

Legal Alert #6

The methodology and coefficients for determining the starting price of land possession and usage rights auctions



Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ тодорхойлох аргачлал болон итгэлцүүр шинэчлэн 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 Азаяа

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

Монгол Улсын Газрын тухай хуулийн нэмэлт, өөрчлөлттэй уялдуулан "Аргачлал шинэчлэн батлах тухай" Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2018 оны 12 дугаар сарын 14-ний өдрийн 208 дугаар тушаалыг хүчингүйд тооцсон байна.

Үүнтэй холбогдуулан Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газрын даргын 2025 оны 5 дугаар сарын 20-ны өдрийн **А/188** дугаар тушаалаар:

- “**Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ тодорхойлох аргачлал**” болон
- “**Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох итгэлцүүр**”

тус тус баталсныг ("Шинэчилсэн аргачлал") та бүхэнд хураангуйлан хүргэж байна.



Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох аргачлал

2025 оны 5 дугаар сарын 20-ны өдрийн А/188 дугаар тушаалын 1 дүгээр хавсралтаар батлагдсан “**Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох аргачлал**”-д дараах томъёоллыг албан ёсоор тусгасан байна:

$$\Delta P = P_{cy} \times K \times S$$

- P – Дуудлага худалдааны анхны үнэ
- Pcy – 1м.кв газрын суурь үнэлгээ
- K – Итгэлцүүр
- S – Талбайн хэмжээ /м.кв/

Ингэхдээ Pcy-г тодорхойлохдоо Засгийн газраас тогтоосон газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээг үндэслэл болгоно. Уг

газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээ, газрын төлбөрийн хэмжээг тогтоосон Засгийн газрын 182 дугаар тогтоолыг энд дарж дэлгэрэгүй харна уу.

Энэхүү Шинэчилсэн аргачлалд дээр дурдсан хүчингүй болсон 2018 оны аргачлалд байгаагүй зохицуулалтыг нэмж, “**Зам, шугам сүлжээний газрын эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох**” тусгайлан аргачлал, итгэлцүүрийг шинээр тусгасан байна.



Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох итгэлцүүр

Шинэчилсэн аргачлалд Нийслэлийн дүүргүүд болон аймгийн төвийн суманд тус тус газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ тодорхойлох итгэлцүүр өмнөх

аргачлалаас өөрчлөгдөөгүй ч зам, шугам сүлжээний газрын газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох итгэлцүүр шинээр нэмэгдсэн байна. Энэ нь:

№	Ангилал	Засварлах итгэлцүүр
1	Олон улсын чанартай зам	0.02
2	Улсын чанартай авто зам	0.01
3	Орон нутгийн чанартай авто зам	0.01
4	Нийслэлийн авто зам	0.01
5	Тусгай зориулалтын авто зам	0.01
6	Аж ахуйн нэгж байгууллагын дотоодын	0.01
7	Төмөр замын зурвас газар	0.02
8	Харилцаа холбооны шугам сүлжээний газар	0.01
9	Эрчим хүчний шугам сүлжээний газар	0.01
10	Хийн хоолой	0.01
11	Дулаан, цэвэр бохир усны шугам	0.01



Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох аргачлалын хавсралтаар батлагдсан жишээ бодолт

Жишээ 1:

Архангай аймгийн Өндөр-Улаан суманд орон нутгийн чанартай 1 км урт замын газар эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлъя. According to Annex 6 of Government Resolution No. 182 of 2018, the base unit price for 1 m² of land in Undur-Ulaan soum, Arkhangai province is 2,000 MNT.

1. Энэ тохиолдолд Авто замын тухай хуульд зааснаар орон нутгийн чанартай авто замын зурвас газрын өргөн 60 метр /замын тэнхлэгээс хоёр тийш 30 метр/ байхаар заасан бөгөөд үүнийг 1 км уртаар тооцоход нийт 60'000 м2 буюу 6 га газар болж байна.
2. Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолын 6 дугаар хавсралтад заасны дагуу Архангай аймгийн Өндөр-Улаан сумын 1 м2 газрын суурь үнэлгээ нь 2'000 төгрөг болно.
3. Энэ аргачлалын Хүснэгт 5-ын "Орон нутгийн чанартай авто зам" гэсэн баганад харгалзах итгэлцүүр "0.01"-ийг сонгоно. г/60'000 м2 газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ нь: **2000 төг/м2 х 0.01 х 60,000 м2 = 1'200'000 төгрөг болж байна.**

Жишээ 2:

Нийслэлийн газрын үнэлгээний 2 дугаар зэрэглэл (бүс)-д үйлчилгээний зориулалтаар эзэмшүүлэх 500 м2 газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлъя.

1. Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолын 3 дугаар хавсралтад заасны дагуу нийслэлийн 1 м2 газрын суурь үнэлгээ 121'600 төгрөг болохыг тогтооно.
2. Энэ аргачлалын Хүснэгт 1-ийн "Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ" гэсний 2 дугаар зэрэглэл (бүс)-д харгалзах итгэлцүүр "1.115"-ыг сонгоно.
3. 500 м2 газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ нь: **121'600 төг/м2 х 1.115х 500 м2 = 67'792'000** төгрөг болж байна.



Бидэнтэй холбогдоорой

Газрын тухай хууль болон газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ тодорхойлох аргачлалтай холбоотой хууль зүйн зөвлөгөө авахыг хүсвэл бидэнтэй холбогдоорой. **Батлагдсан журамтай энд дарж танилцана уу.**