

**БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙДЫН ТУШААЛ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 2018 оны 12 дугаар сарын 3-ны өдөр |  | Улаанбаатар хот |

**Дугаар 202**

**ЖУРАМ БАТЛАХ ТУХАЙ**

Монгол Улсын Засгийн газрын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэг,  Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.5 дахь заалтыг тус тус үндэслэн ТУШААХ нь:

1.“Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах үйл ажиллагааны журам”-ыг хавсралтаар баталсугай.

2.“Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах 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, арга зүйгээр хангахыг 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.

БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙД                                Х.БАДЕЛХАН

Барилга, хот байгуулалтын сайдын

  2018 оны 202 дугаар тушаалын хавсралт

**ГЭР ХОРООЛЛЫН ГАЗРЫГ ДАХИН ЗОХИОН БАЙГУУЛАХ**

**ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЖУРАМ**

**НЭГ. НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ**

1.1.Энэ журмын зорилго нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 17 дугаар зүйлд заасан гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах үйл ажиллагаатай холбоотой харилцааг нарийвчлан зохицуулахад оршино.

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

1.3.Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах үйл ажиллагаанд Хот байгуулалтын тухай хууль, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд заасан зарчмыг баримтална.

1.4.Энэ журамд хэрэглэсэн нэр томьёог Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль болон холбогдох бусад хуульд тогтоомжид зааснаар 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 зохион байгуулах үйл ажиллагааг удирдан зохицуулах үүрэг бүхий Төслийн удирдах хороог байгуулж болно.

1.6.Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах 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 гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах төсөл (цаашид “төсөл” гэх) хэрэгжүүлэх санал, хүсэлт хүлээн авах загварыг батална.

2.2.Иргэн, хуулийн этгээд төсөл хэрэгжүүлэх санал, хүсэлтийг батлагдсан загварын дагуу 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 шийдвэр гаргана.

2.4.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.4-т заасан арга хэмжээг хэрэгжүүлэх зорилгоор төсөл санаачлан, хэрэгжүүлж болно.

2.5.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгож, шийдвэр гаргахад хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгох үлгэрчилсэн журам”-ыг баримтална.

2.6.Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.1-д заасан төслийн бэлтгэл үе шатанд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших эрхийн баримт бичгийн аливаа зөрчлөө арилгах талаар холбогдох шатны байгууллагад хүсэлт гаргаж шийдвэрлүүлнэ.

2.7.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.

2.8.Төслийн ажлын даалгаврыг аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитектор 30 хоногийн дотор боловсруулж, аймаг, нийслэлийн Засаг дарга батална.

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

2.10.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нь төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үүрэг бүхий Үнэлгээний хороог байгуулж, үйл ажиллагааны удирдамжийг батална. Үнэлгээний хорооны нийт бүрэлдэхүүний гуравны нэгээс доошгүй хувийг сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч, төсөл санаачилсан иргэн, хуулийн этгээдийн төлөөлөл бүрдүүлнэ.

2.11.Үнэлгээний хороо нь дараах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлнэ:

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

2.11.2.Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.1.в-д заасны дагуу боловсруулсан төсөл хэрэгжүүлэхийг сонирхогч хуулийн этгээдийн саналыг хүлээн авах;

2.11.3.төслийн санал тус бүрт үнэлгээ өгч, 21 хоногийн дотор дүгнэлт гаргах;

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

2.12.Үнэлгээний хорооны дүгнэлтэд дараах зүйлийг тусгана:

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

2.12.2.төслийн санал тус бүрийг үнэлсэн нийлбэр оноо;

2.12.3.гишүүн тус бүрийн болон нэгдсэн үнэлгээ;

2.12.4.нэмэлт санал.

2.13.Үнэлгээний хороо нь хэд хэдэн хуулийн этгээдийг сонгон шалгаруулж болно.

2.14.Үнэлгээний хорооноос сонгон шалгаруулсан хуулийн этгээд нь төслийн эхний хувилбарыг боловсруулан, сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдэд танилцуулах ажлыг 14 хоногийн хугацаанд зохион байгуулна.

2.15.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нь энэ журмын 2.14-д заасан өдрөөс хойш 7 хоногийн дотор сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдээс төслийн эхний хувилбарт санал авах ажлыг зохион байгуулна.

2.16.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.

2.17.Гэрээ байгуулах хугацаа нь 301 хүртэлх нэгж талбартай байршилд 30 хоног, 301 ба түүнээс дээш нэгж талбартай байршилд 60 хоног байна.

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

2.19.Газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээд өөрийн өмчлөл, эзэмшлийн газраас хувь нийлүүлэн бий болгох талбайн хэмжээг тооцох, түүнтэй холбогдон үүсэх харилцааг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 7.1.3-т заасан Засгийн газраас баталсан “Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах зорилгоор өмчлөгч, эзэмшигч газраар хувь нийлүүлэх журам”-ыг мөрдлөг болгоно.

2.20.Үнэлгээний хорооноос шалгаруулсан хуулийн этгээд нь энэ журмын 2.15-д заасан санал хураалтаар иргэд, хуулийн этгээдийн дэмжлэгийг авч чадаагүй, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрлийг заасан хугацаанд авч чадаагүй тохиолдолд тухайн шатны Засаг дарга шалгаруулалтыг дахин зохион байгуулна.

2.21.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. ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН БОЛОН ШИЙДВЭР ГАРГАХ ҮЕ ШАТ**

3.1.Энэ журмын 2.17, 2.18-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 төсөл хэрэгжүүлэх 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 (цаашид “гэрээ” гэх) байгуулна.

3.5.Нөхөх олговрын хэлбэр, хэмжээг тогтоож олгохдоо Засгийн газраас баталсан “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам”-ыг баримтална.

3.6.Тухайн шатны Засаг дарга нь гэрээг үндэслэн аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн улсын бүртгэлийн газар, хэлтэс болон газрын харилцааны асуудал эрхэлсэн байгууллагад гэрээний хугацаанд төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх, эзэмших эрхийн шилжилт хөдөлгөөнийг зогсоох талаар хүсэлт гаргана.

3.7.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 зүйлд заасан Хяналтын хороог байгуулна.

4.2.Төсөл хэрэгжүүлэгч дараах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлнэ:

4.2.1.төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй тохиролцох, ойлголцолд хүрэх арга хэмжээ авч, “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам”~~-~~д заасны дагуу тохиролцож, гэрээ байгуулах;

4.2.2.гэрээ болон Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.2.а, 14.7.2.б-д заасан төлөвлөгөөний дагуу газар өмчлөгч, эзэмшигчийн хувь нийлүүлэх газрыг чөлөөлөх;

4.2.3.газрыг худалдах, худалдан авах, нэгж талбаруудын өөрчлөн зохион байгуулалтад барилга байгууламж өртөх, ажлын байр бүхий этгээд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөө худалдах, худалдан авахад нөхөх олговор олгох, нүүлгэн шилжүүлэх, газар чөлөөлөх ажлыг зохион байгуулах;

4.2.4.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 хэрэгжүүлэх;

4.2.5.сонгосон талбай дахь газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдийн хувь нийлүүлсэн талбайгаас ашиглаагүй үлдсэн хэсгийг (нөөц талбайг) худалдах, түрээслэх үйл ажиллагааг зохион байгуулах;

4.2.6.сонгосон талбай дахь хувь нийлүүлж бий болгосон нийтийн эдэлбэр газар, нөөц талбайн газрын эрхийг шинээр бүртгүүлэхээр холбогдох шатны Засаг даргад хүсэлт гаргаж шийдвэрлүүлэх.

4.3.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.

4.4.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, 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, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд Хяналтын хорооны саналыг үндэслэн аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нь төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцална.

5.3.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэгчийн төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцлах шийдвэр гарсан тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгчийг дахин сонгон шалгаруулж, шалгарсан хуулийн этгээдэд гэрээний эрх, үүргийг шилжүүлж, төслийг үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлнэ.

5.4.Барилга байгууламжийг байнгын ашиглалтад оруулах үйл ажиллагааг Барилгын тухай хууль болон бусад холбогдох хууль, тогтоомжийн дагуу зохион байгуулна.

5.5.Гэрээг үндэслэн талуудын саналын дагуу 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.

5.6.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.

6.3.Иргэдийн төлөөллийн байгууллага нь төсөл хэрэгжиж дууссаны дараа талуудтай зөвшилцсөний үндсэн дээр бүх гишүүдийн хурлаар шийдсэн тохиолдолд төслийн дараах ашиглалтыг хариуцаж болно.

------оОо------