



БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙДЫН ТУШААЛ

2018 оны 3 дугаар сарын 29-ний өдөр

Дугаар 46 ЖУРАМ БАТЛАХ ТУХАЙ

Монгол Улсын Засгийн газрын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэг, Монгол Улсын яамны эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.13 дахь заалт, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.5 дахь заалт, 12 дугаар зүйлийн 12.1.4 дэх заалтыг тус тус үндэслэн ТУШААХ нь:

1.“Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны журам”-ыг хавсралтаар баталсугай.

2.“Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны журам”-ыг харьяалах нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд мөрдүүлж ажиллахыг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нарт үүрэг болгосугай.

3.Энэхүү журмыг хэрэглэх талаар иргэн, хуулийн этгээдэд сургалт зохион байгуулах, мэргэжил, арга зүйн удирдлагаар хангаж ажиллахыг Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газар (Ц.Ганхүү)-т, журмын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Хот байгуулалт, газрын харилцааны бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газар (Б.Гүнболд)-т тус тус даалгасугай.

4.Энэ тушаал гарсантай холбогдуулан “Журам батлах тухай” Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 122 дугаар тушаалыг хүчингүй болсонд тооцсугай.

БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙД

Х.БАДЕЛХАН

Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2018
оны 03 дугаар сарын 29-ны өдрийн 46
дугаар тушаалын хавсралт

**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 томьёог Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжинд заасан нэр томьёоны 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.

-----oOo-----