



МОНГОЛ УЛСЫН
ЗАСГИЙН ГАЗАР

БАРИЛГА,
ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ЯАМ



ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН
ХӨГЖҮҮЛЭХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН
ТАНИЛЦУУЛГА





Монгол улсад хот байгуулалт, газрын харилцааны салбарт шинэ хууль, эрх зүйн орчин бүрдэж байгаа боловч хот, суурин газрыг дахин төлөвлөж хөгжүүлэх, газрыг дахин зохион байгуулах асуудал орхигдсоноос хот, суурин газруудад гэр хороолол төлөвлөлт, зохицуулалтгүйгээр тэлж, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламж, барилгажсан хэсэг нэмэгдэж, иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрх зөрчигдөж, нийгмийн болон инженерийн дэд бүтцийн үйлчилгээг тэгш хүртэж чадахгүй байх зэрэг асуудлууд тулгарч байна.

Эдгээр асуудлыг шийдвэрлэхийн тулд хот, суурин газруудыг дахин хөгжүүлэх шаардлага урган гарч, энэхүү үйл ажиллагааг зохицуулах зорилгоор Барилга, хот байгуулалтын яамнаас “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай” хуулийн төслийг боловсруулж, Монгол Улсын Их Хурал 2015 оны 06 дугаар сарын 26-ны өдөр баталсан.

ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ЗОРИЛТ

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай 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.

ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХЭД БАРИМТЛАХ ЗАРЧИМ

МОНГОЛ
УЛСЫГ
ХӨГЖҮҮЛЭХ
ҮНДЭСНИЙ
ХӨГЖЛИЙН
СТРАТЕГИЙГ
ХАНГАХ

ХҮНИЙ АЮУЛГҮЙ
БАЙДАЛ, БАЙГАЛЬ
ЭКОЛОГИ,
ЭДИЙН ЗАСАГ,
НИЙГМИЙН
ХӨГЖЛИЙН
ТЭНЦВЭРТ
БАЙДЛЫГ ХАНГАХ

ХОТ
БАЙГУУЛАЛТЫН
ҮЙЛ
АЖИЛЛАГААНД
ОРОЛЦОГЧ
ЭТГЭЭДИЙН ЭРХ
АШГИЙГ ТЭГШ
ХАНГАХ

НИЙТИЙН
ЭРХ АШГИЙГ
ЭРХЭМЛЭХ

ОЛОН
НИЙТИЙН
ОРОЛЦООГ
ХАНГАХ

ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТӨРЛҮҮД

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

1

Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах

ӨМНӨ



ДАРАА



2

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих

ӨМНӨ



ДАРАА



3

Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах

ӨМНӨ



ДАРАА



4

Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах

ӨМНӨ



ДАРАА



5

Нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах

ӨМНӨ



ДАРАА



ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ТӨСӨЛД ОРОЛЦОГЧ ТАЛУУД

- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийг иргэн, хуулийн этгээд, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга санаачилна.
- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийг хуулийн этгээд хэрэгжүүлнэ.

ТӨСӨЛД ОРОЛЦОГЧ ТАЛУУДЫН ҮҮРЭГ, ОРОЛЦОО

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ (ХУУЛИЙН ЭТГЭЭД)

- ☑ Төсөл санаачлах
- ☑ Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн саналыг тусгасан төсөл, төлөвлөгөөг боловсруулах
- ☑ Төсөл хэрэгжүүлэх

АЙМАГ, НИЙСЛЭЛ, СУМ,
ДҮҮРГИЙН ЗАСАГ ДАРГА

ГАЗАР, ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД
ХӨРӨНГӨ ӨМЧЛӨГЧ,
ЭЗЭМШИГЧ



- ☑ Төсөл санаачлах
- ☑ Төсөл, төлөвлөгөөг хянаж, төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргах
- ☑ Төслийн хэрэгжилтэд дэмжлэг үзүүлэх
- ☑ Хяналтын хороо байгуулж, төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих

- ☑ Төсөл санаачлах
- ☑ Төсөл, төлөвлөгөө боловсруулахад саналаа өгч оролцох
- ☑ Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгоход санал өгч оролцох
- ☑ Иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулж, иргэдийн эрх ашгийг хамгаалах
- ☑ Төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТУУД



ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ДУУСГАХ ҮЕ ШАТ

ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН БОЛОН ШИЙДВЭР ГАРГУУЛАХ ҮЕ ШАТ

БЭЛТГЭЛ ҮЕ ШАТ

1

Төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгож, тус талбайтай холбоотой мэдээлэл цуглуулж, судалгаа хийнэ.

2

Төслийн эхний хувилбарыг боловсруулж, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдэд танилцуулж, тэдгээрийн 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрлийг авна.



3

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.

1

Төсөл хэрэгжүүлэх төлөвлөгөөг газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчтэй зөвшилцөн, тэдгээрийн саналыг тусган боловсруулна.

2

Төсөл болон төлөвлөгөөнд аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга хянаж, төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргана.



3

Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч болон төсөл хэрэгжүүлэгчтэй **гурван талт гэрээ** байгуулна.

1

Төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих чиг үүрэг бүхий **Хяналтын хороог** тухайн засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн удирдлага, Иргэдийн төлөөллийн байгууллага, мэргэжлийн байгууллагын төлөөллийг тус тус оролцуулан тухайн шатны Засаг даргын шийдвэрээр байгуулна.

2

Төслийн талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдэд нөхөх олговор олгох ба тэдгээрийг нүүлгэн шилжүүлж, төслийн талбайг чөлөөлнө.



3

Барилга байгууламжийг барих үйл ажиллагааг хэрэгжүүлнэ.

1

Батлагдсан зураг төслийн дагуу барилга байгууламжийг цогцолбороор нь гүйцэтгэж ашиглалтад хүлээлгэн өгч, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрхийг шинэчлэн бүртгүүлнэ.

2

Төслийн хэрэгжилтийн тайлан, санхүүгийн бүртгэл, тооцоог гаргана.

3

Төслийн хэрэгжилтийн тайлан, санхүүгийн бүртгэл, тооцоо, гэрээний биелэлтийг дүгнэн Хяналтын хороогоор хэлэлцүүлж, үнэлэлт, дүгнэлтийг гаргаж, төслийг дуусгавар болгоно.



ГУРВАН ТАЛТ ГЭРЭЭ

ТӨСӨЛД ОРОЛЦОГЧ ТАЛУУДЫН БАЙГУУЛАХ ГЭРЭЭ

Төсөл хэрэгжүүлэгч шалгарсны дараа аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч, төсөл хэрэгжүүлэгч нар гурван талт гэрээ байгуулна.



Гурван талт гэрээнд дараах нөхцлийг бүрэн тусгана.

- ☑ Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэх
- ☑ Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших эрхийг шилжүүлэх
- ☑ Нөхөх олговор олгох хэмжээ, хугацаа
- ☑ Гэрээний хүчин төгөлдөр үйлчлэх хугацаа
- ☑ Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг чөлөөлөх хугацаа
- ☑ Төсөл хэрэгжүүлэхтэй холбоотой талуудын эрх, үүрэг, хариуцлага
- ☑ Гэрээг цуцлах нөхцөл



Гурван талт гэрээнд хавсаргах зүйлс:

- ☑ Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ
- ☑ Эрх шилжүүлэлт
- ☑ Нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт
- ☑ Нөхөх олговор
- ☑ Төслийн санхүүжилт
- ☑ Төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө
- ☑ Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах асуудлыг бүрэн тусгасан төлөвлөгөө
- ☑ Гэрээнд заасан бусад зүйлс

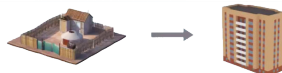
ЭРХ ШИЛЖҮҮЛЭЛТ

Төсөл хэрэгжүүлэгч нь гурван талт гэрээний үндсэн дээр газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших эрхийг дараах аргаар шилжүүлнэ.

ГАЗРЫГ ГАЗРААР СОЛИХ



ГАЗРЫГ ОРОН СУУЦААР СОЛИХ



ГАЗРЫГ ХУДАЛДАХ, ХУДАЛДАН АВАХ



ОРОН СУУЦЫГ ОРОН СУУЦААР СОЛИХ



ОРОН СУУЦЫГ ХУДАЛДАХ, ХУДАЛДАН АВАХ



БУСАД

ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ТӨСӨЛД ГАЗАР, ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГӨ ӨМЧЛӨГЧ, ЭЗЭМШИГЧ ИРГЭДИЙН ОРОЛЦОО

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл нь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэдийн оролцоонд тулгуурлан хэрэгждэг үйл ажиллагаа юм.

ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛЛИЙН БАЙГУУЛЛАГА

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийн бэлтгэл үе шатанд 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.

Иргэдийн төлөөллийн байгууллагын гишүүн бүр саналын нэг эрхтэй.

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



ТӨСЛИЙН ХЯНАЛТ

Төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих зорилгоор төсөл хэрэгжүүлэх үе шатанд Хяналтын хороог байгуулна.

Хяналтын хороог тухайн засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн удирдлага, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдийн төлөөллийн байгууллага, мэргэжлийн байгууллагын төлөөллийг оролцуулан тухайн шатны Засаг даргын шийдвэрээр байгуулна.

Хяналтын хорооны бүрэн эрх:

- Төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналт тавих, төслийн хэрэгжилттэй холбоотой гомдол, саналыг хэлэлцэх
- Нөхөх олговрын хэмжээг тогтоох зорилгоор үнэлгээ хийх ажлыг зохион байгуулах

Төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналтыг холбогдох шатны мэргэжлийн хяналтын байгууллага хэрэгжүүлнэ.

Ургэн Таны өнөөдрийн оролцоо- Урээдүйн хөгжлийн эхлэл...

ХОЛБОО БАРИХ:

1. Хууль, журамтай холбогдох асуудлаар:

- Барилга, Хот байгуулалтын яамны Хот байгуулалт, газрын харилцааны бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газар

2. Төсөл хэрэгжүүлэхтэй холбоотой асуудлаар:

- Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар,
Нийслэлийн Гэр хорооллын дэд бүтцийн газар,
Нийслэлийн Хот төлөвлөлт, ерөнхий төлөвлөгөөний газар
- Аймаг: Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар
- ЖАЙКА Хот байгуулалтын салбарын чадавхийг бэхжүүлэх төслийн 2 дугаар үе шатны төсөл (MUGCUP2)