

# ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАГЧ НАРТ ЗОРИУЛСАН ГАЗАР ОЛГОЛТЫН ТУХАЙ ГАРЫН АВЛАГА

УЛААНБААТАР ХОТ  
2026 ОН



51-260143



Info@zfv.gov.mn



zfv.gov.mn



# АГУУЛГА



**Газар олголт**



**Дуудлага худалдаагаар газар олгох**



**Төсөл сонгон шалгаруулалтаар газар олгох**



**Ялагчийн гэрээ байгуулах**



**Газрын нэг удаагийн төлбөр /анхны үнэ/**



**ГМС-д бүртгүүлэх, Газрын гэрээ, гэрчилгээ авах**



**Чөлөөт бүсэд үйл ажиллагаа эрхлэх гэрчилгээ авах**



**Хөрөнгө оруулалын гэрээ байгуулах**



**Газрын төлбөр ба хөнгөлөлт, чөлөөлөлт**



**Хуулийн этгээдийг улсын бүртгэлээс хасах үндэслэл**





гааны  
станд

## ЧӨЛӨӨТ БҮС ГЭЖ ЮУ ВЭ?

**ЧӨЛӨӨТ БҮС ГЭЖ ГААЛИЙН ТАТВАР БОЛОН БУСАД ТАТВАРЫН ХУВЬД ГААЛИЙН НУТАГ ДЭВСГЭРИЙН ГАДНА ОРШИЖ БАЙГААД ТООЦОГДОХ, АЖ АХУЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТУСГАЙ ДЭГЛЭМ БҮХИЙ МОНГОЛ УЛСЫН НУТАГ ДЭВСГЭРИЙН ХЭСГИЙГ ХЭЛНЭ.**

Чөлөөт бүс байгуулах зорилго нь байгаль орчинд ээлтэй, уур амьсгалын өөрчлөлтөд дасан зохицсон, тогтвортой хөгжлийг дэмжсэн эрх зүй, хөрөнгө оруулалтын таатай орчныг бүрдүүлэхэд оршино. Энэхүү зорилгын хүрээнд ногоон инновацид суурилсан, эрчим хүч болон нөөцийн хэмнэлттэй, цэвэр технологи бүхий экспортын чиглэлийн үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэх, байгальд ээлтэй худалдаа, үйлчилгээ, аялал жуулчлалын шинэ салбарыг бий болгох, хариуцлагатай болон ногоон хөрөнгө оруулалтыг татахад чиглэнэ. Мөн нүүрстөрөгчийн ялгарлыг бууруулахад чиглэсэн ногоон логистик, транзит тээврийг хөгжүүлэх, тэргүүний цэвэр техник, технологийг нутагшуулах, худалдааг хөнгөвчлөх замаар бүс нутгийн тогтвортой хөгжлийг хангаж, эдийн засгийн өсөлтийг байгаль орчинд ээлтэй хэлбэрээр нэмэгдүүлэхэд оршино.



# ГАЗАР ОЛГОЛТ

Монгол Улсын Засгийн газраас Улсын хэмжээнд эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын байршил, хэмжээ, жагсаалтыг баталдаг бөгөөд Монгол Улсын Газрын тухай хуулийн 23 дугаар зүйлд заасны дагуу чөлөөт бүсийн газар зохион байгуулалтын тухайн жилийн төлөвлөгөөг баталж хэрэгжүүлдэг.

Чөлөөт бүсийн тухай хуульд иргэн, хуулийн этгээдэд газар олгохдоо газар ашиглуулах дуудлага худалдаа, төсөл сонгон шалгаруулалтын аль нэг хэлбэрийг ашиглан олгох ба газрын биржийн [www.mle.mn](http://www.mle.mn) цахим системээр зохион байгуулж явуулна. Энэхүү цахим системд Монгол улсын “Танилт, нэвтрэлтийн систем” (ДАН систем)-ийг ашиглан хэрэглэгчээр нэвтрэх бөгөөд гадаадын хөрөнгө оруулагч нь Монгол Улсын Чөлөөт бүсийн тухай хуулийн 12 дугаар зүйлд заасны дагуу хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн байхыг шаардана.



## ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД ЗААСАН БҮРДҮҮЛЭХ МАТЕРИАЛЫН ЖАГСААЛТ

Шинээр байгуулах хуулийн этгээдийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэхдээ бүрдүүлэх материал:

- Өргөдөл
- Хуулийн этгээдийн нэрийн баталгаажуулалт
- Байгуулах тухай шийдвэр (тогтоол, дүрэм)
- Үүсгэн байгуулагчийн иргэний үнэмлэх
- Хуулийн этгээдийн нотлох баримт
- Улсын тэмдэгтийн хураамж төлсөн баримт

Гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгжийг бүртгүүлэхдээ бүрдүүлэх материал:

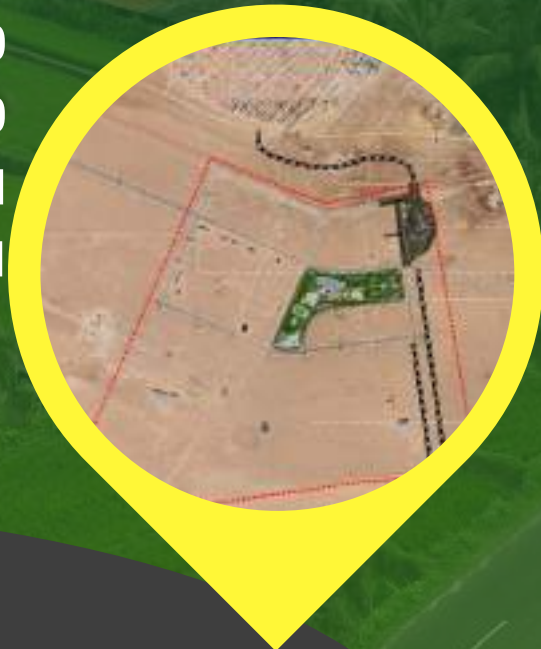
- Хөрөнгө оруулалтын тухай хуульд нийцсэн баримт
- Гадаад хуулийн этгээдийн бүртгэлийн гэрчилгээ
- Хамтран байгуулах гэрээ
- Албан ёсны орчуулгатай байх
- Хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэр
- Эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөл

# ЧӨЛӨӨТ БҮСИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН 22.4.ГАЗАР АШИГЛАХ ЭРХИЙГ ТӨСӨЛ СОНГОН ШАЛГАРУУЛАХ, ДУУДЛАГА ХУДАЛДААНЫ АЛЬ НЭГ ХЭЛБЭРИЙГ АШИГЛАН ОЛГОНО.



Монгол Улсад мөрдөгдөж буй хууль тогтоомж, холбогдох журмын дагуу газрын дуудлага худалдааг ажлын хэсгийн шийдвэр гарснаас хойш 30 хоногийн дотор явуулна. Хамгийн өндөр үнэ хэлсэн оролцогч дуудлага худалдааны ялагч болно.

## Монгол Улсын Засгийн газрын 2016 оны 10 дугаар тогтоол



Газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах төсөл сонгон шалгаруулах журамд “төсөл сонгон шалгаруулалт” гэж иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад газар эзэмших, ашиглах эрх олгох үйл ажиллагааг төсөл сонгон шалгаруулах зарчмаар зохион байгуулахыг хэлнэ. Төсөл сонгон шалгаруулалтын зарыг уг ажиллагааг явуулахаар төвлөсөн өдрөөс 30-аас доошгүй хоногийн өмнө нийтэд мэдээлнэ.





# ГАЗРЫН СУУРЬ ҮНЭ

Монгол Улсын Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолоор газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл, суурь үнэлгээ, газрын төлбөрийн хэмжээг тогтоосон.

Газар зохион байгуулалт, геодези зураг зүйн ерөнхий газрын даргын 2025 оны 05 дугаар сарын 25-ны өдрийн А/188 дугаар газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох баталсан аргачлал.

Худалдаа, бүх төрлийн үйлчилгээний зориулалттай газрын анхны үнэ 45,000,000 төгрөг байна.

Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газраас бусад үйлдвэрлэлийн зориулалттай газрын анхны үнэ 16,000,000 төгрөг байна.

[LEARN MORE >](#)



**АРГАЧЛАЛ ШИНЭЧЛЭН БАТЛАХ ТУХАЙ**- Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ тодорхойлох аргачлал  
**АРГАЧЛАЛ ШИНЭЧЛЭН БАТЛАХ ТУХАЙ**- Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ тодорхойлох аргачлал  
Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем



# МЭДЭЭЛЛИЙН САНД БҮРТГҮҮЛЭХ, ГЭРЭЭ ГЭРЧИЛГЭЭ АВАХ

Газар олголтын аль нэг хэлбэрээр ялагч болж, ялагчийн гэрээ байгуулсан өдрөөс хойш 14 хоногийн дотор Захирагчийн захирамж гарч тухайн захирамжийг үндэслэн газрын удирдлагын цахим системд бүртгэх бөгөөд 21 хоногт багтаан тухайн газрын ашиглагчид газрыг актаар хүлээлгэн өгнө.



# ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА ЭРХЛЭХ БҮРТГЭЛИЙН ГЭРЧИЛГЭЭ АВАХ



“ ЗАМЫН-ҮҮД ”  
ЧӨЛӨӨТ БҮСИЙН БҮРТГЭЛИЙН  
ГЭРЧИЛГЭЭ  
REGISTRATION CERTIFICATE OF  
FREEZONE

МОНГОЛ УЛС

ДУГААР ДХ/

Бүртгэлийн дугаар /Number of registration/ Бүртгэсэн он сар өдөр Provided year month day

ХХК  
Хуулийн этгээлийн нэр, хариуцлагын хэлбэр /Name of organization/

Чөлөөт бүсийн Захирагчийн захирамж  
Үүсгэн байгуулах баримт бичиг /Legal document/

Захирамж Шийдвэрийн нэр /Title/	A/03 Дугаар /Number/	2026.01.02 он сар өдөр /year month day/
------------------------------------	-------------------------	--

Үйлдвэрлэл  
Үндсэн эрхлэх үйл ажиллагааны чиглэл /Type, field of activities/

5 жил Хугацаа /date/	1 Гийшүүдийн тоо /The number of members/
-------------------------	---

Улаанбаатар хот, Хан-Уул дүүрэг, -р хороо, байр 2-401 тоот Утас1  
Хуулийн этгээлийн албан ёсны хаяг /Official address/

“ ЗАМЫН-ҮҮД ”  
ЧӨЛӨӨТ БҮСИЙН ЗАХИРАГЧИЙН АЖЛЫН АЛБА

“Замын-Үүд” чөлөөт бүсэд үйл ажиллагаа эрхлэх зөвшөөрлийг “Чөлөөт бүсийн тухай” хууль, “Улсын тэмдэгтийн хураамжийн тухай” хууль, Улсын бүртгэлийн ерөнхий газартай хийсэн хамтран ажиллах гэрээ, тусгай журмын дагуу олгоно.





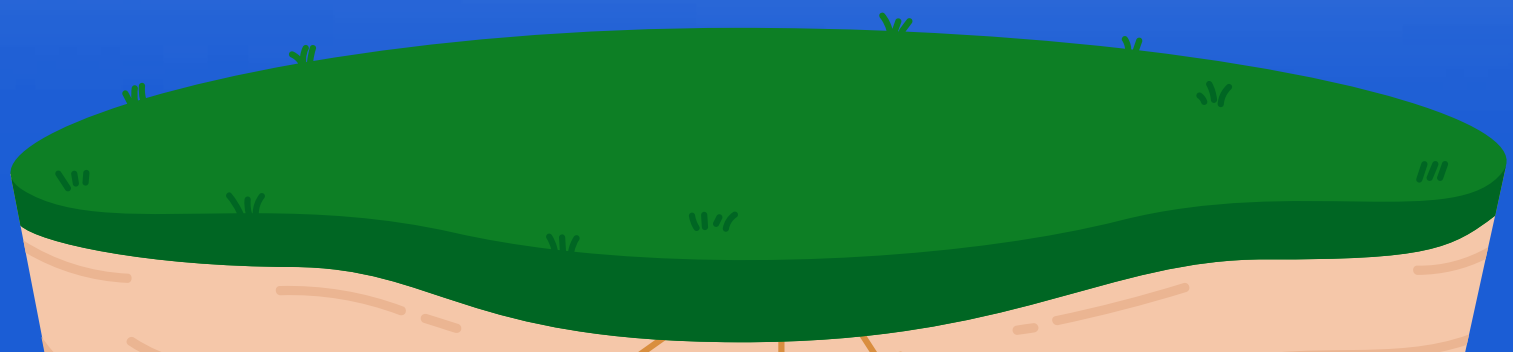
## Аж ахуйн нэгж, байгууллагын бүрдүүлэх материал /шинээр авах/

## Аж ахуйн нэгж, байгууллагын бүрдүүлэх материал /хамтран ажиллах гэрээгээр/

1. Газрын нэг удаагийн төлбөр төлсөн баримт
2. Аж ахуйн нэгжийн албан хүсэлт
3. Баталсан маягтын дагуу гаргасан өргөдөл
4. Үүсгэн байгуулагчийн баримт бичгийн хуулбар /иргэний үнэмлэх/
5. Үүсгэн байгуулагчийн шийдвэр, дүрэм
6. Шаардлагатай тохиолдолд итгэмжлэл
7. Бүртгэлийн хураамж төлсөн баримт 5000 төгрөг  
/“Замын-Үүд” Төрийн сан- IBAN дансны дугаар MN 740090100900009016/
8. Бүртгэлийн хураамж төлсөн баримт 44000 төгрөг  
/Төрийн сан- IBAN дансны дугаар MN 740090100900009016/  
(Гадаадын хөрөнгө оруулалттай хуулийн этгээд  
Бүртгэлийн хураамж төлсөн баримт 750000 төгрөг )  
/Төрийн сан- IBAN дансны дугаар MN 740090100900009016/
9. Дуудлага худалдаа, Төсөл сонгон шалгаруулалтад оролцсон хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар

Чөлөөт бүсийн тухай хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.4 дэх заалтад хамаарах хуулийн этгээд

1. Аж ахуйн нэгжийн албан хүсэлт
2. Баталсан маягтын дагуу гаргасан өргөдөл
3. Үүсгэн байгуулагчийн баримт бичгийн хуулбар /гэрчилгээ
4. Хамтран ажиллах гэрээ
5. Үүсгэн байгуулагчийн иргэний үнэмлэх
6. Үүсгэн байгуулагчийн шийдвэр, дүрэм
7. Бүртгэлийн хураамж төлсөн баримт 5000 төгрөг  
/Төрийн сан- IBAN дансны дугаар MN 740090100900009016/
8. Бүртгэлийн хураамж төлсөн баримт 44000 төгрөг  
(Гадаадын хөрөнгө оруулалттай хуулийн этгээд 750000 төгрөг)  
/Төрийн сан- IBAN дансны дугаар MN 740090100900009016/  
Улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар



# ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГЭРЭЭ БАЙГУУЛАХ

Чөлөөт бүсэд үйл ажиллагаа явуулахаар газар ашиглах эрх авсан иргэн, хуулийн этгээд “Замын-Үүд” чөлөөт бүсийн Захирагчийн Ажлын албатай хөрөнгө оруулалтын гэрээ байгуулна.

Чөлөөт бүсийн тухай хууль, Газрын тухай хууль, Иргэний хууль болон бусад холбогдох хууль тогтоомж дээр үндэслэн хөрөнгө оруулах хэмжээ, үе шат, төсөл хэрэгжүүлэх хугацаа, гэрээ байгуулагч талуудын эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлагыг харилцан тохиролцоно.



# ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГЭРЭЭ БАЙГУУЛАХ

Хөрөнгө оруулагчийн эдлэх эрх

- Хөрөнгө оруулагч татварын болон татварын бус хөнгөлөлт, чөлөөлөлт, дэмжлэгийг эдлэх;
- Чөлөөт бүсийн үйл ажиллагаатай холбоотой мэдээллийг авах;
- Гэрээнд заасан бусад эрх.
- 

Хөрөнгө оруулагчийн гэрээг цуцалж, газар ашиглах эрхийн гэрчилгээг дуусгавар болгох үндэслэл

- Хөрөнгө оруулагч хуулийн этгээд гэрээ байгуулснаас хойш 1 жилийн хугацаанд гэрээнд заасан үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эхлүүлэх;
- Үйл ажиллагаа эхлүүлсэн боловч 12 сараас дээш хугацаагаар өөрөөс хамаарах шалтгаанаар тасалдуулахгүй, зогсолтгүй ажиллах;
- Татан буулгах тухай шүүхийн шийдвэр гарсан зэрэг тохиолдлуудад хөрөнгө оруулалтын гэрээг хугацаанаас үл хамааран цуцална.
- Гэрээнд тусгагдсан хөрөнгө оруулалтыг ирүүлсэн хуваарийн дагуу тогтоосон хугацаанд, үе шаттайгаар оруулах.
- Гэрээгээр заасан бусад үүрэг.

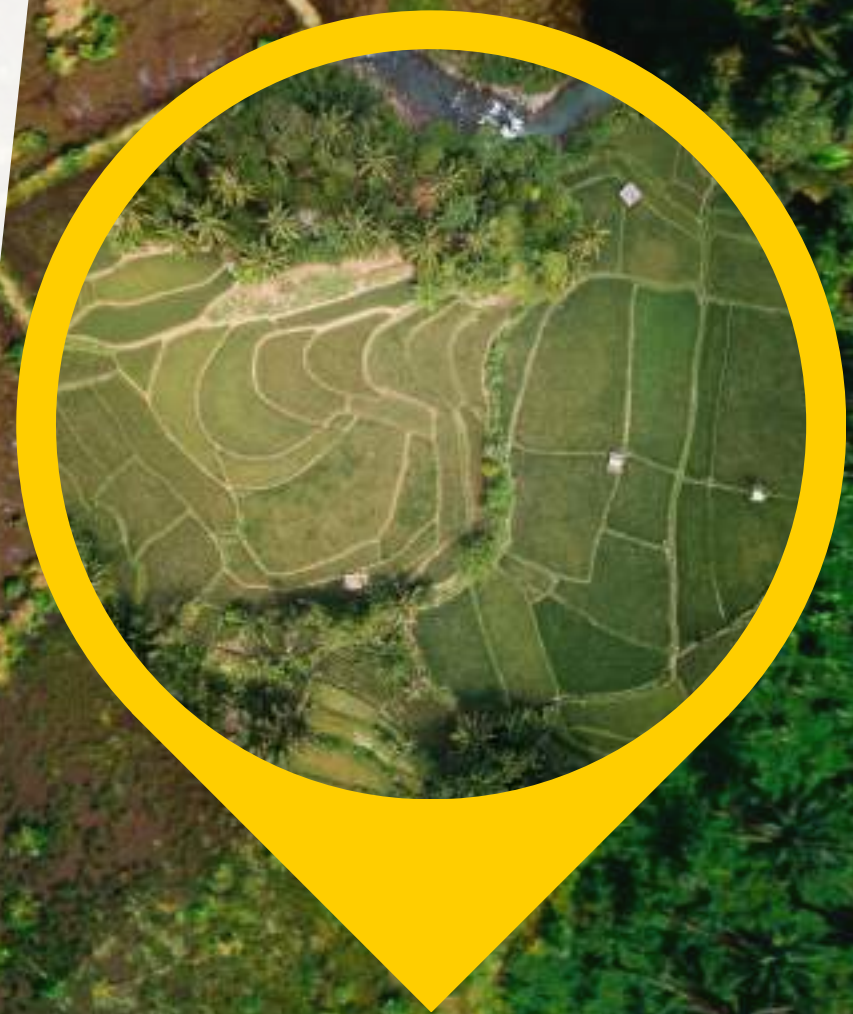
## ГАЗРЫН ТӨЛБӨРИЙН ХӨНГӨЛӨЛТ, ЧӨЛӨӨЛӨЛТ

Чөлөөт бүсийн тухай хуулиар хөрөнгө оруулагчдийн эдийн засгийн чадавхийг дэмжих, хөрөнгө оруулалтын үйл ажиллагаанд таатай орчныг бүрдүүлэх зорилгоор хөнгөлөлт чөлөөлөлт эдэлдэг.

Үүнд:

- Худалдаа, аялал жуулчлал, зочид буудлын үйлчилгээ эрхэлж байгаа аж ахуйн нэгжийг үйл ажиллагаагаа эхэлсэн өдрөөс чөлөөт бүсэд ашиглаж байгаа газрын төлбөрөөс эхний таван жилд 100 хувь, дараагийн гурван жилд 50 хувиар хөнгөлнө.

- Чөлөөт бүсэд эрчим хүч, дулааны эх үүсвэр, шугам сүлжээ, цэвэр усан хангамж, ариутгах, цэвэрлэх байгууламж, авто зам, төмөр зам, нисэх онгоцны буудал, харилцаа холбооны үндсэн сүлжээ зэрэг дэд бүтэц болон үйлдвэрлэл эрхэлж байгаа аж ахуйн нэгж, түүний салбарыг үйл ажиллагаагаа эхэлсэн өдрөөс чөлөөт бүсэд ашиглаж байгаа газрын төлбөрөөс эхний 10 жилд 100 хувиар чөлөөлнө.



# ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙГ БҮРТГЭЛЭЭС ХАСАХ ҮНДЭСЛЭЛ

-Чөлөөт бүсэд үйл ажиллагаа эрхэлж байгаа хуулийн этгээдийг дараах үндэслэлээр чөлөөт бүс дэх хуулийн этгээдийн бүртгэлээс хасах үндэслэл болно.

-Хөрөнгө оруулалтын гэрээ байгуулж, чөлөөт бүс дэх хуулийн этгээдийн бүртгэлийн гэрчилгээ олгосон өдрөөс хойш нэг жилийн хугацаанд гэрээ, дүрэмд заасан үндсэн үйлдвэрлэл, үйлчилгээг эхлүүлээгүй бол хасах үндэслэл болно.

-Үйл ажиллагаагаа эхлүүлсэн боловч дараалсан 12 сараас дээш хугацаагаар үйл ажиллагаа нь өөрөөс хамаарах шалтгаанаар тасалдсан, зогссон;  
татан буулгах тухай шүүхийн шийдвэр гарсан тохиолдолд хасна.

