



МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ТОГТООЛ

2018 оны 7 дугаар сарын
9-ний өдөр

Улаанбаатар хот

Дугаар 222 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 1 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

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 зогсооход 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 зогсооход 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 зогсооход 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.