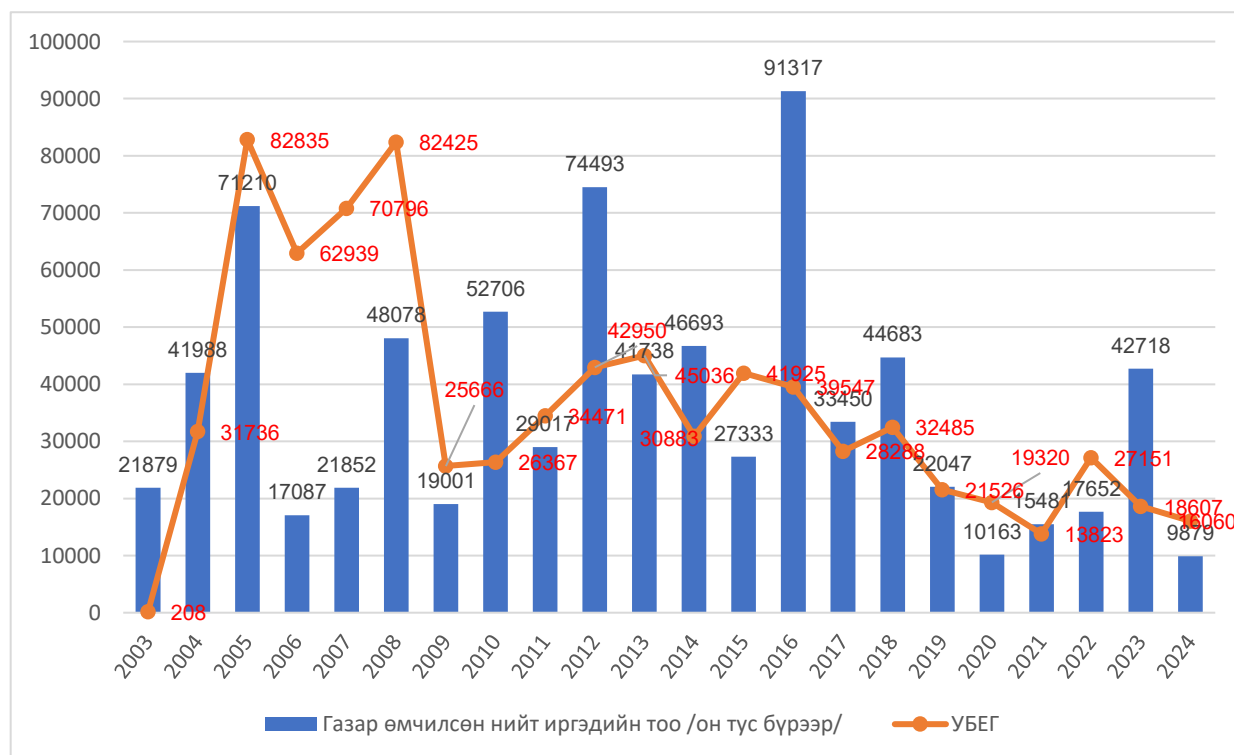


График 4. Газрын кадастрын мэдээллийн сан болон УБЕГ-ын мэдээллийн сангийн

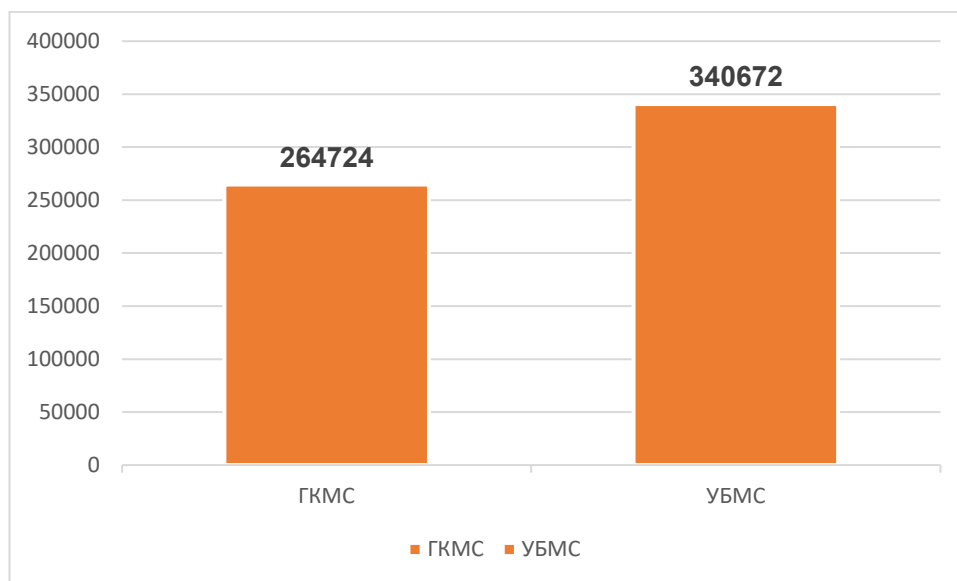


График 5. УБЕГ болон ГЗБГЗЗЕГ-ийн өмчлөлийн газраа шилжүүлсэн мэдээллийн бүртгэлийн зөрүү

Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системд өмчлөлийн 646675 нэгж талбарыг бүртгэсэн байгаа нь улсын бүртгэлийн тоотой таарахгүй байгааг дараах графикаас харж болно.

3.5.б. Иргэний хуулийн 85 дугаар зүйлийн 85.2 дахь хэсэгт “Түр зуурын хэрэгцээ хангах зорилгоор бус байнгын зориулалттай, газартай салшгүй бэхлэгдсэн байшин, барилга, байгууламж болон бусад зүйл нь газрын үндсэн бүрдэл хэсэг байна.” гэж, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.1 дэх хэсэгт “Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд анх удаа бүртгэхэд газрын нэгж талбарын дугаарт үндэслэх бөгөөд нэг нэгж талбарт нэг хувийн хэрэг нээж, тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг уг нэгж талбар газрын эрхтэй нэг бүрдлээр бүртгэнэ.” гэж тус тус хуульчилсан байдаг. Гэвч газрын эзэмших, ашиглах эрхийн бүртгэлийн газрын алба, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийг улсын бүртгэлийн байгууллага тус тусдаа, өөр өөрсдийн бүртгэл болон цахим системд бүртгэж байна. Дээрх нөхцөл байдал нь гагцхүү бүртгэл ч биш өмчлөх этгээд, түүний хугацаа, бусдад шилжүүлэх зэрэг асуудлууд нь хоорондоо уялдаагүй, зөрчилдсөн зохицуулалттай байна. Мөн Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газар Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн газар хооронд мэдээлэл солилцох эрх зүйн орчин дутмагаас газар өмчлөх зөвшөөрөл авсан иргэд өөрсдөө материалаа бүрдүүлж, эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн байгууллагад ханддаг, өөрөөр хэлбэл, иргэд, хуулийн этгээд нь мэдээлэл тээгчийн үүрэг гүйцэтгэж байна.

Дээрх тоо баримтаас дүгнэж үзэхэд Улсын бүртгэлийн ерөнхий газарт өмчлөлийн газрын шилжилт хөдөлгөөн олон төрлөөр бүртгэгддэг, газрын кадастрын мэдээллийн сангийн бүртгэлд зөвхөн эрх шилжүүлсэн бүртгэл хийгддэг байна. Мөн дээрх мэдээллийн сангуудад байгаа анх удаа газар өмчилсэн болон хамтран өмчлөл салгуулсан зэрэг мэдээллүүд хоорондоо зөрүүтэй бүртгэгддэг

байна. Иймээс газар өмчлөх эрхийн мэдээллийн сангуудын хоорондын уялдаа холбоог хангаж, мэдээлэл солилцох асуудлыг хуульд тодорхой тусгаж зохицуулах нь зүйтэй байна.

3.6 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 27-30 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөх харилцааны онцлог зохицуулалтын хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:

Үнэлэх хэсэг	27 дугаар зүйл. Газар өмчлөгч иргэний эрх, үүрэг 28 дугаар зүйл. Газар өмчлөгч иргэнд хориглох зүйл 29 дүгээр зүйл. Иргэн өмчийн газраа бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулах 30 дугаар зүйл. Иргэн өмчийн газраа нийтийн эдэлбэр, тусгай хэрэгцээнд түр ашиглуулах
Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт	Иргэний газар өмчлөх харилцааны онцлог зохицуулалтын өнөөгийн байдал ямар байна вэ?

Иргэн өмчийн газраа Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн дагуу өмчилсөн газраа бусдад эзэмшүүлэх ашиглуулах боломжтой. Түүнчлэн Иргэний хуулийн дагуу иргэн өмчийн газраа узуфрукт болон бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрхээр ашиглуулж болох тухай заасан байна. Энэхүү хуулиудад заасан 2 зохицуулалт нь агуулгын хувьд ойролцоо харагдаж байгаа Иргэний хуульд заасан бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх, узуфрукт нь уг эрхээ гуравдагч этгээдэд өвлүүлэх, барьцаалах, худалдах болон бусад хэлбэрээр захиран зарцуулах эрхтэй байдгаараа эзэмших эрхтэй адил эрхийг эдэлж байгаагаараа Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд заасан бусдын өмчийн газрыг ашиглах зохицуулалтаас үлэмж ялгаатай байна.

Иймээс өмчлөх эрхтэй газар дээр узуфрукт болон бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрхийг олгохтой холбоотой зохицуулалтыг Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд тодорхой тусгаагүй байдаг. Иргэний хуульд заасан дээрх эрхүүдийг хэрэгжүүлснээр иргэн өмчийн газраа бусдад ашиглуулж барилга байгууламж бариулах зэргээр ашиглаж газрынхаа үр өгөөжийг хүртэх олон боломжууд бүрдэх юм.

3. 2025 оны 08 дугаар сарын байдлаар Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн ерөнхий газраас ирүүлсэн тооноос үзэхэд улсын хэмжээнд газар өмчлөх эрхээ анх удаа бүртгүүлсэн 795044 иргэн бүртгүүлснээс 202587 иргэн газраа худалдах худалдан авах гэрээний дагуу худалдсан, 88181 иргэний газраа бэлэглэлийн гэрээний дагуу бусдад бэлэглэсэн, 47974 иргэнийг газрыг өвлөсөн, 1930 иргэний өмчлөлийн газар шүүх, арбитрын шийдвэрээр бусдад шилжүүлсэн байна.

Хүснэгт 12. Газар өмчлөх эрхийн шилжилт хөдөлгөөн

Д/д	Аймаг, нийслэл	Газар өмчлөх эрхээ анх удаа бүртгүүлсэн иргэдийн тоо	Худалдсан	Бэлэглэсэн	Өвлүүлсэн	Шүүхийн шийдвэрээр бусдад шилжүүлсэн
1	Архангай	17543	3824	2000	782	27
2	Баян-Өлгий	18159	3742	2364	1067	45
3	Баянхонгор	19533	5243	552	1255	6

4	Булган	16240	2333	1302	781	21
5	Говь-Алтай	8549	948	1019	431	3
6	Говьсүмбэр	10824	2304	520	517	16
7	Дархан-Уул	25310	9759	3338	2461	78
8	Дорноговь	13076	1947	1215	611	18
9	Дорнод	48623	5587	3358	2666	53
10	Дундговь	19003	1687	1366	784	28
11	Завхан	10276	1990	1024	403	14
12	Орхон	33216	17935	4261	2974	219
13	Сэлэнгэ	47126	8901	3097	2157	25
14	Сүхбаатар	15101	2131	1492	975	38
15	Төв	72033	14029	4875	2389	49
16	Увс	18472	2921	1342	830	36
17	Ховд	19155	4225	1179	1087	37
18	Хэнтий	26224	4362	1660	1432	12
19	Хөвсгөл	16984	3596	1873	1014	25
20	Өвөрхангай	32951	9609	2408	1696	49
21	Өмнөговь	24191	9807	3079	1096	23
22	Улаанбаатар	282455	85707	44857	20566	1108
Нийт		795044	202587	88181	47974	1930

Улсын хэмжээнд 2024 оны байдлаар барьцаалсан нийт 56,683 нэгж талбарын 32.98% буюу 18,693 нь эзэмших эрх, 67.02% нь буюу 37,990 нь өмчлөх эрхтэй нэгж талбар байна. Энэ нь өмчлөх эрхийг барьцаалах нь эзэмших эрхийг барьцаалахаас харьцангуй их байгаа нь харуулж байна. Үүнээс үзэхэд банканд барьцаанд тавих үед өмчлөх эрх нь эзэмших эрхээс илүү баталгаатай барьцаа болдог байна. Мөн газар эзэмших эрх болон өмчийн газрыг банк, санхүүгийн байгууллагад дунджаар 2.9 жилийн хугацаатайгаар барьцаалсан байна.

Хүснэгт 13. Газар эзэмших эрх болон өмчийн газраа шинээр барьцаалсан байдал

№	Аймаг, нийслэл	Барьцаалсан нэгж талбарын тоо	Үүнээс	
			Эзэмших	Өмчлөх
1	Архангай	909	282	627
2	Баян-Өлгий	2172	751	1421
3	Баянхонгор	1781	349	1432
4	Булган	1099	441	658
5	Говь-Алтай	984	301	683
6	Говьсүмбэр	531	83	448
7	Дархан-Уул	2107	700	1407
8	Дорноговь	1311	752	559
9	Дорнод	1062	229	833
10	Дундговь	777	361	416
11	Завхан	952	271	681
12	Орхон	2604	515	2089
13	Өвөрхангай	2417	447	1970
14	Өмнөговь	1906	225	1681
15	Сүхбаатар	1058	154	904
16	Сэлэнгэ	4618	2672	1946
17	Төв	3092	1188	1904
18	Увс	2027	606	1421
19	Ховд	2669	948	1721
20	Хөвсгөл	2792	1063	1729
21	Хэнтий	1226	261	965
22	Нийслэл	18589	6094	12495
ДҮН		56683	18693	37990

Газар эзэмших, өмчлөх эрхийн барьцаалсан харьцааны графикаас харахад харьцангуй адил түвшинд байгаа нь харагдаж байна.

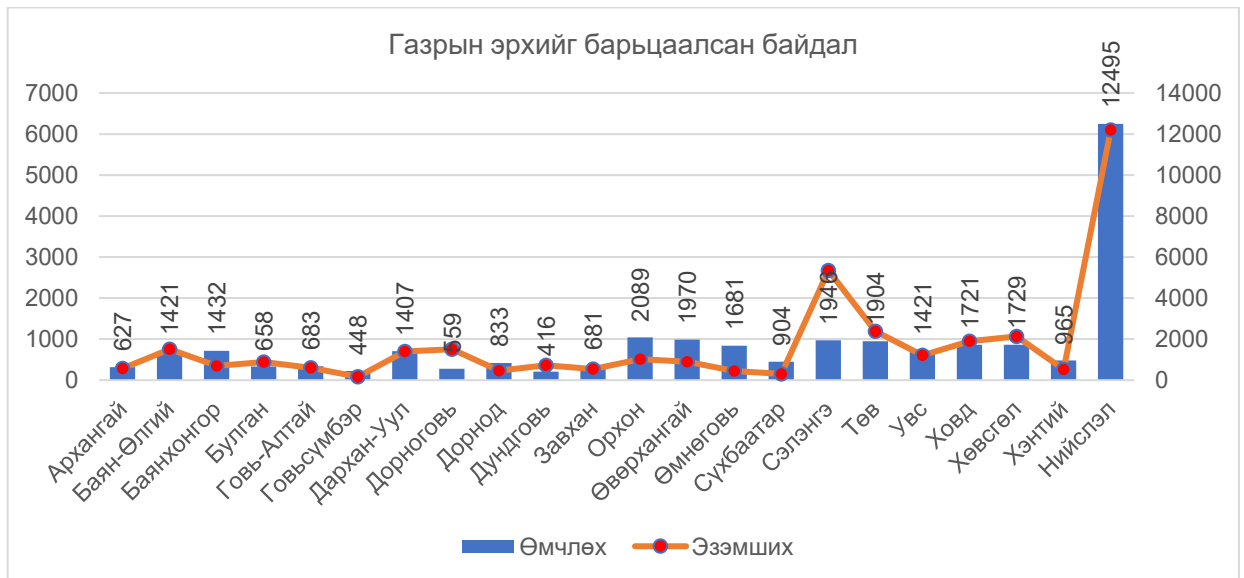


График 6. Газар өмчлөх, эзэмших эрхийн барьцаа бүртгүүлсэн байдал

Газар өмчлөгч иргэний эрх, үүргийн хэрэгжилтийг авч үзвэл Газар өмчлөх, эзэмших эрхийн гэрчилгээг барьцаанд бүртгүүлэх, чөлөөлөхөөр бүртгүүлсэн хүсэлтийн тоо 86,418, худалдсан 202,587, өвлүүлсэн 88,181, бэлэглэсэн 47974, шүүхийн шийдвэрээр шилжүүлсэн 1930 иргэн байна. Үүнээс үзэхэд газар өмчлөгч иргэний газраа барьцаалах, худалдах, шилжүүлэх, бэлэглэх эрхийн хэрэгжилт тодорхой түвшинд хангагдсан байна.

Газрын кадастрын мэдээллийн санд бүртгэгдсэн хүсэлтийн төрлүүд дунд Газар өмчлөх эрхийг эзэмших эрх рүү шилжүүлэх 576 хүсэлт бүртгэгдсэн байна. Өмчийн эрхээсээ татгалзаж, эрхзүйн хувьд газрын эрхээ дордуулах хүсэлт гаргаж байгаа гол шалтгаан нь өмчлөлийн газар дээр эрхэлж болох үйл ажиллагааг хуульд гэр бүлийн хэрэгцээ төдийхнөөр хязгаарлаж өгсөн нь иргэд өмчийн газар дээрээ аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулахын тулд заавал өмчлөлөөс татгалзахад хүрдэг байна. Үүнээс үзэхэд өмчлөх эрхтэй газар нь эзэмших эрхээс давуу тал байхгүй эрхийн баталгаа нь хангагдахгүй байна.

Харин газрыг нийтийн эдэлбэр, тусгай хэрэгцээнд түр ашиглуулахад харилцан тохиролцсоны дагуу зохих төлбөр авах, өмчийн газрынхаа түгээмэл тархацтай ашигт малтмалыг гэр бүлийнхээ хэрэгцээнд ашиглах эрхийн хэрэгжилтийн талаар мэдээлэл Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системд бүртгэгдээгүй байна.

3.7 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 31-35 дугаар зүйл. Газар өмчлөх эрх дуусгавар болох, газар өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:

- Үнэлэх хэсэг 31 дүгээр зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрх дуусгавар болох
- 32 дугаар зүйл. Иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах
- 33 дугаар зүйл. Газар өмчлөгч иргэний эрхийг хязгаарлах эрх /сервитут/
- 34 дүгээр зүйл. Иргэний өмчийн газрыг дайчлан авах

Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт	Газар өмчлөх эрх дуусгавар болох, газар өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах зохицуулалт практикт нийцэж байгаа эсэх?
-----------------------------------	---

Монгол Улсын иргэд нийгмийн давхарга, шашин шүтлэг, арьс өнгө үл хамааран газар өмчлөх эрх нээлттэй бөгөөд энэ үйл ажиллагаатай холбоотойгоор арга зүйн зөвлөгөө авах, санал гомдлоо илэрхийлэх боломжууд ч нээлттэй байхаар заагдсан байна. Харин зөвхөн Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлж хэмээн онцлон заасан нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн үзэл баримтлалд нийцүүлсэн зохицуулалт юм. Иймээс гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүн, хуулийн этгээд болон бусад субъектүүдэд газар өмчлөх эрх хаалттай байдаг.

Газрын тухай хууль, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулиудад иргэний газар өмчлөх эрх дуусгавар болох, газар өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах эрх зүйн үндэслэлүүдийг тодорхойлжээ. Энэ нь нэг талаар өмчлөх эрхийг дуусгавар болгодог, хязгаарладаг эрх зүйн орчноор баталгаажсан олон зохицуулалт байгааг харуулж байна. Иймээс иргэдийн өмчилж авсан газар хэзээ нэгэн цагт, ямар нэгэн эрх зүйн үндэслэлээр цуцлагдах, хязгаарлагдах боломжтой ба энэ тохиолдолд нөхөн төлбөр олгох, нөхөн олговрын хэмжээг зах зээлийн ханшаар тооцож, тогтоох зэрэг олон чухал асуудлыг анхаарах шаардлагатай юм.

Хэрэв иргэн газар өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхэд нь төрийн байгууллага, албан тушаалтан хууль бусаар саад учруулсан гэж үзвэл тухайн байгууллага, албан тушаалтны дээд шатны байгууллага, албан тушаалтанд гомдол гаргах, зөрчигдсөн эрхээ сэргээх боломжтой. Гомдол гаргах, зөрчигдсөн эрхээ сэргээлгэх, хохирлоо барагдуулах зэргээр шүүхэд хандана. Зарим тохиолдолд шүүхэд хандахаас өмнө өргөдөл, гомдлыг мэргэжлийн байгууллагад гаргаж болох бөгөөд хүлээн авсан байгууллага, албан тушаалтан түүнийг хүлээн авснаас хойш 30 хоногийн дотор хянан шийдвэрлэж иргэнд бичгээр хариу өгөх ёстой байдаг.

Зураг 1. Өмчилсөн газрыг чөлөөлж болох эрх зүйн зохицуулалтууд



Тус хуулийн 33-р зүйлд газар өмчлөгч иргэний эрхийг хязгаарлах эрх буюу сервитут гэсэн зохицуулалт байдаг. Энэ нь сум, дүүргийн Засаг дарга улсын болон тухайн нутаг дэвсгэрийн хүн амын нийтлэг ашиг сонирхлыг хангах зайлшгүй шаардлагатай тохиолдолд иргэнд өмчлүүлсэн газарт дор дурдсан 4 тохиолдолд нийтийн сервитут тогтоож болохоор хуульчилсан байдаг. Үүнд:

1. Уг газраар дамжин өнгөрөх;
2. Уг газарт газрын заагийн болон геодезийн байнгын цэг, тэмдэгт тавих;
3. Намагжилтыг багасгах ажил гүйцэтгэх;
4. Газар зохион байгуулалтын бусад арга хэмжээ хэрэгжүүлэх.

Энэ зохицуулалт нь өмчилсэн газраар дамжуулан хүний эрхийг хязгаарлах нөхцөл үүсгэхийг үгүйсгэхгүй боловч тухайн нутаг дэвсгэрийн хүн ам, оршин суугчдын нийтлэг ашиг сонирхолд тулгуурласан тохиолдолд энэ нь хууль ёсны ашиг сонирхол болох юм. Иймээс энэхүү хязгаарлалт нь нийтийн эрх ашиг, аюулгүй байдлын үүднээс зайлшгүй шаардлагатай бөгөөд Үндсэн хуульд заасан зайлшгүй нөхцөлд хамаарна.

Нийтийн сервитут нь газар өмчлөгч иргэнд аль болох бэрхшээл учруулахааргүй байхыг эрхэмлэх, өмчийн газарт нь нийтийн сервитут тогтоосноос

газар өмчлөгч иргэн газраа ашиглах боломжгүй буюу ашиглахад хүндрэл бэрхшээлтэй болох тохиолдолд газар өмчлөгч иргэн нь уг газрыг худалдан авах, мөн түүнд учирсан хохирлыг нөхөн төлөх болон үг хүндрэл бэрхшээлтэй дүйцэхүйц хэмжээний хөлс төлөхийг нийтийн сервитут тогтоосон эрх бүхий этгээдээс шаардах эрхтэй байхаар зохицуулсан тул хүний эрхийн суурь зарчмуудыг хөндөөгүй гэж үзлээ.

Төвлөрлийг сааруулах талаарх төрөөс баримтлах бодлого, орон сууцжуулах төсөл хөтөлбөр, агаар, орчны бохирдлыг бууруулах үндэсний хөтөлбөр гэх мэт төр засгаас хэрэгжүүлж буй олон үйл ажиллагаануудын хүрээнд хот дахин төлөвлөлт, газар шинэчлэн зохион байгуулалт, газар чөлөөлөх үйл ажиллагаа хот сууринууд, тухайлбал нийслэл Улаанбаатар хотод идэвхтэй явагдаж байгаа билээ. Үүнтэй холбоотойгоор газар чөлөөлөх аливаа үйл ажиллагаанд нөхөх олговор олгох ажил идэвхтэй явагдаж байна.

Өнгөрсөн 2020-2024 онд зөвхөн нийслэлийн хэмжээнд нийт 562.48 тэрбум төгрөг газар чөлөөлөх, нөхөх олговор олгоход зориулж төсөвлөгдсөнөөс нийт 557.40 тэрбум төгрөгөөр иргэд, аж ахуйн нэгжүүдийн газар, үл хөдлөх хөрөнгийг нөхөх олговортойгоор чөлөөлсөн байна.

Одоогийн байдлаар газар чөлөөлөлтөд нөхөх олговор олгох мөнгөн дүнг тооцох аргачилсан заавар, үнэлгээнд тооцох суурь үнэ, бүсчлэлийн асуудал эцэслэн шийдэгдээгүй, эрх зүйн орчноор бүрэн хангагдаагүй байна. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд нөхөх олговор олгох заавар, журмыг нь тодорхой болгохгүй энэ чигээрээ газар чөлөөлөлт үргэлжилбэл хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтэн, албан тушаалтны үзэмжээр шийдэгдэх, цаашилбал хууль зөрчсөн олон үйлдлүүдийн үндэс болох магадлалтай юм. Иймээс цаашид газрын суурь үнийг шинэчлэх, дэвсгэр газрыг кадастрын үнэлгээний аргаар үнэлэх, газар дээрх барилга байгууламжийг нэг бүрчилсэн үнэлгээний аргаар үнэлэх, дээрх аргуудыг оновчтой хослуулах эрх зүйн орчин бүрдүүлэх зэрэг шаардлагууд урган гарч байна.

3.8 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 37 дугаар зүйл. Иргэний газар өмчлөх эрхийн баталгааны хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:

Үнэлэх хэсэг	37 дугаар зүйл.Иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах үед иргэний газар өмчлөх эрхийн баталгааг хангах
Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт	Газар өмчлөгч иргэний эрхийн баталгаа хангагдаж байгаа эсэх?

Нийтийн эрх ашигт нийцүүлэн хэрэгжүүлэхээр тогтсон олон тооны төсөл, хөтөлбөр, бүтээн байгуулалтын ажил хийгдэх боломжгүй болох эсвэл хугацаа алдах, өртөг зардал нэмэгдэх тохиолдлууд түгээмэл гарч байна. Нөгөөтэйгөөр захиргааны байгууллагуудын зүгээс иргэдийн хувийн өмчийн газрыг чөлөөлөхдөө газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөн олговрын үнэлгээг төрөөс захиргааны аргаар тогтоосон газрын суурь үнэлгээний арга, зарчмыг хэрэглэж иргэдийн эзэмшил, өмчлөлд олгогдсон газарт ногдуулах татвар, төлбөрийг тооцдог аргачлалаар

тодорхойлж байгаа нь өөрөө маргаан дагуулж, улмаар иргэд хэт өндөр нөхөн олговрыг төрөөс шаардах, үл ойлголцох байдлыг бий болгож байна.

Улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлсөн талаарх мэдээлэл судалгаа төдийлөн тодорхой бус бөгөөд нэгдсэн мэдээлэл, судалгаа байхгүй байна. Мэдэгдэж буй мэдээллийг авч үзвэл Төв аймгийн Сэргэлэн, Алтанбулаг суманд байрлах Шинэ нисэх онгоцны буудлыг дагаж бий болох Шинэ зуун мод хот байгуулах газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авсан газартай давхцалтай өмчлөлийн 1607 нэгж талбараас 680 нэгж талбарыг чөлөөлсөн тухай мэдээлэл байна. Мөн нийслэлийн хэмжээнд газар чөлөөлөх ажил сүүлийн жилүүдэд эрчимтэй явагдаж байгаа бөгөөд сүүлийн 15 жилийн хугацаанд нийслэлийн хэмжээнд газар чөлөөлсөн байдлыг авч үзвэл нөхөх олговортойгоор 4266 нэгж талбар бүхий 169 га газрыг чөлөөлж 728 тэрбум төгрөг зарцуулсан байна.

Дээрхээс дүгнэж үзэхэд орон нутагт газар чөлөөлөх үйл ажиллагаанд тодорхой төсөв зарцуулдаггүй, зөвхөн өөр байршлаар сольж чөлөөлсөн байна. Харин нийслэлд газар чөлөөлөхөд нөхөх олговор олгож чөлөөлсөн байгаагаас үзэхэд орон нутагт өмчийн газрыг чөлөөлөхдөө нөхөх олговор олгохоос илүү өөр байршилд сольж өмчлүүлэх явдал их байдаг байна. Энэ нь орон нутагт газар чөлөөлөхөд шаардагдах төсөв хөрөнгө хангалтгүй байдаг, орон нутагт өмчилсөн газрууд нь дэд бүтэцгүйгээс шалтгаалан ашиглалтгүй байдгаас шалтгаалдаг байх талтай. Гэвч энэ өмчийн газрыг нөхөх олговортойгоор чөлөөлөх хангалттай шалтгаан биш бөгөөд төрийн зүгээс газар өмчлүүлэхдээ төлөвлөлт, судалгаагүй, дэд бүтцийн хангамжгүй байршилд газар олгодог, үүнийхээ дараа дэд бүтэц байгуулах зорилгоор эргээд газар чөлөөлөх шаардлага үүсдэг нь төрөөс газар өмчлүүлэх тодорхой бодлого, нэгдсэн төлөвлөлт байдаггүйг харуулж байна. Нөгөө талаар иргэд газар өмчлөхдөө үнэгүй өгч байгаа тул газар өмчлөх бодит хэрэгцээ шаардлага үүссэнээс үл хамааран боломж гарвал газар өмчлөх хандлагатай, сонирхолтой байдаг байна.

Иргэдийн мэдлэг мэдээлэл, газар өмчлөх хандлага, төрийн зүгээс газар өмчлүүлэх чиглэлээр нэгдсэн бодлого, зарчим баримталдаггүй, төлөвлөлтөд ач холбогдол өгдөггүй байдал нь иргэдийн газар өмчлөх эрхийн баталгаа сул байх үндсэн шалтгаан болж байна.

ДӨРӨВ. МОНГОЛ УЛСЫН ИРГЭНД ГАЗАР ӨМЧЛҮҮЛЭХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТТЭЙ ХОЛБООТОЙ ЗАРИМ АСУУДЛЫН ТАЛААР

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль нь 2002 оны 6 дугаар сарын 27-ны өдөр батлагдаж, 2003 оны 5 дугаар сарын 1-ний өдрөөс хэрэгжиж эхэлсэн. Энэ хууль нь Монгол Улсын иргэн газрыг гэр бүлийн хэрэгцээ болон аж ахуйн зориулалтаар өмчлөх эрхийг анх удаа хуульчилсан түүхэн ач холбогдолтой баримт бичиг юм. Хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойш өнөөдрийг хүртэл нийт 8 удаа нэмэлт өөрчлөлт орсон бөгөөд хамгийн сүүлчийн өөрчлөлтөөр 2028 оны 5 дугаар сарын 1 хүртэл иргэнд газар өмчлүүлэх хугацааг сунгасан. Хууль хэрэгжиж эхэлсэн 20 гаруй жилийн хугацаанд Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх ажлын хэрэгжилтийн бодит байдалд дүн шинжилгээ хийх, гарч буй хүндрэл, бэрхшээл,

нийгэмд үзүүлж буй эерэг, сөрөг нөлөөллийг тодорхойлох нь чухал ач холбогдолтой болоод байна.

Хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойш буюу 2003-2024 оны хооронд улсын хэмжээнд нийт 733,394 иргэн нийт 73 мянган га газрыг өмчилсөн байна. Энэ нь нийт иргэдийн ердөө 20 орчим хувийг, нийт өрхийн 62.54 хувийг хамарч байгаа нь хуулийн анхдагч зорилгод хүрч чадаагүйг харуулж байна. Жилийн үзүүлэлтээс харахад эхний жилүүдэд газар өмчлөл эрчимтэй явагдаж байсан боловч 2020 оноос хойш өсөлт удааширсан бөгөөд үүнд нийслэл болон томоохон хотуудын газрын хомсдол, дэд бүтцийн хөгжлийн удаашрал, иргэдийн мэдээлэл дутмаг зэрэг хүчин зүйлс нөлөөлсөн байна.

Хууль хэрэгжилтийн явцад анхдагч зорилтдоо хүрч чадаагүй гол шалтгаан нь төлөвлөлтийн сул байдал, эрх зүйн зохицуулалтын уялдаа холбооны доголдол болон нийгэм, эдийн засгийн бодит нөхцөл байдалтай нийцээгүй явдал юм. Хот, сум, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөгүйгээс дэд бүтцэд холбогдоогүй газар олголт ихээр хийгдсэн. Үүний улмаас ашиглагдах боломжгүй, олон жил хоосон хэвээр байгаа өмчийн газрууд бий болжээ. Жишээлбэл, 2013-2016 онд Улаанбаатарт цахимаар өмчлүүлсэн 52 байршилд нийт 69,836 иргэн газраа авсан боловч өнөөг хүртэл нэг ч иргэн тухайн газар дээр амьдрахгүй байгаа нь илэрчээ. Энэ нь инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн төлөвлөлтгүй, зөвхөн хуульд заасан хугацаанд их хэмжээний газар өмчлүүлсэнтэй холбоотой юм.

Газрын ангилал, зориулалтын тодорхойлолт дутмаг байдлаас үүдэн хуульд заасан зохицуулалт практикт нийцэхгүй байна. Нийслэл болон орон нутгийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд нийцээгүй газар олголт явагдаж, зарим тохиолдолд бэлчээр, усны сан бүхий газар, улсын тусгай хэрэгцээний газарт иргэнд газар өмчлүүлэх явдал гарчээ. Энэ нь зөвхөн хууль бус үйлдэл байгаад зогсохгүй, байгаль орчны тогтвортой байдалд сөргөөр нөлөөлж байна. Мөн гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар газар өмчлүүлэхэд ашиглах нэр томьёо тодорхой бус байгаа нь иргэд өмчилсөн газраа өөр зориулалтаар ашиглах боломжийг хязгаарлаж, өмчлөлийн эрхээсээ татгалзах нөхцөл үүсгэж байна.

2023 онд явуулсан иргэдийн судалгаагаар иргэд газар өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлээгүй гол шалтгаан нь байршлын асуудал болох нь тодорхой болжээ. Судалгаанд оролцсон иргэдийн 49.2 хувь нь газар өмчлөх боломжгүй байршилд амьдардаг гэж хариулсан бол 79.3 хувь нь газар эзэмшдэггүй байв. Нийт судалгаанд оролцогчдын 54.4 хувь нь нийслэлд газар өмчлөхийг илүүд үзсэн нь инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц хөгжсөн, ажлын байр, боловсрол, эрүүл мэндийн үйлчилгээний төвлөрөл өндөр зэрэгтэй холбоотой юм. Хэдий тийм боловч судалгаанд оролцсон иргэдийн 89.2 хувь нь ирээдүйд газар өмчлөх сонирхолтой байгаагаа илэрхийлсэн нь газар өмчлөлд иргэдийн эрэлт өндөр байгааг харуулж байна.

Аймаг, нийслэлийн газар өмчлөлд хамрагдсан байдлыг авч үзвэл маш их зөрүүтэй байна. Жишээ нь Төв аймагт газар өмчлөх хувь 92.4 хувь байгаа бол нийслэлд ердөө 12.8 хувьтай байна. Энэ нь газрын нөөцийн ялгаа, төлөвлөлтийн бодлогын дутагдал, дэд бүтцийн хүртээмжийн зөрүүгээс хамаарч байна.

Нийгэмд үзүүлж буй сөрөг нөлөөллүүдийн хувьд газар өмчлөлтэй холбоотойгоор хот руу шилжих хөдөлгөөн нэмэгдэж, төвлөрөл эрчимжсэн. Мөн хоосон өмчлөл буюу иргэд өмчилсөн газраа ашиглах боломжгүй, эдийн засгийн

эргэлтэд оруулах боломжгүй байгаа нь газар өмчлөл зөвхөн цаасан дээр үлдэх нөхцөл байдлыг бий болгож байна. Байгаль орчны хувьд усны сан болон бэлчээрийн газарт өмчлүүлсэн явдал нь экологийн тэнцвэрт байдалд сөргөөр нөлөөлж байна. Үүнээс гадна зарим аймагт газар өмчлөх хувь өндөр байгаа нь шударга бус байдлыг бий болгож, иргэдийн дунд үл ойлголцол үүсгэж байна.

Эрх зүйн талаас авч үзвэл, Газрын тухай болон Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулиудын зохицуулалт уялдаа сул, заримдаа хоорондоо зөрчилтэй байна. Мөн газрын ангилал, зориулалтын тодорхойлолт хангалтгүйгээс гадна улсын болон орон нутгийн байгууллагуудын бүрэн эрх давхардсан, газрын үнэлгээний тогтолцоо иргэдэд хэт өндөр ачаалал үүсгэж байгаа зэрэг асуудал байна.

Эдгээр асуудлыг шийдвэрлэхийн тулд хууль тогтоомжийн шинэчлэлийг хийх шаардлагатай. Газрын тухай болон Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийг нэгтгэн шинэчлэх, газрын ангилал, зориулалтыг тодорхой болгох, гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтын нэр томъёог тодруулан, зориулалтын өөрчлөлт хийх журмыг боловсронгуй болгох нь зүйтэй. Мөн хот, сумын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг бүрэн боловсруулж баталснаар төлөвлөлттэй, дэд бүтцэд суурилсан газар өмчлөл бий болох боломжтой.

Цаашид газрыг ил тод, шударга зарчмаар өмчлүүлэхийн тулд газрын нэгдсэн бүртгэлийг бүрэн цахимжуулах, газар өмчлөх сонгон шалгаруулалтын үйл явцыг олон нийтэд нээлттэй болгох шаардлагатай. Ингэснээр авлига, хүнд суртлыг бууруулж, иргэдийн итгэлийг нэмэгдүүлэх боломжтой. Түүнчлэн нийслэл болон томоохон хотуудад инженерийн дэд бүтцийг төрөөс санхүүжүүлэх, газар өмчлөөгүй иргэдэд хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр газар олгох бодлого хэрэгжүүлэх нь иргэдийн газар өмчлөх эрхийг бодитоор хангах чухал алхам болно.

ТАВ. ОЛОН УЛСЫН ГАЗРЫН ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА

Бүгд Найрамдах Казакстан Улс, Оросын Холбооны Улсын газар өмчлөлтэй холбоотой онцлог зохицуулалтыг харьцуулан судлав. Үүнд:

Казакстан

Бүгд Найрамдах Казахстан Улсын Газрын хуульд төрийн болон хувийн өмчийн газар нь төрийн хамгаалалтад байх ба газар өмчлөх эрхийн субъект нь:

1. Бүгд Найрамдах Казахстан Улсын нутаг дэвсгэр дэх төрийн өмчийн газрыг Бүгд Найрамдах Казахстан Улс өмчилнө.

2. Хувийн өмчийн газрыг хуульд заасан үндэслэл, нөхцөл, хуулиар тогтоосон хэлбэрээр иргэн, төрийн биш хуулийн этгээд өмчилнө. Иргэн гэдэгт хуульд өөрөөр заагаагүй бол Казахстаны Бүгд Найрамдах Улсын иргэн, гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүнийг хэлэхээр тусгасан байна /20 дугаар зүйл/.

Мөн газар өмчлөх эрх нь эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах хэлбэрээр хэрэгжих ба төрийн өмчийн газрын хувьд хуулиар эрх олгосон төрийн байгууллага, хувийн өмчийн газрын хувьд тухайн газрын өмчлөгч тус тус Казакстан улсын хууль тогтоомжид заасан эрхийг эдлэхээр заасан байна /21 дүгээр зүйл/. Тус хуульд

зааснаар газар өмчлөх эрх үүсэх (олж авах) нөхцөлийг 1/ бэлэглэл; 2/ шилжүүлж авах; 3/ хуульд заасан үндэслэлээр шилжүүлэх (өв залгамжлал, хуулийн этгээд өөрчлөн байгуулагдах) гэж тодорхойлсон байна. Харин газар өмчлөх эрх үүсэх үндэслэл нь төрийн байгууллагын үйлдэл (шийдвэр), иргэд хоорондын шилжүүлэх үйл ажиллагаа, 3/ хуульд заасан бусад үндэслэл байхаар тус тус заасан байна.

Газар өмчлөх эрх олгох, шилжүүлэхэд газар зохион байгуулалтын зорилгыг (газар ашиглалтын зориулалт) харгалзахаар тусгасан байна. Тухайлбал, иргэнд хөдөө аж ахуй, фермер, хувийн аж ахуй эрхлэх, ойн санг хөгжүүлэх, цэцэрлэгжилт, хувийн болон зуслангийн орон сууцны зориулалтаар, хуулийн этгээдэд бараа, хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэл, ойн санг бий болгох, үйлдвэрлэлийн болон үйлдвэрлэлийн бус барилга байгууламж барих зориулалтаар газар өмчлөх эрх олгодог байна. Гадаадын иргэн, хуулийн этгээд нь бараа үйлдвэрлэл, хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэлээс бусад зориулалтаар газар өмчлөх эрхтэй бөгөөд хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэлийн зориулалттай газрыг гадаадын иргэн болон 50-аас дээш хувьд нь гадаадын хөрөнгө оруулалттай хуулийн этгээд нь зөвхөн хугацаатайгаар ашиглах эрхтэй байна.

Бүгд Найрамдах Казахстан Улс нь газар өмчлөлийн асуудлыг тусгайлан хуулиар зохицуулаагүй Газрын тухай хуулийн бүлэг, зүйл, заалт болгон зохицуулсан байх бөгөөд төрийн бус хуулийн этгээд, иргэн /Казахстан улсын иргэнээс гадна харьяалалгүй хүн, гадаадын иргэн/ газар өмчлөх эрхтэй байхаар зохицуулсан, мөн газар ашиглалтын зориулалтаас хамааран газар өмчлөгч субъектийг тодорхойлж байгаагаараа манай улсын хууль тогтоомжоос ихээхэн ялгаатай байгаа юм.

Оросын Холбооны Улс

Оросод 1917 онд Коммунист нам ялалт байгуулж “Бүх газрыг тариаланчдад” гэсэн шийдвэрийг гаргаж байсан бөгөөд энэ нь олон жилийн турш /10-аад/ газар өмчлөх эрхийг хязгаарласан байна. 1930-аад оны үед Зөвлөлтийн хууль эрх зүйн онол өөрчлөгдөж газрын тухай хуулийг бие даасан хууль тогтоомж болгон боловсруулж улмаар дараах үндсэн зарчмуудыг тодорхойлсон байна. Үүнд:

-Газар нь улсын өмч байх (1964 оны Иргэний хуулийн 95 дугаар зүйл) бөгөөд гүйлгээний объект биш ("земля изъята из гражданского оборота");

-төрөөс газар ашиглах эрхийг иргэн, хуулийн этгээдэд олгоно;

-Газар ашиглах эрх нь хугацаагүй, үнэ төлбөргүй байх ба газрыг хуваарилагдсан зориулалтаар ашиглана.

1990 оноос хувийн өмчийн газрын зохицуулалтыг бий болгоогүй боловч иргэдэд зориулсан өв залгамжлалаар эзэмших эрх, гэрээний дагуу газрыг түрээслэх боломжийг бий болгосон.

1990 оны сүүлээр "Газар тариалан", "Үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөлийн тухай" хуулиудад хувийн хөдөө аж ахуй, цэцэрлэгжүүлэлт, мал аж ахуй, түүнтэй ижил төстэй жижиг хөдөө аж ахуйн зориулалтаар газрыг хувийн өмчлөлд шилжүүлсэн. Төрийн зүгээс нэг иргэн эсвэл гэр бүлийн өмчлөх газрын дээд хэмжээг тогтоож, газрыг зөвхөн төрд зарж болохоор хуульчилсан. Энэхүү газрын шинэтгэл нь зөвхөн хөдөө аж ахуйн салбарт хэрэгжихээр хязгаарласан байна. Улмаар газар өмчлүүлэх ажлыг аажим аажмаар аж үйлдвэрийн хувьчлалын нэг хэсэг болгож өргөтгөсөн.

Төрийн зүгээс нэг иргэн эсвэл гэр бүлийн эзэмшдэг газрын хамгийн их хэмжээг тогтоож, газрыг зөвхөн төрд зарж болно. Газрын шинэтгэлийг эхлээд хөдөө аж ахуйн салбарт хатуу хязгаарласан байна. Газар өмчлүүлэх ажлыг аажмаар салбарын хувьчлалын нэг хэсэг болгож өргөтгөсөн.

1993 оны 12 дугаар сард санал асуулгаар батлагдсан ОХУ-ын өнөөгийн Үндсэн хуульд хувийн өмчийн газар өмчлөлийг хүлээн зөвшөөрсөн бөгөөд газар өмчлөгч нь өмч хөрөнгөө захиран зарцуулах эрхийг мөн хүлээн зөвшөөрсөн байна. Хэдийгээр Оросын Үндсэн хуульд газар өмчлөх эрхийг баталгаажуулсан (9, 36-р зүйл) ч зөвхөн дараах 3 тохиолдолд л хүлээн зөвшөөрч байна. Үүнд:

- Хувийн орон сууц болон хөдөө аж ахуйн хэрэгцээний зориулалтаар: 1991 онд Газрын тухай хуулиар газар тариалан, орон сууц, цэцэрлэгжүүлэлт, мал аж ахуй болон бусад жижиг хөдөө аж ахуйн зориулалтаар газрыг иргэний хувийн өмчлөлд шилжүүлэхийг зөвшөөрсөн. Хамтын аж ахуй, бусад хамтын фермүүд нь газраа хамтран эзэмших боломжтой.

- Аж үйлдвэрийн салбарын хувьчлалын нэг хэсэг болох улсын өмч хөрөнгийг хувьчлан өмчлүүлэхэд хамаарах газрыг нь өмчлүүлэх /ашиглуулах/-ийг зөвшөөрсөн.

- Хөгжлийн төлөвлөгөөний дагуу орон сууцны газрыг дуудлага худалдаагаар, тендер зарлах замаар өмчлүүлэхийг зөвшөөрсөн.

Газрыг дуудлага худалдаагаар өмчлүүлэхэд орон нутгийн засаг захиргаа газрын бүртгэлийг бүртгэх, дуудлага худалдаа, тендер зарлах ба энэ нь худалдан авагчийн хүсэл сонирхлоос шууд хамааралтай болсон байна. Хөдөө аж ахуйн зориулалтаар газрыг үнэ төлбөргүй олгодог бол барилга байгууламж барих газрыг худалдан өмчлүүлсэн нь аж үйлдвэрийн хувьчлал хийхэд ихээхэн саад учруулсан гэж үздэг байна. Тухайлбал, газар өмчлөх нь барилгын өмчлөгчийн байр суурийг сайжруулаагүй байна.

ОХУ-ын Газрын тухай хуулийн онцлог зохицуулалт нь хувийн орон сууцны газар болон хөдөө аж ахуйн газрыг үнэгүй өмчлүүлэх, барилга байгууламж барих зориулалттай газрыг дуудлага худалдаагаар өмчлүүлэхээр зохицуулсан явдал юм.

ЗУРГАА. ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ

4.1 Үнэлгээний хураангуй:

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль 2002 онд батлагдаж, 2003 оноос хэрэгжиж эхэлсэн нь иргэдэд газар өмчлөх эрхийг анх удаа олгосон эрх зүйн чухал үйл явдал байлаа. Энэхүү хуулийн үндсэн зорилго нь Монгол Улсын иргэдийг тэгш эрхтэйгээр газар өмчлүүлэх, газар өмчлөхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулахад чиглэж байв. Гэвч хуулийн хэрэгжилтийн өнөөгийн байдлыг үнэлэхэд бодит нөхцөл байдал анх тавьсан зорилттойгоо нийцэхгүй байгааг харуулж байна.

2024 оны жилийн эцсийн байдлаар улсын хэмжээнд нийт 733,394 иргэн, 73,000 га орчим газрыг өмчлөн авсан нь нийт иргэдийн 20 хувь, нийт өрхийн 62.54 хувийг хамарч байгаа үзүүлэлт юм.

Энэ нь анх зорьсон зорилго болох “бүх иргэнд газар өмчлүүлэх” зорилтод хүрээгүйг илтгэнэ. Нийслэл болон томоохон хотуудад газрын нөөц хомс, дэд бүтцийн хүртээмж муу, төлөвлөлтгүй газар олголт зэрэг асуудал газар өмчлөлд гол саад болж байна. Нийслэлийн иргэдийн дунд газар өмчлөх хувь ердөө 12.8 хувь, харин зарим аймагт 90 гаруй хувьд хүрсэн нь бүс нутгийн ялгааг тод харуулж байна.

Судалгааны үр дүнгээс үзэхэд газар өмчилж аваагүй иргэдийн 49.2 хувь нь газар өмчлөх боломжгүй байршилд амьдардаг, 79.3 хувь нь эзэмшиж буй газаргүй, 54.4 хувь нь зөвхөн нийслэлд газар өмчлөхийг илүүд үздэг болох нь тогтоогдсон байна. Гэвч 89.2 хувь нь ирээдүйд газар өмчлөх сонирхолтой байгаагаа илэрхийлсэн нь иргэдийн газар өмчлөх эрэлт өндөр хэвээр байгааг харуулж байна.

Хууль хэрэгжих явцад гарсан гол бэрхшээлүүдийг дараах байдлаар нэгтгэн дүгнэв:

1. Эрх зүйн зохицуулалтын уялдаа сул
 - Газрын тухай хууль болон бусад холбогдох хууль хоорондоо давхардсан, зарим нь хоорондоо зөрчилтэй.
 - “Гэр бүлийн хэрэгцээний газар” гэх нэр томъёо тодорхой бус, зориулалтын өөрчлөлт хийхэд хүндрэлтэй байдал үүсгэж байна.
 - Аймаг, сум, нийслэлийн байгууллагуудын бүрэн эрх давхардсан нь хуулийн хэрэгжилтийг хүндрүүлсэн.
2. Төлөвлөлтгүй газар олголт
 - Хот, тосгон, суурины хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөгүйгээс дэд бүтцэд холбогдоогүй газар олголт ихээр хийгдсэн.
 - Үүний улмаас олон мянган иргэн өмчилсэн газраа ашиглах боломжгүй, хоосон өмчлөл бий болсон.
 - Зөвхөн нийслэлд 2013-2016 онд цахимаар өмчлүүлсэн 52 байршилд 69,836 иргэн газраа авсан боловч өнөөдрийг хүртэл нэг ч иргэн газар дээрээ буугаагүй байна.
3. Нийгэм, эдийн засгийн тэгш бус байдал
 - Газрын нөөцийн ялгаа, бүс нутгийн хөгжлийн зөрүүгээс шалтгаалж аймгуудад газар өмчлөх хувь асар их зөрүүтэй байна.
 - Жишээ нь Төв аймагт газар өмчлөх хувь 92.4% байгаа бол нийслэлд 12.8%-д хүрч байна.
 - Энэ нь нийгмийн шударга ёсны зөрчил, үл ойлголцол үүсгэж байна.
4. Байгаль орчны эрсдэл

- Бэлчээр, усны сан бүхий болон тусгай хэрэгцээний газрыг иргэнд өмчлүүлсэн нь байгаль орчны тогтвортой байдалд сөргөөр нөлөөлсөн.
- Хотын тэг гортиг дотор газрын нөөц дууссан нөхцөлд төлөвлөгөөгүйгээр бэлчээрийн газар дээр өмчлүүлэх нь цаашдын газар ашиглалтад хүндрэл учруулж байна.

5. Иргэдийн мэдлэг, мэдээллийн хомсдол

- Иргэд газар өмчлөх журмын талаар хангалттай мэдлэггүй, мэдээлэл авах боломж хязгаарлагдмал байна.
- Төрийн үйлчилгээ хүнд сурталтай, иргэдийн оролцоо сул байгаа нь газар өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхэд саад болж байна.

Эдгээр нөхцөл байдлаас дүгнэхэд, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль анх хэрэгжиж эхлэхдээ тодорхой үр дүнд хүрч байсан боловч 20 гаруй жилийн дараа хэрэгжилтийн үр дүн сул, зорилгоо бүрэн биелүүлж чадаагүй байна. Хууль хэрэгжилт хангалтгүй байгаа нь дараах үндсэн шалтгаантай:

- Хууль эрх зүйн зохицуулалт хоцрогдсон, өнөөгийн нийгэм, эдийн засгийн өөрчлөлттэй нийцээгүй;
- Хот төлөвлөлт, дэд бүтцийн бодлого хангалтгүй;
- Газрын хуваарилалт шударга бус, бүс нутгийн ялгаа гүнзгийрсэн;
- Иргэдийн мэдээлэл, оролцоо сул, төрийн үйлчилгээний ил тод байдал хангалтгүй.

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн хэрэгжилт хангалтгүй байгаа бөгөөд иргэдийн дийлэнх нь газар өмчлөх эрхээ эдэлж чадаагүй байна. Нийт иргэдийн ердөө 20 хувь нь газраа өмчилсэн нь энэ хуулийн зорилтот түвшинд хүрээгүйг харуулж байна. Газрын нөөцийн хомсдол, төлөвлөлтгүй газар олголт, эрх зүйн уялдаагүй зохицуулалт, мэдээллийн хүртээмжгүй байдал зэрэг нь хуулийн хэрэгжилтийг сааруулсан гол хүчин зүйлүүд болж байна.

Цаашид хууль эрх зүйн шинэчлэл хийж, газар өмчлөлд дэд бүтцийн төлөвлөлтийг нэвтрүүлэх, иргэдийн оролцоог нэмэгдүүлэх, мэдээллийг ил тод болгох, газар өмчлөх боломжийг тэгш хангах бодлого хэрэгжүүлэх нь зайлшгүй шаардлагатай байна. Хэрэв эдгээр арга хэмжээг авч хэрэгжүүлбэл газар өмчлөл бодит утгаараа иргэдийн амьдралд ахиц авчрах, эдийн засгийн эргэлтэд оруулах чухал үндэс суурь болох боломжтой юм.

4.2 Дүгнэлт.

Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт 1: Хуулийн зорилт хэрэгжсэн эсэх? Улсын хэмжээнд нийт иргэдийн дөнгөж 20 хувь, нийт өрхийн тоонд 62.54 хувь нь гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар газрыг үнэгүй өмчлөн авсан байгаа нь хуулийн зорилго, зарчим зарим талаар биелээгүй байгааг харуулж байна. Монгол Улсын иргэдэд газар өмчлөх эрх нь нээлттэй мэт боловч бодит байдал дээр харьяаллын асуудал, газрын нөөцийн хязгаарлагдмал байдал, иргэдийн мэдлэг мэдээлэл дутмаг, төрийн үйлчилгээний хүнд суртал зэрэг шалтгаанаар олон иргэн газар өмчилж аваагүй, өмчилж авсан хэдий ч газраас бүрэн ашиглаж үр өгөөжийг хүртдэггүй, өмчийн эрхийн баталгаа хангагдаагүй зэргээс шалтгаалж хуулийн зорилго хангалттай хэрэгжиж чадаагүй байна.

Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт 2: Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх явцад түүний зохицуулалт бодит байдалтай нийцээгүй, нийгмийн харилцааны өөрчлөлт, хөгжлөөс хоцорсон, зайлшгүй зохицуулах ёстой харилцааг хамарч зохицуулаагүй тэдгээрээс улбаалсан төлөвлөлтгүй газар өмчлүүлэх, төлөвлөлт дэд бүтэцтэй газрын хүрэлцээгүй байдал зэргээс шалтгаалж дэд бүтцийн хангамжгүй гэр хорооллын тэлэлт, агаар, орчны бохирдол зэрэг сөрөг үр дагавар бий болох шалтгаануудын нэг болж байгаа тул иргэнд газар өмчлүүлэхэд баримтлах зарчим, өмчлүүлэх газар, түүний хэмжээ, зориулалт үндэслэл нь онол төдий, практикт хэрэгжээгүй, хуулийн зарчмуудыг хэрэгжүүлэхэд захиргааны байгууллага хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх явцад хүндрэл бэрхшээл байна.

Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт 3: УИХ, ЗГ, ИТХ, Засаг дарга, газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын эрх үүргийн хэрэгжилтийн өнөөгийн нөхцөл байдал, уялдаа холбоо ямар байна вэ?

Өмчлүүлэх газрыг тогтоож, хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны дарааллыг тодорхой субъектүүдэд тодорхой хуваарилсан, үүний дагуу тогтоол, шийдвэрүүд гарч байна. Гэвч баг, хороо, сум, дүүргийн Засаг дарга, иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, Засгийн газар зэрэг улс төрийн субъектүүдийн эрх үүрэг давамгайлсан, эдгээр шийдвэрүүдэд хяналт тавих, мэргэжил арга зүйгээр хангах мэргэжлийн байгууллагын оролцоо, хяналт дутмаг байна. Мөн газар өмчлүүлэхэд чиглэсэн эрх үүрэг рүү хэт чиглэсэн, өмчлүүлэх газрыг зохистой ашиглах, төлөвлөх, хөгжүүлэлт хийхтэй холбоотой эрх үүрэг огт байхгүй, баг хорооны Засаг даргын үүрэг оролцоо хэт ерөнхий хяналт тавих, хэрэгжилтийг гаргах боломжгүй эрх үүргийг тусгасан байна. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын саналыг үндэслэн Засгийн газар тухайн жилд өмчлүүлэх газрыг тогтоодог хэдий ч газар өмчлүүлэх шийдвэр гаргахдаа дээрх 2 тогтоолын алийг нь ч биш сумын ИТХ-аар батлагдсан сумын газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг үндэслэн шийдвэрлэхээр заасан нь хуульд хийдэл үүсгэж, шийдвэр хоорондын уялдааг хангасан заалт байхгүй байна. Мөн энэхүү Засгийн газрын тогтоолоос хамаарч газар өмчлүүлэх үйл ажиллагаа маш олон шат дамжлагыг бий болгож өмчлүүлэх асуудлыг шийдвэрлэх хугацааг удаашруулах үндсэн шалтгаан болдог байна. Иймээс эрх хэмжээнийхээ хүрээнд хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх явцад хүндрэл бэрхшээл үүсэж, түүний зохицуулалт бодит байдалтай нийцээгүй, хоорондоо харилцан уялдаагүй байна.

Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт 4: Иргэдийн өргөдөл, хүсэлтийг шийдвэрлэх үйл ажиллагаа нь газрын алба, улсын бүртгэл болон нотариат зэрэг байгууллагуудаас гадна хянан баталгаа, кадастрын зураглал зэрэг мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанаас шууд хамаарч байна. Мөн Засаг дарга шийдвэр гаргах захиргааны үйл ажиллагааны хугацаа нэмэгдэхээр газар өмчлөх өргөдөл хүсэлт бүрийг хуульд заасан хугацаанд шийдвэрлэх боломжгүйд хүрч байна. Иймээс газар өмчлөх тухай иргэдийн хүсэлтийг шийдвэрлэж байгаа өнөөгийн нөхцөл байдал бодит практикт бүрэн нийцэхгүй байна. Нөгөөтэйгөө иргэн өмчийн газрынхаа хэмжээ, зориулалтыг өөрчлөх зэрэг өргөдөл, хүсэлтийг шийдвэрлэхэд захиргааны байгууллагад хүндрэл бэрхшээл учирч байна.

Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт 5: Газар өмчлөх эрхийн бүртгэл нь хоёр өөр байгууллагын тусдаа системүүд уялдаа холбоо муутайгаар эрхэлж байгаа нь мэдээллийн зөрүүтэй байдал, бүртгэлийн алдааг бий болгож байна. Энэ нь газар

өмчлөх үйл явцын ил тод, найдвартай байдлыг алдагдуулж, төрийн үйлчилгээний үр нөлөөг бууруулж байна. Үүнээс шалтгаалж газар өмчлөх эрхийн бүртгэл болон өмчлөх газрын хөдөлгөөний бүртгэл нь практикт бүрэн нийцэхгүй, хууль эрхзүйн болон системийн хувьд засаж сайжруулах шаардлагатай асуудлууд байна.

Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт 6: Монгол Улсад иргэдийн өмчийн газрын эрхийн шилжилт хөдөлгөөн идэвхтэй боловч, эрхийн бодит баталгаа, ашиглалтын эрхийн уялдаа, мэдээллийн ил тод байдал хангалтгүй байна. Энэ нь өмчийн газрын эдийн засгийн эргэлтийг хязгаарлаж, газар өмчлөх бодлогын үр нөлөөг бууруулж байна. Газар өмчлөгч иргэний газраа барьцаалах, худалдах, шилжүүлэх, бэлэглэх эрхийн хэрэгжилт тодорхой түвшинд хангагдаж байгаа хэдий ч улсын бүртгэл, газрын кадастрын мэдээллийн сангийн уялдааг сайжруулах шаардлагатай байна.

Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт 7: Газар өмчлөх эрх дуусгавар болох, газар өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах, дуусгавар болгох зохицуулалт нь газар чөлөөлөх шаардлага ихээр тулгамдаж буй өнөө үед хэрэглэж чадвал хэрэгцээтэй зохицуулалт хэдий ч практикт хэрэгжүүлсэн тохиолдол төдийлөн ажиглагдахгүй байна. Нийтийн сервитут нь хууль ёсны ашиг сонирхолд тулгуурласан боловч өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлаж болох учраас тэнцвэртэй хэрэгжүүлэх, хуулийн зохицуулалтыг сайжруулах шаардлагатай.

Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт 8: Төрийн газар өмчлөх бодлого нь нэгдсэн төлөвлөлтгүй, зах зээлийн үнэлгээтэй зөрүүтэй байна. Энэ нь нийтийн ашиг сонирхолд нийцсэн төслүүдийг удаашруулах, маргаан нэмэгдүүлэх шалтгаан болж байна. Өмчийн эрхийн баталгаа сул, газрын ашиглалт үр ашиггүй байна. Иргэдийн мэдлэг мэдээлэл, газар өмчлөх хандлага, төрийн зүгээс газар өмчлүүлэх чиглэлээр нэгдсэн бодлого, зарчим баримталдаггүй, төлөвлөлтөд ач холбогдол өгдөггүй байдал нь иргэдийн газар өмчлөх эрхийн баталгаа сул байх үндсэн шалтгаан болж байна.

4.3 Нэгдсэн дүгнэлт:

Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлалын дагуу томьёолсон 8 шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлж үзэхэд шалгуур үзүүлэлтийг бүрэн хангасан тохиолдол илрээгүй, хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх явцад түүний зохицуулалт бодит байдалтай нийцээгүй, иргэнд газар өмчлүүлэхтэй холбоотой харилцааг бүрэн зохицуулах боломжгүй, нийгмийн харилцааны өөрчлөлт, хөгжлөөс хоцорсон, зайлшгүй зохицуулах ёстой харилцааг хамарч зохицуулаагүй, захиргааны байгууллага эрх хэмжээнийхээ хүрээнд хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх явцад хүндрэл бэрхшээл үүссэн байх тул хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг илүү хүртээмжтэй, үр нөлөөтэй болгох зорилгоор 5.4.2.3-т заасны дагуу “тухайн хууль тогтоомжийг шинэчлэн найруулах” саналтай байна.

4.4 Зөвлөмж:

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль хэрэгжээд 20 гаруй жил өнгөрч байгаа боловч өнөөдрийн байдлаар иргэдийн газар өмчлөх эрхийг бүрэн дүүрэн хангаж чадаагүй, хууль хэрэгжилт хангалтгүй хэвээр байна. Нийт иргэдийн ердөө 20 орчим хувь нь газраа өмчилсөн бөгөөд энэ нь анх тавьсан зорилго болох бүх иргэнд газар өмчлүүлэх бодлогын зорилтод хүрээгүйг илтгэнэ. Хуулийн хэрэгжилтийг дүгнэхэд эрх зүйн зохицуулалтын уялдаа холбоо сул, хот

төлөвлөлт болон дэд бүтцийн асуудал шийдэгдээгүй, бүс нутгийн ялгаа гүнзгийрсэн, иргэдийн оролцоо, мэдээлэл хязгаарлагдмал, төрийн үйлчилгээний ил тод байдал хангалтгүй зэрэг олон хүчин зүйлсийг онцолж болохоор байна. Эдгээр асуудлыг шийдвэрлэхийн тулд дараах чиглэлээр цогц арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх шаардлагатай байна.

Юуны өмнө хууль эрх зүйн орчны шинэчлэлийг яаралтай хийх хэрэгтэй байна. Одоогийн байдлаар Газрын тухай болон Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль хоорондоо давхардсан, зарим заалт нь хоорондоо зөрчилдөж байгаа нь хэрэгжилтэд саад болж байна. Иймээс эдгээр хуулийг нэгтгэн, газар өмчлөхтэй холбоотой бүх харилцааг цогц байдлаар зохицуулсан шинэ хууль боловсруулах шаардлагатай. Шинэ хуульд газрын ангилал, зориулалтыг нарийвчлан тодорхойлж, гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалттай газрын ойлголтыг нэг мөр болгож, зориулалтын өөрчлөлтийн журмыг тодорхой болгох нь чухал. Мөн хот байгуулалт, байгаль орчны хамгаалал, усны нөөцийн менежмент, бэлчээрийн зохион байгуулалт зэрэг бусад холбогдох хуультай уялдааг сайжруулж, нэг бодлогын хүрээнд хэрэгжүүлж байх шаардлагатай. Газрын үнэлгээ, татварын тогтолцоог шинэчилж, иргэдэд хэт их ачаалал үүсгэхгүйгээр шударга, ойлгомжтой тогтолцоог бүрдүүлэх нь ч бас чухал алхам юм.

Хууль эрх зүйн шинэчлэлийн дараагийн чухал асуудал бол хот байгуулалт ба газар төлөвлөлтийн бодлогыг үндсээр нь сайжруулах явдал юм. Одоогийн байдлаар хот, сум, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө бүрэн боловсроогүй, эсвэл хэрэгжилт хангалтгүй байгаа нь төлөвлөлтгүй газар олголт хийхэд хүргэж байна. Үүний улмаас олон иргэн өмчилсөн газраа ашиглах боломжгүй, дэд бүтэцгүй хоосон өмчлөл бий болжээ. Цаашид газрыг зөвхөн инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцэд холбогдсон, хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд нийцсэн нөхцөлд өмчлүүлэх ёстой. Ингэснээр иргэд өмчилсөн газраа амьдрах орчин болон эдийн засгийн эргэлтэд бүрэн ашиглах боломжтой болно. Мөн хоосон өмчлөлөөс зайлсхийхийн тулд өмчилсөн газрыг ашиглах тодорхой хугацаа, шаардлагыг хуульчилж, тухайн хугацаанд ашиглаагүй тохиолдолд төр буцаан авах эсвэл бусдад дахин өмчлүүлэх механизмыг бүрдүүлэх хэрэгтэй.

Газрын нөөцийн хомсдол болон дэд бүтцийн хүртээмжийн ялгаанаас үүдэн нийслэл болон аймаг, сумдын хооронд газар өмчлөх боломж маш их зөрүүтэй байна. Нийслэлд газар өмчлөх хувь ердөө 12.8 хувьтай байгаа бол зарим аймагт 90 хувьд хүрсэн нь шударга бус байдал бий болгож байна. Иймд нийслэл болон орон нутгийн ялгааг багасгах бодлого хэрэгжүүлэх нь чухал юм. Үүнд инженерийн дэд бүтцийн хөрөнгө оруулалтыг төрөөс санхүүжүүлж, нийслэл болон аймгийн төвүүдэд газар өмчлөлд шаардлагатай дэд бүтцийг бүрдүүлэх ажлыг нэн тэргүүнд хийх шаардлагатай. Мөн хөдөө орон нутагт газар өмчлөх сонирхлыг нэмэгдүүлэхийн тулд боловсрол, эрүүл мэнд, зам тээврийн үйлчилгээ, ажлын байр зэрэг иргэдийн амьдралд шууд нөлөөлөх салбаруудыг хөгжүүлэх хэрэгтэй. Газрын хуваарилалтыг ил тод, тэгш байлгаж, шилжилт хөдөлгөөнийг зохицуулах бодлогыг давхар хэрэгжүүлэх шаардлагатай.

Газар өмчлөлд ил тод байдал болон иргэдийн оролцоог нэмэгдүүлэх нь бас чухал асуудал юм. Газрын нэгдсэн цахим бүртгэлийг бүрэн нэвтрүүлж, өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтын бүх мэдээллийг нэгтгэн олон нийтэд чөлөөтэй нээлттэй

болгох шаардлагатай. Ингэснээр газар өмчлөлтэй холбоотой мэдээллийг иргэд шууд харах боломжтой болж, авлига болон хүнд суртлыг бууруулах ач холбогдолтой. Мөн газар өмчлөх сонгон шалгаруулалтын бүх үйл явцыг цахим системээр дамжуулан ил тод явуулах, иргэдэд газар өмчлөх журам, эрх зүйн талаарх мэдээллийг ойлгомжтой хэлбэрээр хүргэх, сургалт, зөвлөгөө тогтмол явуулах нь чухал.

Нийгмийн тэгш хүртээмжийг хангахын тулд газар өмчлөх боломжгүй, эсвэл газар өмчилж чадаагүй иргэдэд тусгай дэмжлэг үзүүлэх бодлогыг хэрэгжүүлэх шаардлагатай. Өмчлөлгүй иргэдэд түрээсийн газар санал болгох, хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр өмчлөх боломж олгох, санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэх зэрэг арга хэмжээг төрөөс авч хэрэгжүүлэх хэрэгтэй. Мөн өмчлөгдсөн газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах нөхцөлийг бүрдүүлж, иргэд өөрийн өмчлөлийн газрыг худалдах, түрээслэх, хамтын хөрөнгө оруулалтад ашиглах эрхийг өргөжүүлэх шаардлагатай. Аймаг, нийслэлийн газар өмчлөх хувь хэмжээний зөрүүг багасгаж, шударга бус байдлыг арилгах бодлогыг оновчтой хэрэгжүүлэх хэрэгтэй.

Газар өмчлөл хариуцсан байгууллагын бүтэц, хүний нөөц, техник технологийн чадавхыг сайжруулах шаардлага нэн чухал байна. Энэ хүрээнд мэргэшсэн боловсон хүчнийг бэлтгэх, сургалт, чадавхжуулах үйл ажиллагааг тогтмол зохион байгуулах хэрэгтэй. Мөн хот байгуулалт, байгаль орчин, дэд бүтэц, газар зохион байгуулалт зэрэг холбогдох салбаруудын уялдаа холбоог сайжруулж, мэдээлэл солилцоог шуурхай болгох нь үр дүнтэй бодлого хэрэгжүүлэх үндэс болно. Газрын өмчлөлтэй холбоотой бодлого, хэрэгжилтийн явцыг тогтмол хянаж, үнэлгээ хийх байнгын мониторингийн тогтолцоо бий болгох нь бодлогын үр дүнг үнэлэх, шаардлагатай тохиолдолд хурдан засвар хийх боломж олгоно.

Цаашид 2028 он гэхэд газар өмчлөх иргэдийн хувь хэмжээг нийт өрхийн 80 хувьд хүргэх, нийслэлийн инженерийн дэд бүтцэд холбогдсон газрыг 100 хувь цахимжуулах, газрын нэгдсэн цахим бүртгэлийг бодит цагийн горимтой болгож олон нийтэд нээлттэй ашиглуулах зорилтыг дэвшүүлэх хэрэгтэй. Мөн газар ашиглалтыг тогтвортой, байгаль орчинд хал багатай байдлаар зохион байгуулах эрх зүйн тогтолцоог бүрэн бүрдүүлэх шаардлагатай.

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

Цаашид авах арга хэмжээний санал:

- Үндсэн хууль болон бусад хуулиудаар олгогдсон Монгол улсын иргэний газар өмчлөх эрхийг хангах үүднээс хуулийн дагуу одоо эзэмшиж, ашиглаж байгаа гэр бүлийн хэрэгцээний болон хувийн өмчлөлийн нэг давхар нийтийн орон сууцны хашааны газар, зуслангийн газрыг хууль тогтоомжийн дагуу өмчлүүлж баталгаажуулж дуусгах;
- Өмчилсэн газрын үнэлгээг нэмэгдүүлэх, газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах шинэ байршилд иргэнд гэр бүлийн зориулалтаар өмчлүүлэх газрын газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтийг боловсруулахдаа тухайн газарт иргэдийн хөдөлмөр эрхлэх, үйлдвэр, үйлчилгээний ажлын байр бий болгох, түүнд шаардагдах газрын нөөц боломжийг судлан тогтоож инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийг бий

болгоход шаардлагатай газрыг хөрөнгө оруулалт, зардлын хамт төлөвлөх, тухайлбал эхний ээлжид эрчим хүч, усан хангамжийг хөрөнгө оруулалтын хамт төлөвлөж хүн суурьших анхдагч нөхцөлийг бүрдүүлэх;

- Иргэдэд тариалангийн газрыг эзэмшүүлэх, өмчлүүлэх ажлыг эрчимжүүлж усалгаатай тариалан, фермер, амьтан үржүүлэх, чацаргана, жимс жимсгэнэ, төмс, ногоо, хүлэмжийн аж ахуй эрхлэх газрын нөөцийг тогтоож аж ахуйн дотоодын газар зохион байгуулалтын зураг төсөл боловсруулж дэд бүтцээр хангах,
- Гэр бүлийн хэрэгцээний газрыг ажлын байрны дэргэд өмчлүүлэн суурьшуулах ажлыг зохион байгуулах, хот суурины гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөх, иргэд өмчийн газраараа хувь нийлүүлж нийтийн орон сууц барих, иргэдийн өмчилсөн газрыг шугам сүлжээнд холбох, тохижуулах эдлэн газрыг хөгжүүлж хувийн орон сууц барих, ландшафт, ногоон байгууламж байгуулах зэргээр газрын үнэлгээг өсгөх, зах зээлийн эргэлтэд оруулах загвар зураг төслийг боловсруулж хэрэгжүүлэх;
- Газар зохион байгуулалтын төлөвлөлт, өмчлөлийн талаар шийдвэр гаргахад иргэдийн оролцоог хангах, тэдний саналд тулгуурлах ажлыг зохион байгуулах, өмчийн эрхийг хадгалсан хувийн өмчийн газарт суурилсан, нийтийн болон иргэний эрх ашгийг хамгаалсан хот төлөвлөлтийн зарчимд шилжих зэрэг ажлуудыг хэрэгжүүлэхээр төлөвлөөд байна.
- Иргэнд өмчлүүлэх газрын төлөвлөлт, хөрөнгө оруулалт нь эрэлт хэрэгцээгээ гүйцэхгүй буюу дэд бүтцээр хангагдаагүй, зах зээлээс алслагдсан байдалтай байна. Иймд газрын үнэ цэнийг нэмэгдүүлэх үүднээс өмчлүүлсэн газруудыг дэд бүтцээр хангах,
- Өмчлүүлэх газрын ангилал явцуу, нийтийн зуслан, орон сууцны газрыг өмчлүүлэх ажил бэлтгэл хангагдаагүй байхад өмчлүүлэх үйл ажиллагааг яаран эхлэхгүй байх,
- Аж ахуйн зориулалтаар өмчлүүлэх газрын үнэ өндөр, хэрэгжилт сул, санаачилга багатай байгааг харгалзан үзэж эрх зүйн актуудад өөрчлөлт хийх, аймаг нийслэлийн эрх бүхий байгууллагуудын үйл ажиллагааг идэвхжүүлэх,
- Эзэмших эрх нь өмчлөх эрхтэй адил захиран зарцуулах эрхээр хангагдсан учраас иргэдийн дунд газар өмчлөх хандлага сул байна. Банк санхүүгийн байгууллагад барьцаалахад эзэмших, өмчлөх эрхийн ялгаа байхгүй. Иймээс өмчлөх эрхийн давуу байдлыг илүү тодруулан эрх зүйн орчноор баталгаажуулах,
- Өрхийн аж ахуй хөгжүүлэх газрыг үнэ төлбөргүй өмчлүүлэх эрх зүйн орчин байхгүй байгааг анхаарч, хуульд тусгах,
- Газрын хоёрдогч зах зээлийн зохицуулалт бүрэн шийдэгдээгүй байна. Эдгээр зах зээлийн жам ёсоор үүссэн харилцааг зохицуулсан бодлого, хууль, эрх зүйн зохицуулалт дутмаг байна. Үүнтэй холбоотойгоор газрын биржийн үйл ажиллагааны чиглэлийг баяжуулах замаар газар барьцаалсан үнэт цаас арилжих эрх зүйн үндсийг бий болгох шаардлагатай байна.

--- оОо ---