



БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН  
САЙДЫН ТУШААЛ

2020 оны 4 сарын 14 өдөр

Дугаар 74

Улаанбаатар хот

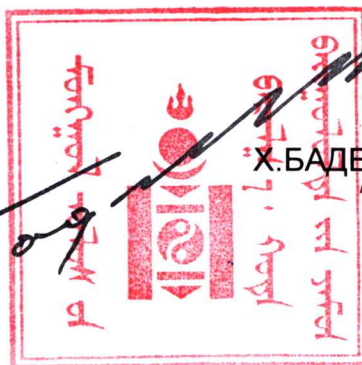
Журам батлах тухай

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 8.1.1, 8.1.5 дахь заалтыг тус тус үндэслэн ТУШААХ нь:

1. "Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны журам"-ыг нэгдүгээр хавсралтаар, "Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжүүлэх тухай санал гаргах загвар"-ыг хоёрдугаар хавсралтаар тус тус баталж, мөрдүүлсүгэй.

2. "Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны журам"-ыг харьяа нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах, гэрээ байгуулах, төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд мөрдөж ажиллахыг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нарт үүрэг болгосугай.

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



Х.БАДЕЛХАН

151010225

Барилга, хот байгуулалтын сайдын  
2020 оны 7 дугаар сарын 7-ны өдрийн  
7 дугаар тушаалын нэгдүгээр хавсралт

**ХОТ ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ БАРИЛГАЖСАН  
ХЭСГИЙГ ДАХИН ТӨЛӨВЛӨН БАРИЛГАЖУУЛАХ  
ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЖУРАМ**

**НЭГ. НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ**

1.1.Энэ журмын зорилго нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.1.1 дэх заалт, 15 дугаар зүйлд заасан хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагаатай холбоотой харилцааг зохицуулахад оршино.

1.2.Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсэгт Хот байгуулалтын тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.6 дахь заалтад заасан “хот байгуулалтын норм ба дүрэм, журам”-ыг зөрчсөн, 12 дугаар зүйлийн 12.4, 12.5 дахь хэсэгт заасан хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд тавигдах шаардлагыг хангаагүй нь хот байгуулалтын хяналт хэрэгжүүлэх байгууллагын дүгнэлтээр тогтоогдсон, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.9 дэх заалтад заасан барилга, байгууламж бүхий газар хамаарна.

1.3.Энэ журмыг хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагаанд оролцогч иргэн, хуулийн этгээд өмчийн төрөл, хэлбэр үл харгалзан дагаж мөрдөнө.

1.4.Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагаанд Хот байгуулалтын тухай, Газрын тухай, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай, Барилгын тухай хууль болон холбогдох бусад хуульд заасан зарчмыг баримтална.

1.5.Энэ журамд хэрэглэсэн нэр томъёог Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжид заасан нэр томъёоны утгаар ойлгоно.

1.6.Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл (цаашид “төсөл” гэх) хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлд заасан бэлтгэл үе шат, төлөвлөлтийн болон шийдвэр гаргуулах үе шат, хэрэгжүүлэх үе шат, дуусгах үе шатыг тус тус баримтална.

## **ХОЁР. ХОТ ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ БАРИЛГАЖСАН ХЭСГИЙГ ТОГТООХ**

2.1. Хот, суурин газрын барилгажсан хэсгийг хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй болсныг тогтоохдоо Хот байгуулалтын тухай, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай, Барилгын тухай хууль болон холбогдох норм, нормативын баримт бичгийг баримтална.

2.2. Төсөл хэрэгжүүлэх саналыг хавсаргасан загварын дагуу аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргад гаргана.

2.3. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга, аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитектор хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах тухай санал гаргаж болно.

2.4. Аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитектор нь энэ журмын 2.2, 2.3-т заасан саналыг барилга, хот байгуулалтын хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагад хүргүүлнэ.

2.5. Аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллага энэ журмын 2.1-д заасныг баримтлан 21 хоногт багтаан дүгнэлт гаргаж, аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитекторт хүргүүлнэ.

2.6. Аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитектор энэ журмын 2.5-д заасан дүгнэлтийг үндэслэн хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах саналыг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргад хүргүүлнэ.

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

3.1. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга энэ журмын 2.6-д заасан саналыг хянаж, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагатай 14 хоногийн дотор зөвшөөрөлцөх тухай албан бичгээр мэдэгдэж, зөвшилцсөний үндсэн дээр төсөл санаачилна.

3.2. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь Соёлын өвийг хамгаалах тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийг баримтлан Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийг хэрэгжүүлэхэд соёлын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас санал авна.

3.3. Энэ журмын 3.1-д заасан аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргын зөвшөөрөлцөх тухай албан бичигт төсөл хэрэгжүүлэх үндэслэл, товч танилцуулга, төслийн байршил, хэмжээ, хил зааг, зориулалт, төслийн санхүүжилтийн эх үүсвэр зэрэг холбогдох мэдээллийг тусгана.

3.4. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал тухайн шатны Засаг даргын санаачилсан, холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцсөн

төслийг хянаж, төсөл хэрэгжүүлэх талбайн байршил, хэмжээ, хил зааг, зориулалтыг тогтоож, шийдвэр гаргахад хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгох үлгэрчилсэн журам”-ыг баримтална.

3.5.Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулахдаа Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.2, 14.3 дахь хэсэгт заасныг баримтална.

3.6.Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга байгууламжийг дахин төлөвлөн шинээр барихад “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журам”-ыг мөрдөнө.

3.7.Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь хувийн өмчлөл, эзэмшилд байгаа газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө бүхий барилга байгууламж, барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулахдаа Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7.1.г-д заасны дагуу газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдэд энэ журмын 3.5-д заасан хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, төслийн эхний хувилбарыг танилцуулан 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрлийг авна.

3.8.Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь төрийн болон орон нутгийн өмчийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө бүхий барилга байгууламж, барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах талаар гарсан энэ журмын 3.4-т заасан шийдвэрийг аймаг, нийслэлийн орон нутгийн өмчийн асуудал эрхэлсэн эрх бүхий байгууллагаас газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг түрээсээр эзэмшигчдэд шийдвэр гарснаас хойш 5 хоногийн дотор багтаан танилцуулна.

3.9.Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь хувийн өмчлөл, эзэмшилд байгаа газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөд ноогдуулсан хэлцэл бүртгэгдсэн эсэх, бүртгэлд хөдөлгөөн хийх эрхийг түдгэлзүүлсэн эсэх мэдээллийг улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагаас авсан байна.

3.10.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд энэ журмын 3.7, 3.8-д заасан нөхцөлийг хангасан тохиолдолд Хот байгуулалтын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.2 дахь хэсэгт заасны дагуу барилга байгууламж шинээр барих, өргөтгөх, шинэчлэх үйл ажиллагааг төсөл хэрэгжүүлэгч шалгарах хүртэл хугацаанд түр зогсоож, үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг шинээр барилга байгууламж баригдаж, ашиглалтад оруулах хүртэлх хугацаанд түр түдгэлзүүлсэн шийдвэр гаргана.

3.11.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга энэ журмын 3.10-т заасан шийдвэрийг 3 хоногт аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн барилга, хот байгуулалтын

хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагад хүргүүлж, шийдвэрийн биелэлтийг хангуулна.

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

## **ДӨРӨВ. ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧИЙГ СОНГОН ШАЛГАРУУЛАХ**

4.1. Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 19 дүгээр зүйлд заасны дагуу зохион байгуулна.

4.2. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нь төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үүрэг бүхий Үнэлгээний хороог байгуулж, үйл ажиллагааны удирдамжийг батална.

4.3. Үнэлгээний хорооны бүрэлдэхүүнд сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийн төлөөлөл багтана.

4.4. Үнэлгээний хороо нь дараах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлнэ:

4.4.1. энэ журмын 3.12-т заасан сонгосон талбайд хэрэгжүүлэх төслийн ажлын даалгаврыг үндэслэн төсөл хэрэгжүүлэгчийн сонгон шалгаруулалтын баримт бичгийг боловсруулж, аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитектораар батлуулах;

4.4.2. сонгон шалгаруулалтыг олон нийтэд мэдээлж, заасан хугацаанд ирүүлсэн төслийн саналыг хүлээн авч, нээх;

4.4.3. төслийн санал тус бүрд үнэлгээ өгч, 30 хоногийн дотор дүгнэлт гаргах;

4.4.4. дүгнэлтийг бичгээр үйлдэн гишүүн тус бүр гарын үсэг зурж, тухайн шатны Засаг даргад танилцуулах.

4.5. Үнэлгээний хорооны дүгнэлтэд дараах зүйлийг тусгана:

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

4.5.2. төсөл хэрэгжүүлэх хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэсэн санхүүгийн чадавхийн шалгуур үзүүлэлт бүрийн үнэлгээ;

4.5.3. төслийн санал тус бүрийг үнэлсэн нийлбэр оноо;

4.5.4. гишүүн тус бүрийн болон нэгдсэн үнэлгээ;

4.5.5. нэмэлт санал.

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

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

4.8. Санал хураалтын дүнд хамгийн өндөр хувийн санал авсан хуулийн этгээд нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.1 дэх хэсэгт заасан шаардлагыг хангасан төсөл боловсруулж, төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувийн санал авсан тохиолдолд тухайн шатны Засаг даргын захирамжаар төсөл хэрэгжүүлэгчид гэрээ байгуулах эрх олгосныг батламжлах бөгөөд 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 гэрээг байгуулна.

4.9. Гэрээ байгуулах хугацаа нь 1,0 га талбай бүхий байршилд 30 хоног, 1 гаас дээш талбай бүхий байршилд 60 хоног байна.

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

4.11. Үнэлгээний хорооноос шалгаруулсан хуулийн этгээд нь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрлийг заасан хугацаанд авч чадаагүй, энэ журмын 4.8-д заасан санал хураалтад оролцсон иргэдийн дэмжлэгийг авч чадаагүй тохиолдолд тухайн шатны Засаг дарга шалгаруулалтыг дахин зохион байгуулна.

4.12. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7.1 дэх заалт, 22 дугаар зүйлийн 22.2, 22.5 дахь хэсэгт заасны дагуу төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалж, төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих үүрэг бүхий иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулна.

4.13. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь аймаг, нийслэлийн Засаг даргаас олгогдсон төсөл хэрэгжүүлэх эрхээ бусдад шилжүүлэхгүй.

#### **ТАВ. ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН БОЛОН ШИЙДВЭР ГАРГУУЛАХ ҮЕ ШАТ**

5.1. Шалгарсан 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 төсөл хэрэгжүүлэгчээс ирүүлсэн төлөвлөгөөг хянаж, батлах замаар 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 бүртгэлийн болон газрын харилцааны асуудал эрхэлсэн байгууллагад төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчтэй байгуулсан 3 талт гэрээний хувийг хүргүүлж бүртгүүлнэ.

5.4. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн улсын бүртгэлийн болон газрын харилцааны асуудал эрхэлсэн байгууллага нь энэ журмын 5.3-т заасан гэрээ, хэлцлийг бүртгэж, гэрээний хугацаанд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд хөдөлгөөн хийх эрхийг түдгэлзүүлнэ.

5.5. Төсөл хэрэгжүүлэгч болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч тохиролцон үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулж, тухайн шатны Засаг даргад хүргүүлсэн тохиолдолд хоёр болон гурван талт гэрээг байгуулахгүй.

5.6. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь гурван талт гэрээ байгуулаагүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчтэй төслийн аль ч үе шатанд тохиролцож болно.

5.7. Сонгосон талбай дахь төсөл хэрэгжүүлэгчийн худалдан авсан газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг холбогдох хууль, тогтоомжид заасны дагуу шилжүүлнэ.

5.8. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн худалдан авснаас бусад гэрээ байгуулсан газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийн эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээг төсөл бүрэн хэрэгжиж дуусах хүртэл тухайн шатны Засаг дарга хадгална.

## **ЗУРГАА. ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ**

6.1. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч, 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.

6.2. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн чөлөөлсөн талбайд инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих үйл ажиллагааг мэргэжлийн байгууллагуудын саналыг үндэслэн тухайн шатны Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэгчтэй хамтран хэрэгжүүлж болно.

6.3. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.4.1, 14.4.2, 14.4.3 дахь заалтад заасан арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд газар чөлөөлөх зардлыг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга хариуцах бөгөөд бусад тохиолдолд газар чөлөөлөх зардлыг төсөл хэрэгжүүлэгч хариуцна.

6.4. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.4 дэх заалтад заасан Засгийн газраас баталсан “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам”-ыг баримтлан төсөл хэрэгжүүлэгч нь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчид нөхөх олговрын хэлбэр, хэмжээг тогтоож олгоно.

6.5. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг чөлөөлж, газрыг зөвхөн төслийн зориулалтаар ашиглана.

6.5.1. энэ журмын 3.8-д заасан хэсэгт газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг чөлөөлөхдөө аймаг, нийслэлийн орон нутгийн өмчийн асуудал эрхэлсэн эрх бүхий байгууллагаас газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээсээр эзэмшигчдэд энэ журмын 5.2-т заасан төлөвлөгөөг үндэслэн хугацаатай мэдэгдэл өгч, дараах биелэлтийг хангуулна.

6.5.1.1. хугацаатай мэдэгдлийн биелэлтийг хангасан түрээслэгчид шинээр баригдах барилга, байгууламжаас давуу эрхээр түрээслэх эрхийг олгох;

6.5.1.2. хугацаатай мэдэгдлийн биелэлтийг хангаагүй түрээслэгчийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг чөлөөлөх, энэ журмын 6.5.5-д заасны дагуу газар чөлөөх тухай нэхэмжлэлийг шүүхэд гаргах.

6.5.2. энэ журмын 3.6-д заасан хэсэгт газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг чөлөөлөхдөө Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7.3.б-д заасны дагуу төсөл хэрэгжих талбайг чөлөөлөх;

6.5.3. гэрээ болон энэ журмын 5.2-т заасан төлөвлөгөөний дагуу газар өмчлөгч, эзэмшигчийн газрыг чөлөөлөх;

6.5.4. нийтийн эрх ашгийг хангах зорилгоор Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.1.4 дэх заалтад заасан нөхцөл бүрдсэн тохиолдолд Газрын тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.1.13 дахь заалт, Хот, суурин газрын ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.2.1 дэх заалт, Эрчим хүчний тухай хуулийн 32 дугаар зүйлийн 32.2.5 дахь заалтыг тус тус үндэслэн төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн цэвэр, бохир ус, дулаан, эрчим хүчний хэрэглээ, үйл ажиллагааг хязгаарлах, зогсоох хүртэл арга хэмжээг эрх бүхий байгууллагаас хэрэгжүүлэх;

6.5.5. энэ журмын 6.5.3-т заасан арга хэмжээг хэрэгжүүлэх явцад энэ журмын 5.2-т заасан төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх боломжгүй эрсдэл үүссэн тохиолдолд төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг энэ журмын 6.4-т заасан нөхөх олговрын хэлбэр, хэмжээг тогтоон олгож, газар чөлөөлөх тухай нэхэмжлэлийг шүүхэд гаргах.



6.6.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь үл хөдлөх эд хөрөнгийг буулгах ажлыг барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан “Барилга, байгууламжийг буулгах үйл ажиллагааны дүрэм”-ийн дагуу зохион байгуулна.

6.7. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийг хаах ажлыг зохион байгуулна.

6.8.Энэ журамд заасны дагуу газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч нь газраа чөлөөлж, газар дээрх барилга байгууламжийг буулгасан тохиолдолд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлд заасан холбогдох нотлох баримтыг бүрдүүлэн улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад хандан эрхийн улсын бүртгэлийн дугаарыг хүчингүй болгуулж, эрхийн улсын бүртгэлийг хаалгана.

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

7.1.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь барилгын ажлыг эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх, ашиглалтад хүлээлгэн өгөх үйл ажиллагааг Барилгын тухай хуулийн 32 дугаар зүйлийн 32.1.7, 32.1.10 дахь заалтад заасан Засгийн газраас баталсан “Барилгын ажлыг эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл олгох дүрэм”, “Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах дүрэм”-ийн дагуу зохион байгуулна.

7.2.Төслийг хэрэгжүүлж дуусах хүртэлх хугацаанд сонгосон талбай дахь газар нь төрийн мэдэлд байна.

7.3.Төсөл хэрэгжүүлж дуусгах үйл ажиллагааг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7.4 дэх заалтад заасны дагуу зохион байгуулна.

7.4.Талууд журмын гэрээг дүгнэн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх, эзэмших эрхийг шилжүүлэх, шинэчлэн бүртгэх үйл ажиллагааг Газрын тухай хууль, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль болон бусад холбогдох хууль тогтоомж, журмын дагуу төсөл хэрэгжүүлэгч зохион байгуулна.

7.5.Энэ журмын 7.3-т заасны дагуу төсөл бүхлээрээ эсхүл хэсэгчлэн хэрэгжиж дууссан тохиолдолд газар өмчлөх, эзэмших эрхийг бүхлээр нь эсхүл хэсэгчлэн хоёр болон гурван талт гэрээний дагуу холбогдох этгээдэд шилжүүлнэ.

## **НАЙМ. ХАРИУЦЛАГА**

8.1.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга Хяналтын хороо, төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийн саналыг үндэслэн төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрхийг дараах тохиолдолд цуцална:

8.1.1.төсөл хэрэгжүүлэгч нь барилгын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл авснаас хойш 6 сар хүртлэх хугацаанд барилгын ажлыг эхлүүлээгүй,

төслийг хэрэгжүүлэх явцдаа үйл ажиллагааны эсхүл техникийн зөрчил гаргасан нь мэргэжлийн байгууллагын дүгнэлтээр нотлогдсон;

8.1.2.энэ журмын 5.2-т заасан төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэхээр Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.1.4 дэх заалтад заасны дагуу газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувьтай гэрээг байгуулаагүй;

8.1.3.энэ журмын 5.4-т заасныг зөрчиж гэрээ байгуулсан.

8.2. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.3 дахь заалтыг үндэслэн аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэгчийн төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцлах шийдвэр гаргасан тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгчийг дахин сонгон шалгаруулж, шалгарсан хуулийн этгээдэд гэрээний эрх, үүргийг шилжүүлж, төслийг үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлнэ.

8.3.Төсөл хэрэгжүүлэх явцад төсөл хэрэгжүүлэгч нь энэ журам болон талуудын хооронд байгуулсан гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга гэрээг цуцална.

## ЕС. БУСАД

9.1.Хот, суурин газарт үйл ажиллагаа явуулж буй төрийн болон нутгийн захиргааны бүх шатны байгууллага төслийг төлөвлөсөн хугацаанд нь хэрэгжүүлэхэд хамтран ажиллана.

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

9.3.Гэрээний нөхцөл, үүргийн биелэлтийн талаарх санал, гомдлыг талууд харилцан тохиролцож шийдвэрлэх бөгөөд эс тохиролцвол Хяналтын хороогоор шийдвэрлүүлнэ.

9.4.Энэ журмын 9.3-т заасан Хяналтын хорооны шийдвэрийг эс зөвшөөрвөл шүүхээр шийдвэрлүүлж болно.

-----oOo-----

Барилга, хот байгуулалтын сайдын  
2020 оны 7 дугаар сарын 7-ны өдрийн  
74 дугаар тушаалын хоёрдугаар хавсралт

**ХОТ ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ  
БАРИЛГАЖСАН ХЭСГИЙГ ДАХИН ТӨЛӨВЛӨН БАРИЛГАЖУУЛАХ  
ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ТУХАЙ САНАЛ ГАРГАХ ЗАГВАР**

**Нэг.Иргэн, хуулийн этгээдийн мэдээлэл**

1. Иргэн: Овог: ..... Нэр: .....
2. Хуулийн этгээдийн нэр: .....
3. Байгууллагын товч танилцуулга: .....
4. Регистрийн дугаар: .....
5. Холбоо барих утасны дугаар:.....
6. Хаяг, байршил:.....

**Хоёр. Санал гаргаж буй төслийн тухай мэдээлэл**

1. Төслийн зориулалт: .....
2. Одоогийн байдлын танилцуулга, судалгаа: .....
3. Төсөл хэрэгжүүлэх шалтгаан:.....
4. Байршил: .....
5. Газрын хэмжээ: .....
6. Төсөвт өртөг (төслийн тооцоолол, хөрөнгийн эх үүсвэр, санхүүжилтийн хуваарь болон эдийн засгийн үр ашгийн төсөөлөл)
7. Төсөл хэрэгжүүлснээр гарах үр дүн:.....

**Гурав. Хавсралтаар ирүүлэх материал(заавал)**

1. Иргэн бол иргэний үнэмлэхний хуулбар (нотариатаар баталгаажуулсан байх)
2. Хуулийн этгээд бол Аж ахуйн нэгжийн гэрчилгээний хуулбар (нотариатаар баталгаажуулсан байх)
3. Төслийн байршлын схем зураг, мэдээлэл
4. Төслийн эх загвар зураг төсөл (эскиз зураг)
5. Төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө
6. Төсөв
7. Төслийн харагдах байдлын 3 хэмжээст зураглал

Иргэн бол гарын үсэг зурж баталгаажуулсан байна.  
Хуулийн этгээд бол тамга дарж баталгаажуулсан байна.