



БАРИЛГА, ХОТ
БАЙГУУЛАЛТЫН
ЯАМ



ЯПОНЫ ОЛОН УЛСЫН
ХАМТЫН АЖИЛЛАГААНЫ
БАЙГУУЛЛАГА



НИЙСЛЭЛИЙН
ЗАСАГ ДАРГЫН
ТАМГЫН ГАЗАР



ГЭР ХОРООЛЛЫН ГАЗРЫГ ДАХИН ЗОХИОН БАЙГУУЛАХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТУХАЙ ИРГЭДЭД ЗОРИУЛСАН ГАРЫН АВЛАГА

2018 он



Монгол Улсын хот, суурин газруудын нутаг дэвсгэрийн нэлээд хэсэг нь гэр хороолол бөгөөд тэнд оршин сууж буй иргэдийн амьдрах орчин нөхцлийг сайжруулах, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх шаардлагатай байна.

Энэ үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх хууль, эрх зүйн зохицуулалт болсон Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль 2015 онд батлагдсан.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд 5 төрлийн үйл ажиллагааг хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх зорилгоор хэрэгжүүлж болно гэж заасан.

1. Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах,
2. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих,
3. Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах,
4. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах,
5. Нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах,

Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах үйл ажиллагаа нь Монгол Улсын хувьд харьцангуй шинэ төрлийн төсөл бөгөөд төсөлд оролцогч талуудын хамтын ажиллагаа нэн чухал байдаг учир төслийг санаачлахаас эхлээд төслийн төлөвлөгөө боловсруулах, төсөл хэрэгжүүлэх зэрэг ажиллагааг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд заасны дагуу хэрэгжүүлэх шаардлагатай юм.

ХУУЛЬ, ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН

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

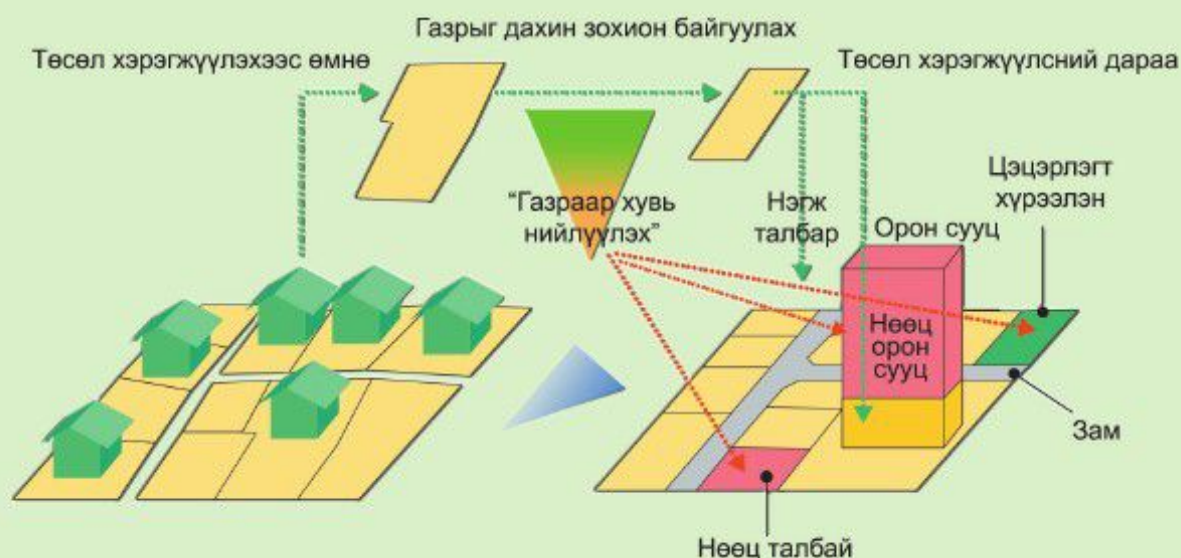
ЖУРАМ

- Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах зорилгоор өмчлөгч, эзэмшигч газраар хувь нийлүүлэх журам
- Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах үйл ажиллагааны журам
- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгох үлгэрчилсэн журам (Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 84 дүгээр тушаал)
- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам (Засгийн газрын 2018 оны 222 дугаар тогтоол)
- Хот, суурин газрын гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар (Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 125 дугаар тушаал)



■ ГЭР ХОРООЛЛЫН ГАЗРЫГ ДАХИН ЗОХИОН БАЙГУУЛАХ

Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах гэдэг нь гэр хорооллын оршин суугчдын эрүүл, аюулгүй, тав тухтай амьдрах орчин нөхцлийг бүрдүүлэх, 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 байгуулах үйл ажиллагаа юм.



ТӨСЛИЙН ҮЕ ШАТ

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг 4 үе шатны дагуу хэрэгжүүлнэ гэж заасан. Үүнд:

1. Төслийн бэлтгэл үе шат
2. Төлөвлөлтийн болон шийдвэр гаргуулах үе шат
3. Төсөл хэрэгжүүлэх үе шат
4. Төсөл хэрэгжүүлж дуусгах үе шат

Эдгээр 4 үе шатны дагуу гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах төслийг хэрэгжүүлэх дэс дарааллыг дараагийн хуудсанд дэлгэрэнгүй тайлбарлав.

1

2

3

3. Төсөл хэрэгжүүл
танилцуулж, тэдний

4

Төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргах

7

8

8. Аймаг, нийслэл, с
хэрэгжүүлэгч хуули

9

9. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь Төслийн төлөөлөгч, өмчлөгч, эзэмшигч нь газрынхаа төлөөлөгч байгуулагдсан Хяналтын хороо төслийг

10

10. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь барилга байгууламжийг газар өмчлөгч, эзэмшигчийн эрхийг шинэчлэн бүртгүүлэх, санхүүгийн бүртгэл, тооцоог гаргаж, гэрээний биелэлт хэлэлцүүлж төслийг дуусгавар болгоно.

Гэр хорооллын газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэдийн хувьд сайтар ойлгох шаардлагатай, хамгийн чухал сэдвийг дэлгэрэнгүй авч үзэв.

■ ТӨСЛИЙН ЭХНИЙ ХУВИЛБАР

Төсөл хэрэгжүүлэхийг сонирхогч хуулийн этгээд нь сонгосон талбайд судалгаа хийж, газар ашиглалтын төлөвлөгөөний саналыг боловсруулсны үндсэн дээр **“Төслийн эхний хувилбар”**-ыг боловсруулна.

“Төслийн эхний хувилбар” гэдэг нь төслийн зорилго, сонгосон талбайн газар ашиглалтын төлөвлөгөө, төсөл хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай газрыг бий болгох зорилгоор газар өмчлөгч, эзэмшигчдийн хувь нийлүүлэх талбайн хэмжээг тодорхой тусгасан, төслийг ерөнхийд нь авч үзсэн төлөвлөгөөний төсөл юм.

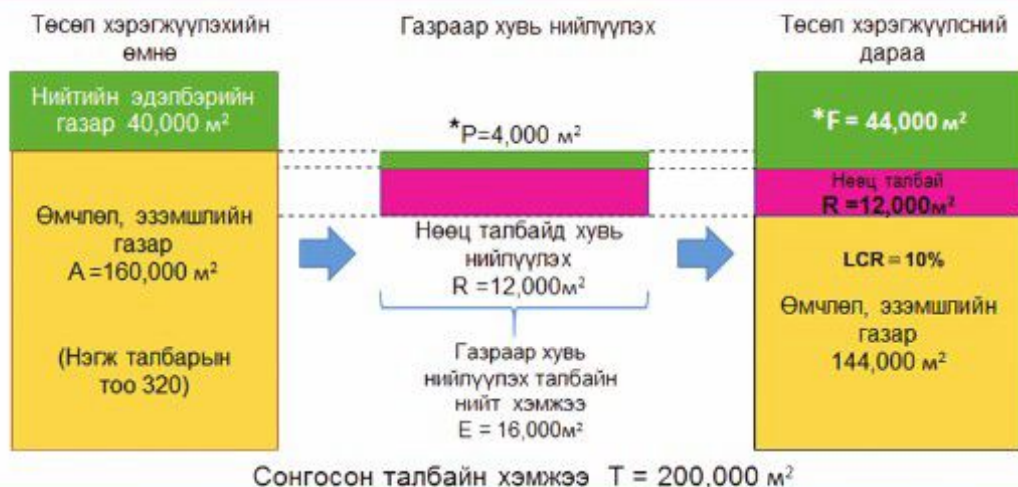
Төслийн эхний хувилбарт дараах зүйлийг тусгана.

1. Төсөл болон төслийн талбайн танилцуулга
 2. Ерөнхий төлөвлөлтийн тойм
 3. Төслийн зардал, эдийн засгийн үр ашгийн тооцоо
 4. Төсөл хэрэгжүүлэх ажлын төлөвлөгөө
- Төсөл хэрэгжүүлэхийг сонирхогч хуулийн этгээд нь Төслийн эхний хувилбарыг газар өмчлөгч, эзэмшигчдэд танилцуулж, 80-аас дээш хувийн зөвшөөрлийг авна.

■ ГАЗРААР ХУВЬ НИЙЛҮҮЛЭХ

“Газраар хувь нийлүүлэх” гэдэг нь иргэн, хуулийн этгээд нь төсөл хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламжийн газрыг бий болгох болон төслийн санхүүжилтэд шаардагдах хөрөнгийг бүрдүүлэх зорилгоор, сайн дурын үндсэн дээр өөрийн өмчлөл, эзэмшлийн газраас хувь нийлүүлэхийг хэлнэ.

Сонгосон талбайд төсөл хэрэгжүүлэхийн тулд газар өмчлөгч, эзэмшигчдийн газраас хувь нийлүүлэх талбайн нийт хэмжээг дараах аргаар тооцно.



* F : Төсөл хэрэгжүүлсний дараах нийтийн эдэлбэрийн болон инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламжийн газар.

* P : Инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барихад хувь нийлүүлэх талбай

Газраар хувь нийлүүлэх талбайн нийт хэмжээг тооцох:
 $E = A - (T - F - R)$

Газраар хувь нийлүүлэх хувийг тооцох:
 $LCR(\%) = E / A * 100$

■ ТӨСЛИЙН ТӨЛӨВЛӨГӨӨ

“Төслийн төлөвлөгөө” гэдэг нь төслийн эхний хувилбарт тусгагдсан агуулгаас гадна нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, барилга тус бүрийн нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө, холбогдох нөхөх олговрын төлөвлөгөө зэргийг дэлгэрэнгүй тусгасан хот байгуулалтын баримт бичиг юм.



Төслийн төлөвлөгөөнд дараах асуудлыг тусгана.

- Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ (газар чөлөөлөх шаардлагатай тохиолдолд),
- Эрх шилжүүлэлт,
- Нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт,
- Нөхөх олговор,
- Газраараа хувь нийлүүлэх,
- Төслийн санхүүжилт,
- Төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө,
- Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах



Төсөл хэрэгжүүлэгч нь газар өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас дээш хувийн санал авсны үндсэн дээр төслийн төлөвлөгөөг боловсруулна.

Төслийн төлөвлөгөөг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга хянаж, төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргана.

■ ГУРВАН ТАЛТ ГЭРЭЭ

Төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гарсны дараа аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга, газар өмчлөгч, эзэмшигч, төсөл хэрэгжүүлэгч хуулийн этгээд нар **Гурван талт гэрээ байгуулна.**



Гурван талт гэрээнд:

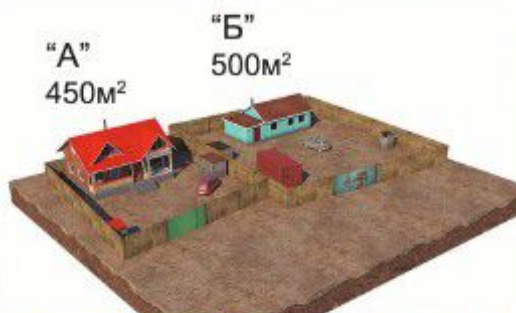
- Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэх,
- Өмчлөх, эзэмших эрхийг шилжүүлэх,
- Нөхөх олговор олгох хэмжээ, хугацаа,
- Гэрээний хүчин төгөлдөр үйлчлэх хугацаа,
- Төсөл хэрэгжүүлэхтэй холбоотой талуудын эрх, үүрэг, хариуцлага,
- Гэрээг цуцлах нөхцөл зэргийг бүрэн тусгана.

■ ГАЗРААР ХУВЬ НИЙЛҮҮЛЭХ

Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах төслийн үндэс суурь нь газраар хувь нийлүүлэх юм.

Төслийн эхний хувилбар боловсруулах үе шатанд сонгосон талбайд төсөл хэрэгжүүлэхийн тулд газар өмчлөгч, эзэмшигчдийн газраар хувь нийлүүлж бий болгох шаардлагатай талбайн нийт хэмжээг энэхүү гарын авлагын 5 дугаар хуудсанд дурдсаны дагуу тооцно. Харин нэгж талбар тус бүрийн хувь нийлүүлэх талбайн хэмжээг дараагийн шатанд буюу төслийн төлөвлөгөө боловсруулах үед нарийн тооцно.

Газраар хувь нийлүүлэх тухай дараах жишээн дээр дэлгэрэнгүй тайлбарлав.



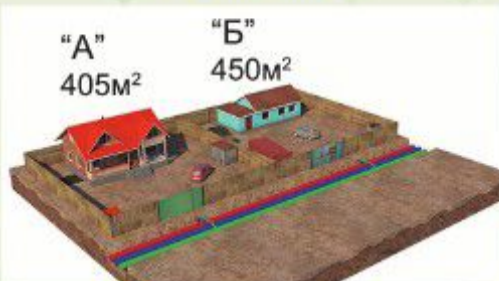
Жишээ болгож буй 2 нэгж талбарын төсөл хэрэгжихээс өмнөх байдал

Төсөл хэрэгжүүлэхэд шаардагдах газрыг бүрдүүлэх зорилгоор газар өмчлөгч, эзэмшигч тус бүрийн хувь нийлүүлэх газрын хэмжээ нь тухайн төслийн онцлогоос шалтгаалж ялгаатай байна.

Энэ жишээнд газраар хувь нийлүүлэх хувийг 10% гэж тооцов.

2

Нэгж талбар тус бүр газраасаа хувь нийлүүлэхэд газрын хэмжээ, хэлбэр өөрчлөгдөнө.



Монгол Улсын Засгийн газраас баталсан “Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах зорилгоор өмчлөгч, эзэмшигч газраар хувь нийлүүлэх журам”-ын дагуу газраар хувь нийлүүлэх талбайн хэмжээг тооцно.

Жишээ талбайд газар өмчлөгч, эзэмшигч тус бүр газраасаа 10%-иар хувь нийлүүж байгааг дараах байдлаар тооцоолж, өмчлөл, эзэмшлийн нэгж талбарын хэмжээг гаргана.

Иргэн А-гийн
нэгж талбар

$$450\text{м}^2 \times (10/100) = 45\text{м}^2 \text{ (Хувь нийлүүлэх талбайн хэмжээ)}$$

$$450\text{м}^2 - 45\text{м}^2 = 405\text{м}^2 \text{ (Төслийн дараах өмчлөл, эзэмшлийн газрын)}$$

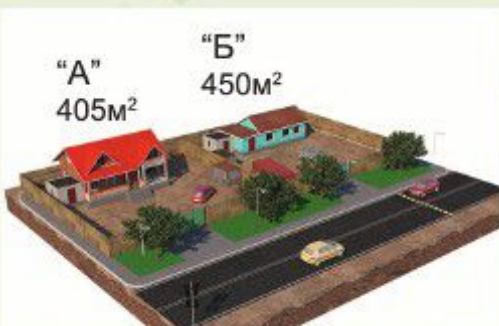
Иргэн Б-гийн
нэгж талбар

$$500\text{м}^2 \times (10/100) = 50\text{м}^2 \text{ (Хувь нийлүүлэх талбайн хэмжээ)}$$

$$500\text{м}^2 - 50\text{м}^2 = 450\text{м}^2 \text{ (Төслийн дараах өмчлөл, эзэмшлийн газрын хэмжээ)}$$

3

Газраар хувь нийлүүлсний дараах байдал.



Газар өмчлөгч, эзэмшигчид газраараа хувь нийлүүлснээр газрын хэмжээ өмнөхөөсөө багасах боловч илүү эмх цэгцтэй болж, өргөн гудамж замтай, ногоон байгууламжтай, инженерийн шугам сүлжээнд холбогдох боломжтой болно.

Иргэдийн хувь нийлүүлж бий болгосон талбайг инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барихад шаардлагатай газрыг бий болгох болон төслийн санхүүжилтэд шаардагдах хөрөнгийг бүрдүүлэх зориулалтаар ашиглана.

■ НЭГЖ ТАЛБАРЫН ӨӨРЧЛӨН ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ

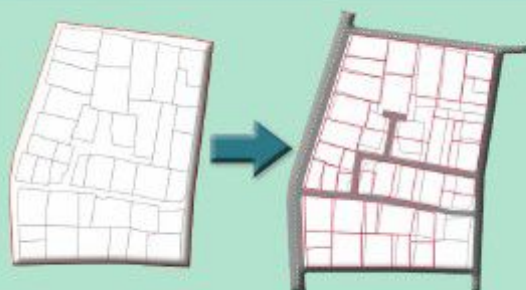
“Нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт” гэдэг нь хувь нийлүүлсэн талбайг тохиромжтой байршилд, тохирох хэмжээтэй бий болгохын тулд иргэдийн өмчлөл, эзэмшлийн газар буюу нэгж талбаруудын байршил, хэлбэр, хэмжээг өөрчлөн зохион байгуулахыг хэлнэ. Төслийн зорилго, төлөвлөгөөнд үндэслэн, иргэдтэй зөвшилцсөний дараа нэгж талбаруудыг өөрчлөн зохион байгуулах ба иргэн бүрийн газрын хэмжээ хэрхэн өөрчлөгдөх тооцоог хийж, зураг төслийг боловсруулна.

Нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалтыг илүү ойлгомжтой болгох үүднээс загвар жишээгээр тайлбарлав.



Жишээ талбайн төсөл хэрэгжүүлэхээс өмнөх байдал

1. Нэгж талбарууд эмх цэгцгүй, гудамж замууд нь нарийхан, инженерийн дэд бүтцээр хангагдаагүй, нийгмийн үйлчилгээ, ногоон байгууламж байхгүй зэрэг иргэдийн тав тухтай амьдрах орчин нөхцөл бүрдээгүй байна.



2. Сонгосон талбай дахь газар өмчлөгч, эзэмшигчдийн саналыг тусгасан газар ашиглалтын төлөвлөгөөнд үндэслэн Нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг боловсруулна.



3. “Газраар хувь нийлүүлэх” болон “Нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт”-ын аргыг ашиглан илүү тав тухтай амьдрах нөхцөл бүрдсэн хотхон, хорооллыг бий болгоно.

Өөрчлөн зохион байгуулалт хийснээр нэгж талбаруудын хэмжээ багасах боловч, иргэдийн өмчлөл, эзэмшлийн газрууд нь гудамж, зам руу шууд нэвтрэхүйц байршилтай болж, илүү эмх цэгцтэй болсон байна.

Нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг боловсруулахдаа газраар хувь нийлүүлэхэд нийт газар өмчлөгч, эзэмшигчдийг адил тэгш оролцуулахаар тооцно.

Таунхаустай хослуулсан хувилбар

Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь иргэдийн санал, хүсэлтээс шалтгаалж төслийн өөр хувилбар байж болно. Өөрөөр хэлбэл, иргэд илүү том хэмжээгээр газраасаа хувь нийлүүлж, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалтыг өргөн цар хүрээгээр хийснээр худалдаа, үйлчилгээний төв зэрэг томоохон барилга байгууламж бүхий шинэ амины орон сууцны хорооллыг төлөвлөх боломжтой.



■ ГАЗАР ӨМЧЛӨГЧ, ЭЗЭМШИГЧ ИРГЭДИЙН ОРОЛЦОО



Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах төсөл нь газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэдийн оролцоонд тулгуурлан хэрэгжинэ.

Газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэд төсөлд дараах байдлаар оролцоно.

- Төслийн эхний хувилбар боловсруулахад санал, хүсэлтээ илэрхийлж, боловсруулах ажилд оролцох;
- Төслийн эхний хувилбартай танилцаж, төслийг зөвшөөрөх эсэх талаар саналаа өгөх;
- Нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалтын төлөвлөгөө зэргийг багтаасан Төслийн төлөвлөгөөг боловсруулахад санал, хүсэлтээ илэрхийлж, боловсруулах ажилд оролцох;
- Төслийн төлөвлөгөөг нягтлан танилцсаны үндсэн дээр гурван талт гэрээ байгуулах;
- Төсөл хэрэгжүүлэгчийн боловсруулсан төлөвлөгөөний дагуу өөрийн өмчлөл, эзэмшлийн газраас хувь нийлүүлж, нэгж талбарыг өөрчлөн зохион байгуулах, нүүлгэн шилжүүлэх болон барилга угсралтын үйл ажиллагаанд хамтран оролцох;
- Иргэдийн төлөөллийн байгууллагаар дамжуулан төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих;
- Хяналтын хороогоор дамжуулан төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих;



Иргэн Таны өнөөдрийн оролцоо- Ирээдүйн хөгжлийн эхлэл



ХОЛБОО БАРИХ

1. Хууль, журамтай холбогдох асуудлаар:

Барилга, хот байгуулалтын яамны Хот байгуулалт, газрын харилцааны бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газар
Газар зохион байгуулалт, геодези зураг зүйн газрын Бүс нутаг, хот төлөвлөлтийн хэлтэс

2. Төсөл хэрэгжүүлэхтэй холбоотой асуудлаар:

Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар
Нийслэлийн Гэр хорооллын дэд бүтцийн газар
Нийслэлийн Хот төлөвлөлт, ерөнхий төлөвлөгөөний газар