

ХОТ СУУРИНГИЙН ГАЗРЫН ТӨЛБӨР, ТАТВАР, ҮНЭЛГЭЭНИЙ БҮСЧЛЭЛИЙН ТУЛГАМДСАН АСУУДАЛ /НИЙСЛЭЛ УЛААНБААТАР ХОТЫН ЖИШЭЭН ДЭЭР/

Б.Батсүрэн*

Хураангуй: Судлаач хот суурингийн газрын төлбөр, татвар, үнэлгээний бүсчлэлийн өнөөгийн зарим асуудлыг Нийслэл Улаанбаатар хотын жишээн дээр хөндсөн болно. Зохиогч зах зээл хөгжсөн орнуудын газрын төлбөр, татварын тогтолцооны туршлагыг Монгол улсынхтай харьцуулан шинжилснээс гадна Улаанбаатар хотын газрын төлбөр, татварын өнөөгийн харилцаа нь газрын зах зээлийн бодит үнэ цэнэд нийцэхгүй болсныг судалгаагаар нотолж, газрын төлбөр, татварын бааз/бүсчилсэн үнэ цэнэ/-ыг шинжлэх ухааны үндсэн дээр, мөн олон улсын газрын харилцааны жишигийг харгалзан тогтоох нь газрыг зах зээлийн оновчтой харилцаанд шилжүүлэх тулгамдсан асуудлыг шийдэх хамгийн чухал үндэсийн нэг болно гэж үзэж байна.

Түлхүүр үг: Газрын төлбөр, татвар, газрын үнэлгээний бүсчлэл, газрын үнэ цэнэ, байршил, үл хөдлөх хөрөнгө

Оршил

Монгол улсад газрын түрээсийн зах зээлийн харилцааны эхлэл 1991 онд тавигдснаар газрын төлбөрийн; газрыг иргэнд өмчлүүлэх үйл ажиллагаа 2003 онд эхэлснээр газрын татварын тогтолцоо тус тус бий боллоо. Газрын төлбөр, татварын харилцаа нь газрыг зах зээлийн харилцаанд шилжүүлэхэд хамгийн чухал үүрэгтэй бөгөөд энэ нь газрын төлбөр, татварын бааз/суур үнэ цэнээс/-ыг шинжлэх ухааны үндсэн дээр хэр бодитойгоор тогтоосноос хамаарна.

Нийслэл Улаанбаатар хотын газрын өнөөгийн мөрдөж байгаа суурь үнийг 1991 онд тогтоосон, 1997 оны “Газрын төлбөрийн тухай хууль”, “Газрын төлбөрийн тухай хуулийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний тухай” Монгол улсын засгийн газрын 152 дугаар тогтоолыг үндэслэн газрын суурь үнийг шинэчлэн тогтоож мөрдүүлсэн байна. Улаанбаатар хотын газрыг үнэлгээний 5 бүс

*ШУТИС-ийн докторанг, (E-mail) ba02d089@yahoo.com

болгон, зориулалтаар ангилан тогтоосноос хойш 8 жил шинэчлэн тооцоогүй, индексжүүлсэн ч өнөөгийн нөхцөл байдлыг тусгаагүй, олон улсын туршлагыг харгалзан үзээгүйгээс газар дахь эдийн засгийн харилцааг зохицуулах хэрэгслэл болж чадахгүй, олон сөрөг үр дагаварыг бий болгож байна. Иймээс нийслэлийн газрын үнэлгээний бүсчлэлийг шинэчлэх зайлшгүй шаардлага гарч байгаа билээ. Ер нь хот суурингийн газрын харилцаа, түүний дотроос газрын эдийн засгийн харилцааны гол асуудлын нэг болох газрын үнэ цэнийг хөндсөн судалгаа хийгдээгүй байгаа юм. Гадаад орны туршлагыг судлан үзвэл энэ судалгаа нь зардал, түвөгшил ихтэй, цаг хугацаа шаардсан ажил юм байна.

Зохиогч үл хөдлөх хөрөнгийн төлбөр, татварын харилцааны талаарх гадаад орны туршлага болон Улаанбаатар хотын газрын үнэ цэнийг бүсчлэн судалсан судалгааны ажлын зарим үр дүнгээс энэ илтгэлд тусгаж өөрийн үзэл бодлоо судлаачидтай хуваалцаж байгаа юм.

Үл хөдлөх хөрөнгийн төлбөр, татварын тухай гадаадын туршлагыг өөрийн орныхтай харьцуулсан шинжилгээ

Зах зээл хөгжсөн орнуудад ихэвчлэн газрын татварын тухай яригддаг. Учир нь тэнд хот суурингийн газар үндсэндээ хувьчлагдсан байдаг. Манай улсад хот суурингийн ихэнх газар ялангуяа үнэ цэнэтэй газрууд нь төрийн өмчлөлд байгаа тул газрын төлбөрийн тухай түлхүү яригдаж байна. Ийм учраас газрын төлбөрийг газрыг түрээсэлж (эзэмшиж, ашиглаж) буй нөхцөлд, газрын татварыг өмчилж байгаа нөхцөлд төлдөг гэж ойлгож болно. Харин нь эдгээрийн бааз суурь нь адил юм.

Дэлхийн ихэнх орнуудад үл хөдлөх хөрөнгийн төлбөр, татвар нь орон нутгийн төсвийг бүрдүүлэхэд чухал үүрэгтэй байдаг. Орон нутгийн удирдлага нь хууль ёсны үл хөдлөх хөрөнгө бүрийг илрүүлж бүртгэн, үнэлүүлэх үүрэгтэй байна. Үл хөдлөх хөрөнгийн татварын зорилгоор хийх үнэлгээг хөндлөнгийн мэргэжлийн байгууллагууд ихэвчлэн зах зээлийн жиших аргад тулгуурлан хийж, үл хөдлөх хөрөнгийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага болон татварын байгууллагад гарган өгдөг байна. Дэлхийн олонхи оронд ҮХХ-ийн татварын нийт татварт эзлэх хувь нь 1-3%-ийг эзэлдэг боловч англи хэлтэй орнуудад 9 хувиас дээш байдаг байна. Гадаад орнуудын орон нутгийн төсөвт үл хөдлөх хөрөнгийн төлбөр, татварын эзлэх хувь цаашид голлох байр суурь эзэлтлээ өсөх хандлага ажиглагдаж байгаа юм байна. Манай улсын хувьд тухайлбал Нийслэл Улаанбаатар хот жилд 2-3

тэрбум төгрөгийг зөвхөн газрын төлбөрөөс олох боломжтой байгаа нь түүний нийт татварын орлогын бараг $17.2 \left(\frac{12.0 + 2.5}{14.5} \right)$ хувийг эзэлж байна.

Үл хөдлөх хөрөнгө(цаашид ҮХХ гэх)-ийг илрүүлэн бүртгэх, үнэлүүлэх талаар манай оронд анхаарал сул тавьдагаар барахгүй, үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэлийн үнэ цэнийг өмчлөгч өөрөө тодорхойлдог болсноор 15-20 сая төгрөгийн бодит үнэтэй орон сууцыг 3-5 сая төгрөгөөр, 300-500 сая төгрөгийн барилгын объектыг 30-50 сая төгрөгөөр худалдсан тухай хуурамч гэрээнүүд Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн албанд бүртгэгдэх нь элбэг болжээ. Үл хөдлөх хөрөнгөө ямар үнээр худалдах нь иргэн хүний өөрийн нь асуудал боловч ямар хэмжээний татвар төлөх нь сайн дурын хэрэг биш юм. Ийм учраас үл хөдлөх хөрөнгийг татварын зориулалтаар үнэлэх үнэлгээг бий болгохыг зүй ёсоор шаардаж байна. Энэ тогтолцоо нь дэлхийн ихэнх оронд төрийн захиргааны болон хувийн хэвшлийн хамтарсан хэлбэртэй байна. Зах зээл хөгжсөн орнуудын туршлагаас үзвэл үл хөдлөх хөрөнгийг татварын зориулалтаар үнэлэх ажлыг хөндлөнгийн мэргэжлийн байгууллага хийж, татварт ногдох ҮХХ-ийн татвар, төлбөр нь түүний зах зээлийн үнэ цэнээс хувиар тогтоогддог журамтай. Орон нутгийн төсөвт газрын төлбөр, татвар багагүй хувь эзэлж байгаа бөгөөд цаашид голлох байр суурь эзэлж болох юм. Ийм учраас газрын үнэлгээг зөв оновчтой тогтоох нь төсөв бүрдүүлэхэд маш чухал ач холбогдолтой юм. Гэтэл манай улс ҮХХ-ийн үнэ цэнийг эзэд нь өөрөө тодорхойлно гэж хуулиндаа тусгаснаас болоод үл хөдлөх хөрөнгийн татварын баазыг үнэн зөв бүрдүүлэх нөхцөлийг хаажээ. ҮХХ-ийн татварын үнэлгээ хийхэд мэргэжлийн үнэлгээчин зайлшгүй шаардлагатай. ҮХХ-ийн үнэлгээг хөндлөнгийн байгууллага хийж байвал зохистой гэж үзэж байна.

Улс орнуудад ҮХХ-ийн татварын бааз нь янз бүр байна. Тухайлбал Англи улс газар, түүний дээрх барилга, байгууламжийг хамтад нь үнэлж, ҮХХ-ийн татварын баазыг жилийн түрээсийн төлбөрөөр авдаг. АНУ болон Канад улсуудад газар, түүний дээрх барилга, байгууламжийг хамтад нь авч үздэг хийгээд, ҮХХ-ийн татварын баазаар ҮХХ-ийн зах зээлийн өртгийг тооцдог. Дани улсад зөвхөн газраас татвар авдаг боловч түүн дээр худалдаа, конторын зориулалттай барилгын зах зээлийн үнээс тодорхой хувиар татвар ногдуулж нэмж авдаг байна. Японд газар ба түүн дээр байгаа ҮХХ-ийн зах зээлийн үнээс тус тусад татвар авдаг байна. Зарим улсад татварын баазаар газар, барилга байгууламжийн талбайг авдаг байна. Аргентинд бол хөдөө аж ахуйн бүтээгдэхүүний бүтээмж, газарт оруулсан хөрөнгө оруулалтаар тодорхойлогдож буй газрын өртгөөс татвар авдаг. ӨАБНУ-д зөвхөн газрын зах зээлийн өртгөөс татвар ногдуулдаг. Тайванид барилга байгууламж болон

газрын өртөг, газрын нэмэгдэл үнээс/илүү үнээр худалдсан бол/ татвар авдаг. Татварын баазаар зах зээлийн өртөг ба жилийн түрээсийн төлбөр хоёрын алийг нь ч сонгосон бараг ялгаа үгүй. Энэ хоёр мэдээллийн аль олдсоноор тооцож болно. Гэхдээ үнийн хэлбэлзэл ихтэй үед зах зээлийн өртгийг татварын баазаар авах нь илүү бодитой гэж үзнэ.

АНУ-ын эрдэмтэн Генри Джордж ерөөсөө нэг л татвар байх ёстой гэсэн концепц дэвшүүлсэн нь нилээд анхаарал татаж байна. Тэрээр зөвхөн газраас л түүний эдийн засгийн рентгтэй тэнцүү татвар авах хэрэгтэй гэж үзсэн /Энд эзэмшигчийн үйл ажиллагаагаар бий болж буй эдийн засгийн рент орохгүй/. Энэ үзэл баримтлалыг Дани, Австрали, Шинэзеланд оронд хэрэгжүүлж байна.

Дэлхийн практикаас үзвэл ҮХХ-ийн татвараас буяны болон олон нийтийн байгууллагууд, ЕБС, засаг захиргааны барилгуудыг чөлөөлдөг. Голланд, Их британд ХАА-н газрыг, Португал, Тайландад хувийн орон сууцны барилгыг тус тус ҮХХ-ийн татвараас чөлөөлдөг байна. Манай улсад шашны байгууллагыг газрын төлбөрөөс чөлөөлдөггүй нь буруу биш. Учир нь шашны байгууллагууд ялангуяа ламын шашныхныг нь буяны гэхээсээ ашгийн байгууллага гэвэл илүү онохоор орлого олж байна. Харин ч үйлдвэрлэл, үйлчилгээний байгууллагын газраас авдаг татварын түвшинд хүргэх нь зүйд нийцнэ.

ҮХХ-ийг худалдсаны татварын хэмжээ ямар байхаас түүний борлуулалтын мэдээллийн үнэн зөв хамаарна. Тухайлбал АНУ-д энэ хувь 0.1 байдаг тул хүмүүс борлуулсан үнээ нуудаггүй учир энэ талын үнэн зөв мэдээлэл цуглах боломжтой. Манай улсад 2% байгаа нь дэндүү их гэж үзэхээс өөр аргагүй бөгөөд ҮХХ-ийн эргэцийг илэрхий удаашруулж, борлуулсан үнийн талаар үргэлж худал мэдээлэл өгөхөд хүргэж байна.

Зарим улсад худалдан авсан үнэ ба худалдсан үнийн зөрүүгээс 10-30% -иар авдаг байна. Мөн зарим оронд зах зээлийн үнээс давсан үнээр худалдвал түүнээс нь татвар авдаг. Татварын зориулалтаар ҮХХ-ийг үнэлэхдээ хөндлөнгийн байгууллагаар 2-3 жилийн хугацаанд хийлгэдэг жишиг дэлхийд тогтсон юм байна. Гэхдээ ҮХХ-ийн зах зээлийн байдлаас хамаарч богино хугацаанд тодотгол хийж байх шаардлагатай.

Хот суурингийн газрын харилцаа, төлбөр, татвар, бүсчилсэн үнэлгээг шинэчлэх шаардлага, үндэслэл

Манай улс зах зээлийн харилцаанд шилжиж эхэлсэн 1990-ээд оноос өнөөг хүртэл газрын эдийн засгийн харилцааг шинэчлэх талаар тодорхой алхмууд хийгдэж, хуулиудаар баталгаажиг ирсэн. Монгол улсын Засгийн газраас 1991 онд “Улаанбаатар хотын газрын үнэлгээ, газар ашигласны төлбөр тогтоох тухай” тогтоол гарч анх хот суурин газрын төлбөрийг тогтоосноор газар зах зээлийн харилцаанд шууд утгаараа орж эхэлсэн.

Монгол улсын шинэ үндсэн хууль 1992 онд батлагдаж, энэ хуулинд газрыг Монгол улсын иргэнд өмчлүүлж болох тухай түүхэн шийдвэр гаргаснаар газрын харилцаанд шинэ эрин үе эхэлсэн гэж болно. Үндсэн хуулийн заалтыг үндэслэн “Газрын тухай”, мөн “Газрын төлбөрийн тухай” “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн тухай” хуулийг 1997 онд баталж, шинэ нөхцөл дэх газрын харилцааны үндсэн асуудлыг хуульчилсан, “Газрын төлбөрийн хуулийг хэрэгжүүлэх талаар авах зарим арга хэмжээний тухай” “Засгийн газрын тогтоол гарч, газрын нэгдмэл сангийн үнэлгээний тойргийн хуваарь, хот тосгон, бусад суурин газрын зэрэглэл, тэдгээрийн нэг гектарын суурь үнэлгээ, жилийн төлбөрийн дээд, доод хязгаар, мөн ХАА-н газрын үнэлгээний тойрог бүрийн нэг гектарын жилийн төлбөрийн дээд, доод хязгаарыг 1997 онд тогтоосон байна. Газрын холбогдох хууль, тогтоомжийг үндэслэн Нийслэлийн нутаг дэвсгэрийн газрын төлбөрийн хэмжээг түр тогтоох тухай Нийслэлийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын 02 тоот тогтоол гарсан. Энэ тогтоолоор Нийслэлийн газар нутгийг 13 төрлийн зориулалтаар ялгаж, газрын зориулалт бүрээр нь газрын үнэ цэнийн зарим хүчин зүйлээс хамааруулан 5 бүсэд хуваан, энэ үндсэн дээр газрын төлбөрийг суурь үнээс итгэлцүүр хэрэглэн ялгавартайгаар тогтоосон байна. Энэ 5 бүсийн эхний 4 бүс нь хот суурингийн ангилалд багтаж байгаа бөгөөд энд 1 га-ийн суурь үнийг 440 сая төгрөгөөр авсан байна. Харин 4-р бүсийг 2 хэсэг болгон 1-р хэсэгт Багануур, Багахангай, Налайх дүүрэг, Гачуурт, Жаргалант, Туул тосгоны төв хэсэг, 2-р хэсэгт төв хэсгээс бусад алслагдсан барилгажсан хэсгийг тус тус оруулж, 1 га –гийн суурь үнийг аймгийн зэрэглэлтэй, 15-30 мянган хүн амтай хотын суурь үнээр буюу 40 сая төгрөгөөр авсан байна.

Газрыг иргэнд өмчлүүлэх шийдвэр 1992 онд гарсан боловч түүнийг хэрэгжүүлэх эрх зүйн орчны асуудал маргаантай байсаар 2002 онд хууль гарч хэрэгжиж эхэлсэн юм. Газрыг иргэнд өмчлүүлж эхэлсэн үеэс түүний татварыг

үл хөдлөх хөрөнгийн татварын хуулиар зохицуулах болсон байна.

Өнгөрсөн хугацаанд газрын харилцаатай холбогдох хууль тогтоомжуудыг шинэчлэн найруулах нилээд ажил хийгдсэн.

Их эвслийн засгийн газраас “Барилга, хот байгуулалт, газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах, **үнэлэх** болон үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой мэдээллийн нэгдсэн санг бий болгож”, “... үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлэмжийг тогтооно”, “Үл хөдлөх хөрөнгийн татварыг боловсронгуй болгоно”, “Газрын төлбөрийн хэмжээг газрын үр өгөөж, байршилтай уялдуулж ялгавартай тогтооно” гэсэн чиглэлийг мөрийн хөтөлбөртөө тусгасан байна.

Хэдийгээр сүүлийн 14 жилд газрын шинэтгэлийн талаар манай улс нилээд алхамуудыг хийж байгаа боловч газар эдийн засгийн эргэлтэд идэвхитэй шилжиж, иргэдийн амьжиргааг дээшлүүлэхэд мэдэгдэхүйц хувь нэмэр оруулахад багагүй асуудал тулгарч, газрын эдийн засгийн харилцаа, түүний дотроос төлбөр, татвар, бүсчилсэн үнэлгээг шинэчлэх шаардлага гарч байна. Тухайлбал:

1. Манай хот суурингийн газрыг өмчлөх ба эзэмших эрхийн зах зээлийн бодит үнэ цэнийг харьцуулан шинжилж үзвэл хоорондоо төдийлэн ялгаагүй байгаа нь нэг талаас Монгол улс иргэндээ газар өмчлүүлэхдээ олон талын хязгаарлалт тавьж, төрийн оролцоог хэт дөвийлгэсэнтэй холбоотой байгаа нь судалгаагаар нотлогдож байна. Жишээ нь иргэн хүн газар өмчлөн авахдаа зөвхөн өнгөн хөрс, тодорхой орон зайг л өмчлөх эрхтэй, түүний дээр, доор байгаа ой мод, усыг өмчлөх эрхгүй, газраа төрд буцаан өгөх болбол түүний үнэ цэнийг хөндлөнгийн мэргэжлийн байгууллагаар бус харин орон нутгийн засаг даргаар тодорхойлуулах гэх мэт байна. Гадаад орны жишигээр авч үзвэл газрыг өмчлөхдөө гүн болон агаар мандал тийш нь төдийлэн хязгаарладаггүй, төрд газраа худалдах болбол үнэ цэнийг нь хөндлөнгийн мэргэжлийн байгууллагаар үнэлүүлдэг байна. Нөгөө талаас газар эзэмших эрх нь барьцаалах эрхийг өөртөө агуулж байгаа нь түүнийг бусдад худалдах эрхийг нээсэнтэй ялгаагүй болсон, мөн эзэмшлийн хугацааны хувьд 100 хүртэл жил болгосонтой холбоотой юм.

Ийм учраас газрын хууль, тогтоомжид иргэн хүн өмчилсөн газар дээрээ хувийн модоо тарьж, өмчилсөн газраа ухаж гарааж, зоорио байгуулах, ундны усаа гарган авах, өмчийн газраа төрд буцаан өгөх болбол засаг даргын царай харж, “гар хүндрүүлэх” зовлон эдлэхийн оронд зах зээлийн бодит үнээр худалдах боломж олгох тухай заалтуудыг оруулж өгвөл зохилтой. Газрыг

иргэнд өмчлүүлэх үзэл баримтлалын үүднээс газрын өмчлөх эрх нь эзэмших эрхээс илүү үнэ цэнэтэй байх нөхцөлийг хангахуйцаар газар өмчлөх эрхийг элдэв хүнд суртал, гох дэгээнээс мултлах хэрэгтэй.

2. Манай өнөөгийн практикт хот суурингийн газрын төлбөрийн бааз нь газарт оруулсан хөрөнгө оруулалтын тойм(цаг хугацааны хүчин зүйл ч тооцоогүй) үнээр тодорхойлогдож буй төрөөс хатуу тогтоосон суурь үнэ цэнэ, татварын бааз нь үндсэндээ өмчлөгчийн тодорхойлсон бүртгэлийн үнэ болж, газрын төлбөр, татвар өөр өөр бааз суурьтай болсноос гадна зах зээлийн бодит үнэ цэнийн харьцаа нь түүнд ногдуулж буй төлбөр, татварын харьцаатай тэнцүү байх хамаарал алдагдсан байна. Өнөөгийн практикт газрын төлбөрт ногдох үнэ цэнийг төрөөс тогтоож байхад газрын татварт ногдох үнэ цэнийг өмчлөгч өөрөө тогтоож байхаар хуульчилсан нь газрыг зах зээлийн жам ёсны харилцаанд шилжүүлэхэд саад болж байна. Ийм учраас газрын төлбөр, татварын бааз суурийг түүний зах зээлийн бодит үнэ цэнээс хамааралтайгаар нэг болгож, түүнд ногдуулсан хувиараа ялгагдаж байхаар өөрчлөх шаардлагатай.

Улаанбаатар хотын газрын бүсчилсэн үнийн судалгаагаар хотын төв хэсгийн үнэ цэнэтэй 1 ам. метр газрын үнэ цэнэ нь хотын захын хорооллынхоос 50-60 дахин их байхад газрын төлбөрийн ялгаа нь $1.0:0.1=10$ дахин байгаа нь газрын төлбөр, татварын механизмаар газрын менежментийг оновчтойгоор зохицуулах боломжийг алдагдуулж байна. Ийнхүү газрын зах зээлийн бодит үнэ цэнийн харьцаа нь түүнд ногдуулж буй төлбөр, татварын харьцаатай тэнцүү байхаар тэдгээрийн бааз(зах зээлийн бодит үнэ цэнэ)-ыг сонгох шаардлага тулгарч байна. Харин газрын төлбөр, татвар ногдуулах үнэ цэнийг зах зээлийн бодит үнэ цэнийн 75 хувиар авдаг дэлхийн олон орны жишгийг хүлээн авах нь зүйтэй мэт. Газрын татвар, төлбөрийн суурийг зах зээлийн үнэ цэнийн 75 хувиар сонгодог нь үнэлгээний онолын зарчим, практик туршлагаас үүдэлтэй юм.

3. Газрын үнэ цэнийн бүсчлэлийг оновчтой тогтоосон тохиолдолд газрын төлбөр, татварын хувь хэмжээг одоогийнх шиг 0.1-1.0 гэсэн дээд доод хязгаартай тогтоох шаардлагагүй, төлбөр, татварын нэг л хувь тогтоох нь онол, практикийн аль ч талаасаа зохистой. Энэ тохиолдолд газрын татвар, төлбөрийн бодит хэмжээ нь орон нутгийн захиргааны үзэмж, хүнд сурталаас хамааралгүйгээр зах зээлийн үнэ цэнээ даган өөрчлөгдөх юм. Тухайлбал одоогийн аргачлалаар Нисэхийн задгай болон Дэнжийн мянгын нүүрэн талд байрлалтай газрын төлбөр, татвар нь адил байгаа юм.

Тэгвэл газрын төлбөрийн хэмжээний дээд доод хязгаарыг арилгаж зах зээлийн үнэ цэнээс нь шууд хамааралтай болгосон тохиолдолд дээрх хоёр байршилд газрын төлбөр ямар болохыг авч үзье. Хэрэв газрын төлбөрийг түүний зах зээлийн суурь үнээс 0.5%-иар тогтоосон гэвэл Нисэхийн задгайд байгаа 0.07 га гэр ахуйн зориулалтын газрын зах зээлийн өртөг 1,500,000 төгрөгөөс 0.5%-иар тооцвол газрын төлбөр 7,500 төгрөг, хөнгөлөлт 95% гэвэл төлөх нь 375 төгрөг, дэнжийн мянгийн мөн хэмжээний, гэр ахуйн зориулалтын 7 сая төгрөгийн газрын төлбөр 35,000 төгрөг, хөнгөлөлт 95% гэвэл төлөх нь 1,750 төгрөг болж хоорондоо бараг 4.7 дахин ялгаатай болж, газрын төлбөр ба түүний зах зээлийн үнэ цэнийн харьцаа тэнцэж байна ($7,000,000:1,500,000=1,750:375$).

4. Газрын татвар, төлбөрийн хувь хэмжээг нэг талаас төсөв бүрдүүлэх, нөгөө талаас газар, үл хөдлөх хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах, төлбөр төлөгчид дарамт учруулахгүй байх үүднээс шинжлэх ухааны үндэстэйгээр улс төрийн шийдлээр тогтоодог нь дэлхийн жишиг юм. Гадаадын орнуудад энэ хувь хэмжээ 0.1-0.5% орчим байна. Нийт татварт төлбөр, татварын эзлэх хувь олонхи оронд 1-3%, анли хэлтэй оронд 9-10% байна. Энэ ялгаа нь үл хөдлөх хөрөнгийн багтаамжтай холбоотой юм. Манай улсын газрын татварын хэмжээ нь түүний үнэ цэнээс 0.6 хувиар тогтоосныг бид 0.3 хувь болгох, газрын төлбөрийн хэмжээг түүний зах зээлийн үнэ цэнэ(75%-иас)-ийн 0.5 хувиар тогтоох нь оновчтой гэж үзэж байна. Харин хөнгөлөлтийн өнөөгийн тогтолцоог боломжийн гэж үзэхээр байна.

Дэлхийн нилээд оронд үл хөдлөх хөрөнгө худалдсаны татварыг худалдан авсан үнэ ба худалдсан үнийн зөрүүгээс 10-30% -иар авдаг байна. АНУ-д худалдсан үнийн 0.1%-иар татвар ногдуулдаг. Мөн зарим оронд зах зээлийн үнээс давсан үнээр худалдвал түүнээс нь татвар авдаг. Манай улсад үл хөдлөх хөрөнгө худалдсаны татварыг түүний худалдсан үнийн 2 хувиар тогтоосон нь хэт өндөр болсоны улмаас хэлцэлийн үнэ цэнийг дийлэнх тохиолдолд худал мэдээлэх зэрэг олон сөрөг үр дагавар үүссэнийг залруулах үүднээс үл хөдлөх хөрөнгө худалдсаны татварыг түүний үнэ цэнийн 0.1 хувиар эсвэл худалдсан ба худалдан авсан үнийн зөрүүгээс 10 хувиар тогтоох нь илүү үр дүнтэй болно гэж үзэж байна. Улаанбаатар хотын зөвхөн газрын татвар, төлбөр нь нийт татвартаа 17.2% -ийг эзлэж байгааг дэлхийн жишиг хувь(3%-10%)-тай харьцуулахад харьцангуй өндөр байгааг анхаарууштай. Энэ бол газрын төлбөр, татварын хувь хэмжээг тогтоох нэг шалгуур юм.

5. Эзэн байгууллага, иргэн өөрийн өмчлөлийн үл хөдлөх эд хөрөнгөө ямар үнээр худалдах нь түүний өөрийн хэрэг боловч харин үл хөдлөх хөрөнгийн татвар, төлбөрийг түүний зах зээлийн үнээс тогтоохтой холбогдоод газар, үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээний тогтолцоо(тодруулбал: Газрын үнэлгээний нэгжийг тогтоох, бөөнөөр үнэлэх, шинээр үнэлэх, дахин үнэлгээний журмыг тогтоох, үл хөдлөх хөрөнгө болох талбар газар, барилга байгууламжийг зориулалтаар нь ангилах, үнэлгээний баазыг тогтоох г.м)-г хуульчилж, **хараат бус хөндлөнгийн болгох** асуудал зүй ёсоор тавигдаж байна. Өмчийн эзэн үл хөдлөх хөрөнгөө бусдад бэлэглэж, хэд дахин бага эсвэл их үнээр худалдах нь түүнд хуулиар олгогдсон захиран зарцуулах эрх мөн боловч түүний үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбогдох татвар, төлбөрийн хэмжээ нь зах зээлийн бодит үнэ цэнээсээ тооцогддог нь зах зээлийн нийгмийн эдийн засгийн бодит хууль юм.

Манай өнөөгийн практикт газрын төлбөрийг төрөөс хатуу тогтоосон суурь үнээс, татварыг үндсэндээ өмчлөгчийн тодорхойлсон бүртгэлийн үнээс авч байгаа нь онол, практикийн аль талаасаа уялдаагүй, үндэслэл муутай байгаа юм. Хэдийгээр үл хөдлөх хөрөнгийн албан татварын хуулинд “Татвар төлөгч нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварыг жил бүрийн 1 дүгээр сарын 15-ны өдрийн байдлаар байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээгээр тооцно”² гэж заасан боловч практикт өмчлөгчийн гаргасан балансад тусгагдсан үнээр үл хөдлөх хөрөнгийн татварыг авч, хуулийн энэ заалт хэрэгжихгүй байгаа юм. Ийм учраас хуулийн энэ заалтын дагуу ҮХХ-ийн үнэлгээг хийлгэдэг журамд шилжүүлж, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний хараат бус тогтолцоог бий болгох шаардлагатай.

6. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийн бодит мэдээлэл нь түүний зах зээлийн харилцаа хөгжих хамгийн гол нөхцөлийн нэг юм. Манай улсад үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийн тухай бодит мэдээллийн сан үндсэндээ хомс байна гэж болно. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн татвар ба түүний элэгдлийн шимтгэлээр орлогын татвар буурах тогтолцоог иргэд, аж ахуйн нэгж дутуу ойлгосноос, мөн үл хөдлөх хөрөнгийг худалдсаны татвар, шимтгэл, хүнд суртал чирэгдэл их байгаа зэргээс үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн төрөл бүрийн хэлцлийн үнийн мэдээлэл бодиттой бус болж, түүнийг ашиглах боломжгүйд хүрчээ. Харин үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагуудад нилээд бодиттой мэдээлэл байгааг ашиглах хэрэгтэй юм. Үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээлэл нь нэг талаас өмчлөгчийн татвар бага төлөх гэсэн сонирхол, нөгөө талаас бүртгэгч нарын ёс төдий үзэмжийн хандлагад захирагдан бодиттой бус болсон нь төсвийн орлогыг бүрдүүлэх, үл хөдлөх хөрөнгө эдийн засгийн

²“Үл хөдлөх хөрөнгийн албан татварын тухай” Монгол улсын хууль.-Газар. Эрх зүйн баримт бичгийн эмхэтгэл. Улаанбаатар. 2003-371 х. 101-103 дахь тал.

эргэлтэд орж өгөөжөө нэмэгдүүлэх, энэ талын харилцаа зах зээлийн жам ёсоор хөгжихөд саад болж, улмаар авилгын нэг нөхцөлийг бүрдүүлж байна. Үл хөдлөх хөрөнгийн бодит мэдээлэл дутагдсанаас түүнийг барьцаалах, худалдах зэрэг харилцаанд иргэд, аж ахуйн нэгжийн эрх ашиг хохирох, үнэ цэнийн өрөөсгөл мэдээлэл хуримтлагдах зэрэг олон зохисгүй үзэгдлийг бий болгож байдаг тул хөрөнгийг хөндлөнгийн мэргэжлийн байгууллагаар үнэлүүлж байх зайлшгүй шаардлага гарна. Үл хөдлөх хөрөнгийн эрхийн болон эдийн засгийн бүх харилцаанд заавал хоёроос цөөнгүй талын эрх ашиг хөндөгддөг бөгөөд энэ нь ихэвчлэн үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнэтэй холбоотой байдаг. Ийм учраас энэ хоёр эрх ашгийг хөндсөн үнэ цэнийг хөндлөнгийн мэргэжлийн байгууллагаар тодорхойлуулдаг нь дэлхийн жишиг юм. Монголд хөрөнгийн үнэлгээний байгууллага хөгжиж хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг бодиттой тодорхойлох түвшинд хүрсэн байна. Харин хийсэн хөрөнгийн үнэлгээнийхээ үнэн зөвийг хариуцах хариуцлагыг тэдэнд хуулиар тогтоож өгөх хэрэгтэй юм.

7. Үл хөдлөх хөрөнгө нь эдийн засгийн олон харилцаанд оролцдог тул тэдгээр харилцаанд тохирсон хэлбэрээр үнэлэгдэх учиртай. Тухайлбал үл хөдлөх хөрөнгийг банкны барьцаанд тавих гэж байгаа бол газар барилгыг бүхэлд нь нэг цогц болгон барьцааны үнэ цэнийг тодорхойлох хэрэгтэй болно. Харин гадаадын хөрөнгө оруулалтын зориулалтаар үнэлэгдэх болбол түүний үнэ цэнийг гадаадын хөрөнгө оруулагчийн оруулж ирж буй хөрөнгийн үнэ цэнэтэй дүйцүүлэх шаардлага гарна. Иймээс үл хөдлөх хөрөнгийн нэгдсэн ойлголт, үнэ цэнийн төрлүүдийг хуульчлан тогтоох шаардлага гарч байна. Газрын татвар, төлбөрийг хот суурины газарт түүний сайжруулалтаас нь салгалгүйгээр үл хөдлөх хөрөнгийн татвар, төлбөрийн хэлбэрээр нэгдмэл байдлаар авдаг болбол оновчтой байх болно. Энэ нь нөгөө талаар үл хөдлөх хөрөнгөд газар, түүний сайжруулалтыг авч үздэгтэй холбоотой юм.

8. Монгол улсад хөрөнгийн үнэлгээ, түүний дотроос газрын үнэлгээ нь шинэ тутам үүссэн боловч үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагуудын үйл ажиллагаа амжилттай хөгжиж ирлээ. Харин төрийн зүгээс олигтой дэмжлэг тусалцаа авсангүй. Харин ч мэргэжлийн үнэлгээчдийг аттестатчилна гэдэг нэрийн дор төрийн байгууллагын зүгээс нилээд чирэгдэл, хүнд суртал бий болгож байгааг өөрчилж, татварын зорилгоор хийх үнэлгээний болон стандарт, аргачлал боловсруулах асуудлыг мэргэжлийн үнэлгээний төрийн бус байгууллагатай хамтран хариуцах, харин үнэлгээчдийг бэлтгэх, мэргэжлийг дээшлүүлэх, сонгон шалгаруулах, зэрэг дэв олгох зэрэг хөрөнгийн үнэлгээний бусад асуудлыг хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн нийгэмлэг, консорциумд

Хот суурингийн газрын төлбөр, татвар, үнэлгээний бүсчлэлийн тулгамдсан 61
асуудал /Нийслэл Улаанбаатар хотын жишээн дээр/

шилжүүлэх нь зохистой.

Манайд үнэлгээчдийг сонгон шалгаруулж буй арга барилыг нэгэнт халах болсон байна. Учир нь дэлхийн жишгээр авч үзвэл үнэлгээчид өөрсдийн үйл ажиллагааны үр дүнгээр аттестатчлагддаг байна. Тэдгээр нь дээд сургууль төгсч мэргэжлийн үнэмлэх авдаг бөгөөд үнэлгээний ёс зүй зөрчсөн, стандартын бус үнэлгээ хийсэн тохиолдолд л тэдгээрийн үнэлгээ хийх эрх хөндөгддөг бөгөөд үнэлгээний төрийн бус байгууллагаас жилд нэг удаа зохион байгуулдаг сургалтад заавал хамрагдаж зохих үнэлгээ, зөвлөгөө, сертификат авдаг байна. Үүнийгээ л аттестатчлал гэж үздэг. Манай улсад хөрөнгийн үнэлгээний туршлага 10 гаруй жилийн өмнөөс хуримтлагдаж ирсэн гэж үздэг боловч үнэн хэрэгтээ нийгмийн хөгжлийн төлөвлөгөө боловсруулах зэрэг хэлбэрээр нилээд өмнөөс үүссэн түүхтэй. Энэ чиглэлээр ажиллаж байсан хүмүүс хөрөнгийн үнэлгээчин болсон нь давамгайлж байгаа юм. Хөрөнгийн үнэлгээний чиглэлээр шинжилгээ судалгааны ажлууд хийгдэж энэ талаар хүмүүс мэргэжиж туршлага хуримтлуулж байна. Энэ ажлууд нь ихэвчлэн төрийн бус байгууллагын оролцоотой хийгдэж байгаа тул энэ туршлагад уг ажлыг түшиглүүлэн хийх нь зохистой юм.

Газрын эдийн засгийн харилцааг шинэчлэх зарим асуудлыг авч үзлээ. Энэ талаар Монгол улсын холбогдох хуулинд оруулах өөрчлөлтийн төслийн заримыг хавсаргав.

Одоо бид Улаанбаатар хотын газрын үнэлгээний бүсчлэлийг шинэчлэх арга зүйн зарим асуудлын талаар та бүхэнтэй санал солилцоё.

Нийслэл Улаанбаатар хотын газрын үнэлгээний бүсчлэлийг шинэчлэх арга зүйн асуудал

Нийслэл Улаанбаатар хотын газрын үнэлгээний өнөөгийн бүсчлэл, дутагдалтай тал

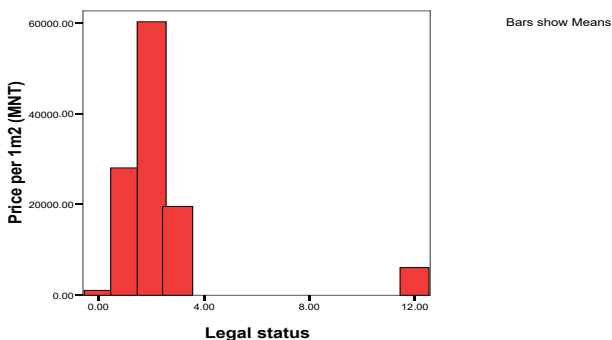
Монгол улсад 1991 онд анх удаа нэг гектар газрын суурь үнийг тогтоосон юм. Мөн ханшны уналтын өөрчлөлтийг харгалзан 1997 онд шинэчлэн тогтоосон нь газрын түрээсийн төлбөр, иргэнд хувьчласан газрын үнэ цэнийг тогтоох үндэслэл болж, газрын эдийн засгийн харилцааны гол асуудлыг зохицуулах чухал хэрэгсэл болж ирлээ. Нийслэл хотын хэмжээнд одоогийн мөрдөж байгаа газрын үнэлгээний бүсчлэл нь хотын төвөөс гадагш алслах тутам газрын үнэ цэнэ буурах зүй тогтолд түшиглэсэн ч хотын захад байрлалтай зарим бизнесийн төвийн орчиныг илүү үнэ цэнэтэй бүсэд хамааруулсан байдаг. Гэхдээ

өнөөгийн мөрдөж байгаа газрын үнэлгээний бүсчлэлийг шинэчлэх хэд хэдэн үндэслэлийг дурдаж болохоор байна. Үүнд: Нэгдүгээрт, Нийслэлийн газрын үнэлгээний бүсчлэл нь анхнаасаа газрын үнэлгээний шинжлэх ухааны орчин үеийн арга зүйд үндэслээгүй, 19-р зууны “Тусгаарлагдсан улс” онол, зардлын хандлагад тулгуурласан юм. Хоёрдугаарт, газрын суурь үнэ нь зах зээлийн үнэ ханшийн мэдээлэлд үндэслээгүй юм. Газрын суурь үнийг анх 1991 онд тогтоох үед газрын наймаа хөгжиж эхлээгүй байсан. 1997 онд шинэчлэхдээ анхны суурь үнээ 10 дахин өсгөж, түүнээ бууруулах итгэлдүүрийг хэвээр хэрэглэсэн. Иймээс газрын өнөөгийн суурь үнэ гэдэг нь түүний зах зээлийн бодит үнэ цэнэтэй практикт тохирохгүй болсон. Тухайлбал, судалгаанаас үзвэл нийслэл хотын төвийн газрын үнэ ханш нормативоос нилээд олон дахин дээгүүр, харин хотын захын инженерийн шугам сүлжээгүй газрын үнэ суурь үнээр үнэлснээс олон дахин доогуур байна. Нөгөө талаас нэг бүсийг нөгөөгөөс нь төв гудамжаар заагласан нь нэг гудамжны хоёр талын ижил нөхцөлтэй газрыг хоёр өөр бүсэд хамааруулж тэгш бус байдлыг бий болгосон. Гуравдугаарт, бүсчлэлийг тогтоохдоо газрын зах зээлийн үнэ ханшийн судалгаа, газрын үнэлгээ, бүртгэл, татвар хураалтын олон жилийн туршлагатай гадаад улс орны туршлага, ойролцоо улс орны газрын үнэ ханшийг харгалзаагүй гэх зэргийг дурдаж болно.

Нийслэл Улаанбаатар хотын зарим дүүрэгт газрын өмчлөх, эзэмших эрхийг шилжүүлж байгаа үнийн судалгааны үр дүн

Зах зээлд хувьчлагдсан газрыг худалдаж, эзэмших эрхийг шилжүүлж байгаа өнөөгийн практикаас дараахи байдал ажиглагдаж байна.

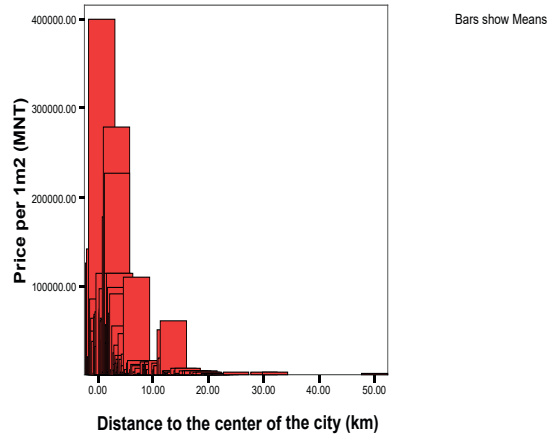
1. Газрын эрхийн статус буюу өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх газрын үнэ цэнэд нөлөө үзүүлж байна. Өмчлөх эрхийг 1, эзэмших эрхийг 2, ашиглах эрхийг 3 гэж тэмдэглэвэл газрын нэг ам метр талбайн үнэ дээрхи эрх тус бүрээр онцлогтой байна. Зураг 1-нээс үзвэл өмчлөх эрх, эзэмших эрхийн үнийн ялгаатай, эзэмших эрхийг шилжүүлж байгаа үнэ өмчлөх эрхийнхээс өндөр байна. Газар эзэмшиж байгаа иргэд, байгууллага газраа худалдах эрхгүй гэлээ ч эзэмших эрхээ үнэтэй шилжүүлж, тэр нь тухайн газрын үнэтэй тэнцэж байна. Ихэвчлэн гэр хорооллын хашааны газрыг өмчлөж байгаа, тэр нь дэд бүтэц хөгжөөгүй, бизнесийн болон бусад орчин төлөвшөөгүйгээс газар өмчлөлийн эрх одоогоор төдийлөн үнэтэй биш байна.



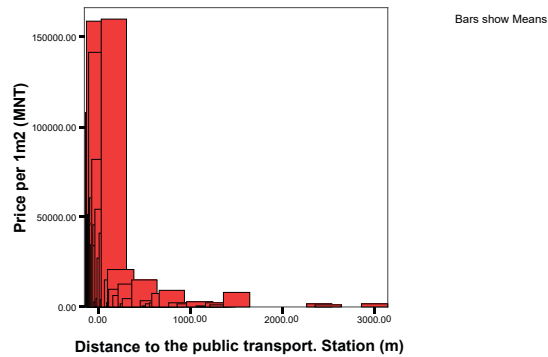
Зураг 1. Газрын эрхийн статус, газрын нэгжийн үнэ

Газрын үнийн судалгааны үр дүнгээр байгуулсан регрессийн тэгшитгэлийн шийдээс үзвэл хотын төв хүртэлхи зай нэг километрээр нэмэгдэхэд газрын нэгж талбайн үнэ 1755.6 төгрөгөөр, нийтийн тээврийн зогсоол хүртэлхи зай 100 метрээр нэмэгдэхэд 551 төгрөгөөр, ойролцоохи худалдаа, үйлчилгээний төв хүртэлхи зай 100 метрээр нэмэгдэхэд 201 төгрөгөөр, гол гудамж руу гарах зам 100 метрээр нэмэгдэхэд 2431 төгрөгөөр, нэг, хоёр, гуравдугаар зэргийн зам хүртэлхи зай 100 метрээр нэмэгдэхэд 2400-4012 төгрөгөөр тус тус буурч байна. Энэ нь зайн хүчин зүйлсийн өөрчлөлтийн нөлөөллийг тусгаж байна.

2. Газар, барилгын нийт үнэд барилгын үнийг харьцуулсан сайжруулалтын хувь гэж нэрлэдэг. Нийт үнэ цэнэд барилгын үнийн эзлэх хувь өсөхийн хэрээр газрын нэгж талбайн үнэ буурах хандлагатай байна. Тухайлбал, энэ хувь нэг нэгжээр нэмэгдэхэд газрын нэгжийн үнэ 316.96 төгрөгөөр буурч байна. Энэ нь сул чөлөөтэй газрын хэмжээ багасаж, шинээр барилга байгууламж нэмж барих нь хязгаарлагдаж байгаагаар тайлбарлагдана. Зураг 4-д сайжруулалтын хувь өсөхөд газрын худалдсан үнийн нэгж талбайд ногдох нь буурах хандлагатай ч тэр бүр биелээгүй. Сайжруулалтын хувь өсөхөд ч газрын нэг ам метр талбайг худалдсан үнэ өссөн байна. Сул газар багатай ч хотын төвийн газар үнэтэй, барилгыг буулгахад барилгын доорхи талбай нь үлдэнэ гэсэн хүлээлт ч байж болох юм.



Зураг 2. Газрын нэгжийн үнэ, хотын төв хүртэлхи зайн хамаарал

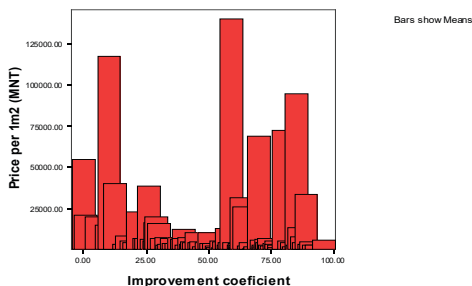


Зураг 3. Газрын нэгжийн үнэ, нийтийн тээврийн зогсоол хүртэлхи зай

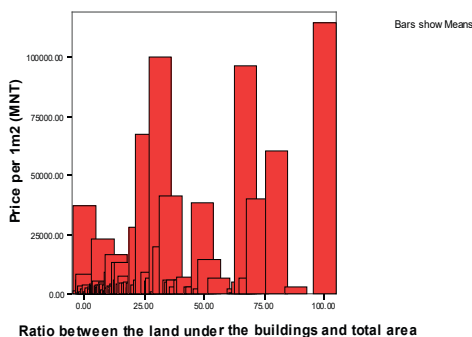
Хэдийгээр зарим тохиолдолд сайжруулалтын хувь нэг нэгжээр нэмэгдэхэд нэг ам метр газрын үнэ өсөж байгаа ерөнхий зүй тогтол давамгайлж энэ хоёр үзүүлэлтийн хоорондын корреляцийн коэффициент хасах 0.15 байгаагаас харж болно. Энэ үзүүлэлтийн нэг альтернатив нь газрын нийт талбайд барилгажсан

Хот суурингийн газрын төлбөр, татвар, үнэлгээний бүсчлэлийн тулгамдсан 65 асуудал /Нийслэл Улаанбаатар хотын жишээн дээр/

талбайн эзлэх хувийн жин юм. Судалгаагаар сул чөлөөтэй газрын эзлэх хувь нэг нэгжээр буурах буюу барилгажсан талбайн эзлэх хувийн жин нэг нэгжээр нэмэгдэхэд газрын нэг ам метр талбайн үнэ 176.4 төгрөгөөр буурч байна.



Зураг 4. Нэг ам метр газрын үнэ, сайжруулалтын хувь

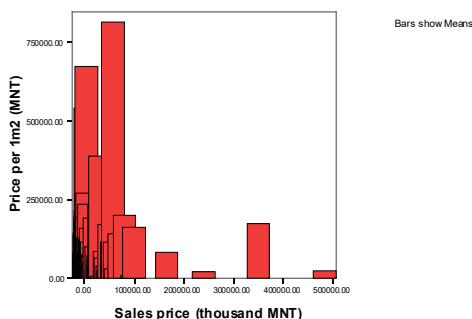


Зураг 5. Газрын нэгжийн үнэ, барилгажсан талбайн нийт талбайд эзлэх хувь

Зураг 5-аас үзвэл барилгажсан талбайн худалдсан газрын нийт талбайд эзлэх хувь өндөр байхад ч газрыг худалдсан нэгжийн үнэ өссөн нь ажиглагдаж байна. Энэ нь газар багатай ч хотын төвийн, инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон барилга нь газар, түүний байршлын нөлөөллийг өөртөө шингээж байгааг илтгэж байгаа юм.

3. Газрыг худалдсан үнэ их болох тутам газрын нэг ам метрт ногдох үнэ буурах хандлага ажиглагдаж байна. Үүнийг 6-р зургаас харж болно. Том хэмжээний газрыг худалдан авах бэлэн мөнгөтэй сонирхогч худалдан авагч ховор, эрэлт багатай, бага хэмжээтэй газрыг худалдан авахад харьцангуй бага мөнгө хэрэгтэй, худалдан авах эрэлт ихтэй байх юм. Манай нөхцөлд орон сууцны нэг өрөө байрны нэгж талбайд ногдох худалдсан үнэ хоёр өрөөтэйг бодвол илүү өндөр, гэхдээ нэг өрөө байрны үнэ хоёр өрөөтэйг бодвол нийт дүнгээрээ илүү бага үнэтэй байдаг. Залуу гэр бүл юуны өмнө мөнгөндөө, гэр бүлийнхээ авсаарханд тааруулж жижиг байр худалдаж авдаг. Яг үүнтэй адил манай бизнесийн хүрээнийхний ихэнхи нь жижиг бизнес эрхлэгчид, мөнгөний боломж, бизнесийн цар хүрээндээ тохирсон жижиг газар худалдаж авах эрэлт өндөртэй, үүний илрэл нь газрын хэмжээ өсөхөд нэгжийн үнэ буурч, хэмжээ нь багасахад нэгжийн үнэ нь өсөх зүй тогтол юм.

Хэдийгээр газрыг худалдсан нийт үнэ бага байхад нэгжид ногдох үнэ харьцангуй өндөр байгаа, кореляцийн хувь хасах 25 байгаа хэдий ч харилцан адилгүй хэмжээтэй болох нь зургаас харагдаж байна. Газрын хэмжээ нь жижиг ч дэд бүтэц, зам харилцаа зэрэг тодорхойлогч хүчин зүйлс нь харилцан адилгүйн нөлөөлөл байгаа болно.

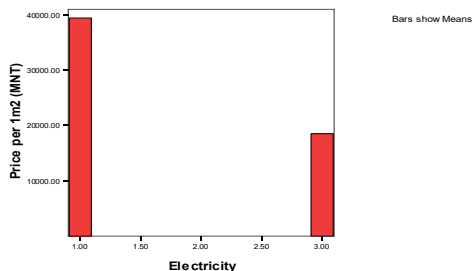


Зураг 6. Газрын нэг ам метрийн үнэ, нийт үнийн хамаарал

4. Газрын нэгж талбайн үнийг тодорхойлогч гол хүчин зүйлсийн нэг нь төвийн халаалт, цахилгаан, цэвэр усны хангамж, бохир усны холболт зэрэг инженерийн шугам сүлжээ юм. Инженерийн шугам сүлжээнд холбогдох боломжгүй гэр хороололын газар хямд, хотын төвийн инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон, холбогдох боломжтой хэсэгт байрлалтай газрын үнэ

харьцангуй өндөр байна.

Цахилгаанд холбогдсон газрыг 1, холбогдох боломжтойг 2, холбогдох боломжгүйг 3 гэж тэмдэглэв. Цахилгаан эрчим хүчний хангамжийн байдал газрын нэгж талбайг худалдсан үнэд хэрхэн нөлөөлж байгаа үзье.



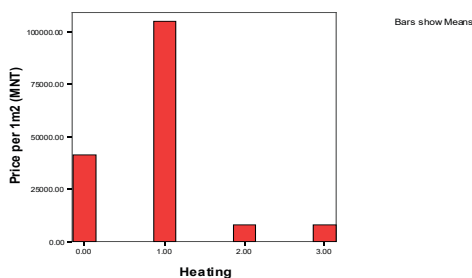
Зураг 7. Нэг ам метр газрын үнэ ба цахилгааны хангамж

Судалгаагаар авсан мэдээгээр үзвэл хамрагдсан ихэнхи газар цахилгааны төвлөрсөн холболттой, холбогдох боломжтой ч холбогдоогүй газар байхгүй байна. Цахилгааны төвлөрсөн эх үүсвэрт хологдох боломжгүй газрын үнэ цахилгааны эх үүсвэрт холбогдсонтой харьцуулахад доогуур үнэтэй байна.

Дулааны төвлөрсөн болон өөрийн эх үүсвэрийн байдал байдал судалгааны мэдээлэлд харилцан адилгүй байна. Дулааны холболтгүй-0, төвлөрсөн холболттой-1, халаалтын нам даралтын зуухтай-2, ердийн галлагаатай-3 гэж тэмдэглэв. 8-р зурагт төвлөрсөн дулааны хангамжтай газрын үнэ өндөр, дулааны эх үүсвэрт холбогдоогүй нь хямд, гэхдээ дулааны нам даралтын халаалт, ердийн галлагаа нь газрын үнэд төдийлөн нөлөөтэй биш байна. Улаанбаатар хотод төвийн төвлөрсөн халаалтын шугам хотын захын хороололд хүрээгүй юм. Энэ тохиолдолд газар дээр баригдсан барилга байгууламжийг халаах хувилбар нь сонголт багатай байна.

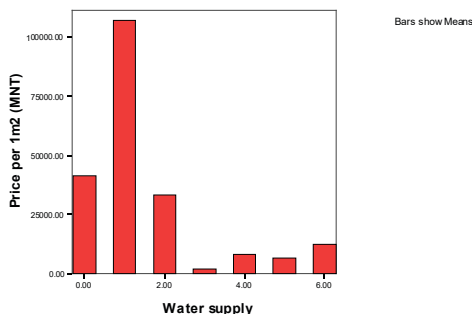
Цэвэр усны хангамж хотын дүүргүүдэд адилгүй. Практикт цэвэр усны төвлөрсөн хангамж нь дулааны төвлөрсөн хангамжтай ихэнхидээ давхцдаг. Цэвэр усны хангамжийг судлахдаа төвийн усан хангамжтай бол 1, өөрийн эх үүсвэрийг 2, хашаандаа худагтайг 3, 100 м доторхи зөөврийн худгийг 4, 100 м-ээс дээш зайтай зөөврийн худагтайг 5, усны тэргээр зөөж зөөврийн усаар хангадаг бол 6 гэж тэмдэглэв. 9-р зурагт харуулснаас үзвэл төвлөрсөн усан хангамжтай газрын үнэ хамгийн өндөр байна. Дээрхи тэмдэглэгээнээс гадна

булгийн ус бараадсан газар байгааг хурдаас зөөхтэй адилтгаж авсан болно. Усны өөрийн эх үүсвэр гэдэгт өөрийн гүний худагтайг, хашаандаа худагтай гэж тухайн газартаа гаргасан гар /уурхайн/ хурдгийг тэмдэглэсэн. Гэхдээ үнийн судалгаанд энэ хоёр төрлийн усан хангамжтай газар хамрагдаагүй байна.



Зураг 8. Газрын нэг ам метрийн үнэ, дулааны хангамж

Төвлөрсөн усан хангамж нь хотын төв хэсэг, үйлдвэрийн дүүрэг, Баянгол, Чингэлтэй, Сүхбаатар, Баянзүрх дүүргийн зарим хэсэгт байгаа, Нийслэл Улаанбаатар хотын хэмжээнд төвлөрсөн усан хангамж жигд бус тархалттай юм.



Зураг 9. Газрын нэг ам метрийн үнэ, усан хангамжийн байдал

Гэр хороололд цэвэр усны төвлөрсөн холболт хүрээгүй, хотын захын хэсгийн хүн амын ундны цэвэр хангамжийн гол хэлбэр нь тодорхой цөөн тооны гүний хурдаас тусгай зориулалтын усны автомашинаар усыг ус түгээх худагт хүргэж, тэндээс айл өрх ундны усаа зөөж хэрэглэж байна. Цэвэр

Хот суурингийн газрын төлбөр, татвар, үнэлгээний бүсчлэлийн тулгамдсан 69
асуудал /Нийслэл Улаанбаатар хотын жишээн дээр/

усны хангамж, хүрэлцээ муутай газар нутаг байсаар байна. Ялангуяа зуны зуслангийн цэвэр усны хангамжийн тогтолцоо эвдэрсэн, хотын захын хэсэгт шинээр суурьшиж байгаа айл өрхийн цэвэр усны хангамж шийдэгдээгүй байна. Газрын үнэ цэнэд нөлөөлдөг гол хүчин зүйлийн нэг нь цэвэр усны хангамжийн байдал юм байна.

Бохир ус зайлуулах төвлөрсөн системд холбогдсон газарт газрын нэгж талбайн үнэ өндөр, бохирын холболтгүй бол үнэ бага байна.

Нийслэл Улаанбаатар хотын зарим дүүргүүдэд газар худалдаж, худалдан авч, эзэмших эрхийг шилжүүлж байгаа үнэ ханшийн судалгааны тоймыг авч үзлээ. Судалгааны дээрхи мэдээллээр олон хүчин зүйлийн регрессийн тэгшитгэл байгуулсан юм. Энэ нь:

$$\hat{Y} = 56632.5 + 795.9X_1 + 550.4X_2 - 1866.0X_3 - 4.89X_4 + 0.573X_5 - 68.484X_6 - 22.2X_7 - 6.4X_8 - 14.0X_9 + 0.23X_{10},$$

X_1 -Барилгын доорхи газрын талбайг нийт талбайд харьцуулсан хувь,

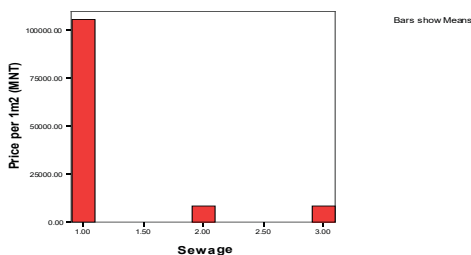
X_2 -Сайжруулалтын хувь,

X_3 - Хотын төв хүртэлхи зай, км-ээр,

X_4 - Нийтийн тээврийн зогсоол хүртэлхи зай, м-ээр,

X_5 - Худалдаа, үйлчилгээний төв хүртэлхи зай, м-ээр,

X_6 - 1-р зэргийн зам хүртэлхи зай, м-ээр,



Зураг 10. Газрын нэг ам метрийн үнэ, бохир ус зайлуулах тогтолцоо

X_7 - 2-р зэргийн зам хүртэлхи зай, м-ээр,

X_8 - 3-р зэргийн зам хүртэлхи зай, м-ээр,

X_8 - Гол гудамж руу гарах зай, м-ээр,

X_{10} - Газрын нийт талбай, ам метрээр.

Газрын үнэлгээний бүсчлэлийг шинэчлэх арга зүйн зарим чиглэл

1. Нийслэл хотын газрыг үнэ цэнийн 5 бүсэд хуваасан өнөөгийн тогтолцоог 1 ам. метр эсвэл нэгж талбар газрын дундаж үнэ цэнээс нь хамааруулж үнэлгээний 100 гаруй бүс болгож болохоор тооцоо судалгаа гарч байна. Тухайлбал гэр хорооллын газрыг нэгдүгээр зэргийн зам дагасан нүүрэн талын болон нүүрэн талд ойр хэсэг; дунд хэсэг; төв замаас зайдуу захын ба хойд хэсгийн гэх зэргээр 3-4 бүс болгох, хотын төв хэсэг буюу Бага тойрогийн бүсийг 1 ам.метр газрын үнийн зөрүүгээр нилээд олон дэд бүст, Өлзийт хороолол, Шувуун фабрикийн хэсгийг нэг бүсэд хамааруулж дотор нь 2-3 дэд бүсэд хуваах гэх мэт. Гэхдээ бүсчлэх гол шалгуур нь нэгж газрын ойролцоо үнэ цэнэ болно.

2. Үнэлгээний бүсчилсэн үнэлгээг 3-4 жилд зориулалтаар ялган тодотгол хийж шинэчлэх, шинээр бий болсон үл хөдлөх хөрөнгийг бүртгэж шинээр үнэлэх, үл хөдлөх хөрөнгө худалдсан зах зээлийн бодит мэдээллийн санг бүрдүүлэх, үнэлгээний ажилд мэргэжлийн үнэлгээний байгууллагатай төрийн захиргааны орон нутгийн байгууллага хамтран ажиллах тогтолцоог бий болгох,

3. Үл хөдлөх хөрөнгийн бүсчлэлийн тоо нэмэгдэж байгаатай холбогдуулан газрын зориулалтыг нягталж цөөн болгох,

4. Газрын үнэлгээний бүсчлэл тогтоохдоо газрын үнэ цэнэд нөлөөлж буй дээр дурдсан хүчин зүйлүүдийн ач холбогдлыг тооцоолж үнэлгээнд тусгах,

5. Газрын хэмжээ томорч гүн нь ихсэх тутам нэгжийн үнэ буурах, хэмжээ бага, нүүрэн талын урт их бол нэгжийн үнэ өсөх таамаг ажиглагдсан нь цаашид нарийвчлах асуудлын нэг гэж үзэж байна,

6. Хувьчласан газрыг худалдсан, газар эзэмших эрхийг худалдсан үнийн хооронд одоогоор мэдэгдэхүйц ялгаа байхгүй байгаа тул хувьчилсан газрын өмчлөгчийн эрхийн хязгаарлалт, хүнд суртлыг багасгаж, үнэ цэнэтэй газруудыг үнэлж, үнийн шалгуураар хувьчлах газрын хэмжээг тооцох журамд шилжих,

Хот суурингийн газрын төлбөр, татвар, үнэлгээний бүсчлэлийн тулгамдсан 71
асуудал /Нийслэл Улаанбаатар хотын жишээн дээр/

7.Хот суурингийн газрын эдийн засгийн харилцааны шинэтгэлтэй холбогдон түүний эрх зүйн шинэтгэлийг хийх (хавсралт үз) г.м.

Хавсралт

Газрын эдийн засгийн харилцааг шинэчлэхтэй холбогдон Монгол улсын хуулиудад оруулах зарим өөрчлөлтийн төсөл.

Газрын төлбөрийн тухай хуулинд оруулах өөрчлөлтийн санал:

Хуулийн зорилт: “Энэ хуулийн зорилт нь иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад төрийн өмчийн газрыг эзэмшиж, ашигласны төлөө төлбөрийг газрын зах зээлийн бодит харилцаанд тулгуурлан ногдуулах, уг төлбөрийг төсөвт төлөхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино” гэж өөрчлөх,

Шинээр хуулийн нэр томъёо гэсэн зүйл нэмэх:

1.Энэ хуулинд хэрэглэсэн дараах нэр томъёог дор дурдсан утгаар ойлгоно:

1.1. Газрын зах зээлийн үнэ гэж газрын зах зээл дээр хөндлөнгийн ямар нэг нөлөөгүйгээр чөлөөтэй борлогдсон тодорхой талбар газрын мөнгөөр илэрхийлсэн хэмжээг;

1.2. Газрын зах зээлийн үнэ цэнэ гэж зах зээл дээр хөндлөнгийн ямар нэг нөлөөгүйгээр чөлөөтэйгээр талбар газрыг худалдан авч, түүнд төлөхөд бэлэн байгаа, мөнгөөр илэрхийлсэн хэмжээ эсвэл түүнийг хамгийн үр дүнтэйгээр ашиглах үеийн орлогоор тооцоолсон хэмжээг (Энэ хэмжээг үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага тооцоолно);

1.3.Газрын төлбөрт ноогдох зах зээлийн суурь үнэ цэнэ гэж түүний зах зээлийн үнэ цэнийн 75 хувийг;

1.4.Газрын зах зээлийн үнэ цэнийн бүс гэдэг бол зориулалтаараа ижил, нэгжийн үнэ цэнээрээ ойролцоо хэд хэдэн талбар газрыг тусад нь заагласныг,

1.5. Газрын үнэлгээ гэж газрын үнэ, үнэ цэнийг таамаглах, тодорхойлох үйл явцыг.

Хуулийн 5-р зүйл.

Энэ зүйлийн гарчигийн “Газрын суурь үнэлгээ, түүнийг тогтоох зарчим”

гэдгийг “Газрын төлбөрт ногдох суурь үнэ цэнэ ба газрын зах зээлийн үнэ цэнэ, түүнийг тогтоох зарчим” гэж өөрчлөх,

5-1-ийг “Газрын төлбөрт ногдох газрын зах зээлийн суурь үнэ цэнийг газрын зах зээлийн үнэ цэнийн 75%-иар бүсчлэн тогтооно. Газрын зах зээлийн бүсчилсэн үнэлгээ хийх аргачлалыг “Засгийн газар батлана” гэж өөрчлөх,

5.2-ыг “Газрын зах зээлийн бүсчилсэн үнэлгээг зориулалт бүрээр нь 3-5 жилд нэг удаа мэргэжлийн байгууллагын тусламжтайгаар Газрын харилцаа эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага, орон нутгийн төрийн захиргааны байгууллагатай хамтран хийнэ. Газрын зах зээлийн үнэ цэнийг бүсчилэн тогтооход дараах зарчмыг баримтлана.

5.2.1-ийг “хот, тосгон, бусад суурины газрын зах зээлийн үнэ цэнийг бүсчилэн тогтоохдоо, тэдгээрийн зэрэглэл, байршил, инженерийн хангамж, нийгэм, эдийн засгийн болон инженер, геологи, байгаль орчны нөхцөл, ашиглах зориулалтыг харгалзах” гэж өөрчлөх,

5.2.2-ыг “энэ хэсгийн 1-д зааснаас бусад газрын зах зээлийн бүсчилсэн үнэ цэнийг ашиглах зориулалт, газар зүйн байршил болон газрын үржил шим, өгөөж зэргийг харгалзан тойрог бүрээр тогтоох гэж өөрчлөх.

6 -р зүйл

6.1.1-ийг “бэлчээрийн зориулалтаар эзэмшиж, ашиглаж байгаа газрын төлбөрийг уг бэлчээрийн нэгж талбайн төлбөрт ноогдох суурь үнэ цэнийн хувиар хонин толгойд шилжүүлсэн малын толгой тутамд;

6.1.3-ыг “энэ хэсгийн 1,2-т зааснаас бусад газрын төлбөрийг нэг га газрын зах зээлийн суурь үнэ цэнийн хувиар;

6.3-ыг хасч оронд нь “Газар, үл хөдлөх хөрөнгийг төлбөр, татварын зорилгоор үнэлэх мэдээллийн нэгдсэн санг байгуулах ажлыг газар, үл хөдлөх хөрөнгийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хариуцна. Ингэхдээ хөрөнгийн үнэлгээний болон кадастрын мэргэжлийн хөндлөнгийн байгууллага, орон нутгийн төрийн захиргааны холбогдох байгууллагатай хамтран ажиллана.

Хот суурингийн газрын төлбөр, татвар, үнэлгээний бүсчлэлийн тулгамдсан 73
асуудал /Нийслэл Улаанбаатар хотын жишээн дээр/

Хуулийн 7-р зүйл.

7.1-ийг “Газрын төлбөрийг түүний зах зээлийн суурь үнэ цэнээс энэ хуулийн 6-р зүйлд заасан үзүүлэлтээр дараах хувь, хэмжээгээр тогтооно:

1. нэг хонин толгойд ногдуулах бэлчээрийн газрын төлбөрийг 0.01 хувиар,
2. эзэмшиж, ашиглаж байгаа нэг га тариалан, хадлангийн газрын төлбөрийг 0.02 хувиар,
3. эзэмшиж, ашиглаж байгаа хот, тосгон, бусад суурины нэг га газрын төлбөрийг 0.5 хувиар,
4. энэ хэсгийн 1-4-т зааснаас бусад газрын төлбөрийг 0.01 хувиар гэж өөрчлөх.

Газрын төлбөрийн хуулийг шинэчлэн найруулахтай холбогдон “Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай” хуулинд дараах өөрчлөлтийг оруулах:

1. Энэ хуулийн 17.1.6-д “үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ/тухайн үл хөдлөх хөрөнгө шинээр бий болсон бол өмчлөгчийн тодорхойлсон үнэ, өмчлөх эрх шилжиж байгаа бол өмчлөх эрх шилжих болсон хэлцэл, бусад баримт бичигт тусгагдсан үнэ/” гэснийг “Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн хөндлөнгийн байгууллагаас тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнийг тодорхойлсон үнэлгээ” /Үнэлгээг тухайн хөрөнгийн шинж чанар, зориулалт, зах зээлийн нөхцөлөөс хамааруулан 3-5 жилд нэг удаа шинэчилнэ/ гэж өөрчлөх;

2. Мөн хуулийн 3.4-д “Төрийн өөрийн өмчийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх эрхтэй холбоотой, энэ хуулийн 3.2.1.-3.2.4-д заасан эрхийг төрийн өмчийн асуудал эрхэлсэн байгууллагын албан ёсны тодорхойлолтыг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ” гэж заасан заалт дээр “Төрийн өмчийн асуудал эрхэлсэн байгууллагын албан ёсны тодорхойлолтод үнэлгээний мэргэжлийн хөндлөнгийн байгууллагаар үнэлүүлсэн тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг хавсаргана” гэж нэмэлт оруулах.

Хуулинд нэмэлт оруулах:

3. “Үл хөдлөх эд хөрөнгийг татварын зорилгоор үнэлэх харилцааг үл хөдлөх хөрөнгийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага,

хөрөнгийн үнэлгээний бусад харилцааг үнэлгээний байгууллагуудын төрийн бус байгууллага зохицуулна” гэсэн заалт нэмж оруулах.

4.Талбар газар, түүний дээр ба хэвлийд баригдсан бүх барилга, байгууламж нь нэг өмчлөлд байвал тэдгээрийн зах зээлийн үнэ цэнийг цогцоор нь тооцож болно гэж нэмэлт оруулах.

Үл хөдлөх хөрөнгийн албан татварын тухай хуулинд:

5. 5.1-ийг “ Үл хөдлөх хөрөнгийн албан татвар ногдуулах үнэ цэнийг үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагаас тодорхойлсон үнэлгээг үндэслэн тогтоосон бүртгэлийн үнийн дүнгээр тооцно” гэж өөрчлөх.

6. 6.1-ийг “ Үл хөдлөх хөрөнгийн албан татварыг энэ хуулийн 5-р зүйлд заасан үнэлгээнээс 0.3 хувиар тооцож ногдуулна” гэж өөрчлөх.

Кадастрын зураглал ба кадастрын тухай хуулинд:

6. Энэ хуулийн 15.1-д заасан “Газрын эдийн засгийн үнэлгээг газрын суурь үнэ, төлбөрийн хэмжээг тогтоох, газрын өгөөжийг тодорхойлох зорилгоор хийнэ” гэснийг “...суурь үнэ, татвар, төлбөрийн хэмжээг тогтоох, газрын өгөөжийг тодорхойлох зорилгоор үнэлгээний эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагын оролцоотойгоор хийнэ” гэж өөрчлөх

Бусад хууль

7.Үл хөдлөх хөрөнгө худалдсаны татвар 2% байгааг 0.1% болгох эсвэл худалдан авсан хэлцэлийн (эсвэл бүртгэлийн) ба худалдсан үнийн зөрүүгээс 10%-иар авдаг болгож өөрчлөх,

8. Иргэний хувийн өмчийн барилга, байгууламжийн доорх газрыг өмчлөгч иргэнд энэ хуулинд заасан журмын дагуу өмчлүүлэх гэсэн өөрчлөлтийг “Иргэнд газар өмчлүүлэх тухай” хуулинд нэмж оруулах.

Ашигласан материал

- С.Доржсүрэн. Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ. УБ., МУШУТИС-ийн хэвлэх үйлдвэр. 2005.-212 х.
- М.Дүгэрсүрэн. Газрын шинэтгэлийн асуудлууд. /Орчуулга/. УБ., 2001.
- Жеймс Р.МакГүйган, Фредрих Х. ДеБ, Харрис. Удирдахуйн эдийн засаг. Улаанбаатар. 2002.-393 х.
- Компанийн тухай Монгол улсын хууль. Улаанбаатар. 1999.-81 х.
- Марк Скауэн. Эдийн засгийн ухаан эдүүгээчлэгдсэн замнал. "Монсудар", "Алтан тариа". Улаанбаатар. 2003.-598 х.
- Монгол улсын статистикийн эмхэтгэл. Улаанбаатар. 2000-2014 он.
- Монгол улсын хуулиуд. Улаанбаатар. 2002.-418 х.
- Д.Нарандэлгэр. Удирдлагын ерөнхий онол, математик загварчлал. Хоёрдахь хэвлэл. Улаанбаатар. 1999.- 273 х.
- Г.Пүрэвцэрэн. Газрын сангийн менежмент. УБ., 2000.
- Б.Сайнжаргал, Л.Мөнх-Очир. Хөрөнгө оруулалтын төслийн шинжилгээ. Улаанбаатар. 1995 он.-91 х.
- Г.Цэдэндагва. Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ. УБ., 2000.-180 х.
- Г.Цэдэндагва. Хөрөнгийн үнэлгээний эдийн засаг. УБ., 2002.
- А.Фрийдман, Н.Ордуэй. Орлого оруулдаг хөрөнгийн үнэлгээ ба судалгаа. Америкийн үнэлгээний нийгэмлэг. 1995.-461 х.
- Шеннон П.Прат. Аж ахуйн нэгжийн үнэлгээ. Хаалттай компанийн шинжилгээ ба үнэлгээ. Улаанбаатар. 1994.-172 х.
- Б.Сайнжаргал, Б.Гантулга. ХБНГУ-н үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний тогтолцоо, эрх зүйн орчны туршлага. Улаанбаатар 2010 он.
- Б.Пүрэвсүрэн. Сөөм газар ч алдашгүй баялаг. 2008 он.
- П.Мягмарцэрэн, И.Мягмаржав, Газрын төлөв байдлын мониторинг. Улаанбаатар 2005 он.
- Д.Даш. Газар ашиглалтын онол арга зүйн асуудлууд. Улаанбаатар 2008 он.
- Э.А.Барипов, О.В. Хмыз. Рынки: Валютные и ценных бумаг. М., 2001.
- И.А.Бланк. Управление использованием капитала. "Ника-Центр", "Эльга". Киев. 2000-399 с.
- Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов.- М.: ЮНИТИ, 1997.-215.
- Ben Branch. Investments. Principles and practices. Second edition. Longman Financial services Publishing. Printed in Singapore ISBN.9971 89212 X. -701 p.
- Case studies in finance. Managing for Corporate Value Gration. Robert F.Bruner. Homewood, IL. 60430. Boston, MA 02116.
- Edwin J. Elton, Marten J. Gruber. Modern portfolio theory and investment analysis. Fourth edition. John Wiley & Sons, Inc.
- Financial management. Charles P. Jones. Nort Carolina University, Homewood, IL

60430, Boston, MA 02116. RICHARD D.IRWIN,INC., 1992.

Энх-Амгалан. Хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэлийн нутаг дэвсгэрийн зохион байгуулалтыг боловсронгуй болгох зорилгоор БНМАУ-ын газрын нөөцөд эдийн засгийн үнэлгээ өгөх нь. Дэд докторын зэрэг горилсон бүтээл. Орос хэл дээр. УБ., 1990.

Мягмарцэрэн П. (2008) “Монгол орны газар ашиглалтын бүтэц, түүний төлөв байдлын мониторинг”. ГГФ, МУИС, УБ хот Газар зүйн ухааны докторын зэрэг горилсон бүтээлийн хураангуй.

Наранцацралт Ж. (1998) “Нийгэм эдийн засгийн шинэ нөхцөл дэх газрын менежментийн үндсэн асуудал”. ГГФ, МУИС, УБ хот Газар зүйн ухааны докторын зэрэг горилсон бүтээлийн хураангуй.

Г.Пүрэвцэрэн. БНМАУ-ын байгаль нутаг дэвсгэрийн нөхцөл ба газар ашиглалтын үр ашиг. Докторын зэрэг горилсон бүтээл. 1990.