



НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН
ТАМГЫН ГАЗАР

**Хот, суурин газрыг дахин
төлөвлөн барилгажуулах үйл
ажиллагааны эрх зүйн актын
ЭМХЭТГЭЛ**

Улаанбаатар хот
2022 он

ГАРЧИГ

ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ТӨЛӨВЛӨН БАРИЛГАЖУУЛАХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЭРХ ЗҮЙН АКТЫН ЭМХЭТГЭЛ

Эмхэтгэсэн: В.Баттулга

Эх бэлтгэгч: Э.Мөнхзул

Цаасны хэмжээ 60х84 1/16

Хэвлэлийн хуудас 7

Хэвлэсэн тоо 500



1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль	5-23
2. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай	24-27
3. Гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар батлах тухай	27
4. Тушаалд нэмэлт оруулах тухай	28
5. Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар	29-37
6. Хот, суурин газрын гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар	38-46
7. Хот, суурин газрын гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар	47-55
8. Хот, суурин газрын ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар	56-63
9. Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар	64-71
10. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журам батлах тухай	72
11. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журамд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай	73-78
12. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журам	79-87
13. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны журам батлах тухай	88
14. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны журамд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай	89-93

15. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжүүлэх тухай санал гаргах журам	94
16. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны журам	95-103
17. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжүүлэх тухай санал гаргах журам	104
18. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам батлах тухай	105
19. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам	106-110



МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2015 оны 6 сарын 26

Улаанбаатар хот

ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ТУХАЙ ХУУЛЬ

НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ

НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт

1.1. Энэ хуулийн зорилт нь иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг хангах зорилгоор хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны хүрээнд хот, суурин газрын барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах, дахин төлөвлөн барилгажуулахтай холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино.

2 дугаар зүйл. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль тогтоомж

2.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль тогтоомж нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Иргэний хууль, Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль, Хот байгуулалтын тухай хууль, Барилгын тухай хууль, Орон сууцны тухай хууль, Газрын тухай хууль, энэ хууль болон эдгээр хуультай нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ.

2.2. Монгол Улсын олон улсын гэрээнд энэ хуульд зааснаас өөрөөр заасан бол олон улсын гэрээний заалтыг дагаж мөрдөнө.

3 дугаар зүйл. Хуулийн үйлчлэх хүрээ

3.1. Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт хот, суурин газрын барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөх, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын

газрыг дахин зохион байгуулах, дахин төлөвлөн барилгажуулахтай холбогдох харилцааг зохицуулахад өмчийн төрөл, хэлбэр харгалзахгүй энэ хууль үйлчилнэ.

3.2. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаатай холбоотой техникийн шаардлагыг хот байгуулалт, барилгын норм, нормативын баримт бичгээр нарийвчлан зохицуулна.

3.3. Соёлын өвийг хамгаалах тухай хуулийн 3.1.2, 3.1.6, Хот байгуулалтын тухай хуулийн 3.1.17-д заасан барилга байгууламжийг дахин төлөвлөх, барилгажуулах үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг энэ хуулиар зохицуулахгүй.

4 дүгээр зүйл. Хуулийн нэр томьёоны тодорхойлолт

4.1. Энэ хуульд хэрэглэсэн дараах нэр томьёог доор дурдсан утгаар ойлгоно:

4.1.1. "ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламж" гэж барилга, хот байгуулалтын хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагын дүгнэлтээр ашиглахыг хориглосон барилга байгууламжийг;

4.1.2. "гэр хороолол" гэж хот, суурин газрын эдэлбэр газар дахь инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцээр бүрэн хангагдаагүй гэр, орон сууц бүхий суурьшлыг;

4.1.3. "иргэдийн төлөөллийн байгууллага" гэж сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн төлөөлөл оролцсон ашгийн төлөө бус байгууллагыг;

4.1.4. "нийтээр ашиглах барилга байгууламж" гэж нийтийн эдэлбэрийн газар дахь барилга байгууламжийг;

4.1.5. "нийтийн эдэлбэрийн газар" гэж Газрын тухай хуулийн 12.2-т заасан газрыг;

4.1.6. "сонгосон талбай" гэж хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний хүрээнд төсөл хэрэгжүүлэхээр бүхэлд нь эсхүл хэсэгчлэн сонгосон газрыг;

4.1.7. "төсөл хэрэгжүүлэгч" гэж энэ хуулийн 4.1.11-д заасан төслийг хэрэгжүүлэхээр газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч болон аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг даргатай гурван талт гэрээ байгуулсан хуулийн этгээдийг;

/Энэ заалтад 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

4.1.8. "түр суурьшуулах" гэж төсөл хэрэгжих хугацаанд сонгосон талбайд газар чөлөөлсөн айл өрхийг түр байрлуулах газар, байр, сууцаар хангахыг;

4.1.9. "барилгажсан хэсэг" гэж инженерийн дэд бүтцээр хангагдсан барилга байгууламж бүхий газрыг;

4.1.10. "хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх" гэж архитектур, хот байгуулалт, төлөвлөлт, барилга байгууламжид тавигдах шаардлагад нийцүүлэн хот, суурин газрын барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах, дахин төлөвлөн барилгажуулах цогцолбор үйл ажиллагааг;

4.1.11. "хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл" (цаашид "төсөл" гэх) гэж энэ хуулийн 4.1.10-т заасан үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд зориулж боловсруулсан хот байгуулалтын баримт бичгийг;

4.1.12. "хот, суурин газрын эдийн засаг, нийгмийн хөгжилд тэргүүлэх ач холбогдол бүхий төсөл, хөтөлбөр, төлөвлөгөө" гэж хот, суурин газрын хөгжлийг дэмжих, газрын нөхцөл, нөөц, чадавхид тохирсон инженерийн шийдлээр оршин суугчдын эрүүд, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах нөхцлийг бүрдүүлэх зорилгоор тэргүүн ээлжинд хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тусгасан баримт бичгийг;

4.1.13. "хувь нийлүүлсэн талбай" гэж гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах зорилгоор сонгосон талбай дахь газар өмчлөгч, эзэмшигчээс сайн дурын үндсэн дээр хувь нийлүүлж бий болгосон газрыг;

4.1.14. "сэргээн босголт" гэж гамшгийн улмаас хот, суурин газарт учирсан хор хохирлыг арилгах, сэргээн засварлах, барьж байгуулах үйл ажиллагааг;

4.1.15. "суурин газар" гэж эдэлбэр газартай, оршин суугч, дэд бүтэцтэй, хөдөө аж ахуй, үйлдвэрлэл, худалдаа, үйлчилгээ, аялал жуулчлал зэрэг салбар хөгжсөн, өөрийн удирдлага бүхий суурьшлыг.

5 дугаар зүйл. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэхэд баримтлах зарчим

5.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд Хот байгуулалтын тухай хуулийн 4.1-д заасан хот байгуулалт, төлөвлөлтийн үндсэн зарчмаас гадна дараах зарчмыг баримтална:

5.1.1. Нийтийн эрх ашгийг эрхэмлэх;

5.1.2. Олон нийтийн оролцоог хангах.

ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ

ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ТАЛААРХ ТӨРИЙН БОЛОН ОРОН НУТГИЙН БАЙГУУЛЛАГУУДЫН БҮРЭН ЭРХ

6 дугаар зүйл. Улсын Их Хурлын бүрэн эрх

6.1. Улсын Их Хурал хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

6.1.1. Хот байгуулалтын талаарх төрийн бодлогод хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үзэл баримтлал, чиглэлийг тусган тодорхойлох;

6.1.2. Улсын төсвөөр хэрэгжих төсөл, хөтөлбөр, төлөвлөгөөний санхүүжилтийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэх;

6.1.3. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаатай холбоотой татварын болон бусад хөнгөлөлт, чөлөөлөлтийн асуудлыг шийдвэрлэх.

7 дугаар зүйл. Засгийн газрын бүрэн эрх

7.1. Засгийн газар хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

7.1.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх талаарх хууль тогтоомж, төрийн бодлогыг хэрэгжүүлэх, хяналт тавих;

7.1.2. Улсын эдийн засаг, нийгмийн хөгжилд тэргүүлэх ач холбогдол бүхий улсын төсвөөр хэрэгжих төсөл, хөтөлбөр, төлөвлөгөөг батлах;

7.1.3. Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах зорилгоор өмчлөгч, эзэмшигч газраар хувь нийлүүлэх журмыг батлах;

7.1.4. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журмыг батлах.

8 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх

8.1. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

8.1.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх талаарх хууль тогтоомж, төрийн бодлогыг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулж, биелэлтийг хангуулах;

8.1.2. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг уялдуулан зохицуулах, мэргэжил, арга зүйн удирдлагаар хангах;

8.1.3. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх чиглэлээр салбарын хүний нөөцийг бэлтгэх, давтан сургах, мэргэшлийг нь дээшлүүлэхтэй холбогдсон бодлого боловсруулж, хэрэгжүүлэх;

8.1.4. Улсын эдийн засаг, нийгмийн хөгжилд тэргүүлэх ач холбогдол бүхий төсөл, төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх, хяналт тавих;

/Энэ заалтад 2021 оны 12 дугаар сарын 17-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

8.1.5. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэхтэй холбогдох дүрэм, журам, заавар, норм, нормативыг батлан мөрдүүлэх, стандартыг хэрэгжүүлэх;

8.1.6. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгох үлгэрчилсэн журмыг батлах;

8.1.7. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загварыг батлах.

9 дүгээр зүйл. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх

9.1. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

9.1.1. Энэ хуулийн 7.1.3, 7.1.4, 8.1.6, 8.1.7-д заасан болон бусад холбогдох дүрэм, журам, заавар, норм, стандартыг боловсруулах, хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулж, тэдгээрийн биелэлтэд хяналт тавих;

9.1.2. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх талаарх хууль тогтоомж, дүрэм, журам, заавар, норм, стандартыг сурталчлах, мэдээлэх ажлыг зохион байгуулах;

9.1.3. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх чиглэлээр салбарын хүний нөөцийг бэлтгэх, давтан сургах, мэргэшлийг нь дээшлүүлэх ажлыг зохион байгуулах.

10 дугаар зүйл. Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх

/Энэ зүйлийн гарчигт 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

10.1. Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

/Энэ хэсэгт 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

10.1.1. Хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг баримтлан төсөл хэрэгжүүлэх талбайн байршил, хэмжээ, хил зааг, зориулалтыг тогтоож, шийдвэр гаргах;

10.1.2. Орон нутгийн төсвөөр хэрэгжих төсөл, хөтөлбөр, төлөвлөгөөг батлах, түүнийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдох хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэх;

10.1.3. Төсөл, хөтөлбөр, төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд хяналт тавих, энэ талаарх аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг даргын тайланг хэлэлцэх.

/Энэ заалтад 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

11 дүгээр зүйл. Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг даргын бүрэн эрх

/Энэ зүйлийн гарчигт 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

11.1. Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

/Энэ хэсэгт 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

11.1.1. Хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэн төсөл санаачлах, боловсруулах, хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;

11.1.2. Улс, орон нутгийн төсвөөр хэрэгжих төсөл, хөтөлбөр, төлөвлөгөө боловсруулж, хэрэгжүүлэхэд шаардагдах хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлүүлэх;

11.1.3. Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах;

11.1.4. Төсөл хэрэгжүүлэх гурван талт гэрээ байгуулах, гэрээний хэрэгжилтийг хангуулах;

11.1.5. Төсөл, хөтөлбөр, төлөвлөгөөг нийтэд сурталчлах, мэдээлэх, санал, гомдол хүлээн авах замаар олон нийтийн оролцоог хангах ажлыг зохион байгуулах;

11.1.6. Сэргээн босголтын үйл ажиллагааг Засгийн газрын шийдвэрээр хэрэгжүүлэх.

11.2. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч иргэн, хуулийн этгээдтэй аймаг, нийслэлийн Засаг дарга гурван талт гэрээ байгуулна.

ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ

ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА, ТҮҮНИЙ ХЭРЭГЖИЛТИЙГ ХАНГАХ

12 дугаар зүйл. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төрөл

12.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаа дараах төрөлтэй байна.

12.1.1. Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах;

12.1.2. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих;

12.1.3. Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах;

12.1.4. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах;

12.1.5. Нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах.

13 дугаар зүйл. Төсөл санаачлагч, хэрэгжүүлэгч

13.1. Төслийг дараах этгээд санаачилна:

13.1.1. Иргэн;

13.1.2. Хуулийн этгээд;

13.1.3. Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга.

/Энэ заалтад 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

13.2. Төслийг хуулийн этгээд хэрэгжүүлнэ.

14 дүгээр зүйл. Төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа

14.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэхээр иргэн, хуулийн этгээдээс гаргасан саналыг аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга хүлээн авах, хянан шийдвэрлэх үүрэгтэй бөгөөд хэрэгжүүлэх эсэх талаар шийдвэр гаргана.

/Энэ хэсэгт 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

14.2. Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга энэ зүйлийн 14.1-д заасан саналыг дэмжсэн тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгох талбайд хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах, батлуулах ажлыг Хот байгуулалтын тухай хуулийн дагуу зохион байгуулж, уг төлөвлөгөөнд хууль ёсны эрх, ашиг сонирхол нь хөндөгдсөн, хөндөгдөж болзошгүй

иргэн, хуулийн этгээдийн саналыг авч тусгана.

/Энэ хэсэгт 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

14.3. Батлагдсан хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөтэй газарт хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх санал гаргасан бол энэ зүйлийн 14.2 дахь заалт хамаарахгүй.

14.4. Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга нийтийн эрх ашигт хамаарах дараах арга хэмжээг хэрэгжүүлэхээр хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийг санаачилна:

/Энэ хэсэгт 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

14.4.1. Хот, суурин газар, дүүрэг, хорооллын чанартай инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, баглан хамгаалах болон гамшгаас хамгаалах зориулалт бүхий барилга байгууламж барих;

14.4.2. Хот, суурин газар, дүүрэг, хорооллын чанартай инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих;

14.4.3. Улс, орон нутаг, хот, суурин газрын эдийн засаг, нийгмийн хөгжилд тэргүүлэх ач холбогдол бүхий бусад ажил.

14.5. Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэхийг сонирхогч хуулийн этгээдийн саналыг хүлээн авах талаар аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас төсөл хэрэгжүүлэх талбайн байршил, хэмжээ, хил зааг, зориулалтыг тогтоох шийдвэр гаргаснаас хойш 14 хоногийн дотор нийтэд мэдээлнэ.

/Энэ хэсэгт 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

14.6. Төсөл хэрэгжүүлэхийг сонирхогч хуулийн этгээдийн санал хүлээн авах, төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг энэ хуулийн 19 дүгээр зүйлд заасны дагуу зохион байгуулна.

14.7. Төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд дараах үе шатыг баримтална:

14.7.1. Төслийн бэлтгэл үе шат:

14.7.1.а. Төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгох;

14.7.1.б. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд судалгаа хийх, мэдээлэл цуглуулах, дүн шинжилгээ хийх;

14.7.1.в. Төслийн эхний хувилбар боловсруулах;

14.7.1.г. Төслийг сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд

хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдэд танилцуулж, 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрлийг авах;

14.7.1.д. Иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулах.

14.7.2. Төлөвлөлтийн болон шийдвэр гаргуулах үе шат:

14.7.2.а. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, нөхөх олговор, газраараа хувь нийлүүлэх, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах асуудлыг бүрэн тусгасан төлөвлөгөө боловсруулах;

14.7.2.б. Энэ хуулийн 14.7.2.а-д заасан төлөвлөгөөг газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчтэй зөвшилцөн, саналыг тусган эцэслэн боловсруулах;

14.7.2.в. Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга төсөл, төлөвлөгөөг хянаж, энэ хуулийн 14.7.1.г-д заасан шаардлагыг хангасан тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргах;

/Энэ дэд заалтад 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

14.7.2.г. Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч, төсөл хэрэгжүүлэгчтэй гурван талт гэрээ байгуулах.

/Энэ дэд заалтад 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

14.7.3. Хэрэгжүүлэх үе шат:

14.7.3.а. энэ хуулийн 26 дугаар зүйлд заасан Хяналтын хороог байгуулах;

14.7.3.б. нөхөх олговор олгох, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэн шилжүүлэх, сонгосон талбайг чөлөөлөх;

14.7.3.в.т Төсөл хэрэгжүүлэгч энэ хуулийн 14.7.1 дэх заалтад заасан үе шатыг дуусах хүртэл газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй харилцан тохиролцоогүй тохиолдолд Монгол Улсын Үндсэн хууль болон холбогдох бусад хуульд нийцүүлэн нөхөх олговортойгоор газар чөлөөлөх тухай нэхэмжлэлийг шүүхэд гаргах;

14.7.3.г. Зураг төсөл боловсруулах, батлуулах, түүний дагуу барилга байгууламж барих үйл ажиллагааг холбогдох хуулийн дагуу хэрэгжүүлэх.

14.7.4. Төсөл хэрэгжүүлж дуусгах үе шат:

14.7.4.а. Батлагдсан зураг төслийн дагуу барилга байгууламжийг

цогцолбороор нь гүйцэтгэж, ашиглалтад хүлээлгэн өгөх;

14.7.4.б. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрхийг шинэчлэн бүртгүүлэх;

14.7.4.в. Төслийн хэрэгжилтийн тайлан, санхүүгийн бүртгэл, тооцоог гаргаж, гэрээний биелэлтийг дүгнэн Хяналтын хороогоор хэлэлцүүлж үнэлгээ, дүгнэлтийг гаргуулж, төслийг дуусгавар болгох.

15 дугаар зүйл. Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах

15.1. Хот, суурин газарт экологи, эдийн засаг, нийгмийн хөгжил, дэд бүтцийн зөв зохистой үйлчилгээг бий болгох, хүн амын эрүүл, аюулгүй амьдрах тааламжтай орон зайн орчныг бүрдүүлэх зорилгоор хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулж, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулна.

15.2. Аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитектор хот, суурин газрын батлагдсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд нийцүүлэн хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсэг болон нийтийн эдэлбэрийн газарт барилга, хот байгуулалтын хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн дахин төлөвлөх тухай саналыг аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг даргад өргөн барина.

/Энэ хэсэгт 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

15.3. Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөж барилгажуулах, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах тухай саналыг хянаж, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагатай зөвшилцсөний үндсэн дээр төсөл санаачилна.

/Энэ хэсэгт 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

15.4. Төсөл хэрэгжүүлэгч хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөж барилгажуулах, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах үйл ажиллагааг хот, суурин газрын батлагдсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу барилга байгууламжийн зориулалт, онцлогийг харгалзан энэ хуулийн 14 дүгээр зүйлд заасны дагуу зохион байгуулна.

15.5. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй байгаа барилгажсан хэсгийг

Хот байгуулалтын тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлд заасан шаардлагад нийцүүлэн цогц байдлаар төлөвлөж, энэ хуулийн 16 дугаар зүйлд заасны дагуу барилга байгууламжийг буулган батлагдсан зураг төслийн дагуу шинээр барина.

16 дугаар зүйл. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих

16.1. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барина.

16.2. Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга барилга, хот байгуулалтын хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн тухайн барилга байгууламжийг ашиглахыг хориглосон шийдвэр гаргана.

/Энэ хэсэгт 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

16.3. Барилга байгууламж өмчлөгч нь тухайн барилга байгууламжийг ашиглахыг хориглосон шийдвэрийг аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг даргаас хүлээн авмагц түүнийг дахин төлөвлөлтөд оруулах тухай хүсэлтээ 14 хоногийн дотор тухайн аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг даргад хүргүүлнэ.

/Энэ хэсэгт 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

16.4. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулгах, дахин төлөвлөх шийдвэр гаргана.

16.5. Нийтийн зориулалттай орон сууцыг буулгах, шинээр барихад Орон сууцны тухай хуулийн 15 дүгээр зүйлийг баримтална.

17 дугаар зүйл. Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах

17.1. Гэр хороололд оршин суугчдын эрүүл, аюулгүй, таатай амьдрах орчин нөхцөл болон газар ашиглалтыг сайжруулах, газрын үнэлгээг өсгөх зорилгоор инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барихад зориулж иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөл, эзэмшлийн газрыг дахин зохион байгуулна.

17.2. Иргэн, хуулийн этгээд нь хувь нийлүүлсэн талбайг өөрсдийн өмчлөл, эзэмшлийн газраас хувь нийлүүлж бий болгоно.

17.3. Өмчлөл, эзэмшлийн газраар хувь нийлүүлэх асуудлыг Засгийн газраас баталсан журмаар зохицуулна.

17.4. Хувь нийлүүлсэн талбайг дараах зориулалтаар ашиглана.

17.4.1. Инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих;

17.4.2. Төслийн санхүүжилтэд шаардагдах хөрөнгийг бүрдүүлэх.

17.5. Хувь нийлүүлсэн талбайг энэ хуулийн 17.4-т зааснаас өөр зориулалтаар ашиглахыг хориглоно.

18 дугаар зүйл. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах

18.1. Гэр хороололд инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, орон сууц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих, тохижилт хийх, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчны зохистой харьцааг хангах зорилгоор гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулна.

18.2. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийн сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувьтай гэрээ байгуулснаар төсөл хэрэгжих урьдчилсан нөхцөл бүрдэнэ.

18.3. Гэр хорооллын газрыг дараах хэлбэрээр дахин төлөвлөн барилгажуулна.

18.3.1. газрыг орон сууцаар солих;

18.3.2. газрыг газраар солих;

18.3.3. газрыг худалдах, худалдан авах;

18.3.4. бусад.

18.4. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулахдаа энэ хуулийн 18.3-т заасан хэлбэрийг давхар хэрэглэж болно.

18.5. Газар чөлөөлөх, газар өмчлөх, эзэмших эрх шилжүүлэхтэй холбогдсон харилцааг Газрын тухай хуулиар зохицуулна.

19 дүгээр зүйл. Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагаа

19.1. Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулахдаа сонирхогч этгээдийг оролцох боломжоор тэгш хангана.

19.2. Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах урилгад дараах мэдээллийг тусгана:

19.2.1. Гүйцэтгэх ажлын товч агуулга;

19.2.2. Сонгон шалгаруулалтын баримт бичиг, бусад мэдээлэл авах болон төслийн санал ирүүлэх хаяг;

19.2.3. Сонгон шалгаруулалтын баримт бичгийн үнэ;

19.2.4. Сонгон шалгаруулалтад тавих тусгай шаардлага;

19.2.5. Төслийн санал хүлээн авах эцсийн хугацаа;

19.2.6. Төслийн саналыг нээх хугацаа;

19.2.7. Давуу эрх олгох эсэх.

19.3. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь сонгон шалгаруулалтад оролцох санал, төслийг аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг даргад хүргүүлнэ.

Энэ хэсэгт 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан.

19.4. Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга төсөлд оролцох талаар хүсэлт гаргасан хуулийн этгээдийн саналыг ирүүлсэн хугацааны дарааллаар бүртгэн хүлээн авна.

Энэ хэсэгт 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан.

19.5. Энэ хуулийн 19.3-т заасан санал, төслийг дараах шалгуур үзүүлэлтээр үнэлэн төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулна:

19.5.1. Санхүүгийн чадавх, түүнийг нотолсон баримт бичиг;

19.5.2. Хүний нөөц, удирдлага, ажлын туршлага;

19.5.3. Төсөл энэ хуулийн 20 дугаар зүйлд заасан шаардлагыг хангасан эсэх;

19.5.4. Сонгон шалгаруулалтын баримт бичигт заасан бусад нөхцөл, шаардлага.

19.6. Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга сонгон шалгаруулалтын Үнэлгээний хороог байгуулж, сонгон шалгаруулалтыг зохион байгуулна.

Энэ хэсэгт 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан.

20 дугаар зүйл. Төсөл болон сонгосон талбайд тавигдах шаардлага

20.1. Төсөл нь дараах шаардлагыг хангасан байна.

20.1.1. Энэ хуулийн 5 дугаар зүйлд заасан зарчимд нийцсэн байх;

20.1.2. Хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөтэй уялдсан байх;

20.1.3. Төсөл хэрэгжүүлэх талбайг энэ хуулийн 8.1.6-д заасан журмын дагуу сонгосон байх;

20.1.4. Сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрөл авсан байх;

20.1.5. Төсөл хэрэгжүүлэх хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэсэн байх;

20.1.6. Төсөл хэрэгжүүлэх хугацааг тодорхойлсон байх;

20.1.7. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, нөхөх олговор, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах асуудлыг бүрэн тусгасан төлөвлөгөө боловсруулсан байх.

20.2. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх талбайг сонгоход тавигдах шаардлага:

20.2.1. Дэд бүтэц, газар ашиглалтыг сайжруулснаар нийтийн эрх ашигт нийцсэн, хот, суурин газрын хөгжилд тэргүүлэх ач холбогдол бүхий газар байх;

20.2.2. Стратегийн ач холбогдол бүхий инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барьж байгуулах газар байх;

20.2.3. Инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламжийг холбогдох норм, дүрмийн дагуу төлөвлөхөд хүрэлцэхүйц хэмжээтэй газар байх;

20.2.4. Хот байгуулалтын тухай хуулийн 23 дугаар зүйлд нийцсэн байх.

21 дүгээр зүйл. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх ажлын санхүүжилт

21.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх ажлыг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах хөрөнгийн эх үүсвэрийг дараах байдлаар шийдвэрлэнэ:

21.1.1. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн хөрөнгөөр;

21.1.2. Улсын болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр;

21.1.3. Концессын гэрээний дагуу төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн үр дүнд бий болсон хөрөнгөөр;

21.1.4. Ашигт малтмалын ордоос уул уурхайн бүтээгдэхүүн нийлүүлэх замаар төлбөрийн баталгаа гарган бүрдүүлсэн хөрөнгөөр;

21.1.5. Хот, суурин газрын үндсэн хөрөнгийг барьцаалах замаар бүрдүүлсэн хөрөнгөөр;

21.1.6. Гадаад улс, олон улсын байгууллагын хандив тусламж, төсөл, хөтөлбөрийн санхүүжилтээр;

21.1.7. Дараа эргэн төлөгдөх нөхцөлөөр байгуулсан гэрээний үндсэн дээр бизнес, хувийн хэвшлийн байгууллагаас гаргах хөрөнгөөр;

21.1.8. Засгийн газрын тусгай сангийн хөрөнгөөр;

21.1.9. Ипотекийн хоёрдогч зах зээлээс үнэт цаас гаргасан эх үүсвэрээр;

21.1.10. Банкны зээлээр;

21.1.11. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн хөрөнгөөр;

21.1.12. Хувь нийлүүлсэн талбайгаас ашиглаагүй үлдсэн хэсгийг (нөөц талбайг) худалдсан, түрээслэсний орлогоор;

21.1.13. Бусад эх үүсвэр.

ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ

ТӨСӨЛД ОРОЛЦОГЧ ТАЛУУДЫН ЭРХ, ҮҮРЭГ

22 дугаар зүйл. Төсөлд оролцогч иргэдийн эрх, үүрэг

22.1. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрх, үүрэг:

22.1.1. Төсөл хэрэгжүүлэх талаар санал өгөх;

22.1.2. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөө үнэлэх, үнэлүүлэх;

22.1.3. Төсөл хэрэгжүүлэх төлөвлөгөө, холбогдох бусад баримт бичигтэй танилцах, танилцуулахыг шаардах;

22.1.4. Төсөл хэрэгжүүлэхтэй холбоотой гэрээ байгуулах, хэлэлцээр хийх;

22.1.5. Төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийг төсөлд хамруулах талаар санаачлага гаргах, шаардлага тавих;

22.1.6. Төслийн үйл ажиллагаатай танилцах, мэдээлэл авах, гэрээний үүргээ биелүүлэхийг шаардах;

22.1.7. Төслийн хугацаанд түр суурьших газар, байр, сууцаар хангагдах;

22.1.8. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой баримт бичгийн зөрчилгүй байх;

22.1.9. Төсөл хэрэгжүүлэхэд шаардагдах мэдээлэл, баримт бичгийг үнэн, зөв, бүрэн гаргаж өгөх;

22.1.10. Төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд иргэдийн төлөөллийн байгууллагаар дамжуулан оролцох;

22.1.11. Хяналтын хороонд төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаатай холбоотой санал, гомдол гаргах.

22.2. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэдийн 75-аас дээш хувь нь сайн дурын үндсэн дээр эвлэлдэн нэгдэж, иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулна.

22.3. Иргэдийн төлөөллийн байгууллагын дүрмийг гишүүдийн олонхын саналаар батална.

22.4. Иргэдийн төлөөллийн байгууллагын гишүүн бүр саналын нэг эрхтэй байна.

22.5. Иргэдийн төлөөллийн байгууллага төсөл хэрэгжүүлэх газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалж, төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавина.

23 дугаар зүйл. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх, үүрэг

23.1. Төсөл хэрэгжүүлэгч дараах эрх, үүрэгтэй:

23.1.1. газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй хамтран хөндлөнгийн эрх бүхий этгээдээр газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг хийлгэх;

23.1.2. сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдах, худалдан авах үнийн саналыг өмчлөгч, эзэмшигчид танилцуулах;

23.1.3. төсөл хэрэгжүүлэхтэй холбогдох үйл ажиллагааны зардал, хөрөнгийг бүрдүүлэх, захиран зарцуулах;

23.1.4. сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийн гаргасан хүсэлтийг үндэслэн төлөвлөгөөнд өөрчлөлт оруулах хүсэлт гаргах;

23.1.5. төсөл, төлөвлөгөө боловсруулах, батлуулах, хэрэгжүүлэх, аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй харилцан тохиролцож гэрээ байгуулах, гэрээний биелэлтийг хамтран дүгнэх;

Энэ заалтад 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

23.1.6. төслийн хэрэгжилтийн талаар оролцогч талуудад тайлагнах, хяналтын хороогоор хэлэлцүүлэх;

23.1.7. төсөлд оролцогч талуудыг төсөл, төлөвлөгөөтэй холбоотой үнэн, зөв мэдээ, тооцоо судалгаагаар хангаж, шаардсан мэдээллийг гаргаж өгөх;

23.1.8. төсөл хэрэгжүүлэхэд байгаль орчны, эрүүл ахуйн, аюулгүй байдлын болон бусад холбогдох хууль тогтоомж, норм, дүрэм, журам, стандартын шаардлагыг мөрдөх;

23.1.9. Төсөл хэрэгжүүлэхэд Барилгын тухай хуулийн 15 дугаар зүйл, Хот байгуулалтын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийг баримтлах.

24 дүгээр зүйл. Төсөлд оролцогч талуудын байгуулах гэрээ

24.1. Төсөл хэрэгжүүлэхэд аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч, төсөл хэрэгжүүлэгч оролцсон гурван талт гэрээ байгуулна.

Энэ хэсэгт 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

24.2. Гэрээнд дараах зүйлийг тусгана:

24.2.1. Гэрээнд оролцогч талуудын нэр, хаяг, иргэний бүртгэлийн болон хуулийн этгээдийн дугаар болон улсын бүртгэлийн гэрчилгээний дугаар;

Энэ заалтад 2022 оны 6 дугаар сарын 03-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

24.2.2. Гэрээний хүчин төгөлдөр үйлчлэх хугацаа;

24.2.3. Гэрээнд оролцогчдын эрх, үүрэг, хариуцлага;

24.2.4. Иргэн, хуулийн этгээдийн газар өмчлөх, эзэмших эрхийн талаарх мэдээлэл;

24.2.5. Баригдах орон сууц, бусад барилга байгууламжийн мэдээлэл;

24.2.6. Эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн гэрчилгээнд урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгэх нөхцөл, хугацаа, эрх шилжүүлэх нөхцөл;

24.2.7. Хөдлөх хөрөнгө чөлөөлөх хугацаа;

24.2.8. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчид олгох нөхөх олговрын хэмжээ, түүнийг олгох нөхцөл, хугацаа;

24.2.9. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, нөхөх олговор, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах асуудлыг бүрэн тусгасан төлөвлөгөөг гэрээний салшгүй хэсэг болгон хавсаргах;

24.2.10. Гэрээг цуцлах нөхцөл;

24.2.11. Давагдашгүй хүчин зүйл.

24.3. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн дампуурлыг шүүх зарласан тохиолдолд төслийг үргэлжлүүлэн дуусгах арга хэмжээг аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга зохион байгуулна.

/Энэ хэсэгт 2022 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан./

ТАВДУГААР БҮЛЭГ

СОНГОСОН ТАЛБАЙ ДАХЬ ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХ ШИЛЖҮҮЛЭХ

25 дугаар зүйл. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх шилжүүлэх

25.1. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөгч, эзэмшигчтэй харилцан тохиролцож, гэрээ байгуулсны үндсэн дээр дараах аргаар шилжүүлж авна.

- 25.1.1. газрыг газраар солих;
- 25.1.2. газрыг орон сууцаар солих;
- 25.1.3. газрыг худалдах, худалдан авах;
- 25.1.4. орон сууцыг орон сууцаар солих;
- 25.1.5. орон сууцыг худалдах- худалдан авах;
- 25.1.6. бусад.

25.2. Сонгосон талбайд аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлж байгаа иргэн, хуулийн этгээдийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг эрх бүхий үнэлгээний байгууллагаар үнэлүүлж, төсөл хэрэгжүүлэгч үнийг санал болгоно.

25.3. Хэрэв тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгө нь гуравдагч этгээдийн барьцаанд байгаа бол төсөл хэрэгжүүлэгч нь төслийн тухай уг этгээдэд мэдэгдэх бөгөөд Иргэний хууль, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд заасан журмын дагуу зохицуулна.

25.4. Эрх шилжүүлэх, улсын бүртгэлд бүртгэхтэй холбогдсон харилцааг Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бус эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд зааснаар зохицуулна.

ЗУРГААДУГААР БҮЛЭГ

ХЯНАЛТЫН ТОГТОЛЦОО

26 дугаар зүйл. Хяналтын хороо

26.1. Төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих чиг үүрэг бүхий хяналтын хороо (цаашид "хороо" гэх)-г тухайн засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн удирдлага, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдийн төлөөллийн байгууллага, мэргэжлийн байгууллагын төлөөллийг оролцуулан байгуулна. Уг хороог төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гарсны дараа

тухайн шатны Засаг даргын шийдвэрээр байгуулна.

26.2. Хороо таваас доошгүй, сондгой тооны гишүүдээс бүрдэнэ.

26.3. Хорооны бүрэн эрх гурван талт гэрээний хугацаанд хэрэгжинэ.

26.4. Хорооны бүрэн эрх:

26.4.1. төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналт тавих, төслийн хэрэгжилттэй холбоотой гомдол, саналыг хэлэлцэх;

26.4.2. нөхөх олговрын хэмжээг тогтоох зорилгоор үнэлгээ хийх ажлыг зохион байгуулах.

26.5. Хороо өөрийн дүрэмтэй байх бөгөөд дүрмийг гишүүдийн олонхын саналаар батална.

26.6. Хорооны даргыг хорооны гишүүдийн олонхын саналаар сонгоно.

26.7. Хороо олонхын саналаар шийдвэр гаргана.

26.8. Төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналтыг холбогдох шатны мэргэжлийн хяналтын байгууллага хэрэгжүүлнэ.

ДОЛООДУГААР БҮЛЭГ

ХАРИУЦЛАГА

27 дугаар зүйл. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль тогтоомж зөрчигчдөд хүлээлгэх хариуцлага

27.1. Энэ хуулийг зөрчсөн иргэн, хуулийн этгээд, албан тушаалтанд холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.

МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ДАРГА

З.ЭНХБОЛД



МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2021 оны 12 сарын 17

Улаанбаатар хот

**ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ТУХАЙ
ХУУЛЬД ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ**

1 дүгээр зүйл. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.4 дэх заалтын "хөтөлбөр," гэснийг хассугай.

2 дугаар зүйл. Энэ хуулийг Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ДАРГА

Г.ЗАНДАНШАТАР



МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2022 оны 04 сарын 22

Улаанбаатар хот

**ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ТУХАЙ
ХУУЛЬД ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ**

1 дүгээр зүйл. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.7 дахь заалт, 10 дугаар зүйлийн гарчиг, мөн зүйлийн 10.1 дэх хэсэг, мөн хэсгийн 10.1.3 дахь заалт, 11 дүгээр зүйлийн гарчиг, мөн зүйлийн 11.1 дэх хэсэг, 13 дугаар зүйлийн 13.1.3 дахь заалт, 14 дүгээр зүйлийн 14.1, 14.2, 14.4, 14.5 дахь хэсэг, мөн зүйлийн 14.7.2.в, 14.7.2.г дэх дэд заалт, 15 дугаар зүйлийн 15.2, 15.3 дахь хэсэг, 16 дугаар зүйлийн 16.2, 16.3 дахь хэсэг, 19 дүгээр зүйлийн 19.3, 19.4, 19.6 дахь хэсэг, 23 дугаар зүйлийн 23.1.5 дахь заалт, 24 дүгээр зүйлийн 24.1, 24.3 дахь хэсгийн "нийслэл, сум," гэснийг "сум, нийслэл," гэж тус тус өөрчилсүгэй.

МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ДАРГА

Г.ЗАНДАНШАТАР



МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2022 оны 06 сарын 03

Улаанбаатар хот

**ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ТУХАЙ
ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ**

1 дүгээр зүйл. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.2.1 дэх заалтын "регистрийн" гэсний өмнө "иргэний бүртгэлийн болон хуулийн этгээдийн" гэж нэмсүгэй.

2 дугаар зүйл. Энэ хуулийг Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ДАРГА

Г.ЗАНДАНШАТАР



БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙДЫН ТУШААЛ

2016 оны 7 сарын 05

Дугаар 125

Улаанбаатар хот

**"ГУРВАН ТАЛТ ГЭРЭЭНИЙ ҮЛГЭРЧИЛСЭН ЗАГВАР
БАТЛАХ ТУХАЙ"**

Монгол Улсын Засгийн газрын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэг, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.7 дахь заалтыг тус тус үндэслэн ТУШААХ нь:

1. "Хот, суурин газрын гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар"-ыг нэгдүгээр, "Хот, суурин газрын гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар"-ыг хоёрдугаар, "Хот, суурин газрын ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар"-ыг гуравдугаар, Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загварыг дөрөвдүгээр хавсралтаар тус тус баталсугай.

/БХБС-ын 2021 оны 250 дугаар тушаалаар дөрөвдүгээр хавсралтыг нэмсэн./

2. Батлагдсан гэрээний үлгэрчилсэн загварыг харьяалах нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд мөрдүүлж ажиллахыг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нарт үүрэг болгосугай.

3. Энэхүү гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загварыг хэрэглэх талаар иргэн, хуулийн этгээдэд сурталчлах, мэдээлэх, хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах, тэдгээрийн биелэлтэд хяналт тавьж ажиллахыг Газрын харилцаа, геодези, зураг зүйн газар (А.Хүрэлшагай)-т, мэргэжил, арга зүйн удирдлагаар хангаж ажиллахыг Хот байгуулалт, газрын харилцааны бодлогын газар (Д.Бэлэгсайхан)-т тус тус даалгасугай.

САЙД

З.БАЯНСЭЛЭНГЭ



БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙДЫН ТУШААЛ

2021 оны 11 сарын 29

Дугаар 250

Улаанбаатар хот

ТУШААЛД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

Монгол Улсын Засгийн газрын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэг, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.7-д заасныг тус тус үндэслэн ТУШААХ нь:

1. Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 07 дугаар сарын 05-ны өдрийн "Гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар батлах тухай" 125 дугаар тушаалын 1 дэх заалтын "гуравдугаар хавсралтаар" гэсний дараа "Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загварыг дөрөвдүгээр хавсралтаар" гэж нэмж, мөн тушаалын дөрөвдүгээр хавсралт болгон хавсралт ёсоор баталсугай.

2. Гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загварыг харьяалах нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд мөрдүүлж ажиллахыг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нарт, иргэн, хуулийн этгээдэд сурталчилж, хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газарт тус тус даалгасугай.

САЙД

Б.МӨНХБААТАР

Барилга, хот байгуулалтын сайдын
2016.оны 07 дугаар сарын 05-ны өдрийн
125 дугаар тушаалын дөрөвдүгээр хавсралт

ХОТ ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ БАРИЛГАЖСАН ХЭСГИЙГ ДАХИН ТӨЛӨВЛӨН БАРИЛГАЖУУЛАХ ТӨСӨЛД ОРОЛЦОГЧДЫН ХООРОНД БАЙГУУЛАХ ГУРВАН ТАЛТ ГЭРЭЭНИЙ ҮЛГЭРЧИЛСЭН ЗАГВАР

20 он ... сар ... өдөр

Дугаар:

/аймаг, хот, сум, дүүрэг/

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг үндэслэн:

Нэг талаас _____ (аймаг, хотын), _____ (сум, дүүргийн), _____ (баг, хорооны) нутаг дэвсгэрт байрлах, _____ нэгж талбарын дугаар бүхий _____ м² газарт байрлах, _____ (хороолол, хотхоны) _____ дугаар байрны тоот хаягтай _____ м² талбайтай, _____ эрхийн улсын бүртгэлийн _____ дугаар, гэрчилгээ бүхий барилга байгууламжийг өмчлөгч, эзэмшигчийн улсын бүртгэлийн _____ дугаарт бүртгэлтэй үл хөдлөх эд хөрөнгийн хууль ёсны өмчлөгч, эзэмшигч _____ иргэн, хуулийн этгээд (цаашид "өмчлөгч, эзэмшигч" гэх)-ийг төлөөлж _____ регистрийн дугаартай, _____ (ургийн овог) _____ (эцэг, эхийн нэр)-ын _____ (өөрийн нэр),

Нөгөө талаас _____ (аймаг, хотын), _____ (сум, дүүргийн), _____ (баг, хорооны) нутаг дэвсгэрт Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийг хэрэгжүүлэхээр шалгарсан _____ улсын бүртгэлийн дугаартай, _____ регистртэй _____ хуулийн этгээд (цаашид "төсөл хэрэгжүүлэгч" гэх)-ийг төлөөлж _____ албан тушаалтай _____ (ургийн овог) _____ (эцэг, эхийн нэр) _____ (өөрийн нэр),

Гуравдагч талаас _____ аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга (цаашид "тухайн шатны Засаг дарга" гэх) _____ (ургийн овог) _____ (эцэг, эхийн нэр) -ын _____ (өөрийн нэр),

нар (цаашид "талууд" гэх) сайн дурын үндсэн дээр харилцан тохиролцож, энэхүү гурван талт гэрээ (цаашид "гэрээ" гэх)-г дор дурдсан нөхцөлөөр байгуулав.

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Гэрээний зорилго нь _____ аймаг, хотын _____ сум, дүүргийн _____ баг, хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан _____ га бүхий хэсгийн барилга байгууламжийг буулган, 20 _____ оны _____ дугаар улиралд багтаан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу хот төлөвлөлтийн норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагыг хангасан, орчин үеийн шинэ дэвшилтэт техник, технологийн чанар, стандартын шаардлагад нийцүүлэн дахин төлөвлөн барилгажуулах, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдэд шинээр барьсан барилга байгууламжаас тохиролцсон хэмжээгээр өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, төслийг хэрэгжүүлэхэд талуудын хооронд үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино.

1.2. Тухайн шатны Засаг даргын эрх олгосноор аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага нь төслийг удирдлага, зохион байгуулалтаар хангана.

1.3. Талууд харилцан тохиролцож, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлэх, бие биенээ харилцан хүндэтгэх зарчмыг баримтална.

Хоёр. Гэрээний үндсэн нөхцөл

2.1. Энэхүү гэрээний дагуу хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсэгт өмчилж, эзэмшиж буй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн талбайн хэмжээнд дүйцүүлэн тохиролцож, шинээр баригдах барилга байгууламжаас _____ зориулалттай _____ м² талбай бүхий газар, _____ зориулалттай _____ м² талбай бүхий үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлүүлж, эзэмшүүлнэ.

2.2. Өмчлөгч, эзэмшигч нь шилжүүлэн авахаар тохиролцсон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хэмжээнээс нэмэгдүүлж авах хүсэлт гаргасан тохиолдолд дор дурдсан үнэлгээгээр тооцно.

2.2.1. Барилгын 1м² талбайн үнийг _____ (_____) төгрөгөөр,

2.2.2. Зогсоолын 1м² талбайн үнийг _____ (_____) төгрөгөөр.

2.3. Төсөл хэрэгжүүлэгч төсөл хэрэгжүүлэх хугацаанд өмчлөгч, эзэмшигчид “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам”-ын дагуу харилцан тохиролцож тооцсон _____ төгрөг (_____)-ийн нөхөх олговрыг олгоно.

2.4. Гэрээнд дараах баримт бичгийг хавсаргана. Хавсралт нь гэрээний салшгүй хэсэг байна. Үүнд:

2.4.1. Төслийн танилцуулга;

2.4.2. Батлагдсан загвар зураг;

2.4.3. Төсөл хэрэгжүүлэх календарьчилсан төлөвлөгөө;

2.4.4. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар;

2.4.5. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээний хуулбар;

2.4.6. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх, эзэмших эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ (эх хувь);

2.4.7. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийн иргэний үнэмлэхийн хуулбар, хуулийн этгээдийн гэрчилгээний хуулбар;

2.4.8. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн талбайн хэмжээг тогтоосон хэмжилттэй холбоотой баримт бичиг;

2.4.9. Газрын нэгж талбарын кадастрын зураг;

2.4.10. Ашиглалт хариуцсан байгууллагаас төлбөрийн тооцоогүй болох тухай тодорхойлолт;

2.4.11. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчид олгох нөхөх олговрын хэмжээг тохиролцсон баримт, акт.

Гурав. Гэрээний хугацаа

3.1. Энэхүү гэрээ нь барилга байгууламжийг чөлөөлөх, төслийн талбайг бэлтгэх, барилга байгууламжийн угсралтын ажлыг гүйцэтгэх, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг шинээр өмчлөл, эзэмшилд шилжүүлэх хүртэлх хугацаанд үргэлжилнэ.

3.2. Энэхүү гэрээний 2 дугаар зүйлийн 2.4.3-т заасан календарчилсан төлөвлөгөөний хугацааг мөрдөж ажиллана.

3.3. Талууд энэхүү гэрээнд заасан аливаа хугацааг тогтоохдоо хуанлийн тооллыг баримтална.

3.4. Давагдашгүй хүчин зүйлээс хамааран төсөл хэрэгжүүлэх, барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах хугацаа хойшилсон тохиолдолд гэрээний хугацааг сунгах асуудлыг талууд харилцан тохиролцож шийдвэрлэнэ.

Дөрөв. Талуудын эрх, үүрэг

4.1. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх, үүрэг:

4.1.1. Барилга байгууламжийн зураг төслийг холбогдох хууль, тогтоомж, барилгын норм, нормативын баримт бичгийг баримтлан

боловсруулж, эрх бүхий байгууллагаар хянуулан батлуулна.

4.1.2. Төсөл хэрэгжүүлэхэд шаардагдах санхүүжилтийг бие даан шийдвэрлэнэ.

4.1.3. Төсөл хэрэгжүүлэх явцад эрсдлээс хамгаалах үүднээс тухайн төслийг даатгалын компанитай гэрээ байгуулан _____ төгрөгөөр даатгуулна.

4.1.4. Энэ гэрээ болон холбогдох хууль тогтоомжид заасан эрх, үүргийг бүрэн хэрэгжүүлнэ.

4.1.5. “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам”-ын 3 дугаар зүйлийн 3.4.1 дэх заалтын дагуу тогтоосон нөхөх олговрыг баримт, актын дагуу өмчлөгч, эзэмшигчид олгоно.

4.1.6. Өмчлөгч, эзэмшигч нь өөрийн газар, барилга байгууламжийг чөлөөлөөгүй, гэрээний нөхцөлийг зөрчин чөлөөлөхөөс татгалзсан, зайлсхийсэн бол үүргээ гүйцэтгэхийг шаардаж, алданги төлүүлнэ.

4.1.7. Гэрээнд заасан хугацаанд барилга байгууламжийг батлагдсан зураг төслийн дагуу гадна тохижилтын хамт иж бүрэн гүйцэтгэж, Барилгын тухай хуулийн 48 дугаар зүйлийг баримтлан байнгын ашиглалтад оруулна.

4.1.8. Ашиглалтад оруулсан барилга байгууламжийн хувийн хэргийг нээх, хот байгуулалтын кадастрын мэдээллийн санд бүртгүүлэх, үл хөдлөх эд хөрөнгөд нэгдсэн хаяг авч, улсын бүртгэлд бүртгүүлэх ажлыг гүйцэтгэнэ.

4.1.9. Ашиглалтад оруулсан барилга байгууламжаас энэ гэрээнд заасан байршил, тоо, хэмжээгээр өмчлөгч, эзэмшигчийн нэр дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийг шилжүүлэх, эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд шаардлагатай бичиг баримтуудыг гаргаж өгнө.

4.1.10. Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулснаас хойш Барилгын тухай хуульд заасан хугацаанд ашиглалтын бус шалтгаанаар гарсан эвдрэл, гэмтлийг өөрийн хөрөнгөөр засварлана.

4.1.11. Гэрээнд заасан хугацаанд үүргээ биелүүлээгүй, хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд өмчлөгч, эзэмшигчид учирсан хохирлыг хариуцна.

4.2. Өмчлөгч, эзэмшигчийн эрх үүрэг:

4.2.1. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч, түүний итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч нь энэхүү гэрээг байгуулах бүрэн эрхтэй гэдгээ нотлох үүрэгтэй.

4.2.2. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой баримт бичгийн зөрчлийг гэрээ байгуулахаас өмнө арилгах, төслийн хүрээнд холбогдох байгууллагад хүсэлт гаргах, зөвшөөрөл авахад өөрийн зүгээс шалтгаалах дэмжлэг, туслалцааг үзүүлнэ.

4.2.3. Харьяалагдах хангагч байгууллагуудад ашиглалтын төлбөр, тооцоог барагдуулан, тодорхойлолт авсан байна.

4.2.4. Тохиролцсон “нөхөх олговор”-ыг хүлээн авсанаас хойш _____ хоногийн дотор өөрийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүрэн чөлөөлж, төсөл хэрэгжүүлэгчид хүлээлгэн өгөх үүрэг хүлээх бөгөөд хэрэв гэрээний нөхцөлийг зөрчин чөлөөлөхөөс татгалзсан, зайлсхийсэн бол гэрээний 4.1.6-д заасан алдангийг төсөл хэрэгжүүлэгч талд төлнө.

4.2.5. Төслийн гүйцэтгэлтэй холбоотой мэдээллийг авах, Засаг даргатай хамтран гэрээний хэрэгжилтэд хяналт тавина.

4.2.6. Шинээр баригдах барилга байгууламжаас гэрээгээр тохирсон байршил, тоо, хэмжээгээр өмчилж, эзэмшинэ.

4.2.7. Ашиглалтад оруулсан барилга байгууламжаас гэрээгээр тохирсон хэмжээгээр үл хөдлөх эд хөрөнгө нэмж захиалахад давуу эрх эдэлнэ.

4.2.8. Төслийн талбайд байрлах барилга байгууламжийг буулгах, үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээг хүчингүй болгох бүрэн эрхийг төсөл хэрэгжүүлэгчид өгөх, холбоотой мэдээ, баримтаар хангана.

4.2.9. Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулснаас хойш гэрээнд заасны дагуу өөрийн нэр дээрээ шилжүүлэхийг шаардах эрхтэй.

4.2.10. Шинээр шилжүүлэн авч байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг хариуцна.

4.2.11. Төсөл хэрэгжүүлэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхгүй хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд учирсан хохирлоо арилгуулахыг төсөл хэрэгжүүлэгчээс шаардана.

4.2.12. Энэхүү гэрээг байгуулж, шинээр газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг нэр дээрээ авах хүртэл урд нь өөрийн нэр дээр байсан газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг бусдад худалдах, бэлэглэх, барьцаалах, түрээслүүлэх, гэрээгээр хүлээсэн эрх үүргээ бусдад шилжүүлэхийг хориглоно.

4.3. Засаг даргын эрх, үүрэг

4.3.1. Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Хот байгуулалтын тухай хууль, Барилгын тухай хууль болон бусад хууль тогтоомжид заасан эрх, үүргийг хэрэгжүүлнэ.

4.3.2. Өмчлөгч, эзэмшигчийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хуучин

гэрчилгээний эх хувийг хадгална.

4.3.3. Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулж өмчлөгч, эзэмшигчид шинээр газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг шилжүүлэхэд хуучин үл хөдлөх хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийг хаалгах үйл ажиллагааг талуудтай хамтран зохион байгуулна.

4.3.4. шаардлагатай тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны аль ч шатанд харьяа газруудаар дамжуулан оролцох, ажлын явц, холбогдох гэрээ, бичиг баримтад шалгалт хийх, баталгаажуулах, илэрсэн алдаа, зөрчлийг арилгуулах шаардлага тавина.

4.3.5. Төслийг хэрэгжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлж ажиллана.

4.3.6. Шаардлагатай тохиолдолд барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулсны дараа газар эзэмших эрхийг төсөл хэрэгжүүлэгчид төслийн зориулалтаар шилжүүлэх шийдвэрийг гаргана.

4.3.7. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь төсөл хэрэгжүүлэхээс татгалзсан, гэрээний 6 дугаар зүйлийн 6.3-д заасан нөхцөл үүссэн тохиолдолд төслийг тухайн этгээдээр гүйцэтгүүлэх эсэх асуудлыг шийдвэрлэнэ.

Тав. Талуудын хариуцлага

5.1. Талууд гэрээнд заасан үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд энэхүү гэрээ болон холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээнэ.

5.2. Талуудын аль нэг нь нөгөө талын зөвшөөрөлгүйгээр гэрээний нөхцөлийг өөрчлөх, өөр этгээдтэй ижил төрлийн гэрээ байгуулах, гэрээний үүргийг бусдад шилжүүлэх эрхгүй бөгөөд гэрээний хугацаа дуусаагүй байхад үүргийн биелэлтийг шаардахгүй.

5.3. Хугацаа хэтрэхэд хүргэсэн нөхцөл байдал нь төсөл хэрэгжүүлэгчийн гэм буруугаас шалтгаалаагүй бол түүнийг хугацаа хэтрүүлсэн гэж үзэхгүй.

5.4. Өмчлөгч, эзэмшигч нь төсөл хэрэгжүүлэгчтэй тохирсон хугацаанд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг чөлөөлөөгүй тохиолдолд үүргийн биелэлтийг хангах хүртэл хугацаа хэтэрсэн хоног тутамд төсөл хэрэгжүүлэгчид энэ гэрээгээр шилжүүлэн өгөх газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнийн дүнгийн 0.01 хувийн алданги төлнө.

5.5. Гэрээний 6 дугаар зүйлийн 6.3-д заасан нөхцөл үүссэн тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгчийн оруулсан хөрөнгө оруулалтыг буцаан олгохгүй.

5.6. Өмчлөгч, эзэмшигч, төсөл хэрэгжүүлэгч нь гэрээнд заасан өөрийн овог, нэр, хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлд өөрчлөлт орсон тохиолдолд энэ тухайгаа эрх олгогчид бичгээр мэдэгдэх үүрэгтэй бөгөөд ийнхүү мэдэгдээгүйн улмаас учирсан хохирол, үр дагаврыг бүрэн хариуцна.

5.7. Гэрээний аль нэг тал давагдашгүй хүчин зүйл (үер, газар хөдлөлт, байгаль, цаг уурын бусад хүчин зүйл, төрийн болон бусад байгууллагын аливаа шийдвэр гэх мэт)-ийн нөхцөл байдлын улмаас гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэх боломжгүй болсон тохиолдолд гэрээний хариуцлагаас чөлөөлөгдөнө.

Зургаа. Гэрээ цуцлах

6.1. Төсөл хэрэгжүүлэх ажил хэвийн явагдаж байх үед талууд гэрээг цуцлах талаар санал гаргахгүй.

6.2. Талуудын удирдлага солигдсон нь энэ гэрээг цуцлах, дуусгавар болгох үндэслэл болохгүй.

6.3. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь өөрийн буруутай үйл ажиллагааны улмаас төсөл хэрэгжүүлэх эрх авсан өдрөөс хойш 45 хоногийн дотор календарьчилсан төлөвлөгөө, архитектур төлөвлөлтийн даалгавар батлуулаагүй, барилгын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл авснаас хойш 6 сар хүртэл хугацаанд барилгын ажлыг эхлүүлээгүй, төслийг хэрэгжүүлэх явцад үйл ажиллагааны болоод техникийн зөрчил гаргасан, төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь чөлөөлсөн газрыг төсөлд тусгагдсанаас өөр зориулалтаар ашигласан нь мэргэжлийн байгууллагын дүгнэлтээр нотлогдсон, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, гурван талт гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй, төлөвлөгөөний дагуу ажил гүйцэтгээгүй тохиолдолд Хяналтын хорооны саналыг үндэслэн тухайн шатны Засаг дарга нь төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцална.

Долоо. Хамтран өмчлөлийн талаарх тусгай зохицуулалт

7.1. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хэд хэдэн этгээд хамтран өмчилж, эзэмшиж байгаа тохиолдолд Монгол Улсын Иргэний хуульд заасны дагуу нэг итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч томилон итгэмжлэл үйлдэж баталгаажуулна.

7.2. Энэ журмын 7.1-д заасан итгэмжлэлийн хугацаа нь талууд гэрээ байгуулж, гэрээний үүрэг биелэгдэж дуусах хүртэл хугацаагаар хийгдэнэ.

7.3. Итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч нь газар, үл эд хөдлөх хөрөнгө хамтран өмчлөгч, эзэмшигчдийг төлөөлж талуудтай гэрээ байгуулах ба гэрээгээр хүлээсэн үүрэг хүлээж, эрх эдэлнэ.

Найм. Бусад зүйл

8.1. Энэхүү гэрээ нь талууд гарын үсэг зурж, тамга, тэмдэг дарж баталгаажуулснаар хүчин төгөлдөр болно.

8.2. Энэ гэрээг Монгол хэл дээр дөрвөн хувь үйлдэн нотариатаар батлуулж, талууд тус бүр нэг хувийг хадгална.

8.3. Талууд харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр зөвхөн бичгээр

гаргасан саналыг үндэслэн гэрээнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулж болох бөгөөд нэмэлт, өөрчлөлт нь энэ гэрээний салшгүй хэсэг болно.

8.4. Талууд энэ гэрээтэй холбоотойгоор үүссэн аливаа асуудлыг харилцан зөвшилцөж шийдвэрлэнэ.

8.5. Маргааныг харилцан тохирох аргаар шийдвэрлэж чадаагүй тохиолдолд Монгол Улсын шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН ТАЛУУД

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ:

Хуулийн этгээдийн нэр:

Албан тушаал:

Эцэг, эхийн нэр: Нэр:

Улсын бүртгэлийн дугаар:

Регистрийн дугаар:

Албан ёсны хаяг:

Мэйл хаяг: Утас:

Вэб сайт:

(тамга, тэмдэг)

(гарын үсэг)

ГАЗАР, ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ӨМЧЛӨГЧ, ЭЗЭМШИГЧ:

Иргэн бол:

Ургийн овог:

Эцэг, эхийн нэр: Нэр:

Регистрийн дугаар:

Оршин суугаа хаяг:

Мэйл хаяг: Утас:

..... (гарын үсэг)

Хуулийн этгээд бол:

Хуулийн этгээдийн нэр:

Албан тушаал:

Эцэг, эхийн нэр: Нэр:

Улсын бүртгэлийн дугаар:

Регистрийн дугаар:

Албан ёсны хаяг:

Мэйл хаяг: Утас:

Вэб сайт:

(тамга, тэмдэг)

(гарын үсэг)

ЗАСАГ ДАРГА:

Ургийн овог:

Эцэг, эхийн нэр: Нэр:

Регистрийн дугаар:

Албан ёсны хаяг:

Мэйл хаяг: Утас:

Вэб сайт:

(тамга, тэмдэг)

(гарын үсэг)

Барилга, хот байгуулалтын сайдын
2016 оны 07 дугаар сарын 05-ны өдрийн
125 дугаар тушаалын нэгдүгээр хавсралт

**ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫН ГЭР ХОРООЛЛЫН ГАЗРЫГ ДАХИН
ТӨЛӨВЛӨН БАРИЛГАЖУУЛАХ ТӨСӨЛД ОРОЛЦОГЧДЫН
ХООРОНД БАЙГУУЛАХ ГУРВАН ТАЛТ ГЭРЭЭНИЙ
ҮЛГЭРЧИЛСЭН ЗАГВАР**

...оны ... сарын ...-ны өдөр Дугаар... аймаг, хот, сум, дүүрэг

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг үндэслэн:

Нэг талаас Хот, суурин газрын гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл (цаашид “төсөл” гэх) хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн (цаашид “иргэн” гэх) _____ регистрийн дугаартай, _____ (ургийн овог) _____ (эцэг, эхийн нэр) _____ (өөрийн нэр); эсхүл Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч хуулийн этгээд (цаашид “хуулийн этгээд” гэх) _____ улсын бүртгэлийн дугаартай, _____ регистртэй, _____ (оноосон нэр)

Нөгөө талаас _____ байршилд бүхэлд нь, эсхүл _____ хэсэгчлэн төсөл хэрэгжүүлэхээр шалгарсан _____ улсын бүртгэлийн дугаартай, _____ регистртэй, _____ хуулийн этгээд (цаашид “төсөл хэрэгжүүлэгч” гэх)-ийг төлөөлж _____ албан тушаалтай _____ (эцэг, эхийн нэр) _____ (өөрийн нэр);

Гуравдагч талаас _____ аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга _____ (эцэг, эхийн нэр), _____ (өөрийн нэр), (цаашид “Засаг дарга” гэх)

нар (цаашид хамтад нь “талууд” гэх) сайн дурын үндсэн дээр харилцан тохиролцож, энэхүү гурван талт гэрээ (цаашид “гэрээ” гэх)-г дор дурдсан нөхцлөөр байгуулав.

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Гэрээний зорилго нь төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэх, эрх шилжүүлэх хэлбэр, нөхцөл, нөхөх олговрын хэмжээ, түүний олгох хугацааг тогтоохтой холбоотой иргэн, хуулийн этгээд, төсөл хэрэгжүүлэгчийн хооронд үүсэх харилцааг зохицуулах, Засаг даргын зүгээс төслийг хэрэгжүүлэхэд үзүүлэх дэмжлэг, талуудын эрх, үүрэг, хариуцлагыг тодорхойлоход оршино.

1.2. Талууд харилцан тохиролцож, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлэх, бие биенээ харилцан хүндэтгэх зарчмыг баримтална.

Хоёр. Гэрээний зүйл

2.1. Гэрээг талууд таван хувь үйлдэж, нотариатаар батлуулна.

2.2. Энэхүү гэрээнд дараах бичиг баримтыг хавсаргана. Хавсралт нь гэрээний салшгүй хэсэг байна.

2.2.1. Газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ, газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ, гэрээ, кадастрын зургийн хуулбар;

2.2.2. Үл хөдлөх, эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар;

2.2.3. Иргэний цахим үнэмлэхний хуулбар, эсхүл фото зураг бүхий лавлагаа, насанд хүрээгүй бол төрсний гэрчилгээний хуулбар, хуулийн этгээд бол улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар, төлөөлж буй этгээдийн иргэний үнэмлэхний хуулбар;

2.2.4. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар, дүрэм, гэрээ байгуулж буй этгээдийн иргэний үнэмлэхний хуулбар;

2.2.5. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө нь хамтран өмчлөх, эзэмших эрхтэй бол төлөөлсөн хүний нотариатаар гэрчлүүлсэн итгэмжлэл;

2.2.6. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, нөхөх олговор, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах асуудлыг бүрэн тусгасан төлөвлөгөө [1]

2.2.7. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн лавлагаа.

2.3. Гэрээний талууд аль нэг талын зөвшөөрөлгүйгээр гэрээний үндсэн нөхцлийг өөрчлөх, өөр этгээдтэй ижил төрлийн гэрээ байгуулах, гэрээний үүргийг бусдад шилжүүлэх, энэхүү гэрээний 6.4-т зааснаас бусад тохиолдолд гэрээнээс дангаараа таггалзахыг хориглоно.

2.4. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх

эд хөрөнгө нь бусдад барьцаалагдаагүй, төлбөрийн баталгаа болоогүй, шүүхийн шийдвэрээр битүүмжлэгдээгүй, өвийн маргаангүй байх нь тухайн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн талаар талууд харилцан тохиролцоо хийх үндэслэл болно.

Гурав. Гэрээний хугацаа

3.1. Энэхүү гэрээний 2.2.6-д заасан төлөвлөгөөнд тусгасны дагуу гэрээ байгуулсанаас хойш сарын хугацаанд төслийг хэрэгжүүлж дуусгана.

3.2. Гэрээ нь 3.1-д заасан хугацаанд хүчин төгөлдөр үйлчлэх ба талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлж, төсөл амжилттай хэрэгжсэнээр гэрээний хугацаа дуусгавар болно.

3.3. Төслийн гэрээний хугацааг 6 хүртэлх сараар нэмэлт шаардлага, алданги тооцохгүйгээр сунгаж болох бөгөөд энэ талаар талууд харилцан тохиролцоно.

Дөрөв. Гэрээний үндсэн нөхцөл

4.1. Газар өмчлөх, эзэмших эрхийн мэдээлэл

Нэгж талбарын дугаар:.....

Эрхийн хэлбэр: (өмчлөх, эзэмших)

Газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн дугаар:.....

Газар эзэмших гэрчилгээний дугаар:.....

Байршил (хаяг):.....

Талбайн хэмжээ: м.кв

Зориулалт:.....

4.2. Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн мэдээлэл

Байршил(хаяг):

Талбайн хэмжээ: м.кв Зориулалт:.....

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн дугаар:.....

4.3. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нэгдсэн үнэлгээ төгрөг
(үсгээр: төгрөг)

4.4 Энэ гэрээний 4.3-т заасан үнэлгээ бүхий газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг дор дурдсан хэлбэрүүдээс -ийг сонгож, шилжүүлэхээр тохиролцов.

4.4.1.Орон сууцаар солих

Орон сууцны: Байршил:

Давхрын дугаар:, өрөөний тоо:, талбайн хэмжээ:.....,

Орон сууц ашиглалтанд орох хугацаа:.....

4.4.2. Худалдах, худалдан авах

Үнэ: төгрөг (үсгээр: төгрөг)

Төлөх хугацаа: Гурван талт гэрээ байгуулагдсанаас хойш хоногт багтаана.

4.4.3. Газраар солих

Шинээр өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх газрын байршил:
..... талбайн хэмжээ: м.кв,
өмчлөл, эзэмшил хэлбэр (доогуур зур)

4.4.4. Үйлдвэрлэл, үйлчилгээний талбайгаар солих

Байршил:

Давхрын дугаар: Талбайн хэмжээ: м.кв

Үйлдвэрлэл, үйлчилгээний барилга ашиглалтанд орох хугацаа:

4.4.5.Бусад

.....
.....
.....

4.5. Төсөл хэрэгжих явцад үүсч болох эрсдлийг шийдвэрлэх арга зам:

.....
.....

4.6. Газар чөлөөлөхтэй холбогдон гарах зардал (газар чөлөөлөх, үл хөдлөх хөрөнгийг буулгах, нүүлгэх)-ыг талууд дор дурдсанаар харилцан тохиролцов.

Иргэн/ Хуулийн этгээд:

.....

Төсөл хэрэгжүүлэгч:

.....

Газар чөлөөлөх хугацаа:

4.7. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг орон сууцаар солихоор тохиролцсон тохиолдолд түр суурьшуулах асуудлыг талууд дор дурдсанаар харилцан тохиролцов.

.....

Тав. Талуудын эрх, үүрэг

5.1. Иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг:

5.1.1. Төсөл хэрэгжүүлэгчээс боловсруулсан төсөл, төлөвлөгөөтэй танилцах, санал өгөх;

5.1.2. Гурван талт гэрээний үүргийн биелэлтийг төсөл хэрэгжүүлэгчээс шаардах, шаардлагатай тохиолдолд Хяналтын хороо, шүүхэд гомдол гаргах;

5.1.3. Төслийн хэрэгжилтэнд өөрөө болон иргэдийн төлөөллийн байгууллагаараа дамжуулан үйл ажиллагаатай нь танилцах, хяналт тавих;

5.1.4. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг эрх бүхий этгээдээр хийлгэх;

5.1.5. Хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг дагаж мөрдөх;

5.1.6. Өөрийн өмчлөл, эзэмшлийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөө бусдад түрээсэлсэн, ашиглуулсан, бусдаар харуулж хамгаалуулсан тохиолдолд газар чөлөөлөх асуудлыг бүрэн хариуцах;

5.1.7. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн бичиг баримтын зөрчилгүй, газрын төлбөрийн өргүй байх;

5.1.8. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн тухай холбогдох бичиг баримтын үнэн зөв бүрдүүлэх, мэдээлэх;

5.1.9. Гэрээний 2.2.6-д заасан төлөвлөгөөний дагуу газраа чөлөөлөх нүүн шилжих;

5.1.10. Гэрээний хүчинтэй хугацаанд өөрийн өмчлөлийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувийн хэрэгт урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгэхийг Засаг даргад зөвшөөрөх;

5.1.11. Гурван талт гэрээ байгуулахад газар, үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээг Засаг даргад эх хувиар нь хүлээлгэн өгөх;

5.1.12. Гурван талт гэрээ байгуулсан иргэн, хуулийн этгээд төсөлд оролцох эрхээ гэрээний нөхцлийг хэвээр нь хадгалахыг хүлээн зөвшөөрсөн бусад этгээдэд шилжүүлж болох бөгөөд энэ тохиолдолд гэрээний талуудад урьдчилан ажлын 15-аас доошгүй хоногийн өмнө мэдэгдэх;

5.1.13. Төсөлд оролцох эрх шилжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг иргэн, хуулийн этгээд өөрөө хариуцах;

5.1.14. Төсөл хэрэгжүүлэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлсэн тохиолдолд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх, эзэмших эрхээсээ татгалзах.

5.2. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх, үүрэг:

5.2.1. Гурван талт гэрээний үүргийн биелэлтийг газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчээс шаардах;

5.2.2. Шаардлагатай гэж үзсэн тохиолдолд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэх, эрх бүхий этгээдээр сонгож үнэлүүлэх;

5.2.3. Гэрээ байгуулсан боловч нүүх, газар чөлөөлөхөөс татгалзсан иргэн, хуулийн этгээдийн газар чөлөөлөх асуудлыг холбогдох хуулийн дагуу [2] шийдвэрлүүлэхээр хүсэлт гаргах;

5.2.4. Төслийг төлөвлөсөн хугацаанд гүйцэтгэж, гэрээнд заасан үүргээ бүрэн биелүүлэх;

5.2.5. Төсөл хэрэгжүүлэх газар чөлөөлөх, түр суурьшуулах, барилгажуулах ажлын зардал, хөрөнгө оруулалтыг санхүүжүүлэх;

5.2.6. Төсөл хэрэгжүүлэх газар, нэгж талбарыг төсөлд тусгагдсан зориулалтын дагуу ашиглах;

5.2.7. Барилга байгууламжийг батлагдсан зураг төслийн дагуу барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичиг, техникийн нөхцөлд нийцүүлэн барьж байгуулан, ашиглалтанд хүлээлгэн өгөх;

5.2.8. Үйл ажиллагааны болон санхүүгийн чадавхийн талаар үнэн зөв мэдээлэх;

5.2.9. Нөхөх олговрыг гэрээнд заасан хугацаанд бүрэн олгох;

5.2.10. Иргэн, хуулийн этгээдийн хүсэлтийг үндэслэн төслийн зураг төсөл, төлөвлөгөөнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хүсэлтийг Засаг даргад гаргах;

5.2.11. Төслийн гүйцэтгэлийн мэдээ, тайланг улирал тутам гаргаж, нотлох баримтын хамт гэрээний талуудад танилцуулах үүрэгтэй.

5.3. Засаг даргын эрх, үүрэг:

5.3.1. Иргэн, хуулийн этгээд, төсөл хэрэгжүүлэгчийн хүсэлтээр батлагдсан төсөлд нэмэлт, өөрчлөлт оруулж батлан, батлагдсан төлөвлөгөөг ажлын 15 хоногийн дотор гэрээний талуудад мэдэгдэх;

5.3.2. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд баригдах барилга байгууламжийн архитектур төлөвлөлтийн даалгавар, барилгын эх загвар зураг батлах;

5.3.3. Барилга байгууламж барих ажлыг эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл олгох;

5.3.4. Эрх бүхий байгууллагаас баталсан “Барилгын ажлыг эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх, ашиглалтанд оруулах дүрэм”-ийн дагуу барилга байгууламжийг ашиглалтанд хүлээн авах;

5.3.5. Хуваарийн дагуу газар чөлөөлөөгүй бусад иргэн, хуулийн этгээдийн газрыг чөлөөлөх үйл ажиллагааг холбогдох хууль, тогтоомжийн дагуу зохион байгуулах;

5.3.6. Гэрээний хүчинтэй хугацаанд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших эрхийн гэрчилгээг эх хувиар нь хадгалах;

5.3.7. Төслийн хэрэгжилтэнд хяналт тавьж, төсөл хэрэгжүүлэгчээ ажлын гүйцэтгэлийн мэдээг гаргуулж, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд хагас жил тутам тайлагнах;

5.3.8. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь гэрээний үүргээ биелүүлэх боломжгүй болсон нь нотлогдсон тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцлах тухайн байршилд төсөл хэрэгжүүлэгчийг дахин шалгаруулах ажлыг зохион байгуулах;

5.3.9. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрхийг шилжүүлэх, шинэчлэн бүртгүүлэх бүртгэлийг хаах, иргэдийн төлөөллийн байгууллагаас ирүүлсэн хүсэлтийг дагуу газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрхийн шилжилт хөдөлгөөнийг хязгаарлах хүсэлтийг холбогдох байгууллагад тавьж шийдвэрлүүлэх;

5.3.10. Төслийг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд иргэдийг оролцуулж, сургалт, сурталчилгаа, мэдээллээр хангах ажлыг зохион байгуулах;

5.3.11. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд хийгдэх инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, орон сууц, нийтээ ашиглах барилга байгууламж барих, тохижилт хийх, эдийн засаг, нийгэм байгаль орчны зохистой харьцааг хангах, батлан хамгаалах болон гамшгаа хамгаалах зориулалт бүхий барилга байгууламж барих ажлын жагсаалтыг гаргаж, улс, орон нутгийн төсөвт тусгуулах, санхүүжүүлэх, захиалагчийн хяналт тавих;

5.3.12. Төсөл хэрэгжүүлэх талбайд байгаа орон нутгийн өмчид бүртгэлтэй эд хөрөнгийн асуудлыг шийдвэрлэх, газрыг чөлөөлөх.

Зургаа. Хариуцлага

6. Талууд гэрээнд заасан үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд холбогдох хууль, тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээнэ.
6. Төсөл хэрэгжүүлэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүхэлд нь болон хэсэгчлэн биелүүлж чадахгүй нөхцөл үүссэн тохиолдолд ажлын 5 хоногийн дотор Засаг даргад холбогдох тайлбарын хамт бичгээр мэдэгдэнэ.
6. Засаг дарга гэрээний 6.2-т заасан нөхцөл байдлыг арилгах арга хэмжээг төсөл хэрэгжүүлэгчтэй хамтран хэрэгжүүлж, түүнтэй холбогдон гарсан зардлыг төсөл хэрэгжүүлэгчээс гаргуулна.
6. Гэрээний үүргийг удаа дараа ноцтой зөрчсөнөөс төслийг үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлэх боломжгүй болсон тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг дуусгавар болгоно.

6. Гэрээний 6.4-т заасан нөхцөл бүрдсэн тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгчийг дахин шалгаруулж, шалгарсан этгээдэд гэрээний эрх, үүргийг шилжүүлж, үргэлжлүүлэн гүйцэтгүүлнэ.

6. Төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг дуусгавар болгох хүртэлх хугацаанд оруулсан хөрөнгө оруулалтын баримтаар нотлогдсон үнийн дүнг ажлын гүйцэтгэлээс хамааруулан хувь тэнцүүлэн тогтоож, баримтжуулна.

6. Төслийг үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлсэн этгээд гэрээний 6.6-д заасан зардлыг гэрээний 2.2-д заасан нөхцөл биелсэний дараа төсөл хэрэгжүүлэх эрх нь дуусгавар болсон этгээдэд нөхөн олгоно.

6. Иргэн, хуулийн этгээд гэрээнд заасны дагуу газраа чөлөөлөөгүй, чөлөөлөхөөс татгалзсан тохиолдолд Газрын тухай хуулийн 57.4.3-т заасны дагуу шийдвэрлэнэ.

Долоо. Бусад

7. Гэрээний үүргийг биелүүлэхтэй холбоотой гарсан маргааныг талууд харилцан зөвшилцөх зарчмаар шийдвэрлэнэ.

7. Давагдашгүй хүчин зүйлийн улмаас талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэх боломжгүй болсон тохиолдолд бусад талуудад бичгээр мэдэгдэж, гэрээг үргэлжлүүлэх талаар харилцан тохиролцож шийдвэрлэнэ.

7. Талууд харилцан тохиролцож, гэрээнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах ба бичгээр үйлдэж, баталгаажуулан энэ гэрээнд хавсаргана.

ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН ТАЛУУД:

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ:

Хуулийн этгээдийн нэр:		
Албан тушаал:		
Эцэг, эхийн нэр		Нэр:
Улсын бүртгэлийн дугаар:		
Регистрийн дугаар:		
Албан ёсны хаяг:		
.....		
Мэйл хаяг:		Утас:
Вэб сайт:		
(тамга, тэмдэг)		(гарын үсэг)

ИРГЭН:

Эцэг, эхийн нэр Нэр:

Регистрийн дугаар:

Оршин суугаа хаяг:

Мэйл хаяг: Утас:

(гарын үсэг)

ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙГ ТӨЛӨӨЛЖ:

Хуулийн этгээдийн нэр:

Албан тушаал:

Эцэг, эхийн нэр Нэр:

Улсын бүртгэлийн дугаар:

Регистрийн дугаар:

Албан ёсны хаяг:

Мэйл хаяг: Утас:

Вэб сайт: (тамга, тэмдэг) (гарын үсэг)

ЗАСАГ ДАРГА:

Албан тушаал:

Эцэг, эхийн нэр Нэр:

Регистрийн дугаар:

Албан ёсны хаяг:

Мэйл хаяг: Утас:

Вэб сайт:

(тамга, тэмдэг)

(гарын үсэг)

- [1] Зөвхөн тухайн иргэн, хуулийн этгээдэд хамаарах төлөвлөгөөний хэсэг
[2] Газрын тухай хуулийн 57.4.3-т заасны дагуу “Мэдэгдэлд заасаг хугацаанд газрыг чөлөөлөөгүй бол аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн засаг дарга уг газрыг албадан чөлөөлөх арга хэмжээ авч, холбогдох зардлыг гэр буруутай этгээдээс гаргуулна”

Барилга, хот байгуулалтын сайдын
2016 оны 07 дугаар сарын 05-ны өдрийн
125 дугаар тушаалын хоёрдугаар хавсралт

**ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫН ГЭР ХОРООЛЛЫН ГАЗРЫГ ДАХИН
ЗОХИОН БАЙГУУЛАХ ТӨСӨЛД ОРОЛЦОГЧДЫН ХООРОНД
БАЙГУУЛАХ ГУРВАН ТАЛТ ГЭРЭЭНИЙ ҮЛГЭРЧИЛСЭН ЗАГВАР**

...оны ... сарын ...-ны өдөр	Дугаар...	аймаг, хот, сум, дүүрэг
------------------------------	-----------	-------------------------

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг үндэслэн:

Хот, суурин газрын гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах төсөл (цаашид “төсөл” гэх) хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн (цаашид “иргэн” гэх) _____ регистрийн дугаартай, _____ (ургийн овог) _____ (эцэг, эхийн нэр) _____ (өөрийн нэр); эсхүл Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч хуулийн этгээд (цаашид “хуулийн этгээд” гэх) _____ улсын бүртгэлийн дугаартай, _____ регистртэй, _____ (оноосон нэр)

Нэг талаас

_____ байршилд бүхэлд нь, эсхүл _____ төсөл хэрэгжүүлэхээр шалгарсан _____ улсын бүртгэлийн дугаартай, _____ регистртэй, _____ хуулийн этгээд (цаашид “төсөл хэрэгжүүлэгч” гэх)-ийг төлөөлж албан тушаалтай _____ (эцэг, эхийн нэр) _____ (өөрийн нэр);

Нөгөө талаас

_____ аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга _____ (эцэг, эхийн нэр), _____ (өөрийн нэр), (цаашид “Засаг дарга” гэх)

Гуравдагч талаас

нар (цаашид хамтад нь “талууд” гэх) сайн дурын үндсэн дээр харилцан тохиролцож, энэхүү гурван талт гэрээ (цаашид “гэрээ” гэх)-г дор дурдсан нөхцлөөр байгуулав.

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1. Гэрээний зорилго нь төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн газар,

үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэх, эрх шилжүүлэх хэлбэр, нөхцөл нөхөх олговрын хэмжээ, хэлбэр, түүнийг олгох хугацааг тогтоохто холбоотой иргэн, хуулийн этгээд, төсөл хэрэгжүүлэгчийн хооронд үүсэх харилцааг зохицуулах, Засаг даргын зүгээс төслийг хэрэгжүүлэхэд үзүүлэх дэмжлэг, талуудын эрх, үүрэг, хариуцлагыг тодорхойлоход оршино.

1. Талууд харилцан тохиролцож, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлэх, бие биенээ харилцан хүндэтгэх зарчмыг баримтална.

Хоёр. Гэрээний зүйл

2. Гэрээг талууд таван хувь үйлдэж, нотариатаар батлуулна.
2. Энэхүү гэрээнд дараах бичиг баримтыг хавсаргана. Хавсралт гэрээний салшгүй хэсэг байна.

1. Газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ, газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ, гэрээ, кадастрын зургийн хуулбар;
2. Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар;
3. Иргэний цахим үнэмлэхний хуулбар, эсхүл фото зураг бүхий лавлагаа, насанд хүрээгүй бол төрсний гэрчилгээний хуулбар, хуулийн этгээд бол улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар, төлөөлж буй этгээдийн иргэний үнэмлэхний хуулбар;
4. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар, дүрэм, гэрээ байгуулж буй этгээдийн иргэний үнэмлэхний хуулбар;
5. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө нь хамтран өмчлөх эзэмших эрхтэй бол төлөөлсөн хүний нотариатаар гэрчлүүлсэн итгэмжлэл;

газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, газраар хувь нийлүүлэх, нөхөх олговор төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах асуудлыг бүрэн тусгасан төлөвлөгөө[1];

газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн лавлагаа.

2. Гэрээний талууд аль нэг талын зөвшөөрөлгүйгээр гэрээний үндсэн нөхцлийг өөрчлөх, өөр этгээдтэй ижил төрлийн гэрээ байгуулах, гэрээний үүргийг бусдад шилжүүлэх, энэхүү гэрээний

6.4-т зааснаас бусад тохиолдолд гэрээнээс дангаараа татгалзахыг хориглоно.

2. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө нь бусдад барьцаалагдаагүй, төлбөрийн баталгаа болоогүй, шүүхийн шийдвэрээр битүүмжлэгдээгүй, өвийн маргаангүй байх нь тухайн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн талаар талууд харилцан тохиролцоо хийх үндэслэл болно.

Гурав. Гэрээний хугацаа

3.1. Энэхүү гэрээний 2.2.6-д заасан төлөвлөгөөнд тусгасны дагуу гэрээ байгуулсанаас хойш сарын хугацаанд төслийг хэрэгжүүлж дуусгана.

3.2. Гэрээ нь 3.1-д заасан хугацаанд хүчин төгөлдөр үйлчлэх ба талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлж, төсөл амжилттай хэрэгжсэнээр гэрээний хугацаа дуусгавар болно.

3.3. Төслийн гэрээний хугацааг 6 хүртэлх сараар нэмэлт шаардлага, алданги тооцохгүйгээр сунгаж болох бөгөөд энэ талаар талууд харилцан тохиролцоно.

Дөрөв. Гэрээний үндсэн нөхцөл

4. Газар өмчлөх, эзэмших эрхийн мэдээлэл

Нэгж талбарын дугаар:

Эрхийн хэлбэр: (өмчлөх, эзэмших)

Газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн дугаар:

Газар эзэмших гэрчилгээний дугаар:

Байршил (хаяг):

Талбайн хэмжээ: м.кв

Зориулалт:

4. Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн мэдээлэл

Байршил(хаяг):

Талбайн хэмжээ: м.кв Зориулалт:

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн дугаар:

4. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нэгдсэн үнэлгээ төгрөг (үсгээр: төгрөг)

4.4 Энэ гэрээний 4.3-т заасан үнэлгээ бүхий газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг дор дурдсан аргаас -ийг сонгож, шилжүүлэхээр тохиролцов.

- 4.4.1. Өмчлөл, эзэмшлийн газраас адил тэнцүү хувиар нийлүүлэх (%);
- 4.4.2. Өмчлөл, эзэмшлийн газраас адил тэнцүү хэмжээгээр нийлүүлэх (м²);
- 4.4.3. Өмчлөл, эзэмшлийн газраас адил тэнцүү хэмжээний газар үлдэх (м²);
- 4.4.4. 4.1.1, 4.1.2-т заасан аргуудыг хослуулан нийлүүлэх (% , м²);
- 4.4.5. Тухайн газрын байршил, хэмжээ, нөхцөл байдал зэргийг харгалзан энэ журмын 4.1.1- 4.1.4-т заасан аргуудыг үндэслэн хувь нийлүүлэх газрын хэмжээг нэгж талбар тус бүрт ялгавартай тогтоох (м², %);
- 4.5. Хувь нийлүүлэх газрын хэмжээ: м.кв
- Зохион байгуулалтын дараах газрын байршил:
- Солбицол: хэмжээ: м.кв
- Хугацаа:
- Нөөц газар:
- Нийтийн эзэмшлийн газар:

4.6. Төсөл хэрэгжих явцад үүсч болох эрсдлийг шийдвэрлэх арга зам:

4.7. Газар чөлөөлөхтэй холбогдон гарах зардал (газар чөлөөлөх, үлдэх хөдлөх хөрөнгийг буулгах, нүүлгэх)-ыг талууд дор дурдсанаар харилцаа тохиролцов.

Иргэн/ Хуулийн этгээд:

Төсөл хэрэгжүүлэгч:

Газар чөлөөлөх хугацаа:

4.8. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг орон сууцаар солихоор тохиролцсон тохиолдолд түр суурьшуулах асуудлыг талууд дор дурдсанаар харилцаа тохиролцов.

Тав. Талуудын эрх, үүрэг

5. Иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг:

5.1.1. Төсөл хэрэгжүүлэгчээс боловсруулсан төсөл, төлөвлөгөөг танилцах, санал өгөх;

5.1.2. Гурван талт гэрээний үүргийн биелэлтийг төсөл хэрэгжүүлэгчээс шаардах, шаардлагатай тохиолдолд Хяналтын хороо, шүүхэд гомдол гаргах;

5.1.3. Төслийн хэрэгжилтэнд өөрөө болон иргэдийн төлөөллийн байгууллагаараа дамжуулан үйл ажиллагаатай нь танилцах, хяналт тавих, ;

5.1.4. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг эрх бүхий этгээдээр шийлгэх;

5.1.5. Хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг дагаж мөрдөх;

5.1.6. Өөрийн өмчлөл, эзэмшлийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөө бусдад гүрээсэлсэн, ашиглуулсан, бусдаар харуулж хамгаалуулсан тохиолдолд газар чөлөөлөх асуудлыг бүрэн хариуцах;

5.1.7. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн бичиг баримтын зөрчилгүй, газрын төлбөрийн өргүй байх;

5.1.8. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн тухай холбогдох бичиг баримтыг үнэн зөв бүрдүүлэх, мэдээлэх;

5.1.9. Гэрээний 2.2.6-д заасан төлөвлөгөөний дагуу газраар хувь нийлүүлэх, газраа чөлөөлөх, нүүн шилжих;

5.1.10. Гэрээний хүчинтэй хугацаанд өөрийн өмчлөлийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувийн хэрэгт урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгэхийг Засаг даргад зөвшөөрөх;

5.1.11. Гурван талт гэрээ байгуулахад газар, үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээг Засаг даргад эх хувиар нь хүлээлгэн өгөх;

5.1.12. Гурван талт гэрээ байгуулсан иргэн, хуулийн этгээд төсөлд оролцох эрхээ гэрээний нөхцлийг хэвээр нь хадгалахыг хүлээн зөвшөөрсөн бусад этгээдэд шилжүүлж болох бөгөөд энэ тохиолдолд гэрээний талуудад урьдчилан ажлын 15-аас доошгүй хоногийн өмнө мэдэгдэх;

5.1.13. Төсөлд оролцох эрх шилжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг иргэн, хуулийн этгээд өөрөө хариуцах;

5.1.14. Төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийг төсөлд хамруулах талаар санаачлага гаргах, шаардлага тавих.

5. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх, үүрэг:

5.2.1. Гурван талт гэрээний үүргийн биелэлтийг газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчээс шаардах;

5.2.2. Шаардлагатай гэж үзсэн тохиолдолд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэх, эрх бүхий этгээдээр сонгож үнэлүүлэх;

5.2.3. Гэрээ байгуулсан боловч нүүх, газар чөлөөлөхөөс татгалзсн иргэн, хуулийн этгээдийн газар чөлөөлөх асуудлыг холбогдох хуулиар дагуу [2] шийдвэрлүүлэхээр хүсэлт гаргах;

5.2.4. Төслийг төлөвлөсөн хугацаанд гүйцэтгэж, гэрээнд заасан үүргийн бүрэн биелүүлэх;

5.2.5. Төсөл хэрэгжүүлэх газар чөлөөлөх, түр суурьшуул барилгажуулах ажлын зардал, хөрөнгө оруулалтыг санхүүжүүлэх;

5.2.6. Төсөл хэрэгжүүлэх газар, нэгж талбарыг төсөлд тусгагд зориулалтын дагуу ашиглах;

5.2.7. Барилга, байгууламжийг батлагдсан зураг төслийн дагуу барил байгууламжийн норм, нормативын баримт бичиг, техникийн нөхцлийн дагуу барьж байгуулан, ашиглалтанд хүлээлгэн өгөх;

5.2.8. Үйл ажиллагааны болон санхүүгийн чадавхийн талаар үнэн, з мэдээлэх;

5.2.9. Нөхөх олговрыг гэрээнд заасан хугацаанд бүрэн олгох;

5.2.10. Иргэн, хуулийн этгээдийн хүсэлтийг үндэслэн төслийн зур төсөл, төлөвлөгөөнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хүсэлтийг Зас даргад гаргах;

5.2.11. Төслийн гүйцэтгэлийн мэдээ, тайланг улирал тутам гарга нотлох баримтын хамт гэрээний талуудад танилцуулах үүрэгтэй;

5.2.12. Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, дахин хөгжүүлэх төслийг төлөвлөсөн хугацаанд гүйцэтгэж, гэрээнд заасан үүргээ бүрэн биелүүлэх

5. Засаг даргын эрх, үүрэг:

5.3.1. Иргэн, хуулийн этгээд, төсөл хэрэгжүүлэгчийн хүсэлтэ батлагдсан төсөлд нэмэлт, өөрчлөлт оруулж батлан, батлагдсан төлөвлөг ажлын 15 хоногийн дотор гэрээний талуудад мэдэгдэх ;

5.3.2. Бөсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд баригдах барил байгууламжийн архитектур төлөвлөлтийн даалгавар, барилгын эх загвар зураг батлах;

5.3.3. Барилга байгууламж барих ажлыг эхлүүлэх, үргэлжлүүл зөвшөөрөл олгох;

5.3.4. Эрх бүхий байгууллагаас баталсан “Барилгын ажлыг эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх, ашиглалтанд оруулах дүрэм”-ийн дагуу барил байгууламжийг ашиглалтанд хүлээн авах;

5.3.5. Гэрээний 2.2.6-д заасан төлөвлөгөөний дагуу газар чөлөөлөгү бусад иргэн, хуулийн этгээдийн газрыг чөлөөлөх үйл ажиллагааг холбогдо хууль, тогтоомжийн дагуу зохион байгуулах;

5.3.6. Гэрээний хүчинтэй хугацаанд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд хагас жил тутам тайлагнах;

5.3.7. Төслийн хэрэгжилтэнд хяналт тавьж, төсөл хэрэгжүүлэгчээс иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд хагас жил тутам тайлагнах;

5.3.8. Төсөл хэрэгжүүлэгч гэрээний үүргээ биелүүлэх боломжгүй болсон нь нотлогдсон тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцлах, тухайн байршилд төсөл хэрэгжүүлэгчийг дахин шалгаруулах ажлыг зохион байгуулах;

5.3.9. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрхийг шилжүүлэх, шинэчлэн бүртгүүлэх, бүртгэлийг хаах, газар, үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрхийн шилжилт хөдөлгөөнийг хязгаарлах хүсэлтийг холбогдох байгууллагад тавьж шийдвэрлүүлэх;

5.3.10. Төслийг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд иргэдийг оролцуулж, зургалт, сурталчилгаа, мэдээллээр хангах ажлыг зохион байгуулах;

5.3.11. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд хийгдэх инженерийн зээлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, орон сууц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих, тохижилт хийх, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчны зохистой харьцааг хангах, батлан хамгаалах болон гамшгаас хамгаалах зориулалт бүхий барилга байгууламж барих ажлын жагсаалтыг гаргаж, улс, орон нутгийн төсөвт тусгуулах, санхүүжүүлэх, захиалагчийн хяналт тавих;

5.3.12. Төсөл хэрэгжүүлэх талбайд байгаа орон нутгийн өмчид бүртгэлтэй эд хөрөнгийн асуудлыг шийдвэрлэх, газрыг чөлөөлөх.

Зургаа. Хариуцлага

5. Талууд гэрээнд заасан үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд холбогдох хууль, тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээнэ.

5. Төсөл хэрэгжүүлэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүхэлд нь болон хэсэгчлэн биелүүлж чадахгүй нөхцөл үүссэн тохиолдолд ажлын 5 хоногийн дотор Засаг даргад холбогдох тайлбарын хамт бичгээр мэдэгдэнэ.

6. Засаг дарга гэрээний 6.2-г заасан нөхцөл байдлыг арилгах арга хэмжээг төсөл хэрэгжүүлэгчтэй хамтран хэрэгжүүлж, түүнтэй холбогдон гарсан зардлыг төсөл хэрэгжүүлэгчээс гаргуулна.

6. Гэрээний үүргийг удаа дараа ноцтой зөрчсөнөөс төслийг үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлэх боломжгүй болсон тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг дуусгавар болгоно.

6. Гэрээний 6.4-т заасан нөхцөл бүрдсэн тохиолдолд хэрэгжүүлэгчийг дахин шалгаруулж, шалгарсан этгээдэд гэрээний үүргийг шилжүүлж, үргэлжлүүлэн гүйцэтгүүлнэ.
6. Төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг дуусгавар болгох хүртэлх хугацаа оруулсан хөрөнгө оруулалтын баримтаар нотлогдсон үнийн дүнг ажлын гүйцэтгэлээс хамааруулан хувь тэнцүүлэн тогтоож, баримтжуулна.
6. Төслийг үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлсэн этгээд гэрээний 6.6-д заасан зардлыг гэрээний 2.2-д заасан нөхцөл биелсэний дараа төсөл хэрэгжүүлэх эрх нь дуусгавар болсон этгээдэд нөхөн олгоно.
6. Иргэн, хуулийн этгээд гэрээнд заасны дагуу газраа чөлөөлөөг чөлөөлөхөөс татгалзсан тохиолдолд Газрын тухай хуулийн 57.4-д заасны дагуу шийдвэрлэнэ.

Долоо. Бусад

7. Гэрээний үүргийг биелүүлэхтэй холбоотой гарсан маргааныг талууд харилцан зөвшилцөх зарчмаар шийдвэрлэнэ.
7. Давагдашгүй хүчин зүйлийн улмаас талууд гэрээгээр хүлээх үүргээ биелүүлэх боломжгүй болсон тохиолдолд бусад талууд бичгээр мэдэгдэж, гэрээг үргэлжлүүлэх талаар харилцан тохиролцож шийдвэрлэнэ.
7. Талууд харилцан тохиролцож, гэрээнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах бичгээр үйлдэж, баталгаажуулан энэ гэрээнд хавсаргана.

ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН ТАЛУУД:

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ:

Хуулийн этгээдийн нэр:
Албан тушаал:
Эцэг, эхийн нэр Нэр:
Улсын бүртгэлийн дугаар:
Регистрийн дугаар:
Албан ёсны хаяг:
Мэйл хаяг: Утас:
Вэб сайт:
(тамга, тэмдэг) (гарын үсэг)

ИРГЭН:

Эцэг, эхийн нэр Нэр:

Төсөглөх дугаар:
Эршин суугаа хаяг:
Мэйл хаяг: Утас:
(гарын үсэг)
ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙГ ТӨЛӨӨЛЖ:
Хуулийн этгээдийн нэр:
Албан тушаал:
Эцэг, эхийн нэр Нэр:
Улсын бүртгэлийн дугаар:
Регистрийн дугаар:
Албан ёсны хаяг:
Мэйл хаяг: Утас:
Вэб сайт:
(тамга, тэмдэг) (гарын үсэг)
ЗАСАГ ДАРГА:
Албан тушаал:
Эцэг, эхийн нэр Нэр:
Регистрийн дугаар:
Албан ёсны хаяг:
Мэйл хаяг: Утас:
Вэб сайт:
(тамга, тэмдэг) (гарын үсэг)

[1] Зөвхөн тухайн иргэн, хуулийн этгээдэд хамаарах төлөвлөгөөний хэсэг

[2] Газрын тухай хуулийн 57.4.3-т заасны дагуу “Мэдэгдэлд заасан хугацаанд газрыг чөлөөлөөгүй бол аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн засаг дарга уг газрыг албадан чөлөөлөх арга хэмжээ авч, холбогдох зардлыг гэм буруутай этгээдээс гаргуулна”.

Барилга, хот байгуулалтын сайд орон сууцаар хангах төслийг хэрэгжүүлэхэд талуудын хооронд үүсэх 2016 оны 07 дугаар сарын 05-ны өдөр харилцааг зохицуулахад оршино. 125 дугаар тушаалын гуравдугаар хавср

**ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫН АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА
ХАНГАХГҮЙ НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ
БАРИЛГЫГ БУУЛГАН ШИНЭЭР БАРИХ ТӨСӨЛД
ОРОЛЦОГЧДЫН ХООРОНД БАЙГУУЛАХ ГУРВАН ТАЛТ
ГЭРЭЭНИЙ ҮЛГЭРЧИЛСЭН ЗАГВАР**

...оны ... сарын ...-ны өдөр Дугаар ... аймаг, хот, сум, дүүр

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг үндэслэн:

Нэг талаас _____ сум, дүүргийн _____ дугаар _____ хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих төсөл (цаашид “Төсөл” гэх) хэрэгжүүлэхээр шалгарсан _____ улсын бүртгэлийн _____ дугаартай, _____ регистртэй _____ хуулийн этг _____ (цаашид “Төсөл хэрэгжүүлэгч” гэх)-ийг төлөөлж _____ алб _____ тушаалтай _____ (эцэг, эхийн нэр) _____ (өөрийн нэр), _____ (цаашид “Засаг дарга” гэх)

Нөгөө талаас _____ сум, дүүргийн _____ дугаар _____ хорооны нутаг дэвсгэрт ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих төсөл (цаашид “Төсөл” гэх) хэрэгжүүлэхээр шалгарсан _____ улсын бүртгэлийн _____ дугаартай, _____ регистртэй _____ хуулийн этг _____ (цаашид “Төсөл хэрэгжүүлэгч” гэх)-ийг төлөөлж _____ алб _____ тушаалтай _____ (эцэг, эхийн нэр) _____ (өөрийн нэр), _____ (цаашид “Засаг дарга” гэх)

Гуравдагч талаас _____ аймаг, нийслэлийн Засаг дарга _____ (эцэг, эхийн нэр), _____ (өөрийн нэр) _____ (цаашид “Засаг дарга” гэх) нар (цаашид хамтад нь “Талууд” гэх) сайн дурын үндсэн дээр харилцан тохиролцож, энэхүү гурван талт гэрээ(цаашид “Гэрээ” гэх)-г дор дурдсан нөхцлөөр байгуулав.

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Гэрээний зорилго нь ашиглалтын шаардлага хангахгүй болох _____ сум, дүүргийн _____ дугаар _____ хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах нийтийн зориулалттай орон сууцны _____ дугаар _____ байр (цаашид “орон сууцны барилга” гэх)-ыг буулгаж, 201 _____ оны _____ дугаар _____ улиралд багтаан орчин үеийн дэвшилтэт технологиор, чанар, стандартыг шаардлагад нийцсэн, орон сууцны барилга барьж, сууц өмчлөгчийг шинэ

1.2. Орон сууцны барилгын суурийн газар нь Орон сууцны тухай хуулийн 15¹ дугаар зүйлийн 15^{1.7} дахь хэсэгт заасны дагуу төрийн мэдэлд буюу аймаг, нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын мэдэлд байна.

1.3. Засаг даргын эрх олгосноор аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын алба нь төслийг удирдлага, зохион байгуулалтаар хангана.

1.4. Талууд харилцан тохиролцож, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлэх, бие биенээ харилцан хүндэтгэх зарчмыг баримтална.

Хоёр. Гэрээний үндсэн нөхцөл

2.1. Төсөл хэрэгжүүлэгч, сууц өмчлөгч, Засаг дарга нарын хооронд байгуулсан гэрээний дагуу ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилгыг буулган, шинээр орон сууцны барилга барьж, сууц өмчлөгчийг шинэ орон сууцаар хангана.

2.2. Сууц өмчлөгчид шинэ орон сууц олгохдоо ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны талбай болох _____ м² талбайн хэмжээгээр (орон сууцны, үйлчилгээний зориулалттай *доогуур зурах*) шинэ орон сууц олгоно.

2.3. Талууд орон сууцны талбайн хэмжээг _____ м²-аар нэмэгдүүлэн үнэ төлбөргүй олгохоор тохиролцов.

2.4. Сууц өмчлөгч нэмж талбай авах хүсэлт гаргасан тохиолдолд 1м² талбайн үнийг _____ (_____) төгрөгөөр тооцон хөнгөлөлт үзүүлнэ.

2.5. Орон сууцны барилгын _____ тоотын орон сууц өмчлөгчид төсөл хэрэгжүүлэх хугацаанд сар бүр төлөх түрээсийн урамшууллыг _____ (_____) төгрөгөөр тооцож олгоно.

2.6. Энэ гэрээнд дараах бичиг баримтыг хавсаргана. Хавсралт нь гэрээний салшгүй хэсэг байна.

2.6.1. Төслийн танилцуулга;

2.6.2. Батлагдсан зураг төсөл;

2.6.3. Ажил гүйцэтгэх графикчилсан төлөвлөгөө;

2.6.4. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний

2.6.5. Орон сууцны барилга барихтай холбоотой тусгай зөвшөөрлийн хуулбар;

2.6.6. Орон сууц өмчлөх гэрчилгээ (эх хувь);

2.6.7. Орон сууцыг хамтран өмчлөгчдийг төлөөлсөн нэг хүн нотариатаар баталгаажуулсан итгэмжлэл, сууц өмчлөгчдийн иргэн тухайн төслийг даатгалын компанитай гэрээ байгуулан үнэмлэх болон төрсний гэрчилгээний хуулбар;

2.6.8. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны талбай хэмжээг тогтоосон хэмжилтийн баримт;

2.6.9. Ашиглалт хариуцсан байгууллагаас төлбөрийн тооцоогүй бол тухай тодорхойлолт.

Гурав. Гэрээний хугацаа

3.1. Орон сууцны барилгыг бүрэн чөлөөлснөөс хойш _____ сар хугацаанд төслийг хэрэгжүүлж, шинэ орон сууцыг гэрээний дагшилжүүлнэ.

3.2. Энэ журмын 3.1-д заасан хугацаанд төсөлхэрэгжүүлэх үйл ажиллагааг нарийвчлан заасан графикчилсан төлөвлөгөөнд тусгаж, түүн заасан хугацааг мөрдөж ажиллана.

3.3. Талууд энэ гэрээнд заасан аливаа хугацааг тогтоохдоо хуанлий тооллыг удирдлага болгоно.

3.4. Гэрээ нь төсөл хэрэгжүүлэх хугацаанд хүчин төгөлдөр үйлчл ба талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлж, төсөл амжилт хэрэгжсэнээр гэрээний хугацаа дуусгавар болно.

3.5. Давагдашгүй хүчин зүйлээс шалтгаалж орон сууцны барилг ашиглалтад оруулах хугацаа хойшилсон тохиолдолд гэрээний хугацаа сунгах асуудлыг харилцан тохиролцож шийдвэрлэнэ.

Дөрөв. Талуудын эрх, үүрэг

4.1. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх, үүрэг:

4.1.1. Барилга байгууламжийн зураг төслийг Барилгын тухай хуулийн 32 дугаар зүйлийн 32.1.8-д заасан "Барилга байгууламжийн зураг төсө боловсруулах, магадлал хийх дүрэм"-ийн дагуу боловсруулж, батлуулна.

4.1.2. Төсөл хэрэгжүүлэхэд шаардагдах санхүүжилтийг бие даа шийдвэрлэнэ.

4.1.3. Шинээр баригдсан орон сууцны барилгаас энэ гэрээгээ тохирсон хэмжээний орон сууцыг эхний ээлжинд сууц өмчлөгчий өмчлөлд шилжүүлнэ.

4.1.4. Энэ гэрээ болон холбогдох хууль тогтоомжид заасан эрх үүргийг бүрэн хэрэгжүүлнэ.

4.1.5. Шинээр баригдсан орон сууцнаас энэ гэрээний дагуу сууц өмчлөгчид шилжүүлснээс бусад орон сууцыг зах зээлийн үнээр бусда худалдах эрхтэй.

4.1.6. Төсөл хэрэгжүүлэх явцад эрсдлээс хамгаалах үүднээс _____) төгрөгөөр даатгуулна.

4.1.7. Сууц өмчлөгч түрээсийн урамшууллаа хүлээн авснаас хойш өөрийн орон сууцыг заасан хугацаанд суллаж өгөхгүй, гэрээний нөхцлийг зөрчин суллахаас татгалзсан, зайлсхийсэн бол үүргээ гүйцэтгэхийг шаардаж алданги төлүүлнэ.

4.1.8. Шинээр баригдсан орон сууцны барилгыг улсын комисс хүлээн авсны дараа орон сууцны гэрчилгээг сууц өмчлөгчийн нэр дээр гаргуулна.

4.1.9. Шинээр баригдсан орон сууцны баталгааг хугацаанд барилгыг ашиглалтад хүлээн өгснөөс хойш 3 жил байх ба энэ хугацаанд ашиглалтын бус шалтгаанаар гарсан эвдрэл, гэмтлийг өөрийн хөрөнгөөр засварлана.

4.1.10. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь гэрээнд заасан хугацаанд үүргээ биелүүлээгүй хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд сууц өмчлөгчид учирсан хохирлыг хариуцна.

4.2. Сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг:

4.2.1. Сууц өмчлөгч, түүний төлөөлөгч нь гэрээ байгуулах үед энэ гэрээг байгуулах бүрэн эрхтэй гэдгээ нотлох үүрэгтэй. Хамтран сууц өмчлөгчдийг бүрэн төлөөлж байгаа гэдгийг орон сууц өмчлөгч, хамтран өмчлөгчдийн гарын үсэг бүхий итгэмжлэлээр баталгаажуулсан байна.

4.2.2. Шинээр баригдах орон сууцнаас эхний ээлжинд өмчлөх эрх эдлэх ба энэ гэрээгээр тохирсон _____ м² талбайн хэмжээгээр орон сууц авна.

4.2.3. Сууц өмчлөгч нь _____ м² талбай нэмж авах тохиолдолд энэ гэрээний 2.4-т заасан үнээр худалдан авах эрхтэй.

4.2.4. Орон сууцтай холбоотой бичиг баримтын зөрчлийг гэрээ байгуулахаас өмнө бүрэн арилгасан байна.

4.2.5. Харьяалагдах орон сууцны контороос ашиглалтын (ус, дулаан, цахилгаан зэрэг) төлбөр тооцоогүй болох тухай тодорхойлолтыг авсан байна.

4.2.6. Сууц өмчлөгч нь түрээсийн урамшууллаа хүлээн авснаас хойш өөрийн орон сууцыг _____ хугацаанд суллаж өгөх үүрэг хүлээх ба хэрэв гэрээний нөхцлийг зөрчин суллахаас татгалзсан, зайлсхийсэн бол гэрээний 2.3, 2.4-т заасан урамшуулал, хөнгөлөлтийг эдлэх эрхгүй болно.

4.2.7. Сууц өмчлөгч, түүний төлөөлөгч нь төслийн хүрээнд төсөл хэрэгжүүлэгчийн зүгээс хийж буй үйл ажиллагааг дэмжин ажиллаж, холбогдох байгууллагуудад хүсэлт гаргах, зөвшөөрөл авах үйл ажиллагаанд

өөрөөс шалтгаалах дэмжлэг, туслалцаа үзүүлнэ.

4.2.8. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилг
буулгах, үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээг хүчингүй болгох зэрэг бүр
эрхийг төсөл хэрэгжүүлэгчид өгч, холбоотой мэдээлэл, баримтаар бүр
хангах үүрэгтэй.

4.2.9. шинээр баригдсан орон сууцны барилгыг улсын комисс хүлээ
авсны дараа орон сууцны гэрчилгээг сууц өмчлөгчийн нэр дээр гаргуулах
шаардах эрхтэй.

4.2.10. Шинээр авсан орон сууцыг Улсын бүртгэлийн газ
бүртгүүлэхдээ холбогдон гарах зардлыг хариуцан төлнө.

4.2.11. Сууц өмчлөгч, түүний төлөөлөгч нь энэ гэрээнд зааснаас ө
ямар нэгэн нэмэлт шаардлага тавьж, төслийн ажлыг удаашруулах, бус
сууц өмчлөгчдөөс давуу эрх эдлэхээр төсөл хэрэгжүүлэгчийн бизнесий
үйл ажиллагаа, нэр хүндэд халдах, худал мэдээлэл санаатайгаар тара
зэрэг үйлдлийг гаргуулахгүй байх, гаргасан тохиолдолд энэ гэрээний 2.
2.4-т заасан урамшуулал, хөнгөлөлтийг эдлэх эрхгүй болно.

4.2.12. Төслийг хэрэгжүүлэх хугацаа дуусаагүй байхад орон суу
олгох, барилгын ажлын хугацааг түргэтгэхийг шаардах эрхгүй.

4.2.13. Төслийн гүйцэтгэлтэй холбоотой мэдээллийг авах, Заса
даргатай хамтран гэрээний хэрэгжилтэд хяналт тавих эрхтэй.

4.2.14. Сууц өмчлөгч нь энэ гэрээг байгуулж, шинэ орон сууц
өмчлөлдөө шилжүүлэн авах хүртэл орон сууцыг бусдад худалдах, бэлэл
барьцаалах, түрээслэх, гэрээгээр хүлээсэн эрх, үүргээ бусдад шилжүүлэхий
хориглоно.

4.2.15. Төсөл хэрэгжүүлэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхгү
хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд учирсан хохирлоо арилгуулахыг төсө
хэрэгжүүлэгчээс шаардах эрхтэй.

4.3. Засаг даргын эрх, үүрэг:

4.3.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Барилг
тухай болон бусад холбогдох хууль тогтоомжид заасан эрх, үүргий
хэрэгжүүлнэ.

4.3.2. Шаардлагатай нөхцөлд төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаан
аль ч шатанд харьяа газруудаар дамжуулан оролцож, ажлын явц, холбогдо
гэрээ, контракт, бичиг баримтанд шалгалт хийх, багалгаажуулах, зөрчил
дутагдлыг арилгуулах шаардлага тавих, өөрчлүүлэх, хөрөнгө оруулалты
хянах, эрхтэй.

4.3.3. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай оро

сууцны өмчлөгчдөд төслийн шалгаруулалт болон гүйцэтгэлтэй холбоотой
мэдээллийг ил тод гаргаж өгөх үүрэгтэй ба сууц өмчлөгчтэй хамтарсан
хяналт хэрэгжүүлнэ.

4.3.4. Төслийг хэрэгжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлнэ.

4.3.5. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь төслийг хэрэгжүүлэх боломжгүй болсон,
3 сарын турш ажил гүйцэтгээгүй тохиолдолд төслийг тухайн этгээдээр
гүйцэтгүүлэх эсэх асуудлыг шийдвэрлэнэ.

Тав. Талуудын хариуцлага

5.1. Талууд гэрээнд заасан үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд энэ гэрээ
болон холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.

5.2. Талуудын аль нэг нь нөгөө талын зөвшөөрөлгүйгээр гэрээний
нөхцлийг өөрчлөх, өөр этгээдтэй ижил төрлийн гэрээ байгуулах, гэрээний
үүргийг бусдад шилжүүлэх эрхгүй бөгөөд гэрээний хугацаа дуусаагүй
байхад гэрээний үүргийн биелэлтийг шаардахгүй.

5.3. Хугацаа хэтрэхэд хүргэсэн нөхцөл байдал нь төсөл
хэрэгжүүлэгчийн гэм буруугаас болоогүй бол түүнийг хугацаа хэтрүүлсэн
гэж үзэхгүй.

5.4. Сууц өмчлөгч нь төсөл хэрэгжүүлэгчтэй тохирсон хугацаанд
орон сууцыг чөлөөлж өгөөгүй тохиолдолд хугацаа хэтэрсэн хоног тутамд
төсөл хэрэгжүүлэгчид энэ гэрээгээр шилжүүлэн өгөх орон сууцны үнийн
дүнгийн 0,1 хувийн алданги төлнө.

5.5. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь өөрийн буруутай үйл ажиллагааны
улмаас төсөл хэрэгжүүлэх эрх авсан өдрөөс хойш 45 хоногийн дотор үйл
ажиллагааг эхлүүлээгүй бол аймаг, нийслэлийн Засаг даргаас эрх олгосон
захирамжийг хүчингүй болгож, төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцална.

5.6. Төсөл хэрэгжүүлэх явцад төсөл хэрэгжүүлэгч гурван талт
гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд аймаг, нийслэлийн
Засаг дарга гэрээг цуцалж, төсөл хэрэгжүүлэгчийн оруулсан хөрөнгө
оруулалтыг буцаан олгохгүй.

5.7. Сууц өмчлөгч, төсөл хэрэгжүүлэгч нь гэрээнд заасан өөрийн овог,
нэр, хуулийн этгээдийн оноосон нэр, төлөөлөх эрх бүхий албан тушаалтны
овог, нэр болон хаяг өөрчлөгдсөн тохиолдолд энэ тухайгаа эрх олгогчид
бичгээр мэдэгдэх үүрэгтэй бөгөөд ийнхүү мэдэгдээгүйн улмаас учирсан
хохирол, үр дагаварыг бүрэн хариуцна.

5.8. Гэрээний аль нэг тал давагдашгүй хүчин зүйл (үер, газар хөдлөлт,
байгаль, цаг уурын бусад хүчин зүйл, төрийн болон бусад байгууллагын аливаа
шийдвэр гэх мэт)-ийн нөхцөл байдлын улмаас гэрээгээр хүлээсэн үүргээ
биелүүлэх боломжгүй болсон тохиолдолд гэрээний хариуцлагаас чөлөөлөгдөнө.

Зургаа. Гэрээ цуцлах

6.1. Төсөл хэрэгжүүлэх ажил хэвийн явагдаж байх үед талууд гэрээ цуцлах шаардлага гаргах эрхгүй.

6.2. Талуудын удирдлага солигдсон нь энэ гэрээг цуцлах, дуусгах болгох үндэслэл болохгүй.

Долоо. Хамтран өмчлөлийн талаарх тусгай зохицуулалт

7.1. Орон сууцыг хэд хэдэн этгээд хамтран өмчилж байгаа тохиолдол нэг итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч томилох ба Монгол Улсын Иргэний хууль заасны дагуу итгэмжлэл үйлдэж баталгаажуулна.

7.2. Энэ журмын 7.1-д заасан итгэмжлэлийн хугацаа нь талууд гэрээ байгуулж гэрээний үүрэг биелэгдэж дуусах хүртэл хугацаагаар хийгдэнэ.

7.3. Итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч нь хамтран сууц өмчлөгчдийг төлөөл талуудтай гэрээ байгуулах ба гэрээгээр хүлээсэн эрхийг эдэлж, үүргийг хүлээнэ.

Найм. Бусад зүйл

8.1. Энэ гэрээ нь талууд гарын үсэг зурж, тамга тэмдэг дарь баталгаажуулснаар хүчин төгөлдөр болно.

8.2. Энэ гэрээг Монгол хэл дээртэвхувь үйлдэн нотариатаар батлуулж, талууд тус бүр нэг хувийг хадгална. Нэг хувийг Улсын бүртгэлийн албанд бүртгүүлэхэд ашиглана.

8.3. Гэрээний зүйлтэй холбоотой үүсэх харилцааг энэ гэрээгээр зохицуулах бөгөөд гэрээний нөхцөл бүрэн хэрэгжиж, талуудын гэрээний үүрэг дуусгавар болсноор талуудын бүх тохиролцоог дуусгавар болсон тооцно.

8.4. Талууд харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр зөвхөн бичгээр гаргасан саналыг үндэслэн гэрээнд нэмэлт өөрчлөлт оруулж болох бөгөөд нэмэлт, өөрчлөлт нь энэ гэрээний салшгүй хэсэг болно.

8.5. Талууд энэ гэрээтэй холбоотойгоор үүссэн аливаа асуудлыг харилцан зөвшилцөж шийдвэрлэнэ.

8.6. Маргааныг харилцан тохирох аргаар шийдвэрлэж чадаагүй тохиолдолд Монгол Улсын шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН ТАЛУУД

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ:

Хуулийн этгээдийн нэр:
Албан тушаал: Нэр:
Эцэг, эхийн нэр
Улсын бүртгэлийн дугаар:
Регистрийн дугаар:
Албан ёсны хаяг:
Мэйл хаяг: Утас:
Вэб сайт:
(тамга, тэмдэг) (гарын үсэг)

СУУЦ ӨМЧЛӨГЧ:

Ургийн овог:
Эцэг, эхийн нэр: Нэр:
Регистрийн дугаар:
Оршин суугаа хаяг:
Мэйл хаяг: Утас:
(гарын үсэг)

ХУУЛИЙН ЭТГЭЭД:

Албан тушаал:
Эцэг, эхийн нэр Нэр:
Регистрийн дугаар:
Албан ёсны хаяг:
Мэйл хаяг: Утас:
Вэб сайт:
(тамга, тэмдэг) (гарын үсэг)

4-р хавсралтыг БХБС-ын 2021 оны 250 дугаар тушаалаар нэмсэн.

Барилга, хот байгуулалтын сайд
2016 оны 07 дугаар сарын 05-ны өдөр
125 дугаар тушаалын дөрөвдүгээр хавсра

**ХОТ ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ
БАРИЛГАЖСАН ХЭСГИЙГ ДАХИН ТӨЛӨВЛӨН
БАРИЛGAЖУУЛАХ ТӨСӨЛД ОРОЛЦОГЧДЫН ХООРОНД
БАЙГУУЛАХ ГУРВАН ТАЛТ ГЭРЭЭНИЙ ҮЛГЭРЧИЛСЭН ЗАГВАР**

20 он ... сар ... өдөр

Дугаар:

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг үндэслэн:

Нэг талаас (аймаг, хотын), ... (сум,
дүүргийн), ... (баг, хорооны) нутаг дэвсгэрт байрла
..... нэгж талбарын дугаар бүхий м² газарт байрла
..... (хороолол, хотхоны) дугаар байрны тоот хаягтай
м² талбайтай, ... эрхийн улсын бүртгэлийн дугаар
гэрчилгээ бүхий барилга байгууламжийг өмчлөгч, эзэмшигчийн
улсын бүртгэлийн дугаарт бүртгэлтэй үл хөдлөх эд хөрөнгийн
хууль ёсны өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн
этгээд (цаашид "өмчлөгч, эзэмшигч" гэх)-ийг төлөөлж
регистрийн дугаартай, ... (ургийн овог) (эцэг,
эхийн нэр)-ын (өөрийн нэр),
Нөгөө талаас (аймаг, хотын), ...
(сум, дүүргийн), ... (баг, хорооны) нутаг дэвсгэрт Хо
төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахи
төлөвлөн барилгажуулах төслийг хэрэгжүүлэхээр шалгарсан
..... улсын бүртгэлийн дугаартай, ...
регистртэй хуулийн этгээд (цаашид "төсөл
хэрэгжүүлэгч" гэх)-ийг төлөөлж албан тушаалтай
..... (ургийн овог) (эцэг, эхийн нэр
..... (өөрийн нэр),

Гуравдагч талаас аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Заса
дарга (цаашид "тухайн шатны Засаг дарга" гэх)
(ургийн овог) (эцэг, эхийн нэр) -ын (өөрийн
нэр),

нар (цаашид "талууд" гэх) сайн дурын үндсэн дээр харилцан тохиролцож
энэхүү гурван талт гэрээ (цаашид "гэрээ" гэх)-г дор дурдсан нөхцөлөөр
байгуулав.

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Гэрээний зорилго нь аймаг, хотын
..... сум, дүүргийн баг, хорооны нутаг
дэвсгэрт байрлах хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан
..... га бүхий хэсгийн барилга байгууламжийг буулган, 20 оны ..
дугаар улиралд багтаан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу хот
төлөвлөлтийн норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагыг хангасан,
орчин үеийн шинэ дэвшилтэт техник, технологийн чанар, стандартын
шаардлагад нийцүүлэн дахин төлөвлөн барилгажуулах, газар, үл хөдлөх эд
хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдэд шинээр барьсан барилга байгууламжаас
тохиролцсон хэмжээгээр өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, төслийг хэрэгжүүлэхэд
талуудын хооронд үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино.

1.2. Тухайн шатны Засаг даргын эрх олгосноор аймаг, нийслэлийн
барилга, хот байгуулалтын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны
байгууллага нь төслийг удирдлага, зохион байгуулалтаар хангана.

1.3. Талууд харилцан тохиролцож, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн
биелүүлэх, бие биенээ харилцан хүндэтгэх зарчмыг баримтална.

Хоёр. Гэрээний үндсэн нөхцөл

2.1. Энэхүү гэрээний дагуу хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй
барилгажсан хэсэгт өмчилж, эзэмшиж буй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн
талбайн хэмжээнд дүйцүүлэн тохиролцож, шинээр баригдах барилга
байгууламжаас зориулалттай м² талбай
бүхий газар, ... зориулалттай м² талбай
бүхий үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлүүлж, эзэмшүүлнэ.

2.2. Өмчлөгч, эзэмшигч нь шилжүүлэн авахаар тохиролцсон газар,
үл хөдлөх эд хөрөнгийн хэмжээнээс нэмэгдүүлж авах хүсэлт гаргасан
тохиолдолд дор дурдсан үнэлгээгээр тооцно.

2.2.1. Барилгын 1м² талбайн үнийг (.....)
төгрөгөөр,

2.2.2. Зогсоолын 1м² талбайн үнийг (.....)
төгрөгөөр.

2.3. Төсөл хэрэгжүүлэгч төсөл хэрэгжүүлэх хугацаанд өмчлөгч,
эзэмшигчид "Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны
нөхөх олговор олгох журам"-ын дагуу харилцан тохиролцож тооцсон
..... төгрөг (.....)-ийн нөхөх олговрыг олгоно.

2.4. Гэрээнд дараах баримт бичгийг хавсаргана. Хавсралт нь гэрээний
салшгүй хэсэг байна. Үүнд:

- 2.4.1. Төслийн танилцуулга;
- 2.4.2. Батлагдсан загвар зураг;
- 2.4.3. Төсөл хэрэгжүүлэх календарьчилсан төлөвлөгөө;
- 2.4.4. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээн хуулбар;
- 2.4.5. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээн хуулбар;
- 2.4.6. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх, эзэмших эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ (эх хувь);
- 2.4.7. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийн иргэний үнэмлэхийн хуулбар, хуулийн этгээдийн гэрчилгээний хуулбар;
- 2.4.8. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн талбайн хэмжээг тогтоосон хэмжилттэй холбоотой баримт бичиг;
- 2.4.9. Газрын нэгж талбарын кадастрын зураг;
- 2.4.10. Ашиглалт хариуцсан байгууллагаас төлбөрийн тооцоог болох тухай тодорхойлолт;
- 2.4.11. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчид олгогдох нөхөх олговрын хэмжээг тохиролцсон баримт, акт.

Гурав. Гэрээний хугацаа

- 3.1. Энэхүү гэрээ нь барилга байгууламжийг чөлөөлөх, төслийн талбайг бэлтгэх, барилга байгууламжийн угсралтын ажлыг гүйцэтгэх газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг шинээр өмчлөл, эзэмшилд шилжүүлэх хүртэлх хугацаанд үргэлжилнэ.
- 3.2. Энэхүү гэрээний 2 дугаар зүйлийн 2.4.3-т заасан календарчилсан төлөвлөгөөний хугацааг мөрдөж ажиллана.
- 3.3. Талууд энэхүү гэрээнд заасан аливаа хугацааг тогтоохдоо хуанлийн тооллыг баримтална.
- 3.4. Давагдашгүй хүчин зүйлээс хамааран төсөл хэрэгжүүлэх, барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах хугацаа хойшилсон тохиолдолд гэрээний хугацааг сунгах асуудлыг талууд харилцан тохиролцон шийдвэрлэнэ.

Дөрөв. Талуудын эрх, үүрэг

4.1. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх, үүрэг:

- 4.1.1. Барилга байгууламжийн зураг төслийг холбогдох хууль тогтоомж, барилгын норм, нормативын баримт бичгийг баримтла

боловсруулж, эрх бүхий байгууллагаар хянуулан батлуулна.

- 4.1.2. Төсөл хэрэгжүүлэхэд шаардагдах санхүүжилтийг бие даан шийдвэрлэнэ.

4.1.3. Төсөл хэрэгжүүлэх явцад эрсдлээс хамгаалах үүднээс тухайн төслийг даатгалын компанитай гэрээ байгуулан _____ (_____) төгрөгөөр даатгуулна.

- 4.1.4. Энэ гэрээ болон холбогдох хууль тогтоомжид заасан эрх, үүргийг бүрэн хэрэгжүүлнэ.

4.1.5. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам"-ын 3 дугаар зүйлийн 3.4.1 дэх заалтын дагуу тогтоосон нөхөх олговрыг баримт, актын дагуу өмчлөгч, эзэмшигчид олгоно.

4.1.6. Өмчлөгч, эзэмшигч нь өөрийн газар, барилга байгууламжийг чөлөөлөөгүй, гэрээний нөхцөлийг зөрчин чөлөөлөхөөс татгалзсан, зайлсхийсэн бол үүргээ гүйцэтгэхийг шаардаж, алданги төлүүлнэ.

4.1.7. Гэрээнд заасан хугацаанд барилга байгууламжийг батлагдсан зураг төслийн дагуу гадна тохижилтын хамт иж бүрэн гүйцэтгэж, Барилгын тухай хуулийн 48 дугаар зүйлийг баримтлан байнгын ашиглалтад оруулна.

4.1.8. Ашиглалтад оруулсан барилга байгууламжийн хувийн хэргийг нээх, хот байгуулалтын кадастрын мэдээллийн санд бүртгүүлэх, үл хөдлөх эд хөрөнгөд нэгдсэн хаяг авч, улсын бүртгэлд бүртгүүлэх ажлыг гүйцэтгэнэ.

4.1.9. Ашиглалтад оруулсан барилга байгууламжаас энэ гэрээнд заасан байршил, тоо, хэмжээгээр өмчлөгч, эзэмшигчийн нэр дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийг шилжүүлэх, эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд шаардлагатай бичиг баримтуудыг гаргаж өгнө.

4.1.10. Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулснаас хойш Барилгын тухай хуульд заасан хугацаанд ашиглалтын бус шалтгаанаар гарсан эвдрэл, гэмтлийг өөрийн хөрөнгөөр засварлана.

4.1.11. Шэрээнд заасан хугацаанд үүргээ биелүүлээгүй, хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд өмчлөгч, эзэмшигчид учирсан хохирлыг хариуцна.

4.2. Өмчлөгч, эзэмшигчийн эрх үүрэг:

4.2.1. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч, түүний итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч нь энэхүү гэрээг байгуулах бүрэн эрхтэй гэдгээ нотлох үүрэгтэй.

4.2.2. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой баримт бичгийн зөрчлийг гэрээ байгуулахаас өмнө арилгах, төслийн хүрээнд холбогдох байгууллагад хүсэлт гаргах, зөвшөөрөл авахад өөрийн зүгээс шалтгаалах дэмжлэг, туслалцааг үзүүлнэ.

4.2.3. Харьяалагдах хангагч байгууллагуудад ашиглалтын төлбөр тооцоог барагдуулан, тодорхойлолт авсан байна.

4.2.4. Тохиролцсон "нөхөх олговор"-ыг хүлээн авсанаас хойш хоногийн дотор өөрийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүрэн чөлөөлж төсөл хэрэгжүүлэгчид хүлээлгэн өгөх үүрэг хүлээх бөгөөд хэрэв гэрээний нөхцөлийг зөрчин чөлөөлөхөөс татгалзсан, зайлсхийсэн бол гэрээний 4.1.6-д заасан алдангийг төсөл хэрэгжүүлэгч талд төлнө.

4.2.5. Төслийн гүйцэтгэлтэй холбоотой мэдээллийг авах, Засвар хариуцалтаар шилжүүлэх шийдвэрийг гаргана.

4.2.6. Шинээр баригдах барилга байгууламжаас гэрээгээр тохирсон гэрээний 6 дугаар зүйлийн 6.3-д заасан нөхцөл үүссэн тохиолдолд төслийн байршил, тоо, хэмжээгээр өмчилж, эзэмшинэ.

4.2.7. Ашиглалтад оруулсан барилга байгууламжаас гэрээгээр тохирсон хэмжээгээр үл хөдлөх эд хөрөнгө нэмж захиалахад давуу эрх эдэлнэ.

4.2.8. Төслийн талбайд байрлах барилга байгууламжийг буулгаж үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээг хүчингүй болгох бүрэн эрхийг төсөл хэрэгжүүлэгчид өгөх, холбоотой мэдээ, баримтаар хангана.

4.2.9. Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулснаас хойш гэрээний заасны дагуу өөрийн нэр дээрээ шилжүүлэхийг шаардах эрхтэй.

4.2.10. Шинээр шилжүүлэн авч байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг хариуцна.

4.2.11. Төсөл хэрэгжүүлэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхгүй хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд учирсан хохирлоо арилгуулахыг төсөл хэрэгжүүлэгчээс шаардана.

4.2.12. Энэхүү гэрээг байгуулж, шинээр газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг нэр дээрээ авах хүртэл урд нь өөрийн нэр дээр байсан газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг бусдад худалдах, бэлэглэх, барьцаалах, түрээслүүлэх, гэрээгээ хүлээсэн эрх үүргээ бусдад шилжүүлэхийг хориглоно.

4.3. Засаг даргын эрх, үүрэг

4.3.1. Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Хот суурин газар, тусгай зориулалтын тухай хууль, Барилгын тухай хууль болон бусад хууль тогтоомжид заасан эрх, үүргийг хэрэгжүүлнэ.

4.3.2. Өмчлөгч, эзэмшигчийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хуучин гэрчилгээний эх хувийг хадгална.

4.3.3. Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулж өмчлөгч эзэмшигчид шинээр газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг шилжүүлэхэд хуучин үл хөдлөх хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийг хаалгах үйл ажиллагаа талуудтай хамтран зохион байгуулна.

4.3.4. шаардлагатай тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны аль ч шатанд харьяа газруудаар дамжуулан оролцох, ажлын явц, холбогдох гэрээ, бичиг баримтад шалгалт хийх, баталгаажуулах, илэрсэн алдаа, зөрчлийг арилгуулах шаардлага тавина.

4.3.5. төслийн хэрэгжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлж ажиллана.

4.3.6. шаардлагатай тохиолдолд барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулсны дараа газар эзэмших эрхийг төсөл хэрэгжүүлэгчид төслийн зориулалтаар шилжүүлэх шийдвэрийг гаргана.

4.3.7. төсөл хэрэгжүүлэгч нь төсөл хэрэгжүүлэхээс татгалзсан, гэрээний 6 дугаар зүйлийн 6.3-д заасан нөхцөл үүссэн тохиолдолд төслийн тухайн этгээдээр гүйцэтгүүлэх эсэх асуудлыг шийдвэрлэнэ.

Тав. Талуудын хариуцлага

5.1. талууд гэрээнд заасан үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд энэхүү гэрээ болон холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээнэ.

5.2. Талуудын аль нэг нь нөгөө талын зөвшөөрөлгүйгээр гэрээний нөхцөлийг өөрчлөх, өөр этгээдтэй ижил төрлийн гэрээ байгуулах, гэрээний үүргийг бусдад шилжүүлэх эрхгүй бөгөөд гэрээний хугацаа дуусаагүй байхад үүргийн биелэлтийг шаардахгүй.

5.3. хугацаа хэтрэхэд хүргэсэн нөхцөл байдал нь төсөл хэрэгжүүлэгчийн гэм буруугаас шалтгаалаагүй бол түүнийг хугацаа хэтрүүлсэн гэж үзэхгүй.

5.4. Өмчлөгч, эзэмшигч нь төсөл хэрэгжүүлэгчтэй тохирсон хугацаанд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг чөлөөлөөгүй тохиолдолд үүргийн биелэлтийг хангах хүртэл хугацаа хэтэрсэн хоног тутамд төсөл хэрэгжүүлэгчид энэ гэрээгээр шилжүүлэн өгөх газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнийн дүнгийн 10.01 хувийн алданги төлнө.

5.5. Гэрээний 6 дугаар зүйлийн 6.3-д заасан нөхцөл үүссэн тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгчийн оруулсан хөрөнгө оруулалтыг буцаан олгохгүй.

5.6. Өмчлөгч, эзэмшигч, төсөл хэрэгжүүлэгч нь гэрээнд заасан өөрийн хөрөнгө, хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлд өөрчлөлт орсон тохиолдолд энэ тухайгаа эрх олгогчид бичгээр мэдэгдэх үүрэгтэй бөгөөд ийнхүү мэдэгдээгүйн улмаас учирсан хохирол, үр дагаврыг бүрэн хариуцна.

5.7. Гэрээний аль нэг тал давагдашгүй хүчин зүйл (үер, газар хөдлөлт, байгаль, цаг уурын бусад хүчин зүйл, төрийн болон бусад байгууллагын аливаа шийдвэр гэх мэт)-ийн нөхцөл байдлын улмаас гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэх боломжгүй болсон тохиолдолд гэрээний хариуцлагаас чөлөөлөгдөнө.

Зургаа. Гэрээ цуцлах

6.1. Төсөл хэрэгжүүлэх ажил хэвийн явагдаж байх үед талууд гэрээ цуцлах талаар санал гаргахгүй.

6.2. Талуудын удирдлага солигдсон нь энэ гэрээг цуцлах, дуусгах болгох үндэслэл болохгүй.

6.3. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь өөрийн буруутай үйл ажиллагааны улмаас төсөл хэрэгжүүлэх эрх авсан өдрөөс хойш 45 хоногийн дотор календарьчилж төлөвлөгөө, архитектур төлөвлөлтийн даалгавар батлуулаагүй, барилдаа ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл авснаас хойш 6 сар хүртэл хугацаа барилгын ажлыг эхлүүлээгүй, төслийг хэрэгжүүлэх явцад үйл ажиллагаа болоод техникийн зөрчил гаргасан, төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон тал дахь чөлөөлсөн газрыг төсөлд тусгагдсанаас өөр зориулалтаар ашигласан мэргэжлийн байгууллагын дүгнэлтээр нотлогдсон, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, гурван талт гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй төлөвлөгөөний дагуу ажил гүйцэтгээгүй тохиолдолд Хяналтын хорооны санал үндэслэн тухайн шатны Засаг дарга нь төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцална.

Долоо. Хамтран өмчлөлийн талаарх тусгай зохицуулалт

7.1. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хэд хэдэн этгээд хамтран өмчилж эзэмшиж байгаа тохиолдолд Монгол Улсын Иргэний хуульд заасны дагуу нэг итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч томилон итгэмжлэл үйлдэж баталгаажуулна.

7.2. Энэ журмын 7.1-д заасан итгэмжлэлийн хугацаа нь талууд гэрээ байгуулж, гэрээний үүрэг биелэгдэж дуусах хүртэл хугацаагаар хийгдэнэ.

7.3. Итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч нь газар, үл эд хөдлөх хөрөнгө хамтран өмчлөгч, эзэмшигчдийг төлөөлж талуудтай гэрээ байгуулах ба гэрээг хүлээсэн үүрэг хүлээж, эрх эдэлнэ.

Найм. Бусад зүйл

8.1. Энэхүү гэрээ нь талууд гарын үсэг зурж, тамга, тэмдэг дарж баталгаажуулснаар хүчин төгөлдөр болно.

8.2. Энэ гэрээг Монгол хэл дээр дөрвөн хувь үйлдэн нотариатаар батлуулж, талууд тус бүр нэг хувийг хадгална.

8.3. Талууд харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр зөвхөн бичгээр гаргасан саналыг үндэслэн гэрээнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулж болох бөгөөд нэмэлт, өөрчлөлт нь энэ гэрээний салшгүй хэсэг болно.

8.4. Талууд энэ гэрээтэй холбоотойгоор үүссэн аливаа асуудлыг харилцан зөвшилцөж шийдвэрлэнэ.

8.5. Маргааныг харилцан тохирох аргаар шийдвэрлэж чадаах тохиолдолд Монгол Улсын шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН ТАЛУУД

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ:

Хуулийн этгээдийн нэр:

Албан тушаал:

Эцэг, эхийн нэр: Нэр:

Улсын бүртгэлийн дугаар:

Регистрийн дугаар:

Албан ёсны хаяг:

Мэйл хаяг: Утас:

Вэб сайт:

(тамга, тэмдэг) (гарын үсэг)

ГАЗАР, ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ӨМЧЛӨГЧ, ЭЗЭМШИГЧ:

Иргэн бол:

Ургийн овог:

Эцэг, эхийн нэр: Нэр:

Регистрийн дугаар:

Оршин суугаа хаяг:

Мэйл хаяг:

Вэб сайт: (гарын үсэг)

Хуулийн этгээд бол:

Хуулийн этгээдийн нэр:

Эцэг, эхийн нэр:

Улсын бүртгэлийн дугаар:

Албан ёсны хаяг:

Мэйл хаяг: Утас:

Вэб сайт:

ЗАСАГ ДАРГА:

Ургийн овог:

Регистрийн дугаар:

Албан ёсны хаяг:

Мэйл хаяг: Утас:

Вэб сайт:

(тамга, тэмдэг)

(гарын үсэг)



МОНГОЛ УЛСЫН БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙДЫН ТУШААЛ

ЖУРАМ БАТЛАХ ТУХАЙ

2016 оны 07 сарын 05

Дугаар 126

Улаанбаатар хот

Монгол Улсын Засгийн газрын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэг, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.5 дахь заалтыг тус тус үндэслэн ТУШААХ нь:

1. "Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журам"-ыг хавсралтаар баталсугай.

2. "Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журам"-ыг харьяалах нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд мөрдүүлж ажиллахыг айм, сум, дүүргийн Засаг дарга нарт үүрэг болгосугай.

3. Энэхүү журмыг хэрэглэх талаар иргэн, хуулийн этгээдэд сурталчлан мэдээллэх ажлыг "Барилгын хөгжлийн төв" ТӨҮГ /Б.Баярсайхан/ журмын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Барилга, нийтийн аж ахуйн бодлогын газар /Л.Билэгжаргал/, Барилгын чанар, аюулгүй ажиллагааны бодлогын газар /З.Энх-Оргил/, Хот байгуулалт, газрын харилцааны бодлогын газар /Д.Бэлэгсайхан/-т тус тус даалгасугай.

САЙД

З.БАЯНСЭЛЭНГЭ



БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙДЫН ТУШААЛ

2021 оны 11 сарын 29

Дугаар 249

Улаанбаатар хот

ЖУРАМД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

Монгол Улсын Засгийн газрын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэг, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.13 дахь заалт, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.5 дахь заалтыг тус тус үндэслэн ТУШААХ нь:

Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 07 дугаар сарын 05-ны өдрийн 126 дугаар тушаалын хавсралтаар батлагдсан "Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журам"-д дараах агуулга бүхий хэсэг, заалт нэмсүгэй:

1/ 3.10 дахь хэсэг:
"3.10. Ажлын даалгаврыг холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд нийцүүлэн боловсруулна."

2/ 3.11 дэх хэсэг:
"3.11. Энэ журмын 3.8-д заасан шийдвэр гарсны дараа төрийн эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүй газар өмчилсөн, эзэмшсэн, ашигласан, барилга байгууламж барьсан, өргөтгөсөн, шинэчилсэн тохиолдолд тухайн шатны Засаг дарга газар чөлөөлөх арга хэмжээг Газрын тухай хуулийн 57.3, 57.4-т заасны дагуу хэрэгжүүлнэ."

3/ 4.6.1 дэх заалт:
"4.6.1. Төсөл хэрэгжүүлэх хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэсэн санхүүгийн чадавхын шалгуур үзүүлэлт бүрийн үнэлгээ;"

4/ 4.15 дахь хэсэг:
"4.15. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон байршилд төсөл хэрэгжүүлэгч сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг нээлттэй зохион байгуулах үед төсөлд оролцох санал ирүүлээгүй, сонгон шалгаруулалт 5 буюу түүнээс дээш амжилтгүй болсон тохиолдолд тухайн төслийг аймаг, нийслэлийн орон сууцны асуудал эрхэлсэн байгууллага хариуцан хэрэгжүүлнэ."

5/ 5.7 дахь хэсэг:

"5.7. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь энэ журмын 5.6-д заасны дагуу тохиролцоонд хүрээгүй тохиолдолд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.3.в-д заасны дагуу шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж болно."

6/ 6.1¹ дэх хэсэг:

"6.1¹ Төсөлд оролцогч иргэн, хуулийн этгээд нь гэрээнд заасан хугацаанд өөрийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг чөлөөлөөгүй тохиолдолд Газрын тухай хуулийн 57.4-т заасны дагуу газар чөлөөлөх арга хэмжээг авна."

7/ 7.1 дэх хэсэг:

"7.1. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь төслийн хэрэгжилт, гурван талт гэрээний үүргийн биелэлтийн талаар төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч иргэн, хуулийн этгээд, иргэдийн төлөөллийн байгууллага, Хяналтын хороонд хагас жил тутам тайлагнана."

8/ 7.4 дэх хэсэг:

"7.4. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь өөрийн буруутай үйл ажиллагааны улмаас төсөл хэрэгжүүлэх эрх авсан өдрөөс хойш 45 хоногийн дотор календарчилсан төлөвлөгөө, архитектур төлөвлөлтийн даалгавар батлуулаагүй, барилгын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл авснаас хойш 6 сар хүртэл хугацаанд барилгын ажлыг эхлүүлээгүй, төслийг хэрэгжүүлэх явцад үйл ажиллагааны болоод техникийн зөрчил гаргасан, төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь чөлөөлсөн газрыг төсөлд тусгагдсанаас өөр зориулалтаар ашигласан нь мэргэжлийн байгууллагын дүгнэлтээр нотлогдсон, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, гурван талт гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй, төлөвлөгөөний дагуу ажил гүйцэтгээгүй тохиолдолд Хяналтын хорооны саналыг үндэслэн тухайн шатны Засаг дарга нь төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцална."

9/ 7.5 дахь хэсэг:

"7.5. Тухайн шатны Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэгчийн төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцлах шийдвэр гаргасан тохиолдолд энэ журмын 4 дүгээр зүйлийг баримтлан төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг дахин зохион байгуулна."

10/ 7.6 дахь хэсэг:

"7.6. Энэ журмын 7.4-т заасан үндэслэлээр төсөл хэрэгжүүлэх эрх цуцлагдсан тохиолдолд орон сууцаа чөлөөлсөн иргэдийг орон байраар хангах, орон байраар хангаагүйн улмаас үүссэн хохирлыг дараагийн төсөл хэрэгжүүлэгч шалгарах хүртэлх хугацаанд тухайн төслийг хэрэгжүүлэхээр гэнээ байгуулсан хуулийн этгээд хариуцна."

11/ 7.7 дахь хэсэг:

"7.7. Энэ журмын 7.4-т заасан үндэслэлээр төсөл хэрэгжүүлэх эрх цуцлагдсан тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгчийн оруулсан хөрөнгө оруулалтыг төр хариуцахгүй."

12/ 7.8 дахь хэсэг:

"7.8. Гурван талт гэрээг үндэслэн гэрээний талуудын саналын дагуу гэрээг дүгнэн, сууц өмчлөгчийн үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн шилжилтийг бүртгэх үйл ажиллагааг Орон сууцны тухай хууль, Улсын бүртгэлийн ерөнхий хууль, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомж, журмын дагуу зохион байгуулна."

13/ 8.2 дахь хэсэг:

"8.2. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууц болохыг нь тогтоосноос хойш орон сууцанд өргөтгөл хийх, сууцны талбайг хэсэгчлэн хуваахад үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээ авсан тохиолдолд нөхөх олговор тооцохгүй."

14/ 8.3 дахь хэсэг:

8.3. Төсөл хэрэгжүүлэгчээр шалгарсан хуулийн этгээд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, холбогдох дүрэм, журам, гурван талт гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчиж, иргэдийг хохироосон тохиолдолд тухайн хуулийн этгээдийг төсөл сонгон шалгаруулалтад 3 жилийн хугацаагаар оролцуулахгүй бөгөөд энэ тухай бүртгэлийг аймаг, нийслэлийн Засаг даргын тамгын газрын Хуулийн асуудал хариуцсан нэгж хөтөлнө.

2. Мөн журмын дараах хэсэг, заалтыг дор дурьдсанаар өөрчлөн найруулсугай.

1/ 2.3 дахь хэсэг:

"2.3. Барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллага нь энэхүү журмын 2.2-т заасан санал, хүсэлт, өргөдлийг гаргасан эсэхээс үл хамааран орон сууцны барилгын ашиглалтын шаардлага хангаж буй эсэхийг тогтооно."

2/ 2.4 дэх хэсэг:

"2.4. Орон сууцны барилгын төлөв байдалд аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн нутгийн захиргааны болон барилгын хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагууд хамтран инженерийн биет үзлэг хийж, дүн, мэдээг холбогдох байгууллагуудад хүргүүлнэ."

3/ 2.5 дахь хэсэг:

"2.5. Аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн

нутгийн захиргааны байгууллага нь энэхүү журмын 2.2-т заасан санал, хүсэлт, өргөдлийн дагуу тухайн орон сууцны барилгад хийсэн хэмжилт, тооцоо, судалгаа, дүн шинжилгээг аймаг, нийслэлийн барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагад хүргүүлнэ."

4/ 2.6 дахь хэсэг:

"2.6. Аймаг, нийслэлийн барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллага нь журмын энэ 2.5-д заасан хэмжилт, тооцоо, судалгаа, дүн шинжилгээг хянаж, орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан "Орон сууцны барилга ашиглалтын шаардлага хангахгүй болохыг тогтоох аргачлал"-ын дагуу 21 хоногт багтаан шийдвэр гаргана."

5/ 2.7 дахь хэсэг:

"2.7. Аймаг, нийслэлийн барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллага нь журмын 2.6-д заасан шийдвэрийг хүсэлт гаргасан этгээд болон тухайн аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргад ажлын 5 хоногт багтаан хүргүүлнэ."

6/ 3.1 дэх хэсэг:

"3.1. Аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн нутгийн захиргааны байгууллага нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 16.2-т заасан шийдвэрийг хүлээн авмагц үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчдөд мэдэгдэж, хэвлэл, мэдээллийн хэрэгслээр 14 хоногийн дотор олон нийтэд мэдээнэ."

7/ 3.2. дахь хэсэг:

"3.2. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилгад үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг шинээр барилга баригдаж ашиглалтад оруулах хүртэлх хугацаанд түр түдгэлзүүлсэн шийдвэр гаргаж, 3 хоногт аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагад хүргүүлнэ."

8/ 3.3. дахь хэсэг:

"3.3. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллага журмын 3.2-т заасан шийдвэрийн биелэлтийг хангаж ажиллана."

9/ 3.4. дэх хэсэг:

"3.4. Орон сууц өмчлөгч нь Орон сууцны тухай хуулийн 15¹ дугаар зүйлийн 15¹.2, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.3-т заасны дагуу орон сууцны барилгыг дахин төлөвлөлтөд оруулах тухай хүсэлтээ энэ журмын хавсралтаар баталсан загварын дагуу тухайн шатны Засаг даргад хүргүүлнэ."

10/ 3.5 дахь хэсэг:

"3.5. Журмын 3.4-т заасан хүсэлтийг тухайн орон сууц өмчлөгчийн 80-аас доошгүй хувь дэмжсэн тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааг энэ журмын дагуу зохион байгуулна. Тухайн орон сууцны барилгад хоёр буюу түүнээс дээш үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчилж, эзэмшиж буй этгээд төсөл хэрэгжүүлэх талаар саналын нэг эрхтэй байна."

11/ 3.8 дахь хэсэг:

"3.8. Орон сууц өмчлөгчийн хүсэлт, барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагын шийдвэрийг үндэслэн аймаг, нийслэлийн Засаг дарга Орон сууцны тухай хуулийн 15¹ дугаар зүйлийн 15¹.6-д заасны дагуу орон сууцыг буулгах, дахин төлөвлөх, шинээр орон сууц барих шийдвэрийг гаргана."

12/ 3.9 дэх хэсэг:

"3.9. Аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн нутгийн захиргааны байгууллага нь сонгосон талбайд төсөл хэрэгжүүлэх ажлын даалгаврыг 14 хоногт боловсруулж, тухайн шатны Засаг дарга ажлын 3 өдрийн дотор батална."

13/ 4.1 дэх хэсэг:

"4.1. Журмын 3.7-д заасан шийдвэр, 3.9-д заасан ажлын даалгаврыг үндэслэн аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн нутгийн захиргааны байгууллага нь төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах урилгыг 14 хоногийн дотор хэвлэл, мэдээллийн хэрэгслээр нийтэд зарлаж, төсөл хүлээн авах ажлыг зохион байгуулна."

14/ 4.8. дахь хэсэг:

"4.8. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь Үнэлгээний хорооны дүгнэлтийг үндэслэн төсөл хэрэгжүүлэгчээр шалгарсныг батламжилсан захирамж гарган, гурван талт гэрээ байгуулах эрх олгоно."

15/ 4.9. дэх хэсэг:

"4.9. Шалгарсан төсөл хэрэгжүүлэгч нь (цаашид "төсөл хэрэгжүүлэгч" гэх) хот, суурин газрын батлагдсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний хүчин чадлыг хэтрүүлэхгүйгээр Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.1 дэх хэсэгт заасан шаардлагыг хангасан төслийг боловсруулж, аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн нутгийн захиргааны байгууллагаар хянуулан батлуулна."

16/ 5.3. дахь хэсэг:

"5.3. Тухайн шатны Засаг дарга нь аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн

улсын бүртгэлийн байгууллага болон газрын асуудал эрхэлсэн алба, газрын даамалд төсөл хэрэгжиж дуусах хүртэл хугацаанд үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийн шилжилт хөдөлгөөнийг зогсоох талаар хүсэлт гаргана."

17/ 5.6. дахь хэсэг:

"5.6. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь гурван талт гэрээ байгуулаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгчтэй төслийн бэлтгэл үе шатанд тохиролцох, ойлголцолд хүрэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлнэ."

18/ 5.8. дахь хэсэг:

"5.8. Сууц өмчлөгч, төсөл хэрэгжүүлэгч, аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нар гурван талт гэрээ байгуулсны дараа Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 26 дугаар зүйлд заасан Хяналтын хороог байгуулна.

19/ 7.2 дахь хэсэг:

"7.2. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь хот, суурин газрын батлагдсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд нийцүүлэн барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулж, батлуулах, барилга угсралтын ажлыг холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу тухайн шатны Засаг даргаас баталсан төслийн төлөвлөгөөний дагуу хэрэгжүүлнэ."

20/ 7.3 дахь хэсэг:

"7.3. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь барилгын ажлыг эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх, ашиглалтад хүлээлгэн өгөх үйл ажиллагааг Барилгын тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжийн дагуу зохион байгуулна."

3. Журмын дугаарлалтын "5.7" гэснийг "5.8" гэж, "5.8" гэснийг "5.9" гэж, "7.1" гэснийг "7.3" гэж, "Долоо"-гийн "Төсөл хэрэгжүүлж, дуусгах" гэснийг "Төсөл хэрэгжүүлэх, дуусгах" гэж, "Найм"-ын "Хариуцлага" гэснийг "Бусад" гэж тус тус өөрчилсүгэй.

4. Журмын хэрэгжилтийг хангаж ажиллахыг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нарт үүрэг болгосугай.

5. Журамд орсон нэмэлт, өөрчлөлт, түүнийг хэрхэн ойлгож, хэрэглэх талаар иргэн, хуулийн этгээдэд сургалт зохион байгуулах, мэргэжил, арга зүйн удирдлагаар хангаж ажиллахыг Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газарт, хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Хот байгуулалт, газрын харилцааны бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газар (Ц.Баярбат)-т тус тус даалгасугай.

Барилга, хот байгуулалтын сайдын
2016 оны 07 дугаар сарын 05-ны өдрийн
126 дугаар тушаалын хавсралт

АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГЫГ БУУЛГАН ШИНЭЭР БАРИХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Энэ журмын зорилго нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 16 дугаар зүйлд заасан ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих хүрээнд нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга (цаашид "орон сууцны барилга" гэх)-ыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааг нарийвчлан зохицуулахад оршино.

1.2. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагаанд Хот байгуулалтын тухай хууль, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай, Барилгын тухай хууль, Орон сууцны тухай хууль болон холбогдох бусад хуульд заасан зарчмыг баримтална.

1.3. Орон сууцны барилга ашиглалтын шаардлага хангахгүй болохыг тогтоох, дахин төлөвлөх, буулгах, шинээр барих, төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах, оршин суугчдыг нүүлгэн шилжүүлэх, түр суурьшуулах үйл ажиллагаанд энэхүү журмыг баримтална.

1.4. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих төсөл хэрэгжүүлэх (цаашид "төсөл" гэх) үйл ажиллагаанд "Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай" хуулийн 14 дүгээр зүйлд заасан төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны үе шатыг баримтална.

1.5. Энэ журмыг төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд оролцогч иргэн, хуулийн этгээд өмчийн төрөл, хэлбэр үл харгалзан дагаж мөрдөнө.

1.6. Энэ журамд хэрэглэсэн нэр томъёог Хот байгуулалтын тухай хууль, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Барилгын тухай хууль, сууцны тухай хууль болон холбогдох бусад хуульд заасан нэр томъёоны утгаар ойлгоно.

Хоёр. Орон сууцны барилга ашиглалтын шаардлага хангахгүй болохыг тогтоох

2.1. Орон сууцны барилга ашиглалтын шаардлага хангахгүй болохыг тогтооход орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан "Орон сууцны барилга ашиглалтын шаардлага хангахгүй болохыг тогтоох аргачлал"-ыг баримтална.

2.2. Сууц өмчлөгч иргэн, хуулийн этгээд, орон сууцны засвар,

ашиглалт үйлчилгээг хариуцсан болон бусад холбогдох байгууллагаас орон сууцны барилга нь ашиглалтын шаардлага хангаж буй эсэхийг тогтоолгох тухай санал, хүсэлт, өргөдлөө аймаг, нийслэлийн Засаг даргад гаргана.

2.3. Барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллага нь энэхүү журмын 2.2-т заасан санал, хүсэлт, өргөдлийг гаргасан эсэхээс үл хамааран орон сууцны барилгын ашиглалтын шаардлага хангаж буй эсэхийг тогтооно. */энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/*

2.4. Орон сууцны барилгын төлөв байдалд аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн нутгийн захиргааны болон барилгын хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагууд хамтран инженерийн биет үзлэг хийж, дүн, мэдээг холбогдох байгууллагуудад хүргүүлнэ. */энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/*

2.5. Аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн нутгийн захиргааны байгууллага нь энэхүү журмын 2.2-т заасан санал, хүсэлт, өргөдлийн дагуу тухайн орон сууцны барилгад хийсэн хэмжилт, тооцоо, судалгаа, дүн шинжилгээг аймаг, нийслэлийн барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагад хүргүүлнэ. */энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/*

2.6. Аймаг, нийслэлийн барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллага нь журмын энэ 2.5-д заасан хэмжилт, тооцоо, судалгаа, дүн шинжилгээг хянаж, орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан “Орон сууцны барилга ашиглалтын шаардлага хангахгүй болохыг тогтоох аргачлал”-ын дагуу 21 хоногт багтаан шийдвэр гаргана. */энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/*

2.7. Аймаг, нийслэлийн барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллага нь журмын 2.6-д заасан шийдвэрийг хүсэлт гаргасан этгээд болон тухайн аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргад ажлын 5 хоногт багтаан хүргүүлнэ. */энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/*

Гурав. Төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааг зохион байгуулах

3.1. Аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн нутгийн захиргааны байгууллага нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 16.2-т заасан шийдвэрийг хүлээн авмагц үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчдөд мэдэгдэж, хэвлэл, мэдээллийн хэрэгслээр 14 хоногийн дотор олон нийтэд мэдээлнэ. */энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/*

3.2. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилгад үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг шинээр барилга баригдаж ашиглалтад оруулах хүртэлх хугацаанд түр түдгэлзүүлсэн шийдвэр гаргаж, 3 хоногт аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагад хүргүүлнэ. */энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/*

3.3. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллага журмын 3.2-т заасан шийдвэрийн биелэлтийг хангаж ажиллана. */энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/*

3.4. Орон сууц өмчлөгч нь Орон сууцны тухай хуулийн 15' дугаар зүйлийн 15' 2, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.3-т заасны дагуу орон сууцны барилгыг дахин төлөвлөлтөд оруулах тухай хүсэлтээ энэ журмын хавсралтаар баталсан загварын дагуу гаргаж, 14 хоногийн дотор тухайн шатны Засаг даргад хүргүүлнэ. */энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/*

3.5. Журмын 3.4-т заасан хүсэлтийг тухайн орон сууц өмчлөгчийн 80-аас доошгүй хувь дэмжсэн тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааг энэ журмын дагуу зохион байгуулна. Тухайн орон сууцны барилгад хоёр буюу түүнээс дээш үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчилж, эзэмшиж буй этгээд төсөл хэрэгжүүлэх талаар саналын нэг эрхтэй байна. */энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/*

3.6. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь холбогдох журмын дагуу төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгож, Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд өргөн барьж, шийдвэрлүүлнэ.

3.7. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгож, шийдвэр гаргахдаа хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгох үлгэрчилсэн журам”-ыг баримтална.

3.8. Орон сууц өмчлөгчийн хүсэлт, барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагын шийдвэрийг үндэслэн аймаг, нийслэлийн Засаг дарга Орон сууцны тухай хуулийн 15' дугаар зүйлийн 15' 6-д заасны дагуу орон сууцыг буулгах, дахин төлөвлөх, шинээр орон сууц барих шийдвэрийг гаргана. */энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/*

3.9. Аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн нутгийн захиргааны байгууллага нь сонгосон талбайд төсөл хэрэгжүүлэх

ажлын даалгаврыг 14 хоногт боловсруулж, тухайн шатны Засаг дарга ажлын 3 өдрийн дотор батална./энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/

3.10. Ажлын даалгаврыг холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд нийцүүлэн боловсруулна. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар нэмсэн/

3.11. Энэ журмын 3.8-д заасан шийдвэр гарсны дараа төрийн эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүй газар өмчилсөн, эзэмшсэн, ашигласан, барилга байгууламж барьсан, өргөтгөсөн, шинэчилсэн тохиолдолд тухайн шатны Засаг дарга газар чөлөөлөх арга хэмжээг Газрын тухай хуулийн 57.3, 57.4-т заасны дагуу хэрэгжүүлнэ. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар нэмсэн/

Дөрөв. Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах

4.1. Журмын 3.7-д заасан шийдвэр, 3.9-д заасан ажлын даалгаврыг үндэслэн аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн нутгийн захиргааны байгууллага нь төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах урилгыг 14 хоногийн дотор хэвлэл, мэдээллийн хэрэгслээр нийтэд зарлаж, төсөл хүлээн авах ажлыг зохион байгуулна. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/

4.2. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь сонгосон талбайд төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах шийдвэр гаргаж, төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үүрэг бүхий Үнэлгээний хороог байгуулж, үйл ажиллагааны удирдамжийг батална.

4.3. Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 19 дүгээр зүйлд заасны дагуу аймаг, нийслэлийн Засаг дарга зохион байгуулна.

4.4. Үнэлгээний хорооны бүрэлдэхүүнд ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон орон сууцны өмчлөгчийн төлөөлөл багтана.

4.5. Үнэлгээний хороо нь ирүүлсэн төсөл хэрэгжүүлэх санал тус бүрд үнэлгээ өгч, 30 хоногийн дотор дүгнэлт гаргана.

4.6. Үнэлгээний хорооны дүгнэлтэд дараах зүйлийг тусгана:

4.6.1. Төслийн санал ирүүлсэн хуулийн этгээдийн ерөнхий ба туршлагын чадавхийн шалгуур үзүүлэлт бүрийн үнэлгээ;

4.6.1¹. Төсөл хэрэгжүүлэх хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэсэн санхүүгийн чадавхын шалгуур үзүүлэлт бүрийн үнэлгээ;” /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар нэмсэн/

4.6.2. Төслийн санал тус бүрийг үнэлсэн нийлбэр оноо;

4.6.3. Үнэлгээний хорооны гишүүн тус бүрийн болон нэгдсэн үнэлгээ;

4.6.4. Үнэлгээний хорооны нэмэлт санал.

4.7. Үнэлгээний хорооны дүгнэлтийг бичгээр үйлдэх бөгөөд гишүүн тус бүр албан тушаалаа тэмдэглэн, гарын үсэг зурж баталгаажуулж, аймаг, нийслэлийн Засаг даргад хүргүүлнэ.

4.8. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь Үнэлгээний хорооны дүгнэлтийг үндэслэн төсөл хэрэгжүүлэгчээр шалгарсныг батламжилсан захирамж гарган, гурван талт гэрээ байгуулах эрх олгоно./энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/

4.9. Шалгарсан төсөл хэрэгжүүлэгч нь (цаашид “төсөл хэрэгжүүлэгч” гэх) хот, суурин газрын батлагдсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний хүчин чадлыг хэтрүүлэхгүйгээр Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.1 дэх хэсэгт заасан шаардлагыг хангасан төслийг боловсруулж, аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн нутгийн захиргааны байгууллагаар хянуулан батлуулна. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/

4.10. Журмын 4.8-д заасан шалгарсан гэрээ байгуулах эрх бүхий хуулийн этгээд нь тухайн орон сууцны барилгын үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчидтэй хоёр талт гэрээ байгуулна. Хоёр талт гэрээ нь гурван талт гэрээний хавсралт баримт байна.

4.11. Хоёр талт гэрээнд дараах зүйлсийг заавал тусгасан байна:

4.11.1. үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчийн үндсэн мэдээлэл;

4.11.2. үл хөдлөх хөрөнгийн үндсэн мэдээлэл;

4.11.3. худалдах, худалдан авах тохиролцоо хийсэн тохиолдолд төлбөр төлөх хугацаа;

4.11.4. солих орон сууцны давхар, өрөөний тоо, сууцны талбайн хэмжээ, орон сууц ашиглалтад орох хугацаа;

4.11.5. нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбогдох зардлыг хэрхэн шийдвэрлэх тухай;

4.11.6. түр суурьшуулах асуудлыг шийдвэрлэх талаар;

4.11.7. төсөл хэрэгжих явцад үүсч болох эрсдэл, түүнийг шийдвэрлэх арга хэмжээ;

4.11.8. талуудын гарын үсэг, тамга тэмдэг, огноо;

4.11.9. бусад.

4.12. Сууц өмчлөгчид нь Орон сууцны тухай хуулийн 15¹ дугаар зүйлийн 15^{1.4}-т заасны дагуу шинээр баригдах орон сууцнаас эхний ээлжинд өмчлөх эрх эдлэх бөгөөд шинээр өмчлөх орон сууцны талбайн хэмжээ хуучин орон сууцны талбайн хэмжээнээс багагүй байна.

4.13. Сууц өмчлөгчид нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийн 22.2-т заасны дагуу иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулна.

4.14. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь аймаг, нийслэлийн Засаг даргаас олгогдсон төсөл хэрэгжүүлэх эрхээ бусдад шилжүүлэх эрхгүй.

4.15. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон байршилд төсөл хэрэгжүүлэгч сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг нээлттэй зохион байгуулах үед төсөлд оролцох санал ирүүлээгүй, сонгон шалгаруулалт 5 буюу түүнээс дээш амжилтгүй болсон тохиолдолд тухайн төслийг аймаг, нийслэлийн орон сууцны асуудал эрхэлсэн байгууллага хариуцан хэрэгжүүлнэ. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар нэмсэн/

Тав. Төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргуулах, гэрээ байгуулах

5.1. Журмын 4.10-т заасан гэрээ байгуулсан төсөл хэрэгжүүлэгч нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7.2.а, 14.7.2.б-д заасан төлөвлөгөөг боловсруулж, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргад 30 хоногийн дотор танилцуулна.

5.2. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нь хуулийн этгээдээс ирүүлсэн төлөвлөгөөг хянаж, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7.2.в-д заасны дагуу төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргана.

5.3. Тухайн шатны Засаг дарга нь аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн улсын бүртгэлийн байгууллага болон газрын асуудал эрхэлсэн алба, газрын даамалд төсөл хэрэгжиж дуусах хүртэл хугацаанд үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийн шилжилт хөдөлгөөнийг зогсоох талаар хүсэлт гаргана. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/

5.4. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загварын дагуу сууц өмчлөгч болон аймаг, нийслэлийн Засаг даргатай гурван талт гэрээ байгуулна.

5.5. Төсөл хэрэгжүүлэгч болон сууц өмчлөгч тохиролцон орон сууцыг худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулж болох бөгөөд худалдан авсан тохиолдолд гурван талт гэрээг байгуулахгүй.

5.6. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь гурван талт гэрээ байгуулаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгчтэй төслийн бэлтгэл үе шатанд тохиролцох, ойлголцоход хүрэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлнэ. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/

5.7. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь энэ журмын 5.6-д заасны дагуу тохиролцоонд хүрээгүй тохиолдолд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.3.в-д заасны дагуу шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж болно. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар нэмсэн/

5.8. Сууц өмчлөгч, төсөл хэрэгжүүлэгч, аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нар гурван талт гэрээ байгуулсны дараа Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 26 дугаар зүйлд заасан Хяналтын хороог байгуулна. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/

5.9. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих барилга байгууламжийн зураг төслийг Барилгын тухай хуулийн 32 дугаар зүйлийн 32.1.8-д заасан Засгийн газраас баталсан "Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, магадлал хийх дүрэм"-ийн дагуу боловсруулж, батлуулна.

Зургаа. Орон сууцны барилгыг чөлөөлөх, буулгах

6.1. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь орон сууцны барилгыг чөлөөлөх ажлыг зохион байгуулна.

6.1¹. Төсөлд оролцогч иргэн, хуулийн этгээд нь гэрээнд заасан хугацаанд өөрийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг чөлөөлөөгүй тохиолдолд Газрын тухай хуулийн 57.4-т заасны дагуу газар чөлөөлөх арга хэмжээг авна. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар нэмсэн/

6.2. Сууц өмчлөгчийн амь нас, эд хөрөнгө, эрүүл мэнд, аюулгүй байдлыг хамгаалах зайлшгүй тохиолдолд Хот, суурин газрын ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.2.1, Эрчим хүчний тухай хуулийн 32 дугаар зүйлийн 32.2.5 дахь заалтыг тус тус үндэслэн тухайн орон сууцны цэвэр, бохир ус, дулаан, эрчим хүчний хэрэглээ, үйл ажиллагааг хязгаарлах, зогсоох хүртэл арга хэмжээг эрх бүхий байгууллагаас хэрэгжүүлнэ.

6.3. Сууц өмчлөгчийг түр суурьшуулах байраар хангахыг төсөл хэрэгжүүлэгч хариуцна.

6.4. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.4-т заасан Засгийн газраас баталсан "Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам"-ыг баримтлан төсөл хэрэгжүүлэгч нь сууц өмчлөгчид нөхөх олговор олгоно.

6.5. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь орон сууцны барилгыг буулгах ажлыг барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан “Барилга, байгууламжийг буулгах үйл ажиллагааны дүрэм”-ийн дагуу зохион байгуулна.

Долоо. Төсөл хэрэгжүүлэх дуусгах

7.1. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь төслийн хэрэгжилт, гурван талт гэрээний үүргийн биелэлтийн талаар төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч иргэн, хуулийн этгээд, иргэдийн төлөөллийн байгууллага, Хяналтын хороонд хагас жил тутам тайлагнана.” /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар нэмсэн/

7.2. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь хот, суурин газрын батлагдсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд нийцүүлэн барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулж, батлуулах, барилга угсралтын ажлыг холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу тухайн шатны Засаг даргаас баталсан төслийн төлөвлөгөөний дагуу хэрэгжүүлнэ. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/

7.3. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь барилгын ажлыг эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх, ашиглалтад хүлээлгэн өгөх үйл ажиллагааг Барилгын тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжийн дагуу зохион байгуулна. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар өөрчлөн найруулсан/

7.4. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь өөрийн буруутай үйл ажиллагааны улмаас төсөл хэрэгжүүлэх эрх авсан өдрөөс хойш 45 хоногийн дотор календарьчилсан төлөвлөгөө, архитектур төлөвлөлтийн даалгавар батлуулаагүй, барилгын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл авснаас хойш 6 сар хүртэл хугацаанд барилгын ажлыг эхлүүлээгүй, төслийг хэрэгжүүлэх явцад үйл ажиллагааны болоод техникийн зөрчил гаргасан, төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь чөлөөлсөн газрыг төсөлд тусгагдсанаас өөр зориулалтаар ашигласан нь мэргэжлийн байгууллагын дүгнэлтээр нотлогдсон, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, гурван талт гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй, төлөвлөгөөний дагуу ажил гүйцэтгээгүй тохиолдолд Хяналтын хорооны саналыг үндэслэн тухайн шатны Засаг дарга нь төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцална. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар нэмсэн/

7.5. Тухайн шатны Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэгчийн төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцлах шийдвэр гаргасан тохиолдолд энэ журмын 4 дүгээр зүйлийг баримтлан төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг дахин зохион байгуулна.”

7.6. Энэ журмын 7.4-т заасан үндэслэлээр төсөл хэрэгжүүлэх эрх

цуцлагдсан тохиолдолд орон сууцаа чөлөөлсөн иргэдийг орон байраар хангах, орон байраар хангаагүйн улмаас үүссэн хохирлыг дараагийн төсөл хэрэгжүүлэгч шалгарах хүртэлх хугацаанд тухайн төслийг хэрэгжүүлэхээр гэрээ байгуулсан хуулийн этгээд хариуцна.”

7.7. Энэ журмын 7.4-т заасан үндэслэлээр төсөл хэрэгжүүлэх эрх цуцлагдсан тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгчийн оруулсан хөрөнгө оруулалтыг төр хариуцахгүй.”

7.8. Гурван талт гэрээг үндэслэн гэрээний талуудын саналын дагуу гэрээг дүгнэн, сууц өмчлөгчийн үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн шилжилтийг бүртгэх үйл ажиллагааг Орон сууцны тухай хууль, Улсын бүртгэлийн ерөнхий хууль, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомж, журмын дагуу зохион байгуулна.

/7.5-7.8 дахь заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар нэмсэн/

Найм. Бусад

8.1. Энэ журмыг хэрэгжүүлээгүй, хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй этгээдэд зохих хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.

8.2. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууц болохыг нь тогтоосноос хойш орон сууцанд өргөтгөл хийх, сууцны талбайг хэсэгчлэн хуваахад үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээ авсан тохиолдолд нөхөх олговор тооцохгүй.”

14/ 8.3 дахь хэсэг:

8.3. Төсөл хэрэгжүүлэгчээр шалгарсан хуулийн этгээд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, холбогдох дүрэм, журам, гурван талт гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчиж, иргэдийг хохироосон тохиолдолд тухайн хуулийн этгээдийг төсөл сонгон шалгаруулалтад 3 жилийн хугацаагаар оролцуулахгүй бөгөөд энэ тухай бүртгэлийг аймаг, нийслэлийн Засаг даргын тамгын газрын Хуулийн асуудал хариуцсан нэгж хөтөлнө.

/8.2-8.3 дахь заалтыг БХБС-ын 2021 оны А/249 дүгээр тушаалаар нэмсэн/

-----oOo-----



БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙДЫН ТУШААЛ

2018 оны 3 сарын 29

Дугаар 46

Улаанбаатар хот

ЖУРАМ БАТЛАХ ТУХАЙ

Монгол Улсын Засгийн газрын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэг, Монгол Улсын яамны эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.13 дахь заалт, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.5 дахь заалт, 12 дугаар зүйлийн 12.1.4 дэх заалтыг тус тус үндэслэн ТУШААХ нь:

1. "Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны журам"-ыг хавсралтаар баталсугай.

2. "Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны журам"-ыг харьяалах нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд мөрдүүлж ажиллахыг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нарт үүрэг болгосугай.

3. Энэхүү журмыг хэрэглэх талаар иргэн, хуулийн этгээдэд сургалт зохион байгуулах, мэргэжил, арга зүйн удирдлагаар хангаж ажиллахыг Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газар (Ц.Ганхүү)-т, журмын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Хот байгуулалт, газрын харилцааны бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газар (Б.Гүнболд)-т тус тус даалгасугай.

4. Энэ тушаал гарсантай холбогдуулан "Журам батлах тухай" Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 122 дугаар тушаалыг хүчингүй болсонд тооцсугай.

БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙД

Х.БАДЕЛХАН



БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙДЫН ТУШААЛ

2021 оны 11 сарын 29

Дугаар 252

Улаанбаатар хот

ЖУРАМД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

Монгол Улсын Засгийн газрын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэг, Монгол Улсын яамны эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.13 дахь заалт, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.5 дахь заалт, 12 дугаар зүйлийн 12.1.4 дэх заалтыг үндэслэн ТУШААХ нь:

1. Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2018 оны 03 дугаар сарын 29-ний өдрийн 46 дугаар тушаалын хавсралтаар батлагдсан "Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны журам"-д дараах агуулга бүхий хэсэг, заалт нэмсүгэй:

1/ 2.9 дэх хэсэг:

"2.9. Үнэлгээний хорооны бүрэлдэхүүнд аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектор, хот байгуулалт, газрын харилцааны асуудал хариуцсан байгууллага болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн төлөөллийг оруулна."

2/ 2.13.1' дэх заалт:

"2.13.1'. Төсөл хэрэгжүүлэх хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэсэн санхүүгийн чадавхын шалгуур үзүүлэлт тус бүрийн үнэлгээ;"

3/ 3.1' дэх хэсэг:

"3.1'. Тус төлөвлөгөөнд төслийн хүрээнд ашиглалтад оруулах орон сууцны барилга тус бүрээс гурван талт гэрээ байгуулсан газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг заавал хамруулахаар тусгана."

4/ 3.2' дахь хэсэг:

"3.2'. Энэ журмын 3.3-т заасан шийдвэр гарсны дараа төрийн эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүй газар ашигласан, барилга байгууламж барьсан, өргөтгөсөн, шинэчилсэн тохиолдолд газар чөлөөлөх арга хэмжээг тухайн шатны Засаг дарга Газрын тухай хуулийн 57.3, 57.4-т заасны дагуу хэрэгжүүлнэ."

5/ 3.10 дахь хэсэг:

"3.10. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн байгууллага болон газрын асуудал эрхэлсэн алба, газрын даамал нь энэхүү журмын 3.8-д заасны дагуу ирүүлсэн гурван талт гэрээг бүртгэж, гэрээний хугацаанд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд хөдөлгөөн хийх эрхийг түдгэлзүүлнэ."

6/ 4.3¹ дахь хэсэг:

"4.3¹. Төсөлд оролцогч талууд энэ журмын 4.3-т заасны дагуу тохиролцоонд хүрээгүй тохиолдолд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.3.в-д заасны дагуу төсөл хэрэгжүүлэгч нөхөх олговортойгоор газар чөлөөлөх нэхэмжлэлийг шүүхэд гаргана."

7/ 4.4¹ дэх хэсэг:

"4.4¹. Төсөлд оролцогч иргэн, хуулийн этгээд нь гэрээнд заасан хугацаанд өөрийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг чөлөөлөөгүй тохиолдолд Газрын тухай хуулийн 57.4-т заасны дагуу газар чөлөөлөх арга хэмжээг хэрэгжүүлнэ."

8/ 4.9 дэх хэсэг:

"4.9. Төсөл хэрэгжүүлэгч үүргээ биелүүлээгүйгээс төсөл хэрэгжүүлэх эрх цуцлагдсан тохиолдолд газраа чөлөөлсөн иргэдийг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 4.1.8-д заасны дагуу байр, сууцаар хангах үүргийг дараагийн төсөл хэрэгжүүлэгч шалгарах хугацаанд тухайн төслийг хэрэгжүүлэхээр иргэдтэй гэрээ байгуулсан хуулийн этгээд хариуцна."

9/ 5.3¹ дахь хэсэг:

"5.3¹. Энэ журмын 5.2, 5.3-т заасан үндэслэлээр төсөл хэрэгжүүлэх эрх цуцлагдсан тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгчийн оруулсан хөрөнгө оруулалтыг төр хариуцахгүй."

10/ 6.2 дахь хэсэг:

"6.2. Төсөл хэрэгжүүлэгчээр шалгарсан хуулийн этгээд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, холбогдох дүрэм, журам, гурван талт гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчиж, иргэдийг хохироосон тохиолдолд тухайн хуулийн этгээдийг төсөл сонгон шалгаруулалтад 3 жилийн хугацаагаар оролцуулахгүй бөгөөд энэ тухай бүртгэлийг аймаг, нийслэлийн Засаг даргын тамгын газрын Хуулийн асуудал хариуцсан нэгж хөтөлнө."

2. Мөн журмын дараах хэсэг, заалтыг дор дурьдсанаар өөрчлөн найруулсугай.

1/ 1.5 дахь хэсэг:

"1.5. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 10 дугаар зүйлд заасан бүрэн эрхийг хэрэгжүүлэх зорилгоор аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн

барилгажуулах үйл ажиллагааг удирдан зохицуулах үүрэг бүхий Төслийн удирдах хороог байгуулна."

2/ 1.6 дахь хэсэг:

"1.6. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл (цаашид "төсөл" гэх) хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлд заасан үйл ажиллагааны үе шатыг баримтална."

3/ 2.1 дэх хэсэг:

"2.1. Төсөл хэрэгжүүлэх саналыг иргэн, хуулийн этгээд энэ журмын хавсралт загварын дагуу аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга /цаашид "тухайн шатны Засаг дарга" гэх/-д гаргана."

4/ 2.2 дахь хэсэг:

"2.2. Энэ журмын 2.1-д заасан саналыг хүлээн авсан тухайн шатны Засаг дарга нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.1-д заасны дагуу төсөл хэрэгжүүлэх эсэх тухай шийдвэрийг гаргана."

5/ 2.5 дахь хэсэг:

"2.5. Тухайн шатны Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд Хот байгуулалтын тухай хуулийн 24.2-т заасны дагуу барилга байгууламж шинээр барих, өргөтгөх, шинэчлэх үйл ажиллагааг төсөл хэрэгжүүлэгч шалгарах хүртэл хугацаанд түр зогсооно."

6/ 2.6 дахь хэсэг:

"2.6. Сонгосон талбайд хэрэгжүүлэх төслийн зургийн даалгаврыг аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектор төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гарснаас хойш 30 хоногийн дотор боловсруулж, тухайн шатны Засаг дарга батална. Зургийн даалгавар нь холбогдох хууль тогтоомж, хот, тосгоны газрын батлагдсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөтэй нийцсэн байна."

7/ 2.7 дахь хэсэг:

"2.7. Тухайн шатны Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн бүртгэлийн зөрчлийг арилгах арга хэмжээг зохион байгуулна."

8/ 2.14 дэх хэсэг:

"2.14. Үнэлгээний хорооны дүгнэлтийг бичгээр үйлдэн гишүүн тус бүр гарын үсэг зурж баталгаажуулан, тухайн шатны Засаг даргад танилцуулна."

9/ 3.2 дахь хэсэг:

"3.2. Тухайн шатны Засаг дарга нь энэ журмын 3.1-д заасан төлөвлөгөөг 14 хоногийн дотор хянаж, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.2.в-д заасны дагуу шийдвэр гаргана."

10/ 3.3 дахь хэсэг:

"3.3. Төсөл хэрэгжүүлэгчийг хууль тогтоомжид зааснаас бусад үндэслэлээр өөрчлөхгүй байх баталгааг тухайн шатны Засаг дарга гаргана."

11/ 3.8 дахь хэсэг:

"3.8. Тухайн шатны Засаг дарга нь бүртгэлийн байгууллага болон газрын асуудал эрхэлсэн алба, газрын даамалд төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчтэй байгуулсан гурван талт гэрээний хувийг хүргүүлэн бүртгүүлнэ."

12/ 4.3 дахь хэсэг:

"4.3. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй төслийн бэлтгэл үе шатанд тохиролцох, ойлголцолд хүрэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлнэ."

13/ 4.7 дахь хэсэг:

"4.7. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулж, батлуулах, барилга угсралтын үйл ажиллагааг холбогдох хууль тогтоомж, төслийн төлөвлөгөөний дагуу хэрэгжүүлэх бөгөөд хот, суурин газрын батлагдсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг мөрдлөг болгоно."

14/ 4.8 дахь хэсэг:

"4.8. Сонгосон талбайд улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар баригдах инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн төрийн нийтийн зориулалттай барилга байгууламж, инженерийн бэлтгэл арга хэмжээг тухайн шатны Засаг дарга хариуцан хэрэгжүүлнэ."

15/ 5.2 дахь хэсэг:

"5.2. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь өөрийн буруутай үйл ажиллагааны улмаас төсөл хэрэгжүүлэх эрх авсан өдрөөс хойш 45 хоногийн дотор календарьчилсан төлөвлөгөө, архитектур төлөвлөлтийн даалгавар батлуулаагүй, барилгын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл авснаас хойш 6 сар хүртэл хугацаанд барилгын ажлыг эхлүүлээгүй, төслийг хэрэгжүүлэх явцдаа үйл ажиллагааны болоод техникийн зөрчил гаргасан, төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь чөлөөлсөн газрыг төсөлд тусгагдсанаас өөр зориулалтаар ашигласан нь мэргэжлийн байгууллагын дүгнэлтээр нотлогдсон, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, гурван талт гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй, төлөвлөгөөний дагуу ажил гүйцэтгээгүй тохиолдолд Хяналтын хорооны саналыг үндэслэн тухайн шатны Засаг дарга нь төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцална."

16/ 5.4 дэх хэсэг:

"5.4. Тухайн шатны Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэгчийн төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцлах шийдвэр гаргасан тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгчийг дахин шалгаруулж, шалгарсан хуулийн этгээдэд гэрээний эрх, үүргийг шилжүүлж, төслийг үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлнэ."

17/ 5.6 дахь хэсэг:

"5.6. Гурван талт гэрээг үндэслэн гэрээний талуудын саналын дагуу гэрээг дүгнэн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших эрхийн шилжилтийг бүртгэх, эрхийн улсын бүртгэлд өөрчлөлт оруулах үйл ажиллагааг Газрын тухай хууль, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, Улсын бүртгэлийн ерөнхий хууль, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжийн дагуу зохион байгуулна."

3. Мөн журмын дугаарлалтын "2.3" гэснийг "2.2" гэж, "2.4" гэснийг "2.3" гэж, "2.5" гэснийг "2.4" гэж, "2.6" гэснийг "2.5" гэж, "2.7" гэснийг "2.6" гэж, "2.8" гэснийг "2.7" гэж, "2.9" гэснийг "2.8" гэж, "6.2" гэснийг "6.3" гэж тус тус өөрчилсүгэй.

4. Журмын хэрэгжилтийг хангаж ажиллахыг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нарт үүрэг болгосугай.

5. Журамд орсон нэмэлт, өөрчлөлт, түүнийг хэрхэн ойлгож, хэрэглэх талаар иргэн, хуулийн этгээдэд сургалт зохион байгуулах, мэргэжил, арга зүйн удирдлагаар хангаж ажиллахыг Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газарт, хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Хот байгуулалт, газрын харилцааны бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газар (Ц.Баярбат)-т тус тус даалгасугай.

САЙД

Б.МӨНХБААТАР

/Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2021 оны
11 дүгээр сарын 29-ний өдрийн 252 дугаар
тушаалын хавсралтаар баталсан/

ГЭР ХОРООЛЛЫН ГАЗРЫГ ДАХИН ТӨЛӨВЛӨН БАРИЛГАЖУУЛАХ ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ТУХАЙ САНАЛ ГАРГАХ ЖУРАМ

Нэг. Иргэн, хуулийн этгээдийн мэдээлэл

1. Иргэн: Овог: Нэр:
2. Хуулийн этгээдийн нэр:
3. Товч танилцуулга:
4. Регистрийн дугаар:
5. Холбоо барих утасны дугаар:
6. Хаяг, байршил:

Хоёр. Санал гаргаж байгаа төслийн тухай мэдээлэл

1. Төслийн зориулалт:
2. Одоогийн байдлын танилцуулга, судалгаа:
3. Төсөл хэрэгжүүлэх шалтгаан:
4. Байршил:
5. Газрын хэмжээ:
6. Төсөвт өртөг /төслийн тооцоолол, хөрөнгийн эх үүсвэр,
санхүүжилтийн хуваарь болон эдийн засгийн үр ашгийн төсөөлөл/
.....
7. Төсөл хэрэгжүүлснээр гарах үр дүн:

Гурав. Хавсралтаар ирүүлэх материал /заавал/

1. Иргэн бол иргэний үнэмлэхийн хуулбар /нотариатаар
баталгаажуулсан байх/
2. Хуулийн этгээд бол хуулийн этгээдийн гэрчилгээний хуулбар /
нотариатаар баталгаажуулсан байх/
3. Төслийн байршлын схем зураг, мэдээлэл
4. Төслийн эх загвар зураг төсөл /эскиз зураг/
5. Төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө
6. Төсөв
7. Төслийн харагдах байдлын 3 хэмжээст зураглал

Иргэн бол гарын үсэг зурж баталгаажуулсан байна.

Хуулийн этгээд бол тэмдэг дарж баталгаажуулсан байна.

---o0o---

Барилга, хот байгуулалтын сайдын
2018 оны 03 дугаар сарын 29-ны өдрийн 46 дугаар
тушаалын хавсралт

ГЭР ХОРООЛЛЫН ГАЗРЫГ ДАХИН ТӨЛӨВЛӨН БАРИЛГАЖУУЛАХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 18 дугаар зүйлд заасан гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагаатай холбоотой харилцааг нарийвчлан зохицуулахад энэхүү журмын зорилго оршино.

1.2. Энэхүү журмыг гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагаанд оролцогч иргэн, хуулийн этгээд өмчийн төрөл, хэлбэр харгалзахгүй дагаж мөрдөнө.

1.3. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагаанд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Хот байгуулалтын тухай хууль, Барилгын тухай хууль, Газрын тухай хууль болон холбогдох бусад хуульд заасан зарчмыг баримтална.

1.4. Энэхүү журамд хэрэглэсэн нэр томьёог Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжинд заасан нэр томьёоны утгаар ойлгоно.

1.5. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 10 дугаар зүйлд заасан бүрэн эрхийг хэрэгжүүлэх зорилгоор аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааг удирдан зохицуулах үүрэг бүхий Төслийн удирдах хороог байгуулна. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар өөрчлөн найруулсан./

1.6. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл (цаашид “төсөл” гэх) хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлд заасан үйл ажиллагааны үе шатыг баримтална. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар өөрчлөн найруулсан./

Хоёр. Төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны бэлтгэл үе шат

2.1. Төсөл хэрэгжүүлэх саналыг иргэн, хуулийн этгээд энэ журмын хавсралт загварын дагуу аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга /цаашид “тухайн шатны Засаг дарга” гэх/-д гаргана./энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар өөрчлөн найруулсан./

2.2. Энэ журмын 2.1-д заасан саналыг хүлээн авсан тухайн шатны Засаг дарга нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.1-д заасны дагуу төсөл хэрэгжүүлэх эсэх тухай шийдвэрийг гаргана. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар өөрчлөн найруулсан./

2.3. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгож, шийдвэр гаргахдаа хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгох үлгэрчилсэн журам”-ыг баримтална.

2.4. Тухайн шатны Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд Хот байгуулалтын тухай хуулийн 24.2-т заасны дагуу барилга байгууламж шинээр барих, өргөтгөх, шинэчлэх үйл ажиллагааг төсөл хэрэгжүүлэгч шалгарах хүртэл хугацаанд түр зогсооно. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар өөрчлөн найруулсан./

2.5. Сонгосон талбайд хэрэгжүүлэх төслийн зургийн даалгаврыг аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектор төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гарснаас хойш 30 хоногийн дотор боловсруулж, тухайн шатны Засаг дарга батална. Зургийн даалгавар нь холбогдох хууль тогтоомж, хот, тосгоны газрын батлагдсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөтэй нийцсэн байна. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар өөрчлөн найруулсан./

2.6. Тухайн шатны Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн бүртгэлийн зөрчлийг арилгах арга хэмжээг зохион байгуулна. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар өөрчлөн найруулсан./

2.7. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн бүртгэлийн зөрчлийг арилгах арга хэмжээг зохион байгуулна.

2.8. Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 19 дүгээр зүйлд заасны дагуу зохион байгуулах бөгөөд аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нь сонгосон талбайд төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үүрэг бүхий Үнэлгээний хороог байгуулж, үйл ажиллагааны удирдамжийг батална.

2.9. Үнэлгээний хорооны бүрэлдэхүүнд аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектор, хот байгуулалт, газрын харилцааны асуудал хариуцсан байгууллага болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн төлөөллийг оруулна. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар нэмсэн./

2.10. Үнэлгээний хороо нь сонгон шалгаруулалтыг олон нийтэд мэдээлж, заасан хугацаанд ирүүлсэн төслийн саналыг хүлээн авч, нээнэ.

2.11. Төсөл хэрэгжүүлэхийг сонирхогч хуулийн этгээд нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.1.в-д заасны дагуу төслийн саналыг боловсруулж, Үнэлгээний хороонд ирүүлнэ.

2.12. Үнэлгээний хороо төслийн санал тус бүрт үнэлгээ өгч, 21 хоногийн дотор дүгнэлт гаргана.

2.13. Үнэлгээний хорооны дүгнэлтэд дараах зүйлийг тусгана:

2.13.1. төслийн санал ирүүлсэн хуулийн этгээдийн ерөнхий ба туршлагын чадавхийн шалгуур үзүүлэлт бүрийн үнэлгээ;

2.13.2. Төслийн санал тус бүрийг үнэлсэн нийлбэр оноо;

2.13.3. Үнэлгээний хорооны гишүүн тус бүрийн болон нэгдсэн үнэлгээ;

2.13.4. Үнэлгээний хорооны нэмэлт санал.

2.13.1¹. Төсөл хэрэгжүүлэх хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэсэн санхүүгийн чадавхын шалгуур үзүүлэлт тус бүрийн үнэлгээ; /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар нэмсэн./

2.14. Үнэлгээний хорооны дүгнэлтийг бичгээр үйлдэн гишүүн тус бүр гарын үсэг зурж баталгаажуулан, тухайн шатны Засаг даргад танилцуулна. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар өөрчлөн найруулсан./

2.15. Үнэлгээний хороо нь хэд хэдэн хуулийн этгээдийг сонгон шалгаруулж болно.

2.16. Үнэлгээний хорооноос шалгаруулсан хуулийн этгээд нь төслийн саналыг төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдэд танилцуулах ажлыг 14 хоногийн хугацаанд зохион байгуулна.

2.17. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга төслийн саналыг танилцуулж дууссан өдрөөс хойш 7 хоногийн дотор төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчид төслийн саналыг дэмжих эсэх талаар санал авах ажлыг зохион байгуулна.

2.18. Санал хураалтын дүнд хамгийн өндөр хувийн санал авсан хуулийн этгээд нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 20.1-д заасан шаардлагыг хангасан төсөл боловсруулж, төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувьтай хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний

үлгэрчилсэн загвар"-ын дагуу гэрээ байгуулна.

2.19. Гэрээ байгуулах хугацаа нь 301 хүртэлх нэгж талбартай байршилд 30 хоног, 301 ба түүнээс дээш нэгж талбартай байршилд 60 хоног байна.

2.20. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нь шаардлагатай тохиолдолд гэрээ байгуулах хугацааг нэг удаа 30 хүртэл хоногоор сунгаж болно.

2.21. Үнэлгээний хорооноос шалгаруулсан хуулийн этгээд нь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрлийг заасан хугацаанд авч чадаагүй, энэ журмын 2.17-д заасан санал хураалтад оролцсон иргэдийн дэмжлэгийг авч чадаагүй тохиолдолд тухайн шатны Засаг дарга шалгаруулалтыг дахин зохион байгуулна.

2.22. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 22.1-д заасны дагуу төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалж, төслийн хэрэгжилтэнд хяналт тавих үүрэг бүхий иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулна.

Гурав. Төслийн төлөвлөлтийн болон шийдвэр гаргах үе шат

3.1. Энэхүү журмын 2.19, 2.20-д заасан хугацаанд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрлийг авсан хуулийн этгээд нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.2.а, 14.7.2.б-д заасан төлөвлөгөөг боловсруулж, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргад 30 хоногийн дотор танилцуулна.

3.1¹. Тус төлөвлөгөөнд төслийн хүрээнд ашиглалтад оруулах орон сууцны барилга тус бүрээс гурван талт гэрээ байгуулсан газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг заавал хамруулахаар тусгана./энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар нэмсэн./

3.2. Тухайн шатны Засаг дарга нь энэ журмын 3.1-д заасан төлөвлөгөөг 14 хоногийн дотор хянаж, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.2.в-д заасны дагуу шийдвэр гаргана. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар өөрчлөн найруулсан./

3.2¹. Энэ журмын 3.3-т заасан шийдвэр гарсны дараа төрийн эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүй газар ашигласан, барилга байгууламж барьсан, өргөтгөсөн, шинэчилсэн тохиолдолд газар чөлөөлөх арга хэмжээг тухайн шатны Засаг дарга Газрын тухай хуулийн 57.3, 57.4-т заасны дагуу хэрэгжүүлнэ. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар нэмсэн./

3.3. Төсөл хэрэгжүүлэгчийг хууль тогтоомжид зааснаас бусад үндэслэлээр өөрчлөхгүй байх баталгааг тухайн шатны Засаг дарга гаргана./ энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар өөрчлөн найруулсан./

3.4. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.2.г-д заасны дагуу төсөл хэрэгжүүлэгч, төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь 80-аас доошгүй хувийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө, өмчлөгч, эзэмшигчтэй гурван талт гэрээ байгуулна.

3.5. Гурван талт гэрээнд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлд зааснаас гадна дараах зүйлсийг тусгана:

3.5.1. худалдах, худалдан авах тохиролцоо хийсэн тохиолдолд төлбөр төлөх хугацаа;

3.5.2. газрыг газраар солих тохиролцоо хийсэн тохиолдолд газрын эрхийг шилжүүлэх хугацаа;

3.5.3. газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө чөлөөлөхтэй холбогдох зардлыг хэрхэн шийдвэрлэх тухай тохиролцоо;

3.5.4. газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг орон сууцаар солих тохиролцоо хийсэн тохиолдолд орон сууцны давхар, өрөөний тоо, талбайн хэмжээ, орон сууц ашиглалтанд орох хугацаа;

3.5.5. газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг орон сууцаар солих гэрээ байгуулсантай холбоотой түр суурьшуулах асуудлыг шийдвэрлэх талаар тохиролцоо;

3.5.6. газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг дээрх хэлбэрүүдээс давхар хэрэглэж, тохиролцоонд хүрсэн тохиолдолд шийдвэрлэх асуудал, гарах үр дагаврыг ямар хугацаанд, хэрхэн шийдвэрлэхийг тодорхойлсон байх;

3.5.7. төсөл хэрэгжих явцад үүсч болох эрсдэл, түүнийг шийдвэрлэх арга зам.

3.6. Нөхөх олговрын хэлбэр, хэмжээг тогтоохдоо Монгол Улсын Засгийн газраас баталсан "Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам"-ыг баримтална.

3.7. Гурван талт гэрээг сайн дурын үндсэн дээр байгуулах бөгөөд талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлэх үүрэгтэй.

3.8. Тухайн шатны Засаг дарга нь бүртгэлийн байгууллага болон газрын асуудал эрхэлсэн алба, газрын даамалд төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчтэй байгуулсан гурван талт гэрээний хувийг хүргүүлэн бүртгүүлнэ./энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар өөрчлөн найруулсан./

3.9. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн худалдан авсан газар, үл хөдлөх эд

хөрөнгө нь төсөл хэрэгжүүлэгч хуулийн этгээдийн нэр дээр эзэмших эрхтэйгээр шилжих бөгөөд төсөл хэрэгжүүлэгчийн худалдан авснаас бусад газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга хадгална.

3.10. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн байгууллага болон газрын асуудал эрхэлсэн алба, газрын даамал нь энэхүү журмын 3.8-д заасны дагуу ирүүлсэн гурван талт гэрээг бүртгэж, гэрээний хугацаанд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд хөдөлгөөн хийх эрхийг түдгэлзүүлнэ. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар нэмсэн./

Дөрөв. Төсөл хэрэгжүүлэх үе шат

4.1. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргын шийдвэрээр Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 26 дугаар зүйлийг баримтлан төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналт тавих, төслийн хэрэгжилттэй холбоотой гомдол, саналыг хэлэлцэх, нөхөх олговрын хэмжээг тогтоох зорилгоор үнэлгээ хийх ажлыг зохион байгуулах үүрэг бүхий Хяналтын хороог байгуулна.

4.2. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй Монгол Улсын Засгийн газраас баталсан “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам”-д заасны дагуу тохиролцож, гурван талт гэрээ байгуулна.

4.3. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй төслийн бэлтгэл үе шатанд тохиролцох, ойлголцолд хүрэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлнэ /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар өөрчлөн найруулсан./

4.3¹. Төсөлд оролцогч талууд энэ журмын 4.3-т заасны дагуу тохиролцоонд хүрээгүй тохиолдолд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.3.в-д заасны дагуу төсөл хэрэгжүүлэгч нөхөх олговортойгоор газар чөлөөлөх нэхэмжлэлийг шүүхэд гаргана. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар нэмсэн./

4.4. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь гурван талт гэрээ, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.2.а, 14.7.2.б-д заасан төлөвлөгөөний дагуу газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдэд нөхөх олговор олгох, нүүлгэн шилжүүлэх, газар чөлөөлөх ажлыг зохион байгуулна.

4.4¹. Төсөлд оролцогч иргэн, хуулийн этгээд нь гэрээнд заасан хугацаанд өөрийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг чөлөөлөөгүй тохиолдолд Газрын тухай хуулийн 57.4-т заасны дагуу газар чөлөөлөх арга хэмжээг хэрэгжүүлнэ. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар нэмсэн./

4.5. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь чөлөөлсөн газрыг зөвхөн төслийн зориулалтаар ашиглах бөгөөд өөр зориулалтаар ашиглахыг хориглоно.

4.6. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.4.1, 14.4.2, 14.4.3-т заасан арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд газар чөлөөлөх зардлыг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга хариуцах бөгөөд бусад тохиолдолд газар чөлөөлөх зардлыг төсөл хэрэгжүүлэгч хариуцна.

4.7. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулж, батлуулах, барилга угсралтын үйл ажиллагааг холбогдох хууль тогтоомж, төслийн төлөвлөгөөний дагуу хэрэгжүүлэх бөгөөд хот, суурин газрын батлагдсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг мөрдлөг болгоно. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар өөрчлөн найруулсан./

4.8. Сонгосон талбайд улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар баригдах инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн төрийн нийтийн зориулалттай барилга байгууламж, инженерийн бэлтгэл арга хэмжээг тухайн шатны Засаг дарга хариуцан хэрэгжүүлнэ. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар өөрчлөн найруулсан./

4.9. Төсөл хэрэгжүүлэгч үүргээ биелүүлээгүйгээс төсөл хэрэгжүүлэх эрх цуцлагдсан тохиолдолд газраа чөлөөлсөн иргэдийг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 4.1.8-д заасны дагуу байр, сууцаар хангах үүргийг дараагийн төсөл хэрэгжүүлэгч шалгарах хугацаанд тухайн төслийг хэрэгжүүлэхээр иргэдтэй гэрээ байгуулсан хуулийн этгээд хариуцна. /энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар нэмсэн./

Тав. Төсөл хэрэгжүүлж дуусгах үе шат

5.1. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь төслийн хэрэгжилт, гурван талт гэрээний үүргийн биелэлтийн талаар төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчид, иргэдийн төлөөллийн байгууллага, Хяналтын хороонд хагас жил тутам тайлагнана.

5.2. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь өөрийн буруутай үйл ажиллагааны улмаас төсөл хэрэгжүүлэх эрх авсан өдрөөс хойш 45 хоногийн дотор календарьчилсан төлөвлөгөө, архитектур төлөвлөлтийн даалгавар батлуулаагүй, барилгын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл авснаас хойш 6 сар хүртэл хугацаанд барилгын ажлыг эхлүүлээгүй, төслийг хэрэгжүүлэх явцдаа үйл ажиллагааны болоод техникийн зөрчил гаргасан, төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь чөлөөлсөн газрыг төсөлд тусгагдсанаас өөр зориулалтаар ашигласан нь мэргэжлийн байгууллагын дүгнэлтээр нотлогдсон, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль,

гурван талт гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй, төлөвлөгөөний дагуу ажил гүйцэтгээгүй тохиолдолд Хяналтын хорооны саналыг үндэслэн тухайн шатны Засаг дарга нь төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцална./*энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар өөрчлөн найруулсан.*/

5.3. Гурван талт гэрээнд заасан нөхцлийн дагуу гэрээ цуцлагдаж, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 18.2-т заасан нөхцөл хангагдахгүй болсон тохиолдолд Хяналтын хорооны саналыг үндэслэн аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нь төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцална.

5.3¹. Энэ журмын 5.2, 5.3-т заасан үндэслэлээр төсөл хэрэгжүүлэх эрх цуцлагдсан тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгчийн оруулсан хөрөнгө оруулалтыг төр хариуцахгүй. /*энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар нэмсэн.*/

5.4. Тухайн шатны Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэгчийн төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцлах шийдвэр гаргасан тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгчийг дахин шалгаруулж, шалгарсан хуулийн этгээдэд гэрээний эрх, үүргийг шилжүүлж, төслийг үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлнэ. /*энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар өөрчлөн найруулсан.*/

5.5. Барилга байгууламжийг ашиглалтанд оруулах үйл ажиллагааг Барилгын тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомж, норм, нормативын баримт бичгийн дагуу зохион байгуулна.

5.6. Гурван талт гэрээг үндэслэн гэрээний талуудын саналын дагуу гэрээг дүгнэн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших эрхийн шилжилтийг бүртгэх, эрхийн улсын бүртгэлд өөрчлөлт оруулах үйл ажиллагааг Газрын тухай хууль, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, Улсын бүртгэлийн ерөнхий хууль, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжийн дагуу зохион байгуулна. /*энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар өөрчлөн найруулсан.*/

5.7. Төсөл хэрэгжүүлж дуусгах үйл ажиллагааг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.4-т заасны дагуу зохион байгуулна.

Зургаа. Бусад

6.1. Хот, суурин газарт үйл ажиллагаа явуулж буй төрийн болон нутгийн захиргааны бүх шатны байгууллага энэ журмыг хэрэгжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх үүрэгтэй.

6.2. Төсөл хэрэгжүүлэгчээр шалгарсан хуулийн этгээд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, холбогдох дүрэм, журам, гурван талт гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчиж, иргэдийг хохироосон тохиолдолд тухайн

хуулийн этгээдийг төсөл сонгон шалгаруулалтад 3 жилийн хугацаагаар оролцуулахгүй бөгөөд энэ тухай бүртгэлийг аймаг, нийслэлийн Засаг даргын тамгын газрын Хуулийн асуудал хариуцсан нэгж хөтөлнө./*энэ заалтыг БХБС-ын 2021 оны 252 дугаар тушаалаар нэмсэн.*/

6.3. Энэ журмыг хэрэгжүүлээгүй, хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй этгээдэд зохих хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.

-----oOo-----

/Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2021 оны
11 дүгээр сарын 29-ний өдрийн 252 дугаар
тушаалын хавсралтаар баталсан/

**ГЭР ХОРООЛЛЫН ГАЗРЫГ ДАХИН ТӨЛӨВЛӨН
БАРИЛГАЖУУЛАХ ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ТУХАЙ
САНАЛ ГАРГАХ ЖУРАМ**

Нэг. Иргэн, хуулийн этгээдийн мэдээлэл

1. Иргэн: Овог: Нэр:
2. Хуулийн этгээдийн нэр:
3. Товч танилцуулга:
4. Регистрийн дугаар:
5. Холбоо барих утасны дугаар:
6. Хаяг, байршил:

Хоёр. Санал гаргаж байгаа төслийн тухай мэдээлэл

1. Төслийн зориулалт:
2. Одоогийн байдлын танилцуулга, судалгаа:
3. Төсөл хэрэгжүүлэх шалтгаан:
4. Байршил:
5. Газрын хэмжээ:
6. Төсөвт өртөг /төслийн тооцоолол, хөрөнгийн эх үүсвэр, санхүүжилтийн хуваарь болон эдийн засгийн үр ашгийн төсөөлөл/
7. Төсөл хэрэгжүүлснээр гарах үр дүн:

Гурав. Хавсралтаар ирүүлэх материал /заавал/

1. Иргэн бол иргэний үнэмлэхийн хуулбар /нотариатаар баталгаажуулсан байх/
 2. Хуулийн этгээд бол хуулийн этгээдийн гэрчилгээний хуулбар /нотариатаар баталгаажуулсан байх/
 3. Төслийн байршлын схем зураг, мэдээлэл
 4. Төслийн эх загвар зураг төсөл /эскиз зураг/
 5. Төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө
 6. Төсөв
 7. Төслийн харагдах байдлын 3 хэмжээст зураглал
- Иргэн бол гарын үсэг зурж баталгаажуулсан байна.
Хуулийн этгээд бол тэмдэг дарж баталгаажуулсан байна.

---o0o---



МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ТОГТООЛ

2018 оны 7 сарын 09

Дугаар 222

Улаанбаатар хот

ЖУРАМ БАТЛАХ ТУХАЙ

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 7.1.4-т заасныг үндэслэн Монгол Улсын Засгийн газраас ТОГТООХ нь:

1. “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам”-ыг хавсралт ёсоор баталсугай.

2. Энэ тогтоолын I дүгээр зүйлд заасан журмын хэрэгжилтийг нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд зохион байгуулан ажиллахыг аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нарт, хэрэгжилтэд нь хяналт тавьж ажиллахыг Барилга, хот байгуулалтын сайд Х.Баделханд тус тус үүрэг болгосугай.

МОНГОЛ УЛСЫН ЕРӨНХИЙ САЙД

У.ХҮРЭЛСҮХ

БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙД

Х.БАДЕЛХАН

Засгийн газрын 2018 оны 222 дугаар
тогтоолын хавсралт

ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ НӨХӨХ ОЛГОВОР ОЛГОХ ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл (цаашид “төсөл” гэх) хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдэд олгох нөхөх олговрын хэлбэр, хэмжээг тогтоох, олгохтой холбоотой харилцааг энэхүү журмаар зохицуулна.

1.2. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь эрх ашиг нь хөндөгдөж буй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдэд энэхүү журмын 3.1-д заасан нөхөх олговрын үнэлгээний зүйлийг урьдчилан тохиролцож, үнэлсний үндсэн дээр олгох төлбөрийг нөхөх олговор (цаашид “нөхөх олговор” гэх) гэж ойлгоно.

1.3. Нөхөх олговрын үнэлгээний зүйлийг хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төрлөөс хамааруулан энэхүү журмын 3.3-т заасны дагуу сонгоно.

1.4. Энэхүү журмыг төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд оролцогч газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээд, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга болон төсөл хэрэгжүүлэгч (цаашид хамтад нь “Талууд” гэх) өмчийн төрөл, хэлбэр үл харгалзан дагаж мөрдөнө.

Хоёр. Нөхөх олговрын хэлбэр, хэмжээг тогтооход баримтлах зарчим

2.1. Нөхөх олговрын хэлбэр, хэмжээг тогтооход Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 4.1, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 5.1-д тус тус заасан зарчмыг баримтлахаас гадна газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдийн хууль ёсны эрх ашиг, амьжиргаа, аж ахуйн үйл ажиллагааны нөхцөлийг өмнө байснаас дордуулахгүй байх зарчмыг баримтална.

Гурав. Нөхөх олговрын үнэлгээний зүйл

3.1. Нөхөх олговрын үнэлгээний зүйлд дараах зүйлүүд хамаарна:

3.1.1. өмчлөх, эзэмших эрх бүхий газар;

3.1.2. Иргэний хуулийн 85.2-т заасан газрын үндсэн бүрдэл хэсэгт хамаарах тухайн газар дээрх үл хөдлөх хөрөнгө буюу барилга байгууламж;

3.1.3. газар чөлөөлөх зардал;

3.1.4. түр суурьшуулах зардал;

3.1.5. төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь өөрийн өмчлөл, эзэмшлийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөө ашиглан аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлж байгаа иргэн, хуулийн этгээд (цаашид “ажлын байр бүхий этгээд” гэх)-ийн үйл ажиллагааны цэвэр ашиг.

3.2. Энэхүү журмын 3.1.3-т заасан газар чөлөөлөх зардалд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг чөлөөлөх, газар дээрх барилга байгууламжийг буулган шилжүүлэх болон газар, үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх, эзэмших эрхийг шилжүүлж, улсын бүртгэлд бүртгүүлэхтэй холбогдон гарах зардал тус тус хамаарна.

3.3. Энэхүү журмын 3.1.4-т заасан түр суурьшуулах зардалд газраа чөлөөлсөн үл хөдлөх эд хөрөнгө (газар) өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдийг нүүлгэх, төсөл хэрэгжих хугацаанд түр байрлуулах буюу газар, байр, сууц түрээслэхтэй холбогдон гарах зардал тус тус хамаарна.

3.4. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдэд олгох нөхөх олговрын үнэлгээний зүйлийг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 12 дугаар зүйлд заасан хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төрөлтэй уялдуулан дор дурдсан байдлаар тус тус сонгоно:

3.4.1. Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих төсөл хэрэгжүүлэх тохиолдолд:

3.4.1.1. газрыг худалдах, худалдан авахад энэхүү журмын 3.1.1, 3.1.2;

3.4.1.2. газрыг газраар солиход энэхүү журмын 3.1.2, 3.1.3;

3.4.1.3. орон сууцыг орон сууцаар солиход энэхүү журмын 3.1.3, 3.1.4;

3.4.1.4. барилга байгууламжийг барилга байгууламжаар солиход энэхүү журмын 3.1.3, 3.1.4;

3.4.1.5. барилга байгууламжийг худалдах, худалдан авахад энэхүү журмын 3.1.1, 3.1.2;

3.4.1.6. ажлын байр бүхий этгээд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөө худалдах, худалдан авахад энэхүү журмын 3.1.1, 3.1.2;

3.4.1.7. ажлын байр бүхий этгээд төсөл хэрэгжиж дуусах хүртэлх хугацаанд үйл ажиллагаагаа өөр газарт түр эрхлэхэд энэхүү журмын 3.1.3, 3.1.4;

3.4.1.8. ажлын байр бүхий этгээд үйл ажиллагаагаа цаашид үргэлжлүүлэхгүй зогсоход энэхүү журмын 3.1.3, 3.1.5-д заасныг тус тус баримтална.

3.4.2. Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах төсөл хэрэгжүүлэх тохиолдолд:

3.4.2.1. газрыг худалдах, худалдан авахад энэхүү журмын 3.1.1, 3.1.2;

3.4.2.2. газрыг газраар солиход энэхүү журмын 3.1.2, 3.1.3;

3.4.2.3. нэгж талбаруудын өөрчлөн зохион байгуулалтад барилга байгууламж өртөхөд энэхүү журмын 3.1.2, 3.1.3;

3.4.2.4. ажлын байр бүхий этгээд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөө худалдах, худалдан авахад энэхүү журмын 3.1.1, 3.1.2;

3.4.2.5. ажлын байр бүхий этгээд төсөл хэрэгжиж дуусах хүртэлх хугацаанд үйл ажиллагаагаа өөр газар түр эрхлэхэд энэхүү журмын 3.1.3, 3.1.4;

3.4.2.6. ажлын байр бүхий этгээд үйл ажиллагаагаа цаашид үргэлжлүүлэхгүй зогсоход энэхүү журмын 3.1.3, 3.1.5-д заасныг тус тус баримтална.

3.4.3. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжүүлэх тохиолдолд:

3.4.3.1. газрыг орон сууцаар солиход энэхүү журмын 3.1.3, 3.1.4;

3.4.3.2. газрыг газраар солиход энэхүү журмын 3.1.2, 3.1.3;

3.4.3.3. газрыг худалдах, худалдан авахад энэхүү журмын 3.1.1, 3.1.2;

3.4.3.4. ажлын байр бүхий этгээд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөө худалдах, худалдан авахад энэхүү журмын 3.1.1, 3.1.2;

3.4.3.5. ажлын байр бүхий этгээд төсөл хэрэгжиж дуусах хүртэлх хугацаанд үйл ажиллагаагаа өөр газарт түр эрхлэхэд энэхүү журмын 3.1.3, 3.1.4;

3.4.3.6. ажлын байр бүхий этгээд үйл ажиллагаагаа цаашид үргэлжлүүлэхгүй зогсоход энэхүү журмын 3.1.3, 3.1.5-д заасныг тус тус баримтална.

3.4.4. Нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах төсөл хэрэгжүүлэх тохиолдолд энэхүү журмын 3.1.3-т заасан үнэлгээний зүйлийг сонгоно.

3.5. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээд тухайн газар дээрх хөдлөх хөрөнгө болон газраас салгамагц

зориулалтаа алдахгүй дахин ашиглах боломжтой эд хөрөнгө (хашаа, гэр гэх мэт)-ийг авч болох бөгөөд тэдгээрийг нөхөх олговрын үнэлгээний зүйлд тооцохгүй.

3.6. Энэхүү журмын 4.4-т заасан нөхөх олговрын хэмжээг тогтоосон өдрөөс хойш төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд барьж байгуулсан барилга байгууламж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнийг нөхөх олговрын үнэлгээний зүйлд тооцохгүй.

Дөрөв. Нөхөх олговрын хэмжээг тогтоох

4.1. Төсөл хэрэгжүүлэгч болон төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээд нөхөх олговрын үнэлгээний зүйл, хэмжээг харилцан тохиролцож, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 24.1-д заасан гурван талт гэрээ (цаашид "гэрээ" гэх)-гээр тогтооно.

4.2. Энэхүү журмын 4.1-д заасны дагуу нөхөх олговрын үнэлгээний зүйл, хэмжээг харилцан тохиролцох нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжид заасны дагуу Талуудын үнэлгээ хийлгэх эрхийг хязгаарлахгүй.

4.3. Талууд энэхүү журмын 4.1-д заасан нөхөх олговрын хэмжээг харилцан тохиролцоогүй тохиолдолд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 26.4.2-т заасны дагуу Хяналтын хороогоор дамжуулан нөхөх олговрын үнэлгээний зүйлд хөрөнгийн үнэлгээ хийлгүүлнэ.

4.4. Нөхөн олговрын үнэлгээний зүйл, хэмжээ тогтоосон өдрийг энэхүү журмын 4.1-д заасан гэрээ байгуулагдсан өдрөөр тооцох бөгөөд энэ өдрөөс хойш нөхөх олговрын үнэлгээний зүйл, хэмжээнд өөрчлөлт оруулахгүй.

4.5. Нөхөх олговрын үнэлгээний зүйлийг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 4.4 дэх хэсэг, 8 дугаар зүйлд заасан хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалын дагуу үнэлж тооцно.

4.6. Эзэмших эрх бүхий газрын үнийг Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 5.1-д заасан Засгийн газраас тогтоосон суурь үнээр тооцно.

4.7. Өмчлөх эрх бүхий газрын үнийг тухайн үеийн зах зээлийн дундаж үнээр тооцно.

4.8. Энэхүү журмын 3.1.5-д заасан ажлын байр бүхий этгээдийн үйл ажиллагааны цэвэр ашгийг татвар, санхүүгийн тайлан, баримтаар нотлогдсон сүүлийн 3 хүртэлх жилийн ашгийн дунджаар тооцно.

4.9. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө, түүнтэй холбоотой эрхийн барьцаа, ипотекийн зээлийн төлбөр болон газар өмчлөх, эзэмшихтэй холбоотой

аливаа өр төлбөр, холбогдох бусад үүргийг тухайн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээд хариуцах бөгөөд тэдгээрт нөхөх олговор тооцохгүй.

4.10. Хөрөнгийн үнэлгээ хийлгүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг хүсэлт гаргасан Тал хариуцна.

Тав. Нөхөх олговрыг олгох

5.1. Нөхөх олговрыг мөнгөн хэлбэрээр, эсхүл эд хөрөнгөөр дүйцүүлэн олгож болох бөгөөд Талууд харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр гэрээгээр тохирно.

5.2. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.4-т заасан арга хэмжээг хэрэгжүүлэхтэй холбогдуулан олгох нөхөх олговрыг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга хариуцах бөгөөд уг нөхөх олговрын хэмжээг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 3.1.1-д заасан эрх бүхий үнэлгээчний хийсэн үнэлгээнд үндэслэн тогтоож олгоно.

5.3. Энэхүү журмын 5.2-т зааснаас бусад хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговрыг төсөл хэрэгжүүлэгч хариуцан олгоно.

5.4. Энэхүү журмын 4.8-д заасан нөхөх олговрыг 3 сараас илүүгүй хугацаагаар тооцож олгоно.

5.5. Ажлын байр бүхий этгээдэд энэхүү журмын 3.1.4-т заасан түр суурьшуулах зардлыг олгоход тухайн үеийн зах зээлийн дундаж үнээр ажлын байр түрээслэх зардлыг тооцож, гэрээгээр тохиролцсон хугацаагаар олгоно.

5.6. Төсөл хэрэгжүүлэгч сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдийг түр суурьшуулах газар, байр, сууцаар хангах тохиолдолд энэхүү журмын 3.3-т заасан газар, байр, сууцны түрээсийн зардлыг давхардуулан олгохгүй.

Зургаа. Талуудын эрх, үүрэг

6.1. Талууд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжид зааснаас гадна дараах эрх, үүрэгтэй байна:

6.1.1. нөхөх олговрын хэмжээг харилцан тохиролцох, санал солилцох;

6.1.2. хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага, үнэлгээчнийг сонгох;

6.1.3. нөхөх олговрын хэмжээ, олгох нөхцөл, хугацаатай холбоотой санал, гомдлыг Хяналтын хороогоор хэлэлцүүлэн шийдвэрлүүлэх;

6.1.4. иргэн, хуулийн этгээд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших эрхийн баримт бичгийн аливаа зөрчилгүй байх, зөрчилтэй тохиолдолд холбогдох төрийн захиргааны байгууллагад хандан өөрийн зардлаар зөрчлөө шуурхай арилгуулах;

6.1.5. төсөл хэрэгжүүлэгч гэрээний дагуу газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдэд нөхөх олговор олгох;

6.1.6. газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээд гэрээний дагуу нөхөх олговроо авах, газраа чөлөөлөх.

6.2. Төсөл хэрэгжүүлэгч гэрээ байгуулахаас өмнө буюу Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.1-д заасан төслийн бэлтгэл үе шатанд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдэд энэхүү журмыг танилцуулсан байна.

Долоо. Бусад

7.1. Энэхүү журмыг зөрчсөн, эсхүл нөхөх олговортой холбоотой гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй этгээд холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу хариуцлага хүлээнэ.

7.2. Талууд нөхөх олговрын хэмжээ, олгох нөхцөл, хугацааг харилцан тохиролцож чадаагүй тохиолдолд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 26 дугаар зүйлд заасан Хяналтын хороогоор холбогдох санал, гомдлоо хэлэлцүүлэх бөгөөд тохиролцоог шинээр эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх талаар Хяналтын хороо шийдвэр гаргана.

7.3. Нөхөх олговор олгохтой холбоотой гэрээний нөхцөл, үүргийн биелэлтийн талаарх санал, гомдлыг талууд харилцан тохиролцож шийдвэрлэх бөгөөд эс тохиролцвол Хяналтын хороогоор шийдвэрлүүлнэ.

7.4. Энэхүү журмын 7.2, 7.3-т заасан Хяналтын хорооны шийдвэрийг эс зөвшөөрвөл шүүхээр шийдвэрлүүлж болно.