



ОРХОН АЙМГИЙН
ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН ХУРЛЫН
ТЭРГҮҮЛЭГЧДИЙН ТОГТООЛ

В. Баттөр
Харгал

2017 оны 04 сарын 28 өдөр

Дугаар 47

Эрдэнэт

Журам батлах тухай

Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.1.7, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 28 дугаар зүйл, 77 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсгийн 1 дэх заалт, Төрийн өмчийн бодлого, зохицуулалтын газрын 2017 оны 53 дугаар тогтоолыг тус тус үндэслэн аймгийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдээс ТОГТООХ нь:

1. "Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх журам"-ыг нэгдүгээр хавсралтаар, "Түрээсийн гэрээний үлгэрчилсэн загвар"-ыг хоёрдугаар хавсралтаар, "Орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгөнд оруулах хөрөнгө оруулалтын зөвшөөрөл олгох, хяналт тавих, хүлээн авах, тооцож баталгаажуулах журам"-ыг гуравдугаар хавсралтаар тус тус баталсугай.

2. Журмыг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулахыг аймгийн Засаг дарга /Д.Батлут/-д, мөрдөж ажиллахыг Төрийн болон орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн удирдлагуудад тус тус даалгасугай.

3. Энэхүү тогтоол гарсантай холбогдуулан аймгийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2013 оны 154 дүгээр тогтоолыг хүчингүй болсонд тооцсугай.



ДАРГА

П.ПҮРЭВЛХАГВА



ОРОН НУТГИЙН ӨМЧИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙГ ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭХ ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1.Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд нь хууль тогтоомжид нийцүүлэн орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх ба хөдлөх хөрөнгө, илүүдэл ажлын байр, талбайг бусдад түрээсээр эзэмшүүлэхэд энэхүү журмыг мөрдөнө.

1.2.Энэхүү журам нь орон нутгийн өмчийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх, орон нутгийн төсвийн хөрөнгийг нэмэгдүүлэх зорилгоор үл хөдлөх хөрөнгө, илүүдэл ажлын байр, талбай, хөдлөх хөрөнгөө /цаашид түрээслүүлж буй орон нутгийн өмч гэнэ/ бусдад түрээсээр эзэмшүүлэхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулна.

Хоёр. Орон нутгийн өмчийн түрээсийн гэрээ байгуулах

2.1.Орон нутгийн өмчийг шууд ба дам түрээсийн гэрээгээр бусдад түрээслүүлнэ.

2.2.Орон нутгийн өмчийн газрын балансад бүртгэлтэй байгаа орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг шууд түрээсийн гэрээгээр ашиглуулах ба уг гэрээг аймгийн Засаг дарга батална. Бусад орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн балансад бүртгэлтэй хөрөнгийг Дам түрээсийн гэрээгээр ашиглуулах ба уг гэрээг Орон нутгийн өмчийн газар хянаж, баталгаажуулна.

2.3.Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд нь өөрийн эзэмшилд байгаа орон нутгийн өмчийг Дам түрээслүүлэх саналаа Орон нутгийн өмчийн газарт бичгээр гаргана. Орон нутгийн өмчийн газар саналыг судлан, түрээслүүлэх зориулалтыг нь тогтоон өгнө.

2.4.Орон нутгийн өмчийн газар нь тухайн хуулийн этгээдээс санал ирээгүй боловч орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн эзэмшилд байгаа өмчийн ашиглалтанд хяналт, шалгалт хийх явцад илүүдэлтэй ба зүй зохистой ашиглагдахгүй байгаа нь илэрсэн орон нутгийн өмчийг түрээслүүлэх саналыг боловсруулж шийдвэрлэнэ.

2.5.Орон нутгийн өмчийг түрээслэхэд орон нутгийн өмч эзэмшигч хуулийн этгээд /цаашид түрээслүүлэгч гэнэ/, түрээслэх хүсэлт ирүүлсэн аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэд /цаашид түрээслэгч гэнэ/ хоёр талын эрх ашгаа харилцан хүндэтгэх зарчмаар үйл ажиллагааныхаа зорилго чиглэлд тулгуурлан Иргэний хууль, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль, холбогдох бусад хууль тогтоомж, энэхүү журамд нийцүүлэн Түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулна.

2.6.Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний хугацааг хууль тогтоомжид өөрөөр заагаагүй бол түрээслэж буй эд хөрөнгийн шинж байдал, зориулалт, онцлогийг харгалзан талууд харилцан тохиролцож тогтооно.

2.7.Түрээсийн гэрээнд хууль тогтоомжид заасан нөхцөлөөс гадна ус, дулаан, хог хаягдал, харуул хамгаалалт болон үйлчилгээний ажилчдын хөлс, инженерийн шугам сүлжээний засвар үйлчилгээний зардал гэх мэт ашиглалтын зардлуудыг хэрхэн тооцох, гэрээ сунгах нөхцөл, хугацаанаас өмнө цуцлах үндэслэл, хариуцлагын талаар гэрээнд заавал тусгана.

2.8.Орон нутгийн өмчийг түрээсээр эзэмшүүлэхдээ түрээслүүлэгч, түрээслэгч талуудын эдлэх эрх, хүлээх үүрэг хариуцлагыг хууль тогтоомжийн дагуу тодорхойлж, түрээсийн төлбөрийн хэмжээ, төлөх хугацаа, хэлбэр, торгууль оногдуулах журам, төлбөр барагдуулахтай холбогдсон бусад зүйлийг гэрээнд тусгасан байна.

2.9.Түрээсээр эзэмшүүлэх орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг актаар хүлээлцэнэ.

2.10.Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг байгуулахдаа хавсралтаар баталсан түрээсийн гэрээний үлгэрчилсэн загварыг баримтална.

Гурав. Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн төлбөр тооцоо

3.1.Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн төлбөрийн хэмжээг аймгийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчид, тухайн жилийн түрээсийн орлогын хэмжээг аймгийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал тогтооно.

3.2.Орон нутгийн өмчийн газар орон нутгийн өмчөөс тухайн жилд түрээсээр ашиглуулах эд хөрөнгийн жагсаалт, түрээсийн төлбөрийн хэмжээг байгууллага нэг бүрээр тооцон гаргаж аймгийн Засаг даргаар батлуулна.

3.3.Орон нутгийн өмчийн газар нь орон нутгийн өмчийн шууд түрээсийн орлогыг 100 хувь орон нутгийн төсөвт төвлөрүүлнэ. Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд нь орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг Дам түрээсээр ашиглуулснаас олсон орлогын 60 хувийг орон нутгийн төсөвт төвлөрүүлнэ.

3.4.Орон нутгийн өмчийг түрээслүүлснээс олсон орлогыг Эрдэнэт санд төвлөрүүлж, орон нутгийн өмчийг шинээр бий болгох, сэргээн засварлах үйл ажиллагаанд зарцуулна.

3.5.Орон нутгийн өмчийг түрээсээр ашиглаж буй этгээдийн түрээсийн төлбөрийг хөнгөлөх, суутган тооцох, чөлөөлөх асуудлыг аймгийн Засаг дарга шийдвэрлэнэ.

Дөрөв. Түрээслүүлэгч, түрээслэгчдийн хариуцлага

4.1.Түрээслэгч нь орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээсээр эзэмших хугацаандаа түүний бүрэн бүтэн байдал, урсгал засварыг хариуцах бөгөөд эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр анхны зураг төслийн шийдлийг өөрчлөх, хөрөнгө оруулалт хийхийг хориглоно.

4.2.Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгөд оруулах хөрөнгө оруулалтын зөвшөөрөл олгох, хяналт тавих, хүлээн авах, тооцож баталгаажуулах ажлыг аймгийн ИТХ-ын Тэргүүлэгчдийн тогтоолоор баталсан "Орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгөнд оруулах хөрөнгө оруулалтын зөвшөөрөл олгох, хяналт тавих, хүлээн авах, тооцож баталгаажуулах журам"-ын дагуу хийнэ.

4.3.Түрээслэгч орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ удаа дараа зөрчсөн буюу төлбөрөө хугацаанд нь төлөөгүй, төлбөрийн чадваргүй болсон, эсхүл гэрээнд тусгайлан заасан тохиолдолд түрээслүүлэгч дангаар гэрээг цуцалж учирсан хохирлыг төлүүлэх асуудлыг гэрээнд тодорхой тусгаж мөрдөнө.

4.4.Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг Дам түрээсээр ашиглуулахтай холбогдож гарсан маргааны талаар Орон нутгийн өмчийн газарт хандах ба тус газар шийдвэрлэх боломжгүй бол шүүхэд хандаж шийдвэрлүүлнэ.

4.5.Энэхүү журмыг зөрчсөн албан тушаалтанд «Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль»-ийн 82 дугаар зүйл болон холбогдох бусад хууль тогтоомжид зааснаар хариуцлага хүлээлгэнэ.

Тав. Түрээслэгчийг сонгон шалгаруулах

5.1.Дам түрээслэгчийг сонгон шалгаруулахдаа Төрийн өмчийн бодлого, зохицуулалтын газрын 2017 оны 02 дугаар сарын 14-ний өдрийн 53 дугаар тогтоолын дагуу зохион байгуулж явуулна.

БАТЛАВ: АЙМГИЙН ЗАСАГ ДАРГА

ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭ-ний загвар



201..... оны дугаар сарын
..... -ны өдөр

Дугаар

Эрдэнэт

Энэхүү гэрээг нэг талаас орон нутгийн өөрийн өмчлөгч /цаашид түрээслүүлэгч гэх/, түүнийг төлөөлж тус газрын нөгөө талаас байгууллага /иргэн/-ын дарга /цаашид "түрээслэгч" гэх/ нар /цаашид хамтад нь "талууд" гэх/ дараах нөхцлөөр харилцан тохиролцож Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль, Иргэний хуулийн холбогдох зүйл, хэсэг, заалтыг үндэслэн байгуулав.

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

- 1.1. Гэрээний зорилго: Түрээслүүлэгч орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгө /цаашид "түрээсэлсэн эд хөрөнгө" гэх/-ийг зориулалтаар ашиглахаар түрээслэгчийн эзэмшил, ашиглалтанд хүлээлгэн өгөх, түрээслэгч нь уг гэрээнд дурдсан нөхцлөөр түрээсийн төлбөр төлөхтэй холбоотой талуудын эдлэх эрх, хүлээх үүрэг, хариуцлагыг зохицуулахад оршино.
- 1.2. Гэрээний зүйл: эзэмшилд байгаа баг, дугаар байр, давхарын нийтдээ м2 ашигтай талбай, м2 туслах талбай бүхий тоот өрөөнүүд байна.
- 1.3. Түрээсийн гэрээний хугацаа: 201..... оны дүгээр сарын-ний өдрөөс эхлэн 201... оны дугаар сарын-нийг дуустал хугацаатай байна.
- 1.4. Түрээсийн гэрээг дүгнэх: Түрээсийн гэрээний хугацаа дуусгавар болоход талууд гэрээний үүргийн биелэлтийг хамтран дүгнэн 3 хувь акт үйлдэнэ.

Хоёр. Эд хөрөнгө түрээслүүлэх, хүлээлцэх

- 2.1. Түрээслүүлэгч нь цаашид ашиглах боломжтой орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлнэ.
- 2.2. Түрээслүүлэгч, түрээслэгч нь түрээсэлсэн эд хөрөнгийн өнгө үзэмж, чанар байдлыг нэг бүрчлэн шалгаж, фото зургаар баримтжуулан 3 хувь акт үйлдэж хүлээлцэнэ. Түрээсэлсэн эд хөрөнгө хүлээлцсэн акт нь энэхүү түрээсийн гэрээний 1 дүгээр хавсралт болно.
- 2.3. Түрээслэгч нь түрээсэлсэн эд хөрөнгийг энэхүү гэрээний 1.1-д заасан зориулалтын дагуу түрээсэлж, чанар байдлыг муутгахгүй /хэвийн элэгдэл хорогдлыг тооцохгүй/-ээр эзэмшиж ашиглах бөгөөд түрээсэлсэн эд хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдлыг хариуцана.
- 2.4. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийг бусдад дамжуулан түрээслэх, барьцаалах, шилжүүлэх, баталгаа гаргахыг хориглоно.
- 2.5. Түрээслэгч нь түрээслүүлэгчтэй харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр түрээсэлсэн эд хөрөнгөд зөвхөн Орон нутгийн өмчийн газрын зөвшөөрлөөр хөрөнгө оруулалт хийж болно. Түрээсэлсэн эд хөрөнгөд хөрөнгө оруулалт хийх асуудлыг тусад нь гэрээгээр зохицуулна.
- 2.6. Түрээслэгч нь түрээслүүлэгчтэй харилцан тохиролцсоны дагуу барилгын үндсэн бүтээц, хийц, төлөвлөлтөд өөрчлөлт оруулахгүйгээр түрээсэлсэн эд хөрөнгийн өнгө үзэмжийг сайжруулах, нэмэгдүүлэх, шаардлагаар өөрийн хөрөнгөөр урсгал засвар хийж болно. Энэ тохиолдолд түрээслүүлэгч нь засварын зардлыг хариуцахгүй, хөрөнгө оруулалтад тооцохгүй, түрээсийн төлбөрт суутгахгүй.
- 2.7. Түрээслүүлэгч, түрээслэгч нар түрээсэлсэн эд хөрөнгийн ашиглалтын зардлыг хэмжигдэхүйц байлгах арга хэмжээ авна.

Гурав. Төлбөр тооцоо, барьцаа

- 3.1. Энэхүү гэрээний 1.2-т заасан түрээсэлсэн эд хөрөнгийн 1м2 талбайн нэг сарын түрээсийн төлбөр нь /...../ төгрөг, сарын нийт төлбөр нь /...../ төгрөг болно.
- 3.2. Түрээсийн төлбөр нь газраас тогтоосон өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн жишиг үнэтэй уялдсан байна.
- 3.3. Түрээслэгчийн гэрээний үүргийн биелэлтийн баталгаа болгож (.....) сарын түрээсийн төлбөртэй тэнцэх хэмжээний буюу (.....) төгрөгийг барьцаа болгон энэхүү гэрээний хугацаанд хадгална.
Барьцаа байршуулах: Банкны нэр:
Дансны дугаар
Мөнгөн дүн: (.....) төгрөг.

- 3.4. Түрээслэгч нь түрээсийн (.....) хүртэл сарын төлбөр болох (.....) төгрөгийг урьдчилан тухайн сарын 05-ны өдрийн дотор түрээслүүлэгчийн дансанд шилжүүлнэ.
Түрээсийн төлбөр төлөх: Банкны нэр:
Дансны дугаар:
Мөнгөн дүн:
Түрээслүүлэгч, түрээслэгч нь түрээсийн төлбөр төлөх хуваарийг харилцан тохиролцоно. Түрээсийн төлбөр төлөх хуваарь энэхүү түрээсийн гэрээний 2 дугаар хавсралт болно.
- 3.5. Түрээсийн төлбөр нь түрээсэлсэн эд хөрөнгийг гэрээнд заасан зориулалтын дагуу эзэмшиж ашигласны төлөө түрээслэгчээс төлж буй төлбөр болно. Түрээсийн төлбөрт түрээсэлсэн эд хөрөнгийн ашиглалт (цахилгаан, дулаан, уур, цэвэр, бохир ус, интернэт, телефон утас, кабелийн суваг, хог хаягдал, цэвэрлэгээ, засвар үйлчилгээ, бусад)-ын зардал багтаагүй болно.
- 3.6. Түрээслэгч нь энэхүү гэрээнд заасан ашиглалтын зардлыг ханган нийлүүлэгч байгууллагаас ирүүлсэн нэхэмжлэхийн дагуу тогтоосон хугацаанд, бүрэн хэмжээгээр, зохих дансанд төлж барагдуулна.
- 3.7. Түрээсийн барьцаа нь гэрээний дагуу төлөх түрээсийн төлбөр, ашиглалтын зардалд хамаарахгүй болно.
- 3.8. Энэхүү гэрээний 1.4-т заасан гэрээ дүгнэсэн актад барьцаа хөрөнгийг түрээслэгчид шилжүүлэх эсэх талаарх үндэслэл, нөхцлийг тодорхой заах бөгөөд түрээслүүлэгч, түрээслэгч нь барьцаа хөрөнгийг шилжүүлэхээр тохиролцсон бол барьцаа хөрөнгийн хэмжээ, хугацааг нэмж тусгана.

Дөрөв. Түрээслүүлэгч талын эрх, үүрэг

- 4.1. Түрээсийн гэрээг хянан батлах, гэрээг нэг талын санаачилгаар, гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө цуцлах эрхтэй.
- 4.2. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалт, түрээсийн төлбөр төлөлт, түрээсийн гэрээний хэрэгжилтэд хяналт тавих эрхтэй.
- 4.3. Түрээсийн төлбөрийг энэхүү гэрээнд заасан хугацаанд төвлөрүүлж байгаа эсэхэд хяналт тавих үүрэгтэй.
- 4.4. Түрээсэлсэн эд хөрөнгөд зохих журмын дагуу хөрөнгө оруулалт хийх зөвшөөрөл олгох, холбогдох гэрээг байгуулах, түүнд хяналт тавих эрхтэй.
- 4.5. Барилгын бүтээц, хийц, төлөвлөлтийг зохих зөвшөөрөлгүй өөрчилсөн, эвдэлсэн, гэмтээсэн тохиолдолд барилгыг хэвийн байдалд нь оруулах, учирсан хохирлыг арилгахыг түрээслэгчээс шаардах эрхтэй.
- 4.6. Түрээслэгчээс гэрээний үүргээ хэрхэн биелүүлж байгаад хяналт тавих эрхтэй.
- 4.7. Түрээслэгчийн энэхүү гэрээний 2.6-д заасны дагуу хийсэн засварын зардлыг хариуцах үүрэг хүлээхгүй.
- 4.8. Хууль тогтоомжид заасан бусад эрх, үүрэг. Түрээслэгчид түрээсэлсэн эд хөрөнгийг нэг бүрчлэн хүлээлгэн өгч, энэхүү гэрээний 2.2-т заасны дагуу актад бүрэн тусгах үүрэгтэй.
- 4.9. Түрээслэгчийг хэвийн үйл ажиллагаа явуулах нөхцлөөр хангах үүрэгтэй.
- 4.10. Түрээслэгч эд хөрөнгийн эзэмшил ашиглалт, хамгаалалтыг хариуцах, түрээсийн төлбөр, ашиглалтын зардал төлөх болон гэрээний үүргийн биелэлтэд хяналт тавьж, илэрсэн зөрчил, дутагдлыг арилгуулах эрхтэй.
- 4.11. Түрээслэгч нь энэхүү гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн буюу зохих ёсоор биелүүлээгүй бол гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцалж, учирсан хохирлыг нэхэмжлэх эрхтэй.
- 4.12. Түрээслэгч тал гэрээгээр хүлээсэн үүргээ 2 буюу түүнээс дээш удаа зөрчсөн тохиолдолд түрээсийн гэрээг цуцлах саналаа хүргүүлэх үүрэгтэй.
- 4.13. Түрээслэгчээс түрээсэлсэн эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах талаар тавьсан барилгын үндсэн бүтээц, хийц, төлөвлөлтөд өөрчлөлт оруулахаас бусад саналыг судлан үзэж, ажлын 5 өдрийн дотор хариу өгөх үүрэгтэй.
- 4.14. Түрээслэгчийн барилгын үндсэн бүтээц, хийц, төлөвлөлтөд өөрчлөлт оруулах саналыг хүлээн аваад хуанлийн 30 өдрийн дотор хариу өгөх үүрэгтэй.
- 4.15. Түрээсэлсэн эд хөрөнгөд түрээслэгчээс үл хамаарах шалтгаанаар осол, гэмтэл гарвал түүний үр дагаврыг арилгах арга хэмжээг яаралтай авах үүрэгтэй.
- 4.16. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх, хувьчлах шийдвэр гарсан тохиолдолд энэ тухай түрээслэгчид ажлын 5 өдрийн дотор албан ёсоор мэдэгдэх үүрэгтэй. Шийдвэрийг мэдэгдсэнээс хойш 14 хоног өнгөрсний дараа түрээсийн гэрээг нэг талын санаачилгаар цуцалж болно.
- 4.17. Түрээсийн төлбөрийг гэрээнд заасан хуваарийн дагуу төлөөгүй бол энэхүү гэрээнд заасан алданги ногдуулж, төлүүлэх эрхтэй.
- 4.18. Түрээслэгчийн энэхүү гэрээний 2.6-д заасны дагуу хийсэн засварын зардлыг хариуцах үүрэг хүлээхгүй.
- 4.19. Хууль тогтоомжид заасан бусад эрх, үүрэг.

Тав. Түрээслэгчийн эрх, үүрэг

- 5.1. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийг энэхүү гэрээнд заасан зориулалтын дагуу ашиглах үүрэгтэй.
- 5.2. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийг энэхүү гэрээний 2.2-т заасны дагуу актаар хүлээн авах үүрэгтэй.
- 5.3. Түрээсэлсэн эд хөрөнгөд урсгал засварыг өөрийн зардлаар хийх үүрэгтэй. Урсгал засвар гэдэгт барилгын их засвар хооронд барилга ашиглалтыг сайжруулахаар хийгдэж буй засварыг ойлгоно.
- 5.4. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдлыг хариуцах үүрэгтэй.
- 5.5. Түрээслэгчийн буруутай үйл ажиллагаанаас түрээсэлсэн эд хөрөнгөд учирсан гэмтэл, эвдрэл, хохирлыг бүрэн хариуцаж, өөрийн хөрөнгөөр барагдуулах үүрэгтэй.

- 5.6. Түрээсэлсэн эд хөрөнгөд засвар хийх саналаа энэхүү гэрээнд заасны дагуу тавьж шийдвэрлүүлэх эрхтэй.
- 5.7. Энэхүү гэрээнд заасны дагуу зохих зөвшөөрөл аваагүй хийсэн хөрөнгө оруулалт, засварын зардлыг гэрээ хэрэгжих хугацаанд болон гэрээ цуцалсны дараа буцаан авах болон шаардах эрхээ алдана.
- 5.8. Түрээсийн төлбөр болон ашиглалтын зардлыг энэхүү гэрээнд заасны дагуу төлөх үүрэгтэй.
- 5.9. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийг дамжуулан түрээслэх, барьцаалах, бусдад шилжүүлэх, баталгаа гаргахыг хориглоно.
- 5.10. Түрээсийн хугацаа дуусгавар болоход өөрийн хөрөнгөөр авсан эд хогшил, тоног төхөөрөмжийг түрээслүүлэгчийн байр, эд хөрөнгийг сэвтээхгүй, гэмтээхгүй нөхцөлд салган авч болно.
- 5.11. Түрээсийн хугацаа дуусгавар болоход түрээсэлсэн эд хөрөнгийг түүнээс салгаж үл болох хөрөнгө оруулалт, засварын хамт түрээслүүлэгчид актаар хүлээлгэн өгөх үүрэгтэй.
- 5.12. Түрээсэлсэн эд хөрөнгөд хийсэн урсгал засвар, үйлчилгээний тайланг түрээслүүлэгчид тухай бүр гаргаж өгөх үүрэгтэй.
- 5.13. Түрээсийн хугацаа дуусахаас өмнө гэрээг түрээслэгчийн санаачилгаар цуцалсан нөхцөлд барьцаа болон түрээсийн төлбөрийг шаардах эрхээ алдана.
- 5.14. Хууль тогтоомжид заасан бусад эрх, үүрэг.

Зургаа. Талуудын хариуцлага

- 6.1. Энэ гэрээнд заасан нөхцлийг зөрчсөн тал түүнээс болж нөгөө талд, бусдад учирсан бүх хохирол, алдагдлыг үл маргалдах журмаар төлнө.
- 6.2. Талууд гэрээний үүргийн биелэлтийн хүрээнд харилцан хариуцлага хүлээх бөгөөд нэг тал нь үүргээ биелүүлээгүй бол биелүүлээгүй үүргийн хэмжээгээр хариуцлага хүлээнэ.
- 6.3. Талууд энэхүү гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн буюу зохих ёсоор биелүүлээгүй нөхцөлд хугацаа хэтэрсэн хоног тутамд гүйцэтгээгүй үүргийн үнийн дүнгийн 0.5 хувьтай тэнцэх хэмжээний алданги төлнө.
- 6.4. Түрээслэгч түрээсэлсэн эд хөрөнгийг дамжуулан түрээсэлсэн, бусдад барьцаалсан, шилжүүлсэн, баталгаа гаргасан бол барьцаа нэхэмжлэх эрхээ алдана.

Долоо. Маргаан шийдвэрлэх

- 7.1. Гэрээг тайлбарлах болон түүнийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдсон аливаа маргааныг талууд харилцан тохиролцож шийдвэрлэхийг эрхэмлэнэ.
- 7.2. Талууд харилцан тохиролцоонд хүрэх боломжгүй тохиолдолд Монгол Улсын холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

Найм. Гэнэтийн болон давагдашгүй хүчин зүйл

- 8.1. Талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ гэнэтийн болон давагдашгүй хүчин зүйл (үер, гал түймэр, газар хөдлөлт, халдварт өвчний тархалт, зэвсэгт мөргөлдөөн, цэргийн эргэлт, террорист үйлдэл, иргэдийн үймээн, бослого, нийтийн эмх замбараагүй байдал)-ийн улмаас биелүүлэх боломжгүй болсон тохиолдолд гэрээний үйлчлэх хугацааг тухайн нөхцлийг арилгах хүртэл хойшлуулж болно.
- 8.2. Энэхүү гэрээний үүргийн биелэлтэд саад болох нөхцөл байдал үүссэн, дууссан тухай талууд нэг нэгэндээ бичгээр мэдэгдэнэ.
- 8.3. Шаардлагатай бол эрх бүхий байгууллагаас гаргасан нотлох баримт нь гэнэтийн болон давагдашгүй хүчин зүйл байсан, мөн түүний үргэлжилсэн хугацааны нотолгоо болно.

Ес. Гэрээг цуцлах болон нэмэлт, өөрчлөлт оруулах

- 9.1. Түрээслэгч тал түрээсийн гэрээг дараах тохиолдолд нэг талын санаачилагаар, түрээсийн гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө цуцалж болно.
 - 9.1.1. Түрээслэгч барилгын үндсэн бүтээц, хийц, төлөвлөлтийг зохих зөвшөөрөлгүйгээр өөрчилсөн, эвдэлсэн, гэмтээсэн;
 - 9.1.2. Түрээслэгч түрээсэлсэн эд хөрөнгийг дамжуулан түрээсэлсэн, бусдад барьцаалсан, шилжүүлсэн, баталгаа гаргасан, дутагдуулсан, шамшигдуулсан;
 - 9.1.3. Төрийн эрх бүхий байгууллагаас түрээсэлсэн эд хөрөнгийг шилжүүлэх, худалдах, хувьчлахаар шийдвэрлэсэн;
 - 9.1.4. Түрээслэгч дампуурсан, төлбөрийн чадваргүй болсон нь тогтоогдсон;
 - 9.1.5. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийг гэрээнд заасан зориулалтын дагуу эзэмшиж ашиглаагүй, түрээслүүлэгчийн тавьсан шаардлагыг үндэслэлгүйгээр 2 буюу түүнээс дээш удаа биелүүлээгүй;
 - 9.1.6. Түрээсийн төлбөрийг 30 хоногоор хугацаа хожимдуулан төлсөн.
- 9.2. Түрээслэгчийн санаачилгаар түрээсийн гэрээг хугацаа дуусахаас цуцалж болно. Энэ тохиолдолд түрээсийн барьцаа, түрээсийн төлбөрийг түрээслэгчид олгохгүй болно.
- 9.3. Түрээслэгч энэхүү гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцлах саналаа түрээслүүлэгчид 30 хоногийн өмнө бичгээр мэдэгдэнэ.

- 9.4. Гэрээг цуцлах саналаа нөгөө талдаа заавал бичгээр мэдэгдэнэ.
- 9.5. Талууд харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр энэхүү гэрээнд нэмэлт, өөрчлөлтийг зөвхөн бичгээр оруулна.
- 9.6. Энэхүү гэрээний нэмэлт, өөрчлөлт нь тус гэрээний салшгүй хэсэг байна.
- 9.7. Гэрээний нөхцөлд нэмэлт, өөрчлөлт оруулахыг санаачилсан тал нөгөө талдаа бичгээр мэдэгдэнэ. Нөгөө тал нь саналыг зөвшөөрсөн эсэх тухай хариуг ажлын 10 өдрийн дотор бичгээр мэдэгдэнэ.

Арав. Бусад

- 10.1. Гэрээнд талууд гарын үсэг зурж, тамга тэмдэг дарж баталгаажуулснаар хүчин төгөлдөр болж, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлснээр дуусгавар болно.
- 10.2. Гэрээ нь 2 хавсралт, холбогдох бичиг баримтын хамт нийт (.....) хуудас бөгөөд Монгол хэл дээр 3 (гурав) хувь үйлдэж, тал тус бүр 1 (нэг) хувийг хадгална. Гэрээний эх хувь нь хууль зүйн адил хүчинтэй байна.
- 10.3. Талууд гэрээнд тусгагдаагүй асуудлыг шийдвэрлэхдээ Монгол Улсын Иргэний хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжийг мөрдөнө.
- 10.4. Бичгээр гаргасан зөвшөөрөлгүйгээр аль нэг тал нь гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бусад этгээдэд шилжүүлэхийг хориглоно.
- 10.5. Талууд гэрээний биелэлтийг хангалттай гэж дүгнэсэн нөхцөлд түрээсийн гэрээг мөн нөхцлөөр 1 (нэг) жилээс илүүгүй хугацаагаар хоёр удаа сунгаж болно.
- 10.6. Энэхүү түрээсийн гэрээнд түрээслэгчийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ, иргэний цахим үнэмлэх, холбогдох тусгай зөвшөөрөл, бусад шаардлагатай баримт бичгийн нотариатаар баталгаажуулсан хуулбарыг тус тус хавсаргана.

ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН:

..... төлөөлж
..... дарга

Түрээслүүлэгчийг төлөөлж:

Түрээслүүлэгчийг төлөөлж:

.....

/...../

/...../

.....

.....

/...../

/...../

Утас:.....

Факс:.....

Мэйл хаяг:.....

Утас:.....

Факс:.....

Мэйл хаяг:.....

Утас:.....

Факс:.....

Мэйл хаяг:.....

ТҮРЭЭСЭЛСЭН ЭД ХӨРӨНГӨ ХҮЛЭЭЛЦСЭН АКТ

20.... оны дугаар сарын-ны өдөр

Д/д	Түрээсэлсэн эд хөрөнгийн нэр	Тоо, талбайн хэмжээ (ширхэг, м.кв)	Ашиглалтад орсон он	Балансын үнэ (төгрөг)	Өнгө үзэмж	Чанар байдал	Зориулалт	Тайлбар
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								

Энэхүү актад түрээсэлсэн эд хөрөнгө бүрийн 4 талаас авсан өнгөт фото зургийг хавсаргана.

Эд хөрөнгө хүлээлгэн өгсөн түрээслүүлэгч:

.....
(байгууллага, албан хаагчийн нэр, гарын үсэг)

Эд хөрөнгө хүлээн авсан түрээслэгч:

.....
(байгууллага, албан хаагч /иргэн/-ийн нэр, гарын үсэг)

ОНӨГ-ыг төлөөлж:

.....
(нэр, гарын үсэг)

Түрээслүүлэгчийг төлөөлж:

.....
(нэр, гарын үсэг)

Түрээслэгч:

.....
(нэр, гарын үсэг)

ТҮРЭЭСИЙН ТӨЛБӨР ТӨЛӨХ ХУВААРЬ

20.... оны дугаар сарын-ны өдөр

Д/д	Түрээсэлсэн эд хөрөнгийн нэр	Тоо, талбайн хэмжээ (ширхэг, м.кв)	Гурван сарын түрээсийн төлбөрийн хэмжээ (төгрөг)	Түрээсийн төлбөр төлөх огноо	Төлсөн дүн (төгрөг)	Биелэлт
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
	НИЙТ ДҮН					

Түрээслүүлэгчийг төлөөлж:

.....

 (байгууллага, албан хаагчийн нэр, гарын үсэг)

Түрээслэгчийг төлөөлж:

.....

 (байгууллага, албан хаагч /эсхүл иргэн/-ийн нэр, гарын үсэг)

**ОРОН НУТГИЙН ӨМЧИЙН ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨНД ОРУУЛАХ
ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ЗӨВШӨӨРӨЛ ОЛГОХ, ХЯНАЛТ ТАВИХ,
ХҮЛЭЭН АВАХ, ТООЦОЖ БАТАЛГААЖУУЛАХ ЖУРАМ**

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийг түрээсийн гэрээгээр буюу Өмч эзэмшлийн гэрээгээр ашиглаж байгаа этгээд нь төсвийн болон хувийн, төрийн бус байгууллагын хөрөнгөөр санхүүжүүлэн барилга байгууламжийн хийц хэсэг, төлөвлөлт, зураг төсөлд өөрчлөлт оруулах, их засвар хийхийг орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгөд оруулах хөрөнгө оруулалт гэж үзэн /цаашид хөрөнгө оруулалт гэх/ хөрөнгө оруулалт хийх зөвшөөрөл олгох, хяналт тавих, хүлээн авах, тооцож баталгаажуулахад энэхүү журмын зорилго оршино.

1.2.1-1-д заасан болон орон сууцны байрны гадна дотор заслын ажил, дүүжин тааз, шалны хулдаас, шаланд плита наах, цахилгаан, сантехник, салхивч, дохиолол хамгаалалтын системийн хэсэгчилсэн засвар, дулаан, цэвэр, бохир усны шугамын угаалга, тохируулга, техник хэрэгслийн эд ангийг солих, тоноглох, гэрэлтүүлгийн суурь, гэрлийн шил, унтраалга зэргийг солих өөрчлөх ажлууд нь урсгал засварт тооцогдоно. Энэхүү урсгал засварын зардлыг Орон нутгийн өмчийн газар хариуцахгүй.

1.3. Түрээслэгчдээс бусад өмч эзэмшлийн гэрээгээр эзэмшигчид өөрийнхөө үйл ажиллагаанд нийцүүлэн орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийн ашиглалт, тохижилт, үйлчилгээг сайжруулах, галын аюулгүй ажиллагааг хангах, барилга байгууламжийн урсгал засвар хийх зэрэгт эзэмшигчээс зарцуулсан хөрөнгө нь энэ журамд хамаарахгүй бөгөөд гаргасан зардлыг байгууллага өөрөө хариуцна.

1.4. Их засварт барилгын дээвэр, тааз, шал, хаалга, цонх, инженерийн шугам сүлжээг иж бүрнээр солих болон эдгээртэй холбогдон үүссэн барилгын засварын ажлыг багтаан авч үзнэ.

Хоёр. Хөрөнгө оруулалтын зөвшөөрөл олгох

2.1. Орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийг түрээслэгч болон төлбөргүйгээр эзэмшигч нь хөрөнгө оруулалт хийх зориулалт, оруулах хөрөнгийн хэмжээ, онцлог шинж чанар зэргийг тусгасан хөрөнгө оруулалт хийх хүсэлтээ албан бичгээр гарган тойм зургийг хавсарган /цаашид захиалга гэх/ Орон нутгийн өмчийн газарт ирүүлнэ.

2.2. Орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр хийх боломжгүй бөгөөд их засвар хийх зайлшгүй шаардлагатай тохиолдолд Орон нутгийн өмчийн газар захиалгыг 14 хоногийн дотор хянан үзэж санал дүгнэлтээ бичгээр гарган аймгийн Засаг даргад танилцуулна. Орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгөнд түрээслэгч ба эзэмшигчийн санхүүжилтээр хөрөнгө оруулалт хийх зөвшөөрөл олгох асуудлыг аймгийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдээр хэлэлцүүлэн шийдвэрлүүлнэ.

2.3. Орон нутгийн өмчийн газрын дүгнэлтэд хөрөнгө оруулалтын хэмжээ, хийц, үр өгөөж, хөрөнгө оруулалтыг үргэлжлүүлэн ашиглах боломжийн талаар тодорхой тусгахын зэрэгцээ тусгай техникийн нөхцөл, холбогдох мэргэжлийн байгууллагын зөвшөөрөл, санал дүгнэлт шаардлагатай эсэхийг тодорхой зааж өгөх ба тухайн үл хөдлөх хөрөнгөнд хөрөнгийн үнэлгээг шинэчлэн хийлгэсэн байна.

2.4. Орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийг түрээслэгч ба үнэ төлбөргүй эзэмшигч нь Орон нутгийн өмчийн газрын дүгнэлт саналыг баримтлан мэргэжлийн байгууллагаар ажлын зураг төсөв зохиолгоно. Хөрөнгө оруулалт хийх ажлын зураг төслийг Хотын захирагчийн албаар хянуулан Засаг даргаар батлуулсан байна.

2.5. Орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийг түрээслэгч ба эзэмшигчээс өөрийн хөрөнгөөр хөрөнгө оруулалт хийх тухай захиалга, хөрөнгө оруулалт хийх зураг төсвийг хянан үзэж боловсруулсан санал дүгнэлтийг аймгийн ИТХ-ын Тэргүүлэгчид хэлэлцэн орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгөд хөрөнгө оруулалт хийхийг зөвшөөрөх эсэх, хийх хөрөнгө оруулалтын хэмжээг тогтоох асуудлыг шийдвэрлэнэ.

2.6.Орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийг түрээслэгч ба эзэмшигчээс өөрийн хөрөнгөөр хөрөнгө оруулалт хийсэн тохиолдолд уг өмчийг ашиглах хугацаа, харилцан хүлээх эрх үүрэг, гэрээ цуцулсан тохиолдолд оруулсан хөрөнгийг хэрхэн шийдвэрлэх талаарх шийдвэрийг гэрээнд тодорхой зааж өгнө.

Гурав. Хөрөнгө оруулалтад хяналт тавих, гүйцэтгэлийг хүлээн авах

3.1.Орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийг түрээслэгч ба эзэмшигчээс өөрийн хөрөнгөөр хийх хөрөнгө оруулалтад хяналт тавих, гүйцэтгэлийг хүлээн авах комиссыг аймгийн Засаг дарга захирамж гарган томилж ажиллуулна.

3.2.Комисс нь хөрөнгө оруулалтыг батлагдсан ажлын зураг, төсвийн дагуу хийж байгаа эсэхэд хяналт тавьж, ил, далд ажлын гүйцэтгэлийг тухай бүр шалгаж, багалгаажуулан хөрөнгө оруулалтыг хүлээн авч акт үйлдэн комиссын ажлын тайланг Засаг даргад танилцуулна.

3.3.Хөрөнгө оруулалтын гүйцэтгэлээр гарсан зардал нь хөрөнгө оруулсан байгууллагын санхүүгийн тайлан тэнцэлд тусгагдан татвар, аудитын байгууллагаар баталгаажсан байна.

Дөрөв. Хөрөнгө оруулалтыг тооцож баталгаажуулах

4.1.Энэхүү журмын 2, 3 дугаар зүйлд заасан баримт бичгүүдийг үндэслэн орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгөнд хийсэн хөрөнгө оруулалтыг баталгаажуулах, тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн анхны үнэд өөрчлөлт оруулах, баталгаажсан хөрөнгө оруулалтыг түрээслэгч ба эзэмшигчид нөхөн олгох асуудлыг Орон нутгийн өмчийн газар боловсруулж аймгийн Засаг даргад танилцуулан, аймгийн ИТХ-ын Тэргүүлэгчдээр хэлэлцүүлж шийдвэрлүүлнэ.

4.2.Түрээсийн ба эзэмшлийн гэрээгээр эзэмшүүлсэн үл хөдлөх хөрөнгийг төр, засгийн эрх бүхий дээд байгууллагын шийдвэрээр өөр байгууллагад шилжүүлэх, хувьчлах эсвэл түрээсийн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд түрээсийн ба эзэмшлийн гэрээг цуцлан, түрээслэгч ба эзэмшигчээс өөрийн хөрөнгөөр хийсэн хөрөнгө оруулалтаас ашиглагдсан хугацааны элэгдлийг тооцон хасч нөхөн олгох хөрөнгө оруулалтын хэмжээг тогтооно.

4.3.Энэхүү журмыг зөрчин дур мэдэн зөвшөөрөлгүйгээр хийсэн болон зөвшөөрөлтэй боловч бичиг баримтын бүрдэлгүй, баталгаажуулаагүй хөрөнгө оруулалтыг орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгөнд оруулсан хөрөнгө оруулалт гэж тооцохгүй.

Тав . Журам батлагдахаас өмнөх хөрөнгө оруулалтыг тооцох

5.1.Энэ журам батлагдахаас өмнө хийгдсэн түрээслэгч ба эзэмшигчээс өөрийн хөрөнгөөрөө орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгөнд хийсэн хөрөнгө оруулалтыг дор дурдсан зайлшгүй бүрдүүлэх баримт бичгүүдийг үндэслэн жинхэнэ гүйцэтгэлтэй нь тулган үзэж хууль журмын дагуу санал дүгнэлт гаргах үүрэг бүхий комиссыг аймгийн Засаг дарга томилон ажиллуулж, комиссын санал дүгнэлтийг үндэслэн хөрөнгө оруулалтын хэмжээг тогтоож, нөхөн олгох асуудлыг дараах бичиг баримтуудад үндэслэн аймгийн ИТХ-ын Тэргүүлэгчдээр хэлэлцүүлэн шийдвэрлүүлнэ.

а/Хөрөнгө оруулалт хийх батлагдсан зураг, төсөл

б/Хөрөнгө оруулалт хийх тухай түрээслэгч, түрээслүүлэгч талууд байгуулж, эрх бүхий хүмүүс баталсан албан ёсны гэрээ, хурлын тэмдэглэл

в/Хөрөнгө оруулалтын ажлыг нэр төрөл, зүйл бүрээр тусган хийсэн албан ёсны төсөв

г/Хөрөнгө оруулалт хийснийг түрээслэгч, түрээслүүлэгч, эзэмшигч, эзэмшүүлэгч талууд үзэж тогтоосон акт

д/Батлагдсан зураг, төсөл, төсвийн дагуу хийсэн санхүүгийн төлбөр тооцооны баримтууд

е/Татвар, аудитын байгууллагуудаас хянаж баталгаажуулсан хөрөнгө оруулалтыг тусгасан санхүүгийн тайлан тэнцэл

ж/Хөрөнгө оруулалтын ажлыг хариуцан гүйцэтгэсэн байгууллагатай хийсэн гэрээ хэлцэл, түүний биелэлтийг тооцсон акт баримтууд