

ГАЗРЫН БИРЖИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Энэ журмын зорилго нь Газрын тухай хуулийн 18.1.4-т заасан газрын биржийн үйл ажиллагааг зохион байгуулах, түүнтэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино.

1.2. Газрын бирж (цаашид “бирж” гэх)-ийн үйл ажиллагаа нь улсын хэмжээний газрын мэдээллийн санд суурилсан, харилцан мэдээлэл солилцох боломжоор хангагдсан тусгай программ хангамжийн дагуу цахим хэлбэрээр явагдана.

1.3. Биржийн үйл ажиллагаанд Иргэний хууль, Газрын тухай хууль, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, Чөлөөт бүсийн тухай хууль, Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай хууль болон тэдгээртэй нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомж болон энэ журмыг дагаж мөрдөнө.

Хоёр. Биржийн үйл ажиллагаа

2.1. Биржээр дамжуулан дараах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлнэ:

2.1.1. тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний дагуу газар өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах дуудлага худалдаа, төсөл сонгон шалгаруулалт явуулах үйл ажиллагааг зохион байгуулах;

2.1.2. иргэн, хуулийн этгээдийн хүсэлтийн дагуу газар эзэмших эрхийг бусдад шилжүүлэх, Монгол Улсын иргэн өмчилсөн газраа худалдах, худалдан авах үйл ажиллагаанд зуучлах үйлчилгээ үзүүлэх;

2.1.3. газрын зах зээлийн үнийн мэдээллийн санг бүрдүүлэх, хөтлөх, олон нийтэд мэдээлэх, биржийн цахим мэдээллийн сангаас лавлагаа олгох.

2.2. Энэ журмын 2.1.1, 2.1.2-т заасан үйл ажиллагааг Засгийн газрын 2016 оны 10 дугаар тогтоолоор баталсан “Газар өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах дуудлага худалдаа явуулах журам”, “Газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах төсөл сонгон шалгаруулах журам”-ын дагуу зохион байгуулна.

Гурав. Биржийн үйл ажиллагаанд баримтлах зарчим

3.1. Биржийн үйл ажиллагаанд дараах зарчмыг баримтална:

3.1.1. найдвартай байдлыг хангасан тусгай программ хангамжид тулгуурласан байх;

3.1.2. мэдээллийн нууцлал, аюулгүй байдлыг хангасан байх;

3.1.3. газрын мэдээллийн санд суурилсан байх;

3.1.4. ил тод, хараат бус, тэгш оролцоог хангасан байх;

3.1.5. иргэн, хуулийн этгээдийн хүсэлтэд үндэслэсэн байх.

Дөрөв. Биржийн үйл ажиллагааг зохион байгуулах

4.1. Газрын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага газрын биржийн үйл ажиллагааг улсын хэмжээнд зохион байгуулан тусгай программ хангамж, мэргэжлийн удирдлагаар хангаж, хяналт тавьж ажиллана.

4.2. Аймаг, нийслэл, дүүргийн газрын алба, сумын газрын даамал энэ журмын 1.2-т заасан биржийн тусгай программ хангамжийг ашиглан биржийн үйл ажиллагааг эрхлэн явуулна.

4.3. Байгаль орчны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын тусгай хамгаалалттай газар нутгийн асуудал хариуцсан нэгж, Чөлөөт бүсийн захирагчийн ажлын алба холбогдох хууль тогтоомжид заасан эрх хэмжээний хүрээнд газар эзэмших, ашиглах эрх олгохтой холбоотой үйл ажиллагааг биржээр дамжуулан хэрэгжүүлж болно.

4.4. Аймаг, нийслэл, дүүргийн газрын алба, сумын газрын даамал нь биржийн үйл ажиллагааны талаарх мэдээллийг тухай бүр тусгай программ хангамжид байршуулах үүрэгтэй бөгөөд ирүүлсэн мэдээллийг газрын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага газрын мэдээллийн нэгдсэн санд бүртгэж нэгтгэнэ.

4.5. Газрын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагын дэргэд биржийн үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлэх, салбар хоорондын уялдааг хангуулах үүрэг бүхий зөвлөлийг дор дурдсан байгууллагын төлөөлөлтэйгээр байгуулна:

4.5.1. газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага;

4.5.2. санхүү, эдийн засгийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага;

4.5.3. газрын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага;

4.5.4. үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн байгууллага;

4.5.5. Монголын нотариатчдын танхим;

4.5.6. үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлалын үйл ажиллагаа эрхэлдэг хувийн хэвшлийн байгууллага;

4.5.7. газрын харилцааны салбарын төрийн бус байгууллага.

4.6. Энэ журмын 4.5-д заасан зөвлөлийн бүрэлдэхүүн, түүний ажиллах журмыг газрын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн батална.

Тав. Биржийн үйл ажиллагаанд оролцох

5.1. Иргэн, хуулийн этгээд нь биржийн үйл ажиллагаанд оролцохдоо цахим хэлбэрээр хүсэлтээ тавьж, тусгай программ хангамжид нэвтрэх эрх олгосны үндсэн дээр оролцоно.

5.2. Иргэн, хуулийн этгээд газар өмчлөх, эзэмших эрхээ бусдад шилжүүлэх, худалдах хүсэлтийг биржээр дамжуулан зуучлуулах хэлцэл (цаашид “хэлцэл” гэх)-ийг байгуулахдаа дараах баримт бичгийг бүрдүүлнэ:

5.2.1. тухайн газрыг эзэмшүүлсэн болон өмчлүүлсэн Засаг даргын шийдвэр;

5.2.2. кадастрын зураг (газар дээрх барилга байгууламж, түүний хэмжээ, байршлын хамт);

5.2.3. үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ болон газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ;

5.2.4. тухайн газрыг хамтран өмчлөгч, эзэмшигчийн хэлцэл байгуулахыг зөвшөөрсөн тухай нотариатчаар гэрчлүүлсэн итгэмжлэл.

5.3. Аймаг, нийслэл, дүүргийн газрын алба, сумын газрын даамал энэ журмын 5.2-т заасан хүсэлт, баримт бичгийг тухайн нэгж талбарын хувийн хэрэгтэй тулган нягталсны үндсэн дээр холбогдох үйл ажиллагааг зохион байгуулна.

5.4. Энэ журмын 5.2-т заасан хэлцэлд дуудлага худалдаа явуулах тов болон хэлбэр, газрын доод үнийг заавал тусгасан байна.

5.5. Иргэн, хуулийн этгээд өмчлөл, эзэмшлийн газраа худалдах, бусдад шилжүүлэх болон газар худалдан авах тухай зарыг аймаг, нийслэл, дүүргийн газрын алба, сумын газрын даамалд бүртгүүлж, биржийн тусгай программ хангамжид байршуулан нийтэд мэдээлж болно.

5.6. Иргэн, хуулийн этгээд газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах төсөл сонгон шалгаруулалтад оролцох хүсэлтийг тусгай программ хангамжид тавьж, нэвтрэх эрх авсны үндсэн дээр заасан хугацаанд өөрийн төслийг цахимаар хүргүүлж, хариу дүгнэлтийг авна.

5.7. Энэ журмын 4.1, 4.2-т заасан байгууллага, албан тушаалтан нь иргэн, хуулийн этгээдийн хүсэлтэд үндэслэн биржийн тусгай программ хангамж дахь газрын зах зээлийн үнийн мэдээлэл, биржийн цахим мэдээллийн нэгдсэн сангаас цахим болон бичгийн хэлбэрээр лавлагаа олгож, мэдээллээр нийтэд үйлчилнэ.

5.8. Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллага энэ журмын 1.2-т заасан биржийн тусгай программ хангамжид нэвтрэх эрх авч, зуучлалын үйл ажиллагаа явуулж болно.

5.9. Биржийн үйл ажиллагаанд Монгол Улсын 18 нас хүрсэн иргэн болон аж ахуйн нэгж, байгууллага оролцоно.

5.10. Биржийн үйл ажиллагаанд оролцох иргэн, хуулийн этгээд нь энэ журмын 6.1-д заасан хураамжийг төлсөн байна.

Зургаа. Биржийн үйл ажиллагааны орлого

6.1. Биржийн үйл ажиллагааны орлого дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ:

6.1.1. газрын дуудлага худалдаа явуулах, төсөл сонгон шалгаруулалтын баримт бичиг хүлээн авахад төлөх хураамж;

6.1.2. газар эзэмших эрхийн гэрчилгээнд барьцаалсан тухай тэмдэглэл хийлгэхэд төлөх хураамж;

6.1.3. цахим мэдээллийн сангаас лавлагаа олгоход төлөх хураамж.

Долоо. Биржийн үйл ажиллагааг зохион байгуулагчид хориглох зүйл

7.1. Энэ журмын 4.1, 4.2-т заасан этгээд дараах үйл ажиллагаа явуулахыг хориглоно:

7.1.1. байгууллага, хувь хүний нууцыг задруулах;

7.1.2. биржийн арилжаанд оролцох;

7.1.3. энэ журмын 5.8-д заасан зуучлах компани байгуулах;

7.1.4. биржийн үйл ажиллагааг шударга бусаар явуулах;

7.1.5. биржийн үйл ажиллагаанд оролцогчид хөндлөнгөөс нөлөөлөх, саад учруулах.

Найм. Бусад

8.1. Газрын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага улсын хэмжээнд зохион байгуулагдсан газрын биржийн үйл ажиллагааны тайланг хагас, бүтэн жилээр нэгтгэн газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад хүргүүлж, олон нийтийн мэдээллийн хэрэгслээр мэдээлнэ.

8.2. Биржийн үйл ажиллагаа болон энэ журмын 5.2-т заасан хэлцэл байгуулах, түүнээс үүсэх эрх, үүрэгтэй холбогдон гарсан маргааныг холбогдох эрх бүхий байгууллага хянан хэлэлцэж шийдвэрлэх бөгөөд шийдвэрийг эс зөвшөөрвөл талууд шүүхэд гомдол гаргаж болно.

8.3. Газрын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага биржийн үйл ажиллагаанд оролцогчийн эрх олгох, хяналт тавих, түдгэлзүүлэх, цуцлах эрхтэй.