

Барилга, хот байгуулалтын сайдын

2016 оны 07 дугаар сарын 05-ны өдрийн

126 дугаар тушаалын хавсралт

АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ
НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГЫГ
БУУЛГАН ШИНЭЭР БАРИХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1.Энэ журмын зорилго нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 16 дугаар зүйлд заасан ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих хүрээнд нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга (цаашид “орон сууцны барилга” гэх)-ыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааг нарийвчлан зохицуулахад оршино.

1.2.Ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагаанд Хот байгуулалтын тухай хууль, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай, Барилгын тухай хууль, Орон сууцны тухай хууль болон холбогдох бусад хуульд заасан зарчмыг баримтална.

1.3.Орон сууцны барилга ашиглалтын шаардлага хангахгүй болохыг тогтоох, дахин төлөвлөх, буулгах, шинээр барих, төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах, оршин суугчдыг нүүлгэн шилжүүлэх, түр суурьшуулах үйл ажиллагаанд энэхүү журмыг баримтална.

1.4.Ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих төсөл хэрэгжүүлэх (цаашид “төсөл” гэх) үйл ажиллагаанд “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай” хуулийн 14 дүгээр зүйлд заасан төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны үе шатыг баримтална.

1.5.Энэ журмыг төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд оролцогч иргэн, хуулийн этгээд өмчийн төрөл, хэлбэр үл харгалзан дагаж мөрдөнө.

1.6.Энэ журамд хэрэглэсэн нэр томъёог Хот байгуулалтын тухай хууль, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Барилгын тухай хууль, сууцны тухай хууль болон холбогдох бусад хуульд заасан нэр томъёоны утгаар ойлгоно.

Хоёр. Орон сууцны барилга ашиглалтын шаардлага

хангахгүй болохыг тогтоох

2.1.Орон сууцны барилга ашиглалтын шаардлага хангахгүй болохыг тогтооход орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан “Орон сууцны барилга ашиглалтын шаардлага хангахгүй болохыг тогтоох аргачлал”-ыг баримтална.

2.2.Сууц өмчлөгч иргэн, хуулийн этгээд, орон сууцны засвар, ашиглалт үйлчилгээг хариуцсан болон бусад холбогдох байгууллагаас орон сууцны барилга нь ашиглалтын шаардлага хангаж буй эсэхийг тогтоолгох тухай санал, хүсэлт, өргөдлөө аймаг, нийслэлийн Засаг даргад гаргана.

2.3.Төрийн эрх бүхий байгууллага нь журмын 2.2-т заасан санал, хүсэлт, өргөдлийг гаргасан эсэхээс үл хамааран орон сууцны барилгын ашиглалтын шаардлага хангаж буй эсэхийг тогтооно.

2.4.Газар хөдлөлийн өндөр эрсдэлтэй бүсэд баригдсан орон сууцны барилгын төлөв байдалд аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын байгууллага, барилга, хот байгуулалтын хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагатай хамтран жил бүр инженерийн биет үзлэг хийж, дүн мэдээг холбогдох байгууллагуудад хүргүүлнэ.

2.5.Аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын алба энэхүү журмын 2.2-т заасан санал, хүсэлт, өргөдлийн дагуу тухайн орон сууцны барилгад хийсэн хэмжилт, тооцоо, судалгаа, дүн шинжилгээг аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагад хүргүүлнэ.

2.6.Аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллага нь энэхүү журмын 2.5-д заасан хэмжилт, тооцоо, судалгаа, дүн шинжилгээг хянан үзэж, орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан “Орон сууцны барилга ашиглалтын шаардлага хангахгүй болохыг тогтоох аргачлал”-ын дагуу 21 хоногт багтаан шийдвэр гаргана.

2.7.Аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллага нь журмын 2.6-д заасан шийдвэрийг сууц өмчлөгчид болон тухайн аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргад ажлын 5 хоногт багтаан хүргүүлнэ.

Гурав. Төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааг зохион байгуулах

3.1.Аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын алба нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.2-т заасан шийдвэрийг хүлээн авмагц үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчдөд мэдэгдэж, хэвлэл, мэдээллийн хэрэгслээр 14 хоногийн дотор олон нийтэд мэдээлнэ.

3.2. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилгад үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг шинээр барилга баригдаж ашиглалтад оруулах хүртэлх хугацаанд түр түдгэлзүүлсэн шийдвэр гаргаж, 3 хоногт аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн барилга, хот байгуулалтын хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагад хүргүүлнэ.

3.3. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн барилга, хот байгуулалтын хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллага журмын 3.2-т заасан шийдвэрийн биелэлтийг хангаж ажиллана.

3.4. Орон сууц өмчлөгч нь Орон сууцны тухай хуулийн 15¹ дугаар зүйлийн 15^{1.2}, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.3-т заасны дагуу орон сууцны барилгыг дахин төлөвлөлтөд оруулах тухай хүсэлтээ 14 хоногийн дотор тухайн аймаг, нийслэлийн Засаг даргад хүргүүлнэ.

3.5. Журмын 3.4-т заасан хүсэлтийг тухайн орон сууц өмчлөгчийн 80-аас доошгүй хувь дэмжсэн байна.

3.6. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь холбогдох журмын дагуу төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгож, Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд өргөн барьж, шийдвэрлүүлнэ.

3.7. Аймаг, нийслэлийн 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.

3.8. Орон сууц өмчлөгчийн хүсэлт, барилга, хот байгуулалтын хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагын шийдвэрийг үндэслэн аймаг, нийслэлийн Засаг дарга Орон сууцны тухай хуулийн 15¹ дугаар зүйлийн 15^{1.6}-д заасны дагуу орон сууцыг буулгах, дахин төлөвлөх, шинээр орон сууц барих шийдвэрийг гаргана.

3.9. Аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын алба нь сонгосон талбайд төсөл хэрэгжүүлэх ажлын даалгаврыг 14 хоногт боловсруулж, тухайн шатны Засаг дарга ажлын 3 өдрийн дотор батална.

Дөрөв. Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах

4.1. Журмын 3.7-д заасан шийдвэр, 3.8-д заасан ажлын даалгаврыг үндэслэн аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын алба нь төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах урилгыг 14 хоногийн дотор хэвлэл, мэдээллийн хэрэгслээр нийтэд зарлаж, төсөл хүлээн авах ажлыг зохион байгуулна.

4.2. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь сонгосон талбайд төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах шийдвэр гаргаж, төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үүрэг бүхий Үнэлгээний хороог байгуулж, үйл ажиллагааны удирдамжийг батална.

4.3.Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 19 дүгээр зүйлд заасны дагуу аймаг, нийслэлийн Засаг дарга зохион байгуулна.

4.4.Үнэлгээний хорооны бүрэлдэхүүнд ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон орон сууцны өмчлөгчийн төлөөлөл багтана.

4.5.Үнэлгээний хороо нь ирүүлсэн төсөл хэрэгжүүлэх санал тус бүрд үнэлгээ өгч, 30 хоногийн дотор дүгнэлт гаргана.

4.6. Үнэлгээний хорооны дүгнэлтэд дараах зүйлийг тусгана:

4.6.1.төслийн санал ирүүлсэн хуулийн этгээдийн ерөнхий ба туршлагын чадавхийн шалгуур үзүүлэлт бүрийн үнэлгээ;

4.6.2. төслийн санал тус бүрийг үнэлсэн нийлбэр оноо;

4.6.3.Үнэлгээний хорооны гишүүн тус бүрийн болон нэгдсэн үнэлгээ;

4.6.4.Үнэлгээний хорооны нэмэлт санал.

4.7.Үнэлгээний хорооны дүгнэлтийг бичгээр үйлдэх бөгөөд гишүүн тус бүр албан тушаалаа тэмдэглэн, гарын үсэг зурж баталгаажуулж, аймаг, нийслэлийн Засаг даргад хүргүүлнэ.

4.8.Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь Үнэлгээний хорооны дүгнэлтийг үндэслэн төсөл хэрэгжүүлэгчээр шалгарсныг батламжилсан захирамж гарган, хоёр талт гэрээ байгуулах албан ёсны эрхийг шалгарсан этгээдэд олгоно.

4.9.Шалгарсан төсөл хэрэгжүүлэгч нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.1 дэх хэсэгт заасан шаардлагыг хангасан төслийг боловсруулж батлуулна.

4.10.Журмын 4.8-д заасан шалгарсан гэрээ байгуулах эрх бүхий хуулийн этгээд нь тухайн орон сууцны барилгын үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчидтэй хоёр талт гэрээ байгуулна. Хоёр талт гэрээ нь гурван талт гэрээний хавсралт баримт байна.

4.11.Хоёр талт гэрээнд дараах зүйлсийг заавал тусгасан байна:

4.11.1. үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчийн үндсэн мэдээлэл;

4.11.2.үл хөдлөх хөрөнгийн үндсэн мэдээлэл;

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

4.11.4.солих орон сууцны давхар, өрөөний тоо, сууцны талбайн хэмжээ, орон сууц ашиглалтад орох хугацаа;

4.11.5.нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбогдох зардлыг хэрхэн шийдвэрлэх тухай;

4.11.6.түр суурьшуулах асуудлыг шийдвэрлэх талаар;

4.11.7.төсөл хэрэгжих явцад үүсч болох эрсдэл, түүнийг шийдвэрлэх арга хэмжээ;

4.11.8.талуудын гарын үсэг, тамга тэмдэг, огноо;

4.11.9.бусад.

4.12.Сууц өмчлөгчид нь Орон сууцны тухай хуулийн 15¹ дугаар зүйлийн 15¹.4-т заасны дагуу шинээр баригдах орон сууцнаас эхний ээлжинд өмчлөх эрх эдлэх бөгөөд шинээр өмчлөх орон сууцны талбайн хэмжээ хуучин орон сууцны талбайн хэмжээнээс багагүй байна.

4.13.Сууц өмчлөгчид нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийн 22.2-т заасны дагуу иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулна.

4.14.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь аймаг, нийслэлийн Засаг даргаас олгогдсон төсөл хэрэгжүүлэх эрхээ бусдад шилжүүлэх эрхгүй.

Тав. Төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргуулах, гэрээ байгуулах

5.1. Журмын 4.10-т заасан гэрээ байгуулсан төсөл хэрэгжүүлэгч нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7.2.а, 14.7.2.б-д заасан төлөвлөгөөг боловсруулж, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргад 30 хоногийн дотор танилцуулна.

5.2.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нь хуулийн этгээдээс ирүүлсэн төлөвлөгөөг хянаж, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7.2.в-д заасны дагуу төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргана.

5.3.Тухайн шатны Засаг дарга нь аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн улсын бүртгэл, статистикийн газар, хэлтэс болон газрын харилцааны асуудал эрхэлсэн байгууллагад төсөл хэрэгжиж дуусах хүртэл хугацаанд үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийн шилжилт хөдөлгөөнийг зогсоох талаар хүсэлт гаргана.

5.4.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загварын дагуу сууц өмчлөгч болон аймаг, нийслэлийн Засаг даргатай гурван талт гэрээ байгуулна.

5.5.Төсөл хэрэгжүүлэгч болон сууц өмчлөгч тохиролцон орон сууцыг худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулж болох бөгөөд худалдан авсан тохиолдолд гурван талт гэрээг байгуулахгүй.

5.6.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь гурван талт гэрээ байгуулаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгчтэй төслийн аль ч үе шатанд тохиролцох, ойлголцолд хүрэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлнэ.

5.7.Сууц өмчлөгч, төсөл хэрэгжүүлэгч, аймаг, нийслэлийн Засаг дарга гурван талт гэрээ байгуулсны дараа Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 26 дугаар зүйлд заасан Хяналтын хороог байгуулна.

5.8.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих барилга байгууламжийн зураг төслийг Барилгын тухай хуулийн 32 дугаар зүйлийн 32.1.8-д заасан Засгийн газраас баталсан "Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, магадлал хийх дүрэм"-ийн дагуу боловсруулж, батлуулна.

Зургаа. Орон сууцны барилгыг чөлөөлөх, буулгах

6.1.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь орон сууцны барилгыг чөлөөлөх ажлыг зохион байгуулна.

6.2.Сууц өмчлөгчийн амь нас, эд хөрөнгө, эрүүл мэнд, аюулгүй байдлыг хамгаалах зайлшгүй тохиолдолд Хот, суурин газрын ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.2.1, Эрчим хүчний тухай хуулийн 32 дугаар зүйлийн 32.2.5 дахь заалтыг тус тус үндэслэн тухайн орон сууцны цэвэр, бохир ус, дулаан, эрчим хүчний хэрэглээ, үйл ажиллагааг хязгаарлах, зогсоох хүртэл арга хэмжээг эрх бүхий байгууллагаас хэрэгжүүлнэ.

6.3.Сууц өмчлөгчийг түр суурьшуулах байраар хангахыг төсөл хэрэгжүүлэгч хариуцна.

6.4.Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.4-т заасан Засгийн газраас баталсан "Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам"-ыг баримтлан төсөл хэрэгжүүлэгч нь сууц өмчлөгчид нөхөх олговор олгоно.

6.5.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь орон сууцны барилгыг буулгах ажлыг барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан "Барилга, байгууламжийг буулгах үйл ажиллагааны дүрэм"-ийн дагуу зохион байгуулна.

Долоо. Төсөл хэрэгжүүлж дуусгах

7.1.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь барилгын ажлыг эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх, ашиглалтад хүлээлгэн өгөх үйл ажиллагааг Барилгын тухай хуулийн 32 дугаар зүйлийн 32.1.6, 32.1.10-т заасан Засгийн газраас баталсан "Барилгын ажлыг эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл олгох дүрэм", "Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах дүрэм"-ийн дагуу зохион байгуулна.

7.2.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь сууц өмчлөгчийн үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг гурван талт гэрээнд заасан хугацаанд шинэчлэн бүртгүүлж, гэрээг эцэслэн дүгнэнэ.

Найм. Хариуцлага

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