



Аймгийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын  
Тэргүүлэгчдийн 2008 оны 28 дугаар  
тогтоолын нэгдүгээр хавсралт

## ОРОН НУТГИЙН ӨМЧИЙН ҮЛ ХӨДЛӨХ БА ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ, ИЛҮҮДЭЛТЭЙ АЖЛЫН БАЙРНЫ ТАЛБАЙГ ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭХ ЖУРАМ

Нэг. Нийлэг үндэслэл

- 1.1. Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд хууль тогтоомжид нийцүүлэн орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх ба хөдлөх хөрөнгө, илүүдэл ажлын байр талбайг түрээсээр эзэмшүүлэхэд энэхүү журмыг мөрдөнө.
- 1.2. Журмын зорилго нь орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдээс өөрийн эзэмшилд байгаа үл хөдлөх болон хөдлөх хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх, төсвийн хөрөнгийг нэмэгдүүлэхийн тулд илүүдэл байр, машин тоног төхөөрөмжөө /цаашид түрээслүүлж буй орон нутгийн өмч гэнэ/ бусдад түрээсээр эзэмшүүлэхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.
- 1.3. Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээсээр эзэмшүүлэгч нь Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд /цаашид “түрээслүүлэгч” гэнэ/ байна. Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд нь өөрийн эзэмшиж буй орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг энэ журмын дагуу түрээслүүлнэ.
- 1.4. Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээсээр эзэмшигч, ашиглагч нь эд хөрөнгийн баталгаа, төлбөрийн чадвартай Монгол улсын иргэн, хуулийн этгээд /цаашид “түрээслэгч” гэнэ/ байна.
- 1.5. Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд нь өөрийн эзэмшилд байгаа орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэхдээ Аймгийн Өмчийн албаны зөвшөөрөл, хяналтын дор түрээслүүлнэ.
- 1.6. Түрээслүүлэгч болон түрээслэгчийн хоорондын харилцааг хууль тогтоомж, энэ журамд заасны дагуу байгуулсан түрээсийн гэрээгээр зохицуулна.
- 1.7. Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг хоёр буюу түүнээс дээш этгээд түрээслэх бол түрээсийн гэрээний нөхцөлийг түрээслэгч, түрээслүүлэгч харилцан тохиролцоно. Харин уг эд хөрөнгийг зөвхөн нэг этгээдэд түрээслүүлэх бол түрээслэгчийг сонгон шалгаруулна.
- 1.8. Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний үлгэрчилсэн загварыг аймгийн ИТХ-ын Тэргүүлэгчдийн хурлаас батална.
- 1.9. Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн эзэмшилд байгаа өмчийн ашиглалтанд

Өмчийн асуудал хариуцсан албан тушаалтан хяналт тавьж, холбогдох газруудтай хамтран болон дангаараа шалгалт хийж, илүүдэл ба зүй зохистой ашиглагдахгүй байгаа өмчийг түрээслүүлэх саналыг боловсруулж шийдвэрлэнэ.

Хоёр. Түрээслүүлэгчийн эрх, үүрэг

- 2.1. Орон нутгийн өмчийг түрээслэхэд Өмчийн албаны зөвшөөрлийг үндэслэн орон нутгийн өмч эзэмшигч хуулийн этгээд /цаашид түрээслүүлэгч гэнэ/ ба орон нутгийн өмч эзэмшигч хуулийн этгээд /цаашид түрээслэгч гэнэ/ талууд хоёр талын эрх ашгаа харилцан хүндэтгэх зарчмаар үйл ажиллагааныхаа зорилго чиглэл, үр дүнг тодорхойлсон түрээсийн гэрээг Орон нутгийн өмчийг түрээсээр эзэмшүүлэх гэрээний дагуу бичгээр байгуулна.
- 2.2. Түрээсийн гэрээнд Иргэний хуулийн 274 дүгээр зүйлд заасан нөхцөлөөс гадна бохир ус, хог хаягдал, хамгаалалт болон жижүүр цэвэрлэгч, сантехникийн ажилчдын хөлс, инженерийн шугам сүлжээний засвар үйлчилгээний зардал гэх мэт зардлуудыг хэрхэн тооцох, гэрээний үйлчлэх хугацаа, гэрээ сунгах нөхцөл, хугацаанаас өмнө цуцлах үндэслэл, үр дагавар, түүнийг арилгах талаар гэрээнд заавал тусгана.
- 2.3. 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.
- 2.4. Орон нутгийн өмчийг түрээсээр эзэмшүүлэх гэрээг Өмчийн албаар хянуулж, батлуулсны дараа уг гэрээ хүчин төгөлдөр болно.
- 2.5. Түрээсээр эзэмшүүлэх орон нутгийн өмч болон ажлын байрыг түүний тоо ширхэг, талбай, овор хэмжээ, хүчин чадал, чанар байдал, үнэ өртгийг тодорхойлсон актаар хүлээлцэнэ.
- 2.6. Түрээсийн төлбөрийн жишиг үнийг Доод үнэ магадлан тогтоох комиссын дүгнэлтийг үндэслэн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын Тэргүүлэгчдээс тогтооно.
- 2.7. Түрээслүүлж буй орон нутгийн өмчийн байршил, ашиглаж буй үйл ажиллагааны чиглэлээс хамаарч түрээсийн төлбөрийн хэмжээ ялгаатай байна
- 2.8. Орон нутгийн өмчийг түрээсээр эзэмшүүлэгч хуулийн этгээд нь орон нутгийн өмчийг түрээсээр эзэмшүүлсэнээс олсон орлогын 80 хувийг Байгууллагын мэдлийн санд төвлөрүүлэн, зарцуулна.
- 2.9. Түрээслэгч тохирсон төлбөрийн нэг улирлын төлбөр, нэг жилд хийх урсгал засварын зардалтай тэнцэх хэмжээний төлбөрүүдийг түрээслүүлэгчид төлсний эцэст түрээсийн гэрээг Өмчийн алба бүртгэж авна.
- 2.10. Түрээслэгч түрээсээр эзэмшиж буй орон нутгийн урсгал засвар, өөрийн үйл ажиллагаатай холбогдох тохижилтын ажлыг түрээслүүлэгчээс зөвшөөрөл авсны үндсэн дээр өөрийн хөрөнгөөр чанартай хийж ашиглах ба гадна талын зам талбай, орчны тохижилт, цэвэрлэгээний ажлыг орон нутгийн засаг захиргааны байгууллагын баталсан хуваарийн дагуу шууд хариуцна.
- 2.11. Түрээслүүлэгч буюу орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд нь түрээсээр эзэмшүүлж буй орон нутгийн өмчийн бүрэн бүтэн байдлыг Өмчийн албаны өмнө шууд хариуцна.
- 2.12. Түрээслэгчийн талаас хөрөнгө оруулалт хийхийг хүсвэл хийх эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөл авах бөгөөд хөрөнгө оруулалтын төсөл, гаргах зардлын хэмжээ, түүнийг тооцох хэлбэр /хөрөнгө оруулалтанд гаргасан зардлыг түрээсийн төлбөрт тооцож суутгах, түрээсийн төлбөрийг зохих журмын дагуу төлөхийн зэрэгцээ гаргасан зардлаа нөхөн төлөгдөх хугацаанд хөрөнгө оруулагчийн өмч эзэмших эрхийг хөндөхгүй байх/, эргэн

төлөгдөх хугацааг дээрх шийдвэрт тодорхой тусгуулсан байна.

2.13. Хөрөнгө оруулалтын явцад Өмчийн алба хяналт тавих ба дууссаны дараа хөрөнгө оруулалтын баталгааг хийнэ.

2.14 Түрээслүүлэгч, түрээслэгч талуудаас хамаарах болон үл хамаарах шалтгаанаар гэрээ цуцлах болбол хөрөнгө оруулалтыг дараахь байдлаар тооцно. Үүнд:

- Түрээслэгчийн буруу үйл ажиллагаанаас болж түрээслүүлэгч талд хохирол учирсан бол гэрээ цуцлах үед түрээслэгчийн оруулсан хөрөнгө оруулалтыг эргэн төлөгдөх хугацаа, хэмжээг үл харгалзан түрээслүүлэгч талаас ямар нэгэн нөхөн төлбөр хийхгүй.
- Түрээслэгч тал гэрээгээр хүлээсэн үүргээ ямар нэгэн зөрчил дутагдалгүйгээр биелүүлж байх явцад түрээслүүлэгч талаас өөрийн зайлшгүй шаардлагаар түрээслүүлсэн хөрөнгийг буцааж авахаар гэрээ цуцлах тохиолдолд түрээслүүлэгчийн оруулсан баталгаажсан хөрөнгө оруулалтаас нөхөн төлөгдөөгүй зардлыг тооцож нөхөн төлбөр хийнэ.

Гурав . Түрээсийн гэрээг цуцлах

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

Дөрөв. Маргааныг шийдвэрлэх

4.1. Орон нутгийн өмчийг түрээслэхтэй холбогдон гарсан маргааны талаар Өмчийн албанд хандах ба Өмчийн алба шийдвэрлэх боломжгүй бол зохих шатны хууль хяналтын байгууллагад тавьж шийдвэрлүүлнэ

Тав. Хариуцлага

5.1. Холбогдох хууль тогтоомж, энэхүү журмыг зөрчсөн орон нутгийн өмчид хуулийн этгээдийн эрх баригчид эрүүгийн хариуцлага хүлээлгэхээргүй бол Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн дагуу эрх бүхий албан тушаалтан шийтгэл ногдуулж, хохирлыг нөхөн төлүүлнэ