

ТӨРИЙН ӨМЧИЙН ОРОН СУУЦЫГ ИРГЭДЭД ХӨЛСЛҮҮЛЭХ, ӨМЧЛҮҮЛЭХ, БОРЛУУЛАХ ЖУРАМ

Нэг.Нийтлэг үндэслэл

1.1.Энэ журмын зорилго нь орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээт иргэдийг төрийн өмчийн орон сууцанд бүртгэх, хөлслүүлэхээр сонгон шалгаруулах, гэр хорооллын дахин төлөвлөлтөд хамрагдсан иргэн, айл өрхийг төрийн өмчийн орон сууцанд дамжин өнгөрүүлэх зорилгоор түр суурьшуулах, төрийн өмчийн орон сууцыг хөлслүүлэх, өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй хөлслүүлэх, борлуулах, орон сууцыг хүлээлгэн өгөх, хүлээн авах болон эдгээртэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино.

1.2.Энэ журмаар зохицуулж байгаа харилцаанд Монгол Улсын Үндсэн хууль, Орон сууцны тухай хууль, Иргэний хууль, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Газрын тухай хууль болон эдгээртэй нийцүүлэн гаргасан холбогдох бусад хууль тогтоомж болон энэ журмыг дагаж мөрдөнө.

1.3.Энэ журмыг төрийн орон сууцыг эзэмших, захиран зарцуулах эрх бүхий төрийн болон орон нутгийн өмчит компани (цаашид “Компани” гэх)-аас хэрэгжүүлж байгаа төрийн өмчийн орон сууцны ашиглалт, менежментийг зохицуулахад баримтална.

Хоёр.Нэр томъёоны тодорхойлолт

2.1.Энэ журамд хэрэглэсэн дараах нэр томъёог доор дурдсан утгаар ойлгоно:

2.1.1.“төрийн өмчийн орон сууц” гэж төрийн өмчид хамаарах иргэдэд хөлслүүлэх, өмчлүүлэх, борлуулах зориулалттай орон сууцыг;

2.1.2.“орон сууц зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэн” гэж өөрийн болон хамтран амьдрагчийн нэр дээр өмчлөх буюу эзэмших орон сууцгүй, эсхүл амьдарч байгаа орон сууц нь хүн амын эрүүл мэнд, аюулгүй байдлын шаардлага хангахгүй энэ журамд заасан шалгуур хангасан иргэнийг;

2.1.3.“хөлслөх” гэж орон сууцыг тодорхой хугацаанд гэрээний үндсэн дээр төлбөртэй ашиглахыг;

2.1.4.“өмчлүүлэх” гэж холбогдох хуульд заасан нөхцөлөөр орон сууцны өмчлөх эрхийг иргэнд шилжүүлэх арга хэмжээг;

2.1.5.“борлуулах” гэж орон сууц болон түүнийг дагалдах үйлчилгээний талбай, авто зогсоолыг зах зээлийн эсхүл хууль тогтоомжийн дагуу үнэлж худалдах үйл ажиллагааг;

2.1.6.“квот” гэж орон сууцанд хамруулах иргэн тус бүрд оногдох орон сууцны тоо болон нийт орон сууцанд эзлэх хувийг;

2.1.7.“зорилтот бүлэг” гэж энэ журмын 5.2.4-5.2.7-д заасан ангилалд хамаарах нийгмийн халамж зайлшгүй шаардлагатай иргэдийг;

2.1.8.“сонгон шалгаруулалт” гэж хүсэлт гаргасан иргэдийн бүрдүүлсэн баримт бичиг, шалгуур үзүүлэлтийн дагуу эрэмбэлэн, оноо өгч сонгох үйл ажиллагааг;

2.1.9.“ажлын хэсэг” гэж сонгон шалгаруулалт зохион байгуулах, баримт бичиг хянан шалгах үүрэг бүхий Компанийн дэргэдэх түр буюу байнгын бүрэлдэхүүнийг;

2.1.10.“гэрээ” гэж орон сууц, үйлчилгээний талбай, авто зогсоолыг хөлслөх, өмчлүүлэх, борлуулах үед талуудын эрх, үүргийг тодорхойлсон албан ёсны бичгээр байгуулсан хэлцлийг;

2.1.11.“гэр хороолол” гэж Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.2-д заасныг;

2.1.12.“сонгосон талбай” гэж Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.6-д заасныг;

2.1.13. “түр суурьшуулах” гэж Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.8-д заасныг;

2.1.14.“суурин газар” гэж Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.15-д заасныг;

2.1.15.“төсөл хэрэгжүүлэгч” гэж Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.7-д заасныг;

2.1.16.“урьдчилгаа төлбөр” гэж төрийн орон сууцыг өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй гэрээ байгуулахад орон сууцны нийт төлбөрийн тодорхой хувийг урьдчилан бүрдүүлэхийг;

2.1.17.“банкны баталгаа” гэж Иргэний хуулийн 457 дугаар зүйлд заасныг;

2.1.18.“байр ашиглалтын зардал” гэж төрийн өмчийн орон сууцны ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтад зарцуулах зорилгоор хөлслөгчөөс авч байгаа төлбөрийг;

2.1.19.“байр ашиглалтын алба” гэж компанийн дэргэдэх төрийн өмчийн орон сууцны ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий нэгжийг.

Гурав.Төрийн орон сууцанд хамрагдах
ерөнхий нөхцөл

3.1.Хөлслүүлэх орон сууцанд хамрагдах иргэн дараах нөхцөлийг хангасан байна. Үүнд:

3.1.1.Монгол Улсын иргэн, холбогдох хууль тогтоомжид заасан эрх зүйн бүрэн чадамжтай байх;

3.1.2.байнгын болон түр оршин суух хаягтай, тухайн хаягтаа амьдардаг байх;

3.1.3.Монголбанкнаас баталсан өр, орлогын харьцааг баримтлан орон сууц хөлслөх төлбөр, ашиглалтын төлбөрөө төлөх чадвартай байх;

3.1.4.энэ журмын 4.1-д тусгасан иргэдийн төлөөлөл байх;

3.1.5.бүртгүүлэх өдрийн байдлаар өөрийн, гэр бүлийн гишүүний өмчлөлийн инженерийн хангамжтай орон сууцгүй байх, эсхүл амьдарч байгаа орон сууц нь хүн амын эрүүл мэнд аюулгүй байдлын шаардлага хангахгүй нь мэргэжлийн байгууллагаар тогтоогдсон байх;

3.1.6.төрийн болон орон нутгийн хөлслөх орон сууцны хөтөлбөрт өөрөө болон гэр бүлийн гишүүд нь хамрагдаж байгаагүй байх;

3.1.7.хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн амьдарч буй орон сууц нь хүртээмжийн шаардлага хангахгүй болох нь эрх бүхий байгууллагын үнэлгээ, дүгнэлтээр тогтоогдсон байх.

3.2.Хөлслүүлэх орон сууцанд хамрагдах иргэдийн бүртгэл болон сонгон шалгаруулалтыг цахимаар зохион байгуулах бөгөөд хөлслүүлэх орон сууц гарсан тухай бүр энэ журамд заасны дагуу зохион байгуулж ажиллана.

3.3.Төрийн өмчийн орон сууцны нэг сарын хөлслөх төлбөрийн хэмжээг нэг метр квадрат (м²) тутмыг хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээтэй уялдуулан дараах дээд, доод хязгаарын хооронд тогтооно.

№	Нийслэл	Төвлөрсөн суурин газар (3000 аас дээш хүн амтай)	Суурин газар (3000 аас доош хүн амтай)
1	1.5-2.0 хувь	1.0-1.5 хувь	0.5-1.0 хувь

3.4.Төрийн өмчийн орон сууцны хөлслөх төлбөрийг компанийн Төлөөлөн удирдах зөвлөл тогтооно. Тухайн орон сууцны 1 сарын хөлслөх төлбөрийг тооцохдоо дараах нөхцөлийг харгалзан үзнэ:

3.4.1.насжилт;

3.4.2.байршлын бүсчлэл;

3.4.3.зах зээлийн үнэлгээ;

3.4.4.тухайн байршилд орон сууц хөлслүүлж байгаа зах зээлийн үнэлгээ;

3.4.5.хөрөнгө оруулалтын хэмжээ, хүүгийн төлбөр, ашиглалтын зардал;

3.4.6.тухайн орон сууцанд ноогдох үйл ажиллагааны зардал, менежментийн зардал.

3.5.Хөлслүүлэх орон сууцны нэг сарын хөлслөх төлбөрт орон сууцны даатгалын төлбөрийг нэмэлтээр тооцох бөгөөд эдгээрийг гэрээнд тусгана.

3.6. Төрийн орон сууцыг хөлслөх, өмчлөлд шилжих нөхцөлтэй хөлслөх, түр суурьших иргэнээс 3 сарын хөлслөх төлбөртэй тэнцэх хэмжээний барьцаа авна. Түр суурьших тохиолдолд гэрээний үндсэн дээр төсөл хэрэгжүүлэгч барьцааг байршуулж болно.

3.7.Төрийн өмчийн орон сууцанд гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөлд хамрагдсан иргэдийг түр суурьшуулж болно.

Дөрөв.Төрийн орон сууцанд хамрагдах квот (хувь)

4.1.Хөлсний орон сууцанд иргэдийг дараах ангилал, квот (хувь)-ийн дагуу хамруулна.

№	Орон сууцанд хамрагдах иргэдийн ангилал	Хөлслөх орон сууцанд хамрагдах квот (хувь)	
		Улаанбаатар хот	Орон нутаг
1	Залуу гэр бүл	15	15
2	Төрийн захиргааны болон төрийн тусгай, төрийн улс төрийн албан хаагч	15	15
3	Төрийн үйлчилгээний албан хаагч	20	20
4	Хувийн хэвшлийн болон хувиараа хөдөлмөр эрхлэгч	10	10
5	Ахмад настан	18	18
6	Олон хүүхэдтэй гэр бүл	2	2
7	Өрх толгойлсон эцэг, эх	5	5
8	Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, түүний гэр бүл	10	10
9	Байгалийн гамшиг, гэнэтийн аюулд нэрвэгдэж, орон гэргүй болсон өрх	5	5

4.2.Энэ журмын 4.1-д заасан хөлсний орон сууцанд хамрагдах иргэдийн ангилал, квот (хувь)-ийг орон сууцны бодлого хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага бүхэлд нь болон тухайлсан төсөл хөтөлбөрт зориулан өөрчилж болно.

4.3.Хэрэв энэ журмын 4.1-д заасан тухайн квотын сонгон шалгаруулалтад тогтоосон тооноос бага шаардлага хангасан иргэд оролцсон бол үлдсэн орон сууцыг дараагийн өндөр эрэлттэй ангилалд орон сууцны бодлого хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллагын сайдын шийдвэрээр шилжүүлж болно. Уг сонгон шалгаруулалтыг энэ журамд заасны дагуу зохион байгуулна.

Тав.Төрийн өмчийн орон сууцыг хөлслөх иргэнд тавигдах шаардлага

5.1.Төрийн хөлслүүлэх орон сууцанд хамрагдах Монгол Улсын иргэн дараах нийтлэг шалгуур, үзүүлэлтийг хангасан байна. Үүнд:

5.1.1.энэ журмын 3.1-д заасан ерөнхий нөхцөлийг хангасан байх.

5.1.2.орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй дараах иргэн, айл өрхийг тэргүүн эгнээнд хамруулах зарчмыг баримтална:

5.1.2.1.Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын төвлөрлийг бууруулж, орон нутагт шилжин суурьшиж байгаа болон 21 аймаг, нийслэлийн алслагдсан дүүрэгт шилжин суурьшиж байгаа иргэн, айл өрхийг;

5.1.2.2.агаар, хөрс, орчны бохирдлыг бууруулах зорилтын хүрээнд гэр хорооллоос хөлслөх хүсэлт гаргасан иргэн, айл өрхийг.

5.2.Орон сууцанд хамрагдах иргэдийн ангилал, квот (хувь)-ийн шалгуур, үзүүлэлт:

5.2.1.төрийн захиргаа, төрийн тусгай, төрийн улс төрийн болон төрийн үйлчилгээний албан хаагч ангилалд бүртгүүлэх иргэн Төрийн албаны тухай хуулийн 3.1.2-т заасан шаардлагыг хангасан байх;

5.2.2.залуу гэр бүл ангилалд бүртгүүлэх иргэн гэрлэлтээ албан ёсоор батлуулсан, Залуучуудын хөгжлийг дэмжих тухай хуульд заасан насны хязгаарт байгаа эхнэр, нөхөр байх;

5.2.3.хувийн хэвшил болон хувиараа хөдөлмөр эрхлэгч ангилалд бүртгүүлэх иргэн Хөдөлмөр эрхлэлтийг дэмжих тухай хуулийн 3.1.8-д заасан шаардлагыг хангасан иргэн байх;

5.2.4.өрх толгойлсон эцэг, эх ангилалд бүртгүүлэх иргэн Нийгмийн халамжийн тухай хуулийн 3.1.8-д заасан иргэн байх;

5.2.5.олон хүүхэдтэй гэр бүлийн ангилалд бүртгүүлэх гэр бүл нь 18 хүртэлх насны 4 болон түүнээс дээш хүүхэдтэй, гэрлэлтээ албан ёсоор батлуулсан гэр бүл байх;

5.2.6.ахмад настны ангилалд бүртгүүлэх иргэн Ахмад настны тухай хуулийн 3 дугаар зүйлд заасан шаардлагыг хангасан байх;

5.2.7.хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, түүний гэр бүлийн ангилалд бүртгүүлэх иргэн Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний эрхийн тухай хуулийн 4.1.1-д заасан хөгжлийн бэрхшээлтэй хүн болон хөгжлийн бэрхшээлтэй хүүхэдтэй айл, өрхийг;

5.2.8.гамшиг, аюулт үзэгдлийн улмаас орон гэргүй болсон иргэн ангилалд бүртгүүлэхэд Гамшгаас хамгаалах тухай” хуулийн 4.1.12-т заасан нөхцөл байдлыг аймаг, нийслэлийн гамшгаас хамгаалах байгууллагаас баталгаажуулсан иргэн болон айл, өрх байх.

Зургаа.Хөлслөх орон сууцанд хүсэлт гаргах иргэний бүрдүүлэх бичиг баримт

6.1.Төрийн хөлслөх сул орон сууцны сонгон шалгаруулалтад хамрагдах хүсэлтэй иргэний мэдээллийг өөрийн зөвшөөрлийн дагуу "Төрийн цахим үйлчилгээний нэгдсэн "ХҮР" системээс авна.

6.2.Төрийн цахим үйлчилгээний нэгдсэн порталаар дамжуулан тухайн иргэнийг сонгон шалгаруулалтад үнэлэх дараах мэдээллүүд болон холбогдох бусад мэдээллийг системээс авна:

6.2.1.иргэний үнэмлэхийн лавлагаа;

6.2.2.оршин суугаа хаягийн лавлагаа;

6.2.3.ам бүлийн тодорхойлолтын лавлагаа;

6.2.4.үл хөдлөх хөрөнгийн дэлгэрэнгүй лавлагаа;

6.2.5.зээлийн мэдээллийн сангийн лавлагаа;

6.2.6.тэтгэврийн лавлагаа;

6.2.7.гэрлэлтийн лавлагаа;

6.2.8.хөдөлмөрийн чадвар алдалтын лавлагаа

6.2.9.Төрийн албан хаагч мөн эсэхийг тодорхойлсон албан байгууллагын тодорхойлолт;

6.2.10.нийгмийн даатгалын шимтгэл төлөлтийн талаарх лавлагаа.

6.3.Хувиараа хөдөлмөр эрхлэгчийн орлогыг Төрийн цахим үйлчилгээний нэгдсэн портал ашиглан тодорхойлох боломжгүй тохиолдолд орлого тодорхойлох холбогдох баримтуудыг авч, системд хавсаргана.

6.4.Хүсэлт гаргасан иргэний мэдээллийг цахим систем боловсруулж, энэхүү журмын 6.2-т заасан шаардлагыг хангаж байгаа эсэхийг үнэлнэ. Журмын 6.2-т заасан шаардлагыг хангаагүй иргэнд ямар шалтгаанаар хүсэлтийг бүртгэх боломжгүй байгаа талаар тухай бүр мэдэгдэнэ. Шаардлага хангасан материалыг дараагийн шатны сонгон шалгаруулалтад оруулна.

Долоо.Сонгон шалгаруулах үйл ажиллагаа

7.1.Хөлслөх орон сууцанд хамрагдах шаардлага хангаж, хүсэлтээ илгээсэн иргэдээс энэ журмын 5 дугаар зүйлд заасан бичиг баримтын бүрдлийг хангуулж, сонгон шалгаруулалтыг зохион байгуулах Ажлын хэсгийг Компанийн захирлын тушаалаар байгуулна. Ажлын хэсгийн бүрэлдэхүүнд хяналтын байгууллагын төлөөлөл, иргэний нийгмийн байгууллагын төлөөллийг оролцуулж болно.

7.2.Хөлслөх орон сууцанд хамрагдах шаардлагыг хангаж, хүсэлтээ ирүүлсэн иргэдийн орон сууц хөлслөх төлбөр, орлогын харьцаа нь Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн тушаалаар баталсан өр, орлогын харьцааны дээд хязгаараас хэтрэхгүй байна.

7.2.1.орлого нь хөлслөх орон сууцны төлбөрийг төлөх боломжгүй тохиолдолд зорилтот бүлгийн иргэнд шаардлагатай төлбөрийн зөрүүг тухайн иргэний нийгмийн хамгааллын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага болон аймаг, нийслэлийн төсөвт тусгасан бол түүнийг орлогод тооцож болно.

7.3. Хөлслөх орон сууцанд хамрагдах шаардлага хангасан иргэдийг сонгон шалгаруулахдаа хүсэлт гаргагчийн бичиг баримтыг үндэслэн доорх эрэмбийн дагуу нийт 100 хүртэлх оноогоор үнэлж, цаасаар цахим системээр сонгон шалгаруулна. Иргэдэд оноо өгөх аргачлалыг тухайн орон сууцнаас хамааруулан компанийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хурлаар хэлэлцүүлж, батлуулна.

7.4.Хөлслөх орон сууцанд хамрагдах шаардлага хангасан иргэдийг сонгон шалгаруулахдаа хүсэлт гаргагчийн бичиг баримтыг үндэслэн доорх эрэмбийн дагуу цахим системээр сонгон шалгаруулна.

7.4.1.Төрийн албан хаагч болон төрийн үйлчилгээний албан хаагч ангилалд бүртгүүлсэн иргэдийг:

7.4.1.1.төрд ажилласан жилийн хугацаагаар;

7.4.1.2.эрхийн ам бүлийн тоогоор (тэнцүү бол бага насны хүүхдээр);

7.4.1.3.гэр хороололд амьдарч байгаа төлөвлөлтийн бүсчлэлээр;

7.4.1.4.бусад

7.4.2.Залуу гэр бүл ангилалд бүртгүүлсэн иргэдийг:

7.4.2.1.хүүхдийн тоогоор (хүүхдийн тоо ижил бол бага насны хүүхдийн насаар)

7.4.2.2. гэр хороололд амьдарч байгаа төлөвлөлтийн бүсчлэлээр;

7.4.2.3.гэрлэлт бүртгүүлсэн хугацаагаар (жил, сар);

7.4.2.4.бусад

7.4.3.Хувийн хэвшил болон хувиараа хөдөлмөр эрхлэгч ангилалд бүртгүүлсэн иргэдийг:

7.4.3.1. гэр хороололд амьдарч байгаа төлөвлөлтийн бүсчлэлээр;

7.4.3.2.өрхийн ам бүлийн тоогоор (ижил бол бага насны хүүхдийн насаар);

7.4.3.3.бусад

7.4.4.Өрх толгойлсон эцэг, эх ангилалд бүртгүүлсэн иргэдийг:

7.4.4.1.хүүхдийн тоогоор (хүүхдийн тоо ижил бол хөгжлийн бэрхшээлтэй хүүхэдтэй нь, эсхүл бага насны хүүхдийн насаар нь);

7.4.4.2. гэр хороололд амьдарч байгаа төлөвлөлтийн бүсчлэлээр;

7.4.4.3.бусад

7.4.5.Олон хүүхэдтэй гэр бүлийн ангилалд бүртгүүлсэн иргэдийг:

7.4.4.1.хүүхдийн тоогоор (хүүхдийн тоо ижил бол бага насны хүүхдийн насаар)

7.4.4.2.гэр хороололд амьдарч байгаа бол агаарын чанарын бүсчлэлээр;

7.4.6.Ахмад настны ангилалд бүртгүүлсэн иргэдийг: (ирүүлсэн хүсэлтийн дарааллаар байвал)

7.4.6.1.ажилласан жилээр;

7.4.6.2.насаар нь (жил, сар, өдөр);

7.4.6.3.гэр хороололд амьдарч байгаа төлөвлөлтийн бүсчлэлээр;

7.4.7.Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, түүний гэр бүлийн ангилалд бүртгүүлсэн иргэдийг:

7.4.7.1. хөдөлмөрийн чадвар алдалтын хувь хэмжээ, байнгын асаргаа шаардлагатай хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний онош, өвчний заалт, шалгуур үзүүлэлт;

7.4.7.2. гэр хороололд амьдарч байгаа төлөвлөлтийн бүсчлэлээр;

7.4.7.3. хөгжлийн бэрхшээлтэй хүнийг асрахад ногдох гэр бүлийн гишүүний тоо;

7.4.8. Гамшиг, аюулт үзэгдлийн улмаас орон гэргүй болсон иргэн ангилалд бүртгүүлсэн иргэдийг /Журам батлагдсанаас хойш гамшигт өртсөн иргэнд хамаарна./:

7.4.8.1. цаг хугацааны дарааллаар (жил, сар);

7.4.8.2. өрхийн ам бүлийн тоогоор;

7.5. Сонгон шалгаруулалтад оролцсон иргэдэд шалгарсан болон шалгараагүй талаар сонгон шалгаруулалтыг зохион байгуулж дууссан өдрөөс ажлын 10 хоногийн дотор цахимаар мэдээлнэ.

7.6. Сонгогдсон иргэд бүртгэлээ цахимаар баталгаажуулна.

7.7. Баталгаажуулсан өдрөөс хойш ажлын 5 хоногийн дотор хөлслөгч тухайн журамд заасан хэмжээний барьцаа төлбөрийг 3 сарын хөлслөх төлбөрийн хамт компанийн дансанд байршуулна. Энэхүү төлбөрийг 7.2.1-д заасан нөхцөлөөр тооцуулах бол холбогдох байгууллагаас төлбөр төлөхийг баталгаажуулсан тодорхойлолт авна.

7.8. Энэ журмын 7.5-д заасны дагуу бүртгэлээ баталгаажуулаагүй тохиолдолд дараагийн иргэнийг сонгогдсонд тооцож цахимаар мэдээлнэ.

7.9. Сонгон шалгаруулалтад оролцсон боловч шалгараагүй иргэдийн нөөц бүртгэл болон жагсаалтыг үүсгэхгүй.

7.10. Сонгон шалгаруулалтын үйл ажиллагааг ил тод, нээлттэй зохион байгуулж, шалгуур үзүүлэлт, онооны аргачлал болон шалгарсан иргэдийн мэдээллийг цахим хэлбэрээр нийтэд мэдээлнэ.

7.11. Сонгон шалгаруулалтыг зохион байгуулах ажлын хэсгийн үйл ажиллагаанд хөндлөнгөөс нөлөөлөх, шийдвэрийг өөрчлөх, хязгаарлахыг хориглоно. Сонгон шалгаруулалтын ажлын хэсгийн гишүүн нь өөртэй нь, эсхүл түүний гэр бүлийн гишүүн, хамаарал бүхий этгээдтэй холбоотой ашиг сонирхлын зөрчил үүссэн, эсхүл үүсэж болзошгүй нөхцөл байдал илэрсэн тохиолдолд энэ тухай даруй мэдэгдэж, тухайн асуудлыг хэлэлцэх, шийдвэр гаргах ажиллагаанд оролцохгүй.

Найм. Төрийн өмчийн орон сууцыг хөлслүүлэх

8.1. Гэрээ байгуулах: Сонгон шалгаруулалтад шалгарсан иргэнтэй Иргэний хуулийн 302-311 дүгээр зүйлд заасны дагуу гэрээ байгуулна.

8.1.1. төрийн өмчийн орон сууцыг иргэдэд хөлслүүлэх, өмчлүүлэх, борлуулахтай холбогдсон гэрээний загвар болон хүсэлт гаргах маягтын загварыг Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн батална.

8.2.Төрийн өмчийн орон сууц нь ашиглалтын шаардлага хангасан, Монгол Улсад хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй стандарт, норм, шаардлагыг хангасан байна.

8.3.Төрийн өмчийн орон сууцны барилга байгууламжийн бүтээц, хийцлэлд, инженерийн шугам сүлжээ болон дотоод зохион байгуулалтад зөвшөөрөлгүйгээр ямар нэгэн өөрчлөлт оруулах, хана нураах, өргөтгөл хийхийг хориглоно.

8.4.Төрийн өмчийн орон сууцыг хөлслүүлэх үйл ажиллагаанд Монгол Улсын хууль тогтоомж, энэ журам, эрх бүхий байгууллагаас, компанаас гаргасан дүрэм, журмыг дагаж мөрдөнө.

8.5.Төрийн өмчийн орон сууцыг иргэдэд хөлслүүлэх нийт хугацаа журмын 4.1-д заасан “Орон сууцанд хамрагдах иргэдийн ангилал” тус бүрт өөр өөр байж болно. Эдгээр хугацааг компаний Төлөөлөн удирдах зөвлөл шийдвэрлэнэ.

8.6.Орон сууц хөлслөх гэрээг 1 жилийн хугацаатай байгуулна. Гэрээг жил тутам дүгнэж, сунгах эсэхийг шийдвэрлэнэ. Гэрээг дүгнэхдээ энэ журмын 6.1-д заасан мэдээллийг тухайн иргэний өөрийн зөвшөөрлөөр Төрийн цахим үйлчилгээний нэгдсэн “ХУР” системээс авч шалгана.

8.7.Төрийн цахим үйлчилгээний нэгдсэн порталаас шинэчилж авсан хөлслөгчийн мэдээлэлд тулгуурлан хөлслөгч анх гэрээ байгуулах үед хангаж байсан шаардлагуудаа хангахаа больсон нь тогтоогдвол, иргэн өөрийн мэдээллийг Төрийн цахим үйлчилгээний нэгдсэн портал системээс авахыг зөвшөөрөөгүй тохиолдолд орон сууц хөлслөх гэрээг дуусгавар болгоно.

8.8.Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжиж байгаа талбайд оршин сууж байсан газраа чөлөөлсөн иргэдэд төрийн өмчийн орон сууцыг хөлсөлж болно.

8.8.1.төрийн өмчийн орон сууцыг газраа чөлөөлсөн иргэдэд хөлслөхдөө шууд гэрээ байгуулна.

8.8.2.энэ журмын 3.6-д заасан хэмжээний барьцаа төлбөрийг төсөл хэрэгжүүлэгч, төслийн захиалагч, газар чөлөөлсөн айл өрх, иргэний аль нэг нь төлж болох бөгөөд энэ талаар гэрээнд тодорхой тусгана.

8.9.Төрийн өмчийн орон сууцыг хөлслүүлэх гэр хорооллын дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжиж буй талбайд оршин суугаа иргэд доорх бичиг баримтыг бүрдүүлнэ.

8.9.1.иргэний цахим үнэмлэх болон иргэний үнэмлэхийн лавлагаа;

8.9.2.оршин суугаа хаяг, ам бүлийн тодорхойлолтын лавлагаа;

8.9.3.сонгогдсон талбайд хамрагдсан иргэдийн эзэмшиж байгаа эсхүл өмчилсөн газар болон үл хөдлөх хөрөнгө нь улсын бүртгэлийн гэрчилгээтэй байх бөгөөд тухайн гэрчилгээний хуулбарыг хавсаргана.

8.10.Төсөл хэрэгжүүлэх сонгосон талбайд үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч иргэдийг төрийн өмчийн орон сууцанд хамруулах санал гаргасан төсөл хэрэгжүүлэгч нь санхүүгийн чадавхтай, ажлын туршлагатай, төслийг хэрэгжих хугацаанд түр суурьших зардлыг гаргах хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэсэн байна.

8.11.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь төслийн хэрэгжилтийн хугацаанд төрийн өмчийн орон сууцыг хөлслөх төлбөр, орон сууцны даатгалын төлбөрийг хугацаанд нь, саадгүй төлж, баталгаажуулна:

8.11.1.энэ үүргийн хэрэгжилтийг хангах зорилгоор төсөл хэрэгжүүлэгч төслийн хугацаанд хүчин төгөлдөр байх банкны баталгаа гаргах;

8.11.2.банкны баталгааны хүчинтэй хугацаа нь төслийн нийт хугацаатай адил байх бөгөөд төслийг дуусгавар болсны дараа хүлээлгэн өгөх, тооцоо хийх үйл ажиллагаа бүрэн дууссанаар хүчингүйд тооцох;

8.11.3.хэрэв төсөл хэрэгжүүлэгч нь төлбөр төлөх үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд төрийн хөлслөх орон сууц эзэмшигч нь банкны баталгааг хэрэгжүүлэн, шаардлагатай төлбөрийг банкнаас нэхэмжилнэ.

8.12.Орон сууц хөлслөх төлбөрийг графикт заасан хугацаанд төлөх, энэ гэрээгээр тохиролцсон нөхцөлийн дагуу хөлслөх орон сууцыг ашиглана.

8.13.Барьцаа төлбөрөөс төрийн орон сууцыг дараагийн иргэнд хөлслөхөд шаардагдах засвар, үйлчилгээг хийх мөнгөн дүнг суутгаж, буцаан олгоно. Засвар, үйлчилгээний зардлыг орон сууцыг хүлээлгэн авах үед үйлдсэн үзлэгийн акт, эвдрэл гэмтлийн үнэлгээ, засварын ажлын төсөв, барилгын норм, стандартын дагуу гаргасан зардлын тооцоонд үндэслэн тогтооно.

8.14.Хөлслөгч иргэн засвар үйлчилгээг өөрийн зардлаар хийснийг зөвшөөрч актаар хүлээн авсан тохиолдолд барьцаа төлбөрийг бүрэн олгоно.

8.15.Төрийн өмчийн орон сууцны эргэлтэд ороогүй орон сууцны ашиглалтын болон холбогдох бусад зардлыг олох зорилгоор 1 жил хүртэлх хугацаагаар зах зээлийн үнээр хөлсөлж болно.

8.16.Компани төрийн өмчийн 100-гаас дээш орон сууцтай байршилд орон сууцны ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий өөрийгөө санхүүжүүлэх зарчмаар ажилладаг ашиглалтын албыг байгуулж болно. Энэ алба хуулийн этгээдийн эрхгүй байх бөгөөд зарим зардлыг компани санхүүжүүлж болно.

8.17. Орон сууц хөлслөх гэрээг хууль тогтоомжид заасан тохиолдолд үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж болох бөгөөд холбогдох зардлыг хөлслөгч бүрэн хариуцна.

Ес.Өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууцыг хөлслүүлэх,
дахин төлөвлөлтийн хүрээнд орон сууцыг өмчлүүлэх,
борлуулахад тавигдах шаардлага

9.1. Төрийн өмчийн орон сууцыг өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй хөлслүүлэх, дахин төлөвлөлтийн хүрээнд өмчлүүлэх, борлуулах зэрэг хэлбэрээр эдийн засгийн эргэлтэд оруулж болно. Энэ үйл ажиллагаанд эдийн засгийн үр ашигтай, төрийн орон сууцны санг нэмэгдүүлэх зорилгод нийцсэн дараах зарчмыг баримтална:

9.1.1.төрийн өмчийн орон сууцны үнийг тухайн орон сууцны анхны оруулсан хөрөнгө оруулалтын хэмжээ, хүүгийн төлбөр, ашиглалтын зардал зэргийг нэгтгэн тооцож тогтооно.

9.1.2.төрийн өмчийн орон сууцны үнэ өөрийн өртгөөс бага байж болохгүй.

9.1.3.төрийн орон сууцны үнийг өмчлөх эрх шилжих үеийн эсвэл өмчлөх гэрээ байгуулагдах үеийн зах зээлийн үнэлгээгээр тогтооно.

9.2.Төрийн өмчийн орон сууцыг дараах тохиолдолд иргэнд өмчлүүлнэ:

9.2.1.өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууцыг хөлслүүлэх;

9.2.2.дахин төлөвлөлтийн хүрээнд орон сууцыг өмчлүүлэх;

9.2.3.орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын шийдвэрээр төрийн орон сууц, авто зогсоол, үйлчилгээний талбай, агуулахын өрөөг борлуулах шийдвэр гарсан.

Арав.Өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон
сууцыг хөлслүүлэх

10.1.Төрийн өмчийн орон сууцыг өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй хөлслүүлэх шийдвэрийг компанийн Төлөөлөн удирдах зөвлөл гаргана.

10.2.Өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууц хөлслүүлэхэд урьдчилгаа төлбөрийн доод хэмжээ нь орон сууцны нийт үнийн 30 хувиас доошгүй байна. Иргэн орон сууцыг хөлслөх хугацаанд урьдчилгаа төлбөрийн хуримтлалыг үе шаттайгаар бүрдүүлэх бөгөөд уг хуримтлалыг 5 хүртэлх жилийн хугацаанд бүрдүүлж, цаашид ипотекийн зээлд хамрагдах боломжийг бүрдүүлнэ.

10.3.Өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууц хөлслүүлэх гэрээний хугацаа, урьдчилгаа төлбөрийн хувь, зээлийн хүүг тогтоохдоо энэ журмын 10.4-т заасныг харгалзаж төсөл хөтөлбөр тус бүрээр Төлөөлөн удирдах зөвлөл ялгавартай тогтоож болно.

10.4.Өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууц хөлслүүлэх урьдчилгаа төлбөрийн хувь, зээлийн хугацаа, зээлийн хүүг тооцоолохдоо дараах нөхцөлийг харгалзана:

10.4.1.зээлийн хүү хөрөнгө оруулалтын зээлийн хүү дээр нэмэх нь нэг хувь байх бөгөөд доод хэмжээ нь жилийн 6 хувь байна.

10.4.2.зээлийн хугацаа хөрөнгө оруулалтын зээлийн үлдсэн хугацаанаас их байж болохгүй.

10.5.Өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууц хөлслүүлэх гэрээ байгуулах иргэн энэ журмын 6.2-т заасан шаардлагыг хангасан байна.

10.6.Энэ журмын дагуу орон сууц хөлслүүлэх гэрээгээр тухайн орон сууцанд нэгээс доошгүй жил амьдарсан гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлж байсан иргэнтэй өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууц хөлслүүлэх гэрээ байгуулж болно.

10.6.1.дараах тохиолдолд өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууц хөлслүүлэх гэрээг байгуулахгүй:

10.6.1.1.хөлслөгч гэрээний хугацаанд төлбөрийн зөрчил гаргасан;
10.6.1.2.анх гэрээ байгуулах үед хангаж байсан шаардлагаа хангахаа больсон.

10.7.Төрийн орон сууцыг хөлслөгч нь урьдчилгаа төлбөрийг бүрдүүлэх зорилгоор өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууц хөлслүүлэх гэрээ байгуулан хөлслөх төлбөрөөс гадна нэмэлт төлбөрийг төлнө.

10.8.Өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууц хөлслүүлэх гэрээ байгуулсан иргэнд энэ журмын 3.3-т заасан орон сууцны хөлсний 25 хувийн хөнгөлөлт үзүүлнэ.

10.9.Өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууц хөлслүүлэх гэрээний үнийг тооцоолохдоо энэ журмын 9.1-д заасныг баримтална.

10.10.Өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууц хөлслүүлэх гэрээг дараах байдлаар дүгнэнэ:

10.10.1.гэрээний үүргээ биелүүлсэн иргэнтэй энэ журмын 10.3-т заасны дагуу зээлийн гэрээ байгуулна.

10.10.2.гэрээний үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд урьдчилгаа болон барьцаанаас орон сууцны хөлсний 25 хувийн хөнгөлөлт, байрны засварын зардлыг суутган үлдсэнийг иргэнд олгоно. Гэрээг цуцалж орон сууцыг чөлөөлнө.

10.11.Монголбанкнаас баталсан өр, орлогын харьцааг харгалзан зээлдэгчтэй зээлийн гэрээг байгуулна.

Арван нэг.Төрийн өмчийн орон сууцыг дахин
төлөвлөлтийн хүрээнд өмчлүүлэх,
борлуулах

11.1.Төрийн өмчийн орон сууцыг дахин төлөвлөлтийн хүрээнд өмчлүүлэх асуудлыг төрийн өмчийн орон сууцны санг бүрдүүлж, ашиглалт, менежментийг хариуцаж буй компанийн Төлөөн удирдах зөвлөл гаргана.

11.2.Аймаг, нийслэл, дүүргийн Засаг даргын шийдвэрээр сонгогдсон гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжиж байгаа талбайд оршин суугаа иргэний санал, тохиролцооны үндсэн дээр тухайн иргэний өмчлөлийн газар болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээнд дүйцүүлэн төрийн өмчийн орон сууцыг олгож болно.

11.3.Дахин төлөвлөлтийн хүрээнд олгож байгаа орон сууцны өртгийг тооцоолохдоо энэ журмын 9.1-д заасныг баримтална.

11.4.Сонгогдсон талбайд байрлах газар болон үл хөдлөх эд хөрөнгийг эрх бүхий байгууллагаар үнэлүүлэх бөгөөд үнийг харилцан тохиролцоно.

11.5.Сонгогдсон талбайн үнэ харилцан тохиролцсон сонгосон орон сууцны үнээс бага бол тухай иргэн зөрүү төлбөрийг журмын 10.9-д заасан нөхцөлөөр зээлээр авч болно. Эсхүл зөрүү төлбөрийг барагдуулсан тохиолдолд орон сууцыг иргэний өмчлөлд шилжүүлнэ.

11.6.Сонгогдсон талбайн үнэ харилцан тохиролцсон сонгосон орон сууцны үнээс их бол зөрүү төлбөрийг харилцан тохиролцон гэрээ байгуулан шийдвэрлэнэ.

11.7.Төрийн өмчийн орон сууцаас төлөөлөн удирдах зөвлөлийн шийдвэрийн дагуу зах зээлийн үнээр борлуулж болох бөгөөд энэ журмын 9.1-д заасныг баримтална.

Арван хоёр.Журам зөрчигчдөд хүлээлгэх
хариуцлага

12.1.Хөлслөгч дараах зөрчлийг гаргасан тохиолдолд компаниас гэрээг цуцлах арга хэмжээ авна:

12.1.1.Хөлслөгч нь орон сууц хөлслөх төлбөрийг 2 сар болон түүнээс дээш хугацаагаар төлөөгүй тохиолдолд;

12.1.2.энэ журмын 6.2-т заасныг хуурамчаар бүрдүүлсэн нь тогтоогдвол;

12.1.3.энэ журмын 8.4, 8.8-д заасныг тус тус зөрчсөн тохиолдолд.

12.2.Энэ журмын 12.1-д заасныг зөрчиж, гэрээ цуцалсан тохиолдолд барьцаа төлбөрөөс орон сууцны ашиглалт болон засвартай холбоотой зардлыг суутган үлдсэн төлбөрийг иргэнд буцаан олгоно.

12.3.Компанийн ажилтан, албан тушаалтан энэ журмыг зөрчсөн нь тогтоогдвол хөдөлмөрийн гэрээг цуцлах үндэслэл болно.

Арван гурав.Орон сууцыг иргэдэд
хүлээлгэн өгөх, хүлээн авах

13.1.Орон сууц хөлслөх гэрээ байгуулсан иргэнд орон сууцыг хөлслөх асуудал хариуцсан ажилтан актаар хүлээлгэн өгч хүлээн авна. Хүлээлцэх актыг хоёр хувь үйлдэж, нэг хувийг иргэнд, нөгөө хувийг Компани хадгална.

13.2.Орон сууц хүлээлцэхдээ актад дурдсан эд хөрөнгө тус бүрийн ашиглалтын байдал, элэгдэл, хорогдлыг тэмдэглэж, оролцсон талууд гарын үсэг зурна.

13.3.Орон сууц хөлслөх гэрээг хугацаанаас өмнө хөлслөгчийн буруутай үйл ажиллагааны улмаас цуцалсан тохиолдолд, уг буруутай үйл ажиллагаанаас шалтгаалан үүссэн хохирол, зардлыг бүрэн тодорхойлж, барьцаанаас суутган үлдэгдэл барьцааг хөлслөгчид олгоно.

13.4.Гэрээний хугацаа дуусгавар болсон, эсхүл гэрээ цуцлах нөхцөл үүссэн үед орон сууц хөлслөх гэрээг компанийн санаачилгаар цуцлахад хөлслөгч орон сууцыг хүлээлгэн өгөхөөс татгалзсан, эсвэл санаатайгаар зайлсхийсэн тохиолдолд эрх бүхий байгууллагад хандан, хөндлөнгийн гэрчийн оролцоотойгоор орон сууцыг өөрийн эзэмшил, өмчлөлд саадгүй шилжүүлэн авна.

13.5.Хөлслөх болон өмчлөлд шилжих нөхцөлтэй хөлслөх орон сууцны хэвийн ашиглалт, элэгдэл хорогдлыг түүвэрчилсэн байдлаар шалгана.

Арван дөрөв. Хяналт, үнэлгээ

14.1.Энэ журмын хэрэгжилт, иргэнийг сонгох, оноогоор үнэлэх, шийдвэр гаргах үйл ажиллагаа хууль тогтоомж болон энэ журамд нийцэж байгаа эсэхэд компанийн дотоод хяналтын нэгж, эрх бүхий байгууллага хяналт тавина.

14.2.Сонгон шалгаруулалтын үйл ажиллагааг ил тод, шударга явуулах зорилгоор үнэлгээний аргачлал, шалгуур үзүүлэлт, онооны системийг олон нийтэд нээлттэй мэдээлнэ.

14.3.Сонгон шалгаруулалтын үйл ажиллагаанд оролцсон иргэн, хуулийн этгээд нь гарсан шийдвэртэй холбоотой гомдол, мэдээллийг холбогдох байгууллагад гаргах эрхтэй.

14.4.Гомдлыг холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хянан шийдвэрлэнэ.

14.5.Энэ журмын хэрэгжилтэд хийсэн хяналт, үнэлгээний дүнг үндэслэн шаардлагатай тохиолдолд үйл ажиллагааг сайжруулах арга хэмжээ авч хэрэгжүүлнэ.

Арван тав. Бусад

15.1.Энэ журмаар зохицуулаагүй бусад асуудлыг холбогдох хууль, тогтоомж, гэрээнд заасны дагуу зохицуулна.

15.2. Байгалийн гамшиг, онц байдал зэрэг давагдашгүй хүчин зүйл үүссэн тохиолдолд гэрээний үүргийг биелүүлэх боломжгүй болсон нөхцөл байдлыг талууд харилцан тохиролцож шийдвэрлэх бөгөөд хөлслөгчийн хууль ёсны эрх, ашиг сонирхлыг хязгаарлахгүй.

----oOo---