



БАРИЛГА ХОТ  
БАЙГУУЛАЛТЫН  
ЯАМ



ЯПОНЫ ОЛОН УЛСЫН  
ХАМТЫН АЖИЛЛАГААНЫ  
БАЙГУУЛЛАГА



НИЙСЛЭЛИЙН  
ЗАСАГ ДАРГЫН  
ТАМГЫН ГАЗАР



**ГЭР ХОРООЛЛЫН ГАЗРЫГ ДАХИН  
ТӨЛӨВЛӨН БАРИЛГАЖУУЛАХ ҮЙЛ  
АЖИЛЛАГААНЫ ТУХАЙ ИРГЭДЭД  
ЗОРИУЛСАН ГАРЫН АВЛАГА**

2018 он



## 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

## ДҮРЭМ, ЖУРАМ

- Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах журам;  
*/Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2018 оны 03 дугаар сарын 29-ний өдрийн 46 дугаар тушаал/*
- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгох үлгэрчилсэн журам  
*/Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 06 дугаар сарын 11-ний өдрийн 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 төлөвлөн барилгажуулах төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар”  
*Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 07 дугаар сарын 05-ны өдрийн 125 дугаар тушаал/*

## ГЭР ХОРООЛЛЫН ГАЗРЫГ ДАХИН ТӨЛӨВЛӨН БАРИЛГАЖУУЛАХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЗОРИЛГО

Монгол Улсын Үндсэн хуулинд заасан иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангах;

## ГЭР ХОРООЛЛЫН ГАЗРЫГ ДАХИН ТӨЛӨВЛӨН БАРИЛГАЖУУЛАХ ГЭЖ ЮУ ВЭ?

Гэр хороололд инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, орон сууц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих, тохижилт хийх, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчны зохистой харьцааг хангах зорилгоор гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагаа юм.



## ГЭР ХОРООЛЛЫГ БАРИЛГАЖУУЛСНААР:



ИНЖЕНЕРИЙН ДЭД БҮТЦЭЭР БҮРЭН ХАНГАГДАН,  
ИРГЭДИЙН АМЬДРАХ ОРЧИН АЯ ТУХТАЙ БОЛНО.



ЯНДАНГИЙН ТОО БАГАСАЖ,  
АГААРЫН БОХИРДОЛ БУУРНА.



ИРГЭДИЙН ҮЛ ХӨДЛӨХ  
ЭД ХӨРӨНГИЙН ҮНЭ, ЦЭНЭ ӨСНӨ.



СУРГУУЛЬ, ЦЭЦЭРЛЭГ, ӨРХИЙН  
ЭМНЭЛГИЙН ХАНГАМЖ САЙЖИРНА.



АГААР, ХӨРС, УСНЫ БОХИРДОЛ АРИЛЖ,  
ЭРҮҮЛ ОРЧИН ҮҮСЭХ НӨХЦӨЛ БҮРДЭНЭ.



ТОХИЛОГ ОРЧИН БИЙ БОЛСНООР  
ГЭМТ ХЭРГИЙН ТОО БУУРНА.





## ТӨСӨЛД ОРОЛЦОГЧ ТАЛУУДЫН ЭРХ, ҮҮРЭГ

Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч:

- Төсөл санаачлах;
- Төсөл, төлөвлөгөө боловсруулахад саналаа өгч оролцох;
- Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгоход санал өгч оролцох;
- Иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулж, өөрсдийн эрх ашгийг хамгаалах;
- Төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих;
- Холбогдох баримт бичгийн зөрчлийг арилгах.

Төсөл хэрэгжүүлэгч (хуулийн этгээд):

- Төсөл санаачлах;
- Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн саналыг тусгасан төсөл, төлөвлөгөөг боловсруулах;
- Төслийн эхний хувилбарт газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувийн санал авах;
- Төсөл хэрэгжүүлэх.

Төсөл хэрэгжүүлэгч (хуулийн этгээд)

Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга:

- Төсөл санаачлах;
- Төсөл, төлөвлөгөөг хянаж, төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргах;
- Үнэлгээний хороо байгуулж, төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах;
- Хяналтын хороог байгуулж, төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих;
- Төслийн хэрэгжилтэд дэмжлэг үзүүлэх.

Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга



Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч

## ТӨСЛИЙН ҮЕ ШАТ

### БЭЛТГЭЛ

- Талбай сонгох;
- Төслийн талбайд судалгаа хийх;
- Төслийн эхний хувилбар боловсруулах;
- Төсөлд сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрөл авах;
- Иргэдийн төлөөллийн байгууллага байгуулах;
- Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах.

### ТӨЛӨВЛӨЛТ БОЛОН ШИЙДВЭР ГАРГАХ

- Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, нөхөх олговор, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон нүүлгэх, түр суурьшуулах асуудлыг бүрэн тусгасан төлөвлөгөө боловсруулах;
- Төслийг боловсруулж дуусгах;
- Төслийг хэрэгжүүлэх талаар Засаг дарга шийдвэр гаргах;
- Төсөлд оролцогч талууд 3 талт гэрээ байгуулах.

### ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ

- Хяналтын хороо байгуулах;
- Нөхөх олговор олгох;
- Нүүлгэн шилжүүлэх;
- Төслийн талбайг бэлтгэх;
- Барилга байгууламж барих үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх.

### ДУУСГАХ

- Барилга, байгууламжийг байнгын ашиглалтад оруулах;
- Эрхийн шинэчилсэн бүртгэл хийх;
- Төслийн тайлан, тооцоо гаргах;
- Гэрээ дүгнэх;
- Хяналтын хорооны үнэлгээ, дүгнэлт гаргах.



## ТӨСЛИЙГ САНААЧЛАХ:

Амьдрах орчноо сайжруулах талаар газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч /хуулийн этгээд/ нар сайн дураараа эвлэлдэн нэгдэж, төсөл хэрэгжүүлэх саналаа аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргад бичгээр уламжилна. Засаг дарга ирүүлсэн саналыг судлан үзээд төсөл хэрэгжүүлэх боломжтой нөхцөлд аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд танилцуулж тогтоол гаргуулна. Харин нийтийн эрх ашигт хамаарах арга хэмжээг хэрэгжүүлэхээр хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийг Засаг дарга санаачилна.

## ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ТАЛБАЙ СОНГОХ:

- Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргын ирүүлсэн Төсөл хэрэгжүүлэх саналыг үндэслэн тухайн шатны Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлаас Төсөл хэрэгжүүлэх талбайн байршил, хил зааг, хэмжээ, зориулалтыг баталсан тогтоол гаргана.
- Төсөл хэрэгжүүлэх талбай нь "Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгох үлгэрчилсэн журам"-ын шаардлагыг хангасан байна.
- Төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгосон тухай тогтоолыг Засаг дарга иргэд, олон нийтэд 14 хоногийн дотор мэдээлнэ.



## ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧИЙГ СОНГОН ШАЛГАРУУЛАХ:

- Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргын захирамжаар үнэлгээний хороог байгуулна.
- Үнэлгээний хорооны бүрэлдхүүнд сонгосон талбайн газар, үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдийн төлөөллөөс оруулсан байна.
- Үнэлгээний хорооны үйл ажиллагааны удирдамжийг тухайн шатны засаг дарга батална.
- Үнэлгээний хороо нь зохих хууль журмын хүрээнд батлагдсан удирдамжийн дагуу төсөл хэрэгжүүлэгч хуулийн этгээдийг сонгон шалгаруулна.
- Үнэлгээний хороо нь төсөл хэрэгжүүлэх хүсэлтэй хуулийн этгээдийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй байгуулсан гэрээ, иргэдэд танилцуулсан төслийн эхний хувилбар, бусад шалгуурыг харгалзан төсөл хэрэгжүүлэгч хуулийн этгээдийг сонгосон тухай дүгнэлтийг гаргаж, тухайн шатны Засаг даргад хүргүүлнэ.

## ТӨСЛИЙН ЭХНИЙ ХУВИЛБАР БОЛОВСРУУЛАХ:

- Үнэлгээний хороо нь төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах тендер зарлана.
- Төсөл хэрэгжүүлэх хүсэлтэй хуулийн этгээд нь батлагдсан талбайд хийсэн судалгаа, холбогдох мэдээлэлд үндэслэн төслийн ЭХНИЙ ХУВИЛБАР-ыг боловсруулна.
- Төслийн эхний хувилбар нь хот, суурин газрын батлагдсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө болон газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөтэй уялдсан байна.
- Төслийн талбай дээр төсөл хэрэгжүүлэх сонирхол бүхий нэг болон түүнээс дээш тооны хуулийн этгээд тус бүр төслийн эхний хувилбар боловсруулна.
- Төсөл хэрэгжүүлэх хүсэлтэй хуулийн этгээд нь тухайн шатны Засаг даргад танилцуулсан төслийн эхний хувилбарыг сонгосон талбай дахь Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдэд танилцуулж, 80-аас доошгүй хувийн санал авна. Саналыг баталгаажуулах зорилгоор тухайн нэгж талбарын Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй гэрээ байгуулна.

## ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛЛИЙН БАЙГУУЛЛАГА БАЙГУУЛАХ:

- Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэдийн 75-аас дээш хувь нь сайн дурын үндсэн дээр эвлэлдэн нэгдэж, ашгийн төлөө бус байгууллагыг байгуулна.
- Гишүүдийн олонхийн саналаар үйл ажиллагааны дүрмийг боловсруулж батална.
- Иргэдийн төлөөллийн байгууллагын гишүүн бүр саналын нэг эрхтэй байна.
- Төсөл хэрэгжүүлэх талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрх, ашиг сонирхолыг хамгаалж, төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавина.



# ТӨЛӨВЛӨХ БОЛОН ШИЙДВЭР ГАРГАХ ҮЕ ШАТ

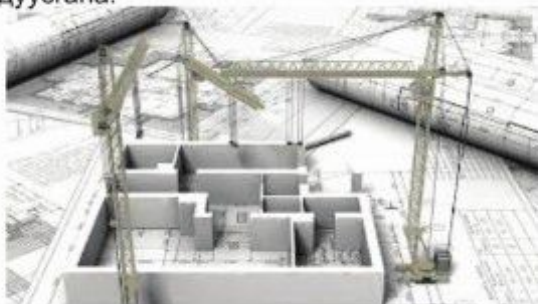
## ТӨЛӨВЛӨГӨӨ БОЛОВСРУУЛАХ:

- Төсөл хэрэгжүүлэгч нь сонгогдсон байршил дээрх гэр хорооллыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааг хэрхэн, хэдий хугацаанд зохион байгуулах талаар календарчилсан төлөвлөгөөний төсөл боловсруулна.

- Төлөвлөгөөний төсөлд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, нөхөх олговор, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах асуудлыг Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй зөвшилцөн, саналыг тусган боловсруулж дуусгана.

## ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ШИЙДВЭР ГАРГАХ:

Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл болон үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг тухайн шатны засаг дарга хянаж, шаардлага хангасан төслийг хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргаж БАТЛАМЖ олгоно.



## НӨХӨХ ОЛГОВОРЫН ХЭМЖЭЭГ ТОГТООХ:

- Нөхөх олговрын хэлбэр, хэмжээг тогтоохдоо Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам, холбогдох хуулийг баримтлан эрх бүхий хөндлөнгийн байгууллагаар хийлгэнэ.

- Нөхөх олговрын хэлбэр, хэмжээ нь Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн хууль ёсны эрх ашиг, амьжиргаа, аж ахуйн нөхцөлийг өмнө байснаас дордуулахгүй байна.

- Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө чөлөөлөх, түүнийг нүүлгэн шилжүүлэх, төсөл хэрэгжих хугацаанд түр суурьшуулах, түрээсийн байраар хангахтай холбогдон гарах зардлыг 2 тал тохиролцон нөхөх олговрыг олгоно.

## ГУРВАН ТАЛТ ГЭРЭЭ БАЙГУУЛАХ:

- Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга, Төсөл хэрэгжүүлэгч болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч нар нь 3 талт гэрээг байгуулна.

- Үйл ажиллагааны төлөвлөгөө нь 3 талт гэрээний хавсралт болно.

- Гэрээг "Хот, суурин газрын гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар"-ын дагуу байгуулна.

Гэрээнд дараах зүйлсийг тусгасан байна. Үүнд:

- Гэрээний үндсэн нөхцөл
- Гэрээний хугацаа
- Талуудын эрх, үүрэг
- Талуудын харилцаа
- Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг чөлөөлөх хугацаа
- Нөхөх олговор олгох хэмжээ, хугацаа
- Гэрээ цуцлах нөхцөл
- Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн үндсэн мэдээлэл
- Солих орон сууцны хэмжээ, давхар, өрөөний тоо, орон сууц ашиглалтад орох хугацаа
- Төсөл хэрэгжих явцад үүсч болох эрсдэл, түүнийг шийдвэрлэх арга хэмжээ
- Үлгэрчилсэн загварт заасан бусад зүйлс



# ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

## ТӨСЛИЙН ХЯНАЛТ

- Төслийн үйл ажилагаанд хөндлөнгийн хяналт тавих зорилгоор Хяналтын хороог тухайн шатны Засаг захиргаа, иргэдийн төлөөллийн байгууллага, төсөл хэрэгжүүлэгчийн төлөөллийг оролцуулан 5-аас доошгүй, сондгой тооны гишүүдтэй байгуулна.

- Хяналтын хорооны үүрэг:

- Төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналт тавих,
- Төслийн хэрэгжилттэй холбоотой гомдол, саналыг хэлэлцэх,
- Төслийн гэрээний биелэлтэд хяналт тавих.

- Хяналтын хорооны гишүүд нь олонхийн саналаар хорооны даргаа сонгож, дүрмээ батална.



## ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХЭД ТАЛУУДЫН ОРОЛЦОО

### ЗАСАГ, ЗАХИРГААНЫ БАЙГУУЛЛАГА

- Зураг төслийг батлах;
- Төслийн талбай хүртэлх гол зам, инженерийн шугам сүлжээг барих, өргөтгөх;
- Гэрээний үүргээ биелүүлээгүй, 6 сарын дотор барилгын ажлыг эхлүүлээгүй, ноцтой зөрчил гаргасан Төсөл хэрэгжүүлэгчийн гэрээг цуцлах шийдвэр гаргах.

### ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ

- Нөхөх олговрыг олгож газрыг чөлөөлөх;
- Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, батлуулах;
- Ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрлийн дагуу барилгын ажлыг эхлүүлэх;
- Батлагдсан зураг төслийн дагуу барилга барих, орчны тохижилтыг гүйцэтгэх;
- Төслийн явцыг Хяналтын хороонд 6 сар тутамд тайлагнах.

### ГАЗАР, ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГӨ ӨМЧЛӨГЧ, ЭЗЭМШИГЧ

- Гэрээний дагуу нөхөх олговор авах;
- Газраа чөлөөлөх;
- Нүүн суурьших;
- Төслийн явцад Иргэдийн төлөөллийн байгууллагаар дамжуулан хяналт тавих.

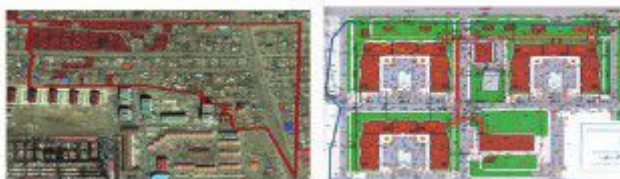


# ДУУСГАХ ҮЕ ШАТ

## ТӨСЛИЙГ ДУУСГАХ

- Төслийг хэрэгжүүлэгч нь батлагдсан зураг төслийн дагуу баригдсан барилга, байгууламжийг холбогдох хууль, дүрэм, журмын дагуу ашиглалтад хүлээлгэн өгнө.
- Шинээр баригдсан орон сууцанд иргэд нүүж орно.
- Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эд хөрөнгийг шинэчилсэн бүртгэлд бүртгэнэ.
- Гурван талт гэрээний биелэлтийг дүгнэн, санхүүгийн бүртгэл, холбогдох тайлан, тооцооны хамт Хяналтын хороонд хүлээлгэн өгнө.
- Хяналтын хороо дүгнэлт гарган, Засаг захиргааны байгууллагад хүлээлгэн өгч Төслийг дуусгавар болгоно.

## АМЖИЛТАЙ ХЭРЭГЖСЭН ТӨСЛҮҮД



ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ: "Цагаан хуаран консалтинг" ХХК

БАЙРШИЛ: БЗД-ийн 13, 14 хороо, Орон сууцны 14 дүгээр хорооллын Е хэсэгчилсэн талбай

ГАЗРЫН ХЭМЖЭЭ: 5,5 га

НЭГЖ ТАЛБАР: 72

ХЭРЭГЖИЛТ: Эхний ээлжийн А, В блокын 864 айлын орон сууц ашиглалтад орсон. С блокын 528 айлын барилгын ажил 60-90 хувьтай үргэлжилж байна.

Гэр хорооллыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл **24** байршилд хэрэгжүүлэхээр НИТХ-ын тогтоол 2013-2014 онд гарсан. Нийт 16109 нэгж талбар бүхий 1506,1 га талбайд хэрэгжүүлэхээр шийдвэрлэжээ.

2018 оны 1 дүгээр сарын байдлаар: а) Газраа чөлөөлсөн **1442** нэгж талбар, б) Орон сууцанд орсон **1882** нэгж талбарын өмчлөгч, эзэмшигч, в) Түрээсийн орон сууцанд 673 нэгж талбарын өмчлөгч, эзэмшигч, г) 17 нэгж талбарыг худалдсан байна.

Ашиглалтад орсон 4889 айлын орон сууц, 5171 айлын орон сууцны барилга угсралтын ажил явагдаж байна.

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ: "Бэрэн групп" ХХК  
БАЙРШИЛ: СБД. 9, 10, 11-р хороо, Орон сууцны 7 дугаар хорооллын Ё, К, Г, Й, В, Д хэсэгчилсэн талбай

ГАЗРЫН ХЭМЖЭЭ: 42,1 га

НЭГЖ ТАЛБАР: 883

ХЭРЭГЖИЛТ: Эхний ээлжийн 1440 айлын 12 блок орон сууц ашиглалтад орсон. Дараагийн 1140 айлын барилгын ажил 80 хувьтай үргэлжилж байна.



## **ГЭР ХОРООЛЛЫН ГАЗРЫГ ДАХИН ТӨЛӨВЛӨН БАРИЛГАЖУУЛАХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЖУРАМ**

### **НЭГ.НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ**

1.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 18 дугаар зүйлд заасан гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагаатай холбоотой харилцааг нарийвчлан зохицуулахад энэхүү журмын зорилго оршино.

1.2. Энэхүү журмыг гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагаанд оролцогч иргэн, хуулийн этгээд өмчийн төрөл, хэлбэр харгалзахгүй дагаж мөрдөнө.

1.3. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагаанд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Хот байгуулалтын тухай хууль, Барилгын тухай хууль, Газрын тухай хууль болон холбогдох бусад хуульд заасан зарчмыг баримтална.

1.4. Энэхүү журамд хэрэглэсэн нэр томъёог Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжинд заасан нэр томъёоны утгаар ойлгоно.

1.5. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 10 дугаар зүйлд заасан бүрэн эрхийг хэрэгжүүлэх зорилгоор аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааг удирдан зохицуулах үүрэг бүхий Төслийн удирдах хороог байгуулж болно.

1.6. Төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлд заасан үйл ажиллагааны үе шатыг баримтална.

### **ХОЁР.ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ БЭЛТГЭЛ ҮЕ ШАТ**

2.1. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэх санал, хүсэлт хүлээн авах загвар, шалгуурыг батална.

2.2. Иргэн, хуулийн этгээд батлагдсан загварын дагуу төсөл хэрэгжүүлэх санал, хүсэлтээ аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргад гаргана.

2.3. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.1-д заасны дагуу төсөл хэрэгжүүлэх эсэх тухай шийдвэрийг гаргана.

2.4. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгож, шийдвэр гаргахдаа хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан "Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгох үлгэрчилсэн журам"-ыг баримтална.

2.5. Сонгосон талбайд бүхэлд нь буюу хэсэгчлэн төсөл хэрэгжүүлж болно.

2.6. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд Хот байгуулалтын тухай хуулийн 24.2-т заасны дагуу барилга байгууламж шинээр барих, өргөтгөх, шинэчлэх үйл ажиллагааг төсөл хэрэгжүүлэгч шалгарах хүртэл хугацаанд түр зогсооно.

2.7. Сонгосон талбайд хэрэгжүүлэх төслийн ажлын даалгаврыг аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитектор 30 хоногийн дотор боловсруулж, аймаг, нийслэлийн Засаг дарга батална.

2.8. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн бүртгэлийн зөрчлийг арилгах арга хэмжээг зохион байгуулна.

2.9. Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 19 дүгээр зүйлд заасны дагуу зохион байгуулах бөгөөд аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нь сонгосон талбайд төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үүрэг бүхий Үнэлгээний хороог байгуулж, үйл ажиллагааны удирдамжийг батална.

2.10. Үнэлгээний хороо нь сонгон шалгаруулалтыг олон нийтэд мэдээлж, заасан хугацаанд ирүүлсэн төслийн саналыг хүлээн авч, нээнэ.

2.11. Төсөл хэрэгжүүлэхийг сонирхогч хуулийн этгээд нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.1-в-д заасны дагуу төслийн саналыг боловсруулж, Үнэлгээний хороонд ирүүлнэ.

2.12. Үнэлгээний хороо төслийн санал тус бүрт үнэлгээ өгч, 21 хоногийн дотор дүгнэлт гаргана.

2.13. Үнэлгээний хорооны дүгнэлтэд дараах зүйлийг тусгана:

2.13.1. Төслийн санал ирүүлсэн хуулийн этгээдийн ерөнхий ба туршлагын чадавхийн шалгуур үзүүлэлт бүрийн үнэлгээ;

2.13.2. Төслийн санал тус бүрийг үнэлсэн нийлбэр оноо;

2.13.3. Үнэлгээний хорооны гишүүн тус бүрийн болон нэгдсэн үнэлгээ;

2.13.4. Үнэлгээний хорооны нэмэлт санал.

2.14. Үнэлгээний хорооны дүгнэлтийг бичгээр үйлдэн гишүүн тус бүр гарын үсэг зурж, тухайн шатны Засаг даргад танилцуулна.

2.15. Үнэлгээний хороо нь хэд хэдэн хуулийн этгээдийг сонгон шалгаруулж болно.

2.16. Үнэлгээний хорооноос шалгаруулсан хуулийн этгээд нь төслийн саналыг төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдэд танилцуулах ажлыг 14 хоногийн хугацаанд зохион байгуулна.

2.17. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга төслийн саналыг танилцуулж дууссан өдрөөс хойш 7 хоногийн дотор төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчид төслийн саналыг дэмжих эсэх талаар санал авах ажлыг зохион байгуулна.

2.18. Санал хураалтын дүнд хамгийн өндөр хувийн санал авсан хуулийн этгээд нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 20.1-д заасан шаардлагыг хангасан төсөл боловсруулж, төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувьтай хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан "Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар"-ын дагуу гэрээ байгуулна.

2.19. Гэрээ байгуулах хугацаа нь 301 хүртэлх нэгж талбартай байршилд 30 хоног, 301 ба түүнээс дээш нэгж талбартай байршилд 60 хоног байна.

2.20. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нь шаардлагатай тохиолдолд гэрээ байгуулах хугацааг нэг удаа 30 хүртэл хоногоор сунгаж болно.

2.21. Үнэлгээний хорооноос шалгаруулсан хуулийн этгээд нь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрлийг заасан хугацаанд авч чадаагүй, энэ журмын 2.17-д заасан санал хураалтад оролцсон иргэдийн дэмжлэгийг авч чадаагүй тохиолдолд тухайн шатны Засаг дарга шалгаруулалтыг дахин зохион байгуулна.

2.22. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 22.1-д заасны дагуу төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалж, төслийн хэрэгжилтэнд хяналт тавих үүрэг бүхий иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулна.

### **ГУРАВ. ТӨСЛИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН БОЛОН ШИЙДВЭР ГАРГАХ ҮЕ ШАТ**

3.1. Энэхүү журмын 2.19, 2.20-д заасан хугацаанд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрлийг авсан хуулийн этгээд нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.2.а, 14.7.2.б-д заасан төлөвлөгөөг боловсруулж, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргад 30 хоногийн дотор танилцуулна.

3.2. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нь энэ журмын 3.1-д заасан төлөвлөгөөг 14 хоногийн дотор хянаж, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.2.в-д заасны дагуу шийдвэр гаргана.

3.3.Төсөл хэрэгжүүлэгчийг хууль тогтоомжид зааснаас бусад үндэслэлээр өөрчлөхгүй байх баталгааг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга гаргана.

3.4.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.2.г-д заасны дагуу төсөл хэрэгжүүлэгч, төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь 80-аас доошгүй хувийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө, өмчлөгч, эзэмшигчтэй гурван талт гэрээ байгуулна.

3.5.Гурван талт гэрээнд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлд зааснаас гадна дараах зүйлсийг тусгана:

3.5.1.худалдах, худалдан авах тохиролцоо хийсэн тохиолдолд төлбөр төлөх хугацаа;

3.5.2.газрыг газраар солих тохиролцоо хийсэн тохиолдолд газрын эрхийг шилжүүлэх хугацаа;

3.5.3.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө чөлөөлөхтэй холбогдох зардлыг хэрхэн шийдвэрлэх тухай тохиролцоо;

3.5.4.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг орон сууцаар солих тохиролцоо хийсэн тохиолдолд орон сууцны давхар, өрөөний тоо, талбайн хэмжээ, орон сууц ашиглалтанд орох хугацаа;

3.5.5.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг орон сууцаар солих гэрээ байгуулсантай холбоотой түр суурьшуулах асуудлыг шийдвэрлэх талаар тохиролцоо;

3.5.6.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг дээрх хэлбэрүүдээс давхар хэрэглэж, тохиролцоонд хүрсэн тохиолдолд шийдвэрлэх асуудал, гарах үр дагаврыг ямар хугацаанд, хэрхэн шийдвэрлэхийг тодорхойлсон байх;

3.5.7.төсөл хэрэгжих явцад үүсч болох эрсдэл, түүнийг шийдвэрлэх арга зам.

3.6.Нөхөх олговрын хэлбэр, хэмжээг тогтоохдоо Монгол Улсын Засгийн газраас баталсан "Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам"-ыг баримтална.

3.7.Гурван талт гэрээг сайн дурын үндсэн дээр байгуулах бөгөөд талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлэх үүрэгтэй.

3.8.Тухайн шатны Засаг дарга нь гурван талт гэрээг үндэслэн аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн улсын бүртгэлийн газар, хэлтэс болон газрын харилцааны асуудал эрхэлсэн байгууллагад гурван талт гэрээний хугацаанд төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх, эзэмших эрхийн шилжилт хөдөлгөөнийг зогсоох талаар хүсэлт гаргана.

3.9.Төсөл хэрэгжүүлэгчийн худалдан авсан газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө нь төсөл хэрэгжүүлэгч хуулийн этгээдийн нэр дээр эзэмших эрхтэйгээр шилжих бөгөөд төсөл хэрэгжүүлэгчийн худалдан авснаас бусад газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга хадгална.

#### **ДӨРӨВ. ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ**

4.1.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргын шийдвэрээр Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 26 дугаар зүйлийг баримтлан төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналт тавих, төслийн хэрэгжилттэй холбоотой гомдол, саналыг хэлэлцэх, нөхөх олговрын хэмжээг тогтоох зорилгоор үнэлгээ хийх ажлыг зохион байгуулах үүрэг бүхий Хяналтын хороог байгуулна.

4.2.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй Монгол Улсын Засгийн газраас баталсан "Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам"-д заасны дагуу тохиролцож, гурван талт гэрээ байгуулна.

4.3.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй төслийн аль ч үе шатанд тохиролцох, ойлголцолд хүрэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлнэ.

4.4.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь гурван талт гэрээ, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.2.а, 14.7.2.б-д заасан төлөвлөгөөний дагуу газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдэд нөхөх олговор олгох, нүүлгэн шилжүүлэх, газар чөлөөлөх ажлыг зохион байгуулна.

4.5.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь чөлөөлсөн газрыг зөвхөн төслийн зориулалтаар ашиглах бөгөөд өөр зориулалтаар ашиглахыг хориглоно.

4.6.Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.4.1, 14.4.2, 14.4.3-т заасан арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд газар чөлөөлөх зардлыг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга хариуцах бөгөөд бусад тохиолдолд газар чөлөөлөх зардлыг төсөл хэрэгжүүлэгч хариуцна.

4.7.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, магадлал хийх, барилгын ажлыг хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй холбогдох хууль тогтоомж, барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичиг, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргаас баталсан төслийн төлөвлөгөөний дагуу хэрэгжүүлнэ.

4.8.Сонгосон талбайд улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар баригдах инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламж, инженерийн бэлтгэл арга хэмжээг тухайн шатны Засаг дарга хариуцан хэрэгжүүлнэ.

#### **ТАВ. ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЖ ДУУСГАХ ҮЕ ШАТ**

5.1.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь төслийн хэрэгжилт, гурван талт гэрээний үүргийн биелэлтийн талаар төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчид, иргэдийн төлөөллийн байгууллага, Хяналтын хороонд хагас жил тутам тайлагнана.

5.2.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь барилгын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл авснаас хойш 6 сар хүртэл хугацаанд барилгын ажлыг эхлүүлээгүй, төслийг хэрэгжүүлэх явцдаа үйл ажиллагааны болоод техникийн ноцтой зөрчил удаа дараа гаргасан нь мэргэжлийн байгууллагын дүгнэлтээр нотлогдсон, гурван талт гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд Хяналтын хорооны саналыг үндэслэн аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нь төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцална.

5.3.Гурван талт гэрээнд заасан нөхцлийн дагуу гэрээ цуцлагдаж, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 18.2-т заасан нөхцөл хангагдахгүй болсон тохиолдолд Хяналтын хорооны саналыг үндэслэн аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нь төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцална.

5.4.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэгчийн төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцлах шийдвэр гарсан тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгчийг дахин шалгаруулж, шалгарсан хуулийн этгээдэд гэрээний эрх, үүргийг шилжүүлж, төслийг үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлнэ.

5.5.Барилга байгууламжийг ашиглалтанд оруулах үйл ажиллагааг Барилгын тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомж, норм, нормативын баримт бичгийн дагуу зохион байгуулна.

5.6.Гурван талт гэрээг үндэслэн гэрээний талуудын саналын дагуу гэрээг дүгнэн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших эрхийг шилжүүлэх, шинэчлэн бүртгэх үйл ажиллагааг Газрын тухай хууль, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бус эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомж, журмын дагуу зохион байгуулна.

5.7.Төсөл хэрэгжүүлж дуусгах үйл ажиллагааг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.4-т заасны дагуу зохион байгуулна.

#### **ЗУРГАА.БУСАД**

6.1.Хот, суурин газарт үйл ажиллагаа явуулж буй төрийн болон нутгийн захиргааны бүх шатны байгууллага энэ журмыг хэрэгжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх үүрэгтэй.

6.2.Энэ журмыг хэрэгжүүлээгүй, хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй этгээдэд зохих хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.



#### 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

21 Аймгийн Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар