Засгийн газрын 2026 оны 03 дугаар
сарын 11-ний өдрийн 81 дүгээр
тогтоолын хавсралт

ТӨРИЙН ӨМЧИЙН ОРОН СУУЦЫГ ИРГЭНД ХӨЛСЛҮҮЛЭХ, ӨМЧЛҮҮЛЭХ ЖУРАМ

Нэг.Нийтлэг үндэслэл

1.1.Энэ журмын зорилго нь орон сууц зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэдийг бүртгэн сонгон шалгаруулалтын үндсэн дээр төрийн өмчийн орон сууцыг хөлслүүлэх, гэр хорооллын дахин төлөвлөлтөд хамрагдсан иргэн, айл өрхийг төрийн өмчийн орон сууцанд түр суурьшуулах, өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй хөлслүүлэх болон төрийн өмчийн орон сууцыг хүлээлгэн өгөх, хүлээн авахтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.

1.2.Энэ журмаар зохицуулах харилцаанд Монгол Улсын Үндсэн хууль, Иргэний хууль, Орон сууцны тухай, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай, Газрын тухай, Нийгмийн халамжийн тухай, Хөдөлмөр эрхлэлтийг дэмжих тухай хууль болон эдгээртэй нийцүүлэн гаргасан бусад хууль тогтоомжийг дагаж мөрдөнө.

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

1.4.Төрийн өмчийн орон сууцанд хамрагдах иргэдийн бүртгэл болон сонгон шалгаруулалтыг цахимаар зохион байгуулах бөгөөд сул орон сууц гарсан тухай бүр энэ журамд заасныг баримтлан сонгон шалгаруулалтыг явуулна.

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

1.6. Аймаг, сумын төвд байгаа орон нутгийн өөрийн өмчийн орон сууцыг иргэнд хөлслүүлэх, өмчлүүлэхэд энэ журмыг дагаж мөрдөж болно.

1.7. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга Өрийн удирдлагын тухай хуулийн 12.3-т заасан зориулалтаар өр үүсгэж барьсан орон нутгийн өмчийн орон сууцыг хөлслүүлэх, өмчлүүлэх, орон сууцанд түр суурьшуулах ажлын хэрэгжилтийг жил бүр Засгийн газарт тайлагнана.

Хоёр.Төрийн өмчийн орон сууцанд хамрагдах ерөнхий нөхцөл

2.1.Төрийн өмчийн орон сууц (цаашид “орон сууц” гэх)-нд хамрагдах иргэн дараах ерөнхий нөхцөлийг хангасан байна:

2.1.1.Монгол Улсын иргэн, энэ журмын 4.1-д заасан ангилалд хамаарч байх;

2.1.2.байнгын~~, эсхүл түр~~ оршин суух хаягтай, тухайн хаягтаа амьдардаг байх;

2.1.3.Монголбанкнаас баталсан өр, орлогын харьцааг хангаж, орон сууц хөлслөх төлбөр болон орон сууцны ашиглалтын зардлыг төлөх чадвартай байх;

2.1.4.өөрийн болон гэр бүлийн гишүүний өмчлөлийн инженерийн хангамжтай орон сууцгүй байх, эсхүл амьдарч байгаа орон сууц нь хүний эрүүл мэнд, аюулгүй байдлын шаардлага хангахгүй нь мэргэжлийн байгууллагын дүгнэлтээр тогтоогдсон байх;

2.1.5.төрийн болон орон нутгийн түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрт өөрөө болон гэр бүлийн гишүүн нь хамрагдаж байгаагүй байх;

2.1.6.хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний амьдарч байгаа орон сууц нь хүртээмжийн шаардлага хангахгүй болох нь эрх бүхий байгууллагын дүгнэлтээр тогтоогдсон байх.

2.2.Дараах иргэн, айл өрхийг тэргүүн ээлжид орон сууцанд хамруулах зарчмыг баримтална:

2.2.1.Улаанбаатар хотоос аймаг, нийслэлийн алслагдсан дүүрэгт шилжин суурьшиж, тухайн орон нутагт орон сууц хөлслөх хүсэлт гаргасан;

2.2.2.агаар, орчны бохирдлыг бууруулах зорилтын хүрээнд гэр хорооллоос орон сууц хөлслөх хүсэлт гаргасан.

Гурав.Орон сууц хөлслөх төлбөр, түүний хэмжээ

3.1.Орон сууц хөлслөх нэг сарын төлбөрийн хэмжээг нэг метр квадрат ($м^2$) тутмыг хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээтэй уялдуулан дараах хязгаарт багтаан тогтооно:

Нийслэл	Төвлөрсөн суурин газар (3000-аас дээш хүн амтай)	Суурин газар (3000-аас доош хүн амтай)
1.5-2.0 хувь	1.0-1.5 хувь	0.5-1.0 хувь

3.2.Орон сууц хөлслөх төлбөрийг компанийн Төлөөлөн удирдах зөвлөл тогтоох бөгөөд дараах нөхцөлийг харгалзан үзнэ:

3.2.1.орон сууцны насжилт;

3.2.2.орон сууцны байршлын бүсчлэл;

3.2.3.орон сууцны зах зээлийн үнэлгээ;

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

3.2.5.орон сууцны хөрөнгө оруулалтын хэмжээ, хүүгийн төлбөр, ашиглалтын зардал;

3.2.6.орон сууцанд ногдох үйл ажиллагааны зардал, менежментийн зардал.

3.3.Орон сууц хөлслөх, өмчлөлд шилжих нөхцөлтэй хөлслөх, түр суурьших иргэнээс 3 сарын хөлслөх төлбөртэй тэнцэх хэмжээний барьцаа төлбөр авна.

“3.4.Энэ журам хэрэгжиж эхлэхээс өмнө төрийн өмчийн орон сууц хөлслөн амьдарч байгаа иргэний орон сууц хөлсөлсний төлбөрийн хэмжээг тогтоохдоо мөн журмын 3.1-д заасан төлбөрийн хэмжээг, өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууц хөлслөн амьдарч байгаа иргэний орон сууц хөлсөлсний төлбөрийг тогтоохдоо тухайн үед байгуулсан орон сууц хөлслөх гэрээг баримтална.”

Дөрөв.Орон сууцны квот (хувь)

4.1.Иргэнийг дараах ангилал, квот (хувь)-ын дагуу орон сууцанд хамруулна:

Д/д	Ангилал	Орон сууцанд хамрагдах квот (хувь)	
		Улаанбаатар хот	Орон нутаг
1.	Залуу гэр бүл	15	15
2.	Төрийн захиргаа, төрийн тусгай болон төрийн улс төрийн албан хаагч	15	15
3.	Төрийн үйлчилгээний албан хаагч	20	20
4.	Хувийн хэвшлийн ажилтан, хувиараа хөдөлмөр эрхлэгч	10	10
5.	Ахмад настан	18	18
6.	Олон хүүхэдтэй гэр бүл	5	5
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	2	2

4.2.Энэ журмын 4.1-д заасан ангилал, квот (хувь)-ыг орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага тухайн төсөл, хөтөлбөрийн зориулалт, онцлогт нийцүүлэн өөрчилж болно.

4.3.Сонгон шалгаруулалтад энэ журмын 4.1-д заасны дагуу тогтоосон квотоос цөөн тооны шаардлага хангасан иргэн оролцсон бол үлдсэн орон сууцыг дараагийн эрэлттэй ангилалд шилжүүлэх шийдвэрийг орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага гаргана.

Тав.Орон сууцыг хөлслөх иргэнд
тавих шаардлага

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

5.1.1.залуу гэр бүл ангилалд бүртгүүлэх иргэний хувьд гэрлэлтээ албан ёсоор бүртгүүлсэн, Залуучуудын хөгжлийг дэмжих тухай хуулийн 3.1-д заасан насны хязгаарт хамаарах эхнэр, нөхөр байх;

5.1.2.төрийн захиргаа, төрийн тусгай, төрийн улс төрийн болон төрийн үйлчилгээний албан хаагч ангилалд бүртгүүлэх иргэний хувьд төрийн албанд 3-аас доошгүй жил ажилласан байх;

5.1.3.хувийн хэвшлийн ажилтан, хувираа хөдөлмөр эрхлэгч ангилалд бүртгүүлэх иргэний хувьд:

5.1.3.1.хувийн хэвшлийн ажилтан нь нийгмийн даатгалын шимтгэл болон татварыг хуульд заасны дагуу 3-аас доошгүй жил төлсөн байх;

5.1.3.2.хувираа хөдөлмөр эрхлэгч нь Хөдөлмөр эрхлэлтийг дэмжих тухай хуулийн 3.1.8-д заасан, сүүлийн 3-аас доошгүй жил тогтмол үйл ажиллагаа явуулсан байх;

5.1.4.ахмад настны ангилалд бүртгүүлэх иргэний хувьд Ахмад настны тухай хуулийн 3.1, 3.2-т заасныг хангасан байх;

5.1.5.олон хүүхэдтэй гэр бүл ангилалд бүртгүүлэх иргэний хувьд гэрлэлтээ албан ёсоор бүртгүүлснээс хойш 3-аас доошгүй жил болсон, 18 хүртэлх насны 4 болон түүнээс дээш хүүхэдтэй байх;

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

5.1.7.хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний хувьд Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний эрхийн тухай хуулийн 4.1.1-д заасан иргэн байх;

5.1.8.байгалийн гамшиг, гэнэтийн аюулд нэрвэгдэж орон гэргүй болсон өрх ангилалд бүртгүүлэх өрхийн хувьд Гамшгаас хамгаалах тухай хуулийн 4.1.12-т заасан нөхцөл байдлыг аймаг, нийслэлийн гамшгаас хамгаалах байгууллагаас баталгаажуулсан байх.

Зургаа.Сонгон шалгаруулалтад оролцох хүсэлт гаргах

6.1.Орон сууцны сонгон шалгаруулалтад оролцох хүсэлт гаргасан иргэний мэдээллийг түүний зөвшөөрлийн дагуу Төрийн мэдээлэл солилцооны “ХУР” системээс авна. Шаардлагатай тохиолдолд тухайн иргэний гэр бүлийн гишүүний мэдээллийг “ХУР” системээс авах мэдэгдлийг систем илгээх бөгөөд зөвшөөрөл олгоогүй тохиолдолд гэр бүлийн гишүүний мэдээллийг үнэлгээнд оруулахгүй.

6.2.Төрийн мэдээлэл солилцооны “ХУР” системээр дамжуулан иргэний дараах мэдээллийг системээс авна:

6.2.1.иргэний үнэмлэхийн лавлагаа;

6.2.2.оршин суугаа газрын хаягийн бүртгэлийн лавлагаа;

6.2.3.ам бүлийн тодорхойлолт;

6.2.4.үл хөдлөх эд хөрөнгийн дэлгэрэнгүй лавлагаа;

6.2.5.зээлийн мэдээллийн лавлагаа;

6.2.6.тэтгэврийн лавлагаа;

6.2.7.гэрлэсний бүртгэлийн лавлагаа;

6.2.8.хөдөлмөрийн чадвар алдалтын лавлагаа;

6.2.9.төрийн албанд ажиллаж буй албан хаагчийн тодорхойлолт;

6.2.10.нийгмийн даатгалын шимтгэл төлөлтийн лавлагаа;

6.2.11.шаардлагатай бусад.

6.3.Хувиараа хөдөлмөр эрхлэгчийн орлогыг төрийн мэдээлэл солилцооны “ХУР” системийг ашиглан тодорхойлох боломжгүй тохиолдолд орлогыг нотлох баримтыг гаргаж, цахим системд хавсаргана.

6.4.Хүсэлт гаргасан иргэний мэдээллийг цахим систем боловсруулж, шаардлага хангаж байгаа эсэхийг үнэлнэ. Шаардлага хангаагүй иргэнд бүртгэхээс татгалзсан үндэслэлийг тухай бүр мэдэгдэнэ. Шаардлага хангасан материалыг дараагийн шатны сонгон шалгаруулалтад оруулна.

6.5. Энэ журмын 4.1-ийн 5, 8-д заасан /ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, түүний гэр бүл/ иргэдийн цахим орчинд нэвтрэх заавар зөвөлгөө өгөх, сонгон шалгаруулалтад биечлэн оролцоход дэмжлэг үзүүлэх, тэгш хүртээмжтэй үйлчилгээгээр хангах ажлыг гэр бүл, хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага тухайн төслийг хариуцсан төрийн өмчит хуулийн этгээдтэй хамтран зохион байгуулна.”

6.6. Энэ журмын 6.5-д заасан үйлчилгээг үзүүлэхэд мэдээлэл хариуцагч мэдээллийн эзний зөвшөөрлийг авсан байх бөгөөд сонгон шалгаруулалтад бүртгүүлэхээс өөр зорилгоор ашиглахыг хориглоно.”

Долоо.Сонгон шалгаруулах үйл ажиллагаа

7.1.Хөлслөх, дундаа хэсгээр өмчлөх, болон өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй хөлслөх орон сууцанд хамрагдах хүсэлт гаргасан иргэдийг сонгон шалгаруулах, үнэлэх, эрэмбэлэх ажиллагааг цахим системээр ~~явуулна.~~ компани болон арилжааны банкуудтай хамтран зохион байгуулна.

7.2.Хөлслөх, дундаа хэсгээр өмчлөх болон өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй хөлслүүлэх орон сууцанд хамрагдах шаардлага хангасан иргэний ХУР систем дэх мэдээллийг үндэслэн дараах эрэмбийн дагуу нийт 100 хүртэл оноогоор үнэлнэ:

7.2.1.“Залуу гэр бүл” ангилалд бүртгүүлсэн иргэнийг:

7.2.1.1.хүүхдийн тоо (хүүхдийн тоо ижил бол бага насны хүүхдийн насыг харгалзах);

7.2.1.2.гэр хороололд амьдарч байгаа төлөвлөлтийн бүсчлэл;

7.2.1.3.гэрлэлт бүртгүүлснээс хойших хугацаа (жил, сар);

7.2.1.4.ажил, хөдөлмөр эрхэлсэн хугацаа (нийгмийн даатгалын шимтгэл төлөлтийн лавлагаагаар баталгаажуулна);

7.2.1.5.гэр бүлийн орлогын хэмжээ.

7.2.2.“Төрийн албан хаагч” ангилалд бүртгүүлсэн иргэнийг:

7.2.2.1.төрийн албанд ажилласан хугацаа;

7.2.2.2.өрхийн ам бүлийн тоо (ижил бол бага насны хүүхдийн насыг харгалзах);

7.2.2.3.гэр хороололд амьдарч байгаа төлөвлөлтийн бүсчлэл;

7.2.2.4. гэр бүлийн орлогын хэмжээ.

7.2.3.“Хувийн хэвшлийн ажилтан, хувиараа хөдөлмөр эрхлэгч” ангилалд бүртгүүлсэн иргэнийг:

7.2.3.1.гэр хороололд амьдарч байгаа төлөвлөлтийн бүсчлэл;

7.2.3.2.өрхийн ам бүлийн тоо (ижил бол бага насны хүүхдийн насыг харгалзах);

7.2.3.3.хувийн хэвшилд ажилласан хугацаа;

7.2.3.4.хувиараа хөдөлмөр эрхлэгч бол түүнд ногдуулсан татвар төлөлтийн хэмжээ.

7.2.4.“Ахмад настан” ангилалд бүртгүүлсэн иргэнийг:

7.2.4.1.улсад ажилласан хугацаа;

7.2.4.2.нас (жил, сар, өдөр);

7.2.4.3.гэр хороололд амьдарч байгаа төлөвлөлтийн бүсчлэл;

7.2.4.4 гэр бүлийн орлогын хэмжээ.

7.2.5.“Олон хүүхэдтэй гэр бүл” ангилалд бүртгүүлсэн иргэнийг:

7.2.5.1.хүүхдийн тоо (хүүхдийн тоо ижил бол бага насны хүүхдийн насыг харгалзах);

7.2.5.2.гэр хороололд амьдарч байгаа төлөвлөлтийн бүсчлэл;

7.2.5.3.гэр бүлийн орлогын хэмжээ.

7.2.6.“Өрх толгойлсон эцэг, эх” ангилалд бүртгүүлсэн иргэнийг:

7.2.6.1.хүүхдийн тоо (хүүхдийн тоо ижил бол хөгжлийн бэрхшээлтэй хүүхэдтэй эсэх, эсхүл бага насны хүүхдийн насыг харгалзах);

7.2.6.2.гэр хороололд амьдарч байгаа төлөвлөлтийн бүсчлэл;

7.2.6.3.өрхийн орлогын хэмжээ;

7.2.6.4.өрх толгойлсон хугацаа.

7.2.7.“Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, түүний гэр бүл” ангилалд бүртгүүлсэн иргэнийг:

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

7.2.7.2.гэр хороололд амьдарч байгаа төлөвлөлтийн бүсчлэл;

7.2.7.3.хөгжлийн бэршээлтэй хүнийг асрахад ногдох гэр бүлийн гишүүний тоо;

7.2.7.4.гэр бүлийн орлогын хэмжээ.

7.2.8.“Байгалийн гамшиг, гэнэтийн аюулд нэрвэгдэж орон гэргүй болсон өрх” ангилалд бүртгүүлсэн иргэнийг (Энэ журам батлагдсан өдрөөс хойш гамшигт өртсөн иргэнд хамаарна):

7.2.8.1.цаг хугацааны дараалал (жил, сар);

7.2.8.2.өрхийн ам бүлийн тоо.

7.3.Энэ журмын 7.1-д заасан цахим системийн үнэлгээгээр оноо тэнцсэн иргэдийн материалыг нягтлан үнэлж, эцсийн дүнг гаргах үүрэг бүхий Ажлын хэсгийг Компанийн гүйцэтгэх захирлын тушаалаар байгуулна. Ажлын хэсгийн бүрэлдэхүүнд хууль, хяналтын байгууллагын болон зорилтот бүлгийн иргэдийг төлөөлөх төрийн бус байгууллагын төлөөллийг оролцуулж болно.

7.4.Ажлын хэсгийн гишүүн өөртэй нь болон 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.

7.5.Ажлын хэсгийн үйл ажиллагаанд хөндлөнгөөс нөлөөлөх, шийдвэрийг өөрчлөх, хязгаарлахыг хориглоно.

7.6.Энэ хуулийн 7.2-т заасан оноо өгөх аргачлалыг тухайн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийн зориулалт, онцлогоос хамааруулан компанийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хурлаар хэлэлцүүлж, батлуулна.

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

7.8.Сонгон шалгаруулалтын дүн, мэдээг сонгон шалгаруулалт дууссан өдрөөс ажлын 10 өдрийн дотор цахимаар мэдээлж, шалгарсан иргэнд мэдэгдэл хүргүүлнэ.

7.9.Сонгон шалгаруулалтад шалгарсан иргэн мэдэгдэл авсан өдрөөс хойш ажлын 5 өдрийн дотор цахимаар бүртгэлээ баталгаажуулж, орон сууц хөлслөх эхний ~~3~~ сарын төлбөрийг барьцаа төлбөрийн хамт компанийн дансанд байршуулна.

7.10.Энэ журмын 7.9-д заасан хугацаанд бүртгэлээ баталгаажуулаагүй, орон сууц хөлслөх болон барьцаа төлбөрийг байршуулаагүй тохиолдолд дараагийн иргэнийг сонгогдсонд тооцож, цахимаар мэдэгдэл хүргүүлнэ.

7.11.Энэ журмын 7.2.4-7.2.7-д заасан иргэн, гэр бүлийн орлого нь орон сууц хөлслөх төлбөрийг бүрэн төлөх боломжгүй тохиолдолд уг төлбөрийн зөрүүг нийгмийн хамгааллын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага, эсхүл тухайн иргэний харьяалах аймаг, нийслэлийн төсөвт тусгасан бол түүнийг орлогод тооцож болно.

7.12.Орон сууц хөлслөх төлбөрийн зөрүүг энэ журмын 7.11-д заасан нөхцөлөөр тооцуулах бол төлбөр төлөхийг баталгаажуулсан эрх бүхий байгууллагын тодорхойлолтыг гаргуулж өгнө.

7.13.Сонгон шалгаруулалтад оролцсон, шалгараагүй иргэдийн нөөц бүртгэл үүсгэхгүй.

Найм.Орон сууц хөлслөх гэрээ байгуулах

8.1.Сонгон шалгаруулалтад шалгарсан иргэнтэй Иргэний хуулийн 302 дугаар зүйлд заасны дагуу орон сууц хөлслөх гэрээ байгуулна.

8.2.Орон сууцыг хөлслүүлэх, дундаа хэсгээр өмчлөх, өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй хөлслүүлэх, өмчлүүлэх гэрээний загвар болон иргэний хүсэлт гаргах маягтын загварыг орон сууцны асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн батална.

8.3.Орон сууц хөлслөх гэрээг нэг жилийн хугацаатай байгуулна. Гэрээг жил бүр дүгнэж, сунгах эсэхийг шийдвэрлэнэ.

8.4.Гэрээг дүгнэхдээ энэ журмын 6.2-т заасны дагуу төрийн мэдээлэл солилцооны “ХУР” системээс шинэчилж авсан мэдээлэлд тулгуурлана. Хэрэв хөлслөгч нь гэрээ байгуулах үед хангаж байсан шаардлагыг цаашид хангахгүй болох нь тогтоогдсон, эсхүл иргэн өөрийн болон гэр бүлийн гишүүний мэдээллийг Төрийн мэдээлэл солилцооны “ХУР” системээс авахыг зөвшөөрөөгүй тохиолдолд орон сууц хөлслөх гэрээг дуусгавар болгох үндэслэл болно.

8.5.Орон сууцыг иргэнд хөлслүүлэх нийт хугацаа энэ журмын 4.1-д заасан орон сууцанд хамрагдах иргэдийн ангилал тус бүрд өөр өөр байж болох ба хугацааг компанийн Төлөөлөн удирдах зөвлөл шийдвэрлэнэ.

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

8.7.Орон сууц хөлслөх төлбөрийг гэрээгээр тохиролцсон графикт заасан хугацаанд төлж, гэрээний нөхцөлийн дагуу орон сууцыг ашиглана.

8.8.~~Орон сууц хөлслөх **эхний** нэг сарын төлбөрт тухайн орон сууцны даатгалын төлбөрийг нэмж тооцох ба уг асуудлыг гэрээнд тусгана.~~

Хөлслөх орон сууцанд хамрагдах иргэн нь даатгалын төлбөрийг сар бүр тэнцүү хуваан төлнө.

8.9.Сонгон шалгаруулалт зарласан боловч иргэд хамрагдаагүй сул үлдсэн орон сууцны ашиглалтын болон холбогдох бусад зардлыг санхүүжүүлэх зорилгоор нэг жил хүртэл хугацаагаар зах зээлийн үнээр бусдад хөлсөлж болно.

Ес.Орон сууцыг өмчлүүлэх

9.1.Орон сууцыг дараах нөхцөлөөр иргэнд өмчлүүлж болно:

9.1.1.өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууц хөлслүүлэх гэрээний үүрэг нь бүрэн хэрэгжсэнээр;

9.1.2.дахин төлөвлөлтийн хүрээнд газар, үл хөдлөх хөрөнгөөр сольж орон сууц өмчлүүлэх.

9.1.3. Дундаа хэсгээр өмчлөх гэрээний үүрэг бүрэн хэрэгжсэнээр эсхүл орон сууцны төлбөр бүрэн төлөгдсөнөөр.

9.2.Орон сууцыг өмчлүүлэх үйл ажиллагаанд эдийн засгийн үр ашигтай байх, орон сууцны санг нэмэгдүүлэх зорилгод нийцүүлэн дараах зарчмыг баримтална:

9.2.1.орон сууцны үнийг тогтоохдоо анхны оруулсан хөрөнгө оруулалтын хэмжээ, хүүгийн төлбөр, ашиглалтын зардал зэргийг нэгтгэн тооцох;

9.2.2.орон сууцны үнэ өөрийн өртгөөс бага байж үл болох;

9.2.3.орон сууцны үнийг өмчлөх эрх шилжих үеийн, эсхүл өмчлөх гэрээ байгуулах үеийн зах зээлийн үнэлгээгээр тогтоох.

Арав.Өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй
орон сууц хөлслүүлэх

10.1.Орон сууцыг өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй хөлслүүлэх шийдвэрийг орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын удирдамж, чиглэлийн дагуу компанийн Төлөөлөн удирдах зөвлөл гаргана.

“10.1[1] Дундаа хэсгээр өмчлөл нь төрөөс хэрэгжүүлж байгаа орон сууцны хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн бүтээгдэхүүн, түүний нөхцөл, шаардлагыг үндэслэн хэрэгжинэ.”

“10.1[2].Дундаа хэсгээр өмчлөгч талуудын өмчлөлийг улсын бүртгэлд бүртгүүлж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээгээр баталгаажуулна.”

10.2.Өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууц хөлслүүлэхэд урьдчилгаа төлбөрийн доод хэмжээ нь орон сууцны нийт үнийн 30 хувиас доошгүй байна.

10.3.Орон сууц хөлслөгч нь өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууц хөлслөх ~~гэрээ байгуулах ба~~ гэрээнд заасны дагуу орон сууц хөлслөх төлбөрөөс гадна энэ

журмын 10.2-т заасан урьдчилгаа төлбөрийг бүрдүүлэх зорилгоор 5 хүртэл жилийн хугацаанд графикийн дагуу нэмэлт төлбөрийг сар бүр төлнө.

10.4.Өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууцны урьдчилгаа төлбөр бүрдсэний дараа үлдэгдэл төлбөрийг бэлэн төлөлтөөр, банкны зээлээр, Засгийн газраас хэрэгжүүлж байгаа орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдах зэрэг хувилбарын аль нэгээр харилцан тохиролцож төлнө.

10.5.Өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууцны урьдчилгаа төлбөрийг бүрдүүлснээс хойш үлдэгдэл төлбөрийг 1 жилд багтаан төлөх бөгөөд энэ хугацаанд орон сууц хөлслөх төлбөрийг компанид төлнө.

10.6.Орон сууцны төсөл, хөтөлбөр түс бүрээр өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууц хөлслөх гэрээний урьдчилгаа төлбөрийн хувийг энэ журмын 10.2-т заасан хүрээнд орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллагын удирдамж, чиглэлийн дагуу компанийн Төлөөлөн удирдах зөвлөл шийдвэрлэж болно.

10.7.Энэ журмын 10.3, 10.5-д заасан үүргээ биелүүлээгүй нь өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууц хөлслөх гэрээг цуцлах үндэслэл болно.

10.8.Өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууцыг хөлслөх гэрээ байгуулах иргэн энэ журмын 5.1-д заасан шаардлагыг хангасан байна.

10.9.Дараах нөхцөлд өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууц хөлслөх гэрээ байгуулахгүй:

10.9.1.гэрээний хугацаанд төлбөрийн зөрчил гаргасан;

10.9.2.гэрээ байгуулах үед хангаж байсан шаардлагыг хангахгүй болох нь тогтоогдсон.

10.10.Өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууцны нийт төлбөрийг төлж дууссан тохиолдолд гэрээг дуусгавар болгож, орон сууцыг иргэний өмчлөлд шилжүүлнэ.

10.11.Өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууцны үнийг тооцоолохдоо энэ журмын 9.2-т заасныг баримтална.

10.12.Иргэн өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй хөлслөх гэрээний үүргээ зөрчсөн тохиолдолд урьдчилгаа болон барьцаа төлбөрөөс байрны засварын зардал, орон сууц хөлслөх төлбөрийг бүрэн суутган авч, гэрээг цуцалж орон сууцыг чөлөөлнө.

Арван нэг.Дахин төлөвлөлтийн хүрээнд орон сууц өмчлүүлэх

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

11.2.Төрийн өмчийн орон сууцыг дахин төлөвлөлтийн хүрээнд өмчлүүлэх шийдвэрийг компанийн Төлөөлөн удирдах зөвлөл гаргана.

11.3.Дахин төлөвлөлтийн хүрээнд өмчлүүлэх орон сууцны үнийг тооцоолоход энэ журмын 9.2-т заасныг баримтална.

11.4.Сонгогдсон талбайд байрлах газар болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг үнэлгээний хуулийн этгээдээр гүйцэтгүүлнэ.

11.5.Сонгогдсон талбайд байрлах газрын үнэ харилцан тохиролцож сонгосон орон сууцны үнээс бага бол зөрүү төлбөрийг энэ журмын 10.4-т заасан нөхцөлөөр авч болох ба зөрүү төлбөрийг барагдуулсан тохиолдолд орон сууцыг иргэний өмчлөлд шилжүүлнэ.

11.6.Сонгогдсон талбайд байрлах газрын үнэ харилцан тохиролцсон сонгосон орон сууцны үнээс их бол зөрүү төлбөрийг харилцан тохиролцон гэрээ байгуулна.

Арван хоёр.Орон сууцыг хүлээлгэн өгөх, хүлээн авах

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

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

12.3.Орон сууцны барилга байгууламжийн бүтээц, хийцлэл, инженерийн шугам сүлжээ болон дотоод зохион байгуулалтад компанийн зөвшөөрөлгүйгээр өөрчлөлт оруулах, хана нураах, өргөтгөл хийхийг хориглоно.

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

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

12.6.Орон сууц хөлслөх гэрээг хугацаанаас өмнө хөлслөгчийн буруутай үйл ажиллагааны улмаас цуцалсан тохиолдолд түүнээс үүссэн хохирол, зардлыг тооцож, барьцаанаас суутган үлдэгдэл барьцааг хөлслөгчид олгоно.

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

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

Арван гурав.Орон сууцанд түр суурьшуулах

13.1.Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжихээр сонгосон талбайд оршин сууж байсан газраа чөлөөлсөн иргэнийг орон сууцанд түр суурьшуулж болно.

13.2.Орон сууцанд түр суурьшуулах гэрээг газраа чөлөөлсөн иргэнтэй шууд байгуулна.

13.3.Энэ журмын 3.3-т заасан барьцаа төлбөрийг төсөл хэрэгжүүлэгч, төслийн захиалагч, газар чөлөөлсөн иргэний аль нэг нь төлж болох бөгөөд энэ тухай гэрээнд тодорхой тусгана.

13.4.Орон сууцанд түр суурьших иргэн дараах баримт бичгийг бүрдүүлнэ:

13.4.1.иргэний үнэмлэхийн лавлагаа;

13.4.2.оршин суугаа газрын хаягийн бүртгэлийн лавлагаа, ам бүлийн тодорхойлолт;

13.4.3.сонгогдсон талбайд иргэний эзэмшиж байгаа, эсхүл өмчилсөн газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар.

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

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

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

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

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

Арван дөрөв.Хяналт, хариуцлага

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

14.2.Хөлслөгч дараах зөрчлийг гаргасан тохиолдолд компанийн санаачилгаар гэрээг цуцлах арга хэмжээ авна:

14.2.1.орон сууц хөлслөх төлбөрийг хоёр сар ба түүнээс дээш хугацаагаар төлөөгүй;

14.2.2.энэ журмын 6.2-т заасан баримт бичгийг хуурамчаар бүрдүүлсэн нь тогтоогдсон;

14.2.3.энэ журамд заасан үүргээ зөрчсөн.

14.3.Компанийн ажилтан энэ журмыг зөрчсөн нь тогтоогдвол хөдөлмөрийн гэрээг цуцлах үндэслэл болно.

Арван тав.Хэрэгжилт, үнэлгээ

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

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

15.3.Гомдлыг холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хянан шийдвэрлэнэ.

15.4.Энэ журмын хэрэгжилтэд хийсэн хяналт-шинжилгээ, үнэлгээний дүнг үндэслэн үйл ажиллагааг сайжруулах арга хэмжээг тогтмол авч хэрэгжүүлнэ.

Арван зургаа.Бусад

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

16.2.Компани 100-аас дээш орон сууцтай байршилд орон сууцны ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилготой, өөрийгөө санхүүжүүлэх зарчмаар ажилладаг ашиглалтын албыг байгуулж болно. Ашиглалтын алба нь хуулийн этгээдийн эрхгүй бөгөөд үйл ажиллагааны зарим зардлыг компани санхүүжүүлж болно.

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

----o0o---