



АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ
НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН
СУУЦНЫ БАРИЛГЫГ БУУЛГАН ШИНЭЭР
БАРИХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТУХАЙ
ИРГЭДЭД ЗОРИУЛСАН ГАРЫН АВЛАГА

2018 ОН



ХУУЛЬ, ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН:

- Монгол Улсын Үндсэн хууль
- Газрын тухай хууль
- Хот байгуулалтын тухай хууль
- Барилгын тухай хууль
- Орон сууцны тухай хууль
- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль

ДҮРЭМ, ЖУРАМ

- Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журам;
/Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 126 дугаар тушаалаар /
- Хот, суурин газрын ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар.
/Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 125 дугаар тушаалаар /

АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГЫГ БУУЛГАН, ШИНЭЭР БАРИХ ГЭЖ ЮУ ВЭ?

Барилгын тухай хууль, Орон сууцны тухай хууль, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд заасны дагуу олон нийтийн оролцоог хангаж, газар хөдлөлтөд тэсвэргүй, ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагаа юм.

АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГЫГ БУУЛГАН ШИНЭЭР БАРИХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААГ ХЭЗЭЭНЭЭС ХЭРЭГЖҮҮЛЖ ЭХЭЛСЭН БЭ?

Орон сууцны тухай хуулийн 15¹-д "Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг ашиглахыг хориглоно" гэж заасны дагуу Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2014 оны 90 дүгээр тогтоолоор холбогдох журмыг батлан 2015 оноос анх үйл ажиллагааг зохион байгуулж эхэлсэн.

ЭХЛЭХ

*Санал хүсэлт,
загвар төсөл*

БЭЛГЭЛ

*Сонгон
шалгаруулалт*

БАТЛУУЛАХ

*Баталгаажуулалт
гурван талт гэрээ*

ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ

*Тур орон сууц,
барилга угсралт*

ДУУСАХ

*Шинэ эрхийн
бүртгэл, дахин
суурьшил*

**АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ НИЙТИЙН
ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГЫГ
БУУЛГАН ШИНЭЭР БАРИХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААГ ХЭН
САНААЧИЛЖ, ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ВЭ?**

- Иргэн, хуулийн этгээд төсөл хэрэгжүүлэх хүсэлтээ Нийслэлийн Засаг даргад хүргүүлнэ.
- Төслийг хуулийн этгээд хэрэгжүүлнэ.

ОРОЛЦОГЧ ТАЛУУДЫН ЭРХ ҮҮРЭГ:

Төр

- Төсөл санаачлах
- Төсөл, төлөвлөгөөг хянаж, төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргах
- Төслийн хэрэгжилтэд дэмжлэг үзүүлэх

Оршин суугч иргэн:

- Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгоход иргэдийн төлөөллөөр сонгогдсон итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр дамжуулах санал өгч оролцох
- Иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулах
- Төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих

Төсөл хэрэгжүүлэгч:

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

ТӨСЛИЙН БАТАЛГААГ ХЭН ХАРИУЦАХ ВЭ?

- Төсөл бүрэн хэрэгжиж дуусах хүртэл хугацаанд орон сууцны доорх газар төрийн мэдэлд байна.
- Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч нь оршин суугч, төсөл хэрэгжүүлэгчтэй 3 талт гэрээ байгуулна.
- Төслийг даатгуулсан байна.
- Төсөл хэрэгжүүлэгчийн дампуурлыг шүүх зарласан тохиолдолд төслийг үргэлжлүүлэн дуусах арга хэмжээг нийслэлийн Засаг дарга зохион байгуулна.



**ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖИХ ХУГАЦАА
ЯМАР БАЙХ ВЭ?**

Гурван талт гэрээг байгуулснаас хойш дунджаар 2 жилийн хугацаанд үргэлжилнэ.

ХУУЧИН БАЙШИН

ГАЗАР ХӨДЛӨЛТӨНД ТЭСВЭРГҮЙ

ТУХАЙН БАРИЛГЫГ АШИГЛАЛТЫН
ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ БОЛСНЫГ
ХЭРХЭН ТОДОРХОЙЛОХ ВЭ?

Иргэн, хуулийн этгээдийн саналыг үндэслэн нийслэлийн Хот төлөвлөлт, ерөнхий төлөвлөгөөний газар нь орон сууцны барилгад биет үзлэг хийж, Нийслэлийн Мэргэжлийн хяналтын байгууллагад хүргүүлж, ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон эсэхийг тогтоосон дүгнэлт, шийдвэрийг гаргуулна.

АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ БОЛСОН
ШАЛТГААН, НӨЛӨӨЛЖ БУЙ ХҮЧИН ЗҮЙЛС:



ГАЗАР ХӨДЛӨЛТӨӨС
УРЬДЧИЛАН СЭРГИЙЛЭХ АРГА
ХЭМЖЭЭ ТӨЛӨВЛӨГДӨӨГҮЙ
БАРИГДСАН /1970 ОНООС ӨМНӨХ/



ОРОН СУУЦНЫ ХИЙЦ,
БҮТЭЭЦ ӨӨРЧЛӨГДСӨН



МАТЕРИАЛЫН ФИЗИК
ЭЛЭГДЭЛ



БАРИЛГЫН
НАСЖИЛТ



ЭРС ТЭРС УУР
АМЬСГАЛЫН НӨЛӨӨ



БАРИЛГЫН УРСГАЛ ЗАСВАРЫГ
ТОГТМОЛ ХИЙДЭГГҮЙ БАЙДАЛ

АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ ТАЛААРХ ТОО БАРИМТ

Нийслэлийн Мэргэжлийн хяналтын газрын Улсын ахлах байцаагчийн 4 удаагийн шийдвэрээр ашиглалтын шаардлага хангахгүй, газар хөдлөлтөд тэсвэргүй нь тогтоогдсон нийтийн орон сууцны зориулалттай 234 барилгын ашиглалтыг хориглосон бөгөөд Нийслэлийн Засаг даргын 12 удаагийн захирамжаар 140 барилгыг буулган, дахин төлөвлөж, барилгажуулах тухай шийдвэр гарсан.

2018 оны III дугаар улирлын байдлаар

№	Ажлын явц	Багцын тоо	Барилгын тоо	Тайлбар
1	Төсөл хэрэгжиж байгаа	23	72	453 айлын 4 орон сууц шинээр ашиглалтад орсон байна.
2	Төсөл хэрэгжихээс татгалзсан		4	Оршин суугчдын хүсэлтээр төсөл хэрэгжүүлэхээс татгалзсан.
3	Төсөл хэрэгжүүлэгч сонгон шалгаруулах шаардлагатай	24	66	Журмын дагуу сонгон шалгаруулалт явагдаж байгаа.
Нийт		47	140	

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны хүрээнд 2018 оны байдлаар нийт 304 айлын 19 орон сууцыг буулгасан байна. Үүнээс 453 айлын 4 орон сууц шинээр ашиглалтад орсон бөгөөд 663 айлын орон сууцыг 2018 онд улсын комисст шинээр хүлээн авна.



СОНГОН ШАЛГАРУУЛАЛТ



ҮЕ ШАТ:

1. Нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах Үнэлгээний хороо байгуулна. Оршин суугчдыг төлөөлөн байр тус бүрээс нэг сууц өмчлөгч тухайн Үнэлгээний хороонд орж ажиллана.
2. Нийслэлийн Хот, төлөвлөлт ерөнхий төлөвлөгөөний газраас төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах урилгыг нийтэд ил тод мэдээлж ирүүлсэн саналыг хүлээн авч, үнэлгээний хороо дүгнэлт гаргана.
3. Үнэлгээний хорооны дүгнэлтийг үндэслэн нийслэлийн Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэх эрх олгосон тухай захирамж гарган батламж гардуулна.
4. Төсөл хэрэгжүүлэгч оршин суугчидтай байгуулсан хоёр болон гурван талт гэрээ баталгаажна.

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖИХ ХУГАЦААНД ТУХАЙН БАЙРНЫ ОРШИН СУУГЧДАД НӨХӨХ ОЛГОВОР, ТҮР СУУРЬШУУЛАХ БАЙРААР ХЭРХЭН ХАНГАХ ВЭ?

- Төсөл хэрэгжүүлэгч нь оршин суугчдыг амьдрах болон түр орон сууцаар хангах
- Түрээсийн зардлыг зах зээлийн жишгээр тооцон олгох
- Орон сууцны шууд худалдан авалт хийх
- Түрээсийн зардал олгохгүйгээр шинээр авах орон сууцны өртөг болон талбайн хэмжээ дээр нэмж тооцох

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ

ГУРВАН ТАЛТ ГЭРЭЭНД ДАРААХ ЗҮЙЛСИЙГ ХАВСАРГАНА:

- Төслийн танилцуулга
- Батлагдсан зураг төсөл
- Ажил гүйцэтгэх төлөвлөгөө
- Орон сууц өмчлөх гэрчилгээ
- Орон сууц хамтран өмчлөгчдөөс нэг иргэнд гаргасан итгэмжлэл
- Талбайн хэмжээг шинэчлэн тогтоосон хэмжилт
- Ашиглалт хариуцсан байгууллагын төлбөрийн тооцоогүй баримт
- Хоёр талт гэрээ

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ

Хуулийн дагуу төслийг хэрэгжүүлэхээр газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч болон нийслэлийн Засаг даргатай гурван талт гэрээ байгуулсан хуулийн этгээдийг хэлнэ.

ХОЁР ТАЛТ ГЭРЭЭНД ДАРААХ ЗҮЙЛСИЙГ ТУСГАНА:

- Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгчийн үндсэн мэдээлэл
- Үл хөдлөх хөрөнгийн үндсэн мэдээлэл
- Худалдах, худалдан авах тохиролцоо хийсэн тохиолдолд төлбөр төлөх хугацаа
- Солих орон сууцны давхар, өрөөний тоо, талбайн хэмжээ, орон сууц ашиглалтад орох хугацаа
- Нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбогдох зардлыг хэрхэн шийдвэрлэх тухай
- Түр суурьшуулах асуудлыг шийдвэрлэх тухай
- Төсөл хэрэгжих явцад үүсч болох эрсдэл, түүнийг шийдвэрлэх арга хэмжээ
- Нөхөх олговор
- Бусад

ГУРВАН ТАЛТ ГЭРЭЭНД ДАРААХ ЗҮЙЛСИЙГ ТУСГАНА:

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар"-ын дагуу гэрээнд дараах зүйлийг тусгана:

- Гэрээний үндсэн нөхцөл
- Гэрээний хугацаа
- Талуудын эрх, үүрэг
- Талуудын харилцаа
- Гэрээ цуцлах
- Хамтран өмчлөгчийн талаар тусгай зохицуулалт
- Бусад зүйлийг тусгана..

АНХААРАХ ЗҮЙЛС

- Нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар төсөл хэрэгжүүлэх эрх олгогдож Батламжлагдсан төлөөлөгчөөс өөр бусад этгээдтэй гэрээ байгуулсан тохиолдолд төр хариуцлага хүлээхгүй.
- Төсөл хэрэгжиж эхлэх, гурван талт гэрээ байгуулахаас өмнө өв залгамжлалын маргаангүй байх, хамтран өмчлөгч нэмэх, хасах, хаяж үрэгдүүлсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээг нөхөж авах зэргээр бичиг баримтын зөрчилгүй байх шаардлагатай.
- Төсөл хэрэгжих явцад эд хөрөнгөө таллан хуваах, бусдад шилжүүлэхгүй байх

АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГЫГ БУУЛГАН ШИНЭЭР БАРИХ "ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ"

Төсөл хэрэгжүүлэгч нь ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх сараар гаргасан төлөвлөгөөг боловсруулж, нийслэлийн Засаг даргаар батлуулна. Энэхүү төлөвлөгөө нь гурван талт гэрээний хавсралт болох бөгөөд хэрэгжилтэд оршин суугчид болон нийслэлийн Хот төлөвлөлт, ерөнхий төлөвлөгөөний газраас хяналт тавина.



ТӨСЛИЙН САНХҮҮЖИЛТ

Төсөл хэрэгжүүлэгч нь ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааг зохион байгуулахдаа дараах санхүүжилтийг бүрэн хариуцна. Үүнд:

- Барилгын зураг төсөл
- Оршин суугчдын түр суурьшуулах байраар хангах
- Барилга буулгалт
- Барилга угсралтын шатны бүх зардлыг бүрэн хариуцна.

ОРШИН СУУГЧИДТАЙ ХИЙХ УУЛЗАЛТ

Төсөл хэрэгжүүлэгч нь хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны төлөвлөгөө болон төслийг иргэдэд танилцуулах, сурталчлах, санал солилцох уулзалтыг нийт оршин суугчидтай нь хийх бөгөөд гэрээ хийх, зөвшилцөх асуудлаар сууц өмчлөгчтэй уулзалт хийнэ.

АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГЫГ БУУЛГАН ШИНЭЭР БАРИХ

Төсөл хэрэгжүүлэгч нь ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааг Хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны төлөвлөгөөний дагуу оршин суугчидтай гурван талт гэрээг 100 хувь байгуулсны дараа орон сууцыг чөлөөлж, барилгыг буулган шинээр барих бөгөөд холбогдох зардлыг бүрэн хариуцна.

БАРИЛГАЖИЛТЫН ТӨСӨЛ

Улаанбаатар хотын Ерөнхий Архитектор бөгөөд нийслэлийн Хот төлөвлөлт, ерөнхий төлөвлөгөөний газрын дарга төсөл хэрэгжүүлэгчийн боловсруулсан барилгажилтын төслийг батлана. Төсөл хэрэгжүүлэгч батлагдсан барилгажилтын төслийн дагуу барилга угсралтын ажлыг гүйцэтгэнэ.

ХАРИУЦЛАГА

Төсөл хэрэгжүүлэгч төслийг үргэлжлүүлэх боломжгүй болсныг эрх бүхий байгууллага тогтоосон тохиолдолд хийгдсэн хөрөнгө оруулалтыг буцаан олгохгүй улсын орлого болгоно.

ТӨР ТАНЫ ӨМЧИД ХАЛДСАН УУ?

Юуны түрүүнд ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилга гэж юуг хэлээд байгаа тухай энд онцлоё.

- Газар хөдлөлтийн 7 баллд нурах аюултай
- Оршин суугчдын амь нас, эрүүл мэнд, эд хөрөнгө эрсдэлд орсон
- Улаанбаатар хотод газар хөдлөлийн давтамж улам ойртсоор байгаа
- Эдийн засгийн эргэлтэд орох боломжгүй өдрөөс өдөрт үнэ цэнээ алдаж буй үл хөдлөх хөрөнгө.

ТӨСӨЛ ХЭЗЭЭ ХЭРЭГЖИХ ВЭ?

Тухайн нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын сууц өмчлөгчдийн 80-аас доошгүй хувь нь зөвшөөрсөн тохиолдолд барилгыг дахин барилгажуулах тухай шийдвэр гарах ба оршин суугч, эд хөрөнгө өмчлөгчид нь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой бичиг баримтын зөрчилгүй байна.

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ЗОРИУЛАЛТ

Шинээр баригдах орон сууцны барилгаас сууц өмчлөгч болон үл хөдлөх эд хөрөнгө эзэмшигч, өмчлөгч нь хуучин барилгын үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээнд заасан зориулалтын дагуу гэрээнд заасан хэмжээ, байршилд зохих талбайг авах бүрэн эрхтэй.

ЭРХ ШИЛЖҮҮЛЭЛТ

- Хуучин орон сууцыг бэлэн орон сууцаар шууд солих
- Хуучин орон сууцыг худалдах, худалдан авах гэрээний үндсэн дээр төсөл хэрэгжүүлэгчид шилжүүлэх
- Хуучин орон сууцыг шинээр баригдсан орон сууцаар солих

ШИНЭЭР АШИГЛАЛТАД ОРОХ ОРОН СУУЦАНД ЗАХИАЛГА ӨГӨХ

- Төсөл хэрэгжүүлэгчтэй хоёр болон гурван талт гэрээ хийсэн дарааллаар оршин суугчид шинэ орон сууцанд түрүүлж захиалга өгнө.
- Шинээр баригдах орон сууцнаас давхар, байршлыг сонгох эрхтэй.
- Төсөл хэрэгжих хугацаанд оршин суугчид түрээсийн орон сууцанд амьдрах тохиолдолд одоо эзэмшиж байгаа орон сууцны өрөөний тоо, талбайн хэмжээтэй дүйцэхүйц байрыг сонгох, түрээсийн төлбөрийг тохиролцоо эрхтэй.
- Төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийг төсөлд хамруулах талаар санаачлага гаргах, шаардлага тавих эрхтэй.

ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГЫГ ЧӨЛӨӨЛӨХГҮЙ ТОХИОЛДОЛД ЯАХ ВЭ?

Сууц өмчлөгчийн амь нас, эрүүл мэнд, эд хөрөнгө, аюулгүй байдлыг хамгаалах зайлшгүй тохиолдолд тухайн орон сууцны цэвэр, бохир ус, дулаан, эрчим хүчний хэрэглээ, үйл ажиллагааг хязгаарлах, зогсоох хүртэл арга хэмжээг эрх бүхий байгууллагаас хэрэгжүүлнэ.



АМЖИЛТТАЙ ХЭРЭГЖСЭН ТӨСЛҮҮД



"Нутгийн буян групп" ХХК нь Хан-Уул дүүргийн 3 дугаар хороонд байрлах Нэхмэлийн 14 дүгээр байрыг буулган, 1 жил 6 сарын хугацаанд 167 айлын шинэ орон сууц барьж, 2016 оны 12 дугаар сарын 12-ны өдөр барилга байгууламжийг байнгын ашиглалтад оруулах улсын комисст хүлээлгэн өгсөн.

"Тэргүүн чансаа" ХХК нь Баянгол дүүргийн 1 дүгээр хороонд байрлах 20 дугаар байрыг буулган, 8 сарын хугацаанд 70 айлын шинэ орон сууц барьж, 2017 оны 03 дугаар сарын 09-ны өдөр барилга байгууламжийг байнгын ашиглалтад оруулах улсын комисст хүлээлгэн өгсөн.





“Эфэс констракшн” ХХК нь Хан-Уул дүүргийн 2 дугаар хороонд байрлах Арьс ширний 25 дугаар байрыг 2015 онд буулган, 1 жил 2 сарын хугацаанд 64 айлын шинэ орон сууц барьж, 2016 онд барилга байгууламжийг байнгын ашиглалтад оруулах улсын комисст хүлээлгэн өгсөн.

“Шинэ гэр түншлэл” ХХК нь Баянзүрх дүүргийн 16 дугаар хороонд байрлах 6, 7, 8 дугаар барилгыг буулган, 11 сарын хугацаанд 152 айлын шинэ орон сууц барьж, 2018 оны 03 дугаар сарын 30-ны өдөр барилга байгууламжийг байнгын ашиглалтад оруулах улсын комисст хүлээлгэн өгсөн.





ХОЛБОО БАРИХ

Хаяг: Монгол улс, Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг, 1 дүгээр хороо, Ц.Жигжиджавын гудамж - 7/1, Нийслэлийн Засаг захиргааны II байр, "Хангарди ордон" 13-р давхарт 1308 тоот

Утас: (976) 11-315319 /ажлын цагаар/

Вэб сайт: www.mpa.ub.gov.mn

Энэхүү гарын авлагад агуулагдсан мэдээллийг зөвшөөрөлгүйгээр өөрчлөх, засвар оруулах, хэвлэн олшруулахыг хориглоно.