

ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ, ГЕОДЕЗИ, ЗУРАГ ЗҮЙН ЕРӨНХИЙ ГАЗАР

ГАЗРЫН ТӨЛБӨРИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН
ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВРЫН ҮНЭЛГЭЭ

Улаанбаатар хот

2025 он

АГУУЛГА

УДИРТГАЛ	4
НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ	4
1.1. Үнэлгээ хийх шалтгааныг тодорхойлох.....	4
1.2. Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох.....	5
1.3. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгох	11
1.4. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох	12
1.5. Үнэлгээний харьцуулах хэлбэр.....	18
1.6. Шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох	24
1.7. Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох	35
ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ	35
2.1. Бэлэн байгаа мэдээллийг цуглуулах.....	36
2.2. Судалгааны аргаар цуглуулсан мэдээлэл	36
ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ	36
3.1.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:	36
3.2. Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 5 дугаар зүйл. Газрын суурь үнэлгээ, түүнийг тогтоох зарчим	46
3.3.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.1, 6.2, 6.3 дахь хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:	47
3.4.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1, 7.2 дахь хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:	49
3.5.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.4, 7.5, 7.6 дахь хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:	51
3.6.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.8 дахь хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:	52
3.7.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.9 дэх хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:	53
3.8. Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:	54
3.9.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.4 дэх хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:	56
3.10.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.2, 8.3, хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:	57
3.11.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.2 дахь хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:	60

ДӨРӨВ. ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТТЭЙ ХОЛБООТОЙ ЗАРИМ АСУУДЛУУДЫН ТАЛААР	61
ТАВ. ОЛОН УЛСЫН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА.....	62
ЗУРГАА. ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ.....	65

Хүснэгтийн жагсаалт

Хүснэгт 1 Үнэлгээ хийх хүрээ	5
Хүснэгт 2 Үнэлгээний шалгуур үзүүлэлт.....	12
Хүснэгт 3 Үнэлгээний харьцуулах хэлбэр	19
Хүснэгт 4 Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол	24
Хүснэгт 5 газрын төлбөрийн орлогоос улс, орон нутгийн төсөвт төвлөрүүлсэн орлогын хэмжээ	41
Хүснэгт 6 Газрын төлбөрийн тухай хуульд орсон нэмэлт, өөрчлөлтүүд	42
Хүснэгт 7 Газрын төлбөрийн тухай хуулийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой тогтоол, шийдвэр.....	58

УДИРТГАЛ

Хууль тогтоомжийн үр нөлөөг үнэлэхэд, зөвлөмж боловсруулахад Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын зургаадугаар хавсралт “ХУУЛЬ ТОГТООМЖИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВАРТ ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ АРГАЧЛАЛ”-ыг ашигласан болно.

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 51 дүгээр зүйлийн 51.3 дахь хэсэгт “Энэ хуульд өөрөөр заагаагүй бол хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийх үнэлгээг тухайн хууль тогтоомжийг дагаж мөрдсөнөөс хойш 5 жил тутамд хийх бөгөөд шаардлагатай тохиолдолд дээрх хугацаанаас өмнө хийж болно” гэж заасан. Мөн Газрын төлбөрийн тухай хуулийн зарим зүйл заалтыг сонгон авч хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлэх шалтгааныг тодорхойлоход ойлгомжгүй байх, нийгмийн харилцааны өөрчлөлт, хөгжлөөс хоцорсон, зайлшгүй зохицуулах шаардлагатай зохицуулалт, хэрэгжилтийн явцад хүндрэл бэрхшээл үүсгэсэн нөхцөл байдал гарсан.

Энэ судалгааны зорилго нь Газрын төлбөрийн тухай хууль, түүнийг дагалдан батлагдсан журам, Засгийн газрын тогтоолын хэрэгжилтийн үр нөлөөг үнэлэх замаар хууль, тогтоомжийг боловсронгуй болгох санал, зөвлөмж дэвшүүлэхэд оршино.

Газрын төлбөрийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхдээ Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 51 дүгээр зүйлд заасан шаардлага болон Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал” (цаашид “аргачлал” гэх)-ын дагуу “хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ”-г **төлөвлөх, хэрэгжүүлэх, үнэлэх** гэсэн гурван үе шаттайгаар гүйцэтгэлээ.

Энэ ажлыг Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газар болон Монголын Кадастрын Холбоо ТББ-тай хамтран байгуулсан 2025 оны 09 дүгээр сарын 02-ны өдрийн 2025/117 тоот гэрээний үндсэн дээр хийж гүйцэтгэв.

Үнэлгээг бие даасан, хараат бус байдлаар, судалгааны арга зүйг баримтлан хэрэгжүүлж, дүгнэлт, зөвлөмжийг зөвхөн судалгаагаар тогтоогдсон бодит үр дүнд тулгуурлан гаргав.

НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ

1.1. Үнэлгээ хийх шалтгааныг тодорхойлох

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 51 дүгээр зүйлийн 51.3-д “Энэ хуульд өөрөөр заагаагүй бол хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийх үнэлгээг тухайн хууль тогтоомжийг дагаж мөрдсөнөөс хойш 5 жил тутамд хийх бөгөөд шаардлагатай тохиолдолд дээрх хугацаанаас өмнө хийж болно.” гэж заасныг үндэслэн 1997 оны 7 дугаар сарын 1-ний өдрөөс хүчин төгөлдөр мөрдөж эхэлсэн Газрын төлбөрийн тухай хуулийн зохицуулах харилцааны онцлог, асуудлаас хамааран зарим зүйл, хэсэг, заалтыг сонгон хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээг хийнэ.

Газрын төлбөрийн тухай хууль, дагалдан баталсан /Засгийн газрын 2018 оны 152/ тогтоол, журмыг хэрэгжүүлэх явцад зохицуулалтууд нийгмийн харилцааны өөрчлөлт, хөгжлөөс хоцорсон, зохицуулах шаардлагатай шинэ харилцаа бий болсон, зарим зохицуулалт нийгэмд буруу жишигт хүргэх нөхцөл байдал үүсгэсэн, зарим зохицуулалт холбогдох хуулийн зохицуулалттай давхардсан байна.

Мөн хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаанд төрийн байгууллага, иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, үйл ажиллагааны өөрчлөлт, хөгжлөөс хамааран тус хуулийг өөрчлөн, шинэчлэх, нэг мөр ойлгож, хэрэглэхэд хүндрэлтэй зарим зохицуулалтуудыг засаж сайжруулах, хуулийн үйлчлэх хүрээг шинээр авч үзэх хэрэгцээ, шаардлага гарч байна.

Иймд Газрын төлбөрийн хуулийг хэрэгжүүлэх явц дахь ололтыг бататгах, 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 зорилгоор бодит мэдээлэлд үндэслэн, хуулиар зохицуулсан харилцаа нь зорилгодоо хүрч чадаж байгаа эсэхийг судлан, зохих шалгуур үзүүлэлтүүдийг сонгон, тоон болон чанарын үнэлгээ өгч, дүгнэлт хийж зөвлөмж боловсруулна.

1.2. Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох

Аргачлалын Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолоор баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-д заасны дагуу Газрын төлбөрийн тухай хуулийн зорилго, үнэлгээний шалгуурт хамгийн ихээр нөлөөлж болохуйц зохицуулалтыг зөв сонгох шаардлагатайг харгалзан үнэлгээний хүрээг сонголоо.

Хүснэгт 1 Үнэлгээ хийх хүрээ

Д/д	Зүйл	хэсэг, заалт
1	1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт	Энэ хуулийн зорилт нь иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад төрийн өмчийн газрыг эзэмшиж, ашигласны төлөө төлбөр ногдуулах, уг төлбөрийг төсөвт төлөхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.
2	2 дугаар зүйл. Газрын төлбөрийн тухай хууль тогтоомж	Газрын төлбөрийн тухай хууль тогтоомж нь Газрын тухай хууль, Татварын ерөнхий хууль, энэ хууль болон тэдгээртэй нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ.
3	3 дугаар зүйл. Газрын төлбөр төлөгч	Хууль тогтоомжийн дагуу газар эзэмшүүлэх, ашиглуулахаар шийдвэрлэсний үндсэн дээр газрыг эзэмшиж, ашиглаж байгаа Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага, газар ашиглаж байгаа гадаад улсын дипломат төлөөлөгчийн болон консулын газар, олон улсын байгууллагын төлөөлөгчийн газар, гадаад улсын хуулийн этгээд, гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүн газрын төлбөр төлөгч байна.

4	4 дүгээр зүйл. Төлбөр ногдуулах газар	Газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах эрх бүхий этгээдийн шийдвэрийн дагуу иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшиж, ашиглаж байгаа, Газрын тухай хуулийн 10 дугаар зүйлд заасан газрын нэгдмэл сангийн үндсэн ангилалд хамаарах болон тусгай хэрэгцээний газарт төлбөр ногдуулна.
5	5 дугаар зүйл. Газрын суурь үнэлгээ, түүнийг тогтоох зарчим	1. Газрын суурь үнэлгээг Засгийн газар тогтооно.
6		2. Газрын суурь үнэлгээг тогтооход дараах зарчмыг баримтална: 1/ хот, тосгон, бусад суурины газрын үнэлгээг тэдгээрийн зэрэглэл, байршил, инженерийн хангамж, нийгэм, эдийн засгийн болон инженер, геологи, байгаль орчны нөхцөл, ашиглах зориулалтыг харгалзах; 2/ энэ хэсгийн 1-д зааснаас бусад газрын үнэлгээг ашиглах зориулалт, газар зүйн байршил болон газрын үржил шим, өгөөжөөс үүсэх ялгаварт орлого зэргийг харгалзан тойрог бүрээр тогтоох.
7		3. Газрын нэгдмэл санг байгаль, нутаг дэвсгэрийн цогцолбор нөхцөлөөр хуваасан үнэлгээний тойрог, хот, тосгон, бусад суурины газрын үнэлгээний зэрэглэлийг Засгийн газар тогтооно.
8	6 дугаар зүйл. Газрын төлбөр тооцох үзүүлэлт, тэдгээрийг тодорхойлох	1.Газрын төлбөр тооцох үзүүлэлтийн нэгжийг дараах байдлаар тооцож тодорхойлно: 1/ бэлчээрийн зориулалтаар эзэмшиж, ашиглаж байгаа газрын төлбөрийг уг бэлчээрийн нэгж талбайн суурь үнэлгээний хувиар хонин толгойд шилжүүлсэн малын толгой тутамд; 2/ Газрын тухай хуулийн 13 дугаар зүйлд заасан зам, шугам сүлжээний газрын километр тутмаас; 3/ энэ хэсгийн 1, 2-т зааснаас бусад газрын төлбөрийг нэг га газрын суурь үнэлгээний хувиар.
9		2. Бэлчээрийн газраас авах газрын төлбөрийг хонин толгойд шилжүүлсэн малын толгойн тоонд ногдуулахдаа өмнөх жилийн эцэст тоологдсон адууг 6,0, үхрийг 6,0, тэмээг 5,0, ямааг 0,9 гэсэн итгэлцүүрээр тус тус үржүүлж тооцно.
10		3. Эзэмшиж, ашиглаж байгаа хот, тосгон, бусад суурины газрын суурь үнэлгээнд тогтоосон газрын төлбөрийг инженерийн хангамж, ашиглалтын зориулалт, байршил, байгаль орчинд үзүүлэх нөлөөлөл болон ногоон бүсийг хамгаалах шаардлагыг харгалзан тооцсон итгэлцүүрээр энэ хуулийн 7 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 3-т заасан хязгаарт багтаан өсгөж, бууруулж болно. Итгэлцүүрийг хэрэглэх газрын зааг, хязгаар, итгэлцүүрийн тоон утгыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, улсын зэрэглэлтэй хотын Зөвлөл тогтооно.
11		4. Газрын төлбөрийг эзэмшил, ашиглалтад олгосон газрынх нь нийт хэмжээгээр тооцно.

12		5. Гадаад улсын дипломат төлөөлөгчийн болон консулын газарт олгосон газрын төлбөрийг тогтооходоо шаардлагатай гэж үзвэл тухайн оронтой харилцан адил байх зарчим баримтална.
13	7 дугаар зүйл. Газрын төлбөрийн хувь, хэмжээ	1. Газрын төлбөрийг түүний суурь үнэлгээнээс энэ хуулийн 6 дугаар зүйлд заасан үзүүлэлтээр дараах хязгаарт багтаан хувь, хэмжээгээр тогтооно: 1/ нэг хонин толгойд ногдуулах бэлчээрийн газрын төлбөрийн хязгаар 0,01-0,03 хувь; 2/ эзэмшиж, ашиглаж байгаа нэг га тариалан, хадлангийн газрын төлбөрийн хязгаар 0,01-0,03 хувь; 3/ эзэмшиж, ашиглаж байгаа хот, тосгон, бусад суурины нэг га газрын төлбөрийн хязгаар 0,1-1,0 хувь; 4/ зам, шугам сүлжээний газрын километр тутмын газрын төлбөрийн доод хязгаар 1500 төгрөг, дээд хязгаар 7500 төгрөг; 5/ энэ хэсгийн 1-4-т зааснаас бусад газрын төлбөрийн хязгаар 0.01-0.03 хувь.
14		2. Газрын төлбөрийн хэмжээг энэ зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан хязгаарт багтаан газрын үнэлгээ, ашиглах зориулалтыг харгалзан хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойрог, хот, тосгон, бусад суурины газрын үнэлгээний зэрэглэл тус бүрээр Засгийн газар тогтооно.
15		3. Хөдөө аж ахуйн барилга байгууламжийн дэвсгэр газрын төлбөрийг тухайн нутаг дахь хамгийн ойр орших хот, тосгон, бусад суурины газрын төлбөрийн хэмжээг хоёр дахин багасгаж тооцно.
16		4. Уурхайн эдэлбэрийн ашиглалт явуулж байгаа хэсэгт зохих хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрын төлбөрийг ойр орших улсын болон орон нутгийн зэрэглэлтэй хотын бүсэд хамааруулан хоёр дахин өсгөж тооцно.
17		5. Ойн сан бүхий газар болон усны сан бүхий газрын хамгаалалтын бүсэд зохих хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрын төлбөрийг ойр орших улсын болон орон нутгийн зэрэглэлтэй хотын бүсэд хамааруулан хоёр дахин өсгөж тооцно.
18		6. Тусгай хамгаалалттай газар нутагт зохих хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрын төлбөрийг уг газар нь хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойрог, хот тосгон, бусад суурины газрын үнэлгээний зэрэглэлийн алинд хамаарч байгааг харгалзан гурав дахин өсгөж тооцно.

19		7. Аялал, жуулчлалын зориулалтаар ашиглаж байгаа газрын төлбөрийг тухайн тойргийн хамгийн ойр орших хот, тосгон, бусад суурины газрын төлбөрийн хэмжээтэй адилтгаж тооцно.
20		8. Эрх бүхий байгууллагын албан ёсны шийдвэргүйгээр атаршуулсан болон өнжөөсөн газрын төлбөрийг тухайн тойргийн тариалангийн талбайн төлбөрийн хэмжээгээр тооцно.
21		9.Тусгай хамгаалалттай газар нутаг, нийслэлийн ногоон бүсэд аж ахуйн зориулалтаар газар эзэмшиж, ашиглаж байгаа иргэн, хуулийн этгээд стандартын шаардлага хангаагүй ариун цэврийн байгууламж барьсан бол газрын төлбөрийг хоёр дахин өсгөж тооцно.
22	8 дугаар зүйл. Газрын төлбөрөөс чөлөөлөх	<p>1. Дараах төлбөр төлөгчийг дор дурдсан газрыг эзэмшиж, ашигласны төлбөрөөс чөлөөлнө:</p> <p>1/ малчин өрхийг бэлчээр, хадлангийн газрын;</p> <p>2/ Монгол Улсын иргэнийг ахуйн зориулалтаар эзэмшиж, ашиглаж буй 0,07 га хүртэлх хэмжээний газрынх нь төлбөрийн 90 хувиар;</p> <p>3/ Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагыг хилийн зурвас газрын;</p> <p>4/хамгаалалтын бүс тогтоосон түүх, соёлын дурсгалт газар, өмчийн хэлбэр харгалзахгүйгээр бүх төрлийн соёлын байгууллагыг болон иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагыг байгаль, түүх, соёлын дурсгалт зүйл, түүх, соёлын үл хөдлөх дурсгалыг хадгалах, хамгаалахад зориулан эзэмшиж, ашиглаж байгаа газрынх нь;</p> <p>5/ төрийн болон орон нутгийн өмчийн асрамжийн болон бүх шатны боловсролын байгууллагыг улсын тусгай хамгаалалттай газраас бусад газар дахь эзэмшиж, ашиглаж буй газрынх нь;</p> <p>6/ иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагыг хөрсний бүтцийг сайжруулах, бэлчээрт шилжүүлэх зорилгоор олон наст болон буурцагт ургамал тариалсан талбайг эзэмшиж, ашигласны төлбөрөөс эхний 5 жил хүртэлх хугацаанд;</p> <p>7/ иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагыг шинээр тариалсан олон наст ургамал, жимс, жимсгэнийн талбай эзэмшиж, ашигласны төлбөрөөс анхны ургац өгөх хүртэлх хугацаанд;</p> <p>8/ сууц өмчлөгчдийн холбоог түүнд гэрээгээр ашиглуулж байгаа орчны газрын.</p> <p>9/үйлдвэрлэл, технологийн паркийн зориулалтаар эзэмшиж, ашиглаж байгаа газрыг эхний 10 жилд газрын төлбөрөөс чөлөөлнө.</p> <p>10/ алслагдсан суурин газар, орон нутагт өндөр технологийн үйлдвэрлэл явуулах иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагыг газар эзэмшиж, ашигласны төлбөрөөс эхний таван жилд 100 хувь, дараагийн таван жилд 50 хувиар.</p>

		<p>11/худалдаа, аялал жуулчлал, зочид буудлын үйлчилгээ эрхэлж байгаа аж ахуйн нэгжийг үйл ажиллагаагаа эхэлсэн өдрөөс чөлөөт бүсэд эзэмшиж, ашиглаж байгаа газрын төлбөрөөс эхний таван жилд 100 хувь, дараагийн гурван жилд 50 хувиар;</p> <p>12/ чөлөөт бүс, нийслэл хотын эдийн засгийн тусгай бүсэд эрчим хүч, дулааны эх үүсвэр, шугам сүлжээ, цэвэр усан хангамж, ариутгах, цэвэрлэх байгууламж, авто зам, төмөр зам, нисэх онгоцны буудал, харилцаа холбооны үндсэн сүлжээ зэрэг дэд бүтэц болон үйлдвэрлэл эрхэлж байгаа аж ахуйн нэгж, түүний салбарыг үйл ажиллагаагаа эхэлсэн өдрөөс чөлөөт бүс, нийслэл хотын эдийн засгийн тусгай бүсэд эзэмшиж, ашиглаж байгаа газрын төлбөрөөс эхний 10 жилд 100 хувиар.</p> <p>13.Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 39.1-д заасан чиглэлээр үйлчилгээ эрхэлж байгаа аж ахуйн нэгжийг үйл ажиллагаагаа эхэлсэн өдрөөс нийслэл хотын эдийн засгийн тусгай бүсэд эзэмшиж, ашиглаж байгаа газрын төлбөрөөс эхний таван жилд 100 хувь, дараагийн гурван жилд 50 хувиар.</p>
23		2. Газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээхэд чиглэсэн болон байгаль орчинд ивээлтэй технологиор ашиглаж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад газрын төлбөрийн хөнгөлөлт үзүүлэх асуудлыг Засгийн газар шийдвэрлэнэ.
24		3.Үйлдвэрлэл, технологийн паркийн нутаг дэвсгэрийн газарт хохирол учруулсан тохиолдолд гэм буруутай этгээд өөрийн хөрөнгөөр нөхөн сэргээсэн талаар холбогдох байгууллагаас дүгнэлт гаргасан нөхцөлд газрын төлбөрөөс чөлөөлнө.
25		4.Нийслэлийн нутаг дэвсгэр дэх ногоон бүсэд газар эзэмшиж, ашиглаж буй иргэн энэ зүйлийн 1 дэх хэсгийн 2 дахь заалтад заасан газрын төлбөрийн хөнгөлөлтийг эдлэхдээ стандартын шаардлагад нийцээгүй нүхэн жорлонгүй байх нөхцөлийг хангасан байна.
26		5.Газрын төлбөрөөс хөнгөлөгдөж, чөлөөлөгдсөн иргэн, хуулийн этгээд газрыг зориулалтын дагуу эзэмшиж, ашиглаагүй нь тогтоогдвол хөнгөлж, чөлөөлсөн газрын төлбөрийг төсөвт нөхөн төлүүлнэ.
27	9 дүгээр зүйл.Газрын төлбөр ногдуулах	1.Газрын төлбөрийг газар эзэмших, ашиглах эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн буюу Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 9.11-д заасан дундын мэдээллийн санд улсын бүртгэлийн дугаарыг оруулсан өдрөөс эхлэн тооцно.
28		2.Газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ энэ хуулийн 4 дүгээр зүйлд заасан газрын жилийн төлбөрийг ногдуулж тухайн оны 02 дугаар сарын 10-ны дотор татварын албанд хүргүүлнэ.

29		3.Эрхийн улсын бүртгэлд газар эзэмших, ашиглах эрх шинээр бүртгэгдсэн бол газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ тухайн жилд ногдох газрын төлбөрийн хэмжээг хувь тэнцүүлэн ногдуулж 10 хоногийн дотор татварын албанд хүргүүлнэ.
30		4.Газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ газрын суурь үнэлгээ, газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл, бүс, газар эзэмших, ашиглах зориулалтын итгэлцүүр, төлбөрийн хувь, хэмжээ өөрчлөгдсөн тухай бүр уг өөрчлөлттэй холбогдуулан газрын төлбөрийг шинэчлэн ногдуулж 30 хоногийн дотор татварын албанд хүргүүлнэ.
31		5.Татварын алба энэ зүйлийн 2, 3, 4 дэх хэсэгт заасан газрын төлбөрийн ногдуулалтын талаарх мэдээллийг газар эзэмшигч, ашиглагч этгээдэд цахим, бусад хэлбэрээр мэдэгдэнэ.
32		6.Газрын нэгж талбарын дугаар, газрын эзэмшил, ашиглалтын төрөл, газрын суурь үнэлгээний тойрог, зэрэглэл, бүс, талбайн хэмжээ, газрын суурь үнэлгээ, төлбөр төлөгч, төлбөрийн хувь хэмжээ, ногдуулалт, төлөлт болон холбогдох бусад мэдээллийг цахим, бусад хэлбэрээр харилцан солилцох журмыг болон татварын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагууд хамтран батална.
33		7.Энэ хуулийн 7 дугаар зүйлийн 9 дэх хэсэгт заасан газрын төлбөрийг хоёр дахин нэмэгдүүлж ногдуулах, 8 дугаар зүйлийн 4 дэх заалтад заасан газрын төлбөрийн хөнгөлөлт эдлүүлэх журмыг Нийслэлийн Засаг дарга, газрын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагын болон татварын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагын дарга нар хамтран батална.
34	10 дугаар зүйл. Газрын төлбөрийг төлөх, тайлагнах	2. Газрын төлбөрийн орлогын зохих хувийг иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшил, ашиглалтад байгаагаас бусад төрийн өмчийн газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээх, газар зохион байгуулалтын арга хэмжээнд зориулан зарцуулна. Тухайн жилд авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, газрын төлбөрөөс орох орлогыг харгалзан газар хамгаалах, нөхөн сэргээх, газар зохион байгуулалтын арга хэмжээнд зориулан зарцуулах хөрөнгийн хувь хэмжээг Засгийн газар жил бүр тогтооно.
35		3.Газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ газрын төлбөрийн ногдуулалтын жилийн тайланг дараа оны 02 дугаар сарын 10-ны дотор харьяалах татварын албанд тушааж, ногдуулалтын эцсийн тооцоог хийнэ.
36		4.Татварын алба Татварын ерөнхий хуулийн дагуу газрын төлбөрийн ногдуулалт, төлөлтөд хяналт тавина.
37		5.Газрын төлбөр төлөгч жилийн төлбөрийг тэнцүү хэмжээгээр хуваан улиралд ногдох төлбөрийг дараа сарын 20-ны өдрийн дотор төлөх бөгөөд дараа улирлуудын төлбөрийг урьдчилан төлж болно.

38		6.Хэд хэдэн засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн нутаг дэвсгэрт хамаарч байгаа хотын эдэлбэр газрын төлбөрийг тухайн хотын төсөвт төлнө.
39	11 дүгээр зүйл. Газрын төлбөртэй холбогдсон маргааныг хянан шийдвэрлэх	1. Газрын төлбөртэй холбогдон үүссэн дараах маргааныг дор дурдсан байгууллага, албан тушаалтан хянан шийдвэрлэнэ: 1/ төлбөр төлөгч болон газрын асуудал эрхэлсэн албаны холбогдох албан тушаалтны хооронд үүссэн маргааныг тухайн албан тушаалтны дээд шатны байгууллага, албан тушаалтан; 2/ төлбөр төлөгч болон Засаг дарга, Захирагчийн хооронд үүссэн маргааныг тухайн Засаг дарга, Захирагчийн дээд шатны байгууллага, албан тушаалтан; 3/ төлбөр төлөгч болон татварын албаны холбогдох албан тушаалтны хооронд үүссэн маргааныг Татварын ерөнхий хуулийн 81 дүгээр зүйлийн 81.1 дэх хэсэгт заасан этгээд.
40		2. Төлбөр төлөгч газрын төлбөртэй холбогдсон маргааны талаар энэ зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан байгууллага, албан тушаалтны шийдвэрийг эс зөвшөөрвөл уг маргааныг шүүх шийдвэрлэнэ.
41	12 дугаар зүйл.Газрын төлбөрийн тухай хууль тогтоомж зөрчсөн этгээдэд хүлээлгэх хариуцлага	Газрын төлбөрийн тухай хууль тогтоомж зөрчсөн этгээдэд Газрын тухай хууль, Татварын ерөнхий хууль, Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай хууль болон Зөрчлийн тухай хуульд заасны дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.
42	13 дугаар зүйл. Хууль хүчин төгөлдөр болох	Энэ хуулийг 1997 оны 7 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс дагаж мөрдөнө.

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

1.3. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгох

Шалгуур үзүүлэлтийг сонгохдоо Газрын төлбөрийн тухай хуулиар газар эзэмшигч, ашиглагч иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад төлбөр ногдуулах, уг төлбөрийг төсөвт төлөхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулахад зорилтоо бүрэн хангаж, зорилгодоо хүрсэн эсэхийг тогтоож, түүний хэрэгжилтийн явцыг тодорхойлох боломжийг харгалзан үзлээ.

Шалгуур үзүүлэлтийг сонгохдоо Газрын төлбөрийн тухай хуулиар газар эзэмшигч, ашиглагч иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад төлбөр ногдуулах, уг төлбөрийг төсөвт төлөхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулахад зорилтоо бүрэн хангаж, зорилгодоо хүрсэн эсэхийг тогтоож, түүний хэрэгжилтийн явцыг тодорхойлох боломжийг харгалзан үзлээ.

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.

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.

1.4. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох

Газрын төлбөрийн 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 газар эзэмшиж, ашиглаж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагад Газрын төлбөрийн тухай хуулийн дагуу газрын төлбөр ногдуулах, хураахтай холбогдсон харилцааг зохицуулах зорилтоо бүрэн хангаж, зорилгодоо хүрсэн эсэхийг тогтоож, түүний хэрэгжилтийн явцыг тодорхойлох шалгуур үзүүлэлтийг сонгоно.

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 шалгахар 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 зүйл	Үнэлэх хэсэг, заалт	Шалгуур үзүүлэлт
1	1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт	-	«зорилгод хүрсэн түвшин»
2	2 дугаар зүйл. Газрын төлбөрийн тухай хууль тогтоомж		
3	3 дугаар зүйл. Газрын төлбөр төлөгч		
4	4 дүгээр зүйл. Төлбөр ногдуулах газар		

5	5 дугаар зүйл. Газрын суурь үнэлгээ, түүнийг тогтоох зарчим	1. Газрын суурь үнэлгээг Засгийн газар тогтооно.	«практикт нийцэж байгаа байдал» «бусад үр дагавар»
6		2. Газрын суурь үнэлгээг тогтооход дараах зарчмыг баримтална:	
7		3. Газрын нэгдмэл санг байгаль, нутаг дэвсгэрийн цогцолбор нөхцөлөөр хуваасан үнэлгээний тойрог, хот, тосгон, бусад суурины газрын үнэлгээний зэрэглэлийг Засгийн газар тогтооно.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал»
8	6 дугаар зүйл. Газрын төлбөр тооцох үзүүлэлт, тэдгээрийг тодорхойлох	1. Газрын төлбөр тооцох үзүүлэлтийн нэгжийг дараах байдлаар тооцож тодорхойлно:	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал» «практикт нийцэж байгаа байдал» «бусад үр дагавар»
9		2. Бэлчээрийн газраас авах газрын төлбөрийг хонин толгойд шилжүүлсэн малын толгойн тоонд ногдуулахдаа өмнөх жилийн эцэст тоологдсон адууг 6,0, үхрийг 6,0, тэмээг 5,0, ямааг 0,9 гэсэн итгэлцүүрээр тус тус үржүүлж тооцно.	«практикт нийцэж байгаа байдал»
10		3. Эзэмшиж, ашиглаж байгаа хот, тосгон, бусад суурины газрын суурь үнэлгээнд тогтоосон газрын төлбөрийг инженерийн хангамж, ашиглалтын зориулалт, байршил, байгаль орчинд үзүүлэх нөлөөлөл болон ногоон бүсийг хамгаалах шаардлагыг харгалзан тооцсон итгэлцүүрээр энэ хуулийн 7 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 3-т заасан хязгаарт багтаан өсгөж, бууруулж болно. Итгэлцүүрийг хэрэглэх газрын зааг, хязгаар, итгэлцүүрийн тоон утгыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, улсын зэрэглэлтэй хотын Зөвлөл тогтооно.	«практикт нийцэж байгаа байдал» «бусад үр дагавар»
11		4. Газрын төлбөрийг эзэмшил, ашиглалтад олгосон газрынх нь нийт хэмжээгээр тооцно.	«практикт нийцэж байгаа байдал»
12		5. Гадаад улсын дипломат төлөөлөгчийн болон консулын газарт олгосон газрын төлбөрийг тогтоохдоо шаардлагатай гэж үзвэл тухайн оронтой харилцан адил байх зарчим баримтална.	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал»

13	7 дугаар зүйл. Газрын төлбөрийн хувь, хэмжээ	1. Газрын төлбөрийг түүний суурь үнэлгээнээс энэ хуулийн 6 дугаар зүйлд заасан үзүүлэлтээр дараах хязгаарт багтаан хувь, хэмжээгээр тогтооно:	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал»
14		2. Газрын төлбөрийн хэмжээг энэ зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан хязгаарт багтаан газрын үнэлгээ, ашиглах зориулалтыг харгалзан хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойрог, хот, тосгон, бусад суурины газрын үнэлгээний зэрэглэл тус бүрээр Засгийн газар тогтооно.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»
15		3. Хөдөө аж ахуйн барилга байгууламжийн дэвсгэр газрын төлбөрийг тухайн нутаг дахь хамгийн ойр орших хот, тосгон, бусад суурины газрын төлбөрийн хэмжээг хоёр дахин багасгаж тооцно.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»
16		4. Уурхайн эдэлбэрийн ашиглалт явуулж байгаа хэсэгт зохих хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрын төлбөрийг ойр орших улсын болон орон нутгийн зэрэглэлтэй хотын бүсэд хамааруулан хоёр дахин өсгөж тооцно.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»
17		5. Ойн сан бүхий газар болон усны сан бүхий газрын хамгаалалтын бүсэд зохих хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрын төлбөрийг ойр орших улсын болон орон нутгийн зэрэглэлтэй хотын бүсэд хамааруулан хоёр дахин өсгөж тооцно.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»
18		6. Тусгай хамгаалалттай газар нутагт зохих хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрын төлбөрийг уг газар нь хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойрог, хот тосгон, бусад суурины газрын үнэлгээний зэрэглэлийн алинд хамаарч байгааг харгалзан гурав дахин өсгөж тооцно.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»
119		7. Аялал, жуулчлалын зориулалтаар ашиглаж байгаа газрын төлбөрийг тухайн тойргийн хамгийн ойр орших хот, тосгон, бусад суурины газрын төлбөрийн хэмжээтэй адилтгаж тооцно.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»

20		8. Эрх бүхий байгууллагын албан ёсны шийдвэргүйгээр атаршуулсан болон өнжөөсөн газрын төлбөрийг тухайн тойргийн тариалангийн талбайн төлбөрийн хэмжээгээр тооцно.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»
21		9.Тусгай хамгаалалттай газар нутаг, нийслэлийн ногоон бүсэд аж ахуйн зориулалтаар газар эзэмшиж, ашиглаж байгаа иргэн, хуулийн этгээд стандартын шаардлага хангаагүй ариун цэврийн байгууламж барьсан бол газрын төлбөрийг хоёр дахин өсгөж тооцно.	«практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»
22	8 дугаар зүйл. Газрын төлбөрөөс чөлөөлөх	1. Дараах төлбөр төлөгчийг дор дурдсан газрыг эзэмшиж, ашигласны төлбөрөөс чөлөөлнө:	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»
23		2. Газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээхэд чиглэсэн болон байгаль орчинд ивээлтэй технологиор ашиглаж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад газрын төлбөрийн хөнгөлөлт үзүүлэх асуудлыг Засгийн газар шийдвэрлэнэ.	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»
24		3.Үйлдвэрлэл, технологийн паркийн нутаг дэвсгэрийн газарт хохирол учруулсан тохиолдолд гэм буруутай этгээд өөрийн хөрөнгөөр нөхөн сэргээсэн талаар холбогдох байгууллагаас дүгнэлт гаргасан нөхцөлд газрын төлбөрөөс чөлөөлнө.	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»
25		4.Нийслэлийн нутаг дэвсгэр дэх ногоон бүсэд газар эзэмшиж, ашиглаж буй иргэн энэ зүйлийн 1 дэх хэсгийн 2 дахь заалтад заасан газрын төлбөрийн хөнгөлөлтийг эдлэхдээ стандартын шаардлагад нийцээгүй нүхэн жорлонгүй байх нөхцөлийг хангасан байна.	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»
26		5.Газрын төлбөрөөс хөнгөлөгдөж, чөлөөлөгдсөн иргэн, хуулийн этгээд газрыг зориулалтын дагуу эзэмшиж, ашиглаагүй нь тогтоогдвол хөнгөлж,	«практикт нийцэж байгаа байдал», «бусад үр дагавар»

		чөлөөлсөн газрын төлбөрийг төсөвт нөхөн төлүүлнэ.	
27	9 дүгээр зүйл.Газрын төлбөр ногдуулах	1.Газрын төлбөрийг газар эзэмших, ашиглах эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн буюу Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 9.11-д заасан дундын мэдээллийн санд улсын бүртгэлийн дугаарыг оруулсан өдрөөс эхлэн тооцно.	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал»
28		2.Газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ энэ хуулийн 4 дүгээр зүйлд заасан газрын жилийн төлбөрийг ногдуулж тухайн оны 02 дугаар сарын 10-ны дотор татварын албанд хүргүүлнэ.	«зорилгод хүрсэн түвшин», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал»
29		3.Эрхийн улсын бүртгэлд газар эзэмших, ашиглах эрх шинээр бүртгэгдсэн бол газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ тухайн жилд ногдох газрын төлбөрийн хэмжээг хувь тэнцүүлэн ногдуулж 10 хоногийн дотор татварын албанд хүргүүлнэ.	«зорилгод хүрсэн түвшин», «бусад үр дагавар»
30		4.Газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ газрын суурь үнэлгээ, газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл, бүс, газар эзэмших, ашиглах зориулалтын итгэлцүүр, төлбөрийн хувь, хэмжээ өөрчлөгдсөн тухай бүр уг өөрчлөлттэй холбогдуулан газрын төлбөрийг шинэчлэн ногдуулж 30 хоногийн дотор татварын албанд хүргүүлнэ.	«зорилгод хүрсэн түвшин», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал»
31		5.Татварын алба энэ зүйлийн 2, 3, 4 дэх хэсэгт заасан газрын төлбөрийн ногдуулалтын талаарх мэдээллийг газар эзэмшигч, ашиглагч этгээдэд цахим, бусад хэлбэрээр мэдэгдэнэ.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал»
32		6.Газрын нэгж талбарын дугаар, газрын эзэмшил, ашиглалтын төрөл, газрын суурь үнэлгээний тойрог, зэрэглэл, бүс, талбайн хэмжээ, газрын суурь үнэлгээ, төлбөр төлөгч, төлбөрийн хувь хэмжээ, ногдуулалт, төлөлт болон холбогдох бусад мэдээллийг цахим, бусад хэлбэрээр харилцан солилцох журмыг болон татварын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагууд хамтран батална.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал»,

33		7.Энэ хуулийн 7 дугаар зүйлийн 9 дэх хэсэгт заасан газрын төлбөрийг хоёр дахин нэмэгдүүлж ногдуулах, 8 дугаар зүйлийн 4 дэх заалтад заасан газрын төлбөрийн хөнгөлөлт эдлүүлэх журмыг Нийслэлийн Засаг дарга, газрын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагын болон татварын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагын дарга нар хамтран батална.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал»,
34	10 дугаар зүйл. Газрын төлбөрийг төлөх, тайлагнах	2. Газрын төлбөрийн орлогын зохих хувийг иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшил, ашиглалтад байгаагаас бусад төрийн өмчийн газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээх, газар зохион байгуулалтын арга хэмжээнд зориулан зарцуулна. Тухайн жилд авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, газрын төлбөрөөс орох орлогыг харгалзан газар хамгаалах, нөхөн сэргээх, газар зохион байгуулалтын арга хэмжээнд зориулан зарцуулах хөрөнгийн хувь хэмжээг Засгийн газар жил бүр тогтооно.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал»
35		3.Газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ газрын төлбөрийн ногдуулалтын жилийн тайланг дараа оны 02 дугаар сарын 10-ны дотор харьяалах татварын албанд тушааж, ногдуулалтын эцсийн тооцоог хийнэ.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал»
36		4.Татварын алба Татварын ерөнхий хуулийн дагуу газрын төлбөрийн ногдуулалт, төлөлтөд хяналт тавина.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал»
37		5.Газрын төлбөр төлөгч жилийн төлбөрийг тэнцүү хэмжээгээр хуваан улиралд ногдох төлбөрийг дараа сарын 20-ны өдрийн дотор төлөх бөгөөд дараа улирлуудын төлбөрийг урьдчилан төлж болно.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал»
38		6.Хэд хэдэн засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн нутаг дэвсгэрт хамаарч байгаа хотын эдэлбэр газрын төлбөрийг тухайн хотын төсөвт төлнө.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал»
39	11 дүгээр зүйл. Газрын төлбөртэй холбогдсон	1. Газрын төлбөртэй холбогдон үүссэн дараах маргааныг дор дурдсан байгууллага, албан тушаалтан хянан шийдвэрлэнэ:	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал»

40	маргааныг хянан шийдвэрлэх	2. Төлбөр төлөгч газрын төлбөртэй холбогдсон маргааны талаар энэ зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан байгууллага, албан тушаалтны шийдвэрийг эс зөвшөөрвөл уг маргааныг шүүх шийдвэрлэнэ.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал»
41	12 дугаар зүйл. Газрын төлбөрийн тухай хууль тогтоомж зөрчсөн этгээдэд хүлээлгэх хариуцлага	Газрын төлбөрийн тухай хууль тогтоомж зөрчсөн этгээдэд Газрын тухай хууль, Татварын ерөнхий хууль, Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай хууль болон Зөрчлийн тухай хуульд заасны дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал»
42	13 дугаар зүйл. Хууль хүчин төгөлдөр болох	Энэ хуулийг 1997 оны 7 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс дагаж мөрдөнө.	-

1.5. Үнэлгээний харьцуулах хэлбэр

Хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээнд судалж буй зохицуулалтын талаар ажиглагдсан, хэмжиж болохуйц мэдээллийг цуглуулж, түүний зарим үзүүлэлтийг хооронд нь харьцуулна.

Хуулийн үйлчлэх хүрээ, газрын харилцааны салбарт гарсан хөгжил, өөрчлөлтийг болон бусад холбогдох мэдээллийг тогтоож, тэдгээрийг хооронд нь харьцуулах ажиллагааг хийнэ.

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

Газрын төлбөрийн 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, судалгаа зэргийг ашиглаж тодорхойлно.

Мөн Газрын төлбөрийн 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 хойш тоо баримтыг «байх ёстой болон одоо байгаа» гэсэн харьцуулалтын аргыг ашиглан тогтооно.

Дээрх харьцуулалтын хэлбэрийн хүрээнд Газрын төлбөрийн тухай хуулийн дагуу иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад газрын төлбөр ногдуулах, хураахтай холбогдсон бусад харилцааг зохицуулахад өнөөгийн эдийн засаг, нийгмийн өөрчлөлт, хөгжлийн хандлага, төрийн байгууллага, иргэн, хуулийн этгээдийн эрх,

үүрэг, үйл ажиллагаатай нийцэж байгаа эсэх, хуулийн нийгэмд үзүүлж байгаа эерэг, сөрөг нөлөөллийг судалж тогтооно.

Хүснэгт 3 Үнэлгээний харьцуулах хэлбэр

Д/д	Үнэлэх зүйл	Үнэлэх хэсэг, заалт	Харьцуулах хэлбэр
1	1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт	-	Байх ёстой болон одоо байгаа
2	2 дугаар зүйл. Газрын төлбөрийн тухай хууль тогтоомж		
3	3 дугаар зүйл. Газрын төлбөр төлөгч		
4	4 дүгээр зүйл. Төлбөр ногдуулах газар		
5	5 дугаар зүйл. Газрын суурь үнэлгээ, түүнийг тогтоох зарчим	1. Газрын суурь үнэлгээг Засгийн газар тогтооно.	Байх ёстой болон одоо байгаа
6		2. Газрын суурь үнэлгээг тогтооход дараах зарчмыг баримтална:	Байх ёстой болон одоо байгаа
7		3. Газрын нэгдмэл санг байгаль, нутаг дэвсгэрийн цогцолбор нөхцөлөөр хуваасан үнэлгээний тойрог, хот, тосгон, бусад суурины газрын үнэлгээний зэрэглэлийг Засгийн газар тогтооно.	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших Тохиолдол судлал
8	6 дугаар зүйл. Газрын төлбөр тооцох үзүүлэлт, тэдгээрийг тодорхойлох	1.Газрын төлбөр тооцох үзүүлэлтийн нэгжийг дараах байдлаар тооцож тодорхойлно:	Байх ёстой болон одоо байгаа Тохиолдол судлал
9		2. Бэлчээрийн газраас авах газрын төлбөрийг хонин толгойд шилжүүлсэн малын толгойн тоонд ногдуулахдаа өмнөх жилийн эцэст тоологдсон адууг 6,0, үхрийг 6,0, тэмээг 5,0, ямааг 0,9 гэсэн итгэлцүүрээр тус тус үржүүлж тооцно.	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших Тохиолдол судлал
10		3. Эзэмшиж, ашиглаж байгаа хот, тосгон, бусад суурины газрын суурь үнэлгээнд тогтоосон газрын төлбөрийг инженерийн хангамж, ашиглалтын зориулалт, байршил, байгаль орчинд үзүүлэх нөлөөлөл болон ногоон бүсийг хамгаалах шаардлагыг харгалзан тооцсон итгэлцүүрээр энэ хуулийн 7 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 3-т заасан хязгаарт багтаан өсгөж, бууруулж болно. Итгэлцүүрийг хэрэглэх газрын зааг, хязгаар, итгэлцүүрийн тоон утгыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших Тохиолдол судлал

		Төлөөлөгчдийн Хурал, улсын зэрэглэлтэй хотын Зөвлөл тогтооно.	
11		4. Газрын төлбөрийг эзэмшил, ашиглалтад олгосон газрынх нь нийт хэмжээгээр тооцно.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
12		5. Гадаад улсын дипломат төлөөлөгчийн болон консулын газарт олгосон газрын төлбөрийг тогтоохдоо шаардлагатай гэж үзвэл тухайн оронтой харилцан адил байх зарчим баримтална.	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
13	7 дугаар зүйл. Газрын төлбөрийн хувь, хэмжээ	1. Газрын төлбөрийг түүний суурь үнэлгээнээс энэ хуулийн 6 дугаар зүйлд заасан үзүүлэлтээр дараах хязгаарт багтаан хувь, хэмжээгээр тогтооно:	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших Тохиолдол судлал
14		2. Газрын төлбөрийн хэмжээг энэ зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан хязгаарт багтаан газрын үнэлгээ, ашиглах зориулалтыг харгалзан хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойрог, хот, тосгон, бусад суурины газрын үнэлгээний зэрэглэл тус бүрээр Засгийн газар тогтооно.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
15		3. Хөдөө аж ахуйн барилга байгууламжийн дэвсгэр газрын төлбөрийг тухайн нутаг дахь хамгийн ойр орших хот, тосгон, бусад суурины газрын төлбөрийн хэмжээг хоёр дахин багасгаж тооцно.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
16		4. Уурхайн эдэлбэрийн ашиглалт явуулж байгаа хэсэгт зохих хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрын төлбөрийг ойр орших улсын болон орон нутгийн зэрэглэлтэй хотын бүсэд хамааруулан хоёр дахин өсгөж тооцно.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
17		5. Ойн сан бүхий газар болон усны сан бүхий газрын хамгаалалтын бүсэд зохих хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрын төлбөрийг ойр орших улсын болон орон нутгийн зэрэглэлтэй хотын бүсэд хамааруулан хоёр дахин өсгөж тооцно.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших

18		6. Тусгай хамгаалалттай газар нутагт зохих хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрын төлбөрийг уг газар нь хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойрог, хот тосгон, бусад суурины газрын үнэлгээний зэрэглэлийн алинд хамаарч байгааг харгалзан гурав дахин өсгөж тооцно.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
19		7. Аялал, жуулчлалын зориулалтаар ашиглаж байгаа газрын төлбөрийг тухайн тойргийн хамгийн ойр орших хот, тосгон, бусад суурины газрын төлбөрийн хэмжээтэй адилтгаж тооцно.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
20		8. Эрх бүхий байгууллагын албан ёсны шийдвэргүйгээр атаршуулсан болон өнжөөсөн газрын төлбөрийг тухайн тойргийн тариалангийн талбайн төлбөрийн хэмжээгээр тооцно.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
21		9.Тусгай хамгаалалттай газар нутаг, нийслэлийн ногоон бүсэд аж ахуйн зориулалтаар газар эзэмшиж, ашиглаж байгаа иргэн, хуулийн этгээд стандартын шаардлага хангаагүй ариун цэврийн байгууламж барьсан бол газрын төлбөрийг хоёр дахин өсгөж тооцно.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
22	8 дугаар зүйл. Газрын төлбөрөөс чөлөөлөх	1. Дараах төлбөр төлөгчийг дор дурдсан газрыг эзэмшиж, ашигласны төлбөрөөс чөлөөлнө:	Байх ёстой болон одоо байгаа
23		2. Газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээхэд чиглэсэн болон байгаль орчинд ивээлтэй технологиор ашиглаж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад газрын төлбөрийн хөнгөлөлт үзүүлэх асуудлыг Засгийн газар шийдвэрлэнэ.	Байх ёстой болон одоо байгаа
24		3.Үйлдвэрлэл, технологийн паркийн нутаг дэвсгэрийн газарт хохирол учруулсан тохиолдолд гэм буруутай этгээд өөрийн хөрөнгөөр нөхөн сэргээсэн талаар холбогдох байгууллагаас дүгнэлт гаргасан нөхцөлд газрын төлбөрөөс чөлөөлнө.	Байх ёстой болон одоо байгаа
25		4.Нийслэлийн нутаг дэвсгэр дэх ногоон бүсэд газар эзэмшиж, ашиглаж буй иргэн энэ зүйлийн 1 дэх хэсгийн 2 дахь заалтад заасан газрын төлбөрийн хөнгөлөлтийг эдлэхдээ стандартын шаардлагад нийцээгүй нүхэн жорлонгүй байх нөхцөлийг хангасан байна.	Байх ёстой болон одоо байгаа

26		5.Газрын төлбөрөөс хөнгөлөгдөж, чөлөөлөгдсөн иргэн, хуулийн этгээд газрыг зориулалтын дагуу эзэмшиж, ашиглаагүй нь тогтоогдвол хөнгөлж, чөлөөлсөн газрын төлбөрийг төсөвт нөхөн төлүүлнэ.	Байх ёстой болон одоо байгаа
27	9 дүгээр зүйл.Газрын төлбөр ногдуулах	1.Газрын төлбөрийг газар эзэмших, ашиглах эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн буюу Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 9.11-д заасан дундын мэдээллийн санд улсын бүртгэлийн дугаарыг оруулсан өдрөөс эхлэн тооцно.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
28		2.Газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ энэ хуулийн 4 дүгээр зүйлд заасан газрын жилийн төлбөрийг ногдуулж тухайн оны 02 дугаар сарын 10-ны дотор татварын албанд хүргүүлнэ.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
29		3.Эрхийн улсын бүртгэлд газар эзэмших, ашиглах эрх шинээр бүртгэгдсэн бол газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ тухайн жилд ногдох газрын төлбөрийн хэмжээг хувь тэнцүүлэн ногдуулж 10 хоногийн дотор татварын албанд хүргүүлнэ.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
30		4.Газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ газрын суурь үнэлгээ, газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл, бүс, газар эзэмших, ашиглах зориулалтын итгэлцүүр, төлбөрийн хувь, хэмжээ өөрчлөгдсөн тухай бүр уг өөрчлөлттэй холбогдуулан газрын төлбөрийг шинэчлэн ногдуулж 30 хоногийн дотор татварын албанд хүргүүлнэ.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
31		5.Татварын алба энэ зүйлийн 2, 3, 4 дэх хэсэгт заасан газрын төлбөрийн ногдуулалтын талаарх мэдээллийг газар эзэмшигч, ашиглагч этгээдэд цахим, бусад хэлбэрээр мэдэгдэнэ.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
32		6.Газрын нэгж талбарын дугаар, газрын эзэмшил, ашиглалтын төрөл, газрын суурь үнэлгээний тойрог, зэрэглэл, бүс, талбайн хэмжээ, газрын суурь үнэлгээ, төлбөр төлөгч, төлбөрийн хувь хэмжээ, ногдуулалт, төлөлт болон холбогдох бусад мэдээллийг цахим, бусад хэлбэрээр харилцан солилцох журмыг болон татварын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагууд хамтран батална.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших

33		7.Энэ хуулийн 7 дугаар зүйлийн 9 дэх хэсэгт заасан газрын төлбөрийг хоёр дахин нэмэгдүүлж ногдуулах, 8 дугаар зүйлийн 4 дэх заалтад заасан газрын төлбөрийн хөнгөлөлт эдлүүлэх журмыг Нийслэлийн Засаг дарга, газрын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагын болон татварын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагын дарга нар хамтран батална.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
34	10 дугаар зүйл. Газрын төлбөрийг төлөх, тайлагнах	2. Газрын төлбөрийн орлогын зохих хувийг иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшил, ашиглалтад байгаагаас бусад төрийн өмчийн газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээх, газар зохион байгуулалтын арга хэмжээнд зориулан зарцуулна. Тухайн жилд авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, газрын төлбөрөөс орох орлогыг харгалзан газар хамгаалах, нөхөн сэргээх, газар зохион байгуулалтын арга хэмжээнд зориулан зарцуулах хөрөнгийн хувь хэмжээг Засгийн газар жил бүр тогтооно.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
35		3.Газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ газрын төлбөрийн ногдуулалтын жилийн тайланг дараа оны 02 дугаар сарын 10-ны дотор харьяалах татварын албанд тушааж, ногдуулалтын эцсийн тооцоог хийнэ.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
36		4.Татварын алба Татварын ерөнхий хуулийн дагуу газрын төлбөрийн ногдуулалт, төлөлтөд хяналт тавина.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
37		5.Газрын төлбөр төлөгч жилийн төлбөрийг тэнцүү хэмжээгээр хуваан улиралд ногдох төлбөрийг дараа сарын 20-ны өдрийн дотор төлөх бөгөөд дараа улирлуудын төлбөрийг урьдчилан төлж болно.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
38		6.Хэд хэдэн засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн нутаг дэвсгэрт хамаарч байгаа хотын эдэлбэр газрын төлбөрийг тухайн хотын төсөвт төлнө.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
39	11 дүгээр зүйл. Газрын төлбөртэй холбогдсон	1. Газрын төлбөртэй холбогдон үүссэн дараах маргааныг дор дурдсан байгууллага, албан тушаалтан хянан шийдвэрлэнэ:	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших

40	маргааныг хянан шийдвэрлэх	2. Төлбөр төлөгч газрын төлбөртэй холбогдсон маргааны талаар энэ зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан байгууллага, албан тушаалтны шийдвэрийг эс зөвшөөрвөл уг маргааныг шүүх шийдвэрлэнэ.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
41	12 дугаар зүйл. Газрын төлбөрийн тухай хууль тогтоомж зөрчсөн этгээдэд хүлээлгэх хариуцлага	Газрын төлбөрийн тухай хууль тогтоомж зөрчсөн этгээдэд Газрын тухай хууль, Татварын ерөнхий хууль, Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай хууль болон Зөрчлийн тухай хуульд заасны дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
42	13 дугаар зүйл. Хууль хүчин төгөлдөр болох	Энэ хуулийг 1997 оны 7 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс дагаж мөрдөнө.	-

1.6. Шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох

Энэ үе шатанд үнэлгээ хийх зүйл, хэсэг, заалт бүр дээр тогтоосон шалгуур үзүүлэлтээр тодорхой таамаглал дэвшүүлж, асуулт тавих замаар шалгуур үзүүлэлтээ томъёолно.

Шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох хүрээнд Газрын төлбөрийн тухай хуулиар зохицуулсан зүйл тус бүрийг шалгуур үзүүлэлтээр тодорхой таамаглал дэвшүүлэх буюу асуулт тавих бөгөөд аль болох товч, тодорхой томъёолох зарчмыг баримталсан.

Хүснэгт 4 Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол

Д/д	Үнэлэх хэсэг, заалт	Шалгуур үзүүлэлт	Харьцуулах хэлбэр шаардлагатай хэлбэрийг сонгох бусдыг нь хасах	Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол
1	1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт	«зорилгод хүрсэн түвшин»	Байх ёстой болон одоо байгаа	Хуулийн зорилт хэрэгжсэн эсэх? Газрыг аливаа хэлбэрээр ашиглаж байгаа бүх этгээдүүдийг газрын төлбөр ногдуулж чадсан эсэх?
2	2 дугаар зүйл. Газрын төлбөрийн тухай хууль тогтоомж			
3	3 дугаар зүйл. Газрын төлбөр төлөгч			
4	4 дүгээр зүйл. Төлбөр ногдуулах газар			
5	1. Газрын суурь үнэлгээг Засгийн газар тогтооно.	«практикт нийцэж байгаа байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа	Газрын үнэлгээ хийх арга зүй оновчтой эсэх

6	2. Газрын суурь үнэлгээг тогтооход дараах зарчмыг баримтална:	«практикт нийцэж байгаа байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа	
7	3. Газрын нэгдмэл санг байгаль, нутаг дэвсгэрийн цогцолбор нөхцөлөөр хуваасан үнэлгээний тойрог, хот, тосгон, бусад суурины газрын үнэлгээний зэрэглэлийг Засгийн газар тогтооно.	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших Тохиолдол судлал	Газрын төлбөрийн хуулиар газрын суурь үнэлгээг тогтоосон нь оновчтой эсэх Суурь үнийг зөв тогтоосон эсэх
8	1.Газрын төлбөр тооцох үзүүлэлтийн нэгжийг дараах байдлаар тооцож тодорхойлно:	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Тохиолдол судлал	Газрын төлбөр тооцох үзүүлэлтийн практикт нийцсэн эсэх
9	2. Бэлчээрийн газраас авах газрын төлбөрийг хонин толгойд шилжүүлсэн малын толгойн тоонд ногдуулахдаа өмнөх жилийн эцэст тоологдсон адууг 6,0, үхрийг 6,0, тэмээг 5,0, ямааг 0,9 гэсэн итгэлцүүрээр тус тус үржүүлж тооцно.	«практикт нийцэж байгаа байдал»	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших Тохиолдол судлал	хонин толгойд шилжүүлэх итгэлцүүрийг бусад хууль, тогтоомжоор тогтоосон эсэх
10	3. Эзэмшиж, ашиглаж байгаа хот, тосгон, бусад суурины газрын суурь үнэлгээнд тогтоосон газрын төлбөрийг инженерийн хангамж, ашиглалтын зориулалт, байршил, байгаль орчинд үзүүлэх нөлөөлөл болон	«практикт нийцэж байгаа байдал»	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших Тохиолдол судлал	инженерийн хангамж, ашиглалтын зориулалт, байршил, байгаль орчинд үзүүлэх нөлөөлөл болон ногоон бүсийг хамгаалах шаардлагыг хэрхэн тодорхойлсон бэ Хотын бүсчлэлийн дүрэмд нийцэж байгаа эсэх

	ногоон бүсийг хамгаалах шаардлагыг харгалзан тооцсон итгэлцүүрээр энэ хуулийн 7 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 3-т заасан хязгаарт багтаан өсгөж, бууруулж болно. Итгэлцүүрийг хэрэглэх газрын зааг, хязгаар, итгэлцүүрийн тоон утгыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, улсын зэрэглэлтэй хотын Зөвлөл тогтооно			
11	4. Газрын төлбөрийг эзэмшил, ашиглалтад олгосон газрынх нь нийт хэмжээгээр тооцно.	«практикт нийцэж байгаа байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	олон улсын жишигт нийцэж байгаа эсэх?
12	5. Гадаад улсын дипломат төлөөлөгчийн болон консулын газарт олгосон газрын төлбөрийг тогтоохдоо шаардлагатай гэж үзвэл тухайн оронтой харилцан адил байх зарчим баримтална.	«зорилгод хүрсэн түвшин»	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	
13	1. Газрын төлбөрийг түүний суурь үнэлгээнээс энэ хуулийн 6 дугаар зүйлд заасан үзүүлэлтээр дараахь хязгаарт багтаан хувь, хэмжээгээр тогтооно:	«практикт нийцэж байгаа байдал»	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших Тохиолдол судлал	Газрын төлбөрийн суурийг зөв тодорхойлсон эсэх
14	2. Газрын төлбөрийн хэмжээг энэ	«хүлээн зөвшөөрөгд	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр	

	зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан хязгаарт багтаан газрын үнэлгээ, ашиглах зориулалтыг харгалзан хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойрог, хот, тосгон, бусад суурины газрын үнэлгээний зэрэглэл тус бүрээр Засгийн газар тогтооно.	сөн байдал»	үйлчилж эхэлснээс хойших	Практикт хүлээн зөвшөөрөгдөж байгаа эсэх
15	3. Хөдөө аж ахуйн барилга байгууламжийн дэвсгэр газрын төлбөрийг тухайн нутаг дахь хамгийн ойр орших хот, тосгон, бусад суурины газрын төлбөрийн хэмжээг хоёр дахин багасгаж тооцно.	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Практикт хүлээн зөвшөөрөгдөж байгаа эсэх
16	4. Уурхайн эдэлбэрийн ашиглалт явуулж байгаа хэсэгт зохих хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрын төлбөрийг ойр орших улсын болон орон нутгийн зэрэглэлтэй хотын бүсэд хамааруулан хоёр дахин өсгөж тооцно.	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Уул уурхайн байгаль орчинд үзүүлж байгаа нөлөөллийг тооцсон эсэх
17	5. Ойн сан бүхий газар болон усны сан бүхий газрын хамгаалалтын бүсэд зохих хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үйл ажиллагаа	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Практикт хүлээн зөвшөөрөгдөж байгаа эсэх

	явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрын төлбөрийг ойр орших улсын болон орон нутгийн зэрэглэлтэй хотын бүсэд хамааруулан хоёр дахин өсгөж тооцно.			
18	6. Тусгай хамгаалалттай газар нутагт зохих хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрын төлбөрийг уг газар нь хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойрог, хот тосгон, бусад суурины газрын үнэлгээний зэрэглэлийн алинд хамаарч байгааг харгалзан гурав дахин өсгөж тооцно.	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Энэ аргачлал нь бодит байдалтай нийцэж байгаа эсэх Нийгэмд ямар нэгэн үр дагавар үзүүлсэн эсэх /эерэг, сөрөг, гомдол, маргаан/
19	7. Аялал, жуулчлалын зориулалтаар ашиглаж байгаа газрын төлбөрийг тухайн тойргийн хамгийн ойр орших хот, тосгон, бусад суурины газрын төлбөрийн хэмжээтэй адилтгаж тооцно.	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	
20	8. Эрх бүхий байгууллагын албан ёсны шийдвэргүйгээр атаршуулсан болон өнжөөсөн газрын төлбөрийг тухайн тойргийн тариалангийн талбайн	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Бодит байдалд нийцсэн эсэх

	төлбөрийн хэмжээгээр тооцно.			
21	9.Тусгай хамгаалалттай газар нутаг, нийслэлийн ногоон бүсэд аж ахуйн зориулалтаар газар эзэмшиж, ашиглаж байгаа иргэн, хуулийн этгээд стандартын шаардлага хангаагүй ариун цэврийн байгууламж барьсан бол газрын төлбөрийг хоёр дахин өсгөж тооцно.	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Амьдрал дээр бүрэн хэрэгжиж байгаа эсэх
22	1. Дараах төлбөр төлөгчийг дор дурдсан газрыг эзэмшиж, ашигласны төлбөрөөс чөлөөлнө:	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал», «бусад үр дагавар»	Байх ёстой болон одоо байгаа	Газрын төлбөрийн орлогоос орон нутгийн төсөвт оруулах орлогын хэмжээнд нөлөөлж байгаа эсэх?
23	2. Газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээхэд чиглэсэн болон байгаль орчинд ивээлтэй технологиор ашиглаж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад газрын төлбөрийн хөнгөлөлт үзүүлэх асуудлыг Засгийн газар шийдвэрлэнэ.	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал», «бусад үр дагавар»	Байх ёстой болон одоо байгаа	Байгаль орчинд ивээлтэй технологийг яаж тодорхойлж байгаа вэ?
24	3.Үйлдвэрлэл, технологийн паркийн нутаг дэвсгэрийн газарт хохирол учруулсан тохиолдолд гэм буруутай этгээд өөрийн хөрөнгөөр	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал», «бусад үр дагавар»	Байх ёстой болон одоо байгаа	Хохирлын хэмжээг яаж тодорхойлж байна вэ, ийм тохиолдол амьдрал дээр гарсан уу?

	нөхөн сэргээсэн талаар холбогдох байгууллагаас дүгнэлт гаргасан нөхцөлд газрын төлбөрөөс чөлөөлнө.			
25	4.Нийслэлийн нутаг дэвсгэр дэх ногоон бүсэд газар эзэмшиж, ашиглаж буй иргэн энэ зүйлийн 1 дэх хэсгийн 2 дахь заалтад заасан газрын төлбөрийн хөнгөлөлтийг эдлэхдээ стандартын шаардлагад нийцээгүй нүхэн жорлонгүй байх нөхцөлийг хангасан байна.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»	Байх ёстой болон одоо байгаа	Амьдрал дээр хэрэгжиж байгаа эсэх Ийм тохиолдол гарсан жишээ байгаа эсэх
26	5.Газрын төлбөрөөс хөнгөлөгдөж, чөлөөлөгдсөн иргэн, хуулийн этгээд газрыг зориулалтын дагуу эзэмшиж, ашиглаагүй нь тогтоогдвол хөнгөлж, чөлөөлсөн газрын төлбөрийг төсөвт нөхөн төлүүлнэ.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал», «бусад үр дагавар»	Байх ёстой болон одоо байгаа	
27	1.Газрын төлбөрийг газар эзэмших, ашиглах эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн буюу Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 9.11-д заасан дундын мэдээллийн санд улсын бүртгэлийн дугаарыг оруулсан өдрөөс эхлэн тооцно.	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Дундын мэдээллийн сан бүрдсэн эсэх, систем бүрдсэн үү.

28	2.Газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ энэ хуулийн 4 дүгээр зүйлд заасан газрын жилийн төлбөрийг ногдуулж тухайн оны 02 дугаар сарын 10-ны дотор татварын албанд хүргүүлнэ.	«зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Татварын ачааллыг тооцсон эсэх?
29	3.Эрхийн улсын бүртгэлд газар эзэмших, ашиглах эрх шинээр бүртгэгдсэн бол газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ тухайн жилд ногдох газрын төлбөрийн хэмжээг хувь тэнцүүлэн ногдуулж 10 хоногийн дотор татварын албанд хүргүүлнэ.	«зорилгод хүрсэн түвшин», «бусад үр дагавар»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	
30	4.Газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ газрын суурь үнэлгээ, газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл, бүс, газар эзэмших, ашиглах зориулалтын итгэлцүүр, төлбөрийн хувь, хэмжээ өөрчлөгдсөн тухай бүр уг өөрчлөлттэй холбогдуулан газрын төлбөрийг шинэчлэн ногдуулж 30 хоногийн дотор татварын албанд хүргүүлнэ.	«зорилгод хүрсэн түвшин», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Хэрэгжих боломжтой эсэх?

31	5.Татварын алба энэ зүйлийн 2, 3, 4 дэх хэсэгт заасан газрын төлбөрийн ногдуулалтын талаарх мэдээллийг газар эзэмшигч, ашиглагч этгээдэд цахим, бусад хэлбэрээр мэдэгдэнэ.	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Хэрэгжих боломжтой эсэх, нөхцөл бүрдсэн үү?
32	6.Газрын нэгж талбарын дугаар, газрын эзэмшил, ашиглалтын төрөл, газрын суурь үнэлгээний тойрог, зэрэглэл, бүс, талбайн хэмжээ, газрын суурь үнэлгээ, төлбөр төлөгч, төлбөрийн хувь хэмжээ, ногдуулалт, төлөлт болон холбогдох бусад мэдээллийг цахим, бусад хэлбэрээр харилцан солилцох журмыг болон татварын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагууд хамтран батална.	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Журмыг хэрэгжүүлээгүй бол тооцох хариуцлага байгаа юу?
33	7.Энэ хуулийн 7 дугаар зүйлийн 9 дэх хэсэгт заасан газрын төлбөрийг хоёр дахин нэмэгдүүлж ногдуулах, 8 дугаар зүйлийн 4 дэх заалтад заасан газрын төлбөрийн хөнгөлөлт эдлүүлэх журмыг Нийслэлийн Засаг дарга, газрын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Бусад хууль тогтоомжид нийцсэн эсэх?

	байгууллагын болон татварын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагын дарга нар хамтран батална.			
34	2. Газрын төлбөрийн орлогын зохих хувийг иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшил, ашиглалтад байгаагаас бусад төрийн өмчийн газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээх, газар зохион байгуулалтын арга хэмжээнд зориулан зарцуулна. Тухайн жилд авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, газрын төлбөрөөс орох орлогыг харгалзан газар хамгаалах, нөхөн сэргээх, газар зохион байгуулалтын арга хэмжээнд зориулан зарцуулах хөрөнгийн хувь хэмжээг Засгийн газар жил бүр тогтооно.	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Амьдрал дээр хэрэгжих боломжтой эсэх ?
35	3.Газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ газрын төлбөрийн ногдуулалтын жилийн тайланг дараа оны 02 дугаар сарын 10-ны дотор харьяалах татварын албанд тушааж, ногдуулалтын	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Нөхцөл боломж бүрдсэн үү?

	эцсийн тооцоог хийнэ.			
36	4.Татварын алба Татварын ерөнхий хуулийн дагуу газрын төлбөрийн ногдуулалт, төлөлтөд хяналт тавина.	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Зөрчил гаргасан этгээдэд хариуцлага тооцсон тохиолдол байна уу?
37	5.Газрын төлбөр төлөгч жилийн төлбөрийг тэнцүү хэмжээгээр хуваан улиралд ногдох төлбөрийг дараа сарын 20-ны өдрийн дотор төлөх бөгөөд дараа улирлуудын төлбөрийг урьдчилан төлж болно.	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Татварын ачааллыг хөнгөлж чадаж байгаа эсэх?
38	6.Хэд хэдэн засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн нутаг дэвсгэрт хамаарч байгаа хотын эдэлбэр газрын төлбөрийг тухайн хотын төсөвт төлнө.	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Үр дагавар байгаа эсэх?
39	1. Газрын төлбөртэй холбогдон үүссэн дараах маргааныг дор дурдсан байгууллага, албан тушаалтан хянан шийдвэрлэнэ:	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Маргааныг бүрэн шийдвэрлэх хугацааг тооцсон эсэх?
40	2. Төлбөр төлөгч газрын төлбөртэй холбогдсон маргааны талаар энэ зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан байгууллага, албан тушаалтны шийдвэрийг эс зөвшөөрвөл уг маргааныг шүүх шийдвэрлэнэ.	«хүлээн зөвшөөрөгд сөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Шүүх байгууллага маргааныг бүрэн шийдвэрлэж гомдлыг барагдуулж чадаж байна уу/

41	Газрын төлбөрийн тухай хууль тогтоомж зөрчсөн этгээдэд Газрын тухай хууль, Татварын ерөнхий хууль, Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай хууль болон Зөрчлийн тухай хуульд заасны дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.	«хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал»	Байх ёстой болон одоо байгаа Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	
42	Энэ хуулийг 1997 оны 7 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс дагаж мөрдөнө.		-	

1.7. Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох

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

- **Бэлэн байгаа мэдээллийг цуглуулах.** Хуулийн хэрэгжилтийг гаргахдаа Газрын харилцаатай холбоотой судалгааны тайлан, статистик тоо баримт, хуулийн үзэл баримтлал, холбогдох байгууллагуудаас авсан мэдээллүүдийг ашигласан.
- **Холбогдох субъектүүдээс судалгаа авах.** Газрын төлбөрийн тухай хуулийн хэрэгжилтийг хангуулах чиг үүрэг бүхий Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газар, Татварын ерөнхий газар бусад төрийн чиг үүргийг хэрэгжүүлж байгаа мэргэжлийн байгууллага, удирдлагатай уулзалт зохион байгуулж ярилцлагын аргаар анхан шатны болон нэмэлт мэдээлэл, тодруулга, тайлбарыг авсан.
- **Биечлэн судалгаа хийх.** Газрын төлбөрийн тухай тухай хуулийн хэрэгжүүлэн ажиллаж буй дүүргийн Газар зохион байгуулалтын алба, кадастрын хувийн компани, үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын байгууллагын ажлын байранд ажиглалт, ярилцлага хийх аргуудаар мэдээлэл цуглууллаа.

ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

Төлөвлөлтийн үе шатанд сонгосон мэдээлэл цуглуулах аргыг ашиглан 2025 оны 09 дүгээр сарын 10-ны өдрөөс 2025 оны 10 дүгээр сарын 20-ны өдрийн хооронд хэрэгжилтийн үе шатыг хийж гүйцэтгэв. Энэ үе шатанд холбогдох төрийн байгууллагатай уулзалт ярилцлага хийж, холбогдох тоо баримт, судалгааны ажил зэргийг судалж, Газрын төлбөрийн 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 хууль, Газрын төлбөрийн тухай хууль, Төсвийн тухай хууль, Татварын ерөнхий хууль, Кадастрын зураглал, газрын кадастрын бүртгэлийн тухай хууль, Хот байгуулалтын тухай хууль, Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Нийслэлийн эрх зүйн байдлын тухай хууль, Засгийн газрын 1 тогтоол, сайдын 1 тушаал, Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газраас баталсан 2 журам, сайдуудын хамтарсан тушаал 2 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 хэлтсийн дарга, мэргэжилтнүүд, газар зохион байгуулалтын мэргэшсэн инженерүүдтэй уулзалт, ярилцлага зохион байгуулж, мэдээлэл цуглуулсан болно.

ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ

Төлөвлөх үе шатанд Газрын төлбөрийн тухай хуулиас сонгож авсан үнэлэх зүйл, хэсэг, заалт бүрийг хэрэгжүүлэх үе шатанд олж авсан мэдээлэл дээр тулгуурлан үнэллээ.

3.1. Газрын төлбөр гэж юу вэ?

3.1.1. Газрын төлбөрийн нэр томьёо, ойлголт

Газрын төлбөр гэсэн нэр томьёо Газрын тухай хууль, Газрын төлбөрийн тухай хуульд яг заасан тодорхойлолт байхгүй байна. Харин Татварын ерөнхий хуулийн 6.1.36.-д "төлбөр" гэж төрийн өмчийн газар, газрын хэвлий, байгалийн баялаг, ой, ургамал, рашаан, ашигт малтмал, газрын тосны нөөц, агаар, ус, хөрс ашигласны, бохирдуулсны, ан амьтан агнасны төлөө аливаа этгээдээс авч төсөвт төвлөрүүлж байгаа мөнгөн хөрөнгийг; ойлгохоор байна.

Дээрх хуулиудад зүйл, заалтуудаас аваад үзвэл Газрын төлбөр гэдэг нь газар эзэмшигч, ашиглагч төрийн өмчийн газрыг эзэмшиж, ашигласны төлөө төсөвт төлөх төлбөр гэж ойлгож болохоор байна.

Татварын ерөнхий хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.2 Монгол улсын татварын төрлүүдэд 7.2.18-д Газрын төлбөр гэж заасан нь татварын нэг төрөл болохоор байна.

Олон улсад газрын төлбөрийг янз янзаар нэрлэдэг байна. Тухайлбал: социалист системийн орнууд Хятад, Вьетнам, Казахстан зэрэг улсууд Land fee, Land

use fee гэж нэрэлдэг бол барууны орнуудад land tax, property tax гэх мэтээр харин бүх газар нутаг нь төрийн мэдэлд байдаг Сингапурт Land rent гэж ойлгодог байна.

Улс	Нэршил (англиар)	Тооцооллын арга	Гол онцлог
Монгол	Land fee (Газрын төлбөр)	Газрын зориулалт + байршил + үнэлгээ + талбай	Газрын тухай хуульд заасан, орон нутгийн төсөвт орно
Хятад	Urban Land Use Tax / Land Use Fee	Хотын ангилал + талбай (м ² тутамд тариф)	Хотын төв өндөр, жижиг хот бага
Вьетнам	Land use fee	Газрыг өмчлөх/ашиглах эрх авахад нэг удаа эсвэл жил бүр	Газрын үнэлгээний хувь дээр тооцно
Орос	Land rent / Land tax	Газрын кадастрын үнэ + хувь хэмжээ	Улсын өмчийн газарт түрээс, хувийн өмчид татвар
Казахстан	Land use payment (Төлемақы)	Газрын үнэ + хувь хэмжээ	Газрын татвар, түрээсийн хураамжийг хослуулсан хэлбэртэй.
Сингапур	Land rent / Land premium	Түрээсийн хугацаа + зах зээлийн үнэ	Бүх газар улсын өмч, хувийн өмчлөл бараг байхгүй
АНУ	Property tax (газрын татвар орно)	Газрын үнэлгээ + үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнэ	Орон нутгийн төсвийн гол орлого, сургуулийн санхүүжилтэд ашиглана
Канад	Property tax	Газрын үнэлгээ + барилга	Хот/орон нутаг өөрсдөө хувь хэмжээг тогтооно
Франц	Taxe foncière	Газар + үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ	Жил бүрийн тогтмол татвар
Дани	Land value tax	Зөвхөн газрын үнэ цэнийн хувь	Барилга, хөрөнгө хамруулахгүй, үр ашигтай ашиглалтыг дэмждэг

Япон	Fixed Asset Tax (газар багтдаг)	Газрын үнэлгээг 3 жил тутам шинэчилдэг	Үнэлгээ өсөхөд татвар ч нэмэгдэнэ
БНСУ	Land possession tax / Land use fee	Газрын хэмжээ + үнэлгээ	Өмчлөх, ашиглах 2 төрөлтэй

3.1.2. Газрын төлбөрийн зорилго

Газрын төлбөр нь дан ганц төсвийн орлогыг бүрдүүлэх татварын нэг хэрэгслээс гадна тэгш бус байдлыг бууруулах, эдийн засгийн хөшүүрэг болох, ногоон хөгжлийн дэмжих зэрэг зорилготой юм.

1. Төсвийн орлогыг бүрдүүлэх:

Газрын төлбөр нь орон нутгийн болон улсын төсвийн чухал эх үүсвэр болдог. Хот, сум, аймаг нь зам, цэцэрлэг, сургууль, усан хангамж зэрэг нийгмийн дэд бүтцээ санхүүжүүлэхэд ашигладаг.

2. Тэгш бус байдлыг бууруулах:

Газрын төлбөрийг зөв зохицуулснаар тэгш бус байдлыг бууралдаг. Хотын төвийн байршилд төлбөрийг өндөр тогтоосноор эзэмшигч нь газраа ашиглах (барилга барих, түрээслэх) эсвэл зарахаас өөр аргагүй болдог бол хотын захын байршлуудад төлбөр бага ногдуулснаар жижиг, дундаж бизнес, орон сууцны төслүүдэд илүү боломж бүрддэг.

3. Эдийн засгийн зохицуулалт:

Газрын төлбөрийг ашиглан өрсөлдөөн, хөрөнгө оруулалтыг зохицуулах боломжтой.

Газрыг эзэмшиж байгаа хүн зөвхөн эзэмшиж байгаа байдлаа төлбөрт харгалзаж ашиглахыг урамшуулдаг. Ашиглагдахгүй, хоосон орхигдсон газарт өндөр төлбөр ногдуулснаар үр ашиггүй эзэмшлийг бууруулах боломжтой. Олон улсад энэ зарчмыг Land Value Tax гэж нэрлэдэг.

Жишээ нь: Токио хотод “idle land tax” буюу “ашиглаагүй өндөр үнэтэй газрын нэмэлт татвар” байдаг бөгөөд энэ нь Эзэмшигч нь 2 жил дараалан газраа ашиглахгүй бол татварын хувь нэмэгдэх зохицуулалттай байна. Үүний үр дүнд Газар ашиглалт нэмэгдэж, түрээсийн байр, жижиг бизнесүүдийн тоо өссөн.

4. Ногоон, тогтвортой хөгжлийг дэмжих:

Газрын төлбөрийг зөвхөн газар ашигласны хэмжээ бус, тэр газрын байгаль орчинд үзүүлж буй нөлөөлөл, экосистемийн ач холбогдол дээр үндэслэн газрын төлбөрийг тогтоодог.

Байгаль хамгаалж буй, ногоон байгууламж, ой бүхий газарт бага төлбөр, Бохирдол үүсгэдэг, орчныг доройтуулдаг газар өндөр төлбөр ногдуулах замаар Байгальд ээлтэй ашиглалт урамшуулж, Байгальд хор нөлөөтэй ашиглалтад хориг тавьдаг систем бүрдүүлдэг.

3.1.3. Газрын төлбөрийн чиг хандлага

Газрын төлбөртэй холбоотой олон улсад дараах 7 чиг хандлага давамгайлж байгаа харагдаж байна. Үүнд:

1. Зах зээлийн үнэлгээнд суурилуулах

АНУ, Канад, Их Британи, Япон зэрэгт газрын болон үл хөдлөхийн үнэлгээг тогтмол шинэчилж, татварыг бодит зах зээлийн ханш дээр суурилуулж байна. Энэ нь газрын бодит үнэ цэнийг тусгаж, төсвийн орлогыг тогтвортой байлгах давуу талтай.

2. Газрын үнэ дээр төвлөрөх (Land Value Tax)

Дани, Эстони зэрэг орнуудад зөвхөн газрын үнэ дээр татвар ногдуулдаг (барилга, дэд бүтцийг хамруулахгүй). Энэ загвар нь газрыг хоосон орхихоос сэргийлдэг – газар авсан хүн ашиглахгүй бол татвар өндөр тул зарах эсвэл ашиглах шаардлагатай болдог.

3. Орон нутгийн өөрийн орлогыг нэмэгдүүлэх:

Хөгжингүй орнуудын чиг хандлага нь газрын төлбөр, татварыг орон нутгийн төсвийн гол эх үүсвэр болгох. Жишээ нь: АНУ-ын муж, хотын төсвийн 50–70% нь property/land tax-аас бүрддэг.

4. Шаталсан хувь хэмжээ (Progressive rate)

Өндөр үнэтэй газар, төвийн байршилд илүү өндөр хувь ногдуулдаг. Өргөн хэрэглээний, жижиг иргэдийн эзэмшиж буй газарт бага хувь ногдуулдаг. Үүнийг БНСУ, Хятад зэрэг оронд түлхүү хэрэглэж байна.

5. Ил тод байдал, цахим систем

Олон улс газрын үнэлгээ, төлбөрийн тооцооллыг e-Gov портал дээр нээлттэй болгож, иргэд өөрсдөө үнэлгээ шалгах боломжтой болгож байна. Эстони, Сингапур улсууд тэргүүн туршлага болж байна.

6. Ногоон бодлого, уур амьсгалтай холбох

Олон улсад газрын төлбөрийг байгаль хамгаалалтай уялдуулж эхэлсэн байна. Хөдөө аж ахуйн зориулалттай, ой хамгаалж буй газарт татварын хөнгөлөлт үзүүлэх, харин бохирдол үүсгэж буй, ашиглалтгүй орхисон хотын газар дээр өндөр татвар ногдуулдаг.

7. Газар, барилга хамтад нь татварлах (Integrated property tax)

Олон улсад зөвхөн газрыг биш, барилга байгууламжийг хамтад нь үнэлж татвар авдаг. Ингэснээр жинхэнэ эдийн засгийн үнэ цэнийг илүү бодитоор тусгадаг.

3.2. Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилтын хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ

Үнэлэх хэсэг 1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт

Энэ хуулийн зорилт нь иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад төрийн өмчийн газрыг эзэмшиж, ашигласны төлөө төлбөр ногдуулах, уг төлбөрийг төсөвт төлөхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.

Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт - Хуулийн зорилт хэрэгжсэн эсэх?

Монгол Улсын Их Хурлаас Газрын төлбөрийн тухай хуулийг 1994 онд батлагдсан Газрын тухай хуулийн үзэл баримтлал, агуулгатай нийцүүлэн 1997 онд баталж, 1997 оны 7 дугаар сарын 1-ний өдрөөс хүчин төгөлдөр мөрдөж эхэлсэн.

Газрын төлбөрийн тухай хууль нь 13 зүйл, 41 хэсэг, 26 заалттай.

Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 1 дүгээр зүйлд хуулийн зорилт, 2 дугаар зүйлд газрын төлбөрийн тухай хууль тогтоомж, 3 дугаар зүйлд Газрын төлбөр төлөгч, 4 дүгээр зүйлд төлбөр ногдуулах газар, 5 дугаар зүйлд газрын суурь үнэлгээ, түүнийг тогтоох зарчим, 6 дугаар зүйлд газрын төлбөр тооцох үзүүлэлт, тэдгээрийг тодорхойлох, 7 дугаар зүйлд газрын төлбөрийн хувь, хэмжээ, 8 дугаар зүйлд газрын төлбөрөөс чөлөөлөх, 9 дүгээр зүйлд газрын төлбөр ногдуулах, 10 дугаар зүйлд газрын төлбөрийг төлөх, тайлагнах, 11 дүгээр зүйлд газрын төлбөртэй холбогдсон маргааныг хянан шийдвэрлэх, 12 дугаар зүйлд газрын төлбөрийн тухай хууль тогтоомж зөрчсөн этгээдэд хүлээлгэх хариуцлагын зохицуулалтуудыг тус тус тусгасан байна.

Газрын төлбөрийн тухай хуулийн үйлчлэх хүрээнд хууль тогтоомжийн дагуу газар эзэмшүүлэх, ашиглуулахаар шийдвэрлэсний үндсэн дээр газрыг эзэмшиж, ашиглаж байгаа Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага, газар ашиглаж байгаа гадаад улсын дипломат төлөөлөгчийн болон консулын газар, олон улсын байгууллагын төлөөлөгчийн газар, гадаад улсын хуулийн этгээд, гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүн болон газрын асуудал хариуцсан байгууллага /албан тушаалтан/, татварын асуудал хариуцсан байгууллага /албан тушаалтан/, Засаг дарга зэрэг хамаарч байна.

Газрын төлбөрийн тухай хуулийн зорилт нь иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад төрийн өмчийн газрыг эзэмшиж, ашигласны төлөө төлбөр ногдуулах, уг төлбөрийг төсөвт төлөхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулахаар заасан байна.

Гэсэн хэдий ч тус хуулиар газрын суурь үнэлгээ, иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад газрын төлбөрийг ногдуулах, төсөвт төвлөрүүлэх, төлбөр ногдуулах газар, төлбөр тооцох үзүүлэлт, тэдгээрийг тодорхойлох, төлбөрийн хувь хэмжээ, төлбөрөөс чөлөөлөх, төлбөр төлөх, тайлагнах, газрын төлбөртэй холбогдон үүсэх маргааныг шийдвэрлэхтэй холбоотой өрөг хүрээтэй харилцааг зохицуулсан.

Газрын төлбөрийн тухай хуулийн зорилт нь газрын төлбөрийг ногдуулах, төвлөрүүлэхтэй холбоотой бөгөөд хэрэгжиж эхэлснээсээ хойш зорилтоо бүрэн биелүүлснийг газрын төлбөрийн орлогоос улс, орон нутгийн төсөвт төвлөрүүлсэн орлогын хэмжээ хүснэгтээс харж болохоор байна.

Хүснэгт 5 Газрын төлбөрийн орлогоос улс, орон нутгийн төсөвт төвлөрүүлсэн орлогын хэмжээ

Он	Газрын төлбөрийн орлогоос улсын төсөвт орсон орлого /сая.төг/
1998	1524.5
1999	1764.2
2000	2895.0
2001	5401.9
2002	6163.1
2003	7962.0
2004	11795.2
2005	14045.2
2006	15780.7
2007	20093.7
2008	25543.4
2009	29472.4
2010	30448.6
2011	33556.8
2012	43623.2
2013	43185.1
2014	44950.9
2015	44556.2
2016	46940.4
2017	49361.9
2018	51616.9
2019	88070.9
2020	107413.3
2021	112691.3
2022	117924.2
2023	140488.6
2024	142181.8
Нийт	

Дүгнэлт: Тодорхой хугацаанд зорилго биелсэн боловч холбогдох бусад харилцааг Газрын тухай хууль, Татварын ерөнхий хууль болон бусад хуульд нийцүүлэн тодорхойлж, энэ хүрээнд зөвхөн төлбөр ногдуулах, төвлөрүүлэхээс

гадна газрыг зохистой ашиглах, эдийн засгийн хөшүүрэг бий болгох зэрэг харилцааг зохицуулах шаардлагатай байна.

Газрын төлбөрийн тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаанд тус хуульд 13 удаагийн хуулиар нийт 16 өөрчлөлт оруулсан, 8 өөрчлөн найруулсан, 15 нэмэлт оруулсан, 1 заалтыг хүчингүйд тооцсон байна.

Газрын төлбөрийн тухай хуульд орсон нэмэлт, өөрчлөлтүүд нь бусад хуулиуд шинээр болон шинэчлэн батлагдсан, нэмэлт өөрчлөлттэй холбоотой байна.

Хүснэгт 6 Газрын төлбөрийн тухай хуульд орсон нэмэлт, өөрчлөлтүүд

Д/д	Нэмэлт, өөрчлөлт орсон заалт	Он, сар өдөр	Тайлбар
1	1/ 8 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 8 дахь заалт: "8/ сууц өмчлөгчдийн холбоог түүнд гэрээгээр ашиглуулж байгаа орчны газрын."	2005 оны 07 дугаар сарын 01-ний өдөр	2005 онд СӨХ-ны хууль баталсантай холбогдуулан СӨХ-ны газрын төлбөрийг чөлөөлөх заалт нэмсэн
2	"8.1.5.өмчийн хэлбэр харгалзахгүйгээр улсын бүртгэлтэй асрамжийн болон бүх шатны боловсролын байгууллагыг эзэмшиж, ашиглаж буй газрынх нь;"	2006 оны 12 сарын 08 өдөр	Байсан заалтыг өөрчлөн найруулсан
3	1/8 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 9 дэх заалт: "9/үйлдвэрлэл, технологийн паркийн удирдлага, нэгжийг үйлдвэрлэл технологийн паркийн зориулалтаар эзэмшүүлсэн газрын." 2/8 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсэг: "3.Үйлдвэрлэл, технологийн паркийн нутаг дэвсгэрийн газарт хохирол учруулсан тохиолдолд гэм буруутай этгээд өөрийн хөрөнгөөр нөхөн сэргээсэн талаар холбогдох байгууллагаас дүгнэлт гаргасан нөхцөлд газрын төлбөрөөс чөлөөлнө."	2009 оны 12 сарын 24 өдөр	Үйлдвэрлэл технологийн паркийн эрх зүйн байдлын тухай хууль баталсантай холбогдуулан хэсэг, заалт нэмсэн.
4	"10/ алслагдсан суурин газар, орон нутагт өндөр технологийн үйлдвэрлэл явуулах иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагыг газар эзэмшиж, ашигласны төлбөрөөс эхний таван жилд 100 хувь, дараагийн таван жилд 50 хувиар."	2012 оны 05 сарын 22 өдөр	Инновацийн тухай хууль баталсантай холбогдуулан газрын төлбөрөөс хөнгөлөх заалт нэмсэн

5	1 дүгээр зүйл.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 12 дугаар зүйлийн "Татварын ерөнхий хуулийн 13 дугаар зүйлд" гэснийг "Татварын ерөнхий хууль болон Зөрчлийн тухай хуульд" гэж өөрчилсүгэй.	2019 оны 03 сарын 22 өдөр	Татварын ерөнхий хуулийн шинэчилсэн найруулга баталсантай холбогдуулан өөрчлөлт орсон.
6	<p>1 дүгээр зүйл.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 5 дахь заалтын "байгууллагыг" гэсний дараа "улсын тусгай хамгаалалттай газраас бусад газар дахь" гэж нэмсүгэй.</p> <p>"4.Уурхайн эдэлбэрийн ашиглалт явуулж байгаа хэсэгт зохих хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрын төлбөрийг ойр орших улс, аймгийн зэрэглэлтэй хотын бүсэд хамааруулан хоёр дахин өсгөж тооцно.</p> <p>5.Ойн сан бүхий газар болон усны сан бүхий газрын хамгаалалтын бүсэд зохих хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрын төлбөрийг ойр орших улс, аймгийн зэрэглэлтэй хотын бүсэд хамааруулан хоёр дахин өсгөж тооцно."</p>	2019 оны 05 сарын 02 өдөр	<p>Ус бохирдуулсны төлбөрийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуульд нэмэлт өөрчлөлт орсонтой холбогдуулан ТХГ-т үйл ажиллагаа явуулж байгаа боловсролын байгууллагыг төлбөрөөс чөлөөлөхгүй байх заалт нэмсэн</p> <p>Хуулийн 4, 5 дахь хэсгийг өөрчлөн найруулсан.</p>
7	"5.Газрын төлбөр төлөгч жилийн төлбөрийг тэнцүү хэмжээгээр хуваан улиралд ногдох төлбөрийг дараа сарын 20-ны өдрийн дотор төлөх бөгөөд дараа улирлуудын төлбөрийг урьдчилан төлж болно."	2019 оны 11 сарын 13 өдөр	Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системийг нэвтрүүлж эхэлсэнтэй холбогдуулан татварын асуудал хариуцсан байгууллага, улсын бүртгэлийн асуудал хариуцсан байгууллага, газрын асуудал хариуцсан байгууллага хооронд мэдээлэл солилцох, төрөөс үзүүлэх үйлчилгээг шуурхай болгох үүднээс 10 дугаар зүйлд 5 дахь хэсэг нэмсэн.
8	<p>1.Газрын төлбөрийг газар эзэмших, ашиглах эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн буюу Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 9.11-д заасан дундын мэдээллийн санд улсын бүртгэлийн дугаарыг оруулсан өдрөөс эхлэн тооцно.</p> <p>2.Газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ энэ хуулийн 4 дүгээр зүйлд заасан газрын жилийн төлбөрийг ногдуулж тухайн оны</p>	2019 оны 11 сарын 13 өдөр	<p>Мөн 9 дүгээр зүйл, 12 дугаар зүйлийг өөрчлөн найруулсан. 3, 4 дугаар</p>

<p>02 дугаар сарын 10-ны дотор татварын албанд хүргүүлнэ.</p>		<p>зүйл, 10.4 дэх хэсэг, 11.1.3 заалтыг өөрчилсөн.</p>
<p>3.Эрхийн улсын бүртгэлд газар эзэмших, ашиглах эрх шинээр бүртгэгдсэн бол газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ тухайн жилд ногдох газрын төлбөрийн хэмжээг хувь тэнцүүлэн ногдуулж 10 хоногийн дотор татварын албанд хүргүүлнэ.</p>		
<p>4.Газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ газрын суурь үнэлгээ, газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл, бүс, газар эзэмших, ашиглах зориулалтын итгэлцүүр, төлбөрийн хувь, хэмжээ өөрчлөгдсөн тухай бүр уг өөрчлөлттэй холбогдуулан газрын төлбөрийг шинэчлэн ногдуулж 30 хоногийн дотор татварын албанд хүргүүлнэ.</p>		
<p>5.Татварын алба энэ зүйлийн 2, 3, 4 дэх хэсэгт заасан газрын төлбөрийн ногдуулалтын талаарх мэдээллийг газар эзэмшигч, ашиглагч этгээдэд цахим, бусад хэлбэрээр мэдэгдэнэ.</p>		
<p>6.Газрын нэгж талбарын дугаар, газрын эзэмшил, ашиглалтын төрөл, газрын суурь үнэлгээний тойрог, зэрэглэл, бүс, талбайн хэмжээ, газрын суурь үнэлгээ, төлбөр төлөгч, төлбөрийн хувь хэмжээ, ногдуулалт, төлөлт болон холбогдох бусад мэдээллийг цахим, бусад хэлбэрээр харилцан солилцох журмыг газрын төлбөрийн болон татварын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын дарга хамтран батална."</p>		
<p>2/10 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсэг:</p>		
<p>"3.Газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ газрын төлбөрийн ногдуулалтын жилийн тайланг дараа оны 02 дугаар сарын 10-ны дотор харьяалах татварын албанд тушааж, ногдуулалтын эцсийн тооцоог хийнэ."</p>		

	3/12 дугаар зүйл:		
9	4/хамгаалалтын бүс тогтоосон түүх, соёлын дурсгалт газар, өмчийн хэлбэр харгалзахгүйгээр бүх төрлийн соёлын байгууллагыг болон иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагыг байгаль, түүх, соёлын дурсгалт зүйл, түүх, соёлын үл хөдлөх дурсгалыг хадгалах, хамгаалахад зориулан эзэмшиж, ашиглаж байгаа газрынх нь;	2021 оны 07 сарын 02 өдөр	Соёлын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгыг баталсантай холбогдуулан хуулийн 8 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 4 дэх заалтыг өөрчилсөн.
10	1 дүгээр зүйл.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн "нийслэл, сум," гэснийг "сум, нийслэл," гэж өөрчилсүгэй.	2022 оны 04 сарын 22 өдөр	Хуулийн 10 дугаар зүйлд өөрчлөлт орсон
11	"9/үйлдвэрлэл, технологийн паркийн зориулалтаар эзэмшиж, ашиглаж байгаа газрыг эхний 10 жилд газрын төлбөрөөс чөлөөлнө."	2022 оны 07 сарын 05 өдөр	Үйлдвэрлэл, технологийн паркийн эрх зүйн байдлын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгыг баталсантай холбогдуулан Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 8.1.9 дэх заалтыг өөрчлөн найруулсан. Төлбөрөөс чөлөөлөх хугацааг нэмсэн.
12	Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 6 дахь хэсгийн "төлбөрийн болон татварын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын дарга" гэснийг "болон татварын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагууд" гэж өөрчилсүгэй.	2023 оны 11 сарын 10 өдөр	96 дахь хэсгийг өөрчилсөн.
13	Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсгийн "Хурал" гэсний дараа ", улсын зэрэглэлтэй хотын Зөвлөл" гэж нэмсүгэй.	2024 оны 06 сарын 05 өдөр	Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгыг баталсантай холбогдуулан 6.3 хэсэгт өөрчлөлт, 10.6 дахь хэсгийг өөрчлөн найруулсан. 7 дугаар зүйлийн 4, 5 хэсэг, 11.1.2 дахь хэсгийг тус тус өөрчилсөн. Мөн 10.6 дахь хэсгийг өөрчлөн найруулсан.
	Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 6 дахь хэсгийг доор дурдсанаар өөрчлөн найруулсугай: "6.Хэд хэдэн засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн нутаг дэвсгэрт хамаарч байгаа хотын эдэлбэр газрын төлбөрийг тухайн хотын төсөвт төлнө."		
	Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийг хүчингүй болсонд тооцсугай.		

3.3. Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 5 дугаар зүйл. Газрын суурь үнэлгээ, түүнийг тогтоох зарчим

Үнэлэх хэсэг 5 дугаар зүйл

1. Газрын суурь үнэлгээг Засгийн газар тогтооно.

Томьёолсон
шалгуур
үзүүлэлт

- Газрын төлбөрийн хуулиар газрын суурь үнэлгээг тогтоосон нь оновчтой эсэх?

Газрын төлбөрийн тухай хуулийг хэрэгжүүлэх зарим арга хэмжээний тухай Засгийн газрын 1997 оны 152 дугаар тогтоолоор “Монгол Улсын газрын нэгдмэл сангийн үнэлгээний тойргийн хуваарь”, “Хот тосгон, бусад суурины газрын зэрэглэл, тэдгээрийн суурь үнэлгээ”, “Хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойрог бүрийн 1 га-ийн суурь үнэлгээ”-г тус тус баталсан. Энэ үнэлгээ нь зөвхөн газрын төлбөр ногдуулах зориулалттай бөгөөд үүнийг үндэслэн 20 жил газрын төлбөрийг ногдуулсан. Энэ тогтоолд Монгол Улсын нутаг дэвсгэрийн газрын үнэлгээний 4 тойрог болгосон нь газар зүйн байршил, газрын үр өгөөж, байгаль цаг уурын ялгаатай аймаг сумыг хэт ерөнхий суурь үнэтэй болгон тэгшитгэсэн нь газар ашиглалтын зориулалт, зах зээлийн бодит байдалтай нийцээгүй байх, газар зүйн байршил, газар ашиглалтын зориулалттай уялдаагүй байх зэргээс үүдэн газрын төлбөр, татварыг зөв оновчтой төлөвлөж ногдуулахын тулд өөрчлөх шаардлага гарсан.

Ингээд Засгийн газрын 2018 дугаар тогтоолоор “Газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээ, газрын төлбөрийн хэмжээ”-г тогтоосон нь газрын зах зээлийн бодит байдалд ойртсон боловч, үнэлгээ хийх аргачлалыг боловсронгуй болгож, газрын төлбөр ногдуулах сууриа зөв тодорхойлж гаргах шаардлагатай байна.

Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын бүртгэлийн тухай хуулиар 15.1.Газрын эдийн засгийн үнэлгээг газрын суурь үнэ, төлбөрийн хэмжээг тогтоох, газрын өгөөжийг тодорхойлох зорилгоор хийнэ.

Дүгнэлт: Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын бүртгэлийн тухай хуулиар газрын үнэлгээтэй холбогдох харилцааг олон улсын жишигт нийцүүлэн боловсронгуй болгох шаардлагатай байна.

Мөн хуулийн зорилгыг Үндсэн хууль болон бусад хуульд нийцүүлэн тодорхойлох. Энэ хүрээнд зөвхөн төлбөр ногдуулахаас гадна төрийн өмчийн газрыг зохистой ашиглах, эдийн засгийн хөшүүрэг бий болгох асуудлыг зохицуулах шаардлагатай байна.

Газрын төлбөр тооцох үзүүлэлт, төлбөрийн хувь хэмжээг зөвхөн газрын нэгдмэл сангийн ангиллаар хязгаарлаж тогтоосон нь дутагдалтай байна. Иймд газар

ашиглалтын зориулалт, хот, тосгоны нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлтэй уялдуулж тогтоох нь зүйтэй.

Үнэлэх хэсэг 5 дугаар зүйл. Газрын суурь үнэлгээ, түүнийг тогтоох зарчим

Томьёолсон
шалгуур
үзүүлэлт

- Газрын үнэлгээ хийх арга зүй оновчтой эсэх

Газрын төлбөрийн тухай хуулийг хэрэгжүүлэх зарим арга хэмжээний тухай Засгийн газрын 1997 оны 152 дугаар тогтоолоор “Монгол Улсын газрын нэгдмэл сангийн үнэлгээний тойргийн хуваарь”, “Хот тосгон, бусад суурины газрын зэрэглэл, тэдгээрийн суурь үнэлгээ”, “Хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойрог бүрийн 1 га-ийн суурь үнэлгээ”-г тус тус баталсан. Энэ үнэлгээ нь зөвхөн газрын төлбөр ногдуулах зориулалттай бөгөөд үүнийг үндэслэн 20 жил газрын төлбөрийг ногдуулсан. Энэ тогтоолд Монгол Улсын нутаг дэвсгэрийн газрын үнэлгээний 4 тойрог болгосон нь газар зүйн байршил, газрын үр өгөөж, байгаль цаг уурын ялгаатай аймаг сумыг хэт ерөнхий суурь үнэтэй болгон тэгшитгэсэн нь газар ашиглалтын зориулалт, зах зээлийн бодит байдалтай нийцээгүй байх, газар зүйн байршил, газар ашиглалтын зориулалттай уялдаагүй байх зэргээс үүдэн газрын төлбөр, татварыг зөв оновчтой төлөвлөж ногдуулахын тулд өөрчлөх шаардлага гарсан. Ингээд Засгийн газрын 2018 дугаар тогтоолоор “Газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээ, газрын төлбөрийн хэмжээ”-г тогтоосон нь газрын зах зээлийн бодит байдалд ойртсон боловч, үнэлгээ хийх аргачлалыг боловсронгуй болгож, газрын төлбөр ногдуулах сууриа зөв тодорхойлж гаргах шаардлагатай байна.

Дүгнэлт: Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын бүртгэлийн тухай хуулиар газрын үнэлгээтэй холбогдох харилцааг олон улсын жишигт нийцүүлэн боловсронгуй болгох шаардлагатай байна.

Мөн хуулийн зорилгыг Үндсэн хууль болон бусад хуульд нийцүүлэн тодорхойлох. Энэ хүрээнд зөвхөн төлбөр ногдуулахаас гадна төрийн өмчийн газрыг зохистой ашиглах, эдийн засгийн хөшүүрэг бий болгох асуудлыг зохицуулах шаардлагатай байна.

Газрын төлбөр тооцох үзүүлэлт, төлбөрийн хувь хэмжээг зөвхөн газрын нэгдмэл сангийн ангиллаар хязгаарлаж тогтоосон нь дутагдалтай байна. Иймд газар ашиглалтын зориулалт, хот, тосгоны нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлтэй уялдуулж тогтоох нь зүйтэй.

3.3.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.1, 6.2, 6.3 дахь хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:

Үнэлэх хэсэг 6 дугаар зүйлийн 6.2, 6.3 Газрын төлбөр тооцох үзүүлэлтийн нэгжийг дараах байдлаар тооцож тодорхойлно:

Томьёолсон
шалгуур
үзүүлэлт

- Газрын төлбөр тооцох үзүүлэлтийн практикт нийцсэн эсэх
- хонин толгойд шилжүүлэх итгэлцүүрийг бусад хууль, тогтоомжоор тогтоосон эсэх
- тэгш шударга байх зарчимд нийцэж байгаа юу?
- Хотын бүсчлэлийн дүрэмд нийцэж байгаа эсэх

Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолоор “Газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээ, газрын төлбөрийн хэмжээ”-г тогтоож, Энэ үеэс эхлэн одоог хүртэл /2025 оныг хүртэл/ уг суурь үнэд Газрын төлбөрийн тухай хуульд заасан хувь хэмжээгээр төлбөр ногдуулж байна.

Энэ хугацаанд /2018-2025 он/ газрын төлбөрийн хувь хэмжээг өөрчлөх асуудлаар Газрын төлбөрийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт ороогүй бөгөөд дээрх хүснэгт 1-д харуулснаар өнгөрсөн нийт хугацаанд газрын төлбөрийн орлогоос улсын төсөвт төвлөрүүлэх орлогын хэмжээ өсөн нэмэгдсээр байгаа нь жил ирэх бүр газар эзэмшигч, ашиглагчийн тоо нэмэгдсэнтэй холбоотой байна.

Засгийн газрын 2018 оны 181 дүгээр тогтоолоор газрын үнэлгээ хийх аргачлалыг баталсан. Энэ аргачлалаар хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээг 5 жил тутамд, хот, тосгон бусад суурины газрын үнэлгээг 3 жил тутамд хийхээр заасан боловч Засгийн газраас газрын үнэлгээг шинэчилж батлаагүй байна.

Хүнс, хөдөө аж ахуйн яамны Отрын бэлчээрийн захиргааны 2024 оны тайланд улсын хэмжээнд бэлчээрийн даац 3-5 дахин хэтэрч, бэлчээрийн доройтол 70 гаруй хувьд хүрч, нийт бэлчээрийн 65 хувь нь унаган байдлаа алдаж, 7 хувь нь эргэн сэргэхээргүй хэмжээнд хүрсэн гэж тэмдэглэжээ. Үүнээс шалтгаалан газрын төлбөрийн харилцааг бэлчээрийн даац, газрын төлөв байдал, чанартай уялдуулан боловсронгуй болгох шаардлага үүсэж байна.

Дүгнэлт: Бэлчээрийн газраас авах газрын төлбөрийг хонин толгойд шилжүүлэх итгэлцүүрийг зөв тодорхойлох Мөн малын төрөл хоорондын харьцаа, сүргийн бүтцийн хувьд 3 хонинд 1 ямаа ногдох зохист тэнцвэрт байдал 1:1 болон алдагдсан нөхцөл байдлыг харгалзан малын хонин толгойд шилжүүлэх индекс өөрчлөлт оруулах шаардлагатай байна.

Бэлчээрийн газраас 2024 онд улсын хэмжээнд нийт 360075.5 мянган төгрөгийг газрын төлбөрийн орлогод төвлөрүүлсэн байна. Бэлчээрийн газраас төсөвт төвлөрүүлсэн газрын төлбөрийн орлого өмнөх онуудаас буурсан дүнтэй байна. Үүнийг судалж үзэхэд УИХ-аас 2020.11.13-ны өдөр Малын тоо, толгойн албан татварын тухай хуулийг баталж, 2021.01.01-ээс эхлэн дагаж мөрдсөн ба тус хуулиар малын тоо толгойнд ногдуулах албан татварын хэмжээг 0 төгрөг байхаар тогтоож болох эрхийг ИТХ-д өгсөн.үүнтэй холбогдуулан ихэнх сумдад энэ төрлийн татвар болон бэлчээрийн газрын төлбөрийг ногдуулаагүй байна. Иймд бэлчээрийн газрыг аж ахуйн зориулалтаар ашиглаж байгаа аж ахуйн нэгж, малчин, мал бүхий этгээдэд ногдуулах татварын зохицуулалтыг Татварын ерөнхий хууль, Малын тоо толгойн албан татварын тухай хуультай уялдуулан зохицуулалтыг тодорхой болгох шаардлагатай байна.

Үндэсний статистикийн хорооны мэдээ:

Малын төрөл	Малын тоо	
	2018 он	2021 он
Адуу	3939.8 мянга	4.3 сая
Үхэр	4380.7 мянга	5 сая
Тэмээ	459.7 мянга	452.8 мянга
Хонь	30553.5 мянга	31.1 сая
Ямаа	27130 мянга	26.5 сая

Газрын нэгдмэл сангийн улсын нэгдсэн тайланд бэлчээрийн газраас орон нутгийн төсөвт 2021 онд 45776 мянган төгрөг, 2018 онд 122928.86 мянган төгрөгийг тус тус төвлөрүүлсэн мэдээтэй байна.

Дүгнэлт: Газрын төлбөрийн хэмжээг энэ зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан хязгаарт багтаан газрын үнэлгээ, ашиглах зориулалтыг харгалзан хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойрог, хот, тосгон, бусад суурины газрын үнэлгээний зэрэглэл тус бүрээр Засгийн газар тогтооно.” гэсэн заалт болон “Эзэмшиж, ашиглаж байгаа хот, тосгон, бусад суурины газрын суурь үнэлгээнд тогтоосон газрын төлбөрийг инженерийн хангамж, ашиглалтын зориулалт, байршил, байгаль орчинд үзүүлэх нөлөөлөл болон ногоон бүсийг хамгаалах шаардлагыг харгалзан тооцсон итгэлцүүрээр энэ хуулийн 7 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 3-т заасан хязгаарт багтаан өсгөж, бууруулж болно. Итгэлцүүрийг хэрэглэх газрын зааг, хязгаар, итгэлцүүрийн тоон утгыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, улсын зэрэглэлтэй хотын Зөвлөл тогтооно.” гэсэн заалтуудын давхардлыг арилгах.

3.4. Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1, 7.2 дахь хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:

Үнэлэх хэсэг 7 дугаар зүйлийн 7.1, 7.2 Газрын төлбөрийн хэмжээг энэ зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан хязгаарт багтаан газрын үнэлгээ, ашиглах зориулалтыг харгалзан хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойрог, хот, тосгон, бусад суурины газрын үнэлгээний зэрэглэл тус бүрээр Засгийн газар тогтооно.

- | | |
|-----------------------------|--|
| Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт | - Төлбөрийн суурийг зөв тодорхойлсон эсэх |
| | - Практикт хүлээн зөвшөөрөгдөж байгаа эсэх |

Газрын төлбөрийн асуудал нь газрын кадастрын үйл ажиллагаа бөгөөд газрын харилцааны анхан шатны бүртгэлийг үндэслэн газрын төлбөрийг ногдуулдаг.

Мөн Монгол Улсын хэмжээнд газар эзэмшигч, ашиглагч иргэн хуулийн этгээдийн тоо нэмэгдэхийн зэрэгцээ газрын төлбөрөөс төсөвт төвлөрүүлэх орлогын хэмжээ нэмэгдэж, түүнийг дагалдан орлогыг төлөвлөх, хянах, зарцуулах, бүртгэх, хувь хэмжээг тогтоох, үнэлэх, чөлөөлөх, хөнгөлөх гэх мэт асуудлууд гарч байна.

Газрын төлбөрийн асуудал нь газрын кадастрын үйл ажиллагаа бөгөөд газрын харилцааны анхан шатны бүртгэлийг үндэслэн газрын төлбөрийг ногдуулдаг.

Мөн Монгол Улсын хэмжээнд газар эзэмшигч, ашиглагч иргэн хуулийн этгээдийн тоо нэмэгдэхийн зэрэгцээ газрын төлбөрөөс төсөвт төвлөрүүлэх орлогын хэмжээ нэмэгдэж, түүнийг дагалдан орлогыг төлөвлөх, хянах, зарцуулах, бүртгэх, хувь хэмжээг тогтоох, үнэлэх, чөлөөлөх, хөнгөлөх гэх мэт асуудлууд гарч байна.

Гэвч 1997 онд батлагдсан Газрын төлбөрийн тухай хуулиар газрын төлбөрийг хатуу тогтоосон байх бөгөөд уян хатан биш газар эзэмшигчийн газарт учруулж байгаа нөлөө, газраас хүртэж байгаа үр өгөөжтэй харьцуулахад харилцан адилгүй байна.

Газрын төлбөрийн тухай хуулийг анх 1998 оноос эхлэн дагаж мөрдөх болсонтой холбогдуулан Засгийн газрын 1997 оны 152 дугаар тогтоолоор газрын суурь үнэлгээг баталж уг суурь үнэлгээг 2018 он хүртэл дагаж мөрдсөн (Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоол).

Татварын ерөнхий хуулийн 7.1-д зааснаар татвар нь албан татвар, төлбөр, хураамжаас бүрдэх бөгөөд 7.2.18-д “газрын төлбөр” гэж заасан.

Татварын ерөнхий хуульд зааснаар газар бол татвар ногдох зүйл бөгөөд газрын суурь үнэ нь татварын суурь болно. Энэ утгаараа газрын суурь үнэ тогтоох асуудал нь газрын төлбөртэй шууд хамааралтай.

“Газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээ, газрын төлбөрийн хэмжээг тогтоох тухай Засгийн газрын 2018 оны 152 дугаар тогтоолоор баталсан газрын үнэлгээний тухай:

Байгаль нутаг дэвсгэрийн цогцолбор нөхцөлийн мужлалыг 1987 онд байгалийн бүс, бүслүүр, ландшафт, хөрс, ургамлыг үндэслэн боловсруулж, 1:1000000 масштабтай зургуудыг ашиглаж гаргасан нь мужлал дээр үндэслэн 1992, 2002 онуудад Газрын бодлогын хүрээлэнгээс “Байгаль нутаг дэвсгэрийн тойргуудын цогцолбор үнэлгээ”-г боловсруулан гаргаж, 2002 онд “Улсын газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө”-г боловсруулсан. Энэ мужлалыг ашиглан хөдөө аж ахуйн газрын суурь үнэлгээг тогтоожээ.

- Тариалан, хадлангийн газрын суурь үнэлгээг тогтоохдоо 2006 онд хийсэн атаршсан болон тариалангийн газрын төлөв байдал, чанарын улсын хянан баталгааг үндэслэн, мөн тариалангийн газрын 2010-2013 оны зах зээлийн үнийн мэдээг ашигласан байна.
- Бэлчээрийн газрын үнэлгээг тогтоохдоо 1 га газраас авах мал аж ахуйн бүтээгдэхүүний хэмжээ, зах зээл дээр худалдах үнэ, мал аж ахуй эрхлэхэд гарах зардал зэргийг тооцоолсны үндсэн дээр гаргасан байна.

- Төв суурин газрын суурь үнэлгээг тогтоохдоо 2010-2013 оны газрын зах зээлийн үнийн мэдээнд шинжилгээ хийж, газрын үнэд нөлөөлөх гол хүчин зүйлүүдийг /дэд бүтэц, нийгмийн үйлчилгээ, алслагдсан байдал зэргийн нөлөөлөл/ тооцоолж бүс, харгалзах үнийг гаргасан байна.
- Чөлөөт бүсийн газрын суурь үнэлгээг тогтоохдоо чөлөөт бүсийн нэг га газарт оруулсан хөрөнгө оруулалтын хэмжээг мөнгөн дүнгээр илэрхийлж түүн дээр харьяалах сумын төвийн нэг га газрын суурь үнэ, тухайн газрын ирээдүйн өгөөжийг бодолцжээ.

Дүгнэлт: Газрын тухай хуульд эзэмших, ашиглах эрхийн зохицуулалтыг илүү дэлгэрүүлж, бодит практикт нийцүүлэх, газрын төлбөр ногдуулах болон газрын төлбөр тооцох үзүүлэлт, газрын төлбөрийн хувь, хэмжээг тогтоохдоо газрын төлбөрийг зах зээлийн эрэлт, хэрэгцээнд үндэслэн эрх бүхий этгээдийн шийдвэр гарсан ашиглалтын төрөлд үндэслэн ашиглалтын зориулалт, тухайн төрлийн газар ашиглалтаас улс орны эдийн засагт үзүүлэх үр нөлөө, газраас авах үр ашиг, газрын төлөв байдал, чанарын байдлаас хамааран ялгавартай тогтоох талаар эрх зүйн зохицуулалтыг хийх зайлшгүй шаардлагатай байна.

3.5.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.4, 7.5, 7.6 дахь хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:

Үнэлэх хэсэг 7 дугаар зүйлийн 7.4 Уурхайн эдэлбэрийн ашиглалт явуулж байгаа хэсэгт зохих хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрын төлбөрийг ойр орших улсын болон орон нутгийн зэрэглэлтэй хотын бүсэд хамааруулан хоёр дахин өсгөж тооцно.

7.5. Ойн сан бүхий газар болон усны сан бүхий газрын хамгаалалтын бүсэд зохих хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрын төлбөрийг ойр орших улсын болон орон нутгийн зэрэглэлтэй хотын бүсэд хамааруулан хоёр дахин өсгөж тооцно.

7.6. Тусгай хамгаалалттай газар нутагт зохих хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрын төлбөрийг уг газар нь хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойрог, хот тосгон, бусад суурины газрын үнэлгээний зэрэглэлийн алинд хамаарч байгааг харгалзан гурав дахин өсгөж тооцно.

Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт	- Уул уурхайн байгаль орчинд үзүүлж байгаа нөлөөллийг тооцсон эсэх
	- Практикт хүлээн зөвшөөрөгдөж байгаа эсэх
	- Нийгэмд ямар нэгэн үр дагавар үзүүлсэн эсэх /эерэг, сөрөг, гомдол, маргаан/

Газрын төлбөрийн тухай хуулиар уурхайн газрын төлбөрийг тооцохдоо зөвхөн ашиглалт явуулж байгаа хэсэгт ногдуулалт хийдэг ба 2024 оны ГНС-ийн тайланд уурхайн газрын төлбөрөөс улсын төсөвт нийт 23,5 тэрбум төгрөг орсон байна.

Газрын кадастрын мэдээллийн санд улсын хэмжээнд нийт 1243 нэгж талбар бүхий 311291.8 га уурхайн ашиглалтын лиценз бүртгэлтэй байна.

Ой болон усны сан бүхий газрын нийт 2,701 нэгж талбар нийт 526728 га талбайгаас 190 саяас 3.8 тэрбум төгрөгийн газрын төлбөрийг улсын төсөвт төвлөрүүлэхээр байна.

Газрын кадастрын мэдээллийн санд улсын хэмжээнд Байгаль орчин, аялал жуулчлалын Сайдын тушаалаар тусгай хамгаалалттай газар нутагт нийт 4851 нэгж талбарын нийт 7410 га газрыг ашиглуулахаар шийдвэрлэсэн байна. Газрын төлбөрийн тухай хуулиар 3 дахин өсгөж тооцоход эдгээр газраас 45 тэрбум төгрөгийн газрын төлбөрийг улсын төсөвт төвлөрүүлнэ.

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

Дүгнэлт: Газрын төлбөрийн тухай хуульд газар ашиглалтын зориулалтыг хэт ерөнхий байдлаар тодорхойлсон нь зах зээлийн эрэлт хэрэгцээнээс урган гарсан газар ашиглалтын шинэ төрөлд газрын төлбөрийг ялгавартай ногдуулахад хүндрэл үүсгэж байна.

Одоогийн хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй Газрын төлбөрийн тухай хуулиар улсын тусгай хэрэгцээний газрын нэг төрөл болох тусгай хамгаалалттай газрын төлбөрийг тодорхойлсон боловч бусад зориулалтаар тусгай хэрэгцээнд авсан газруудын төлбөрийн асуудал зохицуулагдаагүй байна.

Түүнчлэн орон нутгийн тусгай хамгаалалттай газар нутгийн газрын төлбөр, хил залгаа аймаг, сумдын малчид отор нүүдэл хийхээр орж ирэн нутаг бэлчээрийг ашиглаж байхад тэдгээрээс бэлчээр ашигласны төлбөр авах эсэх нь тодорхой бус, авсан ч ямар нөхцөл журмаар тооцож авах нь тодорхойгүй байна.

Газрын төлбөрийг зах зээлийн эрэлт, хэрэгцээнд үндэслэн эрх бүхий этгээдийн шийдвэр гарсан ашиглалтын төрөлд үндэслэн ашиглалтын зориулалт, тухайн төрлийн газар ашиглалтаас улс орны эдийн засагт үзүүлэх үр нөлөө, газраас авах үр ашиг, газрын төлөв байдал, чанарын байдлаас хамааран ялгавартай тогтоох талаар эрх зүйн зохицуулалтыг хийх зайлшгүй шаардлагатай байна.

3.6.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.8 дахь хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:

Үнэлэх хэсэг 7 дугаар зүйлийн 7.8. Эрх бүхий байгууллагын албан ёсны шийдвэргүйгээр атаршуулсан болон өнжөөсөн газрын төлбөрийг тухайн тойргийн тариалангийн талбайн төлбөрийн хэмжээгээр тооцно.

Томьёолсон
шалгуур
үзүүлэлт

- Бодит байдалд нийцсэн эсэх

Монгол Улсад анх 1958-1960 онд анх атрын аяныг эхлүүлж атар газрыг хөрсийг нь эргүүлж хагалж эхэлсэн. 1970-аад оноос хөрсийг эргүүлж хагалдаг системийг бүрэн халж, зурваслан тариалах, хөрсийг хавж боловсруулан тариалах шинэ технологийг хэрэглэж, эрчимтэй технологи иж бүрэн нэвтэрсний үр дүнд 1970-аад оны сүүлч 1980-иад он бол газар тариалангийн салбар бүхэлдээ хөгжлийн замд орсон үе байлаа. Гэвч 1990-ээд оноос газар тариаланд эрчимтэй нэвтэрч байсан техник, технологи аажим аажмаар алдагдаж газар тариаланг зах зээлд шилжүүлэх бодлого тэр бүр оновчтой бус байсан зэрэг обьектив, субъектив олон хүчин зүйлээс шалтгаалж их хэмжээний тариалангийн газрыг атаршуулсан. Сүүлийн жилүүдэд атрын аяныг өрнүүлсний үр дүнд тариалангийн талбайн бүртгэлтэй атаршсан газрын хэмжээ багассан байна. Улсын хэмжээнд 2024 оны жилийн эцсийн байдлаар улсын хэмжээнд 107.5 га атаршсан газар бүртгэлтэй байна.

Дүгнэлт: Газрын тухай хуулийн 40.1.6-д зааснаар хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр гэрээнд заасан зориулалтын дагуу тухайн газраа 2 жил дараалан ашиглаагүй тохиолдолд Аймаг, сум, нийслэлийн Засаг дарга газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг хүчингүй болгохоор зохицуулсан байдаг.

Тариалангийн тухай хуулийн 10.1-д “Атаршсан газарт гурван жил тариалалт, уринш хийгээгүй тариалангийн газар хамаарна.” гэж заасан. Энэ нь тухайн газрыг гэрээнд заасан зориулалтын дагуу 3 жил дараалан ашиглаагүй тохиолдол юм. Үүнээс үзэхэд Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 7.8-д “Эрх бүхий байгууллагын албан ёсны шийдвэргүйгээр атаршуулсан болон өнжөөсөн газрын төлбөрийг тухайн тойргийн тариалангийн талбайн төлбөрийн хэмжээгээр тооцно” гэж заасан нь Газрын тухай хуулийн 40.1.6 заалт, Тариалангийн тухай хуулийн 10.1 дэх хэсэгтэй зөрчилдөж байгаа ба Газрын төлбөрийн хуулиар атаршуулах болон 2 жил дараалан ашиглахгүй байж болохоор нөхцөл байдлыг үүсгэхээр байна.

Иймд Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 7.8 дахь хэсгийг амьдрал дээр хэрэгжүүлэхэд бодит байдалтай нийцэхгүй байна.

3.7.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.9 дэх хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:

Үнэлэх хэсэг 7 дугаар зүйлийн 7.9. Тусгай хамгаалалттай газар нутаг, нийслэлийн ногоон бүсэд аж ахуйн зориулалтаар газар эзэмшиж, ашиглаж байгаа иргэн, хуулийн этгээд стандартын шаардлага хангаагүй ариун цэврийн байгууламж барьсан бол газрын төлбөрийг хоёр дахин өсгөж тооцно.

Томьёолсон
шалгуур
үзүүлэлт

- Амьдрал дээр бүрэн хэрэгжиж байгаа эсэх

Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт 680000 орчим нүхэн жорлонтой, үүний гуравны нэг нь ногоон бүсэд байдаг. Эдгээрийн хэд нь стандартын шаардлага хангасан бэ гэдгийг

одоогийн байдлаар тодорхойлж чадаагүй байна. /"Монголын жорлонгийн ууган холбооны мэдээлэл 2023 он/

Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 7.9-д “Тусгай хамгаалалттай газар нутаг, нийслэлийн ногоон бүсэд аж ахуйн зориулалтаар газар эзэмшиж, ашиглаж байгаа иргэн, хуулийн этгээд стандартын шаардлага хангаагүй ариун цэврийн байгууламж барьсан бол газрын төлбөрийг хоёр дахин өсгөж тооцно.” гэж заасан нь тус хуулиар тусгай хамгаалалттай газар нутаг, нийслэлийн ногоон бүсэд аж ахуйн зориулалтаар газар эзэмшиж, ашиглаж байгаа иргэн, хуулийн этгээд стандартын шаардлага хангаагүй ариун цэврийн байгууламж барихыг дэмжсэн зохицуулалт болсон гэж үзэж байна.

Дүгнэлт: Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 7.9 дэх хэсгийн тусгай хамгаалалттай газар нутагт стандартын шаардлага хангаагүй ариун цэврийн байгууламж барьсан бол газрын төлбөрийг хоёр дахин өсгөж тооцохоор байгаа зохицуулалт нь мөн хуулийн 7.6 дахь хэсгийн “Тусгай хамгаалалттай газар нутагт зохих хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрын төлбөрийг уг газар нь хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойрог, хот тосгон, бусад суурины газрын үнэлгээний зэрэглэлийн алинд хамаарч байгааг харгалзан гурав дахин өсгөж тооцно.” гэсэн хэсэгтэйгээ зөрчилдөж байна.

Мөн “стандартын шаардлага хангахгүй” гэдгийг хэн нотолж батлах тодорхой зохицуулалт байхгүй, түүнчлэн аль хэсгээс буюу газрын хэмжээг тодорхой заагаагүй байх зэрэг нь бэлгэдлийн чанартай амьдрал дээр бүрэн хэрэгжих боломжгүй, хэрэгжүүлэхэд төвөгтэй нөхцөл байдал үүсгэсэн зохицуулалт болсон.

3.8. Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:

Үнэлэх хэсэг 8 дугаар зүйлийн 8.1. Дараах төлбөр төлөгчийг дор дурдсан газрыг эзэмшиж, ашигласны төлбөрөөс чөлөөлнө:

Томьёолсон	- Газрын төлбөрийн орлогоос орон нутгийн төсөвт оруулах орлогын хэмжээнд нөлөөлж байгаа эсэх?
шалгуур	- Татварын тэгш, шударга зарчимд нийцэж байгаа эсэх
үзүүлэлт	- Газрын зөв зохистой ашиглах хөшүүрэг болсон эсэх

Монгол Улсад анх 1998 онд Газрын төлбөрийн тухай хууль хэрэгжиж эхлэх үед улсын хэмжээнд нийт 225500 нэгж талбарыг эзэмшил, ашиглалтад бүртгэгдсэн ба газрын хэмжээ 1 сая га-д хүрэхгүй байсан. Үүнийг 2024 онтой харьцуулбал: Улсын хэмжээнд 2024 оны жилийн эцсийн байдлаар нийт 655636 нэгж талбарын 3039954 га газрыг бусдын эзэмшил, ашиглалтад олгосон байна. Мөн Газрын төлбөрийн тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойш газрын төлбөрийн орлогоос 1 их наяд 239 тэрбум 451 сая улсын төсөвт төвлөрүүлснийг 1998 онтой харьцуулахад газрын төлбөрийн орлого 93.3 хувиар өссөн байна. (Хүснэгт 1)

Газрын төлбөрөөс хөнгөлөх, чөлөөлөх асуудлыг газрыг зүй зохистой ашиглах эдийн засгийн хөшүүргийн механизмтай уялдуулан тодорхой болгох шаардлагатай байна. Тухайлбал: Малтай иргэдийг дотор нь "малчин өрх", "мал бүхий иргэд" гэж зааглан "малчин өрх"-ийг бэлчээр, хадлан ашигласны төлбөрөөс чөлөөлсөн нь 1000 толгой малтай малчин өрх газрын төлбөрөөс чөлөөлөгдөх нөхцөл бүрдэж, харин аймаг, сумын төвийн цөөн толгой малтай иргэд "мал бүхий иргэд"-ийн тоонд хамаарагдан, бэлчээр ашигласны төлбөр төлж байгаа нь эрх тэгш байдлыг алдагдуулж байна.

Түүнчлэн ихэнх нутгийн бэлчээрийн даац 3-5 дахин хэтэрсэн, бэлчээрийн доройтол 70 гаруй хувьд хүрч, нийт бэлчээрийн 65 хувь нь унаган байдлаа алдаж, 7 хувь нь эргэн сэргэхээргүй хэмжээнд хүрснээс шалтгаалан бэлчээрийг бүхэлд нь төлбөртэй болгож бэлчээрийн даац, газрын төлөв байдал, чанартай нь уялдуулан газрын төлбөрийг ялгавартай тогтоох шаардлага зүй ёсоор гарч байна.

Монгол Улсын иргэний гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар эзэмшиж буй 0.07 га хүртэлх хэмжээний газрын төлбөрийг 90 хувиар чөлөөлсөн. Газрын зах зээлийн эрэлт хэрэгцээ их байдаг Дархан, Эрдэнэт, Улаанбаатар зэрэг томоохон хотуудад газрын жилийн төлбөрийн хэмжээг 90 хувь чөлөөлөөд 10 хувьд төлбөр ногдуулахад 700-57260 төгрөгийн хооронд, сумын төвд 98-980 төгрөгийн хооронд байна. Энэ нь газрын төлбөрийн орлогын хэт бага хувийг эзэлдэг төдийгүй төлбөр барагдуулах арга хэмжээний зардал нь төлбөрийн хэмжээнээсээ илүү гардаг учраас төлбөр төвлөрүүлэлт муу, төлөвлөгөөндөө хүрэхгүй байх нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

Иймд иргэний гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар эзэмшиж байгаа газрын төлбөрийн хэмжээг чөлөөлөхгүйгээр боломжит хувь хэмжээнд ногдуулах эрх зүйн зохицуулалт хийх нь зүйтэй байна.

Хувь хэмжээг тогтоохдоо тухайн эзэмшил газар болон орчны газрынхаа газрын төлөв байдал, чанарын үзүүлэлт, ногоон байгууламжийн эзлэх хувийг нэмэгдүүлсэн тохиолдолд 100 хүртэл хувь чөлөөлөхөөр тогтоох ба эсрэгээрээ газрын төлөв байдал, чанарын үзүүлэлтээ доройтуулсан, газрын төлбөрөө хуульд заасан хугацаандаа төлдөггүй, хоёр болон түүнээс дээш жилийн төлбөрийн үлдэгдэлтэй, тухайн газраа гэрээнд заасан зориулалтын дагуу ашиглаагүй буюу зориулалт өөрчилсөн, иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад ногдуулах төлбөрийн хэмжээг нэмэгдүүлэх зохицуулалтуудыг нэмж тусгах, мөн газрын чанарыг доройтуулан, газрыг зүй бусаар ашигласан этгээдэд газрын үнэлгээнд суурилсан хохирлыг тооцон нөхөн төлүүлэх замаар газрын үнэлгээ, төлбөрөөр дамжуулан эдийн засгийн хөшүүрэг бий болгох нь газрыг зүй зохистой ашиглах нөхцөлийг бүрдүүлнэ.

Мөн 8.2 дахь хэсгийн хувьд Байгаль орчинд ивээлтэй технологийг яаж тодорхойлж байгаа нь тодорхойгүй байна. Энэ хэсэг нь огт хэрэгжээгүй буюу энэ хэсгийг үндэслэн Засгийн газраас ямар нэгэн тогтоол гарч байгүй байна.

Түүнчлэн Газрын төлбөрийн тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаанд тус хуульд газрын төлбөрийн хөнгөлөлт, чөлөөлөлттэй холбоотой 8 удаагийн өөрчлөлт орсон, мөн зарим салбаруудаас газрын төлбөрөөс хөнгөлүүлэх,

чөлөөлүүлэх хүсэлт гаргаж байгаа нийгэмд төлбөр төлөхөөс зайлсхийх буруу жишигт хүргэх нөхцөл байдал үүсгэж болзошгүй байна.

Дүгнэлт:Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлд 6 субъектийг 100 хувь төлбөрөөс чөлөөлсөн, 9 субъектийг тодорхой хугацаанд, тодорхой хувиар хөнгөлсөн байна. Эдгээр газрын төлбөрийг чөлөөлж, хөнгөлөхгүйгээр газрын төлбөрийн тооцвол газрын төлбөрийн орлогоос төсөвт орох орлогын хэмжээ 2 дахин нэмэгдэх боломжтой байна.

Мөн Газрын төлбөрийн тухай хуулиар төлбөрөөс чөлөөлж, хөнгөлөхдөө ногдуулалт хийх шатандаа буюу /эхэлж төлбөр ногдуулахдаа/ урьдчилан төлбөрөөс чөлөөлж ногдуулалтыг хийж байна. Энэ нь газрыг зөв зохистой ашиглах хөшүүрэг болж чадахгүй байна. Иймд газрыг зөв зохистой ашигласны дараа төлбөрийн хөнгөлөлт үзүүлдэг зарчим руу шилжих шаардлагатай.

Мөн байгаль орчинд ивээлтэй технологийг яаж тодорхойлж байгаа нь тодорхойгүй байна. Энэ хэсэг нь огт хэрэгжээгүй буюу энэ хэсгийг үндэслэн Засгийн газраас ямар нэгэн тогтоол гаргаж байгүй ажээ.

+--+

3.9.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.4 дэх хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:

Үнэлэх хэсэг 8 дугаар зүйлийн 8.4. Нийслэлийн нутаг дэвсгэр дэх ногоон бүсэд газар эзэмшиж, ашиглаж буй иргэн энэ зүйлийн 1 дэх хэсгийн 2 дахь заалтад заасан газрын төлбөрийн хөнгөлөлтийг эдлэхдээ стандартын шаардлагад нийцээгүй нүхэн жорлонгүй байх нөхцөлийг хангасан байна.

Томьёолсон	- Амьдрал дээр хэрэгжиж байгаа эсэх
шалгуур	- Ийм тохиолдол гарсан жишээ байгаа эсэх
үзүүлэлт	

Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт 680000 орчим нүхэн жорлонтой үүний гуравны нэг нь ногоон бүсэд байдаг. Эдгээрийн хэд нь стандартын шаардлага хангасан бэ гэдгийг одоогийн байдлаар тодорхойлж чадаагүй байна. /"Монголын жорлонгийн ууган холбооны мэдээлэл 2023 он/

Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 8.4-т "Нийслэлийн нутаг дэвсгэр дэх ногоон бүсэд газар эзэмшиж, ашиглаж буй иргэн энэ зүйлийн 1 дэх хэсгийн 2 дахь заалтад заасан газрын төлбөрийн хөнгөлөлтийг эдлэхдээ стандартын шаардлагад нийцээгүй нүхэн жорлонгүй байх нөхцөлийг хангасан байна." утга найруулгын хувьд ойлгомжгүйгээс гадна амьдрал дээр хэзээ ч хэрэгжээгүй байна. Тухайлбал нийслэлийн зуслангийн бүсийн айл өрхүүдийн газрын төлбөрийг газрын төлбөрийн программд автоматаар 90 хувь хөнгөлсөн дүнг оруулж төлбөр ногдуулсан байна.

Дүгнэлт:Ногоон бүсэд газар эзэмшүүлж, ашиглуулах, ялангуяа нүхэн жорлон гаргах асуудлыг хориглож, ийм асуудлыг таслан зогсоох шаардлагатай. Мөн стандартын шаардлагад нийцсэн жорлон гэдгийг ямар дүгнэлтийг үндэслэн тодорхойлох зэрэг зохицуулалт байхгүй байна. Гэтэл Энэ зохицуулалт нь амьдрал дээр зөвшөөрч болохгүй асуудлыг хуулиар зөвшөөрсөн дээр нь төлбөрөөс чөлөөлөх гээд байгаа нь эргээд нийгэмд сөрөг үр дагавар үүсгэхээр зохицуулалт болсон.

Газрын төлбөрийн тухай хуулиар төлбөрөөс чөлөөлж, хөнгөлөхдөө ногдуулалт хийх шатандаа буюу урьдчилан төлбөрөөс чөлөөлж ногдуулалтыг хийж байна. Энэ нь газрыг зөв зохистой ашиглах хөшүүрэг болж чадахгүй байна. Иймд газрыг зөв зохистой ашигласны дараа төлбөрийн хөнгөлөлт үзүүлдэг зарчим руу шилжих шаардлагатай.

3.10.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.2, 8.3, хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:

Үнэлэх хэсэг 8 дугаар зүйлийн 8.4. . Газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ энэ хуулийн 4 дүгээр зүйлд заасан газрын жилийн төлбөрийг ногдуулж тухайн оны 02 дугаар сарын 10-ны дотор татварын албанд хүргүүлнэ.

8.3. Эрхийн улсын бүртгэлд газар эзэмших, ашиглах эрх шинээр бүртгэгдсэн бол газрын төлбөрийн асуудал эрхэлсэн байгууллага /албан тушаалтан/ тухайн жилд ногдох газрын төлбөрийн хэмжээг хувь тэнцүүлэн ногдуулж 10 хоногийн дотор татварын албанд хүргүүлнэ.

Томьёолсон	- Татварын ачааллыг тооцсон эсэх?
шалгуур	- Хэрэгжих боломжтой эсэх?
үзүүлэлт	- Журмыг хэрэгжүүлээгүй бол тооцох хариуцлага байгаа юу?

Татварын ерөнхий газартай хамтран дундын мэдээллийн сангаар дамжуулан газрын төлбөрийн нэхэмжлэхийг газар эзэмшигч, ашиглагчид илгээдэг болсон, мөн банкнуудын интернэт банк болон гар утасны аппликэйшн ашиглан газрын төлбөрийн мэдээллийг түргэн шуурхай авах нөхцөл бүрдэж газрын төлбөрөөс улсын төсөвт орох орлого нэмэгдсэн.

Нэгж талбар бүр газрын төлбөрт хамрагддаггүй зөвхөн газрын төлбөрөө тогтмол төлдөг иргэн, аж ахуйн нэгжүүдэд суурилан газрын төлбөрийн төлөвлөгөө боловсруулан тухайн төлөвлөгөөний дагуу Улсын төсөвт орлого төвлөрүүлж байна.

Татварын ерөнхий хууль, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуулийн дагуу Монгол Улсын иргэний өмчилсөн газарт ногдуулах албан татварыг орон нутгийн Газрын албад, сумдын газрын даамал ногдуулж, Татварын алба хураахаар зохицуулагдсан байдаг.

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль 2003 онд хэрэгжиж эхэлснээс хойш 2018 оны байдлаар 615100 иргэн 62177.36 га газрыг өмчилж авсан ба жил бүр шинэчилсэн суурь үнэлгээнээс тооцсон дүнгээр 1.3 тэрбум төгрөгийн

албан татварыг улсын төсөвт төвлөрүүлэх ёстой гэдгийг дурдах нь зүйтэй. Мөн газар өмчлөх эрхийн бүртгэлийг Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар, газрын албан татвар хураалтын бүртгэлийг Татварын ерөнхий газар, газрын кадастрын бүртгэлийг Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газар тус тусдаа хөтөлж, мэдээлэл харилцан солилцдоггүй, төрийн байгууллага хоорондын үйл ажиллагааны уялдаагүй байдлаас шалтгаалан газрын албан татварын төлөлт хангалтгүй, татвар төлөхгүй болон төлөхөөс зайлсхийх нь түгээмэл байна.

Хувь хүний орлогын албан татварын тухай, Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуульд газар эзэмших, ашиглах эрхийг бусдад шилжүүлэхэд албан татвар тооцох тухай нэмэлт өөрчлөлт орсонтой холбогдуулан Газрын тухай хуульд газрын эрх шилжүүлэхэд албан татвар, хураамж төлсөн тухай баримт хавсаргах тухай нэмэлт заалт орсон тул орон нутгийн Газрын албад иргэн аж ахуйн нэгжид газрын суурь үнэлгээнээс эрх шилжүүлэхэд ногдуулах албан татварын хэмжээг тооцон гаргаж өгч, татвар төлсөн баримтыг хавсарган, эрх шилжүүлэх үйл ажиллагааг зохион байгуулан ажиллаж байна.

Газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах, газрын зах зээл, санхүүгийн кадастрын хөгжлийг санхүүгийн утгаар нь газраас олж буй орлого, татвар төлбөрийн орлогын дүнгээр илэрхийлдэг боловч өнөөгийн байдлаар газрын төлбөрийн орлогын мэдээллийг харилцан солилцох, газрын мэдээллийн санд бүртгэх талаар хуулийн зохицуулалт хангалттай хэрэгжихгүй байгаа байна.

Газрын төлбөр нь газрын кадастрын үйл ажиллагааны бүрэлдэхүүн хэсэг болох үүднээс газрын төлбөрийн анхан шатны бүртгэл иргэний бүртгэл болон нэгж талбарт суурилсан бүртгэл хийгддэг.

Газрын тухай хууль, Газрын кадастрын тухай хуульд заасан нөхцөл, журмын дагуу нэгж талбарт суурилсан бүртгэлийн системийг нэвтрүүлж, газар эзэмшигч, ашиглагчийг бүртгэлд бүрэн хамруулж, төлбөрийг ногдуулснаар улсын төсөвт тодорхой хувь нэмэр оруулжээ.

Хүснэгт 7 Газрын төлбөрийн тухай хуулийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой тогтоол, шийдвэр

№	Он	Хэрэгжүүлсэн арга хэмжээ	Нөхцөл байдал (үр дүн, тулгамдсан асуудал)
1.	1997 он	Засгийн газрын 152 дугаар тогтоолоор тогтоолоор “Монгол Улсын газрын нэгдмэл сангийн үнэлгээний тойргийн хуваарь”, “Хот тосгон, бусад суурины газрын зэрэглэл, тэдгээрийн суурь үнэлгээ”, “Хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойрог бүрийн 1 га-ийн суурь үнэлгээ”-г тус тус баталсан.	Энэ үед Газрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга болон Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хууль батлагдаагүй байсан бөгөөд Газрын төлбөрийн тухай хуулийг Татварын ерөнхий хуульд нийцүүлэн боловсруулж баталсан. Татварын хуулийн дагуу татварын суурийг тодорхойлсон.

2.	1999 он	Газрын төлбөрийн анхан шатны бүртгэл газрын асуудал хариуцсан байгууллагаас гарах, төлбөрийн орлогыг улсын төсөвт төвлөрүүлэх асуудлыг хянах асуудал нь татварын асуудал хариуцсан байгууллагын чиг үүрэг, мөн эдгээртэй холбоотой тайлан мэдээллийг нэгтгэх, тайлагнах зэрэг асуудлыг цэгцлэх үүднээс хоёр байгууллагын хооронд мэдээлэл солилцох үйл ажиллагааг журамласан. ТЕГ-ын дарга, ГХГЗЗГ-ын дарга хамтран 1998 оны 30/33 дугаар тушаал гаргасан.	Энэ тушаалын хавсралтаар 5 мэдээлэл солилцохоор баталсан. Тухайн үед бүх мэдээллийг цаасан хэлбэрээр солилцож тайлан мэдээг нэгтгэн гаргадаг байсан. Хэрэгжилт хангалтгүй болсон. Улирал бүр мэдээ, тайлан гаргах шаардлагатай болсон холбогдох зардлууд ихэссэн.
3.	1997 он	ГХГЗЗГ-ын даргын тушаалаар “Газрын төлбөр ногдуулах аргачилсан заавар”-ыг баталсан.	Газрын төлбөрийг тооцох газрын хэмжээг хэрхэн тооцоолох, төлбөрийн хэмжээг хэрхэн тооцоолох нарийвчилсан аргачлал болсон.
4.	2007 он	ГХБГЗЗГ-ын даргын тушаалаар “Газрын төлбөр ногдуулах аргачилсан заавар”-ыг шинэчлэн баталсан.	-
5.	2018 он	ГЗБГЗЗГ-ын даргын 2018 оны А/187 дугаар тушаалаар “Газрын төлбөр ногдуулах аргачилсан заавар”-ыг шинэчлэн баталсан.	Засгийн газраас газрын суурь үнийг шинэчлэн баталсантай холбогдуулан төлбөр ногдуулах аргачилсан зааврыг шинэчлэн баталсан.
6.	2022 он	ГЗБГЗЗГ-ын даргын 2022 оны А/209 дүгээр тушаалаар “Газрын төлбөр ногдуулах аргачилсан заавар”-ыг шинэчлэн баталсан.	Хүчин төгөлдөр мөрдөж байна.
7.	2019 он	Газрын төлбөр, татварын цахим системийг хэрэглээнд нэвтрүүлсэн.	Татварын ерөнхий газартай хамтран дундын мэдээллийн сангаар дамжуулан газрын төлбөрийн нэхэмжлэхийг газар эзэмшигч, ашиглагчид илгээдэг болсон, мөн банкнуудын интернэт банк болон гар утасны аппликэйшн ашиглан газрын төлбөрийн мэдээллийг түргэн шуурхай авах нөхцөл

			бүрдэж газрын төлбөрөөс улсын төсөвт орох орлого нэмэгдсэн.
8.		Газрын тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 6 дахь хэсэг, Татварын ерөнхий хуулийн 34 дүгээр зүйлийн 34.22 дахь хэсгийг тус тус үндэслэн “Татварын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага, Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага хоорондын мэдээлэл солилцох журам”-ыг Барилга, хот байгуулалтын сайд, Сангийн сайдын хамтарсан 2020.09.11-ний өдрийн 173/178 дугаар тушаалаар батлуулсан.	

Дүгнэлт: Газрыг бүртгэлжүүлж, ил тод болгох, газрын төлбөрийг бүрэн ногдуулах, хураах үйл ажиллагааг эрчимжүүлэх зорилгоор газрын, бүртгэлийн болон татварын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагууд, орон нутгийн засаг захиргаа хоорондын эрх, үүргийг боловсронгуй болгож, төлбөр ногдуулах, төлөх харилцааг энгийн ойлгомжтой, ил тод, цахим болгох зохицуулалтууд шаардлагатай байна. Бүх нэгж талбарт газрын төлбөр, татварыг ногдуулж, газрын төлбөрийг төлөх хялбар боломжуудыг технологийн шийдэл ашиглан бүрдүүлж өгснөөр улсын төсөвт орох орлогын хэмжээг бодитойгоор нэмэгдүүлэх боломжтой болно.

3.11.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.2 дахь хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:

Үнэлэх хэсэг 10 дугаар зүйлийн 10.2. Газрын төлбөрийн орлогын зохих хувийг иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшил, ашиглалтад байгаагаас бусад төрийн өмчийн газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээх, газар зохион байгуулалтын арга хэмжээнд зориулан зарцуулна. Тухайн жилд авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, газрын төлбөрөөс орох орлогыг харгалзан газар хамгаалах, нөхөн сэргээх, газар зохион байгуулалтын арга хэмжээнд зориулан зарцуулах хөрөнгийн хувь хэмжээг Засгийн газар жил бүр тогтооно.

Томьёолсон
шалгуур
үзүүлэлт

- Амьдрал дээр хэрэгжих боломжтой эсэх ?

Хуульд газрын төлбөрийн орлогын зохих хувийг иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшил, ашиглалтад байгаагаас бусад төрийн өмчийн газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээх, газар зохион байгуулалтын арга хэмжээнд зориулан зарцуулна. Тухайн жилд авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, газрын төлбөрөөс орох орлогыг харгалзан газар хамгаалах, нөхөн сэргээх, газар зохион байгуулалтын арга хэмжээнд зориулан зарцуулах хөрөнгийн хувь хэмжээг Засгийн газар жил бүр тогтооно" гэж заасан хэдий ч өнөөгийн байдлаар газрын төлөв байдал чанарын улсын хянан баталгаа хийх, газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах, тариалан, атаршсан газрын нөхөн сэргээлт хийх зэрэг ажлуудын бага хэмжээний зардлыг улсын төсвөөс санхүүжүүлж байгаа нь хийх шаардлагатай ажлын хаана нь ч хүрэхгүй байна. Өнөөгийн байдлаар доройтсон газрыг нөхөн сэргээх арга хэмжээнд улсын төсвөөс хөрөнгө зарцуулахгүй байгаагаас жил бүрийн газрын нэгдмэл сангийн тайлан мэдээгээр газарт учирсан хохирол өсөж, 2024 онд улсын хэмжээнд нийт 7355540.6 га газарт хохирол учирсан дүн мэдээтэй байна.

Дүгнэлт: Газрын төлбөрийн тухайн жилийн орлогоос газар зохион байгуулалтын болон газрын кадастрын арга хэмжээ, төлөвлөгөө боловсруулах, хэрэгжүүлэх, газар хөгжүүлэх, газрын нэгдмэл сангийн тооллого хийх, төрийн өмчийн газрын кадастрын хэмжилт, зураглал, бүртгэл хийх, цахим газрын харилцааг буй болгох, доройтсон газрыг нөхөн сэргээх, газар хамгаалах зэрэг үйл ажиллагааны зардлыг санхүүжүүлдэг байхаар зохицуулалтыг Газрын тухай хуулиас гадна Төсвийн тухай хуульд оруулах шаардлагатай.

ДӨРӨВ. ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТТЭЙ ХОЛБООТОЙ ЗАРИМ АСУУДЛУУДЫН ТАЛААР

- Газрын төлбөр төлөгчдийн анхан шатны бүртгэл газрын албанаас гарч байдаг бөгөөд татварын улсын байцаагч газрын төлбөрийн тухай хуулийн хэрэгжилтэд хяналт тавьж чадахгүй, газрын харилцаатай холбоотой олон асуудлыг хуульд орхигдуулж байна. Тухайлбал, төлбөрөө төлөөгүй тохиолдолд хүлээлгэх хариуцлагын тогтолцоог зохицуулаагүй.

Иймд газрын төлбөрөөр дамжуулан хариуцлагыг чангатгах хөшүүрэг бий болгох, газрын төлбөрөө төлөөгүй этгээдэд хүлээлгэх хариуцлагыг тодорхой болгох, газар эзэмших эрхийг хязгаарладаг эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх. Мөн татварын асуудал хариуцсан болон газрын асуудал хариуцсан байгууллагын газрын төлбөрийн харилцаатай холбогдох чиг үүргийг тодорхойлж, уялдуулсан механизмыг бүрдүүлэх;

- Газрын төлбөр тооцох үзүүлэлт, төлбөрийн хувь хэмжээг зөвхөн газрын нэгдмэл сангийн ангиллаар хязгаарлаж тогтоосон нь дутагдалтай байна. Иймд газар ашиглалтын зориулалт, хот, тосгоны нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлтэй уялдуулж тогтоох;

- "газар" гэж газрын гадаргуу, түүний хөрс, ой, ус, ургамал бүхий орон зайн давхаргыг" хэлнэ гэж Газрын тухай хуульд тусгасан байдаг. Гэтэл газрын төлбөрийг тооцохдоо зөвхөн газрын гадаргаар хязгаарлаж болохгүй бөгөөд "газар" гэдэг орон зайн хэмжээнд авч үзэх шаардлагатай байна. Тухайлбал: дүүжин гүүр, төрөл бүрийн антены ... асуудлыг дурдаж болно.

- Газрын төлбөрийн хэмжээг энэ зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан хязгаарт багтаан газрын үнэлгээ, ашиглах зориулалтыг харгалзан хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойрог, хот, тосгон, бусад суурины газрын үнэлгээний зэрэглэл тус бүрээр Засгийн газар тогтооно.” гэсэн заалт болон “Эзэмшиж, ашиглаж байгаа хот, тосгон, бусад суурины газрын суурь үнэлгээнд тогтоосон газрын төлбөрийг инженерийн хангамж, ашиглалтын зориулалт, байршил, байгаль орчинд үзүүлэх нөлөөлөл болон ногоон бүсийг хамгаалах шаардлагыг харгалзан тооцсон итгэлцүүрээр энэ хуулийн 7 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 3-т заасан хязгаарт багтаан өсгөж, бууруулж болно. Итгэлцүүрийг хэрэглэх газрын зааг, хязгаар, итгэлцүүрийн тоон утгыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, улсын зэрэглэлтэй хотын Зөвлөл тогтооно.” гэсэн заалтууд давхардлыг арилгах.

ТАВ. ОЛОН УЛСЫН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА

Газрын төлбөр нь Татварын ерөнхий хуулийн 7.4.11-д зааснаар Улсын Их Хурал, Засгийн газар, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас хувь хэмжээг нь тогтоож орон нутгийн төсөвт төвлөрүүлэх, эсхүл тухайн нутаг дэвсгэрт үйлчлэх орон нутгийн татварт хамаарагддаг.

Орчин үеийн газрын харилцааны онолд кадастрын түүхэн хөгжил нь засаглалын дэд бүтцийн үндэс гэдгийг хүлээн зөвшөөрдөг бөгөөд газрын менежментийн онолыг хэрэгжүүлэхэд түүний үндсэн үүрэг чухал юм. Гэхдээ бүх хувилбаруудад тохирсон нэг ерөнхий тодорхойлолтыг хийх амаргүй учраас газрын төлбөрийн тогтолцоог өргөн утгаар нь тайлбарласан. Газрын кадастрын систем нь газрыг тодорхойлох, газрын эрхийг бүртгэх зэрэг үйл ажиллагаа бөгөөд газрын татвар, үнэлгээ, газрын одоогийн болон цаашдын боломжит ашиглалтыг удирдах үйл ажиллагаа болно. Мөн газрын төлбөр, татвар, үнэлгээг кадастрын системээр эрхэлдэг.

Газрын эрх, газрын үнэ цэнэ, газар ашиглалт, газрыг хөгжүүлэх зэрэг захиргааны үйл ажиллагаануудыг нэгтгэж кадастрын системийг хөгжүүлсэн байна.

Газрын харилцааны дөрвөн үндсэн үйл ажиллагаа (газрын эрхзүй, газрын үнэ цэнэ, газар ашиглалт, газрыг хөгжүүлэх) нь мэргэжлийн чиглэлийн хувьд харилцан адилгүй, судлаач, инженер, хууль, үнэлгээний мэргэжилтэн, газрын эдийн засаг, төсөв, төлөвлөгөө гаргагч, хөгжүүлэгч зэрэг янз бүрийн мэргэжилтнүүдийн хамтын ажиллагааг шаарддаг. Гэсэн хэдий ч газрын үнэлгээ, татварын бодит үйл ажиллагаа мөн газар ашиглалтын төлөвлөлтийг газрын харилцааны бүрэлдэхүүн хэсэг байдлаар авч үздэггүй. Газрын харилцаа нь газар эзэмших эрх, газрын мэдээллийн менежменттэй холбоотой кадастрын үйл ажиллагаанд төвлөрсөн байдаг боловч газрын харилцааны орчин үеийн системд эдгээр дөрвөн үйл ажиллагааг дэмжих, үндсэн дэд бүтцийг доорх байдлаар хэрэгжүүлдэг. Тогтвортой хөгжлийн бодлого нь эдгээр дөрвөн үндсэн үйл ажиллагааг өөр хооронд нь уялдаатай авч үзэхийг шаарддаг.

Европт анх газрын татвар (төлбөр) авах зорилгоор кадастр (газрын бүртгэл) хөгжүүлж эхэлсэн байдаг. Шведын газрын алба арван долоо дугаар зууны эхэн үед газрын зураг ашигладаг байсан (Ларссон 1991). Арван наймдугаар зуунд газрын зургийг Италийн хойд нутагт болон Австри – Унгарын эзэнт гүрэнд татвар

хураамжийг дэмжих зорилгоор ашиглаж байсан. Терезийн кадастр нь /Teresian Cadastre/ Хатан хаан Мария Терезагийн нэрээр нэрлэгдсэн. Энэ нь язгууртан сурвалжтанаас татвар хураах, газрын мэдээлэл цуглуулахад зориулагдсан байв. 1807 онд газрын зураг илүү дэлгэрч Наполеон Бонапарт нь Европ маягийн кадастрын үндсийг тавьсан. Наполеон эзэнт улсынхаа нутагт 100 сая нэгж талбар газрын кадастрын бүртгэл, газрын зураг хийх ажлыг эхлүүлсэн. Хуучин байсан газрын зураг болон эдгээр шинэ бүртгэлийн хооронд ялгаа нь шинжлэх ухааны үндэслэлтэй хийх хэмжилт, газрын нэгж талбарыг тогтмол тэмдэглэх, мөн түүнчлэн эдгээр явцын үр дүнг схемчлэн гаргахад хэрэг болсон байна. Наполеоны эрин үед тодорхой газруудад өмч шилжүүлэх болон өмч эзэмших эрхийн бүртгэл хийх ажлууд байсан. Газар эзэмшлийн тайлан бичигт газрын нэгж талбарын бодит байршлыг техникийн боломжоор нарийн гаргаж,

Мөн газрын татвар төлбөр авах зорилгоор Францад газар өмчлөгч эздэд зориулж газар эзэмшлийг зохион байгуулалттай дугаарлаж, газрын үнэ, татварыг бүртгэсэн байдаг.

Татвар хураамжийн системийн үр ашиг Европ дахинд тархах нөхцөлийг хангаж, улсын баялаг, эрдэнэсийн санд газар ашиглалтаас хураан авсан татварын орлогыг тооцдог болжээ. Газрын үнийг тооцоход янз бүрийн арга хэрэгсэл ашиглах болсон, тухайлбал, бүтээгдэхүүн, бүтээгдэхүүний багтаамж, чадамж, ашигласан хөрсний төрөл гэх мэт. Эдгээр санхүүгийн нэгдсэн бүртгэл эсвэл текст мэдээлэл болон шинжлэх ухааны үндэстэй бэлтгэн гаргасан газрын зураг, мөн бүртгэл нь орчин цагийн кадастрын үндсийг тавьсан байна.

Олон улсад газрын (байршлын) үнэ цэний татвар, газар ашиглалтын татвар гэсэн 2 үндсэн түгээмэл ойлголт байна.

Газар (байршлын)-ын үнэ цэний татвар гэдэг нь газрын тогтоосон үнэ цэнд татвар ногдуулдаг. Өмчийн татвараас ялгаатай нь барилга байгууламж, хувийн өмч болон бусад сайжруулалтыг үл харгалздаг байна.

Газар ашиглалтын татварыг "төгс татвар" гэж нэрлэсэн бөгөөд газрын эдийн засгийн үр ашгийг арван наймдугаар зуунаас хойш ашиглаж ирсэн. Адам Смит, Дэвид Рикардо нар энэхүү татварын системийг дэмжиж байсан боловч Хенрих Жоржын тодорхойлсон хамгийн түгээмэл ойлголт нь газрын нөөцийг тогтоож, байршлын үнэ цэнийг тодорхой болгох явдал юм. Энэ нь төсвийн орлогын эх үүсвэр юм.

Газар ашигласны татвар нь дэвшилтэт татварт тооцогддог бөгөөд татварын хамгийн хүнд дарамт нь хамгийн өндөр орлоготой иргэн, хуулийн этгээдэд хамаарах болно. Дани, Эстони, Литва, Орос, Хонконг, Сингапур, Тайвань, Австрали, Мексик, Украин, АНУ (жишээ нь: Пенсильвани) зэрэг улс орон болон дэд бүсүүдэд газар ашиглалтын татварыг одоогоор хэрэгжүүлж байна.

Газрын үнэ цэнэ нь эдийн засгийн үйл ажиллагаа, түүнд оруулсан хөрөнгө оруулалт, байгалийн чанараас хамаардаг тул эдийн засгийн түрээс нь татварын орлогын хамгийн сайн эх үүсвэр байсан. Газар ашиглалтын татварын дарамт нь өндөр орлоготой газрын эзэд дээр унадаг учраас түрээслэгч, хэрэглэгч, ажилчдын өндөр цалин хөлсөөр дамжих боломжгүй байдаг.

Газар нутгийн зах зээл дээр түрээслүүлж буй хөрөнгийн үнэлгээ нь газрын үнэ, газрын үнэ цэнийг бий болгох явдал юм. Газрын түрээсийг олон нийтэд чиглүүлэх үед, жишээ нь газрын тогтоосон суурь үнээр дамжуулан газрын үнэ буурах болно.

“Тухайн цаг хугацаанд ашиглахад хангалтгүй газар бол нөөц газар гэж нэрлэдэг. Газар ашиглалтын татвараар нөөц газрын түрээсийн төлбөр багасах бөгөөд тухай нөөц газрын чанарыг сайжруулах боломжийг бүрдүүлнэ” хэмээн тайлбарласан байна. Ихэнх татвар нь эдийн засгийн шийдвэрийг мушгин гуйвуулж, үр ашигтай эдийн засгийн үйл ажиллагааг тасалдаг.

Тухайн орчинд хийгдсэн газар нутгийг сайжруулах үйл ажиллагаанаас шууд үр шимийг хүртэгчид нь газар эзэмшигчид юм. Ийм сайжруулалт нь түрээслэгчдийн эрэлтийг нэмэгдүүлнэ. Газар эзэмшигчид нь үнийн өрсөлдөөнөөс ашиг хүртдэг. Энэ тохиолдолд газар (байршлын)-ын үнэ цэний татварын шууд нөлөө нь хувийн эзэмшлийн газарт ногдуулах нөхөн олговрыг (газрын үнэ өссөнөөр) багасгах явдал юм.

Газар (байршлын)-ын үнэ цэний татвар нь эдийн засгийн хувьд үндэслэлтэй гэж тооцогддог тул үйлдвэрлэлийг зогсоох, зах зээлийг гажуудуулах, эсвэл алдагдал бий болгохгүй. Харин газар ашиглалт сайжирснаар газар ашиглалтын татвар нь нэмэгдэж эргээд алдагдалд хүргэж болно.

Газар (байршлын)-ын үнэ цэний татвар нь газар зүйн байршлыг саармагжуулах, хот төлөвлөлтийн бүтээмжтэй ашиглалт, алслагдсан суурины татварын дарамтыг багасгадаг. Жишээлбэл, АНУ-ын Пеннсильвани мужийн Харрисбург хот 1975 оноос хойших газар ашиглалтыг 6 дахин өсгөсөн юм. Хотын захирагч Стивен Р. Рийд 1982 онд бодлогоор Харрисбург хотын сул чөлөөтэй барилгын тоог багасгасан байна.

Газар байршлын үнэ цэний татвар нь хөдөлмөр, капиталтай адилгүй тул үр дүнтэй татвар юм. Учир нь газар нуугдах эсвэл нүүлгэн шилжүүлэх боломжгүй. Мөн хотын олон төлөвлөгч на газар (байршлын) үнэ цэний татварыг дэд бүтцийн хөгжлийг дэмжих үр дүнтэй арга гэж үздэг.

Газар ашиглалтын татвар нь үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн бууралт, уналтад хүргэж, улмаар үл хөдлөх хөрөнгийн үнийг "капиталжуулсан" болгож бууруулж, ашиглагдахгүй газрын байршлуудыг зарах эсвэл чөлөөлөх үйл ажиллагааг дэмжих болно. Энэ нь зарим газрын эзэд, ялангуяа цэвэр газар өмчлөгчид газар өмчлөлийн татварын хувь хэмжээг өндөр түвшинд байлгахад хүргэж болзошгүй юм.

Газар ашиглалтын татвар анх газар тариалангийн салбарт ургацын үр шим, гарцад суурилсан татвар ногдуулснаар эхэлсэн байна.

Үл хөдлөх хөрөнгө эсвэл ерөнхий өмчийн татвараас гадна цэвэр газар / байршлын үнэ цэний татварыг Тайван, Сингапур, Эстони, Шотланд, Мексикийн Мексикали хотод ашигладаг. Мөн түүнчлэн Хятадын бодит эрхийн тухай хууль нь газар / байршлын үнэ цэний татварт тулгуурласан заалтууд байдаг.

Ирландын засгийн газар 2013 оноос эхлэн газар (байршлын) үнэ цэний татварыг нэвтрүүлэхээр зарласан. Гэсэн хэдий ч Засгийн газарт 2011 онд өөрчлөлт орсны дараа үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн татварыг нэвтрүүлсэн байна.

Монгол Улсад хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй Газрын төлбөрийн тухай хууль нь газар / байршлын үнэ цэнд тулгуурлан төлбөрийн хувь хэмжээг тогтоосон байдаг. Ногдуулсан төлбөр нь байгаль орчинд үзүүлэх нөлөө, ашиглалтын үйл ажиллагааны орлого зэргээс хамааран өөрчлөгдөхгүй байгаа нь практик шаардлагыг хангахгүй байна. Иймд хот төлөвлөлт, алслагдсан суурин, дэд бүтцийг хөгжүүлэх газрын байршлын үнэ цэнийн татварыг газар ашиглалтын татвартай хослуулан хэрэглэх нь тохиромжтой гэж үзэж байна.

ЗУРГАА. ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ

Газрын төлбөрийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлэхдээ шалгуур үзүүлэлт бүрд санал бичсэн /Хүснэгт/ ба дараах байдлаар үнэлж дүгнэлээ.

1. Хууль тогтоомжийн тухай хуульд заасан аргачлалын дагуу Газрын төлбөрийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судалж, хуулийн төслийн үзэл баримтлалд нийцүүлэн хуулийн төслийг боловсруулах шаардлагатай.

УИХ-аас "Газрын төлбөрийн тухай" хуулийг анх 1997 онд баталж одоог хүртэл хүчин төгөлдөр мөрдөж байна. Тухайн үед одоо хүчин төгөлдөр мөрдөж байгаа Газрын тухай хууль батлагдаагүй байсан бөгөөд Газрын төлбөрийн тухай хууль нь Татварын ерөнхий хуулийн дагуу зөвхөн төлбөр ногдуулж хураах зорилготой байсан.

2. Газрын бүртгэл болон Улсын бүртгэлийн газрын мэдээлэл хоорондоо зөрүүтэй байгаа нь газрын эрхийн баталгааг хангах хууль эрх зүйн үндэс сул байгаагийн илрэл юм. Үүний үр дүнд нэг газрыг хоёр этгээд зэрэгцүүлэн өмчлөх, эсвэл эзэмших эрх олгох зэрэг асуудал гарч, иргэд, аж ахуйн нэгжийн эрх ашиг зөрчигдөхөөс гадна үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд тодорхойгүй байдал үүсэж байна. Мөн татварын орлого буурах, хөрөнгө оруулалтын эрсдэл нэмэгдэх зэрэг эдийн засгийн сөрөг үр дагавар бий болж байна. Газрын төлбөрийн асуудал нь газрын кадастрын үйл ажиллагаа бөгөөд газрын харилцааны анхан шатны бүртгэлийг үндэслэн газрын төлбөрийг ногдуулдаг.

3. Мөн Монгол Улсын хэмжээнд газар эзэмшигч, ашиглагч иргэн хуулийн этгээдийн тоо нэмэгдэхийн зэрэгцээ газрын төлбөрөөс төсөвт төвлөрүүлэх орлогын хэмжээ нэмэгдэж, түүнийг дагалдан орлогыг төлөвлөх, хянах, зарцуулах, бүртгэх, хувь хэмжээг тогтоох, үнэлэх, чөлөөлөх, хөнгөлөх гэх мэт асуудлууд гарч байна. Гэвч 1997 онд батлагдсан Газрын төлбөрийн тухай хуулиар газрын төлбөрийг хатуу тогтоосон байх бөгөөд уян хатан биш газар эзэмшигчийн газарт учруулж байгаа нөлөө, газраас хүртэж байгаа үр өгөөжтэй харьцуулахад харилцан адилгүй байна.

Иймд Төрийн зүгээс Үндсэн хуульд заасан бүх ард түмний өмч болох газрыг зохистой ашиглах, эдийн засгийн хөшүүрэг бий болгох, газар эзэмшиж, ашиглаж байгаа иргэн, хуулийн этгээдэд газрын төлбөр ногдуулах, хөнгөлөх, чөлөөлөх, уг төлбөрийг төсөвт төвлөрүүлэх, төлөвлөх, хяналт тавих, тайлагнахтай холбогдсон харилцааг зохицуулахдаа 1997 онд баталсан Газрын төлбөрийн тухай хуулийн

шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулж, өнөөдрийн тулгамдаж байгаа дараах асуудлыг нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай байна. Үүнд:

- Хуулийн зорилгыг Үндсэн хууль болон бусад хуульд нийцүүлэн тодорхойлох. Энэ хүрээнд зөвхөн төлбөр ногдуулахаас гадна газрыг зохистой ашиглах, эдийн засгийн хөшүүрэг бий болгох харилцааг зохицуулах;
- Газрыг аливаа хэлбэрээр ашигласан бол зохих төлбөрийг заавал төлдөг байх, газрыг зөв зохистой ашигласан, хамгаалсан, нөхөн сэргээсний дараа төлбөрийн хөнгөлөлт үзүүлдэг байх, мөн газрын төлбөрөө хугацаанд нь бүрэн төлсөн тохиолдолд хөнгөлөлт үзүүлдэг байх зарчим руу шилжих шаардлагатай;
- Газрын төлбөр төлөгчийг тодорхойлох, Газрын тухай хууль, Газрын кадастрын тухай хуульд заасан нөхцөл, журмын дагуу төрийн өмчийн газрыг эзэмшиж, ашиглаж байгаа Монгол Улсын болон гадаад улсын иргэн, хуулийн этгээд, гадаадын хөрөнгө оруулалттай хуулийн этгээд, ТББ-ын асуудлыг зохицуулах;
- Газрын төлбөр ногдуулах болон газрын төлбөр тооцох үзүүлэлт, газрын төлбөрийн хувь, хэмжээг тогтоохдоо газрын нэгдмэл сангийн ангилал тус бүрийн төлбөр ногдуулах үндэслэл, газрын хэмжээ, хугацааг хэрхэн тооцох асуудлыг зохицуулах;
- Газрын суурь үнэлгээтэй холбоотой харилцааг олон улсын жишгийн дагуу зохицуулах зайлшгүй шаардлагатай харилцааг дутуу тодорхойлсныг илүү өргөн хүрээнд тухайлбал, хот, тосгоны нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл болон бусад салбарын онцлогтой уялдуулан газрын суурь үнийг шинэчлэн боловсруулах;
- Уурхайн газрын төлбөрийг ашиглалтын тусгай зөвшөөрлийн нийт талбайн хэмжээгээр ногдуулах, энэ дотроо ашиглалт явуулсан хэсэг, ашиглалт явуулаагүй хэсэг, нөхөн сэргээсэн хэсэг гэх мэт хөнгөлөлттэй байхаар зохицуулах.

) Эх сурвалж (гол ашигласан, лавлагаа өгөхөд тохиромжтой)

- Singapore Land Authority — Lease Policy & Lease Management (SLA). [Singapore Land Authority+1](#)
- Lincoln Institute — “Taxing Publicly Owned Land in China” (land use fees overview). [Lincoln Institute of Land Policy](#)
- Tax Policy Center — How state and local property taxes work (US overview). [taxpolicycenter.org](#)
- Denmark / LVT overviews — historical LVT use and rates. [Library of Economic Possibility](#)
- Country pages on property tax: Turkey property tax overview; Kazakhstan property tax review; Poland/Hungary guides (жишээ). [angloinfo.com+3terrarealestate.com+3registrucentras.lt+3](#)

Газрын төлбөр нь Татварын ерөнхий хуулийн 7.4.11-д зааснаар Улсын Их Хурал, Засгийн газар, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас хувь хэмжээг нь тогтоож орон нутгийн төсөвт төвлөрүүлэх, эсхүл тухайн нутаг дэвсгэрт үйлчлэх орон нутгийн татварт хамаарагддаг.

Орчин үеийн газрын харилцааны онолд кадастрын түүхэн хөгжил нь засаглалын дэд бүтцийн үндэс гэдгийг хүлээн зөвшөөрдөг бөгөөд газрын менежментийн онолыг хэрэгжүүлэхэд түүний үндсэн үүргийг онцлон тэмдэглэсэн. Гэхдээ бүх хувилбаруудад тохирсон нэг ерөнхий тодорхойлолтыг хийх амаргүй учраас кадастрын системийг өргөн утгаар нь тайлбарласан. Эдгээр системүүд газрыг тодорхойлох, газрын эрхийг бүртгэх зэрэг үйл ажиллагааг шаарддаг. Тэдгээр нь газрын татвар, үнэлгээ, газрын одоогийн болон цаашдын боломжит ашиглалтыг удирдах үйл ажиллагааг дэмждэг. Олон зорилтот газрын кадастрын систем нь газрын эрхзүй, газрын үнэлгээ, газрыг хөгжүүлэх гэсэн дөрвөн үйл ажиллагааг дэмждэг.

2000 оны үед кадастрын системийг авч үзэхдээ улс орны тогтвортой хөгжлийг хангахад чухал үүрэг бүхий газар бол газрын эрх, газрын үнэ цэнэ, газар ашиглалт, газрыг хөгжүүлэх зэрэг захиргааны үйл ажиллагаануудыг нэгтгэж, засгийн газрын олон зорилтот үйл ажиллагааг хангах гол хөдөлгөгч хүч гэж үзэж байсан. Газрын харилцааны дөрвөн үндсэн үйл ажиллагаа (газрын эрхзүй, газрын үнэ цэнэ, газар ашиглалт, газрыг хөгжүүлэх) нь мэргэжлийн чиглэлийн хувьд харилцан адилгүй, судлаач, инженер, хууль, үнэлгээний мэргэжилтэн, газрын эдийн засаг, төсөв, төлөвлөгөө гаргагч, хөгжүүлэгч зэрэг янз бүрийн мэргэжилтнүүдийн хамтын ажиллагааг шаарддаг. Гэсэн хэдий ч газрын үнэлгээ, татварын бодит үйл ажиллагаа мөн газар ашиглалтын төлөвлөлтийг газрын харилцааны бүрэлдэхүүн хэсэг байдлаар авч үздэггүй. Газрын харилцаа нь газар эзэмших эрх, газрын мэдээллийн менежменттэй холбоотой кадастрын үйл ажиллагаанд төвлөрсөн байдаг боловч газрын харилцааны орчин үеийн системд эдгээр дөрвөн үйл ажиллагааг дэмжих, үндсэн дэд бүтцийг доорх байдлаар хэрэгжүүлдэг. Тогтвортой хөгжлийн бодлого нь эдгээр дөрвөн үндсэн үйл ажиллагааг өөр хооронд нь уялдаатай авч үзэхийг шаарддаг.

Европт кадастр нь анх санхүүгийн шаардлагаар бий болжээ. Шведын газрын алба арван долдугаар зууны эхэн үед газрын зураг ашигладаг байсан (Ларссон 1991). Арван наймдугаар зуунд газрын зургийг Италийн хойд нутагт болон Австри – Унгарын эзэнт гүрэнд татвар хураамжийг дэмжих зорилгоор ашиглаж байсан. Терезийн кадастр нь /*Teresian Cadastre*/ Хатан хаан Мария Терезагийн нэрээр нэрлэгдсэн. Энэ нь язгууртан сурвалжтанаас татвар хураах, газрын мэдээлэл цуглуулахад зориулагдсан байв. 1807 онд газрын зураг илүү дэлгэрч Наполеон Бонапарт нь Европ маягийн кадастрын үндсийг тавьсан. Наполеон эзэнт улсынхаа нутагт 100 сая нэгж талбар газрын кадастрын бүртгэл, газрын зураг хийхийг тушаажээ. Хуучин байсан газрын зураг болон эдгээр шинэ бүртгэлийн хооронд дахь ялгаа нь шинжлэх ухааны үндэслэлтэй хийх хэмжилт, газрын нэгж талбарыг тогтмол тэмдэглэх, мөн түүнчлэн эдгээр явцын үр дүнг схемчлэн гаргахад хэрэг болсон байна. Наполеоны эрин үед тодорхой газруудад өмч шилжүүлэх болон өмч эзэмших эрхийн бүртгэл хийх ажлуудыг даалгаж байсан. Газар эзэмшлийн тайлан бичигт

газрын нэгж талбарын бодит байршлыг техникийн боломжоор нарийн гаргаж, Францын газар эзэмшлийг зохион байгуулалттай дугаарлаж, газар ашиглалт, газар өмчлөх эзэнд зориулж газрын үнэ өртгийг тэмдэглэн тодорхой харуулсан байдаг байна.

Татвар хураамжийн системийн үр ашиг Европ дахинд тархах нөхцөлийг хангаж, улсын баялаг, эрдэнэсийн санд газар ашиглалтаас хураан авсан татварын орлогыг тооцдог болжээ. Газрын үнийг тооцоход янз бүрийн арга хэрэгсэл ашиглах болсон, тухайлбал, бүтээгдэхүүн, бүтээгдэхүүний багтаамж, чадамж, ашигласан хөрсний төрөл гэх мэт. Эдгээр санхүүгийн нэгдсэн бүртгэл эсвэл текст мэдээлэл болон шинжлэх ухааны үндэстэй бэлтгэн гаргасан газрын зураг, мөн бүртгэл нь орчин цагийн кадастрын үндсийг тавьсан байна.

Олон улсад газар / байршлын үнэ цэний татвар, газар ашиглалтын татвар гэсэн 2 үндсэн түгээмэл ойлголт байна.

Газар / байршлын үнэ цэний татвар гэдэг нь газрын тогтоосон үнэ цэнд татвар ногдуулдаг. Өмчийн татвараас ялгаатай нь барилга байгууламж, хувийн өмч болон бусад сайжруулалтыг үл харгалздаг байна.

Газар ашиглалтын татварыг "төгс татвар" гэж нэрлэсэн бөгөөд газрын эдийн засгийн үр ашгийг арван наймдугаар зуунаас хойш ашиглаж ирсэн. Адам Смит, Дэвид Рикардо нар энэхүү татварын системийг дэмжиж байсан боловч Хенрих Жоржын тодорхойлсон хамгийн түгээмэл ойлголт нь газрын нөөцийг тогтоож, байршлын үнэ цэнийг олон нийтийн ажилд тулгуурлан бий болгох явдал юм. Энэ нь төсвийн орлогын хамгийн логик эх үүсвэр юм.

Газар ашигласны татвар нь дэвшилтэт татварт тооцогддог бөгөөд татварын хамгийн хүнд дарамт нь хамгийн өндөр орлоготой иргэн, хуулийн этгээдэд хамаарах болно. Дани, Эстони, Литва, Орос, Хонконг, Сингапур, Тайвань, Австрали, Мексик, Украин, АНУ (жишээ нь: Пенсильвани) зэрэг улс орон болон дэд бүсүүдэд газар ашиглалтын татварыг одоогоор хэрэгжүүлж байна.

1879 онд Хенрих Жорж хэлэхдээ газрын үнэ цэнэ нь эдийн засгийн үйл ажиллагаа, түүнд оруулсан хөрөнгө оруулалт, байгалийн чанараас хамаардаг тул эдийн засгийн түрээс нь татварын орлогын хамгийн сайн эх үүсвэр байсан. Газар ашиглалтын татварын дарамт нь өндөр орлоготой газрын эзэд дээр унадаг учраас түрээслэгч, хэрэглэгч, ажилчдын өндөр цалин хөлсөөр дамжих боломжгүй байдаг.

Газар нутгийн зах зээл дээр түрээслүүлж буй хөрөнгийн үнэлгээ нь газрын үнэ, газрын үнэ цэнийг бий болгох явдал юм. Газрын түрээсийг олон нийтэд чиглүүлэх үед, жишээ нь газрын тогтоосон суурь үнээр дамжуулан газрын үнэ буурах болно.

1816 онд Рикардо "Тухайн цаг хугацаанд ашиглахад хангалтгүй газар бол нөөц газар гэж нэрлэдэг. Газар ашиглалтын татвараар нөөц газрын түрээсийн төлбөр багасах бөгөөд тухай нөөц газрын чанарыг сайжруулах боломжийг бүрдүүлнэ" хэмээн

тайлбарласан байна. Ихэнх татвар нь эдийн засгийн шийдвэрийг мушгин гуйвуулж, үр ашигтай эдийн засгийн үйл ажиллагааг тасалдаг.

Тухайн орчинд хийгдсэн газар нутгийг сайжруулах үйл ажиллагаанаас шууд үр шимийг хүртэгчид нь газар эзэмшигчид юм. Ийм сайжруулалт нь түрээслэгчдийн эрэлтийг нэмэгдүүлнэ. Газар эзэмшигчид нь үнийн өрсөлдөөнөөс ашиг хүртдэг. Энэ тохиолдолд газар / байршлын үнэ цэний татварын шууд нөлөө нь хувийн эзэмшлийн газарт ногдуулах нөхөн олговрыг (газрын үнэ өссөнөөр) багасгах явдал юм.

Газар / байршлын үнэ цэний татвар нь эдийн засгийн хувьд үндэслэлтэй гэж тооцогддог тул үйлдвэрлэлийг зогсоох, зах зээлийг гажуудуулах, эсвэл алдагдал бий болгохгүй. Харин газар ашиглалт сайжирснаар газар ашиглалтын татвар нь нэмэгдэж эргээд алдагдалд хүргэж болно.

Газар байршлын үнэ цэний татвар нь газар зүйн байршлыг саармагжуулах, хот төлөвлөлтийн бүтээмжтэй ашиглалт, алслагдсан суурин дах татварын дарамтыг багасгадаг. Жишээлбэл, АНУ-ын Пеннсилвани мужийн Харрисбург хот 1975 оноос хойших газар ашиглалтыг 6 дахин өсгөсөн юм. Хотын захирагч Стивен Р. Рийд 1982 онд бодлогоор Харрисбург хотын сул чөлөөтэй барилгын тоог багасгасан байна.

Газар байршлын үнэ цэний татвар нь хөдөлмөр, капиталтай адилгүй тул үр дүнтэй татвар юм. Учир нь газар нуугдах эсвэл нүүлгэн шилжүүлэх боломжгүй. Мөн хотын олон төлөвлөгч нар газар / байршлын үнэ цэний татварыг дэд бүтцийн хөгжлийг дэмжих үр дүнтэй арга гэж үздэг.

Газар ашиглалтын татвар нь үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн бууралт, уналтад хүргэж, улмаар үл хөдлөх хөрөнгийн үнийг "капиталжуулсан" болгож бууруулж, ашиглагдахгүй газрын байршлуудыг зарах эсвэл чөлөөлөх үйл ажиллагааг дэмжих болно. Энэ нь зарим газрын эзэд, ялангуяа цэвэр газар өмчлөгчид газар өмчлөлийн татварын хувь хэмжээг өндөр түвшинд байлгахад хүргэж болзошгүй юм.

Газар ашиглалтын татвар анх газар тариалангийн салбарт ургацын үр шим, гарцад суурилсан татвар ногдуулснаар эхэлсэн байна.

Үл хөдлөх хөрөнгө эсвэл ерөнхий өмчийн татвараас гадна цэвэр газар / байршлын үнэ цэний татварыг Тайван, Сингапур, Эстони, Шотланд, Мексикийн Мексикали хотод ашигладаг. Мөн түүнчлэн Хятадын бодит эрхийн тухай хууль нь газар / байршлын үнэ цэний татварт тулгуурласан заалтуудыг агуулдаг.

2010 онд Ирландын засгийн газар 2013 оноос эхлэн газар / байршлын үнэ цэний татварыг нэвтрүүлэхээр зарласан. Гэсэн хэдий ч Засгийн газарт 2011 онд өөрчлөлт орсны дараа үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн татварыг нэвтрүүлсэн байна.

Кенийн газар / байршлын үнэ цэний татварын түүх 1972 онд тусгаар тогтнолоо олсны дараа эхэлсэн. Орон нутгийн засаг захиргаа газрын үнийг татвараас чөлөөлөх ёстой боловч төв засгийн газраас 4% -с хэтрэх тохиолдолд зөвшөөрөл авах шаардлагатай. 2000 онд Кенид баригдах барилга байгууламжид татвар

ноогдуулсангүй. Төв засгийн газар нь эзэмшдэг газрынхаа үнэ цэнээр хотын захиргаанд төлөхийг хуулиар шаарддаг. Энэ газрын шинэчлэлийн үр дүнд Кени бүс нутагтаа цорын ганц тогтвортой улс болжээ. Газар ашиглалтыг сайжруулах анхдагч зорилго бүхий алслагдсан газар нутаг дах газрын үнэлгээний татварыг Намибид нэвтрүүлсэн байна.

Хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй Газрын төлбөрийн тухай хууль нь газар / байршлын үнэ цэнд тулгуурлан татварын хувь хэмжээг тогтоосон байдаг. Ноогдуулсан татвар нь байгаль орчинд үзүүлэх нөлөө, ашиглалтын үйл ажиллагааны орлого зэргээс хамааран өөрчлөгдөхгүй байгаа нь практик шаардлагыг хангахгүй байна. Иймд хот төлөвлөлт, алслагдсан суурин, дэд бүтцийг хөгжүүлэх газар / байршлын үнэ цэний татварыг газар ашиглалтын татвартай хослуулан хэрэглэх нь тохиромжтой гэж үзэж байна.

---oOo---