



ГАЗАР ЭЗЭМШИХ

Газрын тухай хуулийн 3.1.3-т зааснаар “**газар эзэмших**” гэж газрыг гэрээнд заасан зориулалт, нөхцөл, болзлын дагуу хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд өөрийн мэдэлд байлгахыг хэлнэ.

Газрын тухай хуулийн 6.1-т
зааснаар Газрыг Монгол Улсын
18 насанд хүрсэн иргэн /цаашид
"иргэн" гэх/, аж ахуйн нэгж,
байгууллага энэ хуульд заасны
дагуу эзэмшиж ашиглана.

Газрын тухай хуулийн 21.4-т зааснаар **Сумын Засаг дарга** газрын харилцааны талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

- Аймгийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөний төсөлд санал өгөх;
- Аймгийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу нутаг дэвсгэрийнхээ тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний төслийг сумын иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд өргөн мэдүүлэх;
- Энэ хуулийн 21.3.2-т зааснаас бусад газрыг сумын Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас баталсан тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний дагуу сумын хэмжээнд иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад эзэмшүүлэх, ашиглуулах асуудлыг шийдвэрлэж, зохион байгуулах.

Газрын тухай хуулийн 23.4-т зааснаар **Сумын газрын даамал**, дүүргийн газрын алба дараахь эрх хэмжээтэй байна:

- Сум, дүүргийн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний төслийг боловсруулах;
- Засаг даргын шийдвэрийг үндэслэн иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагатай газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах асуудлаар гэрээ байгуулж, эрхийн гэрчилгээ олгох;
- Эзэмшил, ашиглалтад олгогдсон газрын хэмжээ заагийг газар дээр нь тэмдэгжүүлж, координатжуулах, тэдгээрийн кадастрын зургийг үйлдэж, газрын улсын бүртгэлд бүртгэх;
- Газрын мэдээллийн санг эрхлэх;
- Газрын төлбөрийг зохих хууль тогтоомжийн дагуу ногдуулах.

Газрын тухай хуулийн 29 дүгээр зүйл.

Эрхийн гэрчилгээгээр эзэмшүүлэх газрын хэмжээ, байршил

29.1. Иргэнд гэр бүлийнх нь хамтын хэрэгцээнд зориулан хувийн гэр, орон сууцны хашаа барих зориулалтаар үнэ төлбөргүй эзэмшүүлэх газрын хэмжээ 0,07 га-гаас илүүгүй байна.

29.2. Энэ хуулийн 29.1-д зааснаас гадна гэр бүлийнх нь хамтын хэрэгцээнд зориулан хүнсний ногоо, жимс, жимсгэнэ, таримал ургамал тарих зориулалтаар иргэнд 0,1 га-гаас илүүгүй газар үнэ төлбөргүй эзэмшүүлж болно.

29.3. Багийн иргэдийн Нийтийн Хурлын санал, сумын иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын шийдвэрийг үндэслэн, тариалангийн газрыг газар тариалангийн салбарт олон жил тогтвортой ажилласан иргэнд гэр бүлийнх нь хамтын хэрэгцээнд зориулан Засгийн газраас тогтоосон журмын дагуу давуу эрхээр эзэмшүүлж болно. Нэг иргэнд давуу эрхээр эзэмшүүлэх тариалангийн газрын хэмжээ нь үр тарианы зориулалтаар 100 га хүртэл, төмс, хүнсний ногооны зориулалтаар 5 га хүртэл байна.

29.4. Иргэнд энэ хуулийн 29.1, 29.2, 29.3-т заасан хэмжээнд багтаан эзэмшүүлэх газрын дээд хэмжээ, байршлыг хүн амын нягтрал, газрын нөөцийг харгалзан тухайн сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал тогтоож болно.

29.5. Хүнсний ногоо, жимс, жимсгэнэ тарих талбай нь хувийн гэр, орон сууцны хашааны газрын зэргэлдээ, эсхүл уг зориулалтаар тусгайлан тогтоогдсон газарт байж болно.

29.6. Аж ахуйн нэгжид үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэхэд зориулан эзэмшүүлэх газрын дээд хэмжээг Засгийн газар тогтооно.

Газрын тухай хуулийн 31 дүгээр зүйл.

Газар эзэмшүүлэхэд тавигдах шаардлага

31.1. Газар эзэмших хүсэлт гаргагч нь зөвхөн Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага байна.

31.2. Хүсэлт гаргасан газрын байршил нь аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад эзэмшүүлж болохоор заагдсан байна.

31.3. Хүсэлт гаргасан газар нь бусдын эзэмшиж, ашиглаж байгаа газартай ямар нэг хэмжээгээр давхцаагүй байна.

31.4. Хот суурин, барилга байгууламж барих, шинээр зам тавих, усан цахилгаан станц байгуулах, ашигт малтмалын хайгуул хийх, ашиглах зэрэг аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулахад зориулан газар олгохоос өмнө палеонтологи, археологи, угсаатны мэргэжлийн байгууллагаар урьдчилан хайгуул, судалгаа хийлгэж, зөвшөөрөл авсан байна.

Газрын тухай хуулийн 32 дугаар зүйл.

Газар эзэмших тухай хүсэлт гаргах

32.1. Иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага газар эзэмших тухай хүсэлтээ тухайн шатны Засаг даргад газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагаас баталсан загварын дагуу гаргана.

32.2. **Иргэн** хүсэлтэд дараахь зүйлийг тусгана:

1. овог, нэр, байнга оршин суугаа хаяг, иргэний үнэмлэхийн болон регистрийн дугаар;
2. эзэмших газрын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн харьяалал, хэмжээ, зааг, байршил, нэгж талбарыг харуулсан тойм зураг;
3. газар эзэмших зориулалт, хугацаа.

32.3. Аж ахуйн нэгж, байгууллага хүсэлтэд дараахь зүйлийг тусгана:

1. аж ахуйн нэгж, байгууллагын оноосон нэр, харьяалал, хаяг, улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар;

2. тухайн аж ахуйн нэгж, байгууллагын үйлдвэрлэл, үйлчилгээ явуулах газрын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн харьяалал, хэмжээ, зааг, байршил, нэгж талбарыг харуулсан тойм зураг;

3. газар эзэмших зориулалт, хугацаа.

32.4. Энэ хуулийн 32.2, 32.3-т заасан баримт бичгийг хавсаргасан хүсэлтийг хүлээн авмагцаа сумын газрын даамал, аймаг, нийслэл, дүүргийн газрын алба газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагаас баталсан журмын дагуу бүртгэнэ. Бүртгэлд хүсэлтийг хүлээн авсан он, сар, өдөр, цаг, минутаар тэмдэглэх бөгөөд энэ тухай тодорхойлолтыг хүсэлт гаргасан этгээдэд гаргаж өгнө.

32.5. Хүсэлт, түүнд хавсаргасан баримт бичгийг сумын газрын даамал, аймаг, нийслэл, дүүргийн газрын алба нягтлан хянаж, шаардлага хангаагүй бол энэ талаархи үндэслэлийг хүсэлт гаргагч этгээдэд мэдэгдлээр өгч, бүртгэлээс хасна.

Газрын тухай хуулийн 33 дугаар зүйл.

Газар эзэмшүүлэх шийдвэр гаргах

33.1. Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагад газар эзэмшүүлэх асуудлыг дараахь журмыг баримтлан шийдвэрлэнэ:

33.1.1. энэ хуулийн 29.1, 29.2, 29.3-т заасан болон **төсөвт байгууллагад** зайлшгүй хэрэгцээтэй газрыг эзэмшүүлэх тухай шийдвэрийг **аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар баталсан газар зохион байгуулалтын ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөөний дагуу** тухайн шатны Засаг дарга гаргана;

33.1.2. энэ хуулийн 33.1.1-д зааснаас бусад зориулалтаар болон энэ хуулийн 29.1, 29.2, 29.3-т заасан хэмжээнээс илүү газар эзэмших хүсэлт гаргасан **иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад** газар эзэмшүүлэх асуудлыг тухайн шатны Засаг дарга дуудлага худалдаа, төсөл шалгаруулах зарчмаар шийдвэрлэнэ. Төсөл шалгаруулах, дуудлага худалдаа явуулах журмыг Засгийн газар тогтооно.

Газрын тухай хуулийн 35 дугаар зүйл.

Газар эзэмшигчийн эрх, үүрэг

Газар эзэмшигч дараахь эрхтэй:

1. Гэрээнд заасан зориулалтын дагуу уг газрыг эзэмших, ашиглах;
2. Газрын төлөв байдал, чанарын улсын хянан баталгааг газар өмчлөгчөөс гаргуулж авах;
3. Газарт учирсан хохирлыг гэм буруутай этгээдээр тогтоосон журмын дагуу нөхөн төлүүлэх;

4. Газар эзэмшүүлэх тухай шийдвэр гаргасан этгээдийн зөвшөөрөлтэйгээр эрхийн гэрчилгээгээ бусдад шилжүүлэх;

5. Газрын тухай хууль тогтоомж, газар эзэмших гэрээнд заасан үүргээ зохих ёсоор биелүүлж ирсэн бол эрхийн гэрчилгээний хугацаа дуусахад уг газрыг үргэлжлүүлэн эзэмшихээр эрхийн гэрчилгээний хугацааг сунгуулах;

6. Газар эзэмшигч нь газар эзэмшүүлэх тухай шийдвэр гаргасан этгээдийн зөвшөөрөлтэйгээр тухайн газраа бүгдийг нь буюу зарим хэсгийг бусдад ашиглуулж болно;

7. Газар эзэмших эрхээ энэ хуульд заасан журмын дагуу барьцаалах.

Газар эзэмшигч дараахь үүрэг хүлээнэ:

1. Газар эзэмших гэрээнд заасан нөхцөл, болзлыг биелүүлэх;
2. Газрыг үр ашигтай, зохистой ашиглах, хамгаалах, байгаль орчныг хамгаалах тухай хууль тогтоомж болон төрийн эрх бүхий байгууллагаас газар ашиглалттай холбогдуулан тавьсан нийтлэг шаардлагыг биелүүлэх;
3. Газрын төлбөрийг тогтоосон хугацаанд төлөх;
4. Газрын төлөв байдал, чанарын улсын хянан баталгааг тогтоосон журмын дагуу хийлгэж байх;
5. Бусдын газар эзэмшихтэй холбогдсон эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчихгүй байх;
6. Энэ хуульд заасны дагуу эрхийн гэрчилгээгээ барьцаалах, шилжүүлэх тохиолдолд улсын бүртгэлд бүртгүүлэх.

Газрын тухай хуулийн 37 дугаар зүйл.

Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээний хугацааг сунгах

1. Эрхийн гэрчилгээний хүчин төгөлдөр байх хугацаа дуусахаас 30-аас доошгүй хоногийн өмнө эзэмшигч нь хугацаа сунгуулах тухай хүсэлтээ тухайн шатны Засаг даргад гаргах бөгөөд дараахь баримт бичгүүдийг хавсаргана:

- 1.1. газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ;
- 1.2. газрын төлбөрийг төлсөн тухай баримт;
- 1.3. байгаль орчны нөлөөллийн үнэлгээгээр гарсан дүгнэлтийг хэрэгжүүлсэн талаархи тодорхойлолт.

2. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга хугацаа сунгуулах тухай хүсэлтийг хүлээн авснаас хойш 15 хоногийн дотор эрхийн гэрчилгээ эзэмших нөхцлийг хангаж ажилласан эсэхийг хянаж, түүнийг хангасан тохиолдолд газар эзэмших эрхийн гэрчилгээний хугацааг сунгах шийдвэр гаргана. Уг шийдвэрийг үндэслэн сумын газрын даамал, аймаг, нийслэл, дүүргийн газрын алба бүртгэнэ.

Газрын тухай хуулийн 38 дугаар зүйл

Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг бусдад шилжүүлэх

1. Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг хуулиар зөвшөөрсөн хэлбэрээр бусдад шилжүүлж, барьцаалж болно. Эрхийн гэрчилгээг бусдад шилжүүлэх, барьцаалах үйл ажиллагаа нь зөвхөн Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын хооронд явагдана.

2. Эрхийн гэрчилгээг шилжүүлэх хүсэлтийг талууд гаргах бөгөөд дараахь баримт бичгийг хавсаргана:

2.1. Нотариатчаар гэрчлүүлсэн гэрээ;

2.2. Эрхийн гэрчилгээг шилжүүлэн авч байгаа этгээд нь уг эрхийн гэрчилгээг шилжүүлэн авснаар үүсэх эрх, үүргийг бүрэн хүлээн зөвшөөрч байгаа тухай нотолгоо;

2.3. Албан татвар, хураамж төлсөн тухай баримт.

2.4. Татварын албанд татвар төлөгчөөр бүртгүүлсэн тухай цахим эсхүл хэвлэмэл тодорхойлолт.

3. Эрхийн гэрчилгээ шилжүүлэх тухай хүсэлтийг тухайн шатны Засаг дарга хүлээн авч дараахь зүйлүүдийг тодруулна:

3.1. Дээрх 2-т заасан шаардлагыг хангасан эсэх;

3.2. Шилжүүлэхийг хүссэн эрхийн гэрчилгээ нь хүчин төгөлдөр эсэх;

3.3. Эрхийн гэрчилгээг шилжүүлэн авч байгаа этгээд нь уг эрхийн гэрчилгээг эзэмших эрхтэй эсэх.

4. Эрхийн гэрчилгээг шилжүүлэх тухай хүсэлтийг хүлээн авснаас хойш ажлын 15 өдрийн дотор тухайн шатны Засаг дарга шийдвэр гаргана. Уг шийдвэрийг үндэслэн сумын газрын даамал, аймаг, нийслэл, дүүргийн газрын албанд бүртгүүлснээр эрхийн гэрчилгээг шилжүүлсэн нь хүчин төгөлдөр болно.

5. Газар эзэмшигч нь газар эзэмших эрхээ Иргэний хуульд нийцүүлэн барьцаалж болох бөгөөд энэ тохиолдолд сумын газрын даамал, аймаг, нийслэл, дүүргийн газрын албанд бүртгүүлж, эрхийн гэрчилгээнд барьцаалсан тухай тэмдэглэл хийлгэнэ.

6. Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг бусдад шилжүүлсэн бол орлого олсон гэж үзэж, орлогын хэмжээг дуудлага худалдааны анхны үнээс багагүй байхаар тооцно.

Газрын тухай хуулийн 52 дугаар зүйл.

Бэлчээр, түүнийг зохистой ашиглах, хамгаалах

1. Сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал тухайн нутгийн онцлог, бэлчээрийг ашиглаж ирсэн уламжлал, зохистой ашиглах, хамгаалах, нөхөн сэргээх шаардлагыг харгалзан өвөлжөө, хаваржаа, зуслан, намаржаа, отрын нөөц нутаг гэсэн ерөнхий хуваарийн дагуу газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусган батална.

2. Зуслан, намаржаа болон отрын бэлчээрийг баг, хот айлаар хуваарилж нийтээр ашиглана. Тухайн жилийн бэлчээрийн гарц, иргэдийн саналыг харгалзан өвөлжөө, хаваржааны бэлчээрийг малаас чөлөөлөх, мал оруулах хугацааг сум, дүүргийн Засаг дарга тогтоож, баг, хорооны Засаг дарга, иргэд мөрдөж хэрэгжүүлнэ. Өвөлжөө, хаваржааны тодорхой нутаг бэлчээрийг талхлагдахаас хамгаалах, нөхөн сэргээх зорилгоор тухайн бүс нутгийн онцлог, бэлчээр ашиглаж ирсэн уламжлал, газрын даац, чадавхийг харгалзан, багийн иргэдийн Нийтийн Хурлын саналыг үндэслэн сумын Засаг дарга малчдад болзол, гэрээний дагуу хэсэг бүлгээр ашиглуулж болно.

3. Ойн сан бүхий газрыг зохих хууль тогтоомжийн дагуу бэлчээрт ашиглаж болно.

4. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал нь байгаль орчин, нийгэм, эдийн засгийн нөхцөл байдлыг харгалзан нутаг дэвсгэртээ бэлчээрийн болон суурин мал маллагааны бүс нутгийг тогтоож болно.

5. Эрчимжсэн суурин мал аж ахуй эрхлэх болон тэжээвэр амьтныг өсгөн үржүүлэх зорилгоор хашсан бэлчээрийг иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад улирал харгалзахгүй тодорхой болзол, гэрээний дагуу ашиглуулж болно.

6. Энэ хуулийн 52.1-д заасан ерөнхий хуваарь, 52.4, 52.5-д заасан газрын хэмжээ болон уг газрыг ашиглуулахтай холбогдсон журмыг тухайн шатны иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал тогтооно.

7. Өвөлжөө, хаваржааны доорхи газрыг Монгол Улсын иргэн хот айлаар дундаа хамтран эзэмшиж болно.

8. Гамшиг, аюулт үзэгдэл, ослын улмаас өөр аймаг, сумын нутаг дэвсгэрт нүүдэллэх шаардлага гарвал тухайн шатны Засаг дарга нар уг асуудлыг хэлэлцэн шийдвэрлэнэ. Хэрэв тохиролцохгүйд хүрвэл уг асуудлыг дээд шатны Засаг дарга буюу Засгийн газар шийдвэрлэнэ.

9. Гамшиг, аюулт үзэгдэл тохиолдсон үед ашиглах сум дундын отрын нөөц нутаг, түүний заагийг аймгийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, аймаг дундын отрын нөөц нутаг, түүний заагийг орон нутгийн удирдлагын хүсэлтийг харгалзан Засгийн газар тогтооно.

10. Бэлчээр ашиглах асуудлаар гарсан аливаа маргааныг багийн иргэдийн Нийтийн Хурлаар хэлэлцэж зохицуулна. Эс тохиролцсон тохиолдолд сумын Засаг дарга шийдвэрлэнэ.

Газрын тухай хуулийн 40 дүгээр зүйл

Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг хүчингүй болгох

1. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга дараахь тохиолдолд газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг хүчингүй болгоно:

1.1. эрхийн гэрчилгээ эзэмшигч газрын тухай хууль тогтоомж, газар эзэмших гэрээний нөхцөл, болзлыг удаа дараа буюу ноцтой зөрчсөн;

1.2. газрыг хүн амын эрүүл мэнд, байгаль хамгаалал, үндэсний аюулгүй байдлын ашиг сонирхолд харшаар ашигласан нь эрх бүхий байгууллагын дүгнэлтээр тогтоогдсон;

1.3. шилжүүлж авсан эрхийн гэрчилгээгээ улсын бүртгэлд бүртгүүлж, шинээр гэрээ байгуулаагүй;

1.4. байгаль орчны нөлөөлөх байдлын үнэлгээгээр тавигдсан шаардлагыг биелүүлээгүй, энэ хуулийн 31.4-т заасны дагуу палеонтологи, археологи, угсаатны урьдчилсан хайгуул, судалгаа хийлгээгүй, зөвшөөрөл аваагүй нь тогтоогдсон;

1.5. эрхийн гэрчилгээ эзэмшигч газрын төлбөрөө хугацаанд нь бүрэн төлөөгүй;

1.6. хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр гэрээнд заасан зориулалтын дагуу тухайн газраа 2 жил дараалан ашиглаагүй.

1.7. газар эзэмших эрхтэй этгээд нь Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуулийн 16.13, Хувь хүний орлогын албан татварын тухай хуулийн 20.1.6, 22.1.5-д заасны дагуу холбогдох татварыг тодорхойлж тайлагнаагүй, үнэлгээ тооцоход шаардагдах мэдээллийг санаатайгаар нуун дарагдуулсан, худал мэдүүлж тайлагнасан.

2. Энэ хуулийн 40.1-д заасан үндэслэл тогтоогдвол аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга эрхийн гэрчилгээг хүчингүй болгосон захирамж гаргаж, энэ тухайгаа эрхийн гэрчилгээ эзэмшиж байсан буюу түүнийг барьцаалсан этгээдэд мэдэгдэнэ.

3. Эрхийн гэрчилгээ эзэмшигч болон барьцаанд авсан этгээд нь Засаг даргын шийдвэрийг хууль бус гэж үзвэл тухайн шийдвэр гарсан өдрөөс хойш ажлын 10 өдрийн дотор шүүхэд гомдол гаргах эрхтэй.

4. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга эрхийн гэрчилгээг хүчингүй болгосон шийдвэрээ газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад мэдэгдэж улсын бүртгэлд тусгуулна.

5. Эрхийн гэрчилгээ эзэмшигч болон барьцаалагч шүүхэд гомдол гаргасан тохиолдолд шүүхийн хүчин төгөлдөр шийдвэр гартал тухайн газрыг эзэмших эрхийн гэрчилгээ шинээр олгохгүй.