

Журам батлах тухай

Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.1, Төрийн болон орон нутгийн өмчий тухай хуулийн 11 дүгээр зүйлийн 2, 28 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэг, Монгол Улсын Засгийн газрын 2001 оны 134 дүгээр тогтоолын хавсралтаар батлагдсан “Төрийн өөрийн эд хөрөнгө түрээслүүлэх журам”, Төрийн өмчийн бодлого зохицуулалтын газрын 2020 оны 49 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Төрийн өөрийн өмчийн түрээсийн төлбөрийн доод хязгаар, түрээсийн төлбөрийн зарим хэмжээг тогтоох заавар”, 2020 оны “Төрийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн төлбөрийн талаар авах зарим арга хэмжээний тухай” 50 дугаар тогтоолыг тус тус үндэслэн аймгийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын дугаар хуралдаанаас ТОГТООХ нь:

1. “Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгө түрээслүүлэх журам”-ыг нэгдүгээр, “Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн төлбөрийн доод хязгаар, түрээсийн зарим төлбөрийн хэмжээг тогтоох заавар”-ийг хоёрдугаар хавсралтаар тус тус баталсугай.

2. Түрээслэгч, түрээслүүлэгчийн хооронд байгуулсан орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний түрээсийн төлбөрийн хэмжээ нь батлагдсан жишиг үнээс багагүй байхаар хянан баталгаажуулах, гэрээний үүргийн биелэлтэд хяналж тавьж ажиллахыг Орон нутгийн өмчийн газар (С.Хулан)-т үүрэг болгосугай.

3. Түрээсийн гэрээг холбогдох хууль тогтоомжийн хүрээнд, батлагдсан жишиг үнээс багагүй байхаар байгуулан Орон нутгийн өмчийн газар (С.Хулан)-аар батлуулан ажиллахыг Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн дарга, эрхлэгч нарт даалгасугай.

4. Энэхүү тогтоол гарсантай холбогдуулан аймгийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын тэргүүлэгчдийн 2020 оны “Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн төлбөрийн жишиг үнэ батлах тухай” 07 дугаар тогтоол, хүчингүй болсонд тооцсугай.

5. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгө түрээслэх журам, төлбөрийн жишиг үнийг 2025 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс эхлэн дагаж мөрдсүгэй.

ДАРГА

Ж.МӨНХЧУЛУУН

ОРОН НУТГИЙН ӨӨРИЙН ӨМЧИЙН ЭД ХӨРӨНГӨ ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭХ ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг иргэн, хуулийн этгээдэд холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу түрээслүүлэхэд энэхүү журмыг дагаж мөрдөнө.
2. Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 3, 4, 5-д зааснаас бусад орон нутгийн өмчийн бүх төрлийн үл хөдлөх болон үндсэн хөрөнгөд хамаарах хөдлөх эд хөрөнгийг түрээслүүлж болно.
3. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг иргэн, хуулийн этгээдэд түрээсээр эзэмшүүлэх зорилго нь орон нутгийн өмчийн ашиглалтыг сайжруулж, үр ашгийг дээшлүүлэх, төсвийн хөрөнгийг нэмэгдүүлэхэд чиглэгдэнэ.
4. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээсээр эзэмшигч, ашиглагч нь эд хөрөнгийн баталгаа, төлбөрийн чадвартай Монгол улсын болон гадаадын иргэн, хуулийн этгээд (цаашид "түрээслэгч" гэнэ) байна.
5. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээсээр эзэмшүүлэгч нь Орон нутгийн өмчийн газар болон орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд (цаашид "түрээслүүлэгч" гэнэ) байна. Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд нь өөрийн эзэмшиж буй орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг энэ журмын дагуу түрээслүүлнэ.
6. Түрээслүүлэгч нь нэг зориулалттай, нэгдмэл байдалтай ашиглагдах цогцолбор орон нутгийн өөрийн өмчийн үл хөдлөх болон үндсэн хөрөнгөд хамаарах хөдлөх эд хөрөнгийг түрээслүүлэхдээ **Орон нутгийн өмчийн газрын саналыг авна.**
7. Түрээслүүлэгч болон түрээслэгчийн хоорондын харилцааг хууль тогтоомж, энэ журамд заасны дагуу байгуулсан түрээсийн гэрээгээр зохицуулна.
8. Орон нутгийн өөрийн өмчийн тухайн эд хөрөнгийг хоёр буюу түүнээс дээш этгээд түрээслэх бол түрээсийн гэрээний нөхцөлийг түрээслэгч, түрээслүүлэгч харилцан тохиролцоно. Харин орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг зөвхөн нэг этгээдэд түрээслүүлэх бол түрээслэгчийг сонгон шалгаруулна.
9. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслэгч нь түрээсээр эзэмшиж буй орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг дамжуулан түрээслүүлэх, хамтран түрээслэх, эрх залгамжлан түрээслэх бол Орон нутгийн өмчийн газраас зөвшөөрөл авна.

10. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний үлгэрчилсэн загвар, түрээслэгчийг сонгон шалгаруулах журмыг **аймгийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурал** батална.

11. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн төлбөрийн жишиг үнийг **Орон нутгийн өмчийн газрын саналыг** авч аймгийн **Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурал** тогтооно.

Хоёр. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн
түрээсийн гэрээ байгуулах

1. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг Иргэний хууль, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомж, энэхүү журамд нийцүүлэн бичгээр байгуулна.

2. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг байгуулахдаа аймгийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлаас баталсан түрээсийн гэрээний үлгэрчилсэн загварыг үндэс болгоно.

14. Орон нутгийн өөрийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн гэрээг аймгийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлаар батлуулан **Улсын бүртгэлийн газарт бүртгүүлнэ.**

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

16. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэхдээ түрээсийн төлбөрийн хэмжээг энэ журамд заасан жишиг үнийг баримтлан, зах зээлийн тухайн үеийн үнэ болон бусад холбогдох үзүүлэлтүүдийг харгалзан тогтоож, гэрээнд тусгана.

17. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн төлбөрийг Орон нутгийн өмчийн газар төвлөрүүлж, орон нутгийн төсөвт оруулна. Орон нутгийн төсөвт төвлөрүүлэх түрээсийн төлбөрийн хувь, хэмжээг аймгийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал тогтооно.

18. Орон нутгийн өөрийн өмчийн түрээсийн гэрээг санхүүгийн жилээр байгуулж, түрээсийн төлбөрийн тооцоог түрээслүүлэгчтэй хагас жил дутам нийлж баталгаажуулна.

19. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний биелэлтэд Орон нутгийн өмчийн газар, түрээслэгч орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд хяналт тавина.

20. Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд нь өөрийн эзэмшиж байгаа орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг бусдад түрээслүүлсэн бол энэ талаар дэлгэрэнгүй мэдээллийг тухай бүр Орон нутгийн өмчийн газарт ирүүлж байх үүрэгтэй.

21. Түрээслэгч нь орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээсээр эзэмших хугацаандаа түүний бүрэн бүтэн байдал, урсгал засварыг хариуцах

бөгөөд Орон нутгийн өмчийн газрын зөвшөөрөлгүйгээр анхны зураг төслийн шийдлийг өөрчлөх, хөрөнгө оруулалт хийхийг хориглоно.

22. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгөд оруулах хөрөнгө оруулалтын зөвшөөрөл олгох, хяналт тавих, хүлээн авах, тооцож баталгаажуулах ажлыг **Орон нутгийн өмчийн газар** хийнэ.

23. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгөд зөвшөөрөлгүйгээр хөрөнгө оруулалт хийхийг хориглох, зайлшгүй шаардлагатай тохиолдолд Орон нутгийн өмчийн газраас зөвшөөрөл авах, зөвшөөрөлгүй хөрөнгө оруулалт, их засвар хийсэн тохиолдолд зардлыг төрөөс хариуцахгүй.

Гурав. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг цуцлах

1. Түрээслэгч орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ ноцтой зөрчсөн буюу төлбөрийн чадваргүй болсон, эсхүл гэрээнд тусгайлан заасан тохиолдолд түрээслүүлэгч дангаар гэрээг цуцалж учирсан хохирлыг төлүүлнэ.

Дөрөв. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээсээр эзэмшүүлэхтэй холбогдсон маргааныг шийдвэрлэх

1. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээсээр эзэмшүүлэхтэй холбогдсон маргааныг Орон нутгийн өмчийн газар шийдвэрлэнэ.

2. Орон нутгийн өмчийн газрын шийдвэрийг эс зөвшөөрвөл зохих шатны шүүхэд хандаж маргааныг шийдвэрлүүлнэ.

ОРОН НУТГИЙН ӨӨРИЙН ӨМЧИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН
ТҮРЭЭСИЙН ТӨЛБӨРИЙН ДООД ХЯЗГААР, ТҮРЭЭСИЙН
ЗАРИМ ТӨЛБӨРИЙН ХЭМЖЭЭГ ТОГТООХ ЗААВАР

1. Орон нутгийн үл хөдлөх хөрөнгийг түрээслүүлэх төлбөрийн доод хязгаарыг түрээслэгчийн эрхэлж буй үйл ажиллагааны ангилал, салбарын чиглэл зэргийг харгалзан дараах байдлаар тогтооно.

№	Түрээслэгчийн эрхэлж буй үйл ажиллагааны ангилал, салбар, чиглэл, зориулалт	1м.кв талбайн түрээсийн төлбөрийн доод жишиг үнэ (төгрөг)					
		Аймгийн төв			Сумын төв		
		ТӨБЗГ	Аймаг	Шинэчлэх санал	ТӨБЗГ	Аймаг	Шинэчлэх санал
1	Худалдаа үйлчилгээ	7000	5500	10500	3000		4500
2	Албан тасалгаа	7000	5000	10500	2500		3750
3	Банк, санхүүгийн үйл ажиллагаа	7000	7500	11250	3000		4500
4	Цайны газар		6000	10500	2500		3750
5	Үйлдвэрлэлийн үйл ажиллагаа		6000	10500	2500		3750
6	Хүүхдийн боловсрол, музей, уран, гар урлалын чиглэл, спортын холбоо		5000	7500	2000		3000
7	Барилгын туслах талбай, агуулах, гарааш, подваль, вестибюль,		5000	7500	2000		3000
8	Тариалангийн талбай, хүлэмж		2000	3000			2000
9	Орон сууц	1500		3000			2000
		2500		5000			3000
11	Шугам сүлжээ (м)						
12	Бусад	5000	5000	7500	3000		3000

/Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн өмчлөлийн орон сууцыг эзэмшиж буй этгээд түүний ажилладаг албан газартай гэрээ байгуулж, төлбөр тооцоог хийлгэнэ./

2. Түрээсийн төлбөрийн үнийг дор дурьдсан нөхцөлд дараах хувь хэмжээгээр бууруулан тогтоож болно.

2.1.1 Орон нутгийн өмчийн бүртгэлд байгаа ашиглалтгүй барилга, байгууламжийг түрээслэгчийн зардлаар засаж сэлбэн түрээслүүлэхэд (баримт нотолгоон дээр тулгуурлан) түрээсийн төлбөрийн үнийг 20 хүртэл хувиар

2.1.2 Барилгын туслах талбай (подваль, вестибюль г.м) -г түрээслүүлэхэд түрээсийн төлбөрийн үнийг 20 хүртэл хувиар

2.1.3 Төвлөрсөн системд холбогдоогүй орон сууцны барилгын түрээсийн төлбөрийн үнийг 20 хүртэл хувиар

2.1.4 Спортын холбоо, нийтийн биеийн тамирын үйл ажиллагааны чиглэлээр түрээсэлж буй байгууллага, аж ахуйн нэгжийн түрээсийн төлбөрийн үнийг 40 хүртэл хувиар

3. Орон нутгийн өмчийн байранд байрлаж буй төсөвт байгууллага, албан газрын ашиглаж байгаа өрөө тасалгааны 1 м.кв ашигтай талбайн түрээсийн төлбөрийг төсөвт тусгаснаар тооцно.

4. Орон нутгийн өмчийн байранд байрлаж буй орон нутгийн өмчит байгууллагын байрны түрээсийн төлбөрийг төсөвт тусгаагүй бол ашиглалтын зардлаар тооцон гэрээ байгуулж болно. Энэ тохиолдолд түрээсийн гэрээ байгуулахгүй, ашиглалтын гэрээ байгуулна.

5. Орон нутгийн өмчийн хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн төлбөрийн хэмжээг ашиглалт үйлчилгээнд зарцуулах зардал болон хөдлөх хөрөнгийн эдэлгээний норм, тухайн эд хөрөнгийн ашиглалтын хугацаа, элэгдэл хорогдлын шимтгэл, ашиглалтын нөхцөл, зах зээлийн дундаж үнэ зэргийг харгалзан түрээслүүлэгч өөрөө тогтоож, гэрээнд тусган Орон нутгийн өмчийн газраар баталгаажуулна.

6. Орон нутгийн өөрийн өмчийн байр талбайд түрээслэгчийн салган зөөвөрлөх боломжтой хөрөнгө (бэлэн мөнгөний автомат машин, ундааны машин, антен, тоног төхөөрөмж, кабель, зар сурталчилгаа, худалдааны лангуу гэх мэт)-ийг суурилуулах, байршуулах, байрлуулах төлбөрийн хэмжээг ижил төрлийн түрээсийн зах зээлийн үнийг харгалзан түрээслүүлэгч тогтоож, гэрээнд тусган Орон нутгийн өмчийн газраар баталгаажуулна.

7. Технологийн болон үйл ажиллагааны үндсэн чиглэлээс бусад зориулалтаар байр талбайг бусдад эзэмшүүлж ашиглуулахад түрээсийн гэрээ байгуулж түрээсийн орлогоос 40 хувийг орон нутгийн орлогод төвлөрүүлж байна.

8. Түрээсийн орлогоос орон нутгийн төсөвт төвлөрүүлэх хэмжээг нийт орлогын дүнгийн 40 (дөч) хувиар тооцож түрээслэгч төсөвт төвлөрүүлнэ.

9. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн төлбөрийн жишиг үнийг тухайн салбарын онцлогоос шалтгаалан өөрчлөх шаардлага гарвал орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдүүд Орон нутгийн өмчийн газарт уламжлан аймгийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлаар батлуулж мөрдөнө.

10.Түрээсийн төлбөрийн доод үнийг тодорхой шалтгаанаар бууруулан тогтоох асуудлыг Орон нутгийн өмчийн газарт тавьж шийдвэрлүүлнэ.

11.Орон нутгийн өмчийн бүртгэлд байгаа барилга байгууламжид түрээслэгчийн санхүүжилтээр урсгал засвар хийх тохиолдолд түрээсийн төлбөрөөс суутган тооцох асуудлыг засвар хийхээс өмнө Орон нутгийн өмчийн газарт тавьж шийдвэрлүүлнэ.

12.Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн үндсэн хөрөнгөд бүртгэлтэй орон сууцыг хөлслөх тохиолдолд төлбөрийг тухайн хуулийн этгээд Иргэний хууль болон холбогдох хууль тогтоомжид нийцүүлэн тогтоож, гэрээ байгуулна.