

10

ХӨДӨӨ АЖ АХУЙН ГАЗРЫН ЭДИЙН ЗАСГИЙН
ҮНЭЛГЭЭНИЙ АСУУДАЛД

Д.Чүлтэм

Нэг. Монгол улс газар нутгаараа хамгийн баян орон

“Газар бол улсын оршин тогтнох үндсийн үндэс мөн” гэж Хүннү Улсыг МЭӨ 209 онд үндэслэн байгуулагч эзэн хаан Мао дунь шаньой зарлиг буулгаж байжээ. Манай улс газар нутгийнхаа хэмжээгээр дэлхийн хуурай газрын 1.16 хувийг эзэлж, дэлхийд 17-д, нэг хүнд ногдох газар нутгийнхаа хэмжээгээр тэргүүн байранд, хөдөө аж-ахуйн газраараа дэлхийн дундажаас 20 гаруй дахин их²³ байдаг ажээ. Манай орны газрын нэгдсэн ангиллын 70 гаруй хувь нь хөдөө аж ахуйн газар, үүний 90 гаруй хувийг бэлчээрийн газар, нийт газар нутгийн 1.1 хувь тариаланд, нэг орчим хувь хадланд тохиромжтой газар эзэлдэг. Хэдийгээр газар нутгийнхаа байрлалаар тариаланд төдийл тохиромжтой бус боловч газраа эзний ёсоор арчилж, додомжиж чадвал бидний цөөхөн монголчуудыг үр тариа, хүнсний ногоогоор хангах бүрэн боломжтой.

Гэтэл манай улс 2006 оны байдлаар хэрэглэсэн гурилын 62,4, үр тарианы 42,4 хувь, төмсний 24,6 хувийг импортоор авч, хүнсний гол нэрийн бүтээгдэхүүний хараат байдал ойролцоогоор 50 хувьд хүрчээ.²⁴ Монголчууд эрт дээр үеэс газрынхаа үржил шим, үнэ цэнийг малаараа дамжуулж хүртдэг, ойлгодог уламжлалтай билээ. Энэ утгаараа бол манай улсад газрын эдийн засгийн үнэлгээ, газрын төлбөр, газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах тухай асуудал цоо шинээр гарч байгаа юм.

Манай орон эрт дээр үеэс байгалийнхаа нөөц баялагыг ард олны уламжлагдан ирсэн зан заншил, тухайн үеийн төрийн хуулийн зохицуулалтаар унаган төрхөөр нь эдүгээ хүртэл хадгалж ирсэн.

²³ “Байгаль орчны төлөв байдлын 2001 оны тайлан” 42-р хуудас, Монгол Улсын

Байгаль Орчны Яам Улаанбаатар 2002 он

²⁴ С.Цэцгээ өдрийн сонин 2007.06.04 №129

Харин өнөө үед газар нутгаа хайрлах, унаган төрхийг алдагдуулахгүй явж ирсэн уламжлал алдагдах байдалд хүрээд байна. Хөдөө аж ахуйн газар, үүний дотор бэлчээрийн газрын 1999-2005 оны хоорондох өөрчлөлтийг авч үзвэл, 10 гаруй хувиар буурсан нь цаашид ийм байдал үргэлжилвэл хэдэн жилийн дараа бэлчээрийн газар ямар болох вэ? гэдэг нь эргэлзээтэй асуулт гарч байна.

Монгол Улсын нийт нутаг дэвсгэрийн бараг 25 хувь нь буюу ойролцоогоор 40 сая га газрыг хамарсан 2500 уул уурхайн тусгай зөвшөөрөл олгогдоод байгаа аж. Улсын хэмжээнд уул уурхайн үйлдвэрлэл эрхэлдэг 331 аж ахуйн нэгжийн үйл ажилгаанд хийсэн судалгаанаас үзэхэд нийт 13718.5 га газар олборлолтод өртөн эвдрэлд оржээ. Үүнээс зөвхөн 2553.2 га буюу 18 хувьд л нөхөн сэргээлт хийж, үлдэхийг нь нөхөн сэргээлт хийлгүй орхижээ.

Ер нь хүн амын өсөлттэй уялдаж хүнсний тэгэхдээ, хөдөө аж ахуйн гаралтай биологийн цэвэр бүтээгдэхүүний хэрэгцээ улам нэмэгдэнэ. Иймээс хөдөө аж ахуйн газраа хамгаалах, үр өгөөжтэй ашиглах, үржил шим нь буурсан тохиолдолд нөхөн сэргээлт хийх, өөр зориулалтаар түр ашиглуулсан газрыг унаган төрхөнд нь оруулах зэрэг хойч үеийнхнийхээ төлөө өнөөгийн бидний хийх ажил, судалж боловсруулах асуудал их байна. Үүний нэг нь хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний онол, арга зүйн асуудал гэж үзэж байна.

Хоёр. Манай хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээ өргөн уудам
нутгийн бүсчиллээс үүдэлтэй.

Газрыг тухайн газрын хөрсний бүтэц, ялзмаг зэрэг чанар байдалтай уялдуулан харьцангуй буюу чанараар, эдийн засгийн агуулгаар нь мөнгөөр үнэлдэг байна. Манай орны нутаг дэвсгэр “Төв азийн гүнд өндөрт өргөгдсөн эрс тэс, хатуу ширүүн уур амьсгалтай өргөн уудам орны нийт ургамлын хөмрөг нь алс хол нутаг орныхоос төдийгүй зэргэлдээ орших нутгийнхаас ч гойд ялгаатай бөгөөд газрын гадарга, хөрс, унах тундасны онцлогтой шууд уялдах цогцолбор бүс хэлбэрээр хойноосоо урагш тодорхой зүй тогтол, өвөрмөц дараалалтайгаар байрладаг юм.

Үүнийг манай эцэг дээдэс амьдралынхаа туршид алхам алхмаар танин мэдэж орчинзүйн бүлэг шинжээр нь хангай, хээр, говь, цөл гэж ялгаварлан нэрлэж амьдралдаа өргөн хэрэглэж хэвшүүлсэн нь үндэслэлтэй бөгөөд тэр нь орчин үеийн судалгаагаар дахин давтан нотлогдсон байна.²⁵

Доктор Д.Базаргүр “...хөдөө аж ахуй, ялангуяа мал аж ахуйд зориулсан байгалийн мужлалт зохиож, аж ахуйн ашиглалтын үүднээс үнэлэн тодорхойлох судалгаа 1940 оноос эхэлсэн байна.” гэжээ.

²⁵ “Говийн мал аж ахуйд таана, хөмүүлээр тэжээл бэлтгэх тухай” 9-10-р хуудас
Ц.Даваажамц Улаанбаатар 1978

С.А., Кондратьев (1930), А.А. Симуков (1934, 1937), Э.М. Мурзаев (1948), Ш.Цэгмид (1951, 1969) нар газрын гадаргын хотгор гүдгэрийн төрх байдлыг тэргүүлэх шинж болгон монгол оронд физик газар зүйн хэд хэдэн мужийн ялгааг илрүүлсэн байна. Хөдөө аж ахуйн сайчуулын улсын 3 дугаар зөвлөлгөөний илтгэлд (1948), "Манай улсын газар дэвсгэр нь ихээхэн өргөн уудам бөгөөд цаг агаарын ба байгалийн байдал адилгүй байх нь аргагүй юм. Малыг өсгөн хөгжүүлэхэд газар газрын байдал бас адилгүй байна. Манай улсын газар дэвсгэрийг ерөнхийд нь авч үзвэл гурван хэсэг болгон хувааж болох юм. Үүнд: 1. Хангай тал (хойт хэсэг), 2. Дунд тал (Хангай говийн хоорондох завсар) 3. Говь тал (өмнө хэсэг) болно. Энэ гурван хэсэг бүрд мал аж ахуйг хөгжүүлэх нийт байдал нь харилцан адилгүй юм" гэжээ.

Е.М. Лавренко, А.А. Юнатов нар (1952) ургамлын бүрхэвчийг нь тэргүүлэх шинж болгон монгол орныг өндөр уулын таг, уулын тайга, ойт хээр, хээр, говь, цөл гэж 6 бүс, бүслүүр, 22 муж болгон хуваасан байна.

Оросын эрдэмтэн Э.М. Мурзаев "БНМАУ-ын хэмжээн дээр байгаа говь нутаг нь далайн түвшнээс дээш өргөгдсөн ба түүний гадарга нь 800-1200 метр дээр оршино. Харин уулсууд нь 2500-3000 метрт ч хүрдэг байна. Энэ нь Монголын говийг нам газар дээр оршдог дундад Азийн цөлүүдээс сүрхий ялгавартай болгож өгнө. Говь нутаг өндөр газарт оршдог явдал нь зуны бүгчим халууныг зөөлөн болгож, усыг уур болгон дэгдээхийг хорогдуулдаг учраас говийн хойд зах нь хагас цөлийн ургамал, амьтны аймагтай байдаг ажээ.

Харин урагшаа хагас цөл нь аажмаар жинхэнэ цөлрүү ордог бөгөөд тэр нь Монгол ба Говь-алтайн уулын өмнө талаар их хуурай, ил хул болж ирнэ²⁶ гэж тэмдэглэсэн байдаг билээ.

Ж. Самбуу (1953) "Малын бэлчээр өвс ногооны чанар ургацын өндөр нам, усны элбэг ховор гэх мэтчилэн байгалийн онцлог байдлаар: 1. Хангай ба хангайн уулархаг бүс, 2. Тал хээр ба дорнод тал, холимог хээрийн тал, 3. Говь хээр буюу говь, цөл говийн бүс гэж гурван бүсээр үндсэнд нь ялгаварлаж төрөл бүрийн малыг түүнд зохицуулахын тулд сүрэлгэх, малын тоог дээрх гурван бүс дэх орон нутагт тохируулах нь малыг арчлан хамгаалахад зайлшгүй ашигтай нөхцөл нь болж өгөх юм" гэжээ.

БНМАУ-ын сайд нарын Зөвлөлийн "Хөдөө аж ахуйн нэгдлийн хөдөлмөр зохион байгуулалт хөлсний системийг сайжруулах арга хэмжээний тухай" (1963) тогтоолд нэгдлийн хөдөлмөр зохион байгуулалтыг өндөр уул, ойт хээр, хээр, говь, Их нуурын хотгор ба Говь-Алтай гэсэн байгалийн 5 бүсээр өвөрмөц ялгаатай явуулахаар заажээ.

Ш.Цэгмид (1973) байгалийн ялгаврыг үүсгэгч гол хүчин зүйл нь газрын гадаргын төрхийн байдал хэмээн үзэж, бас хөрс ургамлын байдлыг харгалзан монгол орныг хөдөө аж ахуйд зориулан мужилсан ажээ. Үүнд:

²⁶ "Монголын уудам нутгаар" 60-р хуудас, Мурзаев Э.М. УБ 1956 он

Хангай –Хэнтийн уулархаг муж. Алтайн уулархаг их муж, хээр талын их муж, Говийн их муж гэж 4 их муж, 12 муж болгон хуваажээ.

Д.Базаргүр: Сум аж ахуйн бэлчээрийн нөөцөнд түүний хэв шинжийн эзлэх хувийг (1:200000 масштабтай зургаас) голлох үзүүлэлт болгон газрын гадарга, уур амьсгал, хөрс, усан хангамж зэрэг байгалийн элементүүдийн цуврал зургийг давхцуулан дүн шинжилгээ хийж, сум аж ахуй бүрийн нутгийг мал аж ахуйн ашиглалтын үүднээс байгалийн олон ба цөөн хэв шинжтэй болохыг тогтоох замаар мал аж ахуйд зориулсан байгалийн мужлалыг (сум аж ахуйн хилээр 4 муж, 14 дэд муж) зохиожээ. (1978) Үүнд:

1. Алтай-Ханхөхийн уулт хээрийн хонь ямааны аж ахуйн муж.
2. Хангай-Хэнтийн ойт хээрийн, үхэр-хонины аж ахуйн муж.
3. Төв-Дорнотын, үхрийн аж ахуйн хавсарга салбар бүхий хонины аж ахуйн муж.
4. Өмнөговийн тэмээ, ямаа, хонины аж ахуйн муж.

Эрдэмтдийн судалгаанаас үзэхэд манай малын төрөл бүрийн байрлал тухайн нутаг орныхоо бэлчээр, ус, газрын өндөр нам, уур амьсгал зэрэг олон зүйлээс хамааралтай байдаг ажээ.

Эрдэмтэн М.Бадамбазар (1985) : Бид БНМАУ-ын нутаг дэвсгэрийг тээвэр газар зүйн таван муж болгон хувааж байна. 1. Тээвэр газар зүйн төвийн мужид, Төв, Архангай, Өвөрхангай, Баянхонгор, Дорноговь, Дундговь, Өмнө-говь аймаг. 2. Дархан, Сэлэнгийн тээвэр газар зүйн мужид Сэлэнгэ, Булган аймаг мөн Дархан, Эрдэнэт хот. 3. Дорнотын тээвэр газар зүйн мужид Дорнод, Хэнтий, Сүхбаатар аймаг. 4. Тээвэр газар зүйн баруун мужид Увс, Баян-Өлгий, Ховд аймаг. 5. Тээвэр газар зүйн Хөвсгөл-Алтайн мужид Хөвсгөл, Завхан, Говь-Алтай аймаг тус тус багтана²⁷ гэсэн нь бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлалын эхлэл байсан боловуу.

Монгол улсын төрийг олон жил удирдаж байсан Ю.Цэдэнбал 1942 оны үед өөрийн хувийн тэмдэглэлдээ бичиж үлдээснээс үзвэл, "Мал аж ахуйг хөгжүүлэхэд говийн цаг уурын нөхцөл хүнд. Цаашид энэ бүсийг мал аж ахуйн район болгоход бэрх ээ. Ихээхэн зардлыг гаргахаар бодоод мал аж ахуйг хөгжүүлэхүү, эсвэл түүнээс татгалзаж мал аж ахуйг тэнд туслах чанартайгаар хөгжүүлэх үү (Тэмээний аж ахуйг хөгжүүлж болох л байх л даа) гэдэг салаа асуулт гарч ирж байна. Говьд газар тариалан хөгжүүлнэ гэдэг бол мал аж ахуй хөгжүүлэхээс бүр ч хүнд. Тэгвэл яах вэ? Аж үйлдвэр (газрын тос ч юм уу өөр ямар нэгэн) хөгжүүлнэ.

Ерөөс манай говийн бүсийн гадаргуу нь Казахстаныхтай адилхан байж магадгүй. Академич Ферман нээлт хийсэн байна. Казахстаны бараг бүх гадаргуу нь эрт үед усанд идэгдсэн, эдүгээ элсэн дор орсон уул нуруудаар

²⁷ "Монгол орны байгалийн нөхцлийн үнэлгээний асуудал" БНМАУ-ын Шинжлэх Ухааны Академи, Газарзүй, цөвдэг судлалын хүрээлэн редактор Б.Гунгаадаш, Ш.Балжир ШУА-ийн хэвлэл Улаанбаатар 1985 он

эзлэгдсэн гэдгийг тэр тогтоожээ. Газрын доорхи тэр уул нурууд нь Уралаас Тань-Шань болон Алтай хүртэл асар том нум хэлбэртэйгээр

үргэлжилж байгаа гэнэ. Эдгээр нурууд зэс, цайр, хар, цагаан тугалга, алт мөнгөөр баялаг гэнэ.

... Хэрэв манай оронд мал аж ахуй бүхэлдээ тогтворгүй байгаа бол энэ нь говьд бүр ч их юм. Тэнд байгаль цаг уурын нөхцөлөөс бараг бүхэлдээ хараат байна.”²⁸ гэсэн нь тэрээр говийн талаар онцгой анхаарч говь руу чиглэсэн дараагийн эдийн засгийн арга хэмжээг төсөөлж байсан бизээ. Түүгээр ч барахгүй говь нутгийн хөрсөнд ихээхэн баялаг бий гэдгийг тэр үед таамаглаж байжээ.

Манай орны байгаль цаг уурын ялгаатай байдлыг төрөөс зохицуулж, ялангуяа говийн бүсийг онцлон авч үзэж, аминд байх малын тоог ахиу тогтоох, бүсийн нэмэгдэлтэй бэлтгэлийн үнэ тогтоох, ажиллагсад нэмэгдэл цалин олгох, нэгдсэн үнэ тариф хэрэглэх зэрэг аргыг хэрэглэж байжээ. Үүнд:

1. Говийн бүсийн хөдөө аж ахуйн нэгдлийг гишүүн өрхийн амын туслах мал аж ахуйд байх малын тооны дээд хэмжээ 75, хангайн бүсэд 50 толгой байхаар “Хөдөө аж ахуйн нэгдлийн үлгэрчилсэн дүрэм”-д заажээ.

2. хөдөө аж ахуйн нэгдлээс улсын төвлөрсөн бэлтгэлд нийлүүлсэн мал аж ахуйн бүтээгдэхүүнд говийн бүсийн нэмэгдэл олгодог байв. Энэ нэмэгдэл нь тухайн бүс нутагт дэмжлэг болж байлаа. Зөвхөн 1977 оноос 1984 онд бэлтгэлийн үнийн нэмэгдлээр 226.0 сая төгрөг буюу жилд дунджаар 25.1 сая төгрөг олгож байжээ.

Говь болон түүний ойролцоо нөхцөлд ажиллаж байгаа хүн малын их, бага эмч, зоотехникч, багш, хөдөө аж ахуйн цахилгаанжуулалт, механикжуулалт, усжуулалт, инженер техникийн ажилтан нарт албан тушаалын цалингийн нэмэгдэл сар бүр олгож байв. Бензин, шатахуун, барилгын материал(цемент)ын нэмэгдэл хорогдлыг нэгдсэн журмаар тогтоож, төвөөс алслагдлын зардлын зарим хэсгийг төвийн районы ижил хэрэглээний зардалд шингээж байжээ.

Энэ бүхэн нь манай орны нөхцөлд говийн бүсийг тусгайлан авч үзэх нь төрийн бодлогын залгамж чанарт зайлшгүй байх орон зай, байгалийн нөхцөл, нийгмийн бодлогын цогц асуудал гэдгийг нарийвчлан судалж, говийн газрын үнэлгээнд харж үзэх ёстой.

Ажиллах хүчин дутмаг,хөрсөн дээрх байгалийн баялгаар ядуу Катарчууд сувд олборлон амьдралаа залгуулдаг,1940-өөд он хүртэл Персийн булангийн хамгийн ядууд тооцогдож байсан. Гэтэл Кувейт, Катар орон

²⁸ “Гэрэл сүүдэр” Ю.Цэдэнбалын хувийн тэмдэглэлээс 12-р хуудас, эмхэтгэсэн Б.Сумъяа.

байгалийн хий,газрын тосны их хэмжээний нөөц илэрсэнээр бүс нутагтаа дээгүүр орох эрчимтэй хөгжиж буй орон болон хувирсан нь хэдийгээр хүн ам цөөн,хөрс нь үржил шим муутай ч газар дорх байгалийн баялгаа зөв ашиглаж чадвал хөгжиж болдгийг харуулж байна.

Говь нутагт байгалийн нөхцөл бусадтай харьцуулахад хүнд, бэлчээрийн багтаамж, усны хангамж багатай ч жилийн турш цэлмэг байх өдрийн тоо олон, нарны илч ихээр хуримтлагддаг, салхийг эрчим хүчинд ашиглах боломжтой, зэрлэг, ховор ан амьтан их, үзэсгэлэнт унаган байгальтай, байгалийн баялагийн ашиглагдаагүй их нөөцтэй, энэ бүхэн нь цаашдаа аялал жуулчлалыг өвөрмөц хэлбэрээр өргөжүүлэх, хүн амын үүсмэл төвлөрөл бий болж,хүн амын нягтрал ихсэх хандлага зэрэг нь говь нутгийн газрын үнэлгээг өндөржүүлэх магадлал ихтэй юм.

Тариачин хүн газарт үр цацаж тариа будаа, ногоо ургуулаад үрээр нь амьдардаг бол, малчин хүн тэгэхгүй, газрыг бэлчээрийн хуваарь эдэлж, тэр бэлчээрт малаа хариулж, өвсийг нь идүүлээд, малаа тэжээж, тэр газрын шимийг малаараа дамжуулан мах, сүү, ноос болгон авч хэрэглэсээр ирсэн.

Бэлчээр, газрын бүтээгдэхүүн нь мал, түүний ашиг шим байсан учраас, малаа өсгөхөд юуны өмнө түүнийг бэлчээр усаар сайн хангаж, авсан хүч таргыг нь мөн бэлчээрээ зөв ашиглах ба хадсан өвсөөр тэжээн онд оруулах нь чухал байсаар ирсэн билээ. Иймээс говийн нэмэгдэл нь “Хөдөө аж ахуйн газар”-ын, үүнээс бэлчээрийн газрын нэгдмэл сангийн үнэлгээний эхлэл төдийгүй, манай говийн бүсийн нутгийн ус, ургамалаар тарчиг, ажиллах хүч ховор байдлыг харж үзэж, төрөөс зориуд зохицуулж байсан, цаашид ч төрийн бодлогын залгамж чанарт байх ёстой асуудал мөн гэж үзэж байна.

Гурав. Манай улсын газрын шинэчлэл ба хөдөө ажахуйн газрын үнэлгээний тухайд

Газар бол баялаг болохын хувьд өөрөө шууд хэрэглэгддэг эсвэл үйлдвэрлэл явуулах орон зай, багаж зэвсэг болдог.

Нүүдлийн соёлтой мал аж ахуй эрхэлдэг үндэстний хувьд манай улсад газрыг хувьд өмчилж иргэний гүйлгээнд оруулж ашиг шимийг нь хүртэх тухай ойлголт суурьшмал улс орнуудын газар тариалан өнө эртнээс үүссэн орнуудтай харьцуулбал ихээхэн онцлогтой.

Суурьшмал орнууд “...газар тариалангийн бүртгэл тэмдэглэлтийн шаардлагаар 3,5 мянган жилийн өмнө ойрхи дорнодод, Египетэд дүрс бичиг үүссэн, энэ нь сүүлдээ дуу авиа тэмдэглэх цагаан толгой болсон ба Фанецууд зохиосон анхны цагаан толгой Грек Ромоор дамжин Европт тарсан гэдэг.

Газар тариалан эрт дээр үеэс үүссэн суурьшмал улс орнуудад газраа үнэлэх, газрын түрээс төлбөр авах явдал эртнээс үүсч, улмаар газрыг үнэлэх зориулалтаасаа шалтгаалан улам боловсронгуй болж хөгжсөөр иржээ.

Х зууны үеэс тариачид биеэр ажиллахын оронд бүтээгдэхүүн зарж олсон мөнгөөр феодал эздэд үүргээ төлөх болж, феодалууд ч ажиллах дур сонирхол, бүтээмж өндөртэй тариачдад газраа түрээслэх болов. Заримдаа тэд хотын мөнгөтэй худалдаачдад газраа худалдах, шинэ эздэд нь ашгийн тооцоотой бизнес сэтгэлгээг нэвтрүүлснээр жинхэнэ зах зээлд чиглэсэн интенсив хөдөө аж ахуй үүсч эхэлсэн²⁹ байна.

Газар өмчлөх үйл явцын эхлэл бүр эртний буюу Античний эрин үетэй холбоотой боловч XII зуун гэхэд газар өмчлөх үйл явц бүх нийтийн шинжтэй болжээ.³⁰

Манай орны хувьд газрын шинэчлэлтэй уялдаж газрыг үнэлэх нь байгаль орчноо унаган төрхөөр нь хадгалах, газрыг иргэний гүйлгээнд оруулах, газрын татвар ноогдуулах, төлбөр түрээс авахад зайлшгүй бөгөөд үнэлгээний арга зүйг нь шинжлэх ухааны үндэслэлтэй бий болгох явдал тулгамдсан асуудал болж байна.

Улсын хил хязгаарын хүрээнд “Газар өмчлөх эрх нь газрын харилцааны үндэс”³¹ болдог ажээ.

Манай улсын эрт дээр үеийн газар өмчлөлийн талаар түүхч, академич Ш.Нацагдорж, Ч.Далай, доктор А.Намсрай, Д.Гонгор, Г.Сүхбаатар, хуульч эрдэмтэд С.Жалан-Аажав, О.Амархүү, Т.Сэнгэдорж, Б.Баярсайхан, Н.Лүндэндорж нарын зэрэг эрдэмтэд судлаачдын бүтээлд тодорхой тусгагджээ. Нүүдлийн соёлтой мал аж ахуй эрхэлдэг манай улсад газар нь ихэнхдээ бэлчээрийн зориулалтаар ашиглагдаж, хаад язгууртны өмч мэт байсан боловч үнэн хэрэг дээрээ тухайн үедээ төрийг төлөөлж байсан тэдгээр хүмүүсээр дамжуулан газрыг төр өмчилж байжээ.

Төмөр зэвсгийн үеэс эхлэн хувийн өмч хөгжсөнөөс хойш газар, түүний баялгийг өмчлөх ёсон үүссэн гэж үздэг. К.Маркс хүй нэгдлийн байгууллын үеийн нүүдэлчдийн нийгэмд газар бол бэлчээр болгож ашигладаг байгалийн нөхцөл, түүнийг аймаг, овог нийтээр өмчилдөг. Мал нь “газрын байгалийн бүтээгдэхүүн” гэж үзэж байжээ³² Мөн нүүдэлчдийн нийгэмд “Газар биш, гагцхүү мал л өөрийншигдөж, нөхөн үйлдвэрлэгддэг” гэжээ. “...Хүннү нарт хил хариуцсан оуто ван гэгч байсан болохоор Хүннү улсын хувьд газар бол улсын дэвсгэр нутаг, улсын өмч байжээ”, “Хүннү улсын улсын дэвсгэр нутаг бол нэг талаар улсын өмч газар, нөгөө талаар малын бэлчээр мөн. Түмтийн дарга нар төрийн захиргааны нэгчийн толгойлогчийн хувьд нутаг бэлчээрийг эзэмшин ашиглаж байсан байна” гэж доктор Г.Сүхбаатар Монголчуудын эртний өвөг номдоо³³ бичжээ. Хүннү Улсыг МЭӨ 209 онд үндэслэн байгуулагч

²⁹ “Хүн төрлөхтний хөгжил ба Монгол орон” Ц.Батболд Зууны мэдээ 2006.08.18 №198

³⁰ “Газрын сангийн менежмент” 6-р хуудас Гонгорын Пүрэвцэрэн Улаанбаатар 2000

³¹ “Монгол улсын газрын эрхзүй” 45-р хуудас, Т.Сэнгэдорж Улаанбаатар 2002

³² Форм, предшествующие капиталистическому производству” К.Маркс: К.Маркс, Ф.Энгельс Соч.Т.46, ч I стр 479

³³ Монголчуудын эртний өвөг62-р хуудас, Г.Сүхбаатар Улаанбаатар 1980

эзэн хаан Мао дунь шаньой “Газар бол улсын оршин тогтнох үндсийн үндэс мөн” гэж зарлиг буулгаж байжээ.

“Хүннү улсын үеэс эхлэн XVII зуун хүртэлх хоёр мянган жилийн турш ерөнхийдөө улсын хүн амыг аравт, зуут, мянгат, түмт болгон захиргаа-цэргийн зохион байгуулалтаар хуваан газрыг улсын өмчид хааны дээд эрх мэдэлд, бэлчээрийг чөлөөтэй нүүдэллэн ашиглах боломжтой. Малыг хувийн өмчид байлгаж байжээ. Мал хувийн өмч байсан болохоор малыг худалдаж, бэлэглэн өгч болно, худалдан авч болно, харин газрыг худалдах, худалдан авах явдал огт байгаагүй³⁴ гэж доктор Г.Сүхбаатар бичсэн билээ.

Монголчуудын газар өмчийн эрх, эзэмшил, эдэлбэрийн бүхийлэн явцыг туйлын товчоор хариулж болох нь “нутаг” (нунтук) “нүүдэл” (нэ үдэл) хэмээх хоёрхон үг болно. Өөрөөр хэлбэл “нутаг” хэмээн газар шороог, “нүүдэл” гэж түүнийг ашиглах арга хэлбэрийг хэлнэ. Иймээс “нутаг”, “нүүдэл” хоёр бол монголчуудын нүүдлийн амьдралын тодорхой дүр төлөв, газрын харилцааны үндсэн шинж тэмдгийг илэрхийлнэ гэж түүхч эрдэмтэн Д.Гонгор халх товчоон номондоо дүгнэжээ.

Монголчууд газар зүй-цаг уурын өвөрмөц байдал, материаллаг үйлдвэрлэл явуулах шаардлагын улмаас нүүдэлчин болсон байна. Товчоор хэлбэл, газрыг (бэлчээр болгон) төрөлх өгөөжөөр нь ашиглан, малын (харьцангуй тогтвортой) тэжээлийн хэрэгцээ, бэлчээрийн улирлын хэлбэлзэл хоёрын зөрчлийг нүүдэл хийх замаар шийдвэрлэж нүүдэлчин болсон байна.³⁵ гэж судлаач Д.Төмөртоогоо бичсэн байдаг билээ.

Манж нар XVII зууны гучаад онд Өвөрмонголыг эзлэн аваад хошуу байгуулсан ба 1691 оны Долон нуурын чуулганаар Халхыг эрхшээлдээ оруулан хошуудыг засаг захиргааны үндсэн нэгж болгох шийдвэр гаргасан юм. Иймээс хошууд хэмээх захиргааны нэгж түүний нутгийн шинэ тогтолцоо үүсэн буй болсон нь Өвөрмонголд XVII зууны тэргүүн хагаст, Халхад сүүлчийн хагасын шувтарганд холбогдох³⁶ ажээ.

“Газрын харилцаа дээр үеэс хууль цаазын сурвалж бичгүүдийн зохицуулалтад орж журамлагдаж байсан байна”³⁷ гэж доктор Т.Сэнгэдорж дүгнэжээ.

Улс төрийн зүтгэлтэн О.Дашбалбар монгол улсын газрын өмчлөлийн асуудалд ихээхэн анхаарч байсан нэгэн билээ. Тэрээр “...академич Ишжамц, Далай, доктор А.Жамсран, Д.Гонгор, Г.Сүхбаатар нарын бүтээл

³⁴ “Газар ба БНМАУ-ын тусгаар тогтнол” Г.Сүхбаатар Ардын эрх 1991.11.07 №195

³⁵ Мал аж ахуйн хөдөлмөр зохион байгуулалтын зүй тогтолын асуудал, 52-р хуудас, Төмөртоогоо.Д

Эдийн засгийн хүрээлэнгийн эрдэм шинжилгээний бүтээл. Улаанбаатар 1974 №1

³⁶ “Халх товчоо 2” 264-270-р хуудас, Д.Гонгор Улаанбаатар 1978

³⁷ “Монгол улсын газрын эрхзүй” 13-р хуудас, Т.Сэнгэдорж Улаанбаатар 2002

тэрчлэн “Нууц товчоо”-ээр албан сурвалжид ч монголчууд газрыг хувьд өмчлүүлж байгаагүйг хоёрдмол санаагүй тэмдэглэжээ” гээд “...их хаад нь газрыг том феодалууддаа хуваарилан үе залгамжлуулан эзэмшүүлж байснаас бус, өмчлүүлж байсангүй. Энэ нь газар үндсэндээ төрийн мэдэлд, улсын өмч байсан гэсэн үг бөгөөд тэр үеийн их бага хаадын аль алин нь “өөрөө төр засаг” байсан юм.

Томоохон феодалуудын эзэмшил газар дээр амьдрагч жирийн нүүдэлчин ард ч ялгаагүй, мөн эзнийхээ эзэмшлийн газраас өөрт ноогдсоныг л эзэмшиж байсан.” гэж “Газрын төлөө тулалдаан эхэллээ”³⁸ өгүүлэлдээ бичжээ.

Хууль зүйн шинжлэх ухааны доктор О.Амархүү “Монголд газар хувийн өмчид байсан гэж нотлох хууль цаазын түүхэн эх сурвалж ерөөсөө байсангүй, харин улсын өмч, нийтийн эзэмшил эдэлбэрт байсныг хуульчилсан олон чухал баримт байгаа билээ”³⁹ гэжээ.

Ардчилал, Зах зээлийн эдийн засгийн харилцаа эхэлсэнээс хойш газрын өмчлөлийн талаар шинэ үе, газрын шинэчлэл эхэлсэн гэж үзэж байна. БНМАУ-ын Засгийн газраас 1990 оны 5 дугаар сард гаргасан. “БНМАУ-ын Засгийн газраас улс орны нийгэм, эдийн засгийн шинэчлэлийг хэрэгжүүлэх талаар ойрын жилүүдэд баримтлах чиг бодлого” -д

“Нийгэм, байгаль орчиндоо зохицон хамт хөгжих, байгалийн нөөц баялгийг хүн ардынхаа одоо ба ирээдүйн эрх ашгийн үүднээс үр ашигтай, зүй зохистой ашиглах явдал байгаль орчныг хамгаалах бодлогын үндэс байх болно”.

“Байгалийн нөөц баялаг, газрыг үнэлгээтэй болгож, ашиглалтыг сайжруулахад чиглэгдсэн эдийн засгийн оновчтой хөшүүргийг бий болгоно” гэж газрын үнэлгээний талаар Засгийн газрын хэмжээнд Монгол Улсын түүхэнд анх удаа ийм зорилт дэвшүүлэн тавьсан билээ. Тун удалгүй 1990 оны 12-р сарын 28-нд БНМАУ-ын Улсын бага хурлаар батлагдсан БНМАУ-ын Засгийн газрын үйл ажиллагааны үндсэн чиглэлд:

“Газар өмчлөлийн асуудал улсын онцгой эрхэнд байж, тус улсын иргэд, түүнийг өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлнэ. Газрыг түрээсэлж эзэмшихийг дэмжинэ. Газар, байгалийн нөөц баялгийг эдийн засгийн үнэлгээтэй, төлбөртэй болгох асуудлыг шийдвэрлэнэ”⁴⁰ гэж Засгийн газар өөрийн

³⁸ “Газрын төлөө тулалдаан эхэллээ” О.Дашбалбар Хөх тэнгэр 1997.01 №02.03

³⁹ “Байгаль орчныг хамгаалах Монгол зан заншил, хууль цааз(уламжлал, шинэчлэлийн асуудал,)” 63-р хуудас, О.Амархүү Улаанбаатар 2000

⁴⁰ “БНМАУ-ын засгийн газрын ажиллагааны үндсэн чиглэл” 17-р хуудас, Улаанбаатар 1991 он

үйл ажиллагааныхаа чиглэлд газрын харилцааны талаар тодорхойлсон билээ.

“Эдийн засгийг зах зээлийн зохицуулалтад шилжүүлэх зарим арга хэмжээний тухай” БНМАУ-ын Засгийн газрын 1991 оны 1-р сарын 15-ны 20-р тогтоолоор “Байгалийн бүх төрлийн баялаг, бэлчээрээс бусад газрыг энэ онд багтаан үнэлгээтэй болгохыг Байгаль, орчны хяналтын улсын хороо, Хөдөө аж ахуйн яам, Үндэсний хөгжлийн яам, Сангийн яаманд даалгасан” нь газрын үнэлгээ боловсруулах ажлын эхлэл болжээ.

Ийнхүү Засгийн газрын үйл ажиллагааны мөрийн хөтөлбөрийн дагуу 1991 оны 1 дүгээр сард БНМАУ-ын Засгийн газраас “Ашигт малтмалын ордын үнэлгээ, нөөц ашиглалтын төлбөрийн тухай” 24 дүгээр тогтоолоор “Ашигт малтмалын ордыг геологийн эрэл, хайгуулын ажлын зардал, ялгаварт рент болон борлуулалтын орлогын 3 хувиар бодох үнэмлэхүй рентийн дүнгээр үнэлэх зарчмыг баримтлан үнэлгээний аргачлал боловсруулж батлахыг БНМАУ-ын Байгаль, орчны хяналтын улсын хороонд зөвшөөрчээ.”

Түүнчлэн 1991 оны 4 дүгээр сард “Улаанбаатар хотын газрын үнэлгээ, газар ашигласны төлбөр тогтоох тухай” БНМАУ-ын Засгийн газрын тогтоол гарч, Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийн нэг га газрын суурь үнэлгээг 4.5 сая төгрөг /633,8 мянган ам.доллар/-өөр баталсан билээ.

Ингэж газрын төлбөр, үнэлгээний эхлэл бий болж байгалийн нөөц ашигласны төлбөрийг 1991 оноос Засгийн газрын тогтоолын дагуу авч байлаа.

Монгол улсын түүхэнд газрыг монгол улсын иргэнд өмчлүүлэх талаар 1992 онд батлагдсан үндсэн хуульд анх удаа хуульчилж өгсөн. Монгол Улсын Үндсэн хуульд:

Нэгдүгээр бүлгийн Зургадугаар зүйлд:

“1. Монгол улсад газар, түүний хэвлий, ой, ус, амьтан, ургамал болон байгалийн бусад баялаг гагцхүү ард түмний мэдэл, төрийн хамгаалалтад байна.

2. Монгол улсын иргэдэд өмчлүүлсэнээс бусад газар, түүнчлэн газрын хэвлий, түүний баялаг, ой, усны нөөц, ам амьтан төрийн өмч мөн.

3. Бэлчээр, нийтийн эдэлбэрийн ба улсын тусгай хэрэгцээнээс бусад газрыг зөвхөн Монгол улсын иргэнд өмчлүүлж болно. Энэ нь газрын хэвлийг өмчлөхөд хамаарахгүй. Иргэд хувийн өмчийнхөө газрыг худалдах, арилжих, бэлэглэх, барьцаалах зэргээр гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүний өмчлөлд шилжүүлэх, түүнчлэн төрийн эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр бусад эзэмшүүлэх, ашиглуулахыг хориглоно гэж заасан.

Үүний дараагаар Улсын их хурал, засгийн газраас удаа дараагийн гаргасан шийдвэрүүд нь газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах, үнэлэх бодит нөхцлийг бүрдүүлж байлаа.

Монгол Улсын Их Хурал 2002 оны 6-р сард “Газрын тухай” хуулийг шинэчлэн найруулж, Монгол улсын түүхэнд анх удаа “Монгол улсын

иргэнд газар өмчлүүлэх тухай” хуулийг баталж гаргасан нь газрыг жинхэнэ зах зээлийн эргэлтэд оруулах нөхцөл бүрдсэн билээ.

Газар өмчлөлийн талаар доктор Ш.Батсүх “Газрыг өмчлүүлэхдээ түүнийг сонгодог утгаар нь эдийн засгийн эргэлтэнд оруулж, газрын шинэтгэлийн бодлогыг эрчимжүүлснээр иргэд газар гэсэн өөрийн гэсэн

баталгаатай юугаар ч орлуулшгүй үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй болж, өмчийн газраасаа амьдралын эх үүсвэрээр хангагдах, амжиргааных нь түвшин дээшлэх, байгаль орчноо хайрлан хамгаалах, газрын үр өгөөж, үнэ цэнийг ойлгох ойлгоц төлөвших, аливаа үйлдвэрлэл үйлчилгээ, хөрөнгө оруулалтын болон бусад олон талын арга хэмжээг хэн нэгний оролцоо, зөвшөөрөлгүйгээр бүрэн бие даан итгэл төгс авч хэрэгжүүлэх улмаар улс орны эдийн засгийн нөөц, чадавхи сайжирч бүх түвшинд бие дааж өөрийгөө хөгжүүлэх үндэс бүрдэх зэрэг олон талын ач холбогдол бий болно.”⁴¹ гэж тэмдэглэжээ.

Түүхээс үзвэл, манжийн үед “атар газрыг хятад иргэдээр хагалбарлуулж тариа тариулах олон хороо байгуулагдах болжээ. Тэдгээр хороо атар газрын үржил шимийг харгалзан дээд, дунд, доод зэрэг болгон ангилж, тус бүрийг худалдан авах үнэ тогтоосон байна. Дээд зэргийн нэг шан (10 му) газрыг 4 лан 4 фүн мөнгөөр, дунд зэргийг 2,4 лан, доод зэргийг 1,4 лан мөнгөөр тус тус үнэлсэн (түрээсийн төлбөр Д.Ч) байна.

Худалдсан газрын үнийн хагас нь Чин улсын санд, нөгөө хагасыг нь нутгаа худалдсан монгол хушууны орлого болгох ёстой байжээ. Мөнхүү газрыг олгох, зааглах зэрэг ажилд шан тутамд 15 хувийн нэмэгдэл өгөх тул дээд зэргийн 1 шан газрын үнэ 5,1 лан болох байжээ”⁴² гэснээс үзэхэд монгол нутагт хөдөө аж ахуйн эдэлбэр газрын үнэлгээний үндэс манжийн үеэс тавигджээ. Эндээс газрын үнэ (түрээсийн төлбөр) ийн харьцааг гаргаж үзвэл;

Дээд зэргийн газар	1.000
Дунд зэргийнх	0.545
Доод зэргийнх	0.318

өөрөөр хэлбэл дээд зэргийн газар доодоосоо 3.1 дахин илүү үнэлгээтэй байжээ.

⁴¹ “Газрын эрх зүйн баримт бичгийн эмхэтгэл” 2-р хуудас, Монгол Улсын Хууль, Зүй Дотоод хэргийн Яам, Хууль тогтоомж, шүүх эрх мэдлийн эрдэм шинжилгээ, сургалт, мэдээлэл сурталчилгааны үндэсний төв, Монгол улсын засгийн газрын тохируулагч агентлаг, Газрын харилцаа геодези зурагзүйн газар Улаанбаатар 2003

⁴² “Монголын сэргэн мандалтын эхээс (1911-1913)” 25-р хуудас, Л.Жамсран Улаанбаатар 1992

Монголын засгийн газар 1912 оноос эхлэн алт малтагчдаас хураах түрээсний тухай дүрэм баталсан. Үүнд: Алт малтаж байгаа нэг дорволжин мод газраас 108 лан хураах ба малтах хугацааг 5 жилээр тогтоожээ.⁴³ Богдын Засгийн газраас Монгол Оросын “Монголор” алтны уурхайг үргэлжлүүлэн ажиллуулах тухай гэрээг 1912 онд байгуулж олборлосон

алтны 16.5 хувийг алтаар нь буюу оросын рублиэр улсын санд нийлүүлж байх тухай шийдвэрлэснийг өмнө дурьдсан.

Богд хаанаас 1913 онд баталж гаргасан тариалангийн газрын түрээс хураах дүрэмд, түрээсний 60 хувь нь богд гэгээний санд, 40 хувь нь ноёд, эсэхүл бусад хутагтын санд орох ёстой байжээ.

Хэрэв түрээслэгдсэн газар, ерөөс хушууных биш, хутагт буюу ямар нэг хийдийнх байх бол түрээсний 40 хувь нь тэр нутагт буюу хийдийн санд орох ёстой байжээ. Түрээсний хэмжээг, газрын хөрсний байдлаар тогтоож жилд нэг үр газар 2-3 цэн байсан юм. Сул чөлөөтэй газрыг түрээсэнд өгөх хэрэгтэй гэж дүрэмд зориуд заасан байдаг боловч хэрэг дээрээ үржил шим сайтай газар түрээслэгдэж байсан учраас ноёд ба нутгийн хүмүүсийн дургүйцэл төрүүлдэг байжээ.

Хүнсний ногоо тариалах газрыг түрээслэж өгөх, мөн малыг бэлчээрт газар түрээслэн өгөх дүрэм 1916 онд батлагджээ. Гаалийн дүрмийн ёсоор гадаадын харьяат нараас малын бэлчээрээс төлөх хөлс нь тэмээ бүрээс 1 лан, морь буюу шар бүрээс 5 цэн /63 копейк/ хонь нэг бүрээс 1 цэн (12.6 копейк), тайлаг торомноос 36 копейк авч байжээ.

Газар түрээслэснээс орох орлого нилээд хэмжээтэй байв. Жишээ нь: Засагтхан аймгийн Сүжигт гүний хошуунд 1915 онд Хятадын Да-Шин-Хүүгийн пүүсэнд бэлчээрийн газар түрээслэсний хөлс 1929 лан мөнгө улсын санд оржээ. Ортооний болон харуулын газрыг Богд хаан буюу улс мэдэж байжээ. Ортооний газар түрээслэсний хөлс нь зөвхөн улсын санд өгдөг байв. Харин ардын хувьсгалийн дараахан 1922 оны 3-р сард “Монголчуудад орон, сав байгуулах газар түрээслүүлэх дүрэм”, “Гадаадын хүмүүст орон байшин барих газрыг түрээслүүлэх тухай дүрэм” зэргийг батлан гаргаж байжээ. 1923 онд Ардын засагт Монгол улсын уурхайн дүрэм боловсруулан батлагдаж байсан бөгөөд түүний 7-р бүлгийн 37-р зүйлд “...уурхай малтаж олсон зүйлээс сангийн орлого болгон хураавал зохих хувь нь цагаан алт ба бусад үнэ бүхий зүйлүүдээс 15-30 хувь хүртэл, алтнаас 5-25 хувь хүртэл, цагаан тугалаг, зэс, цайр, хар тугалагнаас 4-18 хувь хүртэл түрээс хураах...” гэжээ. Мөн “Монголсовметалл” нийгэмлэг байгуулах тухай Монгол Зөвлөлттийн засгийн газар хоорондын 1940 оны хэлэлцээрт “...нийгэмлэг нь одоо дагаж шийтгүүлж байгаа ба ирээдүйд тогтож болзошгүй татвар хураамжийн

⁴³ “Монгол ардын хувьсгалын түүх” 56-р хуудас, Б.Ширэндэв Улаанбаатар 1999

оронд худалдаж борлуулсан үйлдэхүүний тонн тутмын өөрийн өртгийн 2 хувийг БНМАУ-ын засгийн газарт жил бүр төлж байна...” гэж тохиролцсон байдаг нь ашигт малтмалын ордыг үнэлэх, тэдгээрийг ашигласны төлбөрийн хэмжээг тогтоож байсан анхны хэлбэрүүд байжээ гэж үзэж байна.

Цэдэнбал, Сталин хоёрын сүүлчийн уулзалт 1952 онды 9-р сард болсон байна. Энэ үед “Сталин: . . . Бид 20 орчим га-гаас (тариалангийн нэгж талбай боловуу Д.Ч) татвар авч байна. . . . Танайхаас ч гэсэн газар нутгаас, бэлчээрээс татвар авч болох биш үү? Тийм үү, үгүй юу? Жилд бэлчээрийг хичнээн ашигласан ч хамаагүй, түүнийг л тооцоолох хэрэгтэй. Та нар сайн бодож үзээрэй, гэхэд. Цэдэнбал: За, бодьё.”⁴⁴ гэснээс үзэхэд газар нутаг бэлчээрээс татвар авч байгаагүй бөгөөд хил орчмоор хадлангийн талбайгаасаа хадлан хадуулж байсан авч тогтсон төлбөр авч байсангүй. Харин хадаж авсан өвсөөр нь бараа солилцооны журмаар худалдаа хийдэг

байв. БНМАУ-ын Үнэ, Стандартын улсын хороо 1982 онд “Ашигт малтмалын орд газрын эдийн засгийн үнэлгээний үлгэрчилсэн аргачлал”-ыг үлс ардын аж ахуйд өгөх үр ашгаар нь үнэлэх зарчимд үндэслэн гаргасан билээ.

Монголчехословак металл хамтарсан үйлдвэрийн ашиглаж байгаа хайлуур жонш, цагаан тугалганы ордуудыг эзэмшихэд оруулсан анхны хөрөнгө оруулалтын 10 хувиар бодож нөөцийг нь 1986 онд үнэлсэн. Энэхүү үнэлгээ ба геологи хайгуулын ажлын зардлыг хамтарсан үйлдвэрийн дүрмийн фондыг бүрдүүлэхэд Монголын талаас гаргасан хөрөнгөнд тооцон оруулсан байна.

Манай эрдэмтэд улсын хөдөө аж ахуйн эдэлбэр газрыг аж ахуйд зориулан зохистой ашиглах арга замыг боловсруулахдаа газрын өндөржилт налуу, хэрчигдлийн шигүү, ургамлын ургах үеийн идэвхтэй температурын нийлбэр, чийг хангамж, усан хангамж, бэлчээр, хөрсний хэв шинжийн зураг болон газар зүйн голлох элементүүдийн мужлалт зэргийг үндсэн үзүүлэлт болгон авч, эдгээр цуврал зургуудыг давхцуулан дүн шинжилгээ хийж эдэлбэр газрыг эрчимтэй ашиглахад байгалийн нөхцөл голлон нөлөөлж ирсэн ба цаашид ч хэвээр байна гэж үздэг байна.

Газрын байршил, өндөр нам, налуу, хөрсний үржил шим, бүтэц, зэрэг байгаль нутаг дэвсгэрийн цогцолбор нөхцөлийн үр дүнд хөдөө аж ахуйн бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэх потенциал, цаг хугацааны хэрээр газрын үнэ цэнэ нэмэгдэж, хөдөө аж ахуйн бус зориулалтаар ашигласнаас энэ хэмжээгээр улсад төлөх төлбөр нэмэгдэх зүй тогтолтой.

Манай улсад газрын үнэлгээний талаархи судалгааны ажил хийгээд төр засгийн гаргасан шийдвэр харьцангуй сүүлийн жилүүдэд өөрөөр хэлбэл 1970- аад оноос хамаарах ажгуу.

Үнэ бол Адам Смитийн “Үндэсний баялаг” бүтээлдээ илэрхийлснээр сайн дурын харилцааны зарчмаар талууд солилцоо хийвэл аль аль тал үүнийг

⁴⁴ “Цэдэнбал Сталин хоёрын сүүлчийн уулзалт” Л.Бат-Очир Ардын эрх 1996 №188

өөртөө ашигтай гэж үнэлэхээс нааш уг арилжаа явагдахгүй. Үүнийг зуучлагч нь болдог.

М.Фридман нарын бичсэнээр “Төвийн нэгдсэн удирдлагагүй, хүмүүсийг хоорондоо харилцан биенээ хайрлахыг шаарддаггүй мөртөө, өөрийнх нь эрх ашгийг хамгаалуулж чаддаг механизм бол үнэ юм.”

Үнийн систем нь хүмүүсийг өөрийнхөө эрх ашгийг бодох мөртөө бусдыг ч хүндэтгэсэн тайван хамтын ажиллагааг бүрдүүлж өгдөг байна.

Үнийн систем нь мэдээллийг зөвхөн мэдэх хэрэгцээтэй хүнд нь л хүргэдэг.

Чөлөөт үнийн тогтоцын нэг гайхамшиг бол үнэ нь өөрөө мэдээлэл зөөнгөө хариу үйлдэл хийх сонирхлыг нь төрүүлдэг, аргыг нь ч заагаад өгдөг.

Үнэ нь орлого хуваарилалтыг тодорхойлох үүрэгтэй шууд холбоотой⁴⁵ байдаг ажээ.

Нэрт эдийн засагч Марк Скаузен, “Үнэ нь бүтээгдэхүүний бодит өртгөөр бус, худалдан авагч(эрэлт) ба худалдагчийн (нийлүүлэгч) хийсвэр үнэлгээгээр тодорхойлогдоно. Үнэ өндөр бол цөөн тооны худалдан авагч худалдан авахыг хүсэх ба их хэмжээгээр зарахыг хүссэн худалдагч хямдрал зарлахыг хүснэ.”⁴⁶ гэжээ

Газрын үнийн тухайд ч эдийн засгийн тэр тусмаа үнийн онолын нэг чухал асуудлын нэг байсаар ирсэн түүхтэй. Үе үеийн эдийн засагчдын анхаарлыг татаж, судлагдаж байсан, цаашид ч судлах зүйл байсаар байх нь эргэлзээгүй.

Газрын үнийн тухай асуудлыг газрын рентээс салгаж болохгүй. Газар байнга орлого өгдөг үнэт баялаг учраас түүний үнэ, капиталын нэг адил түрээсийн төлбөр буюу рент, зээлийн хүү гэсэн хоёр хүчин зүйлээс хамаарна. Хүн газартай болохын тулд түүнийг худалдан авдаггүй, орлого олж байхын тулд газрыг авдаг. Мөнгөтэй хүн түүнийгээ банкинд хадгалуулаад сар, жил тутам хүү авч болно. Эсвэл энэ мөнгөөрөө тодорхой хэмжээний газар худалдан авч түүнийгээ түрээслүүлээд банкинд хадгалуулсан мөнгөний хүүний орлогоос дутахааргүй орлогыг түрээс хэлбэрээр авч болно. Ингэж рент зээлийн хүүтэй холбогддог.

К.Марксын хэлсэнчлэн “Газрын өмчлөл өөрөө рентийг бий болгосон”⁴⁷ “Газрын үнэ бол рентийн эсрэг тал буюу капиталжсан рентээс өөр зүйл биш!”⁴⁸ гэж газрын үнийн үндэслэлийг томъёолсон байдаг. Хожим доктор, профессор С.Д.Черемушкин газрын үнэлгээний талаар “Бүх бүтээгдэхүүнээр үнэлэх нь үйлдвэрлэлийн хэрэгсэл болох газрын үнэт чанарыг тогтоох боломжийг олгодог. Цэвэр орлогоор нь үнэлэх нь

⁴⁵ “Хувь заяагаа сонгох нь” 10-13-р хуудас, Мильтон Флидман, Роуз Фриман Улаанбаатар 2001 он

⁴⁶ “Эдийн засгийн ухааныг нэг хуудсанд” Марк Скаузен Өдрийн сонин 2003.08.22 №199.

⁴⁷ Капитал, том третий, часть вторая, стр 820 К.Маркс Москва. 1975г

⁴⁸ Капитал, том третий, часть вторая, стр 879 К.Маркс Москва. 1975г

нэгж талбайгаасаа авч байгаа орлого(ашигт ажиллагаа)-ын талаас нь газрын харьцангуй үнэт байдлыг илэрхийлэх бололцоотой болгодог.”⁴⁹ (92) газрын үнэ бол “капиталжсан рент, ренттэй тэнцүү хүүгийн хэлбэрээр орлого оруулдаг капитал” юм⁵⁰ (35) гэжээ. Судалгаагаар манай улсад газрын үнэлгээ, төлбөрийн талаар боловсруулсан аргачлал, хууль, тогтоол, зохих шийдвэрүүдэд газрын үнэлгээнд харгалзаж үзсэн хүчин зүйлсийг хөдөө аж ахуйн газрын зориулалт бүрээр авч үзвэл; Тариалангийн газрын үнэлгээнд нийтдээ 34 нэр бүхий зүйлийг харгалзаж үзжээ. Эдгээрээс;

1. Улсын бүх нутаг дэвсгэрийг цогцолбор нөхцлөөр ангилан хамаарах сумдыг тогтоосон.
2. Рент
3. Борлуулалтын үнэ
4. Аж ахуйн үйл ажиллагааны өнгөрсөн 5-н жилийн үзүүлэлт
5. Ялзмагийн агууламж, үе давхаргын зузаан,
6. Хөрсний элэгдэл, эвдрэл зэргийн давтамж олон байна.

Өөрөөр хэлбэл тариалангийн талбайн үнэлгээнд эдгээрийг гол үзүүлэлт болгожээ.

Хадлангийн талбайн үнэлгээнд нийтдээ 30 зүйлийг харгалзаж үзсэн байх юм. Эдгээрээс;

1. Рент
2. Улсын нутаг дэвсгэрийг цогцолбор нөхцлөөр нь ангилан хамаарах сумдыг тогтоосон
3. Борлуулалтын үнэ зэргийн давтамж их байна.

Бэлчээрийн газрын үнэлгээнд 31 нэр бүхий зүйлийг харгалзан үзжээ. Эдгээрээс;

1. Рент
2. Тухайн бүтээгдэхүүний борлуулалтын үнэ
3. Аж ахуйн үйл ажиллагааны эдийн засгийн өнгөрсөн 5 жилийн үзүүлэлт(бүтээгдэхүүн)
4. Хугацааны хүчин зүйл
5. Хөрс-бэлчээр, био цаг уурын нөхцлийг харгалзсан чанарын үнэлгээ зэргийг үнэлгээний гол хүчин зүйл гэж үзэж байна.

Дээрх байдлаас үзэхэд, хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээнд 30 гаруй үзүүлэлтийг авч үзэж үүнээс;

1. улсын нутаг дэвсгэрийг цогцолбор байдлаар ангилан, хамаарах сумдыг тогтоосон
2. ялзмагийн агууламж

⁴⁹ “Теория и практика экономической оценки земли” стр 92, С.Д.Чермушкин М. Соц.эк, из 1963 г.

⁵⁰ Экономическая эффективность капитальных вложений с учетом денежной оценки земли. Стр 35, Академия наук Молдавской ССР Кишинев 1970г

3. хөрсний эвдрэл
4. био-цаг уурын нөхцөл
5. газрын чанар
6. га-аас авах бүтээгдэхүүн
7. рент зэрэг эдийн засгийн үзүүлэлтийг гол хүчин зүйл болгосон байна.

Онолын хувьд өрсөлдөөний нөхцөл дэх газрын үнийн хэлбэлзэл.

1. Рент өсөөгүй байхад газрын үнэ өсч болно. Тухайлбал;
 1. хүүгийн хэмжээ багассаны үр дүн нь капиталжсан рент, газрын үнэ өсч рент улам бүр үнэтэй болдог.
 2. Газарт оруулсан капитал дахь хүүгийн хэмжээ өссөнөөр
2. Рент өсөхөд газрын үнэ өсч болно.

Ер нь газрын худалдах үнэ нь газар эзэмшигчийн авч байгаа, жилийн орлогын тодорхой хэмжээгээр тодорхойлогддог, бодит байдал дээр нэлээд хэдэн жилийн туршдах урьдчилан төлж байгаа рентийн хэмжээ болдог байна. Газар болон түүний үнэт баялагын үр шим нь Монгол улсын иргэдийн чинээлэг амьдрах нэн чухал эх үүсвэр, Монгол улсын иргэн болж төрсөний бахархал төрүүлэх ийм ирээдүй та бидний өмнө байна.

Хүн амын хүнс тэжээлийн үйлдвэрлэлийн гол суурь болсон хөдөө аж ахуйн газрын үнэ цэнийг малаараа дамжуулан мэдэрдэг нүүдэлчний соёл иргэншилтэй манай улсад газрын үнэ, газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах тухай асуудал шинэлэг хийгээд тулгамдсан асуудал билээ.

Иймээс газрын үнэ, тэгэхдээ газрын сангийн дийлэнх хувийг эзэлдэг хөдөө аж ахуйн газрын үнэ нь түүний өгөөжөөс, өөрөөр хэлбэл ашигласан бүтээгдэхүүний хэмжээ, түүнийг зах зээлд борлуулах үнээс хамаарах боловч Үндэсний аюулгүй байдлын хүрээнд тэдгээрийн талаар хийх төрийн зохицуулалтаас бас шалтгаалдаг байна.

Өргөн уудам нутагтай манай оронд, эрт дээр үеэс уламжилж газар нутгаа орчин зүйн бүлэг шинжээр нь хангай, хээр, говь, цөл гэж ялгаварлаж ирсэн нь хөдөө аж ахуйд газрыг газрын өндөр нам, хөрс, ургамал, цаг уурын байдлыг нь харгалзан одоогийн тойргуудад хуваах үндэс болжээ. Цаашид ч орон нутгийн хэмжээнд нарийвчлан үзэх нь зайлшгүй юм байна. Хөдөө аж ахуйн газраас ашигласан бүтээгдэхүүний төрөл, хэмжээ нь бүс, тойргуудаар өөр өөр байдаг. Манай улсын хөдөө аж ахуйн эдэлбэр газрын суурь үнийг тодорхойлоход тухайн газраас ашигласан бүтээгдэхүүнийг дараахь томъёог ашиглаж тооцлоо.

$$Q = \frac{\sum S_j \cdot q_i \cdot P_i}{\sum S_j}$$

Үүнд:

Q-хөдөө аж ахуйн га газрын өгөөж(бүтээгдэхүүн)

S_j –хөдөө аж ахуйн j төрлийн эдэлбэр газрын хэмжээ га-аар

q_i –хөдөө аж ахуйн i төрлийн бүтээгдэхүүний хэмжээ биетээр

P_i –хөдөө аж ахуйн i төрлийн бүтээгдэхүүний үнэ төгрөгөөр

Монгол улсын дотоодын нийт бүтээгдэхүүний 2005 оны гүйцэтгэлээс үндэслэн тооцвол:

1 га хадлан бэлчээрийн талбайд 5523.9 төгрөг, тариалангийн талбайд (тариалсан талбайгаар) 500230 төгрөгийн бүтээгдэхүүн ноогдож, мал аж ахуйн бүтээгдэхүүн 67.5 хувийн, газар тариалангийн бүтээгдэхүүн 27.3 хувийн, дундажаар 61.4 хувийн ашигтай байна. Хөдөө аж ахуйн газрын ашиглалтын төрөл(бэлчээр, хадлан, газар тариалан)-өөс хамруулан нэг га (100 га ч байж болно) газрын өгөөжийг тооцож, үүнийг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн үйл ажиллагаа (хөрөнгө оруулалт, бэлчээрийн менежмент, дэвшилттэй технологи нэвтрүүлэх, хөрсний элэгдлийг бууруулах, үржил шимийг нь дээшлүүлэх г.м) явуулах нь газрын өгөөжийг дээшлүүлэхэд чухал нөлөөтэй байна. Энэ тооцоог байнгын болгож, нөлөөллийг тооцдог болох нь зүйтэй байна.

Хөдөө аж ахуйн газрын суурь үнэд зөвхөн хөдөө аж ахуйн (мал аж ахуй, газар тариалан) бүтээгдэхүүн төдийгүй тэдгээрээс аж үйлдвэрт ажигласан бүтээгдэхүүний ашгийг хамруулж үзэх нь зүйтэй гэж үзэж байгаа юм. Учир нь аж үйлдвэрийн салбарт тухайн бүтээгдэхүүнээс ашиг олоход хөдөө аж ахуйн газар үйлдвэрлэлийн нэг хүчин зүйл болно.

$$Q = \frac{\sum s_{i,q,p_i}}{\sum s_i} + A_i$$

A_i - i төрлийн бүтээгдэхүүнээс аж үйлдвэрийн салбарт олж байгаа ашиг 2005 оны гүйцэтгэлээр тооцоход хадлан бэлчээрийн 1 га-д аж үйлдвэрийн бүтээгдэхүүн (мах, махан бүтээгдэхүүн, сүү, сүүн бүтээгдэхүүн, арьс шир, ноос, ноолуурын үйлдвэрлэл) 260.2 төгрөг, үүнээс ашиг 32 төгрөг болж байна. Харин газар тариалангийн 1-га талбайд ногдох үр тарианы гурил үйлдвэрлэл 119249 төгрөг, ашиг 51953.4 төгрөг байна.

Манай улсад өндөр үнэлгээтэй газрууд нь хот, суурингийнх бөгөөд тэдгээрийн суурь үнийн өнөөгийн байдлаас үзэхэд, газрын суурь үнэ нь хүн амын нягтралаас шугаман хамааралтай байгааг тооцож зөвхөн Улаанбаатар хотын тухайд авч үзвэл хүн амын нягтрал 2000 онд улсын дунджаас 107.4 дахин их байсан бол 2025 онд 138.8 дахин их байх төлөвтэй байна. Нэг га газрын үнэ одоогийнхоос 71.0 хувь өсөхөөр байна. Энэ нь хотын ойролцоох хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээнд тодорхой хэмжээгээр нөлөөлөх болно.

Дүгнэлт. Хүн амын нягтрал ихтэй хот суурин газрын ойролцоох хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээг хүн амын нягтрал ихтэй газарт хэр ойр байна гэдгээс хамааруулан суурь үнийг нэмэгдүүлэх шаардлагатай байна.

Хөдөө аж ахуйн газрыг үнэлгээ, төлбөртэй болгохдоо цаашид ашигт малтмалын орд газрыг зөвхөн орд газар төдийгүй анхнаасаа хөдөө аж ахуйн газар (бэлчээр, хадлан, тариалангийн талбай) гэдэг агуулгаар нь үнэлж байх нь зүйтэй гэсэн дүгнэлт хийж байна.