

ТАНИЛЦУУЛГА

“Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох аргачлал” батлах тухай Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газрын даргын тушаалын төсөл

Монгол Улсын Их Хурлаас 2023 оны 11 дүгээр сарын 10-ны өдөр Газрын тухай хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулж газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага Газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээний дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох аргачлалыг батлахаар зохицуулсантай холбоотойгоор Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2018 оны 208 дугаар тушаалаар батлагдсан “Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ тодорхойлох аргачлал”-ыг шинэчлэн боловсрууллаа.

Энэхүү аргачлалыг “Газрын үнэлгээний бүс /тойрог, зэрэглэл/, суурь үнэлгээ, төлбөрийн хувь, хэмжээг шинэчлэн тогтоох тухай” Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолд нийцүүлэн боловсруулсан бөгөөд Газрын тухай хуулийн 33.1.2-т заасан газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох, газар эзэмших, ашиглах эрх шилжүүлсний орлогод албан татвар ногдуулах зэрэгт ашиглагдана.

Харин Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2018 оны 208 дугаар тушаалаар батлагдсан аргачлалд зам, шугам сүлжээний газрын дуудлага худалдааны анхны үнийг хэрхэн тогтоох талаар тодорхой заагаагүй байсан тул энэ аргачлалын төсөлд хот, тосгон бусад суурин газрын худалдаа, бүх төрлийн үйлчилгээний газрын ангилалд хамруулан тооцохоор тусгав.

Мөн дээрх аргачлалд Нийслэлийн Баянгол, Баянзүрх, Чингэлтэй, Сонгинохайрхан, Сүхбаатар, Хан-Уул дүүрэгт газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ тодорхойлох итгэлцүүрт хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэлийн зориулалтын 1-7 бүс, гэр бүлийн хамтын хэрэгцээний 14-16 дугаар бүсийн итгэлцүүрийн хувь хэмжээг батлаагүй байсан бөгөөд тухайн бүсүүдэд хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэлийн болон гэр бүлийн хамтын хэрэгцээний газрын дуудлага худалдааны анхны үнийг тооцох боломжгүй байсан тул ойролцоох бүстэй уялдуулан тооцохоор тус аргачлалд тусгасан.

Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого, Засгийн газрын үйл ажиллагааны мөрийн хөтөлбөр, Бүсчилсэн хөгжлийг дэмжих бодлогын хүрээнд зарим газар ашиглалтын зориулалтын дуудлага худалдааны анхны үнийг 50-70% хүртэл хувиар тооцохоор тусгав.

Аргачлал нь газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох аргачлал заавар, дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлоход ашиглагдах итгэлцүүр, бодох жишээ зэргээс бүрдэх бөгөөд нийт 3 хавсралтаас бүрдэнэ.

“Газрын үнэлгээний бүс /тойрог, зэрэглэл/, суурь үнэлгээ, төлбөрийн хувь, хэмжээг шинэчлэн тогтоох тухай” тогтоолоор газрын суурь үнэлгээг бүсчлэн, ялгавартайгаар тогтоосон тул бүс тус бүрээр тооцох итгэлцүүрийг Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2018 оны 208 дугаар тушаалаар батлагдсан аргачлалтай аль болох өөрчлөлт оруулалгүй боловсруулсан бөгөөд дараах байдалтай байна. Үүнд:

1.Нийслэлийн Баянгол, Баянзүрх, Чингэлтэй, Сонгинохайрхан, Сүхбаатар, Хан-уул дүүрэгт газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ тодорхойлох итгэлцүүр, 1 м.кв газрын дуудлага худалдааны анхны үнийг хүснэгт 1-д үзүүлэв.

Хүснэгт 1

Газар ашиглах зориулалт	Итгэлцүүр	ДХ-ны анхны үнэ (м2/төг)
Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	0.4 – 1.85	3'330 – 70'021
Нийтийн зориулалттай орон сууц	0.21 – 1.69	3'306 – 70'082
Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ	0.08 – 1.115	4'416 – 140'800
Нефтийн бүтээгдэхүүний агуулах, шатахуун түгээх станц	0.3 – 1.5	22'080 – 180'224
Бүх төрлийн гараж барих /газар дээрх, газар доорх/	0.259 – 2.295	4'403 – 136'320
Инженерийн шугам сүлжээ, дэд бүтцийн Дулаан, холбоо, эрчим хүч	0.16 – 0.562	2'206 – 26'807
Төмөр зам, нисэх онгоцны буудлын барилга байгууламж	0.05 – 0.317	2'206 – 4'787
Шашин, сүм, хийд	0.625 – 2.045	8'216 – 165'652
Химийн бодис ихээр хэргэлдэг үйлдвэр	0.287 – 1.5	22'042 – 180'224
Бүх төрлийн үйлдвэрлэл /хөдөө аж ахуйгаас бусад/	0.047 – 0.905	3'086 – 112'640
Хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэл	0.335 – 0.86	2'202 – 5'568

2.Нийслэлийн Багануур, Багахангай, Налайх дүүрэг, 21 аймгийн 330 суманд газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ итгэлцүүр, 1 м.кв газрын дуудлага худалдааны анхны үнийг Хүснэгт 2-д үзүүлэв.

Хүснэгт 2

Суурин газар		Гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалттай газар		Худалдаа, үйлчилгээний зориулалттай газар	
Аймаг, нийслэл	Сум, дүүрэг	Итгэлцүүр	ДХ-ны анхны үнэ (м2/төг)	Итгэлцүүр	ДХ-ны анхны үнэ (м2/төг)
Нийслэл	Багануур	0.62-1.2	1'800-3'100	0.33-0.54	3'780-6'600
	Багахангай	0.2	280-360	0.5	1'000-1'200
	Налайх	0.36-0.75	2'250-3'315	0.23-0.2	4'620-8'855
Архангай	Эрдэнэбулган	0.2	200-1'000	0.6	3'000-6'000
	Бусад сум	0.4	560	0.4	800
Баян-Өлгий	Өлгий	0.5	250-2'500	0.5	2'500-7'500
	Бусад сум	0.4	560	0.4	800
Баянхонгор	Баянхонгор	0.5	1'000-3'000	0.3	2'100-7'500
	Бусад сум	0.4	560	0.4	800
Булган	Булган	0.4	600-1'600	0.6	1'200-6'000
	Бусад сум	0.4	560	0.4	800
Говь-Алтай	Есөнбулаг	0.3-0.2	400-1'350	0.5-0.2	1'000-10'000
	Бусад сум	0.4	560	0.4	800
Говьсүмбэр	Сүмбэр	0.3	300-1'350	0.3	1'500-4'500
	Бусад сум	0.4	560	0.4	800
Дархан-Уул	Дархан	1	1'000-24'000	0.8-0.6	9'000-40'000
	Бусад сум	0.5	700	0.5	1'000
Дорноговь	Сайншанд	0.2	600-1'400	0.5-0.2	800-8'000
	Замын-Үүд	0.2	100-800	0.4-0.2	600-6'000
	Бусад сум	0.3	420	0.3	600
Дорнод	Хэрлэн	0.7	700-4'200	0.4-0.3	400-10'000
	Бусад сум	0.4	560	0.4	800
Дундговь	Сайнцагаан	0.4	200-1'600	0.4	2'000-4'000
	Бусад сум	0.4	560	0.4	800
Завхан	Улиастай	0.4	800-2'000	0.4	1'000-4'000
	Тосонцэнгэл	0.2	400-700	0.2	400-1'600
	Бусад сум	0.4	560	0.4	800
Орхон	Баян-Өндөр	0.8	3'200-16'000	1-0.5	8'000-40'000

	Бусад сум	0.5	700	0.5	1'000
Өвөрхангай	Арвайхээр	0.3	1'800-3'000	0.2	2'000-4'000
	Хархорин	0.3	150-1'050	0.2	1'000-2'800
	Бусад сум	0.4	560	0.4	800
Өмнөговь	Даланзадгад	0.4-0.1	200-2'000	0.2	1'000-5'000
	Ханбогд	0.2	100-1'000	0.1	500-1'500
	Цогтцэций	0.2	100-1'000	0.1	500-1'600
	Бусад сум	0.4	560	0.4	800
Сүхбаатар	Баруун-Урт	0.4	400-1'800	0.3	900-3'600
	Бусад сум	0.4	560	0.4	800
Сэлэнгэ	Сүхбаатар	0.3	900-1'650	0.4	1'600-4'800
	Мандал	0.3	300-1'350	0.2	1'000-4'000
	Алтанбулаг	0.3	150-450	0.2	600-3'600
	Бусад сум	0.4	560	0.4	800
Төв	Зуунмод	0.3	450-1'500	0.2	400-5'000
	Бусад сум	0.4	560	0.4	800
Увс	Улаангом	0.6	2'400-3'600	0.4	3'800-8'000
	Бусад сум	0.4	560	0.4	800
Ховд	Жаргалант	0.3	150-1'350	0.3	900-5'400
	Бусад сум	0.4	560	0.4	800
Хөвсгөл	Мөрөн	0.5	500-3'000	0.3	1'500-7'500
	Бусад сум	0.4	560	0.4	800
Хэнтий	Хэрлэн	0.3	300-1'800	0.2	1'000-5'000
	Бор-Өндөр	0.3	150-900	0.2	800-2'000
	Бусад сум	0.4	560	0.4	800

3.Чөлөөт бүсийн газрын газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох итгэлцүүр, 1 м.кв газрын дуудлага худалдааны анхны үнийг хүснэгт 3-д үзүүлэв.

Хүснэгт 3.

Д/д	Чөлөөт бүсийн нэр	Худалдаа, бүх төрлийн үйлчилгээ		Хөдөө аж ахуйгаас бусад үйлдвэрлэл	
		Итгэлцүүр	ДХ-ны анхны үнэ (м2/төг)	Итгэлцүүр	ДХ-ны анхны үнэ (м2/төг)
1	Алтанбулаг	0.2	2'400	0.08	640
2	Замын-Үүд	0.3	4'500	0.16	1'600
3	Цагааннуур	0.08	160	0.04	56

4.Тариалангийн газрын газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ тодорхойлох итгэлцүүр, 1 м.кв газрын дуудлага худалдааны анхны үнийг хүснэгт 4-д үзүүлэв.

Хүснэгт 4

Бүсийн дугаар	Бүсийн нэр	Үр тариа, тэжээлийн ургамал тариалах зориулалттай газар		Төмс, хүнсний ногоо, бусад ургамал тариалах зориулалттай газар	
		Итгэлцүүр	ДХ-ны анхны үнэ (га/төг)	Итгэлцүүр	ДХ-ны анхны үнэ (га/төг)
Х-1	Хөвсгөлийн баруун хэсгийн тайгат өндөр уул, хотгорын тойрог	0.018	58'338	0.046	149'086
Х-2	Хөвсгөлийн зүүн хэсгийн тайгат дундаж уулсын тойрог	0.016	58'800	0.04	147'000
Х-3	Хан хөхийн нурууны ойт хээр бүхий тойрог	0.034	79'016	0.075	174'300
Х-4	Булнай-Тарвагатайн нурууны ой, тайга бүхий тойрог	0.022	58'212	0.056	148'176
Х-5	Хангайн тэгш өндөрлөгийн тойрог	0.04	77'840	0.09	175'140

Х-6	Орхон-Туулын савын бэсрэг уулс бүхий ойт хээрийн тойрог	0.016	79'520	0.035	173'950
Х-7	Сэлэнгэ-Орхоны хөндийн хээр бүхий тойрог	0.02	80'000	0.044	176'000
Х-8	Хэнтийн төв хэсгийн тайгын тойрог	0.026	78'624	0.058	175'392
Х-9	Хэнтийн зах хаяа уулсын ойт хээрийн тойрог	0.017	79'968	0.037	174'048
Х-10	Улз голын савын ойт хээр, хээрийн тойрог	0.014	61'250	0.034	148'750
Х-11	Хархираа-Түргэний өндөр уулс, хотгорын тойрог	0.03	50'400	0.05	84'000
Х-12	Алтай Таван богдын өндөр уулын тойрог	0.025	24'325	0.047	45'731
Х-13	Мөнх хайрханы өндөр уулын тойрог	0.018	35'028	0.04	77'840
Х-14	Хар азрага-Гичгэний нурууны өндөр уулынтайрог	0.024	32'424	0.056	75'656
Х-15	Дэгээ-Нөмрөг голын савын дундаж уулсын тойрог	0.012	47'964	0.032	127'904
Г-1	Увс нуурын хотгорын тойрог	0.02	48'720	0.035	85'260
Г-2	Хяргас нуурын хотгорын тойрог	0.02	46'200	0.035	80'850
Г-3	Алтайн нурууны салбар уулс, хотгорын тойрог	0.018	32'508	0.042	75'852
Г-4	Нууруудын хөндийн тойрог	0.02	32'200	0.047	75'670
Г-5	Их, Бага Богдын уулсын тойрог	0.01	15'120	0.03	45'360
Г-6	Гурвансайханы уулсын тойрог	0.01	12'600	0.03	37'800
Г-7	Баруун хуурайн хотгорын тойрог	0.016	18'368	0.038	43'624
Г-8	Алтайн өвөр говийн тойрог	0.018	18'396	0.043	43'946
Г-9	Дорнод говийн хойт хэсгийн тойрог	0.015	18'900	0.035	44'100
Г-10	Дорнод говийн өмнөд хэсгийн тойрог	0.01	10'220	0.031	31'682
Т-1	Дундад халхын тэгш өндөрлөгийн тойрог	0.015	50'820	0.03	101'640
Т-2	Хэрлэн голын хойт Хөх нуур орчмын тойрог	0.012	49'728	0.031	128'464
Т-3	Хэрлэн голын өмнөд Баруун уртын нам уулсын тойрог	0.01	49'560	0.03	148'680
Т-4	Мэнэнгийн тэгш талын тойрог	0.01	53'830	0.03	161'490
Т-5	Дарьгангын тэгш өндөрлөгийн тойрог	0.01	41'440	0.03	124'320
Т-6	Эрдэнэцагааны нам уулсын тойрог	0.011	41'426	0.03	112'980

5.Зам, шугам сүлжээний газрын газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох итгэлцүүр, 1 км газрын дуудлага худалдааны анхны үнийг хүснэгт 5-д үзүүлэв.

Хүснэгт 5.

Д/д	Ангилал	Хөдөө аж ахуйгаас бусад үйлдвэрлэл		
		Итгэлцүүр	Хамгаалалтын зурвасын хэмжээ (м)	ДХ-ны анхны үнэ (1км/төг)
1	Улсын чанартай авто зам	0.01	100	2'000'000
2	Орон нутгийн чанартай авто зам	0.01	60	1'200'000
3	Дулаан, цэвэр бохир усны шугам	0.02	Газар дээр-20	800'000
			Газар доор-10	400'000
4	Мэдээлэл холбооны шугам сүлжээний газар	0.01	Агаарын баганат шугам-20	400'000
			Кабелийн шугам-10	200'000

---- ооо ----