

Газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээ олгох журам батлагдлаа

Холбоо барих:

Серги Кобахидзе

Евроази хариуцсан Партнер
Татвар, Хуулийн зөвлөх үйлчилгээ
sergi.kobakhidze@pwc.com

Чойжамцын Цэндмаа

Захирал
Татвар, Хуулийн зөвлөх үйлчилгээ
tsendmaa.choijamts@pwc.com

Рагчаахүүгийн Мөнхжаргал

Хуулийн үйлчилгээний ахлах менежер
Татвар, Хуулийн зөвлөх үйлчилгээ
munkhjargal.ragchaakhuu@pwc.com

Энхжаргалын Аззаяа

Ахлах хуульч
Татвар, Хуулийн зөвлөх үйлчилгээ
azzaya.enkhjargal@pwc.com

Өмгөөллийн

ПрайсуотэрхаусКүүпэрс Легал ХХН

Сентрал Тауэр, 6 давхар
605 тоот, Улаанбаатар
14200, Монгол улс
Утас : + 976 70009089
www.pwc.com/mn



Хураангуй

2021 оны Газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээ олгох журам (“**2021 оны Журам**”) хүчингүй болсон талаар бид өмнөх дугаарын хууль эрх зүйн мэдээллээрээ та бүхэнд хүргэсэн билээ.

Үүнтэй холбогдуулж Монгол Улсын Засгийн Газар 2025 оны 3-р сарын 06-ны өдөр 121-р тогтоолын хавсралтаар Газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээ олгох журмыг (“**2025 оны Журам**”) шинэчлэн баталсан байна.

Энэхүү ээлжит хууль эрх зүйн мэдээллээрээ дээрх журмын талаар товч мэдээлэл, шинэ зохицуулалт болон гол өөрчлөлтүүдийн талаар та бүхэнтэй хуваалцаж байна.



Газрын гэрчилгээ олгох тохиолдлууд

2025 оны Журамд газрын гэрчилгээг дараах тохиолдолд олгохоор заажээ. Үүнд:

- Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээнд зориулан үнэ төлбөргүй газар эзэмших;
- Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээний зориулалтаас бусад зориулалтаар газар эзэмших, ашиглах;
- Газар эзэмших эрхийг гэрчилгээг бусдад шилжүүлэх;
- Газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээний хугацаа сунгах;
- Хамтран эзэмшигч нэмэх, хасах;
- Газар ашиглалтын зориулалт өөрчлөх;
- Эзэмшил газрын хэмжээ, байршил өөрчлөх;
- Газрын эрхийн төрөл өөрчлөх;
- Нэгж талбар нэгтгэх, хуваах;
- Эзэмшил газрыг солих буюу эргүүлэн авах;
- СӨХ орчны газрыг ашиглах.

Газрын гэрчилгээ олгох дээрх тохиолдлууд нь 2021 оны Журамд ерөнхий байдлаар тусгагдсан хэдий ч 2025 оны Журамд тохиолдол тус бүрийн газрын гэрчилгээ олгох явц, бүрдүүлэх материал болон шийдвэр гаргах хугацааг нарийвчлан зохицуулсан байна.

Тухайлбал, хүсэлт гаргагч нь хүсэлтээ цахимаар гаргах боломжтой бөгөөд хүсэлтийг хүлээн авсан газрын албан нь тухайн газар нь бусдын эзэмшил газар болон бусад талбайтай давхцаж буй эсэхийг шалгасны үндсэн дээр шийдвэрийг гаргах ба аливаа давхцал байгаа тохиолдолд хүсэлтийг буцаана.

www.pwc.com/mn

Энэхүү мэдээллийг Өмгөөллийн ПрайсуотэрхаусКүүпэрс Легал ХХН бэлтгэсэн болно. Энд дурдсан мэдээлэл нь зөвхөн ерөнхий мэдээлэл өгөх зорилготой бөгөөд хуулийн зөвлөгөө биш юм. Аливаа үйлдэл (эс үйлдэхүй) хийхээс өмнө уншигч та өөрийн нөхцөл байдалд тохирсон тусгайлан мэргэжлийн зөвлөгөө авах нь зүйтэй. Энэ мэдээлэлд үндэслэн хийсэн үйлдэл, эс үйлдэхүйн хувьд бид аливаа хариуцлага хүлээхгүй болно.

©2025 Бүх эрх нь хамгаалагдсан. Энэхүү мэдээлэлд дурдагдсан “PwC” нь PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL)-ийн гишүүн байгууллага болох Өмгөөллийн ПрайсуотэрхаусКүүпэрс Легал ХХН-ийг илэрхийлнэ.



pwc

PwC Legal

A multidisciplinary law firm





Шинэ зохицуулалт

Ашигт малтмал ашиглах тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч газар ашиглах

2021 оны Журамд ашигт малтмал эзэмшигчийн газар ашиглах эрхийн талаар нарийвчлан зохицуулж өгөөгүй байсан бол 2025 оны Журамд энэ талаарх зохицуулалтыг оруулсан байна. Тухайлбал, ашигт малтмал ашиглах тусгай зөвшөөрөл болон газрын тос, түгээмэл тархацтай ашигт малтмалын тусгай зөвшөөрөлтэй аж ахуй нэгж, байгууллага ашиглалтын тусгай зөвшөөрөл бүхий газар ашиглах тухай хүсэлтээ гаргаж болохоор заажээ.

Газрын эрхийн төрөл өөрчлөх

Газрын тухай хуульд зааснаар газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг зөвхөн Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад олгодог бол гадаадын иргэн, хуулийн этгээд нь газар ашиглах эрхтэй байдаг.

Практик дээр газар эзэмшигч Монгол улсын аж ахуйн нэгж, байгууллага гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуй нэгж болж өөрчлөгдөх тохиолдол их байдаг. Ийнхүү гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуй нэгж болсноор Газрын тухай хуульд заасан дээрх шаардлагыг биелүүлэхийн тулд газар эзэмших эрхээ газар ашиглах эрх болгож өөрчлөх шаардлага үүсдэг. Газрын тухай хууль болон 2021 оны Журамд энэ харилцааг тодорхой зохицуулж өгөөгүй байсан бол 2025 оны Журамд хэлбэр нь гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуй нэгж болон өөрчлөгдсөн хуулийн этгээд газар эзэмших эрхийн төрлийг өөрчилж, газар ашиглах эрх болгон өөрчлөх тухай хүсэлт гаргаж болохоор заажээ.

Харин эсрэгээрээ буюу газар ашиглах эрх эзэмшигч гадаадын хөрөнгө оруулалттай компанийн хөрөнгө оруулагч гарсан эсхүл бусад шалтгаанаар дотоодын аж ахуй нэгж болон өөрчлөгдөх тохиолдолд ижил дүрэм үйлчлэх эсэх талаар тодорхой зохицуулаагүй байна.

Үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч өөрчлөгдсөн газрын эрхийг бүртгэх

Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуульд заасны дагуу төрийн өмчийн барилга, байгууламжийг худалдаж, эсхүл шилжүүлж авсан иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага газрын эрхийг бүртгүүлэх хүсэлт гаргана.

Газар эзэмших, ашиглах эрхтэй иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газар дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч өөрчлөгдсөн тохиолдолд газар эзэмших, ашиглах эрхийг дуусгавар болгох хүсэлт, үл хөдлөх эд хөрөнгийн шинэ өмчлөгчийн газрын эрхийг бүртгүүлэх хүсэлтийг тус тус гаргах бөгөөд хүсэлтэд нотариатчаар гэрчлүүлсэн үл хөдлөх эд хөрөнгө худалдах, худалдан авах гэрээг хавсаргах шаардлагатай.

Нэгж талбар нэгтгэх болон хуваах

2021 оны Журамд газар эзэмших эрх нэгтгэх талаар дурдсан байсан хэдий ч ямар тохиолдолд уг хүсэлтийг гаргаж шийдвэрлэх талаар зохицуулалт хангалтгүй байсан бол 2025 оны Журамд нэг эзэмшигч, ашиглагч дээр бүртгэлтэй, газрын эрхийн төрөл болон зориулалт нь адил, хил залгаа нэгж талбаруудыг нэгтгэж мөн хувааж болох тухай зохицуулсан байна.

**Бидэнтэй холбогдоорой!**

Газрын тухай хууль болон Газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээ олгох журамтай холбоотой хууль зүйн зөвлөгөө авахыг хүсвэл бидэнтэй холбогдоорой. **Батлагдсан журамтай энд дарж танилцана уу.**

www.pwc.com/mn

Энэхүү мэдээллийг Өмгөөллийн ПрайсуотэрхаусКүүпэрс Легал ХХН бэлтгэсэн болно. Энд дурдсан мэдээлэл нь зөвхөн ерөнхий мэдээлэл өгөх зорилготой бөгөөд хуулийн зөвлөгөө биш юм. Аливаа үйлдэл (эс үйлдэхүй) хийхээс өмнө уншигч та өөрийн нөхцөл байдалд тохирсон тусгайлан мэргэжлийн зөвлөгөө авах нь зүйтэй. Энэ мэдээлэлд үндэслэн хийсэн үйлдэл, эс үйлдэхүйн хувьд бид аливаа хариуцлага хүлээхгүй болно.

© 2025 Бүх эрх нь хамгаалагдсан. Энэхүү мэдээлэлд дурдагдсан "PwC" нь PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL)-ийн гишүүн байгууллага болох Өмгөөллийн ПрайсуотэрхаусКүүпэрс Легал ХХН-ийг илэрхийлнэ.



PwC Legal
A multidisciplinary law firm