

**МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН
ТОГТООЛ**

2017 оны дугаар
сарын ...-ны өдөр

Дугаар

Улаанбаатар хот

Журам батлах тухай

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.3 дахь заалт, 17 дугаар зүйлийн 17.3 дахь хэсгийг үндэслэн Монгол Улсын Засгийн газраас **ТОГТООХ** нь:

1."Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах зорилгоор өмчлөгч, эзэмшигч газраар хувь нийлүүлэх журам"-ыг хавсралтаар баталсугай.

2.Журмын хэрэгжилтийг зохион байгуулж ажиллахыг аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нарт, хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Барилга, хот байгуулалтын сайд Г.Мөнхбаярт тус тус үүрэг болгосугай.

3.Энэ тогтоолыг 2017 оны ... дугаар сарын ...-ны өдрөөс эхлэн дагаж мөрдсүгэй.

**МОНГОЛ УЛСЫН ЕРӨНХИЙ
САЙД**

Ж.ЭРДЭНЭБАТ

ГЭР ХОРООЛЛЫН ГАЗРЫГ ДАХИН ЗОХИОН БАЙГУУЛАХ ЗОРИЛГООР ӨМЧЛӨГЧ, ЭЗЭМШИГЧ ГАЗРААР ХУВЬ НИЙЛҮҮЛЭХ ЖУРАМ

НЭГ. НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

1.1.Энэхүү журмаар Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 17 дугаар зүйлд заасан гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах төсөл (цаашид “төсөл” гэх) хэрэгжүүлэх зорилгоор газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээд газраар хувь нийлүүлэх үйл ажиллагаатай холбоотой харилцааг зохицуулна.

1.2.Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 17 дугаар зүйлийн 17.2-т заасны дагуу иргэн, хуулийн этгээд нь хувь нийлүүлсэн талбайг өөрсдийн өмчлөл, эзэмшлийн газраас хувь нийлүүлж бий болгоно.

1.3.Энэ журмыг гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах үйл ажиллагаанд оролцогч иргэн, хуулийн этгээд өмчийн төрөл, хэлбэр үл харгалзан дагаж мөрдөнө.

1.4.Энэ журам нь “Газраар хувь нийлүүлэх арга- зурган жишээ” хавсралтаас бүрдэнэ.

ХОЁР. НЭР ТОМЬЁО

2.1.Энэ журамд хэрэглэсэн нэр томьёог дор дурдсан утгаар ойлгоно:

2.1.1.“Газраар хувь нийлүүлэх” гэж Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 4.1.13-т заасан “хувь нийлүүлсэн талбай”-г бий болгох зорилгоор төсөл хэрэгжүүлэх талбай дахь газар өмчлөгч, эзэмшигч өөрийн өмчлөл, эзэмшлийн газраас хувь нийлүүлэх үйл ажиллагааг;

2.1.2.“Нөөц талбай” гэж Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 21.1.12-т заасан төсөл хэрэгжүүлэхэд шаардагдах хөрөнгийн эх үүсвэрийг бий болгох зорилгоор хувь нийлүүлсэн талбайгаас ашиглагдаагүй үлдсэн газрыг.

2.2.Энэ журамд хэрэглэсэн бусад нэр томьёог Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль болон холбогдох бусад хуульд тогтоомжид заасан нэр томьёоны утгаар ойлгоно.

ГУРАВ. ГАЗРААР ХУВЬ НИЙЛҮҮЛЭХЭД БАРИМТЛАХ ЗАРЧИМ

3.1.Газраар хувь нийлүүлэхэд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1-д заасан болон дор дурдсан зарчмыг баримтална:

3.1.1. ил тод байх;

3.1.2. өмчлөх, эзэмших эрхийг хадгалах, хамгаалах;

3.1.3. сайн дурын үндсэн дээр оролцох.

ДӨРӨВ. ГАЗРААР ХУВЬ НИЙЛҮҮЛЭХ АРГА

4.1.Газраар хувь нийлүүлэхэд дараах аргуудын аль тохиромжтой хэлбэрийг сонгон хэрэглэнэ.

4.1.1. өмчлөл, эзэмшлийн газраас адил тэнцүү хувиар нийлүүлэх (%);

4.1.2. өмчлөл, эзэмшлийн газраас адил тэнцүү хэмжээгээр нийлүүлэх(m^2);

4.1.3.өмчлөл, эзэмшлийн газраас адил тэнцүү хэмжээний газар үлдээх (m^2);

4.1.4. 4.1.1, 4.1.2-т заасан аргуудыг хослуулан нийлүүлэх (% , m^2);

4.1.5. тухайн газрын байршил, хэмжээ, нөхцөл байдал зэргийг харгалзан энэ журмын 4.1.1- 4.1.4-т заасан аргуудыг үндэслэн хувь нийлүүлэх газрын хэмжээг нэгж талбар тус бүрт ялгавартай тогтоох (m^2 , %);

4.1.6. бусад.

4.2. Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах зорилгоор өмчлөл, эзэмшлийн газраас хувь нийлүүлэхдээ энэ журмын 4.1-д заасан аргуудыг хавсралтад заасан “Газраар хувь нийлүүлэх арга- зурган жишээ”-ний дагуу сонгон хэрэгжүүлнэ.

ТАВ . ГАЗРААР ХУВЬ НИЙЛҮҮЛЭХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА

5.1.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7.1-д заасан төслийн бэлтгэл үе шатанд төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгож, тус талбайд судалгаа хийж, мэдээлэл цуглуулж, дүн шинжилгээ хийсний дараа төслийн эхний хувилбарыг боловсруулан сонгосон талбай дахь газар өмчлөгч, эзэмшигчдэд танилцуулж, 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрлийг авна.

5.2.Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7.2.а, 14.7.2.б-д заасны дагуу төсөл хэрэгжүүлэгч нь гэрээний салшгүй хэсэг болох газраараа хувь нийлүүлэх төлөвлөгөө болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, нөхөх олговор, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах төлөвлөгөөнд газар өмчлөгч, эзэмшигчийн саналыг тусгаж, холбогдох мэргэжлийн байгууллагуудаар хянуулж, тухайн шатны Засаг даргаар батлуулан төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргуулна.

5.3. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7.2.г-д заасны дагуу төсөлд оролцогч талууд гурван талт гэрээ байгуулна.

5.4. Газраар хувь нийлүүлэх үйл ажиллагааг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.2.г, 24.1-д заасан гэрээний үндсэн дээр зохион байгуулна.

5.5.Газар өмчлөгч, эзэмшигч нь энэхүү журмын 5.4-т заасны дагуу байгуулсан гэрээ болон холбогдох хууль тогтоомжид заасан эрх хэмжээний хүрээнд газраар хувь нийлүүлэх үйл ажиллагаанд оролцоно.

5.6.Газар өмчлөгч нь газраар хувь нийлүүлэх үйл ажиллагаанд сайн дурын үндсэн дээр өөрийн өмчлөлийн газраар хувь нийлүүлж оролцоно.

5.7.Газар өмчлөгч, эзэмшигч нь хувь нийлүүлэх талбайн талаарх саналыг Иргэдийн төлөөллийн байгууллагад гаргаж болно.

5.8. Газар эзэмшигчийн газраар хувь нийлүүлэх үйл ажиллагаанд оролцох эрх зүйн боломжийг газар эзэмшүүлэх тухай шийдвэр гаргасан этгээд буюу тухайн шатны Засаг дарга холбогдох хууль тогтоомжид нийцүүлэн хангана.

5.9.Газар өмчлөх, эзэмших эрх шилжүүлэх тохиолдолд төсөл хэрэгжих хугацаанд байгуулсан гурван талт гэрээний эрх, үүрэг нь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх, эзэмших эрх шилжүүлэн авч буй этгээдэд шилжинэ.

5.10.Хувь нийлүүлсэн талбайн эрхийн шилжилт хөдөлгөөний хоригийг төсөл хэрэгжүүлж дуусах үе шатанд цуцалж, газрын эрхийн харилцааг шинээр үүсгэж, газрын зориулалт, хэмжээ болон эзэмшигч, өмчлөгчийг тодорхойлно.

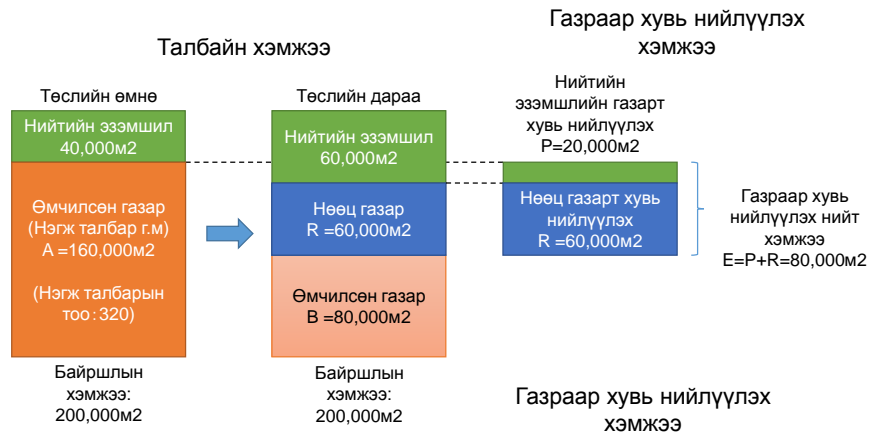
5.11.Газар өмчлөгч, эзэмшигчнь хувь нийлүүлсэн талбай, нөөц талбайн ашиглалт, хяналтын талаар санал, гомдлыг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 26 дугаар зүйлд заасан төслийн хэрэгжилтэнд хяналт тавих чиг үүрэг бүхий Хяналтын хороонд гаргаж, шийдвэрлүүлнэ.

5.12.Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах зорилгоор өмчлөгч, эзэмшигч газраар хувь нийлүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой журмыг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.5 дахь заалтыг үндэслэн хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

ЗУРГАА. БУСАД

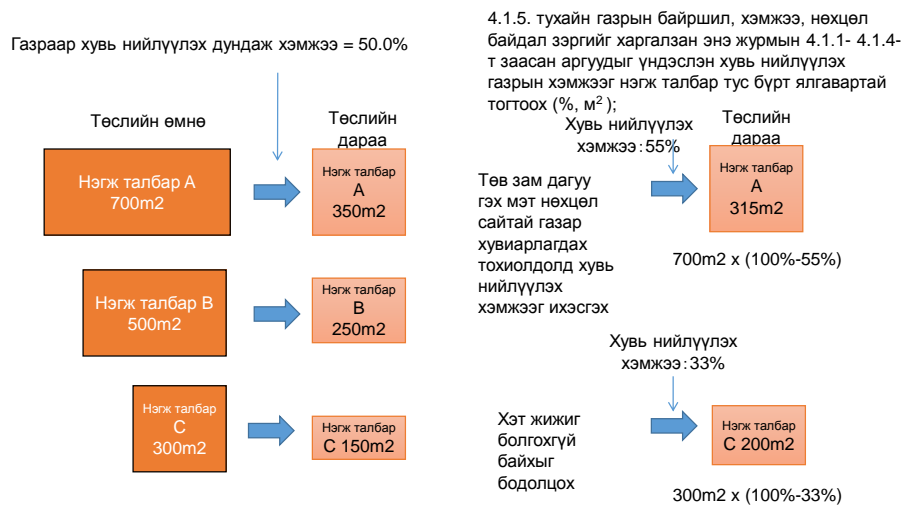
6.1.Энэ журмыг хэрэгжүүлээгүй эсхүл гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй этгээдэд зохих хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.

ГАЗРААР ХУВЬ НИЙЛҮҮЛЭХ АРГА - ЗУРГАН ЖИШЭЭ



- Нийтийн эзэмшлийн газарт хувь нийлүүлэх = $P/A = 12.5\%$
- Нөөц газарт хувь нийлүүлэх = $R/A = 37.5\%$
- Газраар хувь нийлүүлэх дундаж хэмжээ = $E/A = 50.0\%$

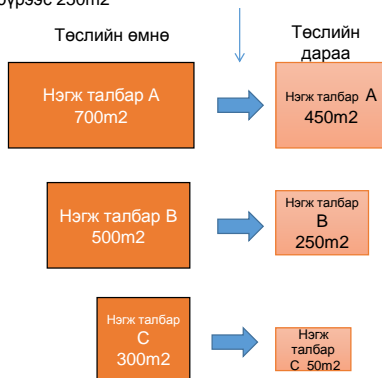
4.1.1. Өмчлөл, эзэмшлийн газраас адил тэнцүү хувиар нийлүүлэх (%)



※Газраар хувь нийлүүлэх хэмжээг их, бага хэмжээгээр тогтоохдоо нийт нэгж талбарын хувь нийлүүлэх хэмжээг тооцох явцад тохируулна.

4.1.2. Өмчлөл, эзэмшлийн газраас адил тэнцүү хэмжээгээр нийлүүлэх (м²)

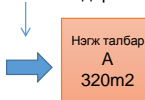
Газраар хувь нийлүүлэх нийт талбай: 80,000м²
Нийт 320 нэгж талбар гэж үзвэл: 1 нэгж талбар бүрээс 250м²



4.1.5. тухайн газрын байршил, хэмжээ, нөхцөл байдал зэргийг харгалзан энэ журмын 4.1.1-4.1.4-т заасан аргуудыг үндэслэн хувь нийлүүлэх газрын хэмжээг нэгж талбар тус бүрт ялгавартай тогтоох (% , м²);

Хувь нийлүүлэх: 380м² Төслийн дараа

Төв зам дагуу гэх мэт нөхцөл сайтай газар хувиарлагдах тохиолдолд хувь нийлүүлэх хэмжээг ихэсгэх



Хувь нийлүүлэх хэмжээ: 100м²

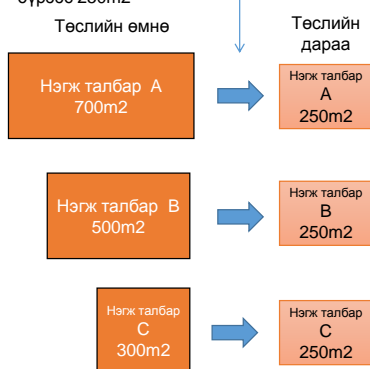
Хэт жижиг болгохгүй байхыг бодолцох



※Газраар хувь нийлүүлэх хэмжээг их, бага хэмжээгээр тогтооходоо нийт нэгж талбарын хувь нийлүүлэх хэмжээг тооцох явцад тохируулна.

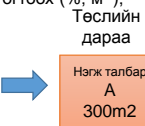
4.1.3. Өмчлөл, эзэмшлийн газраас адил тэнцүү хэмжээний газар үлдээх (м²)

Газраар хувь нийлүүлсний дараа үлдэх газрын нийт хэмжээ: 80,000м²
Нийт 320 нэгж талбар гэж үзвэл 1 нэгж талбар бүрээс 250м²



4.1.5. тухайн газрын байршил, хэмжээ, нөхцөл байдал зэргийг харгалзан энэ журмын 4.1.1-4.1.4-т заасан аргуудыг үндэслэн хувь нийлүүлэх газрын хэмжээг нэгж талбар тус бүрт ялгавартай тогтоох (% , м²);

Том хэмжээний газартай тохиолдолд газраар хувь нийлүүлэх хэмжээг бууруулах



Төв зам дагуу гэх мэт нөхцөл сайтай газар хувиарлагдах тохиолдолд хувь нийлүүлэх хэмжээг ихэсгэх

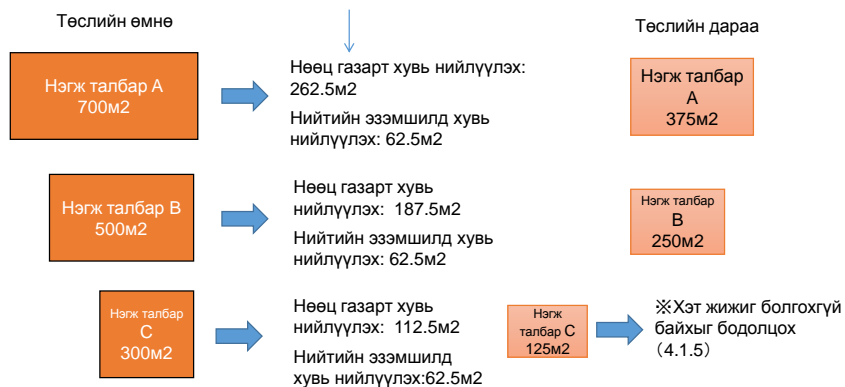


※Газраар хувь нийлүүлэх хэмжээг их, бага хэмжээгээр тогтооходоо нийт нэгж талбарын хувь нийлүүлэх хэмжээг тооцох явцад тохируулна.

4.1.4. Дээрх 4.1.1, 4.1.2-т заасан аргуудыг хослуулан нийлүүлэх (% , м²)

Нөөц газар болон нийтийн эзэмшилд хувь нийлүүлэх арга өөр байна.

- Нөөц газарт хувь нийлүүлэх: адил тэнцүү хувиар (4.1.1)
 - Нийтийн эзэмшлийн газарт: адил тэнцүү талбайгаар (4.1.2)
- Нөөц газарт хувь нийлүүлэх = 37.5%
 - Нийтийн эзэмшилд хувь нийлүүлэх = 12.5% (талбай 20,000м²: нэгж талбар бүрээс 62.5м²)



4.1.5. тухайн газрын байршил, хэмжээ, нөхцөл байдал зэргийг харгалзан энэ журмын 4.1.1- 4.1.4-т заасан аргуудыг үндэслэн хувь нийлүүлэх газрын хэмжээг нэгж талбар тус бүрт ялгавартай тогтоох (м², %);

4.1.6. бусад.