

## ТАНИЛЦУУЛГА

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл

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

Хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойшхи хугацаанд Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд 7 удаа нэмэлт өөрчлөлт орсон бөгөөд үүний гуравт нь гэр бүлийн хэрэгцээнд нэг удаа үнэ төлбөргүйгээр газар өмчлүүлэх хугацаа буюу хуулийн 19.1.2, 19.1.3, 19.1.4 дэх заалтыг дагаж мөрдөх хугацааг 5, хамгийн сүүлд 10 жилээр сунгасан байна.

Хууль 2003 онд хэрэгжиж газар өмчлүүлэх ажил эхлэхэд иргэн гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар дундаа хамтран өмчилж /өрх/ байсан ба 2008 онд газрыг иргэн бүрт өмчлүүлэх, мөн өмнөх 5 жилийн хугацаанд иргэний дундаа хамтран өмчилсэн газрыг гэр бүлийн нэг гишүүнд өмчлүүлж бусад гишүүдэд шинээр газар өмчлөх эрх үүсэхээр нэмэлт өөрчлөлт орсон юм.

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд орсон бусад нэмэлт, өөрчлөлт нь холбогдох хуулиуд шинээр болон шинэчлэн батлагдсан, нэмэлт өөрчлөлттэй холбоотой байна.

Газар өмчлөлийн мэдээнээс харахад хууль хэрэгжиж эхэлсэн эхний 5 жилд улсын хэмжээнд нийт өрхийн 28.14 хувь нь гэр бүлийн хэрэгцээнд дундаа хамтран газар өмчилж авсан бол, хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойш 2021 оны жилийн эцсийн байдлаар улсын хэмжээнд нийт иргэдийн 19.8 хувь, нийт өрхийн 62.54 хувь нь гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар газрыг үнэгүй өмчлөн авчээ.

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой тулгарч буй асуудал, өөрчлөх хэрэгцээ, шаардлагыг тандан судлах, мөн хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн зүйл заалтад дүн шинжилгээ хийж, үр нөлөөг тооцох ажиллагааг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах аргачлал”, “Хуулийн төслийн үр нөлөө тооцох аргачлал”-ын дагуу тус тус гүйцэтгэсэн. Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ шаардлагыг урьдчилан тандан судалсан үнэлгээгээр Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулах шаардлагатай гэсэн дүгнэлт гарсан болно.

Мөн хууль хэрэгжүүлэхтэй холбоотойгоор тулгарч буй асуудал, өөрчлөх хэрэгцээ, шаардлагын талаар 21 аймаг, нийслэл, дүүргийн Газрын албанаас санал авч, хэлэлцүүлэг зохион байгуулсан.

Монгол Улсын Их Хурлын 2021 оны 12 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2024 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл”-ийн 108-д “Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгыг

боловсруулах” гэж, Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор баталсан ““Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын хүрээнд 2021-2030 онд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа”-ны Зорилт 3.6.9-т “Газар, байгаль, эдийн засаг, нийгмийн нөөц, чадавхад тулгуурлан газар ашиглалт, хамгаалалтын үр ашгийг дээшлүүлэх, газрыг иргэд болон эдийн засгийн хувьд үндэслэл сайтай, үр ашигтай, экосистемийн тэнцвэрт байдлыг хангасан газар зохион байгуулалтыг хөгжүүлж, газрын нөөцүүдийг оновчтой ашиглаж хэвшинэ.” гэж, Улсын Их Хурлын 2020 оны 24 дүгээр тогтоолоор баталсан Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 3.7.1-д “Газрын харилцаа, хот байгуулалтын хууль, эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгож, хотуудын зэрэглэлийг тогтооно.” гэж заасныг үндэслэн хуулийн төсөл, үзэл баримтлалыг боловсруулсан.

Иргэнд гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар нэг удаа үнэгүй газар өмчлүүлэх ажлыг хугацаанд баригдалгүй, оновчтой, нэгдсэн төлөвлөлт, бүртгэлтэйгээр зохион байгуулж, улмаар өмчилсний дараа газрын эдийн засгийн үр өгөөжийг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн зохицуулалт, насанд хүрээгүй иргэний өмчийн газрыг түүний хууль ёсны төлөөлөгч нь захиран зарцуулах, барьцаалах зэргээр өмчийн эрхэд нь халдаж байгааг хязгаарлах, мөн газрын улсын бүртгэл, эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн уялдааг сайжруулах, асуудал эрхэлсэн байгууллагуудын хооронд мэдээлэл солилцох нөхцөлийг бүрдүүлэх, улсын газар зохион байгуулалтын жилийн төлөвлөгөөг Засгийн газраас баталсаны дараа уг төлөвлөгөөг үндэслэн аймаг, нийслэлийн газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага мэргэжлийн төлөвлөгөөг үндэслэн газар өмчлүүлэх шийдвэр гаргадаг байх, хот, суурины хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө түүний бүсчлэлийн шаардлага, дүрэмд нийцүүлэн өмчийн газар дээрээ жижиг үйлдвэрлэл, аж ахуй эрхлэх зохицуулалт шаардлагатай байна.

Хуулийн төсөлд нэр томъёоны тодорхойлолт, төрөөс газар өмчлүүлэхэд баримтлах зарчим, газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх, газар өмчилж авах тухай өргөдөл гаргах, түүнийг хянах, газар өмчлөгч иргэнд хориглох зүйл, иргэний газар өмчлөх эрхтэй холбогдсон бүртгэл, хөдөлгөөний талаар тодорхой зохицуулалтуудыг тусгасан болно.

Хуулийн төсөл нь 7 бүлэг 31 зүйлтэй. Үүнд:

Нэгдүгээр бүлэгт нийтлэг үндэслэл буюу хуулийн зорилт, иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль тогтоомж, хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт, газар өмчлүүлэхэд баримтлах зарчим, иргэнд өмчлүүлэх газрын хэмжээ, байршлыг тогтоох, газар өмчлөгчийн талаар тусгасан.

Хоёрдугаар бүлэгт газар өмчилж авах тухай хүсэлт гаргах, түүнийг хянах, газар өмчлүүлэх тухай шийдвэр гаргах, иргэний газар өмчлөх эрхийг баталгаажуулах, иргэний газар өмчлөх эрхийн болон газар өмчлөх эрхтэй холбоотой өөрчлөлтийн бүртгэл, иргэнд өмчлүүлэх газрын төлөв байдал, чанарын улсын хянан баталгааны талаар тусгасан.

Гуравдугаар бүлэгт газар өмчлөгч иргэний эрх, үүрэг, газар өмчлөгч иргэнд хориглох зүйл, иргэн өмчийн газраа бусдад ашиглуулах, иргэн өмчийн газраа нийтийн эдэлбэр, улс, орон нутгийн хэрэгцээнд түр ашиглуулах, иргэн өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэх, газар өмчлөх эрхээ газрын бусад эрхээр иргэн, хуулийн этгээдэд шилжүүлэх гэх мэт газар өмчлөх харилцааны онцлог зохицуулалтыг тусгасан.

Дөрөвдүгээр бүлэгт иргэний газар өмчлөх эрх дуусгавар болох, иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах, газар өмчлөгч иргэний эрхийг хязгаарлах эрх /сервитут/, иргэний өмчийн газрыг дайчлан ашиглах, иргэний газар өмчлөх эрхийг хүчингүй болгох гэх мэт зохицуулалтын талаар тусгасан.

Тавдугаар бүлэгт иргэний газар өмчлөх зөрчигдсөн эрхийг сэргээх, газар өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхэд саад учруулахыг хориглох, гомдол гаргах гэх мэт иргэний газар өмчлөх эрхийн баталгааны талаар зохицуулалтыг тусгасан.

Зургадугаар бүлэгт иргэнд газар өмчлүүлэх болон хувийн өмчийн газрын харилцааг зохицуулах талаар төрийн байгууллага, нутгийн удирдлагын байгууллагын чиг үүргийг тусгасан.

Долоодугаар бүлэгт хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага, хууль хүчин төгөлдөр болох хугацаа гэх мэт бусад харилцааны талаар тусгасан.

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлтэй холбогдуулан 2 хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулж, хүчингүй болсонд тооцох тухай нэг хуулийн төслийг тус тус боловсруулсан.

---o0o---