



СҮХБААТАР АЙМАГ ДАХЬ ТӨРИЙН АУДИТЫН ГАЗАР

ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН АУДИТЫН ТАЙЛАН

“Газрын тухай хуулийн хэрэгжилт, үр нөлөө”

Тухайн шатны Засаг дарга шийдвэр гаргаагүйгээс шалтгаалан иргэдэд төрөөс нэг удаа үнэ төлбөргүй өмчлүүлэх газар олголт улсын дундаж үзүүлэлтээс доогуур байна.

АУДИТЫН КОД: СБА-2024/30-2-ШТА-ГА

Баруун-Урт 2024 он

Сүхбаатар аймаг дахь Төрийн аудитын газрын дарга, тэргүүлэх аудитор Г.Даваа

Утас: 70518396, Цахим хаяг: Davaag@audit.gov.mn

Аудитын менежер М.Нарантуяа

Утас: 70512123, Цахим хаяг: Narantuyam@audit.gov.mn

Ахлах аудитор С.Ариунбаяр

Утас: 70512123, Цахим хаяг: Ariunbayars@audit.gov.mn

Аудитор: Б.Ариунзул

Утас: 70512123, Цахим хаяг: Ariunzulb@audit.gov.mn

Аудитор: А.Мөнхцэцэг

Утас: 70512127, Цахим хаяг: Munkhtsetsega@audit.gov.mn

Товчилсон үгийн тайлбар	3
Хүснэгтийн товчлол	3
Дүрслэлийн товчлол	3
Зураглал товчлол	4
Аудитын зорилт, хамарсан хүрээ, стандарт, арга зүйн талаарх мэдээдэл	4
1.1 Засгийн газраас орон нутагт өмчлүүлэх газрын хэмжээг баталсан боловч өмчлөлийн газрыг төлөвлөгөөний дагуу олгоогүй, иргэнд газар эзэмшүүлэх үйл ажиллагаа нээлттэй явагдаагүй байна.	5
Иргэд, олон нийт цахим систем байршуулсан мэдээллийг бүрэн аваагүйгээс гэр бүлийн хэрэгцээнд зориулан газар эзэмших эрх хязгаарлагдаж байна.....	5
Иргэдэд төрөөс нэг удаа үнэ төлбөргүй өмчлүүлэх газар олголт, улсын дундаж үзүүлэлтээс доогуур байна.	7
Иргэн, хуулийн этгээдэд гэр бүлийн хамтын хэрэгцээнээс бусад зориулалтаар газрыг дуудлагын худалдааны журмаар эзэмшүүлж байна.....	12
Иргэд эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүй хадлангийн газар ашиглажээ.....	14
1.3 Газар эзэмшигчид гэрээнд заасан зориулалтаар газрыг ашиглаагүй, эзэмших эрхийг бусад шилжүүлсэн болон хууль, журмын дагуу олгогдоогүй шийдвэр гаргаж, давуу байдал үүсгэсэн байна.	15
Аймгийн Засаг даргын шийдвэрээр 13 нэгж талбар бүхий 2.1 га газрын эзэмших эрхийн гэрчилгээний зориулалтыг өөрчилжээ.....	15
Мэдээллийн санд 310 нэгж талбарын 3,164.0 га талбайн газар эзэмших гэрээний хугацаа дууссан төлөвтэй байна....	23
БҮЛЭГ2: Аймгийн хэмжээнд газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний хэрэгжилт хангалтгүй байгаагийн шалтгаан нь хяналтын механизм үр нөлөөгүй байгаагаар холбоотой байна.	24
2.1 Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний хэрэгжилт 2021-2023 онд дунджаар 34.3%, газрын төлбөр 75.3%-ийн биелэлттэй байгаа нь ИТХ-аар газрын нэгдмэл сангийн тайланг хэлэлцүүлээгүй, өргөдөл хүсэлт дээд шатны байгууллагын мэдээтэй зөрүүтэй байгаагаар холбоотой бөгөөд энэ нь холбогдох албан тушаалтнууд чиг үүргээ хангалтгүй хэрэгжүүлж байгааг илтгэж байна.	24
Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний хэрэгжилт улсын дунджаас доогуур үзүүлэлттэй байна.	24
Газрын төлбөрийн төлөвлөгөө сүүлийн гурван жилд дунджаар 75.3 хувиар хэрэгжжээ.....	27
Байгаль хамгаалах, нөхөн сэргээх арга хэмжээний зардлын 2021-2023 оны төлөвлөгөөнд газар хамгаалах, нөхөн сэргээх 5 арга хэмжээг төлөвлөсөн ч хэрэгжилт 60 хувьтай хангагджээ.....	29
Иргэн, хуулийн этгээдээс ирүүлсэн өргөдөл шийдвэрлэлтийн мэдээ болон газрын нэгдмэл сангийн статистик мэдээнд гарч буй зөрүү нь мэдээллийн системийн хэрэгжилтийг сайжруулах, өргөдөл шийдвэрлэх үйл ажиллагааг ил тод, үр дүнтэй болгох шаардлагатайг илтгэж байна.....	33
Газрын нэгдмэл сангийн бичмэл тайланг боловсруулж, ИТХ-аар хэлэлцүүлээгүй байна.	34
2.2 Газрын тухай хуульд заасан хяналт, шалгалтыг тогтмол хэрэгжүүлээгүй, мэргэжлийн байгууллагуудын авч хэрэгжүүлсэн хяналт, зөвлөн туслах арга хэмжээний үр дүнг тооцож, шийдвэрийн хэрэгжилтийг хангахад ач холбогдол өгөөгүй нь газар зохион байгуулалттай холбоотой зөрчил буурахгүй байхад шууд нөлөөлжээ.	36
Шат, шатны ИТХ, Засаг дарга хуулиар хүлээсэн үүргээ хэрэгжүүлэхгүйгээс зөвшөөрөлгүй газар эзэмших, ашиглах зөрчил гарсаар байна.	36
Хяналт шалгалтаар гарсан зөрчлийг арилгах албан даалгавар, зөвлөмжийн хэрэгжилт хангалтгүй байна.....	40
Төрийн байгууллага 59 нэгж талбарын 34.6 га талбайг бүртгээгүй байна.	41
Өмнөх аудитаар илэрсэн зөрчил давтагдаж байна.....	43
Холбогдох байгууллагын санал	46
ДҮГНЭЛТ:.....	47
ЗӨВЛӨМЖ:.....	48
Үндэсний аудитын газраар уламжлуулан холбогдох төр захиргааны төв байгууллагуудад хүргүүлж буй санал, зөвлөмж:	49

Товчилсон үгийн тайлбар

АДБОУБ	Аудитын Дээд Байгууллагын Олон Улсын Байгууллага
АДБОУС	Аудитын Дээд Байгууллагын Олон Улсын Стандарт
БНХАУ	Бүгд найрамдах Хятад ард улс
БОАЖС	Байгаль орчин аялал жуулчлалын сайд
БОАЖГ	Байгаль орчин аялал жуулчлалын газар
БХНС	Байгаль хамгаалах нөхөн сэргээх
ГЗБТ	Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө
ГЗБЖТ	Газар зохион байгуулалтын жилийн төлөвлөгөө
ГНСТ	Газрын нэгдсэн сангийн тайлан
ГХБХБГ	Газрын харилцаа барилга хот байгуулалтын газар
ЗДТГ	Засаг даргын тамгын газар
ЕБС	Ерөнхий боловсролын сургууль
ИТХ	иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал
МБС	Мэргэжлийн боловсролын сургалт
ОНӨААТҮГ	Орон нутгийн өмчит аж ахуйн тооцоот үйлдвэрийн газар
СБА	Сүхбаатар аймаг
ТАБ	Төрийн аудитын байгууллага
ХХААГ	Хүнс хөдөө аж ахуйн газар
ХХК	Хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани

Хүснэгтийн товъёг

№	Тайлбар	Хуудасны дугаар
1	Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээнд эзэмшлээр олгосон газрын судалгаа	5
2	Засгийн газрын тогтоолоор баталсан өмчлүүлэх газрын судалгаа	7
3	Сумын 2021-2023 онд өмчлөх эрхээр олгосон газрын төлөвлөгөө гүйцэтгэлийг харьцуулсан судалгаа /га/	8
4	Өмчлөлийн газрын судалгаа 2022 оны өссөн дүнгээр	9
5	Дуудлагын худалдааны судалгаа (сум тус бүрээр)	11
6	Эзэмших эрхийг бусдад шилжүүлсэн газрын судалгаа	13
7	А зэрэглэлийн бүсэд олгосон газрыг зориулалтын дагуу үйл ажиллагаа явуулаагүй, эзэмших эрхийн гэрчилгээг бусдад шилжүүлсэн газрын судалгаа	15
8	Эзэмших эрхийн зориулалт өөрчилсөн шийдвэрийн судалгаа	16
9	Хэмжээ талбай өөрчилсөн судалгаа	17
10	Баруун-Урт суманд эзэмших эрхийг зориулалтын дагуу ашиглаагүй газрын судалгаа	18
11	Эзэмших эрхийн гэрчилгээний хугацаа дууссан газрын судалгаа	20
12	ГЗБТ-ний хэрэгжилтийн судалгаа (нэгж талбарын тоогоор)	21
13	ГЗБТ-ний хэрэгжилтийн судалгаа (талбайн хэмжээгээр)	22
14	ГЗБТ-ний хэрэгжилтийн судалгаа нэгж талбарын хэмжээнд /улсын дүнгээр/	23
15	Газрын төлбөрийн төлөвлөгөө, гүйцэтгэлийн судалгаа.	24
16	Байгаль хамгаалах нөхөн сэргээх арга хэмжээний зардлын төлөвлөгөө гүйцэтгэлийн судалгаа	27
17	Газрын доройтлын тайлангийн судалгаа	28
18	Шинээр баригдсан орон сууцны судалгаа	28
19	Газрын нэгдмэл сангийн тайлангийн мэдээлэл	32
20	Төрийн байгууллагын эзэмшилд буй газрын нэгж талбар, талбайн хэмжээн судалгаа (сум тус бүрээр)	38
21	Өмнөх оны аудитын шийдвэрийн хэрэгжилтийн судалгаа	40

Дүрслэлийн товъёг

№	Тайлбар	Хуудасны дугаар
1	Өмчлөлийн газрын төлөвлөгөөний хэрэгжилтийн судалгаа	7
2	2003-2023 онд иргэнд өмчлүүлсэн газрын өсөлтийн судалгаа /20 жилээр/	10
3	Иргэн, хуулийн этгээдээс ирүүлсэн өргөдөл, шийдвэрлэлтийн судалгаа	30

Зураглал товьёг

№	Тайлбар	Хуудасны дугаар
1	Баруун-Урт сумын зүүн талд эвдэгдсэн газрын хэмжилтийн зураг	29
2	Баруун-Урт сумын баруун талд эвдэгдсэн газрын хэмжилтийн зураг	29
3	Авто замтай давхацсан газрын зураг	33
4	Авто замтай давхацсан газрын зураг	33
5	Зөвшөөрснөөс илүү газар эзэмшиж байгаа газрын хэмжилт /Том ноёд/	35
6	Зөвшөөрснөөс илүү газар эзэмшиж байгаа газрын хэмжилт /Жаст ойл/	35
7	Зөвшөөрснөөс илүү газар эзэмшиж байгаа газрын хэмжилт /Дөрвөн бэрх/	35
8	Зөвшөөрснөөс илүү газар эзэмшиж байгаа газрын хэмжилт /Өндөр хамар/	35
9	Хадлангийн талбайн хэмжилтийн зураг /зөвшөөрснөөс өөр газарт хадсан/	37
10	Хадлангийн талбайн хэмжилтийн зураг /зөвшөөрсөн хэмжээнээс илүү хадсан/	37

	Аудитын зорилт, хамарсан хүрээ, стандарт, арга зүйн талаарх мэдэгдэл
Аудит хийх үндэслэл, бүрэн эрх	Аудитыг Төрийн аудитын тухай хуулийн 6 дугаар зүйлд заасан Төрийн аудитын байгууллагын бүрэн эрхийн хүрээнд Монгол Улсын Ерөнхий аудиторов 2023 оны А/100 дугаар тушаалаар батлагдсан “Аудитын төлөвлөгөө батлах тухай”, Сүхбаатар аймаг дахь Төрийн аудитын газрын 2024 оны гүйцэтгэлийн төлөвлөгөөг үндэслэн хэрэгжүүлэв.
Аудитын зорилт	Иргэн, хуулийн этгээдэд газар олголтын байдал, газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээнд өөрчлөлт оруулах шийдвэр, үйл ажиллагаа нь хууль тогтоомжид нийцсэн эсэхэд аудит хийж, дүгнэлт гарган зөвлөмж боловсруулж холбогдох байгууллага, албан тушаалтанд хүргүүлэн, олон нийтэд мэдээлэхэд аудитын зорилт чиглэсэн.
Аудитын хамарсан хүрээ	Аудитад аймаг, сумдын ИТХ, ЗДТГ, ГХБХБГ, сумдын Газрын даамал, хариуцсан албан тушаалтны 2021 оны 1 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс 2023 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийг хүртэлх хугацааны үйл ажиллагааг хамруулж, тухайн байгууллага, албан тушаалтны газар эзэмшүүлэх, ашиглуулахтай холбоотой шийдвэр, хувийн хэрэг, баримт материалыг түүвэрлэн шалгах, хяналт хийсэн тайлан мэдээнд дүн шинжилгээ хийж, холбогдох бусад баримт бичиг, шийдвэрийг хамруулав.
Аудитын арга зүй, шалгуур үзүүлэлт	Аудитыг АДБОУБ (INTOSAI)-ын Стандартын хорооноос баталсан АДБОУС-100, АДБОУС-300, АДБОУС-3000-д нийцүүлэн баталсан Монгол Улсын Төрийн аудитын стандарт MNS 6817-1:2020 “Төрийн аудит Тулгуур зарчим”, MNS 6817-5:2020 “Төрийн аудит. Гүйцэтгэлийн аудитын тулгуур зарчим”, MNS 6817-7:2020 “Төрийн аудит. Гүйцэтгэлийн аудит” стандартад заасан зарчим, арга зүйд нийцүүлэн, Монгол Улсын Ерөнхий аудиторов 2020 оны А/106 дугаар тушаалаар баталсан ТАБ-аас аудит хийх журам, гүйцэтгэлийн аудит хийх аргачлалыг ашиглан холбогдох албан тушаалтнуудтай ярилцлага хийх, асуулга лавлагаа, тодруулга болон судалгаа авах, харьцуулах, нэгтгэх, дүн шинжилгээ хийх зэрэг аудитын арга зүйг ашиглаж, аудитын хөтөлбөр, горимын дагуу нотлох зүйл цуглуулж, аудитын дүнд үндэслэн дүгнэлт, зөвлөмж боловсруулав.
Аудитын бүрэлдэхүүн, хугацаа	Аудитын төлөвлөгөөг 2024 оны 3 дугаар сарын 20-ны өдрийн дотор батлуулж, талбарын ажлыг 03 дугаар сарын 21-ний өдрөөс 7 дугаар сарын 01-ний өдрийг хүртэл гүйцэтгэж, тайланг 09 дугаар сарын 25-ны өдрийн дотор боловсруулж, үе шатны хяналтыг хийлгэн батлуулж, 09 дугаар сарын 30-ны өдрийн дотор холбогдох байгууллага, албан тушаалтанд хүргүүлэв

БҮЛЭГ 1. Газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах шийдвэр хуульд нийцсэн боловч эрх зүйн зохицуулалтгүй байхад зориулалтыг өөрчилсөн, төлөвлөгөөний дагуу газар өмчлүүлэх ажил хангалтгүйгээс улсын дунджаас доогуур байна.

1.1 Засгийн газраас орон нутагт өмчлүүлэх газрын хэмжээг баталсан боловч өмчлөлийн газрыг төлөвлөгөөний дагуу олгоогүй, иргэнд газар эзэмшүүлэх үйл ажиллагаа нээлттэй явагдаагүй байна.

Иргэд, олон нийт цахим систем байршуулсан мэдээллийг бүрэн аваагүйгээс гэр бүлийн хэрэгцээнд зориулан газар эзэмших эрх хязгаарлагдаж байна.

1.1.1.1 Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээнд зориулан 2021-2023 оны байдлаар гэр, орон сууцны хашаа барих, төмс хүнсний ногоо тариалах, өвөлжөө хаваржааны зориулалтаар нийт 370 нэгж талбарт 42.7 га газрыг эзэмшлээр олгожээ.

1.1.1.2 Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээнд зориулж, хувийн гэр, орон сууцны хашаа барих зориулалтаар газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг олгохдоо Газрын тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.1¹-т заасан хэмжээтэй нийцүүлэн олгожээ. Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээнд зориулан олгосон газрын судалгааг сум тус бүрээр харуулав. А

Хүснэгт 1 Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээнд эзэмшлээр олгосон газрын судалгаа

д/д	сумын нэр	2021 он		2022 он		2023 он	
		нэгж талбарын тоо	газрын хэмжээ /га/	нэгж талбарын тоо	газрын хэмжээ /га/	нэгж талбарын тоо	газрын хэмжээ /га/
1	Аймаг	29	0.4354	30	0.2584	21	0.1146
2	Асгат	9	0.5216	4	0.1798	2	0.1327
3	Баруун-Урт	3	0.2121	1	0.0707	39	2.6426
4	Баяндэлгэр	6	2.54	19	1.3046	2	0.0416
5	Дарьганга	1	0.1399	-	-	1	0.07
6	Мөнххаан	25	2.4555	6	0.3853	33	3.2046
7	Наран	-	-	-	-	2	0.1185
8	Онгон	2	0.0976	1	0.0101	-	-
9	Сүхбаатар	6	13.8007	57	4.1542	9	0.8346
10	Халзан	13	5.2	-	-	47	3.6494
11	Эрдэнэцагаан	1	0.07	1	0.07	-	-
НИЙТ ДҮН		95	25.4728	119	6.4331	156	10.8086

1.1.1.3 Хүснэгтэн мэдээллээс сүүлийн 3 жилд аймгийн Засаг дарга 80 нэгж талбарт газар эзэмшүүлсэн бол сумдаас Мөнххаан, Сүхбаатар 64-72 нэгж талбарт гэр бүлийн хэрэгцээнд газар эзэмшүүлжээ. Аймгийн төвийн Баруун-Урт хотын төлөвлөлттэй холбоотой “А” зэрэглэлийн нэгж талбарт инженерийн шугам сүлжээтэй байршилд авто машины зогсоол, шинэ суурьшлын бүсэд газар эзэмшүүлэх шийдвэр гарсан нь гол нөлөөлөл үзүүлжээ.

¹ Иргэнд гэр бүлийнх нь хамтын хэрэгцээнд зориулан хувийн гэр, орон сууцны хашаа барих зориулалтаар үнэ төлбөргүй эзэмшүүлэх газрын хэмжээ 0,07 га-аас илүүгүй байна.

1.1.1.4 Харин Сүхбаатар сумын Засаг дарга 2022 онд хамгийн их буюу 57 нэгж талбарт гэр бүлийн хэрэгцээнд зориулан газар эзэмшүүлэх шийдвэр гаргажээ. Үүнээс зуслангийн гэр хашаа барих зориулалтаар 45 нэгж талбарт 3.12 га газрыг ГХБХБГ-ын албан хаагч, тэдгээрийн хамаарал бүхий этгээдүүдэд болон төрийн захиргааны байгууллагын холбогдох албан тушаалтанд олгосон байна.

1.1.1.5 Мөнххаан сумын Засаг дарга 58 нэгж талбарт усалгаатай газар тариалангийн зориулалтаар 5.66 га газрыг эзэмшүүлэх шийдвэр гаргасан боловч сумын ЗДТГ-ын албан хаагч, хамаарал бүхий мэдээлэлд ойр этгээдэд олгосон байна. Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.6 дах хэсгийн 3²-т заасны дагуу тухайн жилийн ГЗБТ-г цахим системд байршуулсан хэдий ч иргэд мэдээллийг бүрэн авч чадаагүй нь шийдвэр гаргах үйл явцад нээлттэй байдлыг хязгаарлаж, иргэдийн эрх ашгийг хөндсөн байна.

1.1.1.6 Сүхбаатар сумын Засаг дарга 3 нэгж талбарт 11,01 га газрыг 2 иргэнд давуу эрхтэй эзэмшүүлсэн нь Газрын тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 3 дахь *(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.)*-заалттай нийцээгүй шийдвэр болжээ. Харин нэг иргэнд 2 нэгж талбар талбайг гэр бүлийн хэрэгцээнд зориулан олгох шийдвэр гаргасан бөгөөд энэ нь Газрын тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.7-д [\(2023 оны 12 дугаар сарын 07-ны өдрийн хуулиар нэмсэн\)](#) заасныг зөрчиж байна. Иргэнд гэр бүлийн хэрэгцээнд зориулан давхар газар эзэмшүүлсэн нь төрийн захиргааны байгууллагын албан тушаалтан хуульд нэмэлт өөрчлөлт орсныг мэдээгүйтэй холбоотой байна.

1.1.1.7 Халзан сумын Засаг дарга 2021-2023 онд 60 нэгж талбарт 8.85 га газрыг гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар газар эзэмшүүлсэн бол бүгд өвөлжөө хаваржааны зориулалтаар олгожээ.

1.1.1.8 Аймгийн хэмжээнд 2021-2023 оны байдлаар гэр бүлийн хэрэгцээнд зориулан Түвшинширээ, Түмэнцогт, Уулбаян сумд газар эзэмшүүлээгүй байна. Энэ нь иргэд гэр бүлийн хэрэгцээнд зориулан газар эзэмших хүсэлт гаргаагүй, нөгөө талаар мэдлэг дутмаг байна. Иймд сумд ГЗБТ, газар эзэмших чиглэлээр иргэдэд нээлттэй, ил тод мэдээлэл өгөх ажлуудыг төлөвлөх нь зүйтэй байна.

1.1.1.9 Иймд ИТХ-аар батлагдсан ГЗБЖТ-нд тусгасан гэр бүлийн хэрэгцээнд нэг удаа үнэ төлбөргүй олгох газрын талаар мэдээллийг иргэдэд нээлттэйгээр хэвлэл мэдээллийн хэрэгслээр түгээж, олон нийтийн эрх тэгш байдлыг хангаж, ашиг сонирхлын зөрчлөөс урьдчилан сэргийлж, хуульд нийцүүлэн шийдвэр гаргаж байх нь зүйтэй байна.

1.1.1.10 Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг иргэд олон нийтэд нээлттэй байршуулсан ч мэдээлэл үр дүнтэй хүрээгүй, хуульд нийцүүлэн шийдвэр гаргаж

² хот болон газар зохион байгуулалтын төлөвлөлт, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах шийдвэрийн явцын талаарх мэдээлэл;

хэвшээгүй, эрх тэгш байдлыг хангаж чадахгүй байгаа нь иргэдийн төрд итгэх итгэлийг бууруулах сөрөг үр дагавар үүсгэж байна.

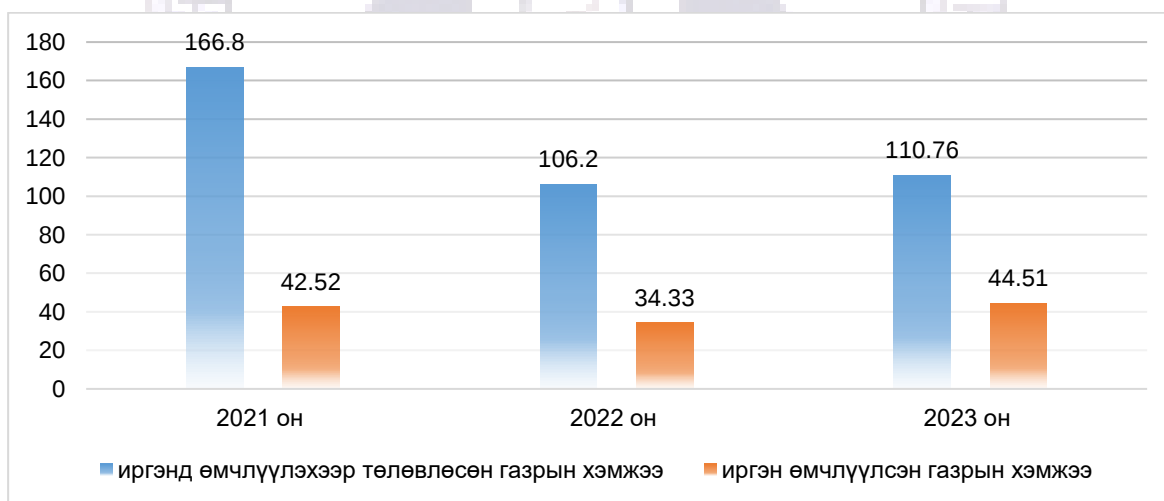
Иргэдэд төрөөс нэг удаа үнэ төлбөргүй өмчлүүлэх газар олголт, улсын дундаж үзүүлэлтээс доогуур байна.

1.1.2.1 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.1.2³-т заасны дагуу иргэнд нэг удаа үнэгүй өмчлүүлэх газрын хэмжээг Засгийн газраас баталсан байна.

Хүснэгт 2. Засгийн газрын тогтоолоор баталсан өмчлүүлэх газрын судалгаа

он	Засгийн газрын тогтоол		иргэнд өмчлүүлэх газрын хэмжээ /га/	үүнээс	
	огноо	дугаар		эзэмшил газрыг өмчлүүлэх хэмжээ /га/	шинээр өмчлүүлэх газрын хэмжээ /га/
2021	8.25	262	166.8	21.5	145.3
2022	3.16	121	106.2	0.17	106.01
2023	3.22	105	110.76	0.469	110.29

1.1.2.2 Засгийн газрын тогтоол болон сумын тухайн жилийн ГЗБТ-өөр иргэнд газар өмчлүүлсэн хэрэгжилтийг авч үзвэл 2021-2023 онд дунджаар 34.0 хувийн биелэлттэй гарч байна. Тогтоолын хэрэгжилтийг он тус бүрээр харьцуулан харуулбал: *График 1 Өмчлөлийн газрын төлөвлөгөөний хэрэгжилтийн судалгаа*



1.1.2.3 Судалгаанаас иргэнд газар өмчлүүлэхээр баталсан тогтоолын хэрэгжилт хангалтгүй байна. Энэ нь зарим сумд газрын даамал байхгүй, 2021 оны Засгийн газрын тогтоол хугацаа хоцорч батлагдсан, хүсэлтийг цахим системд оруулж шийдвэр гаргах үйл явц удааширсан, мөн иргэд өмчлөх газартаа хашаа татсаны дараа шийдвэр гаргадаг зэрэг шалтгаантай холбоотой юм. Сумдын 2021-2023 оны байдлаар өмчлөхөөр олгосон газрын төлөвлөгөө, гүйцэтгэлийг доор авч үзвэл:

³ аймаг, нийслэлийн саналыг үндэслэн тухайн жилд улсын хэмжээнд иргэдэд өмчлүүлэх газрын нийт хэмжээ, байршил, зориулалтыг тогтоох;

Хүснэгт 3 Сумын 2021-2023 онд өмчлөх эрхээр олгосон газрын төлөвлөгөө гүйцэтгэлийг харьцуулсан судалгаа /га/

д/д	Сумын нэр	2021 он			2022 он			Хэрэгжилтийн хувь	2023 он		
		Төлөвлөсөн газрын хэмжээ	Олгосон газрын хэмжээ	Хэрэгжилтийн хувь	Төлөвлөсөн газрын хэмжээ	Олгосон газрын хэмжээ	Хэрэгжилтийн хувь		Төлөвлөсөн газрын хэмжээ	Олгосон газрын хэмжээ	Хэрэгжилтийн хувь
1	Асгат	4.39	2.77	63.1	5.1	2.49	48.8		4.03	2.73	67.7
2	Баруун-Урт	7.89	2.54	32.2	13.34	4.17	31.3		18.67	2.92	15.6
3	Баяндэлгэр	11.4	2.67	23.4	6.39	0	0.0		8.52	3.34	39.2
4	Дарьганга	6.17	1.15	18.6	16.11	2.41	15.0		5.69	0.72	12.7
5	Мөнххаан	31.89	21.54	67.5	8.25	7.96	96.5		22.71	15.67	69.0
6	Наран	11.93	4.85	40.7	3.25	1.07	32.9		2.59	1.08	41.7
7	Онгон	10.44	2.05	19.6	7.74	1.67	21.6		5.46	0.9	16.5
8	Сүхбаатар	9.86	0.25	2.5	2.47	2.22	89.9		15.77	9.97	63.2
9	Түвшинширээ	5.79	0	0.0	6.01	0.86	14.3		7.27	4.3	59.1
10	Түмэнцогт	14.57	0	0.0	10.26	8.11	79.0		6.6	1.32	20.0
11	Уулбаян	11	4.7	42.7	7.67	2.25	29.3		4.64	0	0
12	Халзан	1.54	0	0.0	5.26	1.12	21.3		2.06	1.36	66.0
13	Эрдэнэцагаан	20.78	0	0.0	11.72	0	0		6.7	0.2	3.0
НИЙТ ДҮН		147.65	42.52	28.8	103.57	34.33	33.1		110.71	44.51	40.2

1.1.2.4 Судалгаанаас үзэхэд, 2021 онд Түвшинширээ, Түмэнцогт, Халзан, Эрдэнэцагаан сумд нийт 42.68 га, 2022 онд Баяндэлгэр, Эрдэнэцагаан сумд 18.11 га, 2023 онд Уулбаян сумд 4.64 га газрыг иргэдэд өмчлүүлэхээр төлөвлөгөөнд тусган батлуулсан боловч эдгээр жилүүдэд газар олголт хийгдээгүй байна.

1.1.2.5 Эрдэнэцагаан сумын Засаг дарга 2022 оны А/210 дугаар захирамжаар 54 иргэнд газар өмчлүүлэх шийдвэр гарган, хэмжилт хийж, тухайн газрыг иргэдэд олгосон байна. Иргэд Засаг даргын шийдвэрийн дагуу өмчлөлийн газартаа хашаа татаж, барилга барьж шинэ суурьшлын бүс үүсгэсэн боловч одоог хүртэл газар өмчлөх эрхээ баталгаажуулж аваагүй байна. Энэ нь Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийн 22.1-т / Иргэнд газар өмчлүүлэх эрх бүхий Засаг даргын гаргасан шийдвэр болон газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагаас олгосон нэгж талбарын дугаарыг үндэслэн иргэнд өмчлүүлсэн газрыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн хууль тогтоомжид заасны дагуу улсын бүртгэлд бүртгэж тухайн иргэн уг газрын хууль ёсны өмчлөгч мөн болохыг баталгаажуулсан Үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ /цаашид "Улсын бүртгэлийн гэрчилгээ" гэх/-г эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн байгууллагаас олгоно./ гэж заасан боловч газрын даамал тус хуулийн 23 дугаар зүйлийн 23.2⁴-т заасан үйл ажиллагааг хэрэгжүүлээгүйгээс уг үйл явц удааширч, хүндрэл үүссэн байна. Газрын даамал албан тушаалын тодорхойлолтод заасан чиг үүргээ хэрэгжүүлээгүйгээс төлөвлөгөөний хэрэгжилт хангагдаагүй бөгөөд иргэд өмчлөх эрхээ баталгаажуулах боломж үүсээгүй байна. Иймд шинэ суурьшлын бүсэд хашаа татаж, барилга байгууламж барьсан иргэдийн өмчлөх эрхийг баталгаажуулах ажлыг хууль тогтоомжид нийцүүлэн хэрэгжүүлэх шаардлагатай байна.

⁴ Иргэнд өмчлүүлэх газарт кадастр хийх, зохих шийдвэрийг үндэслэн газрыг өмчлөгчид нь хүлээлгэж өгөх, заагийг тогтоох, тэмдэглэх, бүртгэж газрын мэдээллийн санд оруулах ажиллагааг сумын газрын даамал, дүүргийн газрын алба тус тус хариуцан гүйцэтгэнэ.

1.1.2.6 ГЗБТ-д тусгасан иргэнд газар өмчлүүлэх газрын олголтын хэрэгжилтийг 2021-2023 оны дунджаар авч үзэхэд, Асгат сум 59.9%, Мөнххаан сум 77.7%, Сүхбаатар сум 51.9%-ийн хэрэгжилттэй гарсан нь аймгийн дунджаас өндөр үзүүлэлттэй байна. Харин Наран болон Түмэнцогт сумдын үзүүлэлт аймгийн дундажтай ойролцоо байгаа бол бусад сумдын үзүүлэлт дунджаас доогуур байна. Сүүлийн гурван жил иргэдэд өмчлүүлсэн нийт газрын 27.1 хувийг Мөнххаан сум эзэлж байгаа бөгөөд энэ нь тус сумын газрын даамал албан тушаалын тодорхойлолтод заасан чиг үүргийг зохих ёсоор хэрэгжүүлсэн, иргэдээс ирсэн хүсэлтийг цаг алдалгүй шийдвэрлүүлэх талаар идэвх санаачилгатай ажилласныг илтгэж байна.

1.1.2.7 Засгийн газрын тогтоолоор баталсан газрыг иргэдэд өмчлүүлэх шийдвэр гаргахгүй байх, төлөвлөгөөний хэрэгжилт хангалтгүй байх, мөн албан тушаалтнууд чиг үүргээ бүрэн хэрэгжүүлэхгүй байгаа нь Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.6⁵-д заасан заалтуудтай нийцэхгүй байна. Энэ нь хууль тогтоомжийн хэрэгжилтэд сөргөөр нөлөөлж, иргэдийн эрх ашгийг хохироох нөхцөл байдал үүсгэж байна.

1.1.2.8 Баруун-Урт сумын нутаг дэвсгэрт орон нутгийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар барьсан инженерийн шугам сүлжээний бүс дэх газрыг аймгийн Засаг даргын шийдвэрээр иргэдэд гэр бүлийн хэрэгцээнд нь зориулан, нэгж талбарыг 25.0-30.0 сая төгрөгөөр худалдан борлуулж, өмчлүүлсэн байна.

1.1.2.9 Газрын мэдээллийн цахим системээс давуу эрхээр өмчлүүлсэн газрыг түүвэрчлэн авч үзэхэд, шугам сүлжээтэй, хувьчилж авсан барилга байгууламжид зориулсан газруудаас гадна нийтийн эзэмшлийн зам талбайн газрыг өмчлүүлсэн байна. Давуу эрхээр иргэн, аж ахуйн нэгжид өмчлүүлсэн газарт төсвийн хөрөнгө оруулалтаар авто машины зогсоол барьсан нь тухайн иргэнд давуу байдал бий болгох нөхцөл байдал үүсэх эрсдэлтэй болж байна.

1.1.2.10 Газрын мэдээллийн цахим системд давуу эрхээр өмчлүүлсэн газрыг иргэн, аж ахуйн нэгжид олгох процесс нь хуульд нийцээгүй байж болох бөгөөд энэ нь нийтийн эзэмшлийн зам талбайд эзэмших эрх олгоход хүргэсэн байна. Мөн, төсвийн хөрөнгө оруулалтаар авто машины зогсоол барих шийдвэр нь газар эзэмшигчдийн давуу эрхийг хэтрүүлж, олон нийтийн ашиг сонирхлыг хөндөж болзошгүй нөхцөл байдал үүсгэж, нийтийн эзэмшлийн талбайг өмчлүүлэх нь нийгмийн ашиг сонирхолд нийцэхгүй, газар эзэмшигчдэд хэт давуу эрх эдлүүлэх эрсдэлтэй байна.

1.1.2.11 Инженерийн шугам сүлжээтэй газарт, газар өмчлүүлсэн нь Газрын тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлийн 21.3 хэсгийн 2⁶, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх

⁵ Иргэнд газар өмчлүүлэх эрх бүхий Засаг дарга газар өмчилж авах тухай иргэний гаргасан өргөдлийг хүлээж авсан өдрөөс хойш 3 сарын дотор хянан шийдвэрлэнэ.

⁶ аймгийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас баталсан газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу аймгийн төвийн инженерийн шугам, сүлжээ бүхий газруудад газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах асуудлыг шийдвэрлэнэ. Уг асуудлыг шийдвэрлэхэд тухайн сумын Засаг даргын саналыг авсан байна.

тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.1 дэх хэсгийн 1⁷, 7 дугаар зүйлийн 7.2 дахь хэсгийн 1⁸, 2⁹-т заасныг туст тус зөрчсөнд албан шаардлага хүргүүлээ.

1.1.2.12 Иймд инженерийн шугам сүлжээ бүхий газрыг өмчлөлөөр олгосон шийдвэрийг хүчингүй болгох талаар иргэдэд мэдээлэл өгч, газар эзэмших эрхээр олгон хууль тогтоомжид нийцүүлэх нь зүйтэй байна. Шийдвэрийг хүчингүй болсноор иргэдийн газар эзэмших эрхийг сэргээж, иргэнд хууль ёсны үндэслэлтэй газар эзэмших боломжийг олгох, иргэдийн дунд шударга ёс, тэгш эрхийг хангах, иргэдийн дунд үүсэх маргаан буурах, хуулийг дагаж мөрдөж ажиллах эерэг үр дагавартай юм.

1.1.2.13 Үндэсний статистикийн хорооноос хөтлөн явуулдаг www.1212.mn цахим сайтын өмчлөлийн газрын эрхээ баталгаажуулсан иргэдийн судалгааг 2022 оны байдлаар авч улсын болон хөрш зэргэлдээ аймгийн статистик дундаж үзүүлэлттэй харьцуулж үзэхэд дараах байдалтай байна.

Хүснэгт 4. Өмчлөлийн газрын судалгаа 2022 оны өссөн дүнгээр

Статистик үзүүлэлт	Аймаг	2022 оны өссөн дүнгээр	Нийт хүн амын тоо	Эзлэх хувь
Нийт газар өмчлөгч иргэдийн тоо	Улсын дүн	680,797	3,457,548	19.7
	Дорнод	40,565	83,704	48.5
	Сүхбаатар	11,301	65,214	17.3
	Хэнтий	24,862	78,959	31.5

(Эх сурвалж: 1212.mn цахим хуудас)

1.1.2.13 Харьцуулсан судалгаанаас харахад хөрш зэргэлдээ аймгуудад өмчлөлийн газар авсан иргэдийн тоо улсын дундаж үзүүлэлтээс 11.8-28.8 хувиар өндөр үзүүлэлттэй байгаа бол Сүхбаатар аймаг 2.4 хувиар доогуур үзүүлэлттэй байна.

1.1.2.14 Өмчлөлийн газар олголтын байдал улсын дунджаас доогуур үзүүлэлттэй байгаа нь өмчлүүлэх газрын дэд бүтцийн асуудал шийдэгдээгүй, зарим тохиолдолд төлөвлөсөн газарт иргэн хашаа татсаны дараа шийдвэр гаргах хууль, тогтоомжид заагдаагүй шалгуур тавьдаг зэрэг нь нөлөөлж байна.

1.1.2.15 Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд иргэнд өмчлүүлэхээр төлөвлөсөн газрын хэрэгжилт хангалтгүй байгаа нь тухайн сумын Засаг дарга, газрын даамал нар хууль тогтоомж, албан тушаалын тодорхойлолтод заасан чиг үүргийг хангалтгүй хэрэгжүүлж байгаатай шууд холбоотой юм. Иргэнд өмчлүүлэхээр төлөвлөсөн газрын хэрэгжилт хангалтгүй байгаа нь дараах сөрөг үр дагавартай байна. Үүнд:

- Газар өмчлүүлэх процесст хүндрэл учирснаар иргэдийн хууль ёсны газар эзэмших эрх зөрчигдөж, тэдгээрийн амьдралын чанар буурах;
- Нийгмийн дунд шударга ёс алдагдаж, иргэдийн төрд итгэх итгэл үнэмшил алдагдах;

⁷ хот, тосгон, бусад суурины нутаг дэвсгэр дэх нийтийн эдэлбэрийн газар /гудамж, талбай, зам, амралт, зугаалга, биеийн тамирын зориулалттай газар, цэцэрлэг, оршуулгын газар, хог хаягдлын цэг, цэвэршүүлэх талбай зэрэг/, бэлчээр, ойн болон усны сан бүхий газар, тусгай хэрэгцээний газар, зам, шугам сүлжээний газраас бусад газарт;

⁸ энэ хуулийн 5.1.6.1-д заасан газар нь түүний байршил, зориулалтаас хамааран тухайн барилга байгууламжид зориулан эзэмшүүлсэн газартай тэнцэх хүртэл хэмжээтэй;

⁹ энэ хуулийн 5.1.6.2-т заасан газар нь тухайн дуудлага худалдаагаар худалдсан газартай тэнцэх хэмжээтэй.

- Газар өмчлөх үйл ажиллагаатай холбоотой хууль зүйн маргаан, зөрчил үүсэх;
- Төсвийн хөрөнгө оруулалтын үр ашиг буурч, орон нутгийн хөгжилд сөргөөр нөлөөлөх зэрэг үр дагавар гарахаар байна.

1.1.2.16 Иймд тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, Засгийн газрын тогтоолыг үндэслэн төлөвлөсөн газрыг иргэдийн хүсэлтийн дагуу түргэн шуурхай шийдвэрлэж, хуулиар хүлээсэн чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд анхаарах нь зүйтэй байна.

1.1.2.17 Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийг 2002 онд баталж, 2003 оны 05 дугаар сарын 01-ны өдрөөс дагаж мөрдсөн байна. Тус хууль батлагдсантай холбоотойгоор Сүхбаатар аймгийн хэмжээнд 2003-2023 онд иргэнд өмчлүүлсэн газрын өсөлтийн судалгааг www.1212.mn цахим сайтын мэдээлэлд үндэслэн хийхэд дараах байдалтай байна.

График 2. 2003-2023 онд иргэнд өмчлүүлсэн газрын өсөлтийн судалгаа /20 жилээр/



1.1.2.18 Тус хууль хэрэгжиж эхэлсэн 2003 онд 179 иргэнд газар өмчлүүлсэн бол 2023 онд өссөн дүнгээр 11,816 иргэнд газар өмчлөх эрхийн гэрчилгээг олгосон байна. Өсөлтийн судалгаанаас харахад, 2005, 2013 онуудад хамгийн их буюу 1,481-1,566 иргэн газар өмчлүүлэх шийдвэр гаргасан бол 2020 онд хамгийн бага буюу 195 иргэн шинээр газар өмчлүүлэх шийдвэр гаргасан байна. Мөн 2012 онд иргэнд газар өмчлүүлэх шийдвэр гараагүй бөгөөд жилд дунджаар 590.8 иргэн шинээр газар өмчлүүлэх шийдвэр гаргаж байгаа нь улсын дундаж үзүүлэлттэй харьцуулахад 2.8 дахин бага байна.

1.1.2.19 Дээрх судалгаа, статистик мэдээнээс харахад Сүхбаатар аймгийн хэмжээнд иргэнд шинээр болон эзэмшил газрыг өмчлүүлэх асуудлыг бодлогын түвшинд, ач холбогдол өгч хэрэгжүүлэх шаардлага үүссэн байна. Тухайлбал сүүлийн үед газар өмчлөх хүсэлт гаргасан иргэдийн гомдол, санал, хүсэлт олон нийтийн цахим мэдээллийн хэрэгсэл, тухайлбал Facebook хаягт ихээр нийтлэгдэж байна.

1.1.2.20 Иймд, иргэдэд өмчлөлийн газрын төлөвлөлт, шийдвэрлэлтийн талаар хууль эрх зүйн ойлголт, мөн аймгийн хэмжээнд өмчлөлийн газар олголт удаашралтай байгааг нотлох баримтад тулгуурлан мэдээлэх нь зүйтэй байна. Ингэснээр иргэдийн газар өмчлөлийн талаарх мэдээллийг цаг алдалгүй авах,

хууль эрх зүйн мэдлэгийг дээшлүүлэх, иргэдээс төрд итгэх итгэлийн нэмэгдүүлэх боломжтой байна.

1.2 Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээнээс бусад зориулалтаар иргэн, хуулийн этгээдэд газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах шийдвэрийг хууль тогтоомжийн дагуу хэрэгжүүлж байгаа хэдий ч иргэд зөвшөөрөлгүйгээр хадлангийн талбай ашиглах, мөн зарим уул уурхайн компаниуд зөвшөөрөгдсөн талбайн хэмжээнээс хэтрүүлэн ашиглах эрсдэл байсаар байна

Иргэн, хуулийн этгээдэд гэр бүлийн хамтын хэрэгцээнээс бусад зориулалтаар газрыг дуудлагын худалдааны журмаар эзэмшүүлж байна.

1.2.1.1 Аймгийн хэмжээнд гэр бүлийн хамтын хэрэгцээнд нэг удаа, төрийн байгууллагын зайлшгүй хэрэгцээнд үнэ төлбөргүй газар олгохоос бусад тохиолдолд газар эзэмших эрхийг дуудлагын худалдаагаар олгож байна. Тухайлбал: 2021-2023 оны хооронд 145 нэгж талбарын нийт 277.78 га газрыг цахим болон танхимын дуудлага худалдаагаар худалдан борлуулж, үүнээс 1,985.7 сая төгрөгийн үнийн дүн бүхий гэрээг дуудлага худалдааны ялагчидтай байгуулсан байна.

Хүснэгт 5 Дуудлагын худалдааны судалгаа (сум тус бүрээр)

д/д	Сумын нэр	2021 он			2022 он			2023 он		
		дуудлага худалдаагаар олгосон			дуудлага худалдаагаар олгосон			дуудлага худалдаагаар олгосон		
		нэгж талбар	талбайн хэмжээ /мкв/	мөнгөн дүн /сая.төг/	нэгж талбар	талбайн хэмжээ /мкв/	мөнгөн дүн /сая.төг/	нэгж талбар	талбайн хэмжээ /мкв/	мөнгөн дүн /сая.төг/
1	аймаг	2	1,604	46.1				3	1,756	411.6
2	Асгат	1	850	9.9	5	1,003,196	52.0			
3	Баруун-Урт	9	73,985	52.7	11	237,751	487.0	16	226,519	478.4
4	Баяндэлгэр	5	122,499.0	3.1	3	2,215	1.6	8	17,433	37.8
5	Дарьганга	1	336	14.3	2	334,932	7.6	1	22,488	12.8
6	Мөнххаан	12	15,483	120.2	3	7,792	9.6	3	5,718	40.3
7	Наран	7	7,391	8.1						
8	Онгон	3	14,578	20.9						
9	Сүхбаатар				8	158,531	24.0	15	422,685	49.8
10	Түвшинширээ	2	12,783	6.3						
11	Түмэнцогт	3	4,798	1.6	2	30,701	3.0	3	1,200	42.7
12	Уулбаян	2	6,605	4.2				1	280	2
13	Халзан				10	38,100	19.8	1	2,500	2
14	Эрдэнэцагаан	2	563	13.4	1	2,513	2.9			
	дүн	49	261,475	300.8	45	1,815,731	607.5	51	700,579	1077.4

1.2.1.2 Газрын дуудлага худалдааг ихэвчлэн **mle.mn** буюу Газрын биржийн цахим системээр дамжуулан зохион байгуулж байна. Цахим дуудлага худалдаа нь иргэн, хуулийн этгээдэд мэдээлэл авах, зайнаас оролцох боломжийг түргэн шуурхай олгож, цаг хугацаа болон санхүүгийн зардлыг хэмнэх давуу талтай. Гэвч иргэдийн цахим дуудлага худалдааны талаарх ойлголт хангалтгүй байгаа нь асуудал дагуулж, зарим тохиолдолд хамаарал бүхий этгээдүүд урьдчилан үгсэж, нэг

дуудлага худалдаанд оролцон газрыг хямд үнээр авах эрсдэл үүсгэж болзошгүй байна. Тухайлбал:

- 2021 онд Баруун-Урт суманд зохион байгуулсан төмс, хүнсний ногооны усалгаатай тариалангийн зориулалттай, тус бүр нь 0.25 га хэмжээтэй 4 нэгж талбарын дуудлагын худалдаанд нэг эрх бүлийн гишүүд болон найз нөхөд хамтран оролцож, эдгээр газрыг 0.2-0.7 сая төгрөгөөр худалдан авсан байна. Улмаар 2022 оны 5 дугаар сард дээрх талбаруудыг нэг хүний эзэмшилд шилжүүлсэн байна. Харин 2023 оны дуудлагын худалдаагаар мөн байршил дахь төмс, хүнсний ногооны усалгаатай тариалангийн зориулалттай 0.25 га газрын үнэ 18.9-25.0 сая төгрөгт хүрсэн байна.

1.2.1.3 Дээрх эрсдэлт нөхцөл байдал үүсэж байгаа нь иргэдийн цахим дуудлага худалдааны талаарх ойлголт хангалтгүй, эрх бүхий байгууллагаас мэдээллийг ил тод, нээлттэй хэлбэрээр түгээх ажил дутмаг байдлаас шалтгаалж байгаа бөгөөд үүнээс үүдэлтэй иргэдийн шударга өрсөлдөх боломж хязгаарлагдах, газар хямд үнээр иргэн, хуулийн этгээдийн эзэмшилд очих сөрөг үр дагавар ашиглагдаж байна.

1.2.1.4 Сүхбаатар сумын Засаг даргын шийдвэрээр 2203000639 дугаартай нэгж талбарын 597.9 га газрыг нөхөн сэргээх зориулалтаар үнэ төлбөргүй эзэмшүүлсэн байна. Гэвч газар эзэмшүүлэхэд Газрын тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.5 дахь хэсэгт заасны дагуу аймгийн Байгаль орчны газрын дүгнэлт гаргуулах ёстой ч уг дүгнэлт гаргаагүй байна. Засаг даргын шийдвэрээр уг газрыг байгаль орчин хамгаалах нөхөн сэргээх зориулалтаар олгосон боловч цахим мэдээллийн санд мод үржүүлгийн зориулалтаар бүртгэсэн байна. Иймд уг газарт нөхөн сэргээлт хийх эсэх талаар эрх бүхий байгууллагын дүгнэлт гаргуулж, зөрчлийг арилгах албан шаардлага өглөө.

1.2.1.5 Эрдэнэцагаан сумын Засаг дарга 2023 оны А/188 захирамжаар Чинберри ХХК-д гаалийн хяналтын цогцолбор бүс байгуулах зориулалтаар 10 га талбайг эзэмшүүлэх шийдвэр гаргаж, дуудлагын худалдаа зохион байгуулаагүй бөгөөд дараа нь уг шийдвэрийг А/235 захирамжаар хүчингүй болгосон байна. Энэ нь хилийн бүс нутагт тухайн шатны Засаг дарга эрх зүйн зохицуулалтгүй шийдвэр гаргаж, бусдад давуу байдал үүсгэх, ашиг сонирхлын зөрчил бий болгох зэрэг сөрөг үр дагавар гаргах эрсдэлийг бий болгосон байна.

1.2.1.6 Онгон сумын ЗДТГ-аас 2021 онд 0.9987 га талбай бүхий хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэлийн зориулалттай газрын дуудлага худалдааг зохион байгуулж ялагчийг тодруулж гэрээ байгуулсан. Дуудлага худалдааны ялагч гэрээнд заасан төлбөрийг хуулийн хугацаанд төлсөн боловч газар эзэмших эрхийг Засаг дарга баталгаажуулаагүй байна. Энэ нь Газрын тухай хуулийн 34 дүгээр зүйлийн 34.1¹⁰ дэх хэсэг, Засгийн газрын 2016 оны 10 дугаар тогтоолын нэгдүгээр хавсралтаар баталсан “Газар өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах дуудлага худалдаа явуулах журам”-ын 11 дүгээр зүйлийн 11.4¹¹, 11.5¹²-т заасныг зөрчсөн байна. Иймд

¹⁰ Энэ хуулийн 33.1-д заасан газар эзэмшүүлэх тухай шийдвэрийг үндэслэн сумын газрын даамал, аймаг, нийслэл, дүүргийн газрын алба тухайн иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагатай газар эзэмших гэрээ байгуулж, эрхийн гэрчилгээ олгон, улсын бүртгэлд бүртгэнэ.

¹¹ Дуудлага худалдааны ялагч энэ журмын 11.3-т заасан хугацаанд дуудлага худалдааны үнийг бүрэн төлснөөр тухайн шатны Засаг дарга газар өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах, Чөлөөт бүсийн захирагч газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах тухай шийдвэр гаргана.

¹² Энэ журмын 11.4-т заасан шийдвэрийг үндэслэн аймаг, нийслэл, дүүргийн Газрын алба, сумын газрын даамал, чөлөөт бүсийн захирагчийн Ажлын алба холбогдох хууль тогтоомжид заасан нөхцөл, журмын дагуу дуудлага худалдааны ялагчтай

дуудлага худалдааны ялагчид газар эзэмших эрхийг яаралтай баталгаажуулж, улсын бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлагатай байгаа тул зөрчлийг арилгах албан шаардлага хүргүүлээ.

Иргэд эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүй хадлангийн газар ашиглажээ

1.2.2.1 Монгол Улсын Засгийн газрын 5Ш ажиллагааны хүрээнд хэрэгжүүлж байгаа shilen.gov.mn цахим системийн нээлттэй мэдээллийн санд ашигт малтмалын хайгуулын болон ашиглалтын 91 тусгай зөвшөөрлийг 67 хуулийн этгээдэд олгосон байна.

1.2.2.2 Дээрх тусгай зөвшөөрөлд Сүхбаатар аймгийн 9 сумын 79 байршилд 273,783 га талбай байгаа бөгөөд үүнээс хайгуулын 216,982 га, ашиглалтын 56,801 га байна.

1.2.2.3 Аймгийн хэмжээнд ашигт малтмалын олборлолт, үйлдвэрийн барилга, тэсэрч дэлбэрэх бодис хадгалах агуулах барих зориулалтаар хуулийн этгээдэд 12,799.3 га талбайг ашиглуулахаар олгосон байна. Үүнээс 2021-2023 онд ашигт малтмалын олборлолт явуулах, үйлдвэрийн барилга байгууламж барих чиглэлээр гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгжид газар ашиглуулах зөвшөөрөл олгожээ.

- Баяндэлгэр сумын Засаг дарга 2021 оны А/16 дугаар захирамжаар Талын эрч ХХК-д уул уурхайн үйлдвэрлэлийн барилга, байгууламжийн зориулалтаар 5.0 га;
- Сүхбаатар сумын Засаг дарга 2022 оны А/163 захирамжаар Блүү вейл ресурс ХХК уул уурхайн үйлдвэрлэлийн барилга, байгууламжийн зориулалтаар 100 га, 2023 оны А/41 дүгээр захирамжаар Дорнын чулуулаг ХХК-д 972.2 га;
- Эрдэнэцагаан сумын Засаг дарга 2021 оны А/172 захирамжаар Эрээн толгой ХХК-д ашиглалт, олборлолт явуулж буй уурхайн талбайн зориулалтаар 238 га талбайг ашиглуулах зөвшөөрөл олгожээ;

1.2.2.4 Харин сансрын зураглалаас харахад Сүхбаатар сумын нутагт үйл ажиллагаа явуулж байгаа “Блүү вейл ресурс” ХХК зөвшөөрсөн талбайгаас гадна хөрсний овоолго, кемп, Эрдэнэцагаан Андын илч, Бадмаараг хаш, Эрдэнийн олз ХХК-ний уурхай цооног, хөрсний овоолго зэргийг зөвшөөрсөн талбайн гадна үүсгэсэн байна. Иймд уурхайн цооног, хөрсний овоолго зэрэг нь ашиглалтын зөвшөөрлийн талбайд байгаа эсэхийг нягтлан үзэж, цахим системд мэдээллийг бүрэн оруулах нь зүйтэй байна. Цахим системд мэдээллийг бүрэн оруулаагүйгээс ашиглалтын зөвшөөрлийн хүрээнээс гадуур үйл ажиллагаа явуулж, зөрчил үүссэн нь хууль хяналтын байгууллагын анхааралд өртөж, хариуцлага тооцох нөхцөл үүсгэхээс гадна байгаль орчны нөхөн сэргээлтийг хүндрүүлж, орчны бохирдол, экологийн тэнцвэрт байдлыг алдагдуулах эрсдэлтэй байна.

1.2.2.5 Ашигт малтмалын тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч хуулийн этгээд хүсэлт гаргасны дагуу Газрын тухай хуулийн 44 дүгээр зүйлд заасны дагуу шийдвэрлэсэн байна.

1.2.2.6 Харин Асгат, Дарьганга, Эрдэнэцагаан сумын Засаг даргын шийдвэрээр хадлангийн газар ашиглуулсан байна. Тухайлбал:

- 2021-2023 онд Асгат сум 3,400 га, Дарьганга 4,750.0 га, Эрдэнэцагаан сум 2021 онд 8,700 га, 2023 онд 47,250.0 га газрыг хадлангийн зориулалтаар ашиглуулсан байна. Эрдэнэцагаан сум 2022 онд хэдэн га талбайг хадлангийн зориулалтаар ашиглуулсан нь тодорхойгүй бөгөөд, энэ нь тухайн онд иргэн, хуулийн этгээдтэй байгуулсан хадлангийн талбай ашиглуулах гэрээ хууль, хяналтын байгууллагад шалгагдаж байгаатай холбоотой юм.

1.2.2.8 Хадлангийн талбайг Газрын тухай хуульд зааснаар тухайн багийн иргэдийн Нийтийн Хурлын саналд үндэслэн хуваарилж, зохион байгуулахаар тусгасны дагуу хэрэгжүүлсэн байна.

1.2.2.9 Дарьганга сумын зарим иргэн эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтны зөвшөөрөлгүйгээр хадлан хадсан байна. Сумын ЗДТГ-аас хадлангийн үйл ажиллагааг зогсоох мэдэгдэл хүргүүлсэн боловч уг шийдвэрийг хэрэгжүүлээгүй байна. Түүнчлэн, зөрчил гаргасан этгээдийг эрх бүхий албан тушаалтанд шилжүүлж, холбогдох арга хэмжээг аваагүй нь хууль тогтоомжийн хэрэгжилтэд ноцтой асуудал үүсгэж байна. Иргэдийн зөвшөөрөлгүй хадлан хадсан нь Газрын тухай хуулийн 54 дүгээр зүйлийн 54.4¹³ дэх хэсэгт заасантай нийцэхгүй байгаа бөгөөд зөрчил гаргасан этгээдийг холбогдох байгууллагаар шалгуулахгүй байснаар хууль сахиулах ажиллагаа сулруулах, байгаль орчинд сөргөөр нөлөөлөх газрыг доройтуулах, иргэдийн дунд хууль зөрчигчдийг хамгаалж байгаа гэсэн ойлголт үүсэх, зөвшөөрөлгүй газар ашиглах иргэдийн тоо өсөх зэрэг үр дагавар үүсэх эрсдэлтэй байна.

1.2.2.10 Иймд дур мэдэн хадлан хадаж зөрчил гаргасан иргэдийг холбогдох байгууллагад шилжүүлж, хариуцлагыг цаг тухай бүрд нь хүлээлгэн, гарсан хохирлыг төлүүлэх, хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлж ажиллахад анхаарал хандуулах нь зүйтэй байна.

1.3 Газар эзэмшигчид гэрээнд заасан зориулалтаар газрыг ашиглаагүй, эзэмших эрхийг бусдад шилжүүлсэн болон хууль, журмын дагуу олгогдоогүй шийдвэр гаргаж, давуу байдал үүсгэсэн байна.

Аймгийн Засаг даргын шийдвэрээр 13 нэгж талбар бүхий 2.1 га газрын эзэмших эрхийн гэрчилгээний зориулалтыг өөрчилжээ

1.3.1.1 Шат шатны засаг даргын шийдвэрээр 2021-2023 онд 252 нэгж талбарын 5,179.11 га газрын эзэмших эрхийг бусдад шилжүүлсэн байна.

Хүснэгт 6 Эзэмших эрхийг бусдад шилжүүлсэн газрын судалгаа

Д/д	Шийдвэр гаргасан албан тушаалтан	2021 он		2022 он		2023 он	
		тоо	хэмжээ /мкв	тоо	хэмжээ /мкв	тоо	хэмжээ /мкв
1	Аймгийн Засаг дарга	76	34,727	39	36,965	49	19,929
2	Баруун-Урт сумын Засаг дарга	3	42,063	2	4,955	13	61,227
3	Баяндэлгэр сумын Засаг дарга	1	500	4	2,056	1	200
4	Дарьганга сумын Засаг дарга	5	2,051	3	615	1	91
5	Мөнххаан сумын Засаг дарга	2	760	3	2,085	3	2,417
6	Наран сумын Засаг дарга	1	84	1	84		
7	Онгон сумын Засаг дарга	5	2,114	3	995	2	429

¹³ Тариалангийн газрыг эзэмшүүлэх, ашиглуулах асуудлыг багийн иргэдийн Нийтийн Хурлын санал, сумын иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын шийдвэрийг үндэслэн сумын Засаг дарга зохион байгуулна.

8	Сүхбаатар сумын Засаг дарга	5	61,602	5	21,852	11	135,609
9	Түмэнцогт сумын Засаг дарга			2	1,659	2	21,149,317
10	Уулбаян сумын Засаг дарга						
11	Халзан сумын Засаг дарга			1	199,877	2	1,333
12	Эрдэнэцагаан сумын Засаг дарга	2	1,541	3	3,828	2	30,000,191
ДҮН		100	145,442	66	274,971	86	51,370,743

(Эх сурвалж: шат шатны Засаг даргын 2021-2023 оны захирамж)

1.3.1.2 Хүснэгтэн мэдээллээс 2021-2023 онд эзэмшил газрын эрх шилжүүлсэн нийт шийдвэрийн 65.0 хувь буюу 164 нэгж талбарын эрхийг аймгийн Засаг даргын шийдвэрээр шилжүүлжээ. Энэ нь инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон амины орон сууцыг худалдан борлуулсантай холбоотойгоор газрын эзэмших эрхийг бусдад шилжүүлэх шийдвэр гаргасан нь нөлөөлжээ.

1.3.1.3 Улсын бүртгэлийн хэлтэс 2021-2023 онд 1,409 иргэн өмчлөлийн газрын эрхийг бусдад шилжүүлсэн байна. Өмчлөлийн газрын эрхийг бусдад шилжүүлсэн байдлыг үйлчилгээний төрөл тус бүрээр авч үзвэл:

- Хамтран өмчлөгчийг өөрчлөх хүсэлтээр 27 нэгж талбар;
- Худалдах, худалдан авах гэрээгээр 847 нэгж талбар;
- Бэлэглэлийн гэрээгээр 322 нэгж талбар;
- Өв залгамжлалаар өмчлөгч өөрчлөх хүсэлтээр 211 нэгж талбар;
- Шүүхийн шийдвэр болон өв залгамжлагчийн овог солих хүсэлтээр 2 нэгж талбарын эрхийг тус тус шилжүүлжээ;

1.3.1.4 Өмчлөлийн газрын эрхийг Улсын бүртгэлийн байгууллагаар дамжуулан шилжүүлсэн боловч шинэ өмчлөгчийн талаарх мэдээллийг ГХБХБГ-т хүргүүлээгүйгээс газрын цахим мэдээллийн санд өөрчлөлт ороогүй, хуучин өмчлөгчөөр бүртгэлтэй хэвээр байна. Энэ нь эрх шилжүүлэн авагч этгээд мэдээллийг ГХБХБГ-т ирүүлээгүй, төрийн байгууллагуудын мэдээллийн системийн уялдаа холбоо хангалтгүй байгаа нь нөлөөлж байна. Иймд төрийн байгууллагын хооронд цахим системийн сайжруулалт хийж, иргэдэд үүсэх чирэгдлийг арилгах талаар анхаарал хандуулах нь зүйтэй байна.

1.3.1.5 Газрын тухай хуулийн 38.6-т /Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг бусдад шилжүүлсэн бол орлого олсон гэж үзэж, орлогын хэмжээг дуудлага худалдааны анхны үнээс багагүй байхаар тооцно./ заасны дагуу 2021-2023 онд шат шатны засаг даргын шийдвэрээр эзэмших эрхийг бусдад шилжүүлсэн тохиолдолд үл хөдлөх хөрөнгө худалдан борлуулсны албан татварыг ногдуулж төлүүлэхээр байна. Үл хөдлөх хөрөнгийг худалдан борлуулсны албан татварын хувьд, газрын үнэлгээг дунджаар 1 м² талбайд 2,000 төгрөг, татварыг 1 хувиар тооцоход нийт 1,035.8 сая төгрөгийн татвар төвлөрүүлэх тооцоолол гарч байна. Харин 2021-2023 оны орон нутгийн төсөвт төвлөрсөн үл хөдлөх хөрөнгө худалдан борлуулсны албан татварт 950.5 сая төгрөгийн орлого төвлөрсөн бөгөөд тооцоолсноос 85.3 сая төгрөгийн орлого дутуу төвлөрсөн байна.

1.3.1.6 Иймд газар эзэмших эрхийг бусдад шилжүүлэх шийдвэр гаргахдаа газрын тухай хуулийн 38 дугаар зүйлийн 38.2-д заасан баримт бичгийг үндэслэн шийдвэрлэх нь зүйтэй. Энэ нь орон нутгийн төсвийн орлого нэмэгдэх боломжийг бүрдүүлнэ. Газрын эрхийг бусдад шилжүүлж хуульд заасан татвар төлөөгүй иргэн,

хуулийн этгээдэд холбогдох арга хэмжээг авч зөрчлийг арилгах албан шаардлагыг Татварын газарт хүргүүллээ.

1.3.1.7 Газрын тухай хуулийн 40 дүгээр зүйлд газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг хүчингүй болгох зохицуулалтыг тодорхой заасан байдаг. Иргэн, хуулийн этгээд тухайн хуулийн 40.1.6-д заасан хугацаанд эзэмшил газрыг зориулалтын дагуу ашиглаагүй тохиолдолд, газрын гэрчилгээний эзэмших эрхийг бусдад шилжүүлэх замаар эрх зүйн харилцаанд оруулж, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ хэрэгжүүлэхгүй байгаа нь учир дутагдалтай бөгөөд хууль зүйн эрсдэл үүсгэж байна.

1.3.1.8 Иргэн, хуулийн этгээд эзэмшил газраа зориулалтын дагуу ашиглахгүйгээр газрын гэрчилгээний эзэмших эрхийг бусдад шилжүүлж байгаа нь хууль, дүрмийн хэрэгжилтэд хяналт тавих байгууллагын ажлын үр дүнг сулруулах, хяналтыг хэрэгжүүлэхэд хүндрэл үүсгэж байна.

1.3.1.9 Ингэснээр иргэн хуулийн этгээд хууль зүйн зөрчил үүсгэж, хариуцлагаас зайлсхийх боломжийг нэмэгдүүлэх, орон нутгийн төсвийн орлого нэмэгдэх боломж алдагдах, иргэдэд буруу жишиг тогтоох эрсдэлийг бий болгож байна.

1.3.1.10 Газрын эзэмших эрхийн ашиглалтад тогтмол хяналт тавьж, зориулалтын дагуу ашиглаагүй тохиолдолд эзэмших эрхийг хүчингүй болгох хууль, эрх зүйн зохицуулалтыг сайжруулах шаардлага үүсээд байна. Газрын эзэмших эрхийг хугацаанд нь хүчингүй болгоогүй, хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлээгүй байдал нь бусдад хууль бус давуу байдал бий болгох, тухайн газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах, дахин төлөвлөх боломжийг хязгаарлаж, орон нутгийн төсөв, хөгжилд сөргөөр нөлөөлж байна.

1.3.1.11 Дэд бүтцийн асуудал шийдэгдээгүй шинэ суурьшлын бүсэд орон сууцны зориулалтаар газар эзэмшүүлэх дуудлага худалдааг зохион байгуулсан нь тухайн газрыг зориулалтын дагуу ашиглах боломжгүй нөхцөл байдалд хүргэж, эзэмших эрхийн гэрчилгээг шилжүүлэхэд хүргэсэн байна. Ийнхүү хуулийн хугацаанд газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах боломжгүй байршилд дуудлага худалдаа явуулах нь үр ашиггүй, зохицуулалт шаардсан асуудал үүсгэж байна.

Хүснэгт 7 А зэрэглэлийн бүсэд олгосон газрыг зориулалтын дагуу үйл ажиллагаа явуулаагүй, эзэмших эрхийг гэрчилгээг бусдад шилжүүлсэн газрын судалгаа

д/д	Байршил	нэгж талбарын дугаар	газрын зориулалт	хэмжээ /мкв/	Эрх шилжүүлсэн шийдвэр		
					гаргасан албан тушаалтан	огноо	дугаар
1	Одкон хотхоны хойд тал	2207091872	Худалдаа, үйлчилгээний төв	2,200.0	аймгийн Засаг дарга	2021.06.28	A/398
2	Моннис авто засварын хойно	2207091964	Авто машины завар	2,636.0	аймгийн Засаг дарга	2022.11.08	A/565
3	1-р сургуулийн уурын зуухны хойно	2207070270	Худалдаа, үйлчилгээний төв	3,400.0	аймгийн Засаг дарга	2023.06.19	A/395
4	5-р цэцэрлэгийн баруун талд	2207091593	Худалдаа, үйлчилгээний төв	313.0	аймгийн Засаг дарга	2022.04.21	A/190
5	ХЖТ-ын баруун талд	2207092746	Худалдаа, үйлчилгээний төв	729.0	аймгийн Засаг дарга		

1.3.1.12 Дээрх газруудад эзэмших эрхийн гэрчилгээг олгосноос хойш 3-4 удаа эзэмших эрхийг бусдад шилжүүлэх шийдвэр гарсан. Энэ үйл явц нь хууль ёсны мэт харагдаж байгаа ч эдгээр газрууд нь хотын А зэрэглэлийн бүсэд байрладаг бөгөөд шийдвэр гаргагчид нэгдмэл ашиг сонирхолтой учир эзэмших эрхийг хүчингүй болгох шийдвэрийг гаргахгүй байх арга замыг ашиглаж байж болзошгүй байна. Уг үйл явц нь эдийн засгийн эргэлтэд орох ёстой газар эзэмших эрхийг зүй бусаар хадгалж, нийтийн эрх ашигт хохирол учруулах, нэгдмэл ашиг сонирхлыг хамгаалсан үйлдэл, шударга ёсны үнэлэмж буурах хандлагын нэмэгдүүлж байна.

1.3.1.13 Иймд эзэмшил газрыг зориулалтын дагуу үйл ажиллагаа явуулаагүй, иргэн хуулийн этгээдийн газрыг бусдад шилжүүлэх замаар эрх зүйн харилцаанд оруулахгүйгээр хуульд заасан үндэслэлээр хүчингүй болгож, дахин төлөвлөлтөд оруулж газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах нь зүйтэй байна. Газрыг эргэлтэд оруулснаар эдийн засгийн хувьд нийтийн эрх ашигт нийцсэн, үр ашигтай шийдвэрүүд гарч, орон нутгийн хөгжилд эерэг нөлөө үзүүлнэ. Иймд эзэмших эрхийг хуулийн дагуу зохистой ашиглах, хэрэгжилтийг хянах, нэгдмэл ашиг сонирхол бүхий этгээдүүдийн оролцоог хязгаарлах замаар ил тод, шударга шийдвэр гаргаж, нийтийн ашиг сонирхолд нийцсэн бодлогыг хэрэгжүүлэх шаардлагатай байна.

Газрын эзэмших эрхийн гэрчилгээний зориулалтыг өөрчилж эзэмшүүлсэн талаар:

1.3.1.14 Монгол Улсын Их Хурлын 2023 оны 12 сарын 07-ны өдрийн Газрын тухай хуульд оруулсан нэмэлт өөрчлөлтөөр тус хуулийн 21 дүгээр зүйлийн 2¹⁴ хэсгийн 6-д /иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газар эзэмших, ашиглах эрхийг хүчингүй болгох, дуусгавар болгох, газрын байршил болон хэмжээ, **зориулалт өөрчлөх** асуудлыг шийдвэрлэх;/ эрхийг нийслэлийн Засаг даргад олгосон. Харин аймаг, сумын Засаг даргад уг эрхийг олгоогүй нь газар ашиглалтыг төвлөрүүлж, нийслэлийн түвшинд зохион байгуулахад чиглэгдсэн байна.

Гэтэл Аймгийн Засаг даргын шийдвэрээр 2021-2023 онд 13 нэгж талбарын 2.1 га газрын эзэмших эрхийн гэрчилгээний зориулалтыг өөрчилсөн байна.

Хүснэгт 8. Эзэмших эрхийн зориулалт өөрчилсөн шийдвэрийн судалгаа

д/д	нэгж талбарын дугаар	Эзэмших эрхийн гэрчилгээний зориулалт		газрын хэмжээ /мкв/	Шийдвэр гаргасан		
		хуучин	шинэ		Албан тушаалтан	огноо	дугаар
1	2207091676	худалдаа, үйлчилгээний төв	амины орон сууц	101.0	аймгийн Засаг дарга	21.03.25	A/195
2	2207092178	худалдаа, үйлчилгээний төв	үйлчилгээтэй орон сууц	2,387.0	аймгийн Засаг дарга	21.06.11	A/362
3	2207070312	худалдаа, үйлчилгээний төв	үйлчилгээтэй орон сууц	3,200.0	аймгийн Засаг дарга	21.06.28	A/399
4	2207090114	худалдаа, үйлчилгээний төв	үйлчилгээтэй орон сууц	673.0	аймгийн Засаг дарга	21.06.28	A/400
5	2207070479	амины орон сууц	худалдаа, үйлчилгээний төв	138.0	аймгийн Засаг дарга	21.10.11	A/586

¹⁴ Нийслэлийн Засаг дарга газрын харилцааны талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

6	2207091724	ногоон байгууламж	үйлчилгээтэй орон сууц	6,700.0	аймгийн Засаг дарга	21.12.30	A/766
7	2207070353	худалдаа, үйлчилгээний төв	үйлчилгээтэй орон сууц	2,019.0	аймгийн Засаг дарга	22.07.01	A/360
8	2207070502	худалдаа, үйлчилгээний төв	үйлчилгээтэй орон сууц	2,682.0	аймгийн Засаг дарга	22.12.30	A/710
9	2207090158	худалдаа, үйлчилгээний төв	үйлчилгээтэй орон сууц	1,460.0	аймгийн Засаг дарга	23.03.31	A/168
10	2207070532	амины орон сууц	худалдаа, үйлчилгээний төв	576.0	аймгийн Засаг дарга	23.04.18	A/226
11	2207091849	амины орон сууц	үйлчилгээтэй орон сууц	288.0	аймгийн Засаг дарга	23.05.26	A/332
12	2207092539	амины орон сууц	үйлчилгээтэй орон сууц	97.0	аймгийн Засаг дарга	23.07.25	A/457
13	2207091480	эрүүл мэндийн байгууллага	үйлчилгээтэй орон сууц	756.0	аймгийн Засаг дарга	23.07.25	A/458
ДҮН				21,077.0			

1.3.1.15 Судалгаагаар газрын эзэмших эрхийн зориулалт өөрчилсөн нийт шийдвэрийн 76.9 хувь нь, буюу 10 нэгж талбарт үйлчилгээтэй орон сууцны зориулалтаар өөрчлөгдсөн нь орон нутгийн хөгжил, үзэмж сайжруулах, иргэдийн ая тухтай амьдрах нөхцөл бүрдүүлэхэд эерэг нөлөө үзүүлсэн ч, газар эзэмшигч этгээдэд хэт давуу байдал олгох, бусад иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагын боломжийг хязгаарлах, газрыг хууль ёсоор дахин төлөвлөх асуудлыг орхигдуулах, богино хугацаанд ашиг хүртэх сонирхол давамгайлах зэрэг сөрөг үр дагавартай байна. Энэ нь орон нутгийн төсөвт төвлөрөх орлогод сөргөөр нөлөөлж, нийтийн эрх ашигт хохиролтой шийдвэр болж байна. Иймээс эрх зүйн зохицуулалтыг сайжруулж, ил тод, шударга шийдвэр гаргах механизмыг бүрдүүлэх шаардлагатай байна. Тухайлбал үнэ төлбөргүй эзэмшүүлсэн дараах газруудын эзэмших эрхийн зориулалтыг өөрчлөх шийдвэрт дуудлага худалдааны үнэ төлүүлэх талаар тусгаагүй байна. Үүнд

- Гэр бүлийн хэрэгцээнд зориулан эзэмшүүлсэн газрын зориулалтыг өөрчилж худалдаа үйлчилгээний болон үйлчилгээтэй орон сууц;
- Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн зориулалтаар эзэмшүүлсэн газрын эзэмших эрхийг орон сууцны зориулалтаар тус тус өөрчилжээ.

1.3.1.16 Мөн Асгат, Дарьганга сумын Засаг даргын 2021 оны шийдвэрээр гэр бүлийн хэрэгцээнд зориулан эзэмшүүлсэн тус бүр нэг нэгж талбарын эзэмших эрхийн гэрчилгээг худалдаа, үйлчилгээний зориулалтаар өөрчилсөн байна.

1.3.1.17 Газрын зориулалтыг өөрчлөхтэй холбоотой тодорхой хууль, журмууд хангалтгүй байгаагаас болж тодорхой бус шийдвэрүүд гаргах, шийдвэр гаргахдаа хэт давуу байдал олгосон нь ашиг сонирхлын зөрчил үүсгэх, газрыг дахин төлөвлөх, нийтийн ашиг сонирхолд нийцүүлэх зохицуулалтгүй байгаа нь эдийн засгийн үр ашиггүй байдалд хүргэж байна. Энэ нь нийтийн эрх ашгийг хамгаалах, шударга байдлыг хангах, зохистой эрх зүйн орчныг бий болгох шаардлагатайг харуулж байна.

Хэмжээ талбай өөрчлөх шийдвэрийн талаар:

1.3.1.18 Аймгийн хэмжээнд 2021-2023 оны хооронд нийт 181 нэгж талбарын газрын хэмжээ, талбайг өөрчлөх шийдвэр гаргасан байна. Үүнээс 171 нэгж талбарын

газрын хэмжээг нийт 137.75 га талбайгаар нэмэгдүүлж, харин 10 нэгж талбарын хэмжээг 4.03 га талбайгаар бууруулсан байна.

Хүснэгт 9. Хэмжээ талбай өөрчилсөн судалгаа

д/д	Сумын нэр	2021 он			2022 он			2023 он		
		нэгж талбарын тоо	нэмсэн	хассан	нэгж талбарын тоо	нэмсэн	хассан	нэгж талбарын тоо	нэмсэн	хассан
1	Аймаг	43	1,507	565	12	1,321,847	239	16	2,628	52
2	Асгат	2	865		4	647	37,725			
3	Баруун-Урт	1	3,568							
4	Баяндэлгэр	6	718		5	2,264		8	2,272	
5	Дарьганга	1	912		3	579				
6	Мөнххаан				2	511				
7	Наран	3						1		
8	Онгон	9	1,705	2	20	18,344	73	9	3,579	
9	Сүхбаатар							2	466	524
10	Түвшинширээ				2	454		2	269	
11	Түмэнцогт									
12	Уулбаян	7	1,395	1,071	4	2,627	123	1	80	
13	Халзан				2	493				
14	Эрдэнэцагаан	2						14	9,729	
ДҮН		74	10,670	1,638	54	1,347,766	38,160	53	19,023	576

1.3.1.19 Судалгаанаас үзэхэд аймгийн Засаг даргын шийдвэрээр хамгийн олон нэгж талбарын газрын хэмжээ, талбайг өөрчилсөн бөгөөд сумдаас Онгон сумын Засаг дарга нийт 38 нэгж талбарын газрын хэмжээг өөрчилсөн байна. Газрын хэмжээ, талбайг өөрчлөх гол шалтгаан нь газрын мэдээллийн сангийн мэдээлэл бодит байдал зөрүүтэй байдгаас үүдэлтэй. Түүнчлэн, 2022 онд хамгийн их хэмжээ, талбай нэмэгдүүлсэн шийдвэр нь Уртын гэгээ ОНӨААТҮГ-ын эзэмшилд байсан Баруун-Уртын голын цэцэрлэгт хүрээлэнгийн газрыг бүтээн байгуулалтын ажлын хүрээнд 131.0 га талбайгаар өргөтгөсөнтэй холбоотой байжээ.

1.3.1.20 Газар эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдүүд худалдаа, үйлчилгээний зориулалтаар эзэмшиж буй газрын талбайн хэмжээг нэмэгдүүлэх хүсэлт гаргасны дагуу шийдвэр гаргаж байгаа ч, нэмэгдүүлсэн талбайд дуудлага худалдааны үнэ төлүүлээгүй байна. Үүнээс Баруун-Урт сумын 2207091263 нэгж талбарын эзэмшигч 11.0 сая төгрөгийн дуудлага худалдааны үнийг төлсөн бол бусад иргэн, хуулийн этгээдүүд нэмэгдсэн газрын төлбөрийг төлөөгүй байна.

1.3.1.21 Газар эзэмших эрхийг бусдад шилжүүлэх, зориулалт болон хэмжээ, талбайг өөрчлөхдөө Засаг дарга нь Газрын тухай хуульд заасан эрх хэмжээний дагуу шийдвэр гаргах шаардлагатай. Мөн иргэн, хуулийн этгээд газар эзэмших гэрчилгээ, гэрээнд тусгасан зориулалтын дагуу үйл ажиллагаа явуулж байгаа эсэхэд хяналт тавьж, худалдан борлуулсан үл хөдлөх хөрөнгийн татварыг хуулийн дагуу төлүүлэх асуудалд онцгойлон анхаарах нь зүйтэй.

12.3.1.22 Эзэмшил газрын зориулалтын дагуу үйл ажиллагаа явуулахад хяналт тавихгүй байснаар иргэд, аж ахуйн нэгжүүд зориулалтын бусаар газар ашиглах, үүнийгээ бусдад шилжүүлэх нөхцөл үүсэж, улмаар гэрээнд заасан үүргээ

биелүүлэхгүй байх явдал ажиглагдаж байна. Үүний улмаас хууль бус газар эзэмшил, шилжүүлэлтүүд нэмэгдэж, нийтийн ашиг сонирхолд сөрөг нөлөө үзүүлэн, орон нутгийн эдийн засагт сөрөг үр дагаврыг бий болгож байгаа бөгөөд төсөвт төвлөрөх татварын орлого буурах зэрэг асуудлууд тулгарч байна.

Эзэмших эрхийн гэрчилгээг хүчингүй болгох хуульд заасан шийдвэр гаргаагүйгээс 2009 оноос хойш газар зориулалтын дагуу ашиглагдаагүй байна

1.3.2.1 Газрын мэдээллийн цахим сан буюу egazar.gov.mn цахим системийн эзэмших эрхийн гэрчилгээтэй газрыг зориулалтын дагуу ашиглаж байгаа эсэхийг түүвэрлэн шалгах зорилгоор, <https://www.google.com/maps> сайтын сансрын зураглалтай давхцуулан харах, газар дээр нь зураг авалт, ажиглалт хийх зэрэг биет горимыг хэрэгжүүлэхэд дараах нөхцөл байдалтай байна. Үүнд:

Хүснэгт 10. Баруун-Урт суманд эзэмших эрхийг зориулалтын дагуу ашиглаагүй газрын судалгаа /түүврийн аргаар/

д/д	нэгж талбарын дугаар	Эзэмших эрхийн гэрчилгээний зориулалт	газрын хэмжээ /мкв/	Шийдвэр гаргасан		Нөхцөл байдал
				огноо	дугаар	
1	2207091850	нийтийн орон сууц	305.0	16.07.20	A/309	ажил эхлээгүй
2	2207091980	худалдаа, үйлчилгээний төв	961.0	16.03.22	A/112	ажил эхлээгүй
3	2207090500	худалдаа, үйлчилгээний төв	750.0	09.07.21	A/287	ажил эхлээгүй
4	2207090501	худалдаа, үйлчилгээний төв	750.0	09.10.01	A/401	ажил эхлээгүй
5	2207092477	нийтийн орон сууц	288.0	16.07.07	A/300	ажил эхлээгүй
6	2207092464	амины орон сууц	447.0	22.08.02	A/448	үйлчилгээтэй нийтийн орон сууц барьсан
7	2207090823	худалдаа, үйлчилгээний төв	600.0	11.11.30	A/451	хашаа татсан
8	2207091881	шатахуун түгээх газар	3,000.0	15.09.03	A/298	ажил эхлээгүй
9	2207092125	үйлдвэрлэлийн барилга	9,516.0	15.05.05	A/91	хашаа татсан
10	2207092498	үйлдвэрлэлийн барилга	17,750.0	13.05.31	A/210	хашаа татсан
11	2207092174	мод үржүүлэг	49,111.0	21.04.14	A/90	хашаа татсан
12	2207092356	үйлдвэрлэлийн барилга	10,000.0	16.07.05	A/131	хашаа татсан

1.3.2.2 Судалгаагаар, газар эзэмших эрхийг 2009-2021 оны хооронд олгосон боловч, гэрээнд заасан зориулалтын дагуу 3-15 жил ашиглаагүй байдалтай байсан ч эзэмших эрхийг хүчингүй болгох шийдвэр гаргаагүй байгаа нь анхаарал татаж байна.

1.3.2.3 Дээрх онуудад эзэмших эрхийн гэрчилгээтэй газруудыг худалдаа, үйлчилгээний болон үйлдвэрлэлийн зориулалтаар ашиглаж эхэлсэн бол орон нутагт ажлын байр нэмэгдэж, төсөвт орлого орох боломжтой байсан ч эдгээр боломжууд алдагдсан.

1.3.2.4 Зарим газрыг эзэмших эрхийн гэрчилгээ, гэрээнд тусгасан зориулалтаас өөр зориулалтаар ашиглаж байгаагийн тодорхой жишээ болгон дараах газруудыг түүвэрлэн дурдвал:

- 2207091458 нэгж талбарын дугаартай худалдаа, нийтийн үйлчилгээний төв, цогцолборын зориулалттай газарт 10 давхар нийтийн орон сууц барьсан;
- 2207070528 нэгж талбарын дугаартай үйлчилгээтэй орон сууцны зориулалттай газарт цэвэр усны үйлдвэр;
- 2207092501 нэгж талбарын дугаартай гэр орон сууцны зориулалттай газрыг худалдаа үйлчилгээ эрхэлж байгаа;
- 2207090717 нэгж талбарын дугаартай, гэр, орон сууцны зориулалттай газрыг, авто засварын төв;
- 2201000858 нэгж талбарын дугаартай гэр, орон сууцны зориулалттай газар хоол үйлдвэрлэл;
- 2201000064 нэгж талбарын дугаартай, гэр, орон сууцны зориулалттай газар зочид буудлын үйлчилгээ тус тус эрхэлж байна. ;

1.3.2.5 Газрын мэдээллийн сангаас авсан мэдээллээр, 6 сумын нутаг дэвсгэрт 163 нэгж талбарт 283.02 га газрыг иргэн, хуулийн этгээдэд төмс, хүнсний ногооны усалгаатай тариалангийн зориулалтаар олгожээ. Аймгийн Хүнс, Хөдөө Аж Ахуйн Газар (ХХААГ)-ын судалгаагаар 2022-2023 онд жилийн дундаж хүн амаар тооцоход, нийт 2,370.5 тн төмс, 5,136.1 тн хүнсний ногоо хэрэглэх шаардлагатай гэж үзжээ. Дотоодын үйлдвэрлэлээс төмс 872.2 тн буюу 36.7%, хүнсний ногоо 585.9 тн буюу 11.4%-ийг хангаж байгаа бөгөөд үлдэх төмс 1,498.3 тн, хүнсний ногоо 4,550.2 тн-ыг Улаанбаатар хот болон газар тариалан түлхүү хөгжсөн бусад аймгаас худалдан авч байна. Энэ худалдаанд Улаанбаатар хот болон бусад аймгаас төмс, хүнсний ногоо худалдан авахад жил бүр 10,500.0 сая төгрөг зарцуулагдаж, иргэдийн өрхийн зарлагыг 1,000.0-2,000.0 сая төгрөгөөр нэмэгдүүлж байна.

1.3.2.6 Иймд төмс, хүнсний ногоо тариалах зориулалтаар олгосон газрыг үр өгөөжтэй ашиглахад орон нутгаас бодлогоор дэмжих нь чухал юм. Төмс, хүнсний ногооны тариалалтыг нэмэгдүүлэх замаар ажлын байрыг нэмэгдүүлж, ядуурлыг бууруулах боломжтой. Мөн төмс, хүнсний ногооны худалдан авалтаас үүдэлтэй мөнгөний урсгалыг зогсоож, орон нутгийн иргэдийн зарлагыг бууруулан, төсвийн орлогыг нэмэгдүүлэхэд хувь нэмэр оруулна. Эдгээр арга хэмжээнүүдийг хэрэгжүүлснээр газрын үр нөлөөтэй байдлыг сайжруулж, орон нутгийн хөгжилд эерэг нөлөөлөл үзүүлэх боломжууд үүсэх юм.

1.3.2.7 Сумдын Засаг дарга, газрын даамал нар иргэд болон хуулийн этгээдүүдтэй байгуулсан газар эзэмших, ашиглах гэрээг Газрын тухай хуулийн 34 дүгээр зүйлийн 34.8-д заасны дагуу дүгнэх, мөн гэрээний үүргийг биелүүлэхтэй холбогдсон шаардлагатай арга хэмжээг цаг хугацаанд нь авч хэрэгжүүлээгүй нь газрыг зориулалтын дагуу үйл ажиллагаа явуулахгүй байх нөхцөлийг бүрдүүлж, улмаар эрх үүргээ оновчтой хэрэгжүүлээгүйтэй холбоотой байна. Үүний улмаас газар эзэмшигчид гэрээг биелүүлэхгүй, газрыг зориулалтын бусаар ашиглах эрсдэлтэй болж, хуулийн дагуу хариуцлага тооцох боломж алдагдаж байна. Иймд гэрээг цуцлах, эзэмших эрхийн гэрчилгээг хүчингүй болгох зэрэг арга хэмжээг шуурхай хэрэгжүүлэх шаардлагатай бөгөөд ингэснээр газрын ашиглалтыг зохистой, үр ашигтай болгох боломжийг бүрдүүлэх юм.

1.3.2.8 Иймд газар эзэмших, ашиглахтай холбоотой гэрээг хууль тогтоомжид заасны дагуу жил бүр дүгнэх, Газрын тухай хуулийн 40.1-д заасны дагуу зөрчил гаргасан иргэн, хуулийн этгээдийн газар эзэмших, ашиглах эрхийг хүчингүй болгож, тухайн газрыг дахин төлөвлөлтөд оруулах нь нэн тэргүүнд анхаарах асуудал болж байна. Энэ нь газар ашиглалтыг зохистой болгох, хууль зөрчигчдийн хариуцлагагүй байдлыг бууруулах, цаашлаад орон нутгийн эдийн засагт сөрөг нөлөөллийг багасгах үр дагавартай байна.

Мэдээллийн санд 310 нэгж талбарын 3,164.0 га талбайн газар эзэмших гэрээний хугацаа дууссан төлөвтэй байна.

1.3.3.1 Газрын нэгдмэл сангийн мэдээллээр аймгийн хэмжээнд 310 нэгж талбарын 3,164.07 га газрын эзэмших эрхийн гэрчилгээ, гэрээний хугацаа дууссан байна. Газар эзэмших гэрээний хугацаа дууссан газрын судалгааг сум тус бүрээр харуулбал.

Хүснэгт 11. Эзэмших эрхийн гэрчилгээний хугацаа дууссан газрын судалгаа

д/д	Сумын нэр	Нэгж талбарын тоо	Газрын хэмжээ /мкв/
1	Асгат	11	3,081.0
2	Баруун-Урт	46	122,327.0
3	Баяндэлгэр	17	42,599.0
4	Дарьганга	60	344,706.0
5	Мөнххаан	17	4,660.0
6	Наран	33	4,398.0
7	Онгон	17	13,849.0
8	Сүхбаатар	17	18,145,517.0
9	Түвшинширээ	5	881.0
10	Түмэнцогт	8	4,628,450.0
11	Уулбаян	11	1,325,058.0
12	Халзан	9	2,756.0
13	Эрдэнэцагаан	59	7,002,384.0
ДҮН		310	31,640,666.0

(Эх сурвалж: Газрын нэгдмэл сангийн мэдээ)

1.3.3.2 Газрын тухай хуулийн 37 дугаар зүйлд газар эзэмших эрхийн гэрчилгээний хугацааг сунгах зохицуулалт тусгагдсан хэдий ч судалгаагаар зарим иргэн, хуулийн этгээдийн эзэмшил газрын гэрчилгээний хугацаа дууссан байхад хугацаа сунгах эсвэл хүчингүй болгох шийдвэр одоо хүртэл гараагүй байна. Энэ нь иргэдийн хууль эрх зүйн мэдлэг хангалтгүй, эрхийн хугацааг сунгах эсвэл дууссан эрхийг хүчингүй болгох зохицуулалт цаг хугацаанд нь хэрэгжээгүйгээс шалтгаалан эзэмшлийн газрын ашиглалт, эрх зүйн тогтвортой байдалд нөлөөлж байна.

1.3.3.3 Газрын мэдээллийн санд оруулсан хугацаа болон Засаг даргын шийдвэрээр олгосон эрхийн гэрчилгээний хугацаа зөрүүтэй байгаагаас зарим эрхийн гэрчилгээний хугацаанд эрсдэл үүссэн төлөвтэй байна. Жишээлбэл, ХААН банкны газар эзэмших эрхтэй холбоотойгоор мэдээллийн сан болон Засаг даргын шийдвэрийн хугацаа зөрүүтэй байна.

- Асгат сумын Засаг даргын 2009 оны 36 дугаар захирамжаар 0.028 га талбайг 20 жилийн хугацаатай эзэмшүүлэхээр шийдвэрлэсэн байхад мэдээллийн санд нөхөн

бүрдүүлэлтээр 15 жилийн хугацаатай оруулснаас одоогийн байдлаар хугацаа дууссан төлөвтэй байна.

1.3.3.4 Харин эзэмшил газраа зориулалтын дагуу үйл ажиллагаа явуулаагүй, хөрөнгө оруулалт, бүтээн байгуулалтын ажилтай холбоотойгоор газар чөлөөлөлтөд орсон зэрэг шалтгаанаар 30 нэгж талбарын 408.8 га талбайг хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн байна.

БҮЛЭГ2: Аймгийн хэмжээнд газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний хэрэгжилт хангалтгүй байгаагийн шалтгаан нь хяналтын механизм үр нөлөөгүй байгаатай холбоотой байна.

2.1 Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний хэрэгжилт 2021-2023 онд дунджаар 34.3%, газрын төлбөр 75.3%-ийн биелэлттэй байгаа нь ИТХ-аар газрын нэгдмэл сангийн тайланг хэлэлцүүлээгүй, өргөдөл хүсэлт дээд шатны байгууллагын мэдээтэй зөрүүтэй байгаатай холбоотой бөгөөд энэ нь холбогдох албан тушаалтнууд чиг үүргээ хангалтгүй хэрэгжүүлж байгааг илтгэж байна.

Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний хэрэгжилт улсын дунджаас доогуур үзүүлэлттэй байна.

2.1.1.1 Аймаг, сумын Засаг дарга газар зохион байгуулалтын жилийн төлөвлөгөөг нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн төлөвлөгөө, хөгжлийн бодлогын баримт бичигт үндэслэн боловсруулж, шат шатны ИТХ-аар батлуулсан байна.

Хүснэгт 12. ГЗБТ-ний хэрэгжилтийн судалгаа (нэгж талбарын тоогоор)

д/д	Сум/Дүүрэг	2021 он			2022 он			2023 он		
		Нэгж талбар			Нэгж талбар			Нэгж талбар		
		төлөвлөгөө	биелэлт	хувь	төлөвлөгөө	биелэлт	хувь	төлөвлөгөө	биелэлт	хувь
1	Асгат	68	44	64.7	100	45	45.0	86	49	57.0
2	Баруун-Урт	256	76	29.7	283	92	32.5	415	142	34.2
3	Баяндэлгэр	177	51	28.8	123	25	20.3	138	61	44.2
4	Дарьганга	92	24	26.1	209	35	16.7	82	14	17.1
5	Мөнххаан	418	296	70.8	111	98	88.3	330	224	67.9
6	Наран	153	64	41.8	46	18	39.1	45	24	53.3
7	Онгон	123	18	14.6	83	18	21.7	64	8	12.5
8	Сүхбаатар	143	10	7.0	148	98	66.2	219	148	67.6
9	Түвшинширээ	114	38	33.3	84	16	19.0	58	31	53.4
10	Түмэнцогт	103	3	2.9	70	51	72.9	75	31	41.3
11	Уулбаян	164	73	44.5	125	47	37.6	85	5	59.0
12	Халзан	18	0	0.0	124	25	20.2	167	77	46.1
13	Эрдэнэцагаан	450	16	3.6	161	1	0.6	409	3	0.7
Нийт		2,279	713	31.3	1,667	569	34.1	2173	817	37.6

(эх сүрвалж ГХБХБГ-ын ГЗБТ-ний нэгдсэн мэдээ, тайлан)

2.1.1.2 Статистик мэдээнд дүн шинжилгээ хийхэд, 2021-2023 оны дундаж үзүүлэлтээр Асгат, Мөнххаан сумын төлөвлөгөөний хэрэгжилт аймгийн дундаж үзүүлэлтээс 21.7-41.4 хувиар өндөр буюу нэгж талбарын хувьд хамгийн сайн үзүүлэлттэй байхад, Эрдэнэцагаан сум 1.6 хувьтай хамгийн бага хэрэгжилттэй

гарсан байна. Төлөвлөсөн нэгж талбарын хэрэгжилт хангалтгүй байгаагийн шалтгаан нь дуудлага худалдаагаар олгохоор төлөвлөсөн газарт иргэн, хуулийн этгээдийн оролцоо дутмаг байснаас тухайн жилд олголт хийгдээгүй, 4,290 нэгж талбарын газрыг иргэнд өмчлүүлэхээр төлөвлөсөн ч 1,367 иргэнд өмчлүүлсэн зэрэг нь нөлөөлж байна. Мөн 2021-2023 онд ГЗБТ-д давхардсан тоогоор 116 арга хэмжээг төлөвлөснөөс 23 арга хэмжээг огт хэрэгжээгүй бөгөөд энэ нь төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд сөргөөр нөлөөлсөн байна. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг талбайн хэмжээгээр авч үзвэл:

Хүснэгт 13. ГЗБТ-ний хэрэгжилтийн судалгаа (талбайн хэмжээгээр)

д/д	Сум/Дүүрэг	2021 он			2022 он			2023 он		
		Талбайн хэмжээ /га/			Талбайн хэмжээ /га/			Талбайн хэмжээ /га/		
		төлөвлөгөө	биелэлт	хувь	төлөвлөгөө	биелэлт	хувь	төлөвлөгөө	биелэлт	хувь
1	Асгат	33,162.0	33,160.2	99.9	124.7	108.9	87.3	7.5	5.0	66.8
2	Баруун-Урт	58.4	14.2	24.4	64.4	39.7	61.6	55.6	33.2	59.8
3	Баяндэлгэр	33.4	23.5	70.4	13.2	5.4	41.2	30.8	25.3	82.2
4	Дарьганга	67.6	29.1	43.1	52.7	39.0	73.9	12.7	5.4	42.4
5	Мөнххаан	39.3	26.8	68.3	10.3	9.2	89.4	192.4	20.2	10.5
6	Наран	14.2	7.1	50.0	4.0	1.8	44.9	27.4	25.5	92.9
7	Онгон	11.5	2.1	18.1	7.8	1.7	21.9	5.5	0.9	16.4
8	Сүхбаатар	824.0	64.8	7.9	49.1	25.8	52.5	6,130.0	1,030.9	16.8
9	Түвшинширээ	399,798.9	399,793.1	100.0	22.6	1.3	5.8	7.3	4.3	59.2
10	Түмэнцогт	20.2	0.3	1.6	13.6	10.9	80.1	14.3	9.0	63.1
11	Уулбаян	310,038.7	310,031.9	100.0	418,200.8	418,195.3	100.0	6.0	0.3	5.1
12	Халзан	2.2	0.0	0.0	21.4	6.2	28.7	13.2	6.7	51.1
13	Эрдэнэцагаан	24,550.0	24,460.9	99.6	14.3	0.3	1.8	732.2	500.2	68.3
Нийт		768,620.3	767,614.0	99.8	418,598.9	418,445.4	99.9	7,234.8	1,667.0	23.0

2.1.1.3 Статистик мэдээнээс, ГЗБТ-д тусгасан талбайн хэмжээний хэрэгжилт нэгж талбарын хэрэгжилтээс нэг дахин өндөр байгаа нь 2021-2022 онуудад Түвшинширээ сум отрын нутаг хамгаалалтад авах, уст цэг байгуулах арга хэмжээнд 396,781 га, Уулбаян сум орон нутгийн тусгай хамгаалалтад 309,973.2 га, Эрдэнэцагаан сум хадлангийн зориулалтаар ашиглуулах 24,460.8 га, мөн 2022 онд Уулбаян сум байгалийн нөөц болон дурсгалт газарт авах 418,192.7 га талбайг тус тус төлөвлөж хэрэгжүүлснээс шалтгаалсан байна.

2.1.1.4 Наран сумын үзүүлэлт нэгж талбар болон талбайн хэмжээгээр тогтмол өссөн байгаа бол Сүхбаатар сумын үзүүлэлт нэмэгдэх төлөвтэй байгааг ажиглаж болох бөгөөд энэ нь Асгат, Мөнххаан, Наран, Сүхбаатар сумын газрын даамал тухайн жилийн төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг биелүүлэхэд анхаарал хандуулж, ач холбогдол өгч ажиллаж байгаагийн илрэл юм. Төлөвлөгөөний хэрэгжилт сайжирч байгаа нь сумдын газрын даамал болон холбогдох албан тушаалтнуудын идэвхтэй оролцоотой холбоотой байна.

2.1.1.5 Газрын нэгдмэл сангийн 2022 оны улсын нэгдсэн тайлангаас Сүхбаатар аймгийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний хэрэгжилт 2020-2022 онд 30.74-33.83 хувьтай байхад, улсын дундаж үзүүлэлт 42.41-54.42 хувьтай гарч

байна. Аймгийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний хэрэгжилт улсын дундаж үзүүлэлтээс доогуур байна.

Хүснэгт 14. ГЗБТ-ний хэрэгжилтийн судалгаа нэгж талбарын хэмжээнд /улсын дүнгээр/

Д/д	Аймаг, нийслэлийн нэр	2020 он	2021 он	2022 он
1	Архангай	79.37	60.13	37.67
2	Баянхонгор	27.16	35.74	44.22
3	Баян-Өлгий	39.76	12.14	28.09
4	Булган	72.49	68.28	71.08
5	Говь-Алтай	58.22	59.16	65.65
6	Говьсүмбэр	80.49	78.38	90.82
7	Дархан-Уул	83.52	47.74	67.20
8	Дорнод	50.8	48.32	69.31
9	Дорноговь	50.29	50.04	26.23
10	Дундговь	51.52	58.46	67.07
11	Завхан	39.7	52.62	68.66
12	Орхон	42.79	49.47	44.44
13	Өвөрхангай	20.91	20.99	18.13
14	Өмнөговь	87.98	16.29	52.41
15	Сүхбаатар	32.85	30.74	33.83
16	Сэлэнгэ	13.11	28.45	66.84
17	Төв	37.15	20.54	42.85
18	Увс	48.15	42.05	58.03
19	Ховд	20.88	58.78	46.24
20	Хөвсгөл	37.82	60.79	69.76
21	Хэнтий	45.4	80.42	80.19
22	Улаанбаатар	95.4	61.53	48.7
Нийт		50.72	42.41	54.42

(Эх сурвалж: Газрын нэгдмэл сангийн 2022 оны улсын нэгдсэн тайлан)

2.1.1.6 Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний хэрэгжилтээс харахад, сумдын ГЗБТ-ийг нэр төдий боловсруулж, баталдаг нь сумын Засаг дарга төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд ач холбогдол өгөхгүй байдалтай холбогдож, хэрэгжилт хангалтгүй гарахад хүргэж байна. Мөн Газрын тухай хуулийн 20 дугаар зүйлд заасны дагуу Засаг дарга тухайн жилийн төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар хэлэлцэж дүгнүүлэхээр байгаа ч, шат шатны ИТХ-аас тайланд үнэлгээ өгдөггүй нь төлөвлөгөөний хэрэгжилт хангалтгүй гарахтай шууд холбоотой байна. Төлөвлөгөөний хэрэгжилт доогуур үзүүлэлттэй байгаа нь орон нутгийн хөгжлийн зорилтуудыг биелүүлэхэд эрсдэл үүсэж, газрын зохистой ашиглалт алдагдаж, иргэдийн хэрэгцээг хангахад хүндрэл үүсгэхээр байна. Иймд, тухайн жилийн төлөвлөгөөг бодит байдалд нийцүүлэн боловсруулах, газрыг олгох асуудлыг зохион байгуулах, мөн сумын ИТХ, Засаг дарга, холбогдох албан тушаалтнуудад төлөвлөгөөний ач холбогдлыг сурталчлах нь зүйтэй юм.

Газрын төлбөрийн төлөвлөгөө сүүлийн гурван жилд дунджаар 75.3 хувиар хэрэгжжээ

2.1.2.1 Иргэн хуулийн этгээдийн эзэмшиж, ашиглаж буй газарт төлбөр ногдуулахдаа Газрын тухай хуулийн 10¹⁵ дугаар зүйлд заасан ангиллын дагуу Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 7¹⁶ дугаар зүйл, Засгийн газрын 2018 оны 182¹⁷ дугаар тогтоол зэрэгт тулгуурлан тооцож, газар эзэмших, ашиглах гэрээнд тусгах зохицуулалттай байна.

Хүснэгт 15. Газрын төлбөрийн төлөвлөгөө, гүйцэтгэлийг судалгаа.

д/д	Сумын нэр	Газрын төлбөр /сая төгрөгөөр/								
		2021 он			2022 он			2023 он		
		төлөвлөгөө	гүйцэтгэл	зөрүү	төлөвлөгөө	гүйцэтгэл	зөрүү	төлөвлөгөө	гүйцэтгэл	зөрүү
1	Асгат	39.3	38.6	0.7	40.0	38.6	1.4	39.7	38.9	0.8
2	Баруун-Урт	57.1	41.8	15.3	60.1	50.6	9.5	79.9	50.0	29.9
3	Баяндэлгэр	2.7	2.3	0.4	1.2	0.7	0.4	2.7	0.9	1.8
4	Дарьганга	4.9	4.8	0.0	5.2	5.1	0.1	6.9	4.2	2.8
5	Мөнххаан	18.1	17.5	0.6	17.5	17.5	0.0	17.6	17.6	0.1
6	Наран	0.2	0.2	0.0	0.3	0.3	-	0.6	0.6	0.0
7	Онгон	0.9	0.7	0.1	0.8	0.3	0.5	1.5	0.5	1.0
8	Сүхбаатар	155.2	118.3	36.9	234.9	138.1	96.8	182.0	122.0	60.0
9	Түвшинширээ	1.2	0.2	1.0	0.7	0.6	0.1	0.7	0.4	0.3
10	Түмэнцогт			-	34.2	26.4	7.8	23.3	7.8	15.5
11	Уулбаян	33.5	33.2	0.3	27.6	27.3	0.3	22.8	9.6	13.2
12	Халзан	0.9	0.7	0.1	0.5	0.3	0.2	10.3	10.0	0.3
13	Эрдэнэцагаан	28.4	13.5	14.8	23.9	21.9	1.9	90.4	88.4	2.0
	ДҮН	342.1	271.8	70.3	446.8	327.7	119.1	478.5	350.8	127.7

2.1.2.2 Хүснэгтэн мэдээллээс үзэхэд газрын төлбөрийн гүйцэтгэл 70.3-127.7 сая төгрөгөөр тасарсан бөгөөд төлөвлөгөөний хэрэгжилт 73.3-79.4 хувиар биелжээ. Газрын төлбөрийн орлого тасрахад дараах иргэн, хуулийн этгээд хуулийн хугацаанд төлбөрөө төлж барагдуулаагүй нь нөлөөлсөн байна. Үүнд

- Ашиглалтын тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч Цэгээн үүдэн ХХК 2023 оны ногдуулалт 16.3 сая, Энгүй тал ХХК 2021-2023 оны газрын төлбөрийн ногдуулалт 50.6 сая;
- Газар тариалангийн зориулалтаар газар эзэмшиж байгаа Хос далбаа ХХК 2021 оны төлбөрийн ногдуулалт 4.7 сая, Дюмонсферм ХХК 2022-2023 оны ногдуулалт 91.8 сая, нэг иргэн 2023 оны ногдуулалт 3.1 сая;
- Дэд бүтцийн зориулалтаар газар эзэмшигч Хүннү инженеринг ХХК нь 2021-2023 оны төлбөрийн ногдуулалт 22.8 сая төгрөгийг тус тус төлж барагдуулаагүй нь газрын төлбөрийн орлого тасрахад гол нөлөөлөл үзүүлсэн байна.

2.1.2.3 Ногдуулсан газрын төлбөрийг барагдуулаагүй иргэн, аж ахуйн нэгжийг хууль хяналтын байгууллагад шилжүүлэх, мөн эзэмшил газрын эрхийг хүчингүй болгох зэрэг арга хэмжээг зохион байгуулах нь зүйтэй. Энэ нь хуулийн шаардлагыг биелүүлэхгүй байгаа тохиолдолд хариуцлага тооцох, газар ашиглалтыг сайжруулахад чиглэгдэж байгаа бөгөөд, үүний үр дүнд газар эзэмшигчид хариуцлагаа ухамсарлах, төлбөрийн хугацааг сахиж ажиллах нөлөөлөлтэй юм.

¹⁵ Газрын нэгдмэл сангийн үндсэн ангилал

¹⁶ Газрын төлбөрийн хувь хэмжээ

¹⁷ Газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл /бүс/, суурь үнэлгээ, газрын төлбөрийн хэмжээг тогтоох тухай

2.1.2.4 Иргэн, хуулийн этгээд гэрээгээр хүлээсэн газрын төлбөрийг цаг хугацаанд нь төлөөгүй нь Газрын тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1¹⁸ дэх хэсэгт, Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 5¹⁹ дахь хэсэгт заасныг тус тус зөрчиж байгаа тул зөрчлийг арилгуулах албан шаардлагыг ГХБХБГ-т хүргүүллээ.

2.1.2.5 Газрын төлбөрийг төлөөгүй, үйл ажиллагаа явуулаагүй зарим газрын эзэмших эрхийн гэрчилгээг хүчингүй болгож, гэрээг цуцалсан боловч өмнөх онуудад үүссэн газрын төлбөрийн өрийг хэрхэн барагдуулах нь тодорхойгүй байна. Иймээс, уг өрийг барагдуулахын тулд хариуцлага хүлээлгэх, төлбөрийн шинэ механизмыг боловсруулж, хууль зүйн зохицуулалтыг сайжруулах шаардлагатай. Түүнчлэн, төлбөрийн өрийг шийдвэрлэхэд шаардлагатай мэдээллийг цуглуулж, иргэд, аж ахуйн нэгжид энэ асуудлын талаар мэдээлэл өгөх нь чухал юм. Тухайлбал:

- *Хүннү инженеринг ХХК нь дэд бүтцийн зориулалтаар 100 га газрыг эзэмшиж, 2021-2023 онд 22.8 сая төгрөгийн газрын төлбөрийн өр үүссэн. Гэвч эзэмших эрхийг хүчингүй болгосон бөгөөд мэдээллийн сангаас хасахад өр төлбөрийн үлдэгдэлгүй гэж бүртгэгдсэн байна.*

2.1.2.6 Газрын төлбөрийн программ нь өмнөх онд үүссэн төлбөрийн үлдэгдлийг дараагийн онд нэмэгдүүлж, шинээр төлбөр ногдуулахгүйгээр зөвхөн тухайн онд шинээр төлбөр ногдуулж байна. Иймд, тус программд хөгжүүлэлт хийх замаар өмнөх оны төлбөрийн үлдэгдлийг тухайн жилийн төлбөр дээр нэмэгдүүлж, нэхэмжлэхийг зөвхөн нэг удаа үүсгэх нь зүйтэй байна.

2.1.2.7 Газрын төлбөрийн тухай хуульд 2021 оны 7 дугаар сарын 7-ны өдөр оруулсан өөрчлөлтийн дагуу 8 дугаар зүйлийн 8.1 дэх хэсгийн 5-д төрийн болон орон нутгийн бүх шатны боловсролын байгууллагуудыг газрын төлбөрөөс чөлөөлөхөөр заасан. Гэвч зарим сумын Ерөнхий боловсролын сургууль (ЕБС) болон Мэргэжлийн боловсролын сургууль (МБС)-д 2021-2023 онд 2.2 сая төгрөгийн төлбөр ногдуулсан нь хуулийн хүрээнд төлөгдөх боломжгүй байгаа тул газрын мэдээллийн системд хүлээгдэж буй гүйцэтгэлээр илэрч байна.

2.1.2.8 Давхардсан тоогоор 1,776 иргэн 29.8 сая, төрийн 352 байгууллага 21.8 сая төгрөгийн газрын төлбөрийг төлж барагдуулаагүй байна. Энэ нь 2021-2023 оны нийт хүлээгдэж буй гүйцэтгэлийн 16.2 хувийг эзэлж байгаа юм.

2.1.2.9 Иргэд, эзэмшил газрын төлбөрийг цаг хугацаандаа төлдөггүй нь тухайн газарт ногдох төлбөрийн хэмжээ хэт бага байгаатай холбоотой бөгөөд энэ нь газрын төлбөрийн орлогын тасалдал, төсвийн хомсдолд хүргэж байна. Иймд, цаашид газрын төлбөрийг цаг хугацаанд нь төлүүлэхэд цахимаар, SMS болон бусад тохиромжтой аргаар төлөх боломжийг нэмэгдүүлэх нь зүйтэй бөгөөд ингэснээр төсвийн орлогыг нэмэгдүүлэх, газар зохион байгуулалтын системийн үйл ажиллагааг сайжруулахад дөхөм болно.

2.1.2.10 И баримт цахим системд бүртгэлтэй иргэний тухайн улирлын худалдан авалтын буцаан олголтын урамшууллаас газрын төлбөрийг суутган тооцуулах

¹⁸ Газар эзэмшиж, ашиглаж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага Газрын төлбөрийн тухай хуулийн дагуу газрын төлбөр төлнө.

¹⁹ 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.

санал, хүсэлт илгээдэг бөгөөд Татварын хэлтсээс авсан мэдээгээр 2023 онд НӨАТ-ын буцаан олголтоос 281 нэхэмжлэхээр 0.9 сая төгрөгийг төлүүлсэн байна.

2.1.2.11 Засгийн газрын 2003 оны 205 дугаар тогтоолоор “Газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээ олгох, бусдад шилжүүлэх, гэрчилгээний хугацааг сунгахад төлөх хураамжийн хэмжээ”-г баталсан хэдий ч газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээ олгох, бусдад шилжүүлэх, хугацааг сунгах шийдвэр гаргахдаа уг төлбөрийг авдаггүй. Энэ нь 2021-2023 онд төсөвт 3.0 сая төгрөг төвлөрөх боломж алдагдсан. Иймд, хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа эрх зүйн актын хүрээнд газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээтэй холбоотой эрх зүйн харилцаа үүссэн тохиолдолд тогтоолын дагуу төлбөр авч, төсвийн орлогыг нэмэгдүүлэх нь зүйтэй.

2.1.2.12 Газрын төлбөрийг барагдуулах ажил хангалтгүй хэрэгжиж байгаа нь газрын төлбөрийн зөрчлийг бий болгож, төсвийн орлогыг бууруулж байна. ГХБХБГ хуульд заасан чиг үүргээ үр нөлөөтэй хэрэгжүүлэх, сумдын газрын даамлын ажлыг сайжруулах, мөн татварын хэлтсийн байцаагч нартай уялдаа холбоотой хамтран ажиллахгүй байх нь энэ асуудлын гол шалтгаан болж байна. Иймд, газар эзэмшигчдийн төлбөрийг цаг тухайд нь барагдуулах, хууль зүйн орчныг сайжруулах, байгаль орчныг хамгаалах үүднээс хамтран ажиллах нь зүйтэй юм. Энэ нь газрын төлбөрийн зөрчлийг арилгах, төсвийн орлогыг нэмэгдүүлэх, газар зохион байгуулалтын үйл ажиллагааг сайжруулахад эерэг нөлөө үзүүлэх юм.

Байгаль хамгаалах, нөхөн сэргээх арга хэмжээний зардлын 2021-2023 оны төлөвлөгөөнд газар хамгаалах, нөхөн сэргээх 5 арга хэмжээг төлөвлөсөн ч хэрэгжилт 60 хувьтай хангагджээ

2.1.3.1 Аймаг, сумын ГЗБТ-д газар хамгаалах, нөхөн сэргээх арга хэмжээг төлөвлөж батлуулаагүй нь Газрын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.1²⁰ дэх хэсэг, 25 дугаар зүйлийн 25.4²¹ дэх хэсэг, 55 дугаар зүйлийн 55.5²² дахь хэсэгт заасныг хэрэгжүүлээгүй байна.

2.1.3.2 Байгаль хамгаалах, нөхөн сэргээх арга хэмжээний зардлаар хэрэгжүүлэх төсөл, арга хэмжээний төлөвлөгөөг Байгаль орчин, аялал жуулчлалын газар (БОАЖГ) боловсруулан, аймаг, сумын ИТХ-аар батлуулсан байна. Уг арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд 26-39 төсөл, арга хэмжээнд нийт 251.7-500.0 сая төгрөг зарцуулахаар төлөвлөжээ.

Хүснэгт 16. Байгаль хамгаалах нөхөн сэргээх арга хэмжээний зардлын төлөвлөгөө гүйцэтгэлийн судалгаа

төлөвлөсөн	гүйцэтгэсэн	хэрэгжилтийн
------------	-------------	--------------

²⁰ Газар зохион байгуулалт нь газрын тухай хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх, газрын кадастр эрхлэх, газрыг үр ашигтай, зохистой ашиглах, хамгаалах, нөхөн сэргээх, газрын эдийн засгийн чадавх, нөөцийг нэмэгдүүлэх, газар зүйн болон газрын харилцааны таатай орчин бүрдүүлэх зорилго бүхий цогцолбор арга хэмжээ мөн.

²¹ Сум, нийслэл, дүүргийн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө нь иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад газрыг эзэмшүүлэх, ашиглуулах, хамгаалах, нөхөн сэргээх, байршлыг тодорхойлсон жилдээ хэрэгжүүлэх зураг төслийн баримт бичиг байна.

²² Газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээх төлөвлөгөөнд тусгагдсан ажлын гүйцэтгэлийг жил бүр тухайн шатны иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар хэлэлцүүлж, дүгнүүлнэ.

Огноо	арга хэмжээний тоо	мөнгөн дүн /сая төгрөгөөр	арга хэмжээний тоо	мөнгөн дүн /сая төгрөгөөр	
2021	30	251.7	25	198.3	78.7
2022	39	500.0	36	439.0	92.0
2023	26	462.5	19	292.4	73.0

(Эх сурвалж: Аймгийн БОАЖГ)

2.1.3.3 Байгаль хамгаалах, нөхөн сэргээх арга хэмжээний зардлын төлөвлөгөөнд газар хамгаалах, нөхөн сэргээхтэй холбоотой дараах арга хэмжээг хэрэгжүүлэхээр төлөвлөсөн байна. Үүнд:

- **2021 он:** Газрын доройтлыг бууруулах, цөлжилтөөс сэргийлэхэд жилд 3-4 булаг шандын эхийг хашиж хамгаалах /Булаг шандын эхийг хашиж хамгаалах ажлын даалгаврыг нарийвчлан боловсруулж гаргасан байна/ 20.0 сая;
- **2022 он:** Эвдэрч эзэнгүй орхигдсон газарт нөхөн сэргээлт хийх 20.0 сая;
- **2023 он:** Эвдэрч эзэнгүй орхигдсон газарт нөхөн сэргээлт хийх, техник эдийн засгийн үндэслэл, зураг төсөв хийлгэх 19.5 сая, Түвшинширээ сумын нутагт эвдэрч эзэнгүй орхигдсон Бумбатын уурхайн 1,6 га талбайд нөхөн сэргээлт хийх 20.0 сая, Халзан сумын нутагт эвдэрч эзэнгүй орхигдсон Хар худгийн 2,4 га талбайд техникийн нөхөн сэргээлт хийх 20.0 сая төгрөг тус тус төлөвлөжээ.

2.1.3.4 Байгаль хамгаалах, нөхөн сэргээх арга хэмжээний төлөвлөгөөнд 2021-2023 онд нийт 96 арга хэмжээ төлөвлөгдсөн бөгөөд үүнээс газрын эвдрэл, гэмтлийг нөхөн сэргээх 5 арга хэмжээ багтсан байна. Гэвч 2023 онд төлөвлөгдсөн Түвшинширээ, Халзан сумын нутагт эвдэрч, эзэнгүй орхигдсон газарт нөхөн сэргээлт хийх арга хэмжээ хэрэгжүүлээгүй бөгөөд уг ажлыг 2024 онд хэрэгжүүлэхээр тооцжээ.

2.1.3.5 Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд газар хамгаалах, нөхөн сэргээх арга хэмжээг төлөвлөж, шаардлагатай төсөв, хөрөнгийг батлуулаагүйгээс БХНС арга хэмжээнд төлөвлөсөн ажил орхигдох, үр дүнгүй хийгдэх эрсдэлтэй байна. Газар хамгаалах, нөхөн сэргээх арга хэмжээг ГЗБТ-д тусгаагүй ч БОАЖС-ын 2019 оны А/527 дугаар тушаалын дагуу Газрын доройтол, хамгаалал, нөхөн сэргээлтийн тайлан гаргаж, дээд шатны байгууллагад хүргүүлсэн байна. Тайлангаар 2021-2023 онд 825,461.1 га талбайд хохирол учирсан нь газар хамгаалах, нөхөн сэргээх арга хэмжээг хэрэгжүүлэх шаардлагатайг илтгэж байна. Иймд, шаардлагатай төсөв, хөрөнгийг баталж, уг арга хэмжээг төлөвлөсөн хугацаандаа хэрэгжүүлэхгүй бол газар хамгаалах, нөхөн сэргээх ажил үр дүнгүй болохоор байна.

Хүснэгт 17. Газрын доройтлын тайлангийн судалгаа

Он	Газарт учирсан хохирол /га/			
	Түймэр	Хортон шавьжид идэгдсэн	Талхлагдсан	Ахуйн хог хаягдлаас бохирдсон
2021	93,604.0	5,000.0	151.0	22.0
2022	356,558.0	6,600.0	251,716.0	242.0

2023	89,516.0	22,003.0		49.1
ДҮН	539,678.0	33,603.0	251,867.0	313.1

2.1.3.6 Судалгаанаас үзэхэд, байгалийн давагдашгүй хүчин зүйлс, хувь хүний хайхрамж, болгоомжгүй үйлдлээс шалтгаалж түймрийн улмаас хамгийн их талбай хохиролд учирсан байна. Газрын доройтолд орсон газрыг нөхөн сэргээх, хортон шавж буюу үлийн цагаан оготно устгах ажлыг улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр ХХААГ хариуцан гүйцэтгэж байгаа бол, ахуйн хог хаягдалд бохирдсон, малын сэг зэмийг устгах, халдваргүйжүүлэх ажлыг орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр гүйцэтгэсэн байна. Энэ нь байгаль орчны доройтлыг бууруулж, экологийн тэнцвэрийг сэргээхэд чухал ач холбогдолтой юм.

2.1.3.7 2018 онд эвдэрсэн газрын тооллого хийснээр 59 байршилд 881.6 га газар эвдрэлд орсныг баримтжуулсан байна. Энэ тооллогоо хийснээс хойш, орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр 5 байршилд нийт 0.8292 га талбайд, уул уурхайн компаниудын дүйцүүлэх арга хэмжээний хүрээнд 6 байршилд нийт 17.327 га талбайд техникийн нөхөн сэргээлт хийсэн байна. Эвдэрсэн газрын тооллого нь хохирол учирсан талбайн хэмжээг тодорхойлж, нөхөн сэргээх арга хэмжээг төлөвлөж хэрэгжүүлэх үндэс болж байна. Гэвч, техник эдийн засгийн боломжийг хангахын тулд одоогоор хэрэгжсэн нөхөн сэргээлт нь нийт эвдрэлд орсон талбайн хэмжээтэй харьцуулахад хэт бага байгаа нь байгаль орчны нөхөн сэргээх ажилд хойшлуулшгүй анхаарал хандуулах шаардлагатайг илтгэж байна.

2.1.3.8 Газрын тухай хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.6 дах хэсэгт “Хот, тосгоны өнгө үзэмж, эрүүл ахуйн нөхцөлийг сайжруулах, газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээх шаардлагын дагуу газар эзэмшигч нь эзэмшилд авсан газрын 10-аас доошгүй хувийг ногоон байгууламжтай байлгана.”, Хот байгуулалтын тухай хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.8 дахь хэсэгт “Барилга байгууламжийн зураг төсөл нь хот, тосгоны батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний шийдлүүд, олгогдсон газрын хэмжээ, зориулалттай уялдсан байх бөгөөд барилгажих талбай нь тухайн газрын 60 хувиас илүүгүй буюу төлөвлөгөөнд хамааруулсан нийт газар нутгийн болон барилга барих зориулалтаар олгосон газрын нийт талбайн 20-иос доошгүй хувь нь цэцэрлэг, ногоон байгууламж, 20-иос доошгүй хувь нь авто зогсоол байна.” эзэмшил газарт эзлэх ногоон байгууламжтай байх хувь хэмжээг хуульчилжээ.

2.1.3.9 Сүүлийн жилүүдэд баригдсан нийтийн орон сууц, хотхоны газарт хуульд заасны дагуу ногоон байгууламж үүсгэхгүй байх нь иргэдийг эрүүл орчинд амьдрах нөхцөлөөр хангахгүй байгаатай холбоотой. Энэ нь иргэдийн амьдралын чанар буурах, нийгмийн эрүүл мэндэд сөрөг нөлөө үзүүлэх эрсдэлтэй бөгөөд хотын өнгө үзэмж, байгаль орчинд сөрөг нөлөөтэй байна.

Хүснэгт 18. Шинээр баригдсан орон сууцны судалгаа

д/д	Орон сууцны нэр	Газрын нэгж талбарын дугаар	Газрын хэмжээ /мкв/	Мод таривал зохих хэмжээ /мкв/	Мод тарьсан эсэх
1	Одкон хотхон				үгүй
2	Залуус хотхон	2207091523	4,000.0	400.0	үгүй
3	Даймонд хотхон	2207091519	8,600.0	860.0	үгүй
4	Цайрт хотхон	2207091253	24,535.0	2,453.0	үгүй
5	Ногоон хотхон	2207091526	12,598.0	1,259.0	үгүй
6	Цэлмэг хотхон	2207090451	4,385.0	438.0	үгүй

7	Жаргалан-2 хотхон	2207091589	2,716.0	271.0	үгүй
	ДҮН		56,834.0	5,681.0	

2.1.3.11 Судалгаагаар 2010-2022 онд шинээр баригдсан орон сууцны гадна тохижилт, ногоон байгууламжийг газар эзэмшигчид хэрэгжүүлээгүй бөгөөд зарим орон сууцны хотхонд мод бут тарьсан ч арчилгаагүйгээс ургаагүй байна.

2.1.3.12 Иймд, эрх бүхий албан тушаалтнуудад орон сууц, хотхоны эзэмшил газарт хуульд заасан хэмжээгээр ногоон байгууламж бий болгох, шинээр баригдаж буй орон сууц, хотхоны барилгын ажлыг улсын комисс хүлээн авахдаа ногоон байгууламж үүсгэсэн эсэхэд хяналт тавьж, үүсгээгүй барилгын ажлыг хүлээн авахгүй байхад шалгуур тавих нь зүйтэй юм.

2.1.3.13 Мөн, Газрын тухай хуулийн 6.4²³ дүгээр зүйлийн хүрээнд нийтийн зориулалттай дундын өмчлөлийн газрын тохижилт, усалгааны асуудлыг Уртын гэгээ ОНӨААТҮГ болон цэцэрлэгжүүлэлтийн байгууллагуудтай хамтран хэрэгжүүлэх нь чухал юм. Эдгээр арга хэмжээг хэрэгжүүлэхгүй бол ногоон байгууламжийн хомсдол, орчны бохирдол, иргэдийн эрүүл мэндэд сөрөг нөлөө үзүүлэх эрсдэлтэй байна.

2.1.3.14 Аймагт улсын болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр хийгдэж буй бүтээн байгуулалтын хүрээнд Засгийн газрын 2021 оны 214 дүгээр тогтоолоор Баруун-Урт суманд баригдах хатуу хучилттай авто замын шаардлагатай түгээмэл тархацтай ашигт малтмал хайх, ашиглах талбайн солбицлыг баталсан. Уг тогтоолын дагуу замын ажлыг гүйцэтгэгч аж ахуйн нэгжид Баруун-Урт сумын баруун, зүүн талд түгээмэл тархацтай ашигт малтмал олборлох зөвшөөрөл олгосон. Гэвч одоогийн байдлаар эдгээр 2 байршилд 31.8 га талбай эвдэрч, замын суурийн ажил дууссан ч нөхөн сэргээлтийн ажил хийгдээгүй байна. Иймд бүтээн байгуулалтын ажилтай холбогдуулан эвдэрсэн 31.8 га талбайд тогтоолын 3-д заасны дагуу нөхөн сэргээлтийн ажлыг гүйцэтгэх нь зүйтэй. Дээрх нөхцөл байдлаас хуульд заасан газар хамгаалах, нөхөн сэргээх ажил хангалтгүй явагдаж байгааг илтгэж, албан хаагчид хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ биелүүлэх шаардлагатайг нотолж байна. Энэхүү үйл ажиллагааны үр дүнд газар эвдрэлд орж, байгаль орчны нөхөн сэргээх арга хэмжээ хийгдэхгүй бол хөрсний доройтол, экосистемийн тэнцвэр алдагдахаар байна.



²³ Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн суугчид, өмчлөгчдөд зориулагдсан ногоон зүлэг, мод, бут, сөөг, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний болон автомашины зам, машины зогсоол зэрэг барилгын нормын дагуу баригдсан байгууламжийг арчлан хамгаалах зориулалтаар Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 4.1.6-д заасан орчны газрыг сууц өмчлөгчдийн холбоонд ашиглуулж болно

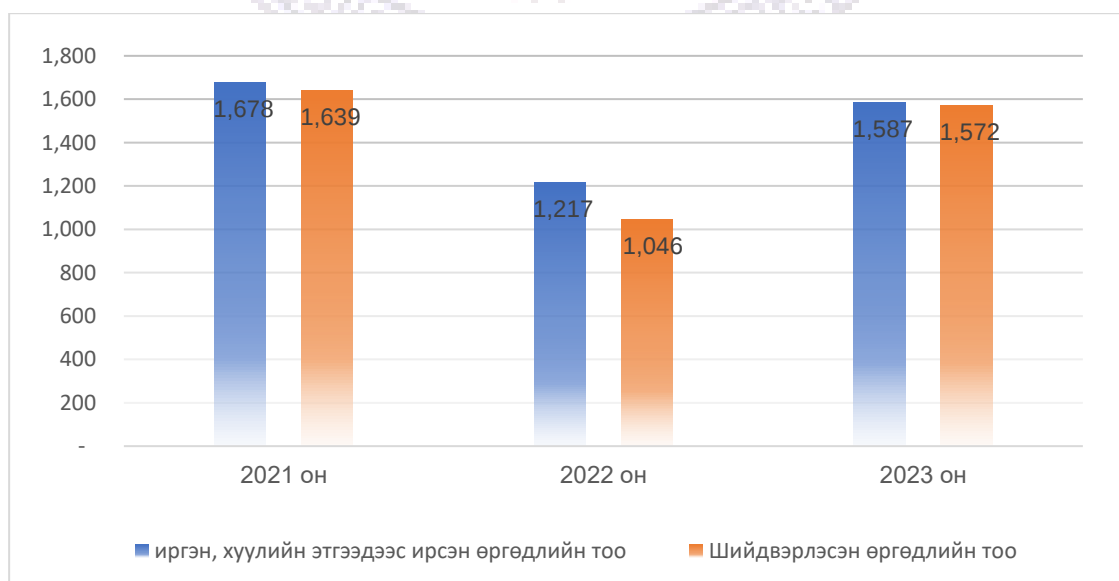
2.1.3.15 Замын ажлын гүйцэтгэгч нь түгээмэл тархацтай ашигт малтмал ашигласны төлбөрийг төсөвт төвлөрүүлээгүй байна. Иймд Засгийн газрын тогтоолоор баталсан ашигт малтмалын хэмжээ, хууль тогтоомжид заасан хувь, төлбөр ногдуулах аргачлалд үндэслэн татвар ногдуулах албан шаардлагыг Татварын газарт хүргүүллээ. Энэхүү албан шаардлага нь хууль тогтоомжийн дагуу төлбөрийг цаг хугацаанд нь төлүүлэх, төсөвт орлого нэмэгдүүлэх, газрын ашигт малтмалын нөөцийг зөв зохистой ашиглах зорилготой бөгөөд гүйцэтгэгчийн үүргийг биелүүлэх, хариуцлага хүлээлгэхэд чиглэж байгаа юм.

2.1.3.18 Эрдэнэцагаан сумын нутагт ашигт малтмалын олборлолтын үйл ажиллагаа эрхэлж байгаа Эрээн толгой ХХК нь ашигт малтмал зөөх зориулалттай Бичигт боомт хүртэлх 110 км хатуу хучилттай авто замын ажил гүйцэтгэх хүсэлтээ Засгийн газарт хүргүүлсэн. Уг хүсэлтийн дагуу Засгийн газрын 2023 оны 351 дүгээр тогтоолоор Эрээн толгой ХХК-д түгээмэл тархацтай ашигт малтмал хайх, ашиглах зөвшөөрөл олгох эрхийг аймгийн Засаг даргад олгожээ. Тогтоолын хавсралтад хатуу хучилттай авто замын ажилд 1,012.9 мянган тонн хайрга, дайрга ашиглахаар тусгаснаас 126.6 сая төгрөгийн түгээмэл тархацтай ашигт малтмал ашигласны татвар төлөх тооцоо гарч байна. Иймд тухайн орлогыг төсөвт төвлөрүүлэх, орон нутгийн хөгжлийг дэмжих, хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг хангах зорилготой татварын шударга, хариуцлагатай төлөлтийг баталгаажуулахад тодорхой зөвлөмжийг боловсруулан холбогдох шатны байгууллагад хүргүүллээ.

Иргэн, хуулийн этгээдээс ирүүлсэн өргөдөл шийдвэрлэлтийн мэдээ болон газрын нэгдмэл сангийн статистик мэдээнд гарч буй зөрүү нь мэдээллийн системийн хэрэгжилтийг сайжруулах, өргөдөл шийдвэрлэх үйл ажиллагааг ил тод, үр дүнтэй болгох шаардлагатайг илтгэж байна.

2.1.4.1 Аймгийн хэмжээнд 2021-2023 онд ГХБХБГ-т иргэн, хуулийн этгээдээс 4,482 өргөдөл хүлээн авч, Иргэдээс төрийн байгууллага, албан тушаалтанд гаргасан өргөдөл, гомдол шийдвэрлэх тухай хуулийн 16 дугаар зүйлд заасан хугацаанд 94.9 хувь буюу 4,257 өргөдлийн хариуг өгчээ. Өргөдлийн тоо, шийдвэрлэсэн байдлыг он тус бүрээр харуулбал.

График 3. Иргэн, хуулийн этгээдээс ирүүлсэн өргөдөл, шийдвэрлэлтийн судалгаа



2.1.4.2 Иргэн, хуулийн этгээдээс гаргасан өргөдлийн төрлүүдээс харахад 2021-2023 оны хооронд хамгийн их өргөдөл гаргасан төрөл нь гэр бүлийн хэрэгцээнд зориулж шинээр газар өмчлөх хүсэлт байж, нийт 1,307 өргөдөл бүртгэгдсэн байна. Үүний дараагаар худалдах, худалдан авах гэрээний үндсэн дээр газар өмчлөх хүсэлт 1,094, шинээр газар эзэмших хүсэлт 458, газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг барьцаанд бүртгүүлэх болон чөлөөлөх хүсэлт 392 өргөдлөөр тус тус гарсан нь хамгийн өндөр үзүүлэлттэй байна.

2.1.4.3 Аймгийн ГХБХБГ-ын албан тушаалтанд иргэн, хуулийн этгээдээс ирүүлсэн өргөдөл, гомдлын шийдвэрлэлтийн тайланд 2022 онд 1,217 өргөдөл хүлээн авч, 1,046 өргөдлийг шийдвэрлэсэн гэж тайлагнасан бол Газрын нэгдмэл сангийн улсын нэгдсэн тайланд 1,756 өргөдөл хүлээн авч, 1,501 өргөдлийг шийдвэрлэсэн гэж тусгасан байна. Энэ нь хүлээн авсан өргөдлийн тоонд 539, шийдвэрлэсэн өргөдлийн тоонд 455 зөрүү гарсан бөгөөд үүний шалтгаан нь тайлан гаргах явцад мэдээлэл боловсруулах, нэгтгэх үйл явцад алдаа гарсан байж болзошгүйг харуулж байна. Үүний үр дагаварт өргөдөл шийдвэрлэх явц ил тод биш болж, иргэд, хуулийн этгээдийн өргөдөл шийдвэрлэгдэх үйл явцад итгэх итгэл буурах эрсдэлтэй юм.

2.1.4.4 Аймгийн 2021-2022 оны өргөдөл, гомдол шийдвэрлэлтийн тайланд гомдол, маргаан бүртгэгдээгүй гэж тайлагнасан бол Газрын нэгдмэл сангийн нэгдсэн тайланд 2021 онд эзэмших эрхийн 4, өмчлөх эрхийн 3, хилийн цэсийн 15 маргаан, 2022 онд өмчлөх эрхийн 16, хилийн цэсийн 15 маргаан бүртгэгдсэн байна. Эдгээр маргаанаас 2021 онд эзэмших, өмчлөх эрхийн 7 маргаан, 2022 онд өмчлөх болон хилийн цэсийн 31 маргааныг бүрэн шийдвэрлэсэн гэж тусгасан байна. Мэдээлэл зөрүүтэй байснаар удирдлага, эрх бүхий байгууллагууд асуудлыг бүрэн мэдээгүй, зохих арга хэмжээ авахгүй байх магадлалтай. Энэ нь шийдвэр гаргалтын үр нөлөөг бууруулж, бодлого боловсруулахад сөргөөр нөлөөлж болох юм.

2.1.4.5 Харин 2023 онд газар зохион байгуулалт, газрын маргаантай холбоотойгоор Засгийн газрын иргэд олон нийттэй харилцах 11-11 төвд 9, аймгийн ГХБХБГ-т амаар болон бичгээр 25 гомдол ирснийг шийдвэрлэж, хариуг гомдол гаргасан иргэнд хүргүүлсэн байна.

2.1.4.6 Иргэн хуулийн этгээдээс ирүүлсэн хүсэлт, өргөдөл гомдлыг шийдвэрлэсэн тайлангаас харахад 2021 онд 39, 2022 онд 171, 2023 онд 15 өргөдөл шийдвэрлэгдээгүй үлдсэн бөгөөд хэрэгжилтийг дараагийн онд хэрхэн тайлагнадаг нь тодорхойгүй байна. Тухайлбал: 2022 онд шийдвэрлэгдээгүй үлдсэн 171 өргөдөл дараагийн буюу 2023 оны тайланд өмнөх оноос шилжиж ирсэн өргөдлийн шийдвэрлэлтийг тусгайлан тайлагнаагүй байна.

2.1.4.7 Иймд оны эцэст шийдвэрлэх хуулийн хугацаа болоогүй үлдэгдлээр илэрхийлсэн өргөдөл, хүсэлт гомдлыг дараа оны шийдвэрийн тайланд тусгайлан оруулж тайлагнах нь зүйтэй байна.

Газрын нэгдмэл сангийн бичмэл тайланг боловсруулж, ИТХ-аар хэлэлцүүлээгүй байна.

2.1.5.1 Газрын мэдээллийн сангийн тайланг Засгийн газрын 2022 оны 432 дугаар тогтоолоор баталсан “Газрын нэгдмэл сангийн тайлан эрхлэх журам”-ын хавсралт 1, 2 маягтын дагуу 5 төрөл, 28 үзүүлэлтээр гаргаж байна.

Хүснэгт 19. Газрын нэгдмэл сангийн тайлангийн мэдээлэл

д/д	Сумын нэр	Нийт талбайн хэмжээ /га/	Эзлэх хувь	Үүнээс /га/				
				хөдөө аж ахуйн газар	хот, тосгон, бусад суурины газар	Зам, шугам сүлжээний газар	Ойн сан бүхий газар	Усны сан бүхий газар
1	Асгат	719,800.0	8.7	715,812.4	2,650.2	815.8	-	521.6
2	Баруун-Урт	5,450.0	0.1	52.1	5,158.7	232.6	6.6	-
3	Баяндэлгэр	788,187.0	9.6	783,186.1	921.2	1,051.3	0.7	3,027.7
4	Дарьганга	481,407.4	5.9	479,509.2	441.9	544.2	0.4	911.7
5	Мөнххаан	741,508.0	9.0	737,510.4	1,183.4	2,232.6	0.4	581.2
6	Наран	352,298.0	4.3	349,752.5	1,016.3	429.0	-	1,100.2
7	Онгон	646,837.0	7.9	642,837.8	784.8	1,654.8	1.1	1,558.4
8	Сүхбаатар	1,276,191.1	15.5	1,263,292.3	7,665.5	2,524.2	-	2,709.1
9	Түвшинширээ	435,615.0	5.3	432,027.6	1,579.7	341.9	0.3	1,665.6
10	Түмэнцогт	213,456.0	2.6	210,770.2	1,574.0	791.5	78.6	241.7
11	Уулбаян	494,515.0	6.0	490,362.3	1,293.4	1,572.8	-	1,286.6
12	Халзан	378,669.0	4.6	375,880.6	602.4	1,432.1	-	753.9
13	Эрдэнэцагаан	1,694,782.1	20.6	1,689,067.3	2,756.0	1,825.3	3.8	1,129.6
Нийт		8,228,715.6	100.0	8,170,060.8	27,627.5	15,448.1	91.9	15,487.3

(Эх сурвалж: Газрын нэгдмэл сангийн тайлан)

2.1.5.2 Аймгийн нийт нутаг дэвсгэрийн 99.2 хувийг хөдөө аж ахуйн зориулалттай бэлчээрийн газар эзэлж байгаа бол хамгийн бага талбайг ойн сан бүхий газар эзэлж байна. Нэгдмэл сангийн тайлангийн үзүүлэлтийг өмнөх онтой харьцуулахад, хот тосгон, суурин газрын талбай 6,395.1 га-аар, зам, шугам сүлжээний газар 64.3 га-аар нэмэгдсэн байна. Энэ өсөлт нь тухайн жилд шинээр газар эзэмших, ашиглах, өмчлөх эрхийн гэрчилгээг олгосон, мөн улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр хатуу хучилттай зам барьсантай холбоотой бөгөөд үүний үр дүнд газрын зохион байгуулалт, дэд бүтцийн хөгжилд шууд нөлөөлсөн байна.

2.1.5.3 Засгийн газрын 2022 оны 432 дугаар тогтоолоор батлагдсан "Газрын нэгдмэл сангийн тайлан эрхлэх журам"-ын 4.1-д заасны дагуу, нэгдмэл сангийн тайланг тухайн шатны Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар хэлэлцүүлэх ёстой. Түүнчлэн, уг журмын 3 дугаар зүйлд нэгдмэл сангийн бичмэл тайланг хэрхэн бичих дарааллыг тодорхой зааж өгсөн байдаг. Аймгийн хэмжээнд газрын нэгдмэл сангийн тайланг ИТХ-аар хэлэлцүүлэлгүйгээр, зөвхөн ГНСТ 1-10 маягт дээр гарсан өөрчлөлтүүдийг товч байдлаар танилцуулж ирсэн байна. Иймд, аймгийн "Газрын нэгдмэл сангийн тайлан"-г журамд заасан дарааллын дагуу бүрэн боловсруулж, Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар хэлэлцүүлэн үнэлэлт, дүгнэлт авах нь зүйтэй. Энэ нь газрын бүртгэл, зохион байгуулалт, хариуцлагын тогтолцоог сайжруулах чухал ач холбогдолтой бөгөөд мэдээллийн ил тод байдал, тайлангийн үнэн зөв байдлыг хангахад дэмжлэг үзүүлэх юм. Нэгдмэл сангийн тайланг журамд заасны дагуу бичиж, ИТХ-аар хэлэлцүүлээгүй нь газрын бүртгэл, төлөвлөлтөд алдаа гарах, мэдээллийн үнэн зөв байдал алдагдах, хяналт, үнэлгээ хангалтгүй байх нөхцөлийг бүрдүүлж байна. Журамд заасан шаардлагын дагуу тайланг боловсруулж, хэлэлцүүлж эхэлбэл, газрын зохицуулалт, хариуцлагын тогтолцоог сайжруулах, орон нутгийн удирдлагын хяналтыг нэмэгдүүлэх, бодит байдлыг илүү оновчтой тусгах боломж бүрдэнэ.

2.1.5.6 Баруун-Урт сумын зарим иргэний газрын мэдээлэл хатуу хучилттай авто замын трасстай давхцаж байгаа нь тойргийн авто замын бүтээн байгуулалтын хүрээнд нөхөн төлбөртэйгөөр газар чөлөөлсөн иргэдийн газар эзэмших, өмчлөх эрхийн гэрчилгээг цахим системд шинэчлээгүйн улмаас үүссэн байна. Тодруулбал, Баруун-Урт сумын 1, 3, 5, 6 дугаар багийн нутагт байрлах 10 нэгж талбарын нийт 8.8 га талбай хатуу хучилттай авто замын трасстай давхцаж байгаа юм.



2.1.5.8 Цахим системд газар чөлөөлөлттэй холбоотой өөрчлөлт оруулаагүй нь газрын мэдээлэл зөрчилдөх, иргэдийн газар эзэмших болон өмчлөх эрх зөрчигдөхөд хүргэж байна. Энэ давхцалыг эрх бүхий байгууллагаас гаргасан чөлөөлөх шийдвэр, холбогдох баримт бичигт үндэслэн засварлаж, системийн мэдээллийг үнэн зөв болгосноор газрын зөрчил арилж, иргэдийн эрхийн асуудал шийдвэрлэгдэх боломжтой.

2.2 Газрын тухай хуульд заасан хяналт, шалгалтыг тогтмол хэрэгжүүлээгүй, мэргэжлийн байгууллагуудын авч хэрэгжүүлсэн хяналт, зөвлөн туслах арга хэмжээний үр дүнг тооцож, шийдвэрийн хэрэгжилтийг хангахад ач холбогдол өгөөгүй нь газар зохион байгуулалттай холбоотой зөрчил буурахгүй байхад шууд нөлөөлжээ.

Шат, шатны ИТХ, Засаг дарга хуулиар хүлээсэн үүргээ хэрэгжүүлэхгүйгээс зөвшөөрөлгүй газар эзэмших, ашиглах зөрчил гарсаар байна.

2.2.1.1 Шат шатны ИТХ нь Монгол Улсын Засаг захиргааны нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 35 дугаар зүйлийн 35.1 дэх хэсгийн 15²⁴, Газрын тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.1 дэх хэсгийн 1²⁵, 57 дугаар зүйлийн 57.1²⁶-т заасны дагуу тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын бодлого, газар ашиглах, эзэмших, хамгаалах үйл явцад хяналт хэрэгжүүлэхээр зохицуулсан байна.

2.2.1.2 Аймгийн болон сумын ИТХ нь 2021-2023 онд гаргасан шийдвэрүүдийн хэрэгжилтэд хяналт, шалгалт хийгээгүй, ГЗБТ-ний явцыг үнэлдэггүй нь Газрын тухай хуулийн 20.2.4²⁷ дэх заалт зөрчигдөж, газар зохион байгуулалтын үйл

²⁴ Хурлын шийдвэрийг хэрэгжүүлэх Засаг даргын үйл ажиллагаанд хяналт тавих;

²⁵ газрын тухай хууль тогтоомжийн хэрэгжилт, гаргасан шийдвэрийнхээ биелэлтэд хяналт тавих, энэ талаарх Засаг даргын тайланг хэлэлцэж дүгнэх;

²⁶ Газрын нэгдмэл санг эзэмших, ашиглах, хамгаалах болон газрын тухай хууль тогтоомжийн хэрэгжилтэд Засгийн газар, газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага, аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, Засаг дарга хууль тогтоомжид заасан эрх хэмжээнийхээ дагуу хяналт тавина.

²⁷ засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн тухайн нэгжийн газрын нэгдмэл сангийн тайланг жил бүр хянан нэгтгэж, иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар хэлэлцүүлэх, дээд шатны Засаг дарга, газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад тайлагнах;

ажиллагааны үр нөлөөг сулруулж, газрыг үр ашигтай ашиглах, хамгаалах үйл явцыг алдагдуулж байна.

2.2.1.3 Аймаг, сумын ИТХ нь Төрийн хяналт шалгалтын тухай хуулийн 12²⁸ дугаар зүйлд заасан бүрэн эрхээ хэрэгжүүлээгүй, жилийн ГЗБТ-г зүйл заалт бүрээр хэлэлцээгүй нь төлөвлөгөөний хэрэгжилт хангалтгүй байхад хүргэж, Газрын тухай хууль болон холбогдох тогтоол, журам орон нутагт зохих ёсоор хэрэгжихгүй байх нөхцөл үүсгэж байна. Үүний үр дүнд газрын харилцаатай холбоотой зөрчил тасрахгүй үргэлжилж, хууль тогтоомжийн хэрэгжилт сулрахад хүргэж байна.

2.2.1.4 Эрдэнэцагаан сумын ИТХ-ын дарга 2022 онд хадлангийн зориулалтаар ашиглуулсан газарт хяналт шалгалт явуулах үеэр холбогдох албан тушаалтан газрын болон ургамал ашигласны төлбөрийг бэлнээр авч, төсвийн дансанд тушаалгүй, эрх мэдлээ урвуулан ашигласан байж болзошгүй нөхцөл илэрч, уг асуудлыг хууль, хяналтын байгууллагад шилжүүлжээ.

2.2.1.5 Дарьганга сумын Засаг дарга 2022 онд гаргасан А/153 захирамжаар зөвшөөрөлгүй газар эзэмшиж буй иргэн, хуулийн этгээдийн газрыг чөлөөлөх үүрэг бүхий ажлын хэсэг томилсон ч уг ажлын хэсэг тодорхой арга хэмжээ аваагүй, Засаг дарга захирамжийн хэрэгжилтийг хангуулж, хариуцлага тооцоогүй байна. Энэ нь зөвхөн ёс төдий шийдвэр гаргасан мэт харагдаж байгаа бөгөөд захиргааны үйл ажиллагааны сахилга бат, хариуцлага сулрах, газрын ашиглалт, зохион байгуулалт алдагдахад хүргэж болзошгүй байна.

2.2.1.7 Аймаг, сумын ИТХ, Засаг дарга газрын тухай хуулийн хэрэгжилттэй холбоотой хяналтыг үр дүнтэй хэрэгжүүлээгүй нь иргэн, хуулийн этгээд зөвшөөрөлгүй газар эзэмших, эзэмшил газрын хэмжээг нэмэгдүүлэх зөрчил давтан гарсаар байгаатай холбогдож байна. Тухайлбал

- Баяндэлгэр сумын 2211000913 нэгж талбарын дугаартай хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэлийн зориулалттай газрыг хэмжээг сунгасан, амины орон сууц барьсан;
- Уулбаян сумын Жавхлант багийн төвийн дэргэд иргэн зөвшөөрөлгүй хашаа татаж, фермерийн аж ахуй эрхэлсэн;
- Онгон, Эрдэнэцагаан суманд Дашваанжил ХХК газрын колонк барьж ашиглалтад оруулсан;
- Эрдэнэцагаан сумын төвөөс урагш 2-3 км зайд 0.25 га талбайд торон хашаа татсан;
- Түвшинширээ сумын 2216002147 нэгж талбарын дугаартай хэмжээг нэмэгдүүлэн хашаажуулсан зэрэг зөрчил илрээд байна.

2.2.1.8 Газрын цахим систем egaza.gov.mn-ийн мэдээллийн зургийг сансрын зураглалтай тулган түүвэрчлэн авч үзэхэд, Баруун-Урт сумын нутаг дэвсгэрт 17 иргэн, хуулийн этгээд зөвшөөрсөн хэмжээнээс илүү хашаа татсан байна. Эзэмших эрхийн гэрчилгээ болон гэрээнд заасан хэмжээнээс илүү хашаа татсан газруудад ГХБХБГ-ын Геодези, зураг зүйн асуудал хариуцсан мэргэжилтэнтэй хамтран хэмжилт хийж үзэхэд дараах байдлыг илрүүлсэн. Үүнд:

- 2207090718 нэгж талбарын дугаартай газар эзэмшигч зөвшөөрсөн хэмжээнээс илүү 0.51 га газрыг үйлчилгээний төвийн авто зогсоолоор ашигласан;

²⁸ Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх

- 22307090027 нэгж талбарын дугаартай газар эзэмшигч зөвшөөрсөн хэмжээнээс илүү 0.13 га газарт хашаа татсан;
- 2207090729 нэгж талбарын дугаартай газар эзэмшигч 0.08 га талбайд илүү хашаа татсан;
- 2207092289 нэгж талбарын дугаартай иргэн зөвшөөрсөн хэмжээнээс 0.08 га талбайг илүү ашиглаж, эзэмшиж байна;
- 2207092430, 2207090991 нэгж талбарын дугаартай газар эзэмшигч нар хашаа тэлж татсан, зөвшөөрөлгүй газарт барилга барьсан;

Дээрх зөвшөөрсөн хэмжээнээс илүү хашаа татсан газар эзэмшигчийн хэмжилтийг зураг



2.2.1.9 Газрын тухай хуулийн 57 дугаар зүйлийн 57.3²⁹ болон 57.4³⁰ дэх хэсэгт заасны дагуу Засаг дарга нь зөвшөөрөлгүй газар эзэмшиж, ашигласан иргэн, хуулийн этгээдэд мэдэгдэл өгч, уг газрыг чөлөөлөх арга хэмжээ авах эрхтэй. Гэтэл энэ чиглэлээр тодорхой арга хэмжээ авахгүй байгаагаас газар зохион байгуулалт, байгаль орчныг хамгаалах бодлогын хэрэгжилт хангагдаагүй, улмаар хууль тогтоомжийн биелэлт суларч байна. Иймд хууль тогтоомжоор заасан үүргээ хэрэгжүүлж, зөвшөөрөлгүй эзэмшиж буй газрыг чөлөөлж, барилга байгууламжийг улсын мэдэлд авах шаардлагатай байгаа тул зөрчлийг арилгуулах албан шаардлагыг эрх бүхий байгууллагад хүргүүлээ.

2.2.1.10 Баруун-Урт сумын ЗДТГ-аас Баян Шарга ХХК-д нийтийн эзэмшлийн зам талбайг сэтэлж, үйлчилгээний төвийн зориулалттай авто машины зогсоол гаргах шийдвэр гаргасан. Тус компанид эзэмшүүлсэн газар нь үйлчилгээтэй орон сууцны зориулалттай бөгөөд Хот байгуулалтын тухай хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.8³¹-д

²⁹ Зохих зөвшөөрөлгүйгээр газар дээр барилга, байгууламж барьсан, эсхүл бусад хэлбэрээр түүнийг дур мэдэн эзэмшсэн бол аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга уг газрыг чөлөөлөх тухай хугацаатай мэдэгдэл өгнө.

³⁰ Мэдэгдэлд заасан хугацаанд газрыг чөлөөлөөгүй бол аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга уг газрыг албадан чөлөөлөх арга хэмжээ авч, холбогдох зардлыг гэм буруутай этгээдээс гаргуулна.

³¹ Барилга байгууламжийн зураг төсөл нь хот, тосгоны батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний шийдлүүд, олгогдсон газрын хэмжээ, зориулалттай уялдсан байх бөгөөд барилгажих талбай нь тухайн

заасны дагуу барилгын зураг төслийг олгосон газартай уялдуулан төлөвлөх шаардлагатай байсан байна. Нийтийн эзэмшлийн явган зам болон талбайд зогсоол барих зөвшөөрөл олгосон нь хууль, журамд нийцээгүй бөгөөд төсвийн хөрөнгөөр хийгдсэн явган замын хэсгийг багтаасан авто зогсоолын талбайд хохирол учирч, уг хохирлыг барагдуулах талаар тодорхой арга хэмжээ аваагүй нь хуулийн хэрэгжилтийг зөрчиж, иргэдийн зорчих нөхцөлийг муутгаж байна. Иймд төсвийн хөрөнгөөр баригдсан зам талбайг хохирол учруулсан байгууллагаар засварлуулах нөхөн төлүүлэх арга хэмжээг авах нь зүйтэй байна.

2.2.1.11 Эрдэнэцагаан сумын Бичигтийн боомтын газрын асуудал олон нийтийн анхаарлыг татаж, орон нутгийн түвшинд шийдвэрлэх эрх зүйн боломж хязгаарлагдмал нөхцөл байдал үүссэн. Монгол Улсын Хилийн тухай хуулийн 26 дугаар зүйлийн 26.1³²-д тус боомт нь хилийн зурвас нутгийн дэвсгэрт хамаардаг бөгөөд 26.3³³-д зааснаар газар эзэмшүүлэх, өмчлүүлэхийг хориглодог. Орон нутагт ашигт малтмал олборлогч аж ахуйн нэгжүүд баяжмалыг Бичигт боомтоор дамжуулан БНХАУ-д гаргаж байгаа нь тээвэрлэлтийн үйл ажиллагаа болон худалдаа, үйлчилгээ эрхлэгчид зөвшөөрөлгүй газар хашаа татаж эзэмшихэд хүрч, хууль зөрчигдөх нөхцөлийг бий болгож байна. Аймгийн Засаг дарга үүссэн нөхцөл байдалд хариу арга хэмжээ авч, ажлын хэсэг томилсон ч 2023 оны 9 сарын 15-ны 01/1097 дугаар албан бичгээр газар чөлөөлөх мэдэгдэл хүргүүлсэн боловч үр дүнд хүрээгүй байна.

2.2.1.12 Бичигт боомтод ачаа тээвэрлэлтийн болон худалдаа, үйлчилгээ эрхэлдэг иргэн, хуулийн этгээдүүдийн зөвшөөрөлгүй хашсан 84.7 га талбайг 26 байршилд торон хашаагаар хамгаалсан байна. Нэгдсэн зохион байгуулалтгүй ачаа тээвэрлэлт, батлагдаагүй замын маршрутаас болж олон салаа зам гарч, энэ нь тоосжилт ихсэж, хүний эрүүл мэнд, байгаль орчин, газрын хөрс доройтох зэрэг сөрөг нөлөөг бий болгож байна.

2.2.1.13 Монгол Улсын Хилийн тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.4, Засгийн газрын 2022 оны 342 дугаар тогтоолын 2 дугаар хавсралтаар баталсан “Боомтын сэргэлтийн үндэсний хорооны дүрэм”-д хилийн боомтыг хөгжүүлэх, дэд бүтэц, хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр, төлөвлөгөө батлах бүрэн эрхийг Боомтын сэргэлтийн үндэсний хороонд олгосон байна. Тиймээс Бичигт боомтын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг дээд шатны байгууллагад хүргүүлж, шийдвэрлүүлэх, ачаа тээвэрлэлтийн үйл ажиллагаа явуулж буй иргэн, аж ахуй нэгжийг хууль, эрх зүйн актаар нэгдсэн зохион байгуулалтад оруулан, ачаа тээвэрлэх зам, маршрутыг батлах ажлыг зохион байгуулах нь боомтын үйл ажиллагааг сайжруулах, хилийн боомтын бүтээн байгуулалтыг эрчимжүүлэхэд чухал ач холбогдолтой.

2.2.1.14 Иймд Бичигт боомтын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө батлуулах саналыг дээд шатны байгууллагад хүргүүлж, шийдвэрлүүлэх, ачаа тээвэрлэлтийн үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгжид хууль, эрх зүйн актын хүрээнд нэгдсэн зохион байгуулалтад оруулж ачаа тээвэрлэх зам, маршрутыг батлах ажлыг зохион байгуулах, дээд шатны байгууллагад уламжлах нь зүйтэй байна. Боомтын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг батлах үйл явц удаашралтай байгаагаас

газрын 60 хувиас илүүгүй буюу төлөвлөгөөнд хамааруулсан нийт газар нутгийн болон барилга барих зориулалтаар олгосон газрын нийт талбайн 20-иос доошгүй хувь нь цэцэрлэг, ногоон байгууламж, 20-иос доошгүй хувь нь авто зогсоол байна.

³² Улсын хилийн дэглэмийг сахиулах, улсын хил хамгаалалт, шалган нэвтрүүлэх албыг зохион байгуулах, хилийн инженер, техникийн байгууламж барих зориулалтаар улсын хилийн шугамаас дотогш 15 км-ээс илүүгүйгээр тусгай журам тогтоосон нутаг дэвсгэрийг улсын хилийн зурвас гэнэ.

³³ Улсын хилийн зурваст дараах үйл ажиллагаа явуулахыг хориглоно:

шалтгаалан боомтын дэд бүтэц, хөрөнгө оруулалтын шаардлага хангагдаж чадахгүй, худалдаа, үйлчилгээний орлогыг бууруулах, бүс нутгийн эдийн засагт сөрөг нөлөө үзүүлэх, төсөвт төвлөрөх төлбөр хураамж нэмэгдэх зэрэг боломжууд алдагдаж байна.

Хяналт шалгалтаар гарсан зөрчлийг арилгах албан даалгавар, зөвлөмжийн хэрэгжилт хангалтгүй байна.

2.2.2.1 Аймгийн ГХБХБГ-аас 2021 онд 12, 2022 онд 14 удаа газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, газрын хууль, тогтоомжийн хэрэгжилтэд хяналт, шалгалт явуулжээ. Энэ хугацаанд 2021 онд 834, 2022 онд 553 зөрчил илрүүлсэн нь газар эзэмших, ашиглах гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй, зөвшөөрөлгүй газар ашигласан зэрэг зөрчил давхардсан тоогоор гарсан байна. Хяналт, шалгалтын үр дүнд аймгийн Засаг дарга 2022 оны 07 дугаар албан даалгавар гаргаж, газар зохион байгуулалттай холбоотой чиглэлийг хүргүүлсэн ч сумдын Засаг дарга, газрын даамал уг даалгаврын хэрэгжилтэд ямар ч арга хэмжээ аваагүй, хариу ирүүлээгүй нь анхаарал татаж байна. Тухайлбал:

- 2022 оны газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг хангах;
- Газрын төлбөрийн орлогыг бүрэн төвлөрүүлэх;
- Сумын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг хийлгэх төсвийг ИТХ-аар батлуулах зэрэг чиглэл хүргүүлсэн ч төлөвлөгөөний хэрэгжилт аймгийн хэмжээнд 34.1 хувь, орлогын төлөвлөгөө 73.3 хувьтай хэрэгжсэн нь хяналт шалгалт, үр дүнгүй байгааг илтгэж байна;

2.2.2.2 Хяналт, шалгалт, үүрэг даалгаврын биелэлтийг ирүүлээгүй, зөрчил давтан гаргасан албан хаагчдын ажлын үр дүнг гүйцэтгэлийн төлөвлөгөөний үнэлгээнд харгалзуулан авч үздэг боловч тухайн шатны Засаг дарга шийдвэр гаргадаггүй нь газрын даамлын ажлын үр дүнд сөргөөр нөлөөлж байна.

2.2.2.3 Аймгийн Засаг даргын шийдвэрээр 2023 онд Эрдэнэцагаан сумын нутаг дэвсгэрт хадлан хадах түр гэрээгээр ашиглуулсан газарт явуулсан хяналт, шалгалтаар зөвшөөрсөн талбайгаас илүү, эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаас зөвшөөрөл аваагүй газарт хадлан хадсан зөрчлүүд илэрсэн байна. Хяналт шалгалтаар хэмжилт хийсэн кадастрын зургийг харуулбал.



2.2.2.4 Хяналт шалгалтаар зөвшөөрсөн хэмжээнээс илүү болон өөр газарт өвс хадсан иргэн, хуулийн этгээдийг Зөрчлийн хуульд заасны дагуу хариуцлага тооцож, хохирлыг нөхөн төлүүлсэн бол, эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтны зөвшөөрөлгүй хадлан хадсан иргэдийг Авлигатай тэмцэх газарт шилжүүлсэн нь илэрсэн зөрчилд хариуцлага тооцох, хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхэд тодорхой алхам болсон байна.

2.2.2.5 Санхүүгийн хяналт, дотоод аудитын алба нь дотоод аудитын төлөвлөгөө, удирдамжийн дагуу ГХБХБГ-ын 2021-2022 оны үйл ажиллагаанд хяналт, шалгалт хийж, үйл ажиллагааг “Сайжруулах шаардлагатай” гэж дүгнэжээ. Уг шалгалтаар газар зохион байгуулалттай холбоотой илэрсэн алдаа, зөрчилд холбогдуулан дараах зөвлөмжийг хүргүүлсэн байна.

- Аймгийн хэмжээнд тус газрын боловсон хүчний асуудлыг бодлогоор дэмжих, мэргэжлийн албан хаагчдыг бэлтгэх, сургахад анхааран ажиллах.
- Аймгийн хэмжээнд боловсон хүчний судалгаа гаргаж, экологи, геологи, байгаль хамгаалагч зэрэг ойролцоо мэргэжлийн хүмүүсийг газар зохион байгуулалтын мэргэжлээр түргэвчилсэн болон эчнээгээр сургаж сумдыг боловсон хүчнээр хангах арга хэмжээ авах.
- Иргэдээс газар өмчилж авах тухай ирүүлсэн өргөдлийг хуульд заасан хугацаанд бичгээр хариу хүргүүлж байх.
- Шинэ суурьшлын бүс байгуулахдаа нэн түрүүнд инженер дэд бүтцийн шугам, сүлжээг шийдсэний дараа газар олгох асуудлыг төлөвлөж, олгож хэвших.
- Газар олголтыг төлөвлөхдөө үерийн хамгаалалт, байгалийн давагдашгүй хүчин зүйлсийг харгалзан үзэх.

2.2.2.6 Дотоод аудитаар өгсөн зөвлөмжийн хэрэгжилтийг ГХБХБГ 2024 оны 01/13 албан бичгээр хүлээн авсан боловч зөвлөмжийг хэрэгжүүлээгүй байна. Мөн 2024 оны төсөвт тусгуулах, санал хүргүүлэх зэргээр тайлагнасан нь үр дүнг тооцоход хүндрэл учруулж байна. Иймээс зөвлөмжийн хэрэгжилт хангалтгүй байгаагаас шалтгаалан хяналтын системийн үр дүнг тодорхойлох боломжгүй болж байна.

Төрийн байгууллага 59 нэгж талбарын 34.6 га талбайг бүртгээгүй байна.

2.2.3.1 Газрын цахим системийн мэдээллээр аймгийн хэмжээнд төрийн байгууллагын зайлшгүй хэрэгцээнд зориулан 585 нэгж талбарт 1,126.0 га газрыг эзэмшүүлсэн байна. Төрийн байгууллагын зайлшгүй хэрэгцээнд зориулан олгосон газрыг сум тус бүрээр харуулбал:

Хүснэгт № 20. Төрийн байгууллагын эзэмшилд буй газрын нэгж талбар, талбайн хэмжээн судалгаа (сум тус бүрээр)

д/д	сумын нэр	Төрийн эзэмшилд олгосон газрын	
		нэгж талбарын тоо	хэмжээ /га/
1	Асгат	28	9.0
2	Баруун-Урт	200	533.0
3	Баяндэлгэр	40	13.7
4	Дарьганга	28	12.0
5	Мөнххаан	43	17.5
6	Наран	25	27.7
7	Онгон	17	4.7
8	Сүхбаатар	42	206.5
9	Түвшинширээ	35	7.9
10	Түмэнцогт	50	27.1
11	Уулбаян	26	5.2
12	Халзан	21	33.8
13	Эрдэнэцагаан	30	228.5
НИЙТ ДҮН		585	1,126.6

2.2.3.2 Сумдын ЗДТГ 143 нэгж талбарт 123.2 га газар буюу 940.8 сая төгрөгийн үнэлгээтэй газрыг данс бүртгэлд тусгасан байна. Газрын нэгдсэн мэдээллийн санд 13 сумын Засаг даргын шийдвэрээр ЗДТГ-д 202 нэгж талбарт 152.7 га газар буюу 1,217.6 сая төгрөгийн үнэлгээ бүхий газрыг эзэмшүүлжээ. Гэвч 59 нэгж талбарын 34.6 га газар буюу 276.8 сая төгрөгийн үнэлгээтэй газрыг данс бүртгэлд тусгаагүй, орхигдуулсан байна. Эдгээр тоон мэдээллээс, орон нутгийн өмчит бүртгэлтэй газрын ихэнх хувийг ЗДТГ болон ОНӨҮГ эзэмшиж байгаа бөгөөд энэ нь төсвийн хөрөнгө оруулалтаар баригдсан нийтийн эзэмшлийн зам, талбай, дэд бүтцийн шугам сүлжээний газрыг эзэмшүүлсэнтэй холбоотой байна. Энэхүү статистик мэдээлэл нь газар зохион байгуулалтын төлөвлөлт, хөрөнгө оруулалтын хэрэгжилтийг сайжруулахад чухал ач холбогдолтой бөгөөд данс бүртгэлд дутуу тусгагдсан газруудын асуудлыг шийдвэрлэх шаардлагатайг онцолж байна.

2.2.3.3 Байгууллагын данс бүртгэлд тусгагдсан газрыг эзэмших эрхийн зориулалтаар нь авч үзвэл.

- Боловсролын салбарт 64 нэгж талбарт 42.5 га;
- Урлаг, соёлын салбарт 23 нэгж талбарт 5.5 га;
- Эрүүл мэндийн салбарт 23 байршилд 20.9 га;
- Төр захиргааны байгууллага ЗДТГ-ын эзэмшилд 143 нэгж талбарт 123.2 га;
- Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдэд 70 нэгж талбарт 85.4 га;
- Улсын болон орон нутгийн төсвийн байгууллагад 18 нэгж талбарт 16.8 га газрын тус тус эзэмшүүлжээ;

2.2.3.4 Харин зарим төрийн байгууллагад орон сууцны зориулалтаар газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ олгосон байна. Үүнд:

- Баруун-Урт сумын 2-р сургууль ажилчдын орон сууцны зориулалтаар 0.26 га;
- Цагдаагийн газар ажилчдын орон сууцны зориулалтаар 0.026 га;
- Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газар орон сууцны зориулалттай 0.096 га;
- Дарьганга, Мөнххаан, Уулбаян сумын ЗДТГ-т амины орон сууцны зориулалтаар газар эзэмшүүлсэн байна.

2.2.3.5 Баруун-Урт сумын 2-р сургууль болон Цагдаагийн газарт ажилчдын орон сууцны зориулалтаар тус бүр 5 давхар 20 айлын, ШШГГ-ээс 4 давхар 16 айлын орон сууц бариулж, багш, албан хаагчдад худалдан борлуулсан ч тухайн газрыг нийтийн эзэмшилд шилжүүлээгүй байна.

2.2.3.6 Зах зээл ба бэлчээрийн удирдлага төслийн хүрээнд баригдсан өвс, тэжээлийн саравч, хашаа, улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар баригдсан ариутгал, халдваргүйжүүлэлтийн функц, мөн Улаанбаатар чиглэлийн авто замын дэргэдэх цагдаагийн постын барилгын газрыг эзэмших эрхийг одоогоор аваагүй байна.

2.2.3.7 Биеийн тамир, спортын газрын эзэмшил газарт иргэд зөөврийн барилга барьж, худалдаа, үйлчилгээний зориулалтаар ашиглаж байгаа нь Газрын тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.4³⁴-д заасныг зөрчиж байна. Энэ зөрчил нь газрын зориулалт, чанар болон хууль эрх зүйн орчныг зөрчиж, байгаль орчинд сөрөг нөлөөлөл учруулж, биеийн тамир, спортын үйл ажиллагаанд саад болж болзошгүй байна. Иймд зөрчлийг арилгах албан шаардлага хүргүүлээ.

³⁴ Хүчин төгөлдөр эрхийн гэрчилгээгүй аливаа этгээд газар эзэмшихийг хориглоно.

2.2.3.10 Баруун-Урт сумын ЗДТГ нь 87.0 сая төгрөгийн дансны үнэтэй газар тариалангийн зориулалттай 1 га талбай, гүний худаг, худгийн барилга, агуулахын барилга, блокон хашааг хөдөө аж ахуйн цогцолборт шилжүүлэх хүсэлтээ Орон нутгийн өмчийн газар болон аймгийн ИТХ-д хүргүүлсэн байна. Аймгийн ИТХ-ын 2023 оны 03 сарын 31-ний өдрийн 04 дүгээр тогтоолоор уг үл хөдлөх хөрөнгийг ЗДТГ-ын данснаас хасаж, 1 га талбайг дуудлага худалдаанд оруулж, төмс, хүнсний ногооны зориулалтаар иргэнд эзэмшүүлсэн байна. Иргэний эзэмшилд шилжүүлэхдээ гүний худаг, худгийн болон агуулахын барилгын хамт шилжүүлсэн нь хэд хэдэн зөрчил үүсгэж байна.

Газрын дуудлагын худалдаатай холбоотой дараах зөрчил байна. Үүнд:

- Баруун-Урт сумын ЗДТГ-ын газар тариалангийн зориулалттай уг газрын эзэмших эрхийг хүчингүй болгоогүй;
- ИХТ-ын тогтоолоор хоёрдогч түүхий эдээр ашиглах, хашаа, агуулахын барилга зэргийг үнэ төлбөргүй шилжүүлсэн;

2.2.3.11 Дээрх зөрчилтэй холбогдуулан харилцагч талуудаас тодруулга авахад газрын шилжүүлэн авсан тал гүний худаг, худгийн барилга, агуулах, хашаа зэргийг Баруун-Урт сумын ЗДТГ-ийн эзэмшилд байгаа 2207092350 дугаартай газарт өөрийн хөрөнгөөр барьж байгуулахаар аман тохиролцоо хийсэн байна. Одоогоор уг газарт 460 метр болкон хашаа, агуулахын барилгын ажлыг гүйцэтгэсэн байна. Иймд ЗДТГ-ын эзэмшил газарт шилжүүлэн барих хөрөнгийг бүрэн гүйцэтгүүлж данс бүртгэлд тусгах, зөрчлийг арилгах албан шаардлага хүргүүлээ.

Өмнөх аудитаар илэрсэн зөрчил давтагдаж байна.

2.2.4. Газрын үйл ажиллагаатай холбогдуулан 2019 онд “Иргэн, хуулийн этгээдэд газар олголтын байдал, газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээнд өөрчлөлт оруулах шийдвэр, үйл ажиллагаа нь Газрын тухай хуульд нийцсэн эсэх” сэдэвт нийцлийн аудит хийгдсэн. Энэ аудитын хүрээнд газрын тухай хууль, холбогдох журмын хэрэгжилттэй холбоотой асуудлуудыг шалгасан бөгөөд газар олголтын үйл ажиллагаанд илэрсэн зөрчлүүдийг тодорхойлж, зөрчил гаргасан шийдвэрүүдийг хянаж, хариуцлага тооцох шаардлагатай гэдгийг тогтоож, үр дүнд нь зөрчлийг арилгах талаар холбогдох арга хэмжээг авч шийдвэрлэсэн байна. Түүнчлэн, 2021 онд газар олголтын үйл ажиллагаанд дахин хяналт тавих зорилгоор “Газрын тухай хуулийн хэрэгжилтэд хийх давтан аудит” сэдэвт гүйцэтгэлийн аудит хэрэгжүүлсэн. Уг аудитаар газрын хууль болон холбогдох тогтоол, журмыг зөрчиж гаргасан газар олголтын шийдвэрүүдийг дахин шалгаж, зөрчлийн нөхцөл байдлыг судалсан. Дараагийн шатанд авсан арга хэмжээ нь өмнөх аудитаас олж тогтоосон зөрчил, асуудлуудыг арилгах, хууль зүйн үйл ажиллагааг сайжруулахад чиглэсэн юм.

Эдгээр аудитын үр дүнд, газрын тухай хууль, журмыг мөрдөж, газар олголтын үйл ажиллагааг илүү хариуцлагатай, нээлттэй, стандартын дагуу явуулахад шаардлагатай өөрчлөлт, сайжруулалтыг хийх зорилготой холбогдох шийдвэрүүдийг өгсөн юм.

Хүснэгт 21. Өмнөх оны аудитын шийдвэрийн хэрэгжилтийн судалгаа

д/д	Шийдвэрийн төрөл	2019 он	2021 он
-----	------------------	---------	---------

		Зөрчил		Шийдвэрийн хэрэгжилтийн хувь	Зөрчил		Шийдвэрийн хэрэгжилтийн хувь
		тоо	мөнгөн дүн		тоо	мөнгөн дүн	
1	Төлбөрийн акт	14	351.4	70.1	15	165.7	68.5
2	Албан шаардлага	20	117.5	90.0	21		95.2
3	Зөвлөмж	8		100.0	10		100.0
	Дүн	42	468.9	86.7	46	165.7	87.9

(Эх сурвалж: Сүхбаатар аймаг дахь Төрийн аудитын газрын статистик мэдээ)

Төлбөрийн актын талаар:

2.2.4.2 2019 онд гүйцэтгэсэн нийцлийн аудитаар иргэн, хуулийн этгээдэд гэр бүлийн хамтын хэрэгцээнээс бусад зориулалтаар газар эзэмшүүлэх үед дуудлагын худалдаа, төсөл сонгон шалгаруулалтгүйгээр газар эзэмшүүлсэн 283.8 сая төгрөгийн зөрчил илэрсэн. Мөн хадлангийн газар ашигласны гэрээний төлбөрийг барагдуулаагүй 42.5 сая төгрөг, газрын дуудлагын худалдааны ялагч гэрээний үнийг төлөөгүй 22.5 сая төгрөг, газрын төлбөрийг төлөөгүй, зөвшөөрсөн хэмжээнээс илүү газар ашигласан зөрчилд 2.6 сая төгрөгийн нийт 351.4 сая төгрөгийн төлбөрийн акт тогтоосноос 246.3 сая төгрөгийн төлбөрийн актыг барагдуулсан байна.

Энэхүү аудитын явцад илэрсэн зөрчлүүд нь газрын ашиглалт, эзэмшилтийн стандарт, журамд нийцээгүй байгааг харуулж, үүнд холбогдох шийдвэр, арга хэмжээ авах шаардлагатайг бататгасан. Төлбөрийн актуудыг барагдуулснаар зөрчилд холбогдох асуудлыг шийдвэрлэж, цаашид ижил зөрчлүүдийг гаргуулахгүй байх зорилгоор засвар, сайжруулалтыг хийх шаардлагаар өгсөн шийдвэрүүд юм.

2.2.4.3 2021 онд гүйцэтгэсэн аудитаар ашиглалтын тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч болон газар тариалангийн зориулалтаар газар ашиглаж, эзэмшиж байгаа хуулийн этгээдүүд нь газрын төлбөрийг хуулийн хугацаанд төлж барагдуулаагүй 122.7 сая, хадлангийн газар ашигласны гэрээний төлбөрийг барагдуулаагүй 28.4 сая, газрын дуудлагын худалдааны ялагч гэрээний үнийг төлөөгүй 5.6 сая, гэр бүлийн хамтын хэрэгцээнд газар эзэмшүүлэхдээ хуульд заасан хэмжээнээс илүү олгосон, фондын өвс худалдан борлуулсны орлогыг төвлөрүүлээгүй 9.0 сая нийт 165.7 сая төгрөгийн төлбөрийн акт тогтоосон байна. Үүнээс 113.5 сая төгрөгийг барагдуулсан бөгөөд энэ нь зөрчил гаргасан этгээдүүдийн хариуцлагыг тогтоох, газар эзэмших, ашиглахтай холбоотой хууль, журамд нийцүүлэх зорилгоор хийсэн арга хэмжээний үр дүн юм.

2.2.4.4 Мөн Төрийн аудитын тухай хуулийн 23 дугаар зүйлийн 23.1³⁵-т заасны дагуу төлбөрийн актыг хугацаанд хэрэгжүүлээгүй байгууллага, албан тушаалтанд мэдэгдэх хуудас хүргүүлж, 157.3 сая төгрөгийн төлбөрийн актыг барагдуулахаар Прокурорын байгууллагад шилжүүлээд байна. Төлбөрийн актыг цаг хугацаанд нь барагдуулаагүй нь холбогдох албан тушаалтан идэвх санаачилга гаргаж ажиллаагүй, газар эзэмшигч болон ашиглагч хуулийн этгээд цар тахлын улмаас үйл ажиллагаа явуулаагүй зэрэг хүчин зүйлс нөлөөлж байна.

Албан шаардлагын талаар:

³⁵ Төрийн аудитын байгууллага албан шаардлага, төлбөрийн актыг шалгагдагч этгээд болон эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь хөндөгдөж болзошгүй аудитад хамрагдагчид Захиргааны ерөнхий хуульд заасан журмаар мэдэгдэнэ

2.2.4.5 2019 онд гүйцэтгэсэн нийцлийн аудитаар эзэмшил газрыг зориулалтын дагуу ашиглаагүй, эрх бүхий албан тушаалтны шийдвэр, зөвшөөрөлгүй газар эзэмшсэн, газар эзэмших эрхийн гэрчилгээний хугацаа дууссан, тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай хуулийг мөрдөж ажиллаагүй зэрэг зөрчил илэрсэн байна. Энэ хүрээнд давхардсан тоогоор 20 албан шаардлага шалгагдагч байгууллагад хүргүүлсэн бөгөөд, шалгагдагч байгууллагаас 18 албан шаардлагын биелэлтийг ирүүлж, 90.0 хувьтай хэрэгжсэн байна.

2.2.4.6 Гэхдээ Баруун-Урт болон Сүхбаатар сумын нутаг дэвсгэрт зөвшөөрөлгүй газар эзэмшсэн зөрчлийг арилгуулах албан шаардлагын хэрэгжилт ирүүлээгүй тул Төрийн аудитын байгууллагаас гаргасан шийдвэрийг хэрэгжүүлэх талаар аймгийн Засаг дарга, ГХБХБГ-ын албан тушаалтантай хамтарсан уулзалт зохион байгуулж, дараагийн төлөвлөлтөд оруулж, зөрчлийг арилгах арга хэмжээ авахаар шийдвэрлэсэн.

2.2.4.7 2021 онд гүйцэтгэсэн аудитаар өгсөн албан шаардлагын хэрэгжилт 95.2 хувьтай хэрэгжсэн бөгөөд Эрдэнэцагаан сумын Засаг дарга, газрын даамалтай холбоотой эзэмшил газрыг зориулалтын дагуу ашиглаагүй газрын зөрчлийг арилгах албан шаардлагыг хүргүүлсэн боловч газрын даамалгүй гэх үндэслэлээр шаардлагын хариуг ирүүлээгүй байна. Одоогоор албан шаардлагад тусгагдсан нэгж талбар газрыг зориулалтын дагуу ашиглаж байгаа бөгөөд эрх бүхий албан тушаалтнаас нотлох баримтаар хариуг ирүүлээгүй тул хэрэгжээгүйгээр тайлагнасан байна.

Зөвлөмжийн талаар:

2.2.4.8 Өмнөх онуудад газар зохион байгуулалт, хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотойгоор тухайн шатны ИТХ, Засаг дарга, ГХБХБГ болон холбогдох хэлтэс, албан тушаалтанд 18 зөвлөмжийг хүргүүлсэн бөгөөд шалгагдагч байгууллагаас зөвлөмжийн хэрэгжилтийн талаар албан бичиг, нотлох баримтыг ирүүлсэн. Зөвлөмжийн хэрэгжилтийн талаар албан бичиг, нотлох баримтыг ирүүлсэн боловч тухайн шатны ИТХ-д хяналтыг сайжруулах, шат шатны Засаг даргад зориулалтын дагуу үйл ажиллагаа явуулаагүй иргэн, хуулийн этгээдийн эзэмших эрхийг хүчингүй болгох, газрын асуудал хариуцсан байгууллагад өгсөн өргөдлийн шийдвэрлэлтийн талаарх зөвлөмжийг хэрэгжүүлээгүй байна. Энэ нь зөрчлийг давтан гаргах нөхцөл болж байна.

2.2.4.9 Иймд, аудитын шийдвэрийг хугацаанд хэрэгжүүлээгүй, тухайн үед хэрэгжүүлсэн ч алдаа, зөрчлийг давтан гаргасан албан тушаалтанд хариуцлага тооцох саналыг шат шатны удирдлагад хүргүүллээ

-----ooOoo-----

Холбогдох байгууллагын санал



**СҮХБААТАР АЙМГИЙН ГАЗРЫН
ХАРИЛЦАА, БАРИЛГА ХОТ
БАЙГУУЛАЛТЫН ГАЗАР**

7-709 тоот, Нарлаг хороолол, 7 дугаар баг, Баруун-Урт сум,
Сүхбаатар аймаг 22075 Утас: (976) 70512605, 70518605
Цахим шуудан: sukhbaatar@gazar.gov.mn

СҮХБААТАР АЙМАГ ДАХЬ
ТӨРИЙН АУДИТЫН ГАЗАРТ

2024.11.20 № 1/476

танай _____ -ны № _____ -т

Санал хүргүүлэх тухай

Гүйцэтгэлийн аудитын тайлан “Газрын тухай хуулийн хэрэгжилт, үр нөлөө” төсөлтэй танилцаж дараах саналыг хүргүүлж байна.

1.1.2.12 Инженерийн шугам сүлжээ бүхий газрыг өмчлүүлсэн шийдвэрийг хүчингүй болгуулах арга хэмжээг харьяа аймаг, сумын Засаг даргад аудитын байгууллага хүргүүлэх нь зүйтэй. Хууль бус шийдвэрийг хүчингүй болгуулах арга хэмжээг манай байгууллага авахгүй харин шийдвэр гаргасан эрх бүхий этгээд түүний дээд шатны Засаг дарга хүчингүй болгохоор хуульчилсан байдаг тул сонсох ажиллагааг тухайн шийдвэр гаргах эрх бүхий этгээдийн зүгээс хийж хууль нийцүүлэх арга хэмжээг авах боломжтой.

2.1.1.1 Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний хэрэгжилт хангалтгүй гэдэгт дараах хүчин зүйл нөлөөлж байна. Тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд Газрын тухай хуулийн дагуу газар эзэмшүүлэх, ашиглах газруудын дийлэнх хувь нь дуудлага худалдаагаар төлөвлөгдөн батлагддаг. Төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг хангахын тулд тухайн ондоо дуудлага худалдааг зохион байгуулдаг боловч оролцогч байхгүй улмаас болон ялагч болсон иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллага хугацаандаа мөнгөө төлөөгүйн улмаас хүчингүй болдог нь төлөвлөгөөний хэрэгжилт хангагдахгүй байх бас нэг үндэслэл болж байна.

Газар эзэмших, ашиглах эрхийн хугацаа дууссан төлөвтэй нэгж талбаруудын шалтгаан нь хадлан болон түр гэрээгээр ашиглах, бэлчээр ашиглалтын хугацаатай гэрээний төлөвтэй нэгж талбар ихэнх хувийг эзлэж байна. Газрын кадастрын систем дээр захирамж холбох үед зөвшөөрсөн хугацаа тавьж өгөөгүйгээс гэрээний хугацаа дууссан төлөврүү шууд шилждэг газрын кадартын мэдээллийн санд системд хугацаа бичээгүйгээс нийтлэг алдаанууд гарч байна.

ДАРГА



ЭТӨГӨЛДӨР

Шалгагдагч байгууллагын саналтай холбоотой тайлбар.

Аймгийн Засаг даргад тайлангийн төсөлд санал авахаар 2024 оны 11 дүгээр сарын 6-ны өдрийн 545 дугаар албан бичгээр тайланг хүргүүлсэн боловч санал ирүүлээгүй.

Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газраас ирүүлсэн тайлбар нь тайлангийн төсөлд тусгагдсан асуудал бөгөөд өөрчлөлт оруулах шаардлагагүй гэж үзлээ.

ДҮГНЭЛТ:

Аудитын дүнд үндэслэн дараах дүгнэлтийг гаргаж байна.

1. Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээнээс бусад зориулалтаар иргэн, хуулийн этгээдэд газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах шийдвэрийг хууль тогтоомжийн дагуу хэрэгжүүлж байгаа хэдий ч, хуулиар олгоогүй эрхийг хэрэгжүүлсний улмаас газрын эзэмших эрхийн зориулалтыг өөрчилж, бусдын боломжийг алдагдуулсан үр дагаврууд үүссэн байна.
2. Засгийн газраас баталсан газар өмчлүүлэх төлөвлөгөөний дагуу иргэдэд үнэ төлбөргүй газар олгох ажлын хэрэгжилт хангалтгүй, зарим нэгж талбарын газар эзэмших гэрээний хугацаа дууссан ч хуулийн хугацаанд нь хүчингүй болгоогүй байна.
3. Газрын төлөвлөлт, хяналт, мониторингийн тогтолцоо сул, газрын нэгдсэн сангийн мэдээлэл шинэчлэгдээгүй нь бодит хяналт, зохицуулалтыг хүндрүүлж байна.
4. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний хэрэгжилт 2021-2023 онд дунджаар 34.3%, газрын төлбөр 75.3%-ийн биелэлттэй байгаа нь ИТХ-аар газрын нэгдмэл сангийн тайланг хэлэлцүүлээгүй, өргөдөл хүсэлт дээд шатны байгууллагын мэдээтэй зөрүүтэй байгаатай холбоотой бөгөөд энэ нь холбогдох албан тушаалтнууд чиг үүргээ хангалтгүй хэрэгжүүлж байгааг илтгэж байна.
5. Газрын төлбөрийн төлөвлөгөөний биелэлт дутмаг байгаа нь аймгийн төсөвт сөрөг нөлөө үзүүлж байна.
6. Иргэдийн хууль эрх зүйн мэдлэгийг дээшлүүлэх ажлыг зохион байгуулах, хяналт, шалгалтын тогтолцоог тогтмолжуулах, газар өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах ажлыг нээлттэй, ил тод болгоход олон талын мэдээллийн эх сурвалжийг нэмэгдүүлж, сайжруулах шаардлагатай байна.
7. Орон нутгийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар хийхээр төлөвлөсөн газар хамгаалах, нөхөн сэргээх арга хэмжээний хэрэгжилт хангалтгүй байна.
8. Газрын тухай хуульд заасан хяналт, шалгалтыг тогтмол хэрэгжүүлээгүй, мэргэжлийн байгууллагуудын авч хэрэгжүүлсэн хяналт, зөвлөн туслах арга хэмжээний үр дүнг тооцож, шийдвэрийн хэрэгжилтийг хангахад ач холбогдол өгөөгүй нь газар зохион байгуулалттай холбоотой зөрчил буурахгүй байхад шууд нөлөөлжээ.

ЗӨВЛӨМЖ:

Аудитын дүн, дүгнэлт нотлох зүйлст үндэслэн дараах зөвлөмжийг өгч байна.Үүнд:

Тухайн шатны ИТХ-ын дарга-д

1. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний хэрэгжилт, газрын нэгдсэн сангийн тайланг жил бүр үнэлж, ИТХ-д танилцуулах чиглэлийг боловсруулж, хэрэгжүүлж хэвших.
2. ИТХ-аар баталсан төлөвлөгөөг хангалтгүй хэрэгжүүлсэн тохиолдолд Засаг даргад хариуцлага тооцох хууль зүйн үндэслэл бүхий механизм бий болгох.

Аймгийн Засаг даргад

1. Газрын тухай хууль, холбогдох журмуудыг үндэслэн газар эзэмших эрхийн зориулалтыг өөрчлөхгүй байх, эрх олголт, ашиглалтыг хуульд нийцүүлэн хянаж хэрэгжүүлэх.
2. Иргэн, хуулийн этгээдэд давуу эрхээр олгосон газар, нийтийн эзэмшлийн зам талбайн хэмжээг хуулийн дагуу баталгаажуулж, өмчлөлд учирсан хохирлыг нөхөн төлүүлэх.
3. Инженерийн шугам сүлжээ бүхий газарт олгосон өмчлөх эрхийн гэрчилгээний зөрчлийг засаж, хуульд нийцүүлэн эзэмших эрх олгох.
4. Бичигтийн боомтын төлөвлөлт, зөвшөөрөлгүй хашаа татсан газруудыг зохицуулах ажлыг дээд байгууллагад уламжлах.

Тухайн шатны Засаг даргад

1. Газар эзэмших гэрээний хугацаа дууссан, ашиглалтгүй газруудыг хүчингүй болгож, эдийн засгийн эргэлтэд оруулах.
2. Засгийн газрын тогтоол, тухайн жилийн төлөвлөгөөнд үндэслэн газар өмчлүүлэх шийдвэр гарган хэрэгжүүлэх.
3. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусгагдаагүй байхад эзэмшил газрын хэмжээг дур мэдэн нэмэгдүүлсэн иргэн, хуулийн этгээдийн газрыг хуульд заасны дагуу чөлөөлөх.
4. Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээнээс бусад зориулалтаар эзэмшиж буй газрыг хэмжээг нэмэгдүүлэхдээ дуудлага худалдааны үнэ төлүүлэх.
5. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг хангаж ажиллах.

Баруун-Урт сумын Засаг даргад

1. Шинээр баригдсан орон сууцны ногоон байгууламжийн ажлыг хуульд нийцүүлэн зохион байгуулж, хяналт тавих.

2. Баян шарга ХХК-тай холбоотой зам талбайг сэтлэх, зогсоол барих зөвшөөрлийг хүчингүй болгож, нийтийн эзэмшилд учирсан хохирлыг нөхөн төлүүлэх.

Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газарт

1. Газрын нэгдсэн сангийн тайланг батлагдсан журмын дагуу боловсруулж ИТХ-д танилцуулах.
2. Иргэн, хуулийн этгээдийн өргөдөл, хүсэлтийг үнэн зөв бүртгэж, тайлагнах, үлдэгдлийг дараагийн тайланд тусгах.
3. Хөрөнгө оруулалт, бүтээн байгуулалттай холбоотой газар чөлөөлөлтийг мэдээллийн санд нягтлан баталгаажуулж, давхцалыг арилгах.
4. Эрдэнэцагаан суманд өмчлүүлсэн газрын гэрчилгээг иргэдэд олгох ажлыг хуульд нийцүүлэн зохион байгуулах.
5. Иргэн, хуулийн этгээдээс ирүүлсэн өргөдөл, хүсэлтийг үнэн зөв бүртгэж, тайлагнан, хэрэгжээгүй үлдэгдлийг дараагийн оны тайланд тусгах, шийдвэрлэсэн байдлыг тайлагнах.
6. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг иргэдэд хүртээмжтэй, ил тод мэдээлэх;

Газрын даамалд

1. Газрын гэрчилгээ олгох, шилжүүлэх, хугацаа сунгахдаа хураамжийг төрийн санд төвлөрүүлэх.
2. Гэрээний үүргийг биелүүлээгүй газрыг хүчингүй болгох саналыг Засаг даргад хүргүүлэх.
3. Мэдээллийн санд эзэмших гэрчилгээний зөрчлийг арилгах.

Орон нутгийн өмчийн газарт

1. Төрийн байгууллагын эзэмшилд олгосон газрыг данс бүртгэлд бүртгэж, хамгаалах ажлыг зохион байгуулах.
2. Зах зээл ба бэлчээрийн удирдлага төслийн хүрээнд баригдсан бүтээн байгуулалтуудын эрхийн асуудлыг зохицуулж, бүртгэлжүүлэх ажлыг зохион байгуулах.

Үндэсний аудитын газраар уламжлуулан холбогдох төр захиргааны төв байгууллагуудад хүргүүлж буй санал, зөвлөмж:

Аудитын дүнгээс газар эзэмших эрхийг шилжүүлэх, ашиглах болон өмчлүүлэх үйл явц, хяналт шалгалт, иргэд олон нийтэд мэдээлэл түгээх үйл

ажиллагаанд зарим хууль эрх зүйн зохицуулалтыг сайжруулах хэрэгцээ шаардлага гарч байна. Иймд дараах чиглэлээр хууль тогтоомжид өөрчлөлт оруулах шаардлагатай гэж үзэж байна:

- 1. Газар эзэмших эрхийн хяналт, хүчингүй болгох зохицуулалт**
Газрын тухай хуульд эзэмших эрхийг хугацаанд нь хүчингүй болгох, зориулалтын дагуу ашиглахгүй байгаа тохиолдолд эзэмшигчийн эрхийг цуцлах талаар илүү нарийвчилсан зохицуулалтыг оруулах шаардлагатай байна. Энэ нь бусдад хууль бус давуу байдал үүсгэхээс сэргийлж, эзэмшлийн газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах боломжийг нэмэгдүүлнэ
- 2. Олон нийтэд мэдээлэл түгээх хариуцлага, хяналт**
Орон нутгийн засаг захиргаа, холбогдох байгууллагууд газар эзэмшүүлэх, өмчлүүлэх үйл явцын талаар иргэдэд нээлттэй, хүртээмжтэй мэдээлэл түгээх, цахим системээр мэдээллийг байршуулах хариуцлагыг өндөржүүлэх, мэдээлэл түгээх стандарт, зааврыг нарийвчлах шаардлагатай байна. Үүний дагуу Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг цахим хэлбэрээр тогтмол шинэчлэн байршуулж, иргэдийн санал хүсэлтийг хүлээн авах арга замыг тодорхой болгох хэрэгтэй.
- 3. Газрын гэрчилгээний шилжилт, зориулалт өөрчлөх эрх зүйн үндэслэл**
Газрын эзэмших, ашиглах эрхийн шилжилт, зориулалт өөрчлөх үйл явцад хууль эрх зүйн нарийвчилсан зохицуулалт шаардлагатай байна. Одоогийн байдлаар тухайн эрхийг бусдад шилжүүлэхдээ зориулалтын өөрчлөлт хийхэд хуулийн дагуу хяналт, зохицуулалт сул байгаа нь зөрчил, үл ойлголцлыг үүсгэж, ашиглалтын үр дүнг бууруулж байна
- 4. Газрын төлбөрийн хариуцлагын хэрэгжилт:** Газрын төлбөр барагдуулалтын асуудлыг тогтмол хянах, зөрчил гаргасан этгээдэд хариуцлага тооцох, орон нутгийн төсөвт учрах хохирлыг багасгах үүднээс газрын төлбөрийн хуулийн орчинг сайжруулах шаардлагатай байна. Түүнчлэн, иргэд, аж ахуйн нэгжүүдийг санхүүгийн хариуцлагаа ухамсарлахад чиглэсэн хяналт, торгуулийн механизмыг бий болгох нь зүйтэй.

Эдгээр зохицуулалтуудыг хууль тогтоомжид тусгах замаар газар эзэмших, ашиглах, өмчлөх эрхийг шударга, ил тод байлгах, хууль зөрчихөөс сэргийлэх, нийтэд чиглэсэн нийгмийн ашиг сонирхлыг хангах зорилгоор эрх зүйн орчныг бэхжүүлэх шаардлагатай байна