



МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ТОГТООЛ

2019 оны 4 дүгээр сарын 10-ны өдөр

Дугаар 138

Улаанбаатар хот

ЖУРАМ БАТЛАХ ТУХАЙ

Монгол Улсын Засгийн газрын 2016-2020 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 3.4.3-т заасныг хэрэгжүүлэх зорилгоор Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 9.3, Залуучуудын хөгжлийг дэмжих тухай хуулийн 12.1.1-д заасныг тус тус үндэслэн Монгол Улсын Засгийн газраас ТОГТООХ нь:

1. “Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх журам”-ыг хавсралт ёсоор баталсугай.

2. Энэ тогтоол гарсантай холбогдуулан Засгийн газрын 2015 оны 6 дугаар сарын 15-ны өдрийн 248 дугаар тогтоолын 1 дүгээр хавсралтаар баталсан “Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөрийн 3.1.4 дэх заалтыг дор дурдсанаар өөрчлөн найруулсугай:

“3.1.4. хөтөлбөрийн хүрээнд бий болсон түрээсийн орон сууцыг дамжуулан түрээслэх, түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэхтэй холбоотой журамд зааснаас өөр бусад хэлбэрээр бусдын өмчлөлд шилжүүлэх, барьцаалахыг хориглоно;”

3. Төрийн болон орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг холбогдох хууль тогтоомжид заасан эх үүсвэрээс бүрдүүлэх, нэмэгдүүлэх арга хэмжээ авахыг Барилга, хот байгуулалтын сайд Х.Баделхан, аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нарт үүрэг болгосугай.

4. Түрээсийн орон сууц өмчлөх өргөдлийн маягт болон гэрээний загварыг баталж, тогтоолын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Барилга, хот байгуулалтын сайд Х.Баделханд үүрэг болгосугай.

Монгол Улсын Ерөнхий сайд

У.ХҮРЭЛСҮХ

Барилга, хот байгуулалтын сайд

Х.БАДЕЛХАН

ТҮРЭЭСИЙН ОРОН СУУЦЫГ ӨМЧЛҮҮЛЭХ ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх журам (цаашид “журам” гэх)-ын зорилго нь Засгийн газрын 2015 оны 248 дугаар тогтоолоор баталсан “Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөр”-ийн хүрээнд орон сууц түрээслэн амьдарч байгаа иргэдэд түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.

1.2. Иргэдэд төрийн болон орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууц (цаашид “түрээсийн орон сууц” гэх)-ыг өмчлүүлэх асуудлыг төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлж, ашиглах чиг үүрэг бүхий төрийн өмчит хуулийн этгээд, аймаг, нийслэлийн Засаг дарга (цаашид “түрээслүүлэгч байгууллага” гэх) тус тус хариуцан зохион байгуулна.

1.3. Засгийн газрын 2015 оны 248 дугаар тогтоолоор баталсан “Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөр”-ийн 4.3.2.1, 4.3.2.2, 4.3.3-т заасан нөхцөл, гэрээний дагуу хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалтаар баригдсан нийтийн зориулалттай орон сууц болон Иргэний хуулийн 302 дугаар зүйлд заасны дагуу түрээслэн амьдарч байгаа орон сууцыг түрээсийн орон сууцны санд бүртгүүлсний үндсэн дээр энэ журмын дагуу өмчлүүлж болно.

Хоёр. Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх нөхцөл

2.1. Зохих шаардлагыг хангаж, түрээсийн орон сууцанд хамрагдсан зорилтот бүлгийн иргэн, эсхүл өрхийн бүртгэлд хамт бүртгэгдсэн гэр бүлийн гишүүн (цаашид “түрээслэгч” гэх) түрээсийн орон сууцыг өмчлөх хүсэлт гаргана.

2.2. Түрээсийн орон сууцыг дараахь нөхцөлөөр өмчлүүлнэ:

2.2.1. түрээслэгч нь түрээсэлж байгаа орон сууцаа өмчлөх зорилгоор 5 хүртэлх жилийн хугацаанд түрээсийн төлбөрөөс гадна нэмэлт төлбөр төлж хуримтлуулан тухайн орон сууцны үнийн дүнгийн 30 хувийг төлсөн тохиолдолд орон сууцны зээлд хамрагдан түрээсийн орон сууцаа худалдан авч өмчлөх;

2.2.2. түрээслэгч нь түрээсийн төлбөрөөс гадна түрээсэлж байгаа орон сууцны үнийг 5 хүртэлх жилийн хугацаанд сар бүр хуваарийн дагуу хэсэгчлэн төлж, түрээсийн орон сууцаа худалдан авч өмчлөх.

2.3. Энэ журмын 2.2.1, 2.2.2-т заасан тохиолдолд түрээсийн төлбөрийн хэмжээг орон сууцны асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний баталсан түрээсийн сарын төлбөрийн 25 хувь байхаар тооцно.

2.4. Түрээслэгч энэ журмын 2.2-т заасан төлбөрийг тогтоосон хугацаанаас өмнө хэсэгчлэн, эсхүл бүрэн төлөх эрхтэй бөгөөд энэ талаар түрээсийн орон сууц өмчлөх гэрээнд тусгана. Энэ тохиолдолд хугацаанаас өмнө төлбөр төлөхтэй холбоотойгоор түрээслэгчээр аливаа торгууль, шимтгэл, хураамж нэмж төлүүлэхгүй.

2.5. Энэ журмын 2.2.1, 2.2.2-т заасан төлбөрийг түрээслүүлэгч байгууллагын тусгай дансанд төвлөрүүлж, түрээсийн орон сууцны санг нэмэгдүүлэх арга хэмжээнд зарцуулна.

Гурав. Түрээсийн орон сууц өмчлөх иргэнд тавигдах шаардлага

3.1. Түрээсийн орон сууцаа өмчлөх хүсэлт гаргасан түрээслэгч дараахь шаардлагыг хангасан байна:

3.1.1. түрээсийн орон сууцанд хамрагдах иргэнд тавигдах шаардлагыг хангасан байх;

3.1.2. түрээсийн өр төлбөргүй байх;

3.1.3. Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн дагуу орон сууц хувьчилж аваагүй байх;

3.1.4. шүүхийн шийдвэрийн дагуу төлөх өр, төлбөрийн үүрэг хүлээгээгүй байх;

3.1.5. төрөөс хэрэгжүүлсэн орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрт хамрагдаж байгаагүй байх;

3.1.6. инженерийн хангамж бүхий өөрийн өмчлөлийн орон сууцгүй, эсхүл өмчилж байгаагүй байх (18 насанд хүрээгүй байхдаа гэр бүлийн гишүүдийн хамтаар орон сууц өмчилж байсан иргэн болон ашиглалтын шаардлага хангахгүй нь эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагаар тогтоогдсон орон сууц өмчлөгчид хамаарахгүй);

3.1.7. энэ журмын 2.2.1-д заасан нөхцөлөөр орон сууц өмчлөх тохиолдолд Засгийн газрын 2018 оны 369 дүгээр тогтоолоор баталсан “Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийн журам”-д заасан зээлдэгчид тавигдах шаардлагыг хангасан байх;

3.1.8. энэ журмын 2.2.1, 2.2.2-т заасан төлбөрийн хэмжээ өрхийн нийт орлогын 45 хувиас хэтрэхгүй байх.

3.2. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд заасан хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны хүрээнд өөрийн өмчлөл, эзэмшлийн газар, үл хөдлөх хөрөнгийг инженерийн хангамж бүхий орон сууцаар солихоор гэрээ байгуулсан иргэнд түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэхгүй.

3.3. Энэ журмын 3.2-т заасан тохиолдолд түрээслэгч, төсөл хэрэгжүүлэгчтэй байгуулсан гэрээний шаардах эрхээ түрээсийн орон сууцны санд шилжүүлэхээр тохирч, нотариатаар баталгаажуулсан нөхцөлд холбогдох эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрлийн үндсэн дээр түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлж болно.

Дөрөв. Түрээсийн орон сууц өмчлөх хүсэлт гаргасан иргэний бүрдүүлэх бичиг баримт

4.1. Түрээсийн орон сууц өмчлөх хүсэлтийг төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны хувьд төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлж, ашиглах чиг үүрэг бүхий төрийн өмчит хуулийн этгээдэд, орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны хувьд оршин суугаа аймаг, нийслэлийн Засаг даргад тус тус гаргана.

4.2. Түрээсийн орон сууц өмчлөх хүсэлт гаргасан түрээслэгч дараахь бичиг баримтыг бүрдүүлнэ:

4.2.1. иргэний үнэмлэхний хуулбар;

4.2.2. түрээсийн гэрээ, төлбөрийн талаарх мэдээлэл;

4.2.3. оршин суугаа газрын хаяг, ам бүлийн тодорхойлолт;

4.2.4. орон сууцны асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний баталсан маягтын дагуу гаргасан өргөдөл;

4.2.5. орлого тодорхойлох баримт бичиг (нийгмийн даатгалын дэвтэр, тэтгэвэр, тэтгэмж авах иргэний дэвтэр, хувиараа хөдөлмөр эрхлэгч түрээслэгчийн хувьд орлого нотлох баримт)-ийн хуулбар;

4.2.6. өрхийн амьжиргааны түвшин тогтоох судалгаанд хамрагдсан талаарх тодорхойлолт;

4.2.7. өөрийн өмчлөлийн инженерийн хангамжтай, эсхүл нийтийн зориулалттай орон сууцгүй болохыг тодорхойлсон эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн лавлагаа;

4.2.8. хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд хамрагдаагүй талаарх эрх бүхий байгууллагын тодорхойлолт;

4.3. Түрээслүүлэгч байгууллага түрээслэгчээс энэ журмын 4.2-т зааснаас өөр материал шаардаж болохгүй бөгөөд бүрдэл дутуу материалыг хүлээн авахгүй.

4.4. Түрээсийн орон сууцыг өмчлөх хүсэлт гаргасан түрээслэгч хамтран түрээслэгчтэй байж болох бөгөөд энэ тохиолдолд хамтран түрээслэгч нь энэ журмын 3.1-д заасан шаардлагыг мөн адил хангасан байна.

Тав.Түрээсийн орон сууц өмчлөх хүсэлтийг хянан шийдвэрлэх

5.1. Түрээслүүлэгч байгууллага нь түрээсийн орон сууц өмчлөх хүсэлтийг хүлээн авч, энэ журмын 4.2-т заасан материал зохих шаардлага хангаж байгаа эсэхийг хянах бөгөөд холбогдох эрх бүхий байгууллагаас нэмэлт лавлагаа, тодруулга авч болно.

5.2. Түрээслүүлэгч байгууллага нь түрээсийн орон сууц өмчлөх хүсэлт гаргасан түрээслэгчийн материалыг энэ журмын 5.1-д заасны дагуу хянан үзэж дэмжих, татгалзах шийдвэрийн аль нэгийг гаргана.

5.3. Энэ журмын 5.2-т заасны дагуу дэмжсэн шийдвэр гаргасан тохиолдолд түрээслэгчтэй орон сууцны асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний баталсан загварын дагуу түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх гэрээ (цаашид “гэрээ” гэх) байгуулж, мэдээллийн санд бүртгэнэ.

Зургаа. Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх ажлын зохион байгуулалт

6.1. Энэ журмын 5.3-т заасан мэдээллийн санд бүртгэгдсэн, холбогдох гэрээнд заасан нөхцөл, шаардлагын дагуу тогтоосон хугацаанд зохих төлбөрийг төлж, гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлсэн түрээслэгчид (цаашид “зээлдэгч” гэх) түрээсийн орон сууц өмчлүүлэх асуудлыг дараахь хэлбэрээр зохион байгуулна:

6.1.1. энэ журмын 2.2.1-д заасан нөхцөлөөр түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх тохиолдолд:

6.1.1.1. түрээслүүлэгч байгууллагаас тухайн орон сууцны үнийн дүнгийн 30 хувь төлсөн талаарх тодорхойлолтыг зээлдэгчийн харилцагч арилжааны банкинд хүргүүлнэ;

6.1.1.2. зээлдэгчийн харилцагч арилжааны банк тухайн түрээсийн орон сууцны үнийн дүнгийн үлдэгдэл төлбөр болох 70 хувийн төлбөрийг зохих журмын дагуу шийдвэрлэж, холбогдох гэрээний үндсэн дээр санхүүжилтийг түрээсийн орон сууцны тусгай дансанд шилжүүлнэ;

6.1.1.3. түрээслүүлэгч байгууллага түрээсийн орон сууцыг банкны барьцаанд шилжүүлнэ.

6.1.2. энэ журмын 2.2.2-т заасан нөхцөлөөр түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх тохиолдолд:

6.1.2.1. төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлж, ашиглах чиг үүрэг бүхий төрийн өмчит хуулийн этгээд нь орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас зөвшөөрөл авсны үндсэн дээр төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцанд хамрагдсан зээлдэгчид орон сууц өмчлүүлэх тухай саналыг тухайн төсвийн жилийн III улиралд багтаан төрийн өмчийн асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагад хүргүүлж, холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу шийдвэрлүүлнэ;

6.1.2.2. аймаг, нийслэлийн Засаг дарга орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцанд хамрагдсан зээлдэгчид орон сууц өмчлүүлэх тухай саналыг тухайн шатны иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд тухай бүрт нь хүргүүлж, холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу шийдвэрлүүлнэ.

Долоо. Гэрээний хэрэгжилтийг дүгнэх, цуцлах

7.1. Түрээсийн орон сууц өмчлөхөөр гэрээ байгуулсан үндсэн болон хамтран зээлдэгчийн аль нэг нь гэрээнээс татгалзсан тохиолдолд зээлдэгч дангаараа, эсхүл энэ журамд заасан шаардлагыг хангасан гуравдагч этгээдийг гэрээнд хамтран зээлдэгчээр оролцуулж болно.

7.2. Түрээсийн орон сууц өмчлөхөөр гэрээ байгуулсан зээлдэгчийг батлан даах хүсэлт гаргасан иргэнтэй батлан даалтын гэрээ байгуулж, гэрээний үүргийг давхар хариуцуулж болно.

7.3. Түрээсийн орон сууц өмчлөхөөр гэрээ байгуулсан зээлдэгч гэрээнд заасан үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд 1 жил хүртэл хугацаагаар нэмэлт хугацаа тогтоож болох бөгөөд уг хугацаанд гэрээний үүргийг бүрэн биелүүлээгүй бол гэрээг цуцална.

Найм. Бусад

8.1. Төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлж, ашиглах чиг үүрэг бүхий төрийн өмчит хуулийн этгээд болон аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь түрээсийн орон сууц өмчлүүлсэн талаарх мэдээллийг жил бүрийн 6, 12 дугаар сард багтаан орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад хүргүүлж тайлагнана.

8.2. Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага нь энэ журмын хэрэгжилтэд хяналт тавих бөгөөд шаардлагатай тохиолдолд түрээсийн орон сууц өмчлүүлэх үйл ажиллагаанд хяналт, шалгалт хийх ажлыг тухай бүр зохион байгуулна.

8.3. Энэ журмыг зөрчсөн этгээдэд холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.

