



МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ТОГТООЛ

2018 оны 11 дүгээр сарын 14-
ний өдөр

Улаанбаатар хот

Дугаар 341 ЖУРАМ БАТЛАХ ТУХАЙ

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 7.1.3-т заасныг үндэслэн Монгол Улсын Засгийн газраас ТОГТООХ нь:

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

2. Энэ тогтоолын хэрэгжилтийг харьяалах нутаг дэвсгэртээ зохион байгуулж ажиллахыг аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нарт, хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Барилга, хот байгуулалтын сайд Х.Баделханд даалгасугай.

Монгол Улсын Ерөнхий сайд

У.ХҮРЭЛСҮХ

Барилга, хот байгуулалтын сайд

Х.БАДЕЛХАН

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

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 17.1-д заасан гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах үйл ажиллагаа (цаашид “төсөл” гэх)-г хэрэгжүүлэх зорилгоор газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээд сайн дурын үндсэн дээр газраар хувь нийлүүлэх болон хувь нийлүүлсэн талбайн хэмжээг тооцохтой холбогдон үүсэх харилцааг энэ журмаар зохицуулна.

1.2. Газраар хувь нийлүүлэхэд энэ журмын 3.3-т заасан аргаас сонгон хэрэглэх бөгөөд 3.5-д заасан жишиг аргачлалын дагуу хувь нийлүүлсэн талбайн хэмжээг тооцно.

1.3. Энэ журмыг төсөлд оролцогч газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээд өмчийн төрөл, хэлбэр үл харгалзан дагаж мөрдөнө.

1.4. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай (цаашид “сонгосон талбай” гэх) дахь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 17.4-т заасан зориулалтаар ашиглах талбайг газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээд сайн дурын үндсэн дээр өөрийн өмчлөл, эзэмшлийн газраас хувь нийлүүлэн бий болгоно.

1.5. Газраар хувь нийлүүлэхэд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 5.1-д заасан зарчмыг баримтлах бөгөөд газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдийн сайн дурын оролцоог хангана.

Хоёр. Газраар хувь нийлүүлэх үйл ажиллагаа

2.1. Газраар хувь нийлүүлэх үйл ажиллагааг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7-д заасан төсөл хэрэгжүүлэх үе шаттай уялдуулан зохион байгуулна.

2.2. Төсөл хэрэгжүүлэхийг сонирхогч хуулийн этгээд газраар хувь нийлүүлэх үйл ажиллагаанд дараахь байдлаар оролцоно:

2.2.1. сонгосон талбай дахь өмчлөл, эзэмшлийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн судалгаа, мэдээллийг цуглуулан, газар ашиглалт, газар зохион байгуулалт, барилгажилт, инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн хангамжийг тооцож, дүн шинжилгээ хийнэ;

2.2.2. энэ журмын 2.2.1-д заасан судалгаа, мэдээлэл, дүн шинжилгээнд үндэслэн газраар хувь нийлүүлэх талбайн хэмжээг тооцох арга, газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдийн нийлүүлэх газрын хувь, хэмжээ болон газраар хувь нийлүүлэх талбайн нийт хэмжээ, нөөц талбайн хэмжээ, өөрчлөн зохион байгуулагдах нэгж талбарын хэмжээ, газар ашиглалтын болон төслийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг тус тус тусгасан төслийн эхний хувилбарыг боловсруулна;

2.2.3. сонгосон талбай дахь газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдэд төслийн эхний хувилбарыг танилцуулна;

2.2.4. сонгосон талбай дахь газраар хувь нийлүүлэх талбайн нийт хэмжээ, түүнийг тооцох арга болон газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдийн нийлүүлэх газрын хувь, хэмжээг харилцан тохиролцож тэдгээрийн 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрлийг авна;

2.2.5. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.2.а-д заасан төлөвлөгөөнд газраар хувь нийлүүлэх талбайн нийт хэмжээ, нөөц талбайн хэмжээ, газар өмчлөгч, эзэмшигчийн нэгж талбар тус бүрийн өөрчлөн зохион байгуулалтыг тусган боловсруулна.

2.3. Тухайн шатны Засаг дарга газраар хувь нийлүүлэх үйл ажиллагаанд дараахь байдлаар оролцоно:

2.3.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.2.б-д заасан төлөвлөгөөг хянаж, төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргана;

2.3.2. төсөл хэрэгжүүлэгч, газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдтэй Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 24.1-д заасан гурван талт гэрээ (цаашид “гэрээ” гэх)-г байгуулна. Гэрээнд газар чөлөөлөх хугацааг тодорхой тусгасан байх бөгөөд энэ журмын 2.3.1-д заасан төлөвлөгөө нь гэрээний хавсралт болно;

2.3.3. төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргаснаас хойш 30 хоногийн дотор гэрээ байгуулах бөгөөд шаардлагатай тохиолдолд аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга уг хугацааг 30 хүртэл хоногоор сунгаж болно;

2.3.4. сонгосон талбайд газар өмчлөх, эзэмших эрх олгохыг зогсоох болон шилжилт хөдөлгөөнийг хязгаарлах талаар хуульд заасан зохих арга хэмжээ авна;

2.3.5. сонгосон талбайд Хот байгуулалтын тухай хуулийн 24.2-т заасны дагуу хот байгуулалтын бусад үйл ажиллагаа явуулахыг түр зогсоох арга хэмжээ авна;

2.3.6. газар эзэмшигчийн газраар хувь нийлүүлэх үйл ажиллагаанд оролцох эрхийг хангах арга хэмжээ авах, эсхүл энэ талаар холбогдох шатны Засаг даргад хүсэлт гаргаж шийдвэрлүүлнэ.

2.4. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээд газраар хувь нийлүүлэх үйл ажиллагаанд дараахь байдлаар оролцоно:

2.4.1. газар өмчлөгч иргэн нь өөрийн өмчлөлийн газраар хувь нийлүүлж оролцоно;

2.4.2. газар эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээд нь өөрийн эзэмшлийн газраар хувь нийлүүлж оролцоно;

2.4.3. хувь нийлүүлэн бий болох талбайн хэмжээ болон өөрийн нийлүүлэх газрын хувь, хэмжээний талаарх саналаа Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 22.2-т заасан иргэдийн төлөөллийн байгууллагад гаргана;

2.4.4. газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших эрхийн баримт бичгийн аливаа зөрчилгүй байх, эсхүл төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гарахаас өмнө өөрийн зардлаар зөрчлийг арилгасан байна.

2.5. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь гэрээ байгуулагдсанаас хойш энэ журмын 2.3.1-д заасан төлөвлөгөөний дагуу сонгосон талбай дахь газар өмчлөгч, эзэмшигчтэй хамтран газраар хувь нийлүүлэх үйл ажиллагааг зохион байгуулна.

2.6. Газраар хувь нийлүүлэх үйл ажиллагаанд сонгосон талбай дахь газар өмчлөгч, эзэмшигчийн нэгж талбарын хувийн хэрэг, эрхийн гэрчилгээнд заасан газрын хэмжээ, зааг, байршлыг үндэслэл болгоно.

2.7. Төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гарснаас хойш хувь нийлүүлсэн газрын төлбөр төлөх үүрэг төсөл хэрэгжүүлэгч хуулийн этгээдэд шилжинэ.

2.8. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 22.5-д заасан иргэдийн төлөөллийн байгууллага газраар хувь нийлүүлэх үйл ажиллагаанд хяналт тавина.

2.9. Төслийн оролцогч талууд төслийн аль ч үе шатанд сонгосон талбай дахь төслийг дэмжээгүй газар, өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдийг төсөлд хамруулах, тохиролцох талаар шаардлага тавьж болно.

2.10. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.4.б-д заасан төсөл хэрэгжүүлж дуусах үе шатанд сонгосон талбай дахь хувь нийлүүлж бий болгосон талбайн газрын эрхийг холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу шинээр бүртгүүлнэ.

Гурав. Газраар хувь нийлүүлэх талбайн хэмжээг тооцох

3.1. Сонгосон талбайн хэмжээг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 8.1.6-д заасан журмын дагуу тогтоосон байна.

3.2. Сонгосон талбайд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 17.4.1, 17.4.2-т тус тус заасан зориулалтаар газраар хувь нийлүүлэх бөгөөд дээрх зориулалт тус бүрийн талбайн хэмжээг энэ журмын 2.2.1-д заасан тооцоо судалгаа, дүн шинжилгээний үндсэн дээр урьдчилан тодорхойлсон байна.

3.3. Газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдийн газраар хувь нийлүүлэх талбайн хэмжээг тооцоход дор дурдсан аргуудаас сонгон хэрэглэнэ:

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

3.3.2. өмчлөл, эзэмшлийн газраас адил тэнцүү хэмжээгээр нийлүүлэх (м²);

3.3.3. өмчлөл, эзэмшлийн газраас адил тэнцүү хэмжээгээр үлдээх (м²);

3.3.4. энэ зүйлийн 3.3.1, 3.3.2-т заасан аргуудыг хослуулах (% , м²);

3.3.5. тухайн газрын байршил, хэмжээ, нөхцөлийг харгалзан хувь нийлүүлэх газрын хэмжээг нэгж талбар тус бүрт ялгавартай тогтоох (м², %).

3.4. Газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээд, төсөл хэрэгжүүлэгч, тухайн шатны Засаг дарга нар харилцан тохиролцож, төслийн онцлогтой уялдуулан энэ журмын 3.3-т заасан аргуудаас аль тохиромжтой хэлбэрийг сонгон хэрэглэнэ.

3.5. Газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдийн нийлүүлэх газрын хувь, талбайн хэмжээг сонгосон талбай дахь газраар хувь нийлүүлэн бий болгох талбайн нийт хэмжээнд үндэслэн тогтоох бөгөөд энэ журмын хавсралт жишиг аргачлалд заасны дагуу тооцно.

Дөрөв. Бусад

4.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 26 дугаар зүйлд заасан Хяналтын хороо (цаашид “Хороо” гэх) сонгосон талбай дахь төслийг дэмжээгүй газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаална.

4.2. Энэ журмыг зөрчсөн этгээдэд холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.

4.3. Газраар хувь нийлүүлэн бий болгосон талбайг зориулалтын дагуу ашиглаж байгаа эсэхэд Хороо хяналт тавина.

“Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах зорилгоор өмчлөгч, эзэмшигч газраар хувь нийлүүлэх журам”-ын хавсралт

ГАЗРААР ХУВЬ НИЙЛҮҮЛЭХ ТАЛБАЙН ХЭМЖЭЭГ ТООЦОХ ЖИШИГ АРГАЧЛАЛ

1. Сонгосон талбай дахь газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдийн газраар хувь нийлүүлэх талбайн нийт хэмжээ (E)-г дараахь томъёогоор тооцно:

$$E=A-(T-P-R);$$

үүнээс $P=P1+F$

- Т-сонгосон талбайн хэмжээ (м2);
- А-газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдийн газрын нэгж талбарын нийт хэмжээ (м2);
- Р-сонгосон талбайд үүсэх нийтийн эдэлбэрийн газрын хэмжээ (м2);
- Р1-сонгосон талбай дахь одоо байгаа нийтийн эдэлбэрийн газрын хэмжээ (м2);
- F-Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 17.4.1-д заасан зориулалтаар хувь нийлүүлэх талбайн хэмжээ (м2);
- R-Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 17.4.2-т заасан зориулалтаар хувь нийлүүлэх талбай буюу нөөц талбайн хэмжээ (м2).

1. Журмын 3.3-т заасан аргуудыг дор дурдсан аргачлалын дагуу хэрэглэнэ:

2.1. Өмчлөл, эзэмшлийн газраас адил тэнцүү хувиар нийлүүлэх тохиолдолд:

а) газраар хувь нийлүүлэх хувь (LCR)-ийг дараахь томъёогоор тооцно: $LCR=E/A*100\%$

- E-сонгосон талбай дахь газраар хувь нийлүүлэх талбайн нийт хэмжээ (м2);
- А-газар өмчлөгч, эзэмшигчийн газрын нэгж талбарын нийт хэмжээ (м2).

б) төсөл хэрэгжиж дууссаны дараа газар өмчлөгч, эзэмшигчдэд үлдэх нэгж талбарын хэмжээ (Ba)-г дараахь томъёогоор тооцно:

$$Ba=Aa-Aa(LCR/100)$$

- Aa-Төсөл хэрэгжихээс өмнөх өмчлөл, эзэмшлийн газрын нийт талбай (м2);
- LCR-Газраар хувь нийлүүлэх хувь (%).

2.2. Өмчлөл, эзэмшлийн газраас адил тэнцүү хэмжээгээр нийлүүлэх тохиолдолд:

а) сонгосон талбай дахь өмчлөл, эзэмшлийн нэгж талбар тус бүрээс адил тэнцүү хэмжээгээр нийлүүлэх газрын хэмжээ (LCA)-г дараахь томъёогоор тооцно.

$$LCA = E/NP$$

- NP-Сонгосон талбай дахь нэгж талбарын тоо

2.3. Өмчлөл, эзэмшлийн газраас адил тэнцүү хэмжээгээр үлдээх тохиолдолд:

а) төсөл хэрэгжиж дууссаны дараа газар өмчлөгч, эзэмшигчдэд адил тэнцүү хэмжээтэй үлдээх нэгж талбарын хэмжээ (Ba)-г дараахь томъёогоор тооцно.

$$Ba = B/NP$$

- B-Төслийн дараа өөрчлөн зохион байгуулагдах өмчлөл, эзэмшлийн нэгж талбарын нийт хэмжээ (m2)

-----oOo-----