



МОНГОЛ УЛС
НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА

Наадамчдын зам 1200, Арцатын ам,
23 дугаар хороо, Хан-Уул дүүрэг,
Улаанбаатар хот, 17100
Утас: (976-11) 32 39 77, 32 71 99
Цахим хуудас: www.ulaanbaatar.mn

2025.10.08 № 01/6417

танай _____ -ны № _____ -т

Тогтоолын төсөл өргөн
мэдүүлэх тухай

Монгол Улсын засаг захиргаа нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсгийг үндэслэн “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн бүрэлдэхүүн 1-ийн хүрээнд баригдсан 800 айлын орон сууцыг худалдаа үйлчилгээний талбай, агуулах, дулаан зогсоолын хамт төсөлд хамрагдах иргэдийн газраар солилцох болон худалдан борлуулж, борлуулсан орлогыг тус төслийн хоёрдугаар бүрэлдэхүүн хэсгийг хэрэгжүүлэх байршлын газар чөлөөлөлтөд зарцуулах асуудлаар “800 айлын орон сууцны талаар авах зарим арга хэмжээний тухай” Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын тогтоолын төслийг боловсруулан үүгээр өргөн мэдүүлж байна.

Тогтоолын төслийг зохих журмын дагуу Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар хэлэлцүүлж өгнө үү.

Хавсралт 16 хуудастай.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА
БӨГӨӨД УЛААНБААТАР ХОТЫН
ЗАХИРАГЧ



Х.НЯМБААТАР

1725062638



ХЯНАЛТЫН ДАГАЛДАХ ХУУДАС
/Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн
хурлын тогтоолын төсөл/

Олгосон:

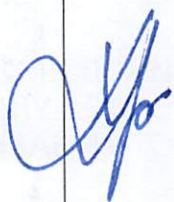
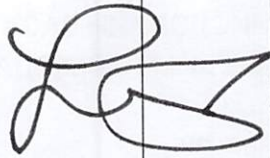
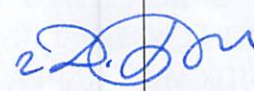
2025 оны 10 дугаа сарын 08

Дугаар 1929

Төслийн нэр: **800 айлын орон сууцны талаар авах зарим арга хэмжээний тухай**

Боловсруулсан байгууллага, ажилтны албан тушаал, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр, албан тушаал: **Нийслэлийн Орон сууцны бодлогын газрын даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч Ж.Болортуяа**

Төсөл хөтөлбөр хариуцсан мэргэжилтэн Ч.Чулуунгэрэл

№	Санал өгөх газар, хэлтэс	Сонирхлын зөрчилтэй эсэх	Санал*	Гарын үсэг	Он, сар, өдөр	
					Хүлээн авсан	Хүлээлгэж өгсөн
1	Нийслэлийн Засаг даргын эдийн засгийн хөгжил, дэд бүтцийн асуудал хариуцсан нэгдүгээр орлогч Т.Даваадалай	Үгүй	—		2/8	2/8
2	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын дарга Д.Амгалан	Үгүй	—			2/8
3	Нийслэлийн бодлого, төлөвлөлтийн газрын дарга П.Хадбаатар	Үгүй	—		2/08	2/08
4	Төрийн захиргааны удирдлагын газрын дарга Ү.Ганболд	Үгүй	—			2/8
5	Хууль тогтоомж, гэрээ эрх зүйн газрын дарга М.Үнэнбат	Үгүй	Санал өгнө			2/08

Тайлбар: Сонирхлын зөрчилтэй эсэх гэсэн хэсэгт "Тийм" гэсэн тэмдэглэгээ хийсэн албан тушаалтан захирамжийн төсөлд санал өгөх үүргээ гүйцэтгэхээс татгалзана.

Хэрэв ашиг сонирхлын зөрчилтэйгөө мэдүүлээгүй, эсхүл Засаг даргыг шийдвэр гаргахад нь хуульд нийцсэн, бодит баримт нотолгоонд тулгуурласан, үндэслэл бүхий үнэн зөв мэдээлэл, мэргэшлийн зөвлөгөөгөөр хангаж ажиллаагүй бол Төрийн албаны тухай хууль болон бусад холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээнэ.

Хяналтын дагалдах хуудас нь захиргааны актын төслийн хамт хүчинтэй.

Санамж: Төсөл боловсруулагч нь "Захирамжлалын баримт бичиг гаргах ажиллагааны журам"-ын 4.11-д заасны дагуу саналыг эрх бүхий албан тушаалтнуудаас ажлын 10 хоногт багтаан авч дуусгана. Эрх бүхий албан тушаалтан бүр журмын 4.8-д заасан хугацааг баримтлан баримт бичгийн төсөлд санал өгнө.



НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ЗӨВЛӨЛИЙН ХУРАЛДААНЫ ТЭМДЭГЛЭЛ

2025 оны 10 сарын 07 өдөр

Дугаар 17

Улаанбаатар хот

НИЙСЛЭЛИЙН ОРОН СУУЦНЫ БОДЛОГЫН ГАЗАРТ

Нийслэлийн Засаг даргын зөвлөлийн 2025 оны 10 дугаар сарын 07-ны өдрийн 17 дугаар хуралдааны тэмдэглэлд:

“3.ХЭЛЭЛЦСЭН нь:

"800 айлын орон сууцыг худалдаа үйлчилгээний талбай, дулаан зогсоолын хамт төсөлд хамрагдах иргэдийн газраар солилцох болон худалдан борлуулж, борлуулсан орлогыг тус төслийн хоёрдугаар бүрэлдэхүүн хэсгийг хэрэгжүүлэх байршлын газар чөлөөлөлтөд зарцуулах" тухай

Азийн Хөгжлийн банк, Уур амьсгалын ногоон сангийн санхүүжилтээр хэрэгжиж буй "Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл"-ийн бүрэлдэхүүн 1-ийн хүрээнд Баянхошуу, Шархад дэд төвүүдэд баригдсан 800 айлын орон сууцыг худалдаа үйлчилгээний талбай, агуулах, дулаан зогсоолын хамт төсөлд хамрагдах иргэдийн газраар солилцох болон худалдан борлуулж, борлуулсан орлогыг тус төслийн хоёрдугаар бүрэлдэхүүн хэсгийг хэрэгжүүлэх байршлын газар чөлөөлөлтөд зарцуулах тухай асуудлыг Төслийн захирал, Нийслэлийн Орон сууцны бодлогын газрын даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч Ж.Болортуяа нар танилцуулав.

ШИЙДВЭРЛЭСЭН НЬ:

1.Зөвлөлийн гишүүдийн саналыг тусган, Баянхошуу болон Шархад дэд төвүүдэд баригдсан 800 айлын ногоон орон сууцны 25 хувийг түрээслээд өмчлөх орон сууцны зориулалтаар ашиглаж, үлдсэн 75 хувийг худалдаа үйлчилгээний талбай, агуулах, дулаан зогсоолын хамт төслийн байршил дэх газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө эзэмшигч, өмчлөгч иргэдийн газрыг орон сууцаар солих болон худалдан борлуулах замаар ашиглахаар шийдвэрлэв;

2.Баянхошуу дэд төвийн орон сууцны 1 м² талбайн үнийг 2,727,272.73 /хоёр сая долоон зуун хорин долоон мянга хоёр зуун далан хоёр төгрөг далан гурван мөнгө/, Шархад дэд төвийн орон сууцны 1 м² талбайн үнийг 3,045,454.55 /гурван сая дөчин таван мянга дөрвөн зуун тавин дөрвөн төгрөг тавин таван мөнгө/, худалдаа үйлчилгээний 1 м² талбайг 4,500,000 /дөрвөн сая таван зуун мянга/ төгрөг, дулаан зогсоолыг 30,000,000 /гучин сая/ төгрөг, агуулахын 1 м² талбайг 1,500,000 /нэг сая таван зуун мянга/ төгрөгөөр тус тус үнэлж, худалдан борлуулах, хүлэмжийг 1м2-5,000 /таван мянга/ төгрөгөөр түрээслэх;

1725160697

3.Ашиглалтад орсон орон сууцыг худалдан борлуулах хүртэл тухайн орон сууцтай холбоотой гарсан ашиглалтын зардлыг орон сууц борлуулалтын гүйцэтгэлээс санхүүжүүлэх, орон сууц худалдан борлуулах үйл ажиллагаанд шаардагдах маркетинг, борлуулалтын зардлыг орон сууц борлуулалтын нийт орлогын 1 (нэг) хувиар тооцож санхүүжүүлэх, барилга байгууламжийг холбогдох хууль, журмын дагуу ашиглагч байгууллагаар хүлээн авахыг Нийслэлийн Орон сууцны корпораци ХК-д “800 айлын орон сууцны талаар авах зарим арга хэмжээний тухай” асуудлыг Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчийн Хуралд өргөн мэдүүлж, хэлэлцүүлэхийг Нийслэлийн Засаг даргын эдийн засгийн хөгжил, дэд бүтцийн асуудал хариуцсан нэгдүгээр орлогч (Т.Даваадалай)-д үүрэг болгов.” гэжээ.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗАР

ТАНИЛЦУУЛГА

“800 АЙЛЫН ОРОН СУУЦНЫ ТАЛААР АВАХ ЗАРИМ АРГА ХЭМЖЭЭНИЙ ТУХАЙ”

Нэг. Тогтоолын төсөл боловсруулах хууль зүйн үндэслэл

1.1. Хууль зүйн үндэслэл

Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.1.2 дахь заалт, 35 дугаар зүйлийн 35.1.18 дахь заалт, 48 дүгээр зүйлийн 48.1 дэх хэсэг, 48.2 дахь хэсэг, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 77 дугаар зүйлийн 77.1, 77.2 дахь хэсэг, Монгол Улсын Засгийн газар, Азийн хөгжлийн банк хооронд 2018 оны 12 дугаар сарын 26-ны өдөр байгуулсан 3694-МОН, 3695-МОН Зээлийн гэрээнд тус тус заасан.

1.2. Практик шаардлага

“Улаанбаатар хотыг орон зайн оновчтой төлөвлөлт бүхий суурьшлын зөв тогтолцоотой, олон улсад өрсөлдөгч метрополитан болгон хөгжүүлэхэд гэр хорооллын өрхүүдийн орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, экосистемийн тэнцвэрт байдлыг хангасан, хүлэмжийн хийн ялгарал багатай ногоон технологи бүхий эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэх” зорилтуудын хүрээнд Монгол Улсын Засгийн газар, Азийн хөгжлийн банк хооронд 2018 оны 12 дугаар сарын 26-ны өдөр байгуулсан “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн 3694-МОН, 3695-МОН гэрээний дагуу Азийн хөгжлийн банк, Уур амьсгалын ногоон сангийн 228.0 сая долларын санхүүжилтээр Сонгинохайрхан дүүргийн 9-р хороо, Баянзүрхийн дүүргийн 19-р хороонд байрлах Баянхошуу, Шархад дэд төвүүдийн 33,8 га бүхий талбайд ногоон барилгын 37 төрлийн гүйцэтгэлийн шалгуур үзүүлэлтэд нийцсэн 5000 айлын орон сууцыг “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн хүрээнд хэрэгжүүлж эхэлсэн.

Төслийн нэгдүгээр үе шат нь Баянхошуу болон Шархад дэд төвд нийт 800 өрхийн ногоон орон сууц, 2,081 м.кв худалдаа, үйлчилгээний талбай, 142 дулаан авто зогсоол, 794 м.кв бүхий агуулахын орон зай төлөвлөсөн. Үүнээс эхний ээлжийн 220 өрхийн ногоон орон сууц буюу Баянхошуу дэд төвийн 4 блок 110 айл, Шархад дэд төв 3 блок 110 өрхийн ногоон орон сууцны барилга угсралтын ажил дуусаж 2025 оны 3 дугаар улиралд улсын комисст хүлээлгэж өгөхөөр ажиллаж байна.

Баянхошуу, Шархад дэд төвүүдэд баригдсан 800 айлын ногоон орон сууцны 25 хувийг түрээслээд өмчлөх орон сууцаар ашиглах, 75 хувийг худалдаа үйлчилгээний талбай, дулаан зогсоолын хамт төслийн хоёрдугаар бүрэлдэхүүн хэсгийг хэрэгжүүлэх

хэрэгжүүлэх зорилгоор өмчлөгч, эзэмшигч иргэдийн газраар солих худалдан борлуулах, борлуулалтын орлогыг газар чөлөөлөлтийн нөхөх төлбөрт зарцуулах шаардлага үүссэн.

Хоёр. Тогтоолын төслийн бүтэц, зохицуулж байгаа харилцааны талаар

Азийн хөгжлийн банк, Уур амьсгалын ногоон сангийн санхүүжилтээр хэрэгжүүлж буй “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн хүрээнд Баянхошуу, Шархад дэд төвд баригдсан 800 айлын орон сууцыг худалдаа үйлчилгээний талбай, дулаан зогсоолын хамт төсөлд хамрагдах иргэдийн газраар солилцох болон худалдан борлуулахыг “Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч зөвшөөрөх ба 800 айлын орон сууцны талаар авах зарим арга хэмжээний тухай Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тогтоолын төсөл нь 7 заалттай.

Гурав. Тогтоол батлагдсанаар үүсч болох нийгэм, эдийн засгийн үр дагавар

Тогтоол батлагдсанаар дараах эерэг нийгэм, эдийн засгийн үр дүн гарна:

- Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийг санхүүгийн эх үүсвэрээр шуурхай, үр дүнтэй зохион байгуулах;
- Ногоон орон сууцанд зорилтот бүлгийн иргэдийг хамруулах, амьдрах орчныг сайжруулах;
- Ногоон хөгжлийг дэмжсэн, дулаан алдагдал багатай, байгаль орчинд ээлтэй орон сууцны хүртээмж нэмэгдэнэ;
- Улаанбаатар хотын төвлөрлийг сааруулж, дэд төвүүдийн хөгжилд түлхэц өгнө;
- Хот байгуулалтын зорилтуудыг биелүүлэх, хөрөнгө оруулалтын үр ашиг нэмэгдэнэ.

Дөрөв. Тогтоолын төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль болон бусад хуультай хэрхэн уялдах, цаашид холбогдуулан боловсруулах баримт бичгийн санал

800 айлын орон сууцны талаар авах зарим арга хэмжээний тухай Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын тогтоолын төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль, Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль, Төсвийн тухай хууль, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль, холбогдох бусад тогтоол шийдвэрт нийцэж байгаа бөгөөд тогтоолын төсөл батлагдсантай холбогдуулан, Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч үйл ажиллагааг зохион байгуулах захирамж гаргах саналтай байна.

ДАРГЫН АЛБАН ҮҮРГИЙГ
ТҮР ОРЛОН ГҮЙЦЭТГЭГЧ



Ж.БОЛОРТУЯА

ТӨСЛИЙН ТАНИЛЦУУЛГА

2025.10.06

Улаанбаатар хот

Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого "Алсын хараа 2050"-д туссан "Улаанбаатар хотыг орон зайн оновчтой төлөвлөлт бүхий суурьшлын зөв тогтолцоотой, олон улсад өрсөлдөгч метрополитан болгон хөгжүүлэхэд гэр хорооллын өрхүүдийн орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, экосистемийн тэнцвэрт байдлыг хангасан, хүлэмжийн хийн ялгарал багатай ногоон технологи бүхий эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэх" зорилтуудын хүрээнд Монгол Улсын Засгийн газар, Азийн хөгжлийн банк хооронд 2018 оны 12 дугаар сарын 26-ны өдөр байгуулсан "Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл"-ийн 3694-МОН, 3695-МОН, 8348-МОН гэрээний дагуу Азийн хөгжлийн банк, Уур амьсгалын ногоон сангийн 228.0 сая долларын санхүүжилтээр Сонгинохайрхан дүүргийн 9-р хороо, Баянзүрхийн дүүргийн 19-р хороонд байрлах Баянхошуу, Шархад дэд төвүүдийн 33,8 га бүхий талбайд ногоон барилгын 37 төрлийн гүйцэтгэлийн шалгуур үзүүлэлтэд нийцсэн 5000 айлын орон сууцыг "Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл"-ийн хүрээнд хэрэгжүүлж эхэлсэн.

Хүрэх үр дүн

Төсөл хэрэгжүүлснээр дараах үндсэн 3 бүрэлдэхүүн хэсэг бүхий үр дүнд хүрэхээр төлөвлөж байна. Үүнд:

1. Гэр хороололд нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламж болон түрээслэх, түрээслээд өмчлөх орон сууцны барилгууд барих.
2. Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны санг /ЭХОНОСС/ байгуулж, гэр хороололд хүлэмжийн хийн ялгарал бага, уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй, орлогод нийцсэн орон сууцны барилга байгууламж барих хөрөнгө оруулагчдад урт хугацааны санхүүжилт олгож ногоон зээлд хамрагдах өрхүүдэд зориулсан зээлийн хэмжээг нэмэгдүүлэх.
3. Салбарын бодлого шинэчлэл, чадавхыг бэхжүүлэх.

Төслийн бүрэлдэхүүн 1-ийн хүрээнд 2023-2026 онуудад Баянхошуу болон Шархад дэд төвүүдэд нийт 800 өрхийн ногоон орон сууц бүхий эко хорооллуудын цогц бүтээн байгуулалтыг гүйцэтгэх бөгөөд эхний ээлжийн 220 өрхийн ногоон орон сууцны барилга угсралтын ажил 2025 оны 3 дугаар улиралд дуусаж ашиглалтад орно. Харин үлдсэн 580 айлын ногоон орон сууц бүхий эко хорооллын барилга угсралтын ажлыг 2024-2026 онуудад үе шаттайгаар гүйцэтгэнэ.

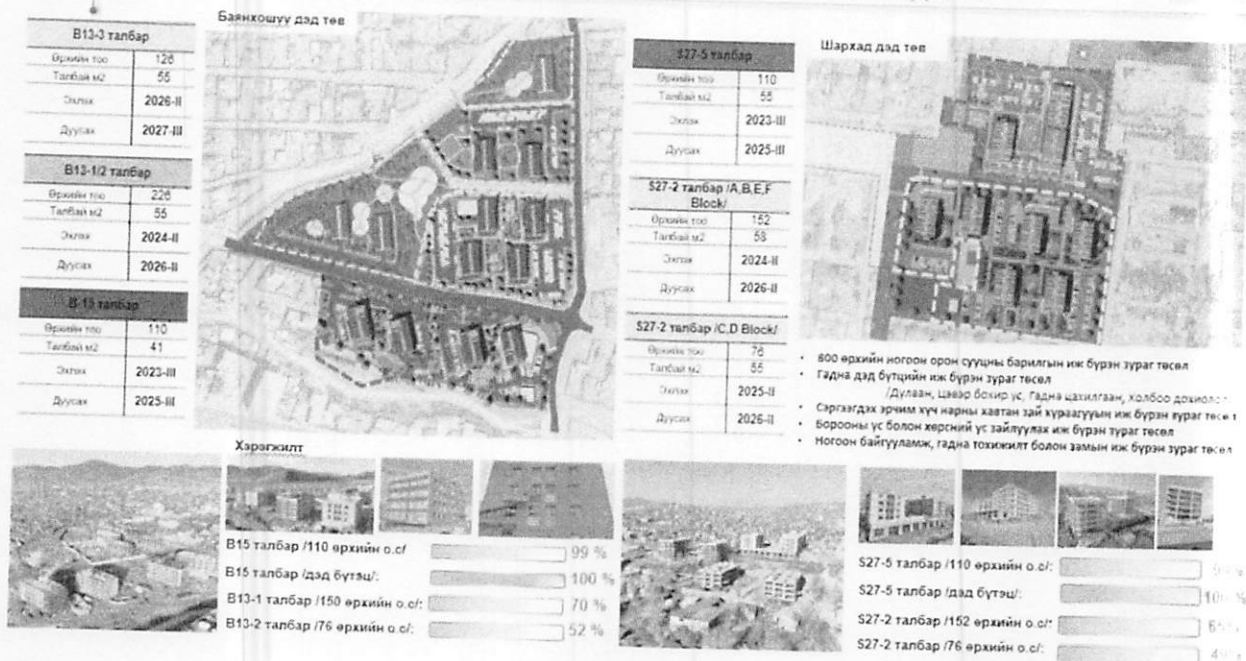
Төслийн бүрэлдэхүүн 2-ийн хүрээнд баригдах нийт 4200 өрхийн ногоон орон сууц бүхий цогц эко хорооллын бүтээн байгуулалтыг Баянхошуу, Шархад дэд төвүүдэд 34 га талбайд ЭХОНОСС-гийн хөрөнгө оруулалтаар 2025-2030 онуудад үе шаттайгаар хэрэгжүүлэх болно.

Төслийн газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлт нь бүрэлдэхүүн 1-ийн хүрээнд Баянхошуу, Шархад дэд төвүүдэд баригдах 800 айлын ногоон орон сууцыг зах зээлд борлуулан, борлуулсан өртгөөр тус төслийн бүрэлдэхүүн 2 буюу ЭХОНОСС-ийн санхүүжилтээр хэрэгжих төслийн 34 га газрыг чөлөөлөхөөр төлөвлөж байна.

Ингэснээр энэхүү төслийг амжилттай хэрэгжүүлж, гэр хороололд төслийн хүрээнд нийт 5000 өрхийн ногоон орон сууц бүхий эко хорооллуудыг байгуулж, Улаанбаатар хотын агаар хөрс орчны бохирдлыг бууруулах, түгжрэлийн сааруулахад хувь нэмэр оруулж, нийслэлийн орон сууцны сан 800 өрхийн ногоон орон сууцаар нэмэгдэх болно.

Төслийн бүрэлдэхүүн 1-ийн бүтээн байгуулалт нь Баянхошуу дэд төвийн B15, B13-1, B13-2, B13-3 талбарууд / Сонгинохайрхан дүүргийн 9-р хороо/ болон Шархад дэд төвийн S27-5, S27-2 /Баянзүрхийн дүүргийн 19-р хороо/ нийт зургаан талбаруудыг хамарч байгаа бөгөөд эдгээр талбаруудад нийт 800 өрхийн ногоон орон сууц, 2,081 м.кв худалдаа, үйлчилгээний талбай, 142 дулаан авто зогсоол, 794 м.кв бүхий агуулахын орон зай төлөвлөсөн. Үүнээс эхний ээлжийн 220 өрхийн ногоон орон сууц буюу Баянхошуу дэд төвийн 4 блок 110 айл, Шархад дэд төв 3 блок 110 өрхийн ногоон орон сууцны барилга угсралтын ажил дуусаж 2025 оны 3 дугаар улиралд улсын комисст хүлээлгэж өгөхөөр ажиллаж байна.

БАЯНХОШУУ ДЭД ТӨВ | ШАРХАД ДЭД ТӨВ ТӨСЛИЙН 1-Р ҮЕ ШАТ 800 ОРОН СУУЦНЫ ТӨЛӨВЛӨЛТ | ҮР ДҮН-1



Төслийн нэгдүгээр үе шатанд төлөвлөж буй 800 өрхийн орон сууцны борлуулалтын үнийг урьдчилсан санхүүгийн үр ашгийн тооцоолол, зах зээлийн судалгааны дүн шинжилгээнд үндэслэн тогтоож нарийвчилсан боловсруулсан ба санхүүгийн үр ашгийн тооцооллыг боловсруулахад орлого талаас авч үзвэл нийт борлуулалтын орлогын хэмжээ 132.4 тэрбум болж барилга угсралтын зардал, газар, дэд бүтэц, гадна тохижилт, үйл ажиллагааны зардал багтсан болно. Үүний зэрэгцээ, нийслэлийн зүгээс төслийн санхүүжилт болон дэд бүтцийн 151.1 тэрбум төгрөгийн нэмэлт санхүүжилтийг шийдвэрлэх нөхцөл үүсэж байгаа бөгөөд энэ нь нийслэлийн хэмжээнд хэрэгжиж буй бусад төсөл хөтөлбөрүүдийн зарчмаар дэд бүтэц болон санхүүжилтийн зардлыг бүрэн хариуцах юм.

Мөн Нийслэлийн Засаг даргын зөвлөлийн 2025 оны 08 дугаар сарын 14-ний өдрийн 13 дугаар хуралдаанаар энэхүү асуудлыг хэлэлцэн Зөвлөлийн гишүүдийн саналыг тусган, Баянхошуу болон Шархад дэд төвүүдэд баригдсан 800 айлын ногоон орон сууцны 25 хувийг түрээслээд өмчлөх орон сууцны зориулалтаар ашиглаж, үлдсэн 75 хувийг худалдаа үйлчилгээний талбай, дулаан зогсоолын хамт төсөлд хамрагдах иргэдийн газартай солилцох болон худалдан борлуулах замаар ашиглахаар тогтож Баянхошуу дэд төвийн орон сууцны 1 м² талбайн үнийг 2,727,272.73 /хоёр сая долоон зуун хорин долоон мянга хоёр зуун далан хоёр төгрөг далан гурван мөнгө/, Шархад дэд төвийн орон сууцны 1 м² талбайн үнийг 3,045,454.55 /гурван сая дөчин таван мянга дөрвөн зуун тавин дөрвөн төгрөг тавин таван мөнгө/, худалдаа

үйлчилгээний 1 м² талбайг 4,500,000 /дөрвөн сая таван зуун мянга/ төгрөг, дулаан зогсоолыг 30,000,000 /гучин сая/ төгрөг, агуулахын 1 м² талбайг 1,500,000 /нэг сая таван зуун мянга/ төгрөгөөр тус тус үнэлж, худалдан борлуулах;

Ашиглалтад орсон орон сууцыг худалдан борлуулах хүртэл тухайн орон сууцтай холбоотой гарсан ашиглалтын зардлыг орон сууц борлуулалтын гүйцэтгэлээс санхүүжүүлэх, орон сууц худалдан борлуулах үйл ажиллагаанд шаардагдах маркетинг, борлуулалтын зардлыг орон сууц борлуулалтын нийт орлогын 1 (нэг) хувиар тооцож санхүүжүүлэх, барилга байгууламжийг байнгын ашиглалтад орсны дараа холбогдох хууль, журмын дагуу ашиглагч байгууллагаар хүлээн авахыг Нийслэлийн Орон сууцны корпраци ХК-д даалгах "800 айлын орон сууцны талаар авах зарим арга хэмжээний тухай" асуудлыг Нийслэлийн иргэдийн төлөөлөгчийн хуралд өргөн барьж шийдвэрлүүлэх саналтай байна.

ДАРГЫН АЛБАН ҮҮРГИЙГ
ТҮР ОРЛОН ГҮЙЦЭТГЭГЧ



Ж.БОЛОРТУЯА



**УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН
ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСЛИЙН
УДИРДАХ ХОРООНЫ ЗӨВЛӨМЖ**

2025 оны 10 сарын 07 өдөр

Дугаар А/07

Улаанбаатар хот

Төслийн бүрэлдэхүүн 1-ийн хүрээнд
баригдсан орон сууцны 1м2 талбайн үнийг
шинэчлэн тодорхойлох тухай

Монгол Улсын Засгийн газар, Азийн хөгжлийн банк хооронд 2018 оны 12 дугаар сарын 26-ны өдөр байгуулсан зээлийн ерөнхий хэлэлцээр, 2019 оны 09 дүгээр сарын 12-ны өдөр Монгол Улсын Их хурлаар соёрхон батлагдсан “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн зээлийн хэлэлцээр, Монгол Улсын Сангийн сайдын 2021 оны 01 дүгээр сарын 11-ний өдрийн 4 дүгээр тушаалаар баталсан “Засгийн газрын гадаад зээлийн хөрөнгийг ашиглах, эдгээр хөрөнгөөр санхүүжих төсөл, арга хэмжээг хэрэгжүүлэх, зохион байгуулах, санхүүжүүлэх, хяналт тавих, үнэлэх журам”-ын 7.10.16 дахь заалт, Нийслэлийн Засаг даргын 2025 оны А/98 дугаар захирамжийг тус тус үндэслэн Төслийн удирдах хорооноос ЗӨВЛӨМЖ болгох нь:

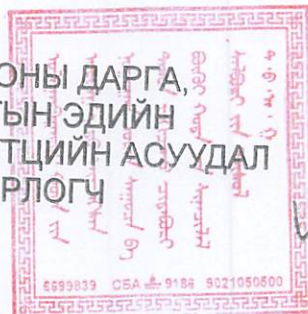
1. Төслийн бүрэлдэхүүн 1-ийн хүрээнд Баянхошуу, Шархад дэд төвд баригдсан 800 айлын орон сууцыг худалдаа үйлчилгээний талбай, дулаан зогсоолын хамт төсөлд хамрагдах иргэдийн газраар солилцох болон худалдан борлуулах үнийг батлагдсан ТЭЗҮ, түүний шинэчилсэн тооцоололд үндэслэн НӨАТ тооцоогүй дүнгээр дараах байдлаар тодорхойлсугай.

- Баянхошуу дэд төвийн орон сууцны 1м2 талбай- 2,727,272.73 /хоёр сая долоон зуун хорин долоон мянга хоёр зуун далан хоёр төгрөг далан гурван мөнгө/;
- Шархад дэд төвийн орон сууцны 1м2 талбай- 3,045,454.55 /гурван сая дөчин таван мянга дөрвөн зуун тавин дөрвөн төгрөг тавин таван мөнгө/;
- Худалдаа үйлчилгээний 1м2 талбай – 4,500,000.0 /дөрвөн сая таван зуун мянга/ төгрөг;
- Дулаан зогсоол – 30,000,000.0 /гучин сая/ төгрөг;
- Агуулах 1м2 талбай - 1,500,000.0 /нэг сая таван зуун мянга/ төгрөг;
- Хүлэмжийн түрээс 1м2 талбай - 5,000 /таван мянга/ төгрөг.

2. Энэхүү зөвлөмжийн хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Төслийн захирал, Нийслэлийн Орон сууцны бодлогын газрын даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч/Ж.Болортуяа/-д үүрэг болгосугай.

3. Энэ зөвлөмж гарсантай холбогдуулан "Төслийн хүрээнд баригдсан орон сууцны 1м2-ын худалдах үнийг тодорхойлох тухай" Төслийн удирдах хорооны 2024 оны 02 дугаар сарын 24-ний өдрийн А/05 дугаар зөвлөмжийг хүчингүй болсонд тооцсугай.

ТӨСЛИЙН УДИРДАХ ХОРООНЫ ДАРГА,
НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ЭДИЙН
ЗАСГИЙН ХӨГЖИЛ, ДЭД БҮТЦИЙН АСУУДАЛ
ХАРИУЦСАН НЭГДҮГЭЭР ОРЛОГЧ



T. Davaa

Т.ДАВААДАЛАЙ



УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН
ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСЛИЙН
УДИРДАХ ХОРООНЫ ЗӨВЛӨМЖ

2025 оны 05 сарын 15 өдөр

Дугаар А/04

Улаанбаатар хот

800 айлын орон сууцны талаар авах
зарим арга хэмжээний тухай

Монгол Улсын Засгийн газар, Азийн хөгжлийн банк хооронд 2018 оны 12 дугаар сарын 26-ны өдөр байгуулсан зээлийн ерөнхий хэлэлцээр, 2019 оны 09 дүгээр сарын 12-ны өдөр Монгол Улсын Их Хурлаар соёрхон батлагдсан "Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл"-ийн зээлийн хэлэлцээр, Монгол Улсын Сангийн сайдын 2021 оны 1 дүгээр сарын 11-ний өдрийн 4 дүгээр тушаалаар баталсан "Засгийн газрын гадаад зээлийн хөрөнгийг ашиглах, эдгээр хөрөнгөөр санхүүжих төсөл, арга хэмжээг хэрэгжүүлэх, зохион байгуулах, санхүүжүүлэх, хяналт тавих, үнэлэх журам"-ын 7.10.16 дах заалт, Нийслэлийн Засаг даргын 2025 оны А/98 дугаар захирамжийг тус тус үндэслэн Төслийн Удирдах Хорооноос ЗӨВЛӨМЖ болгох нь:

1. Төслийн бүрэлдэхүүн 1-ийн хүрээнд Баянхошуу, Шархад дэд төвд баригдсан 800 айлын орон сууцыг худалдаа үйлчилгээний талбай болон дулаан зогсоолын хамт зах зээлд худалдан борлуулахыг Нийслэлийн Засаг даргын Зөвлөлийн хурал, Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар тус тус хэлэлцүүлэн батлуулж ажиллахыг Төслийн зохицуулагч /Б.Хишигтогтох/-д даалгасугай.

2. Энэ зөвлөмжийн 1 дүгээр заалтад заасан 800 айлын ногоон орон сууцны 25 хувийг түрээслээд өмчлөх орон сууцаар ашиглаж, 75 хувийг худалдаа үйлчилгээний талбай, дулаан зогсоолын хамт төсөлд хамрагдах иргэдийн газраар солилцох болон зах зээлд борлуулж, борлуулсан орлогыг Баянхошуу, Шархад дэд төвүүдэд "Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл"-ийн бүрэлдэхүүн 2 хэрэгжих байршлын газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтэд зарцуулахыг Төслийн зохицуулагч /Б.Хишигтогтох/-д үүрэг болгосугай.

3. Энэхүү зөвлөмжийн хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Төслийн захирал, Нийслэлийн Орон сууцны бодлогын газрын даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч /Ж.Болортуяа/-д үүрэг болгосугай.

ТӨСЛИЙН УДИРДАХ ХОРООНЫ ДАРГА,
НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ЭДИЙН
ЗАСГИЙН ХӨГЖИЛ, ДЭД БҮТЦИЙН АСУУДАЛ
ХАРИУЦСАН НЭГДҮГЭЭР ОРЛОГЧ

Т.ДАВААДАЛАЙ

НИЙСЛЭЛИЙН ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН ХУРЛЫН ТОГТООЛ

2025 оны ... сарын ... өдөр

Дугаар

Улаанбаатар хот

800 айлын орон сууцны талаар авах
зарим арга хэмжээний тухай

Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.1.2 дахь заалт, 35 дугаар зүйлийн 35.1.18 дахь заалт, 48 дугаар зүйлийн 48.1, 48.2 дахь хэсэг, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 77 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэг, 2 дахь хэсэг, Монгол Улсын Засгийн газар, Азийн хөгжлийн банк хооронд 2018 оны 12 дугаар сарын 26-ны өдөр байгуулсан 3694-МОН, 3695-МОН Зээлийн гэрээг тус тус үндэслэн Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Хурлаас ТОГТООХ нь:

1. Азийн хөгжлийн банк, Уур амьсгалын ногоон сангийн санхүүжилтээр хэрэгжүүлж буй "Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл"-ийн бүрэлдэхүүн 1-ийн хүрээнд Баянхошуу, Шархад дэд төвд баригдсан 800 айлын орон сууцыг худалдаа, үйлчилгээний талбай, агуулах, дулаан зогсоолын хамт төсөлд хамрагдах иргэдийн газраар солилцох, болон худалдан борлуулахыг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч (Х.Нямбаатар)-д зөвшөөрсүгэй.

2. Энэ тогтоолын 1-д заасан 800 айлын орон сууцыг худалдаа, үйлчилгээний талбай, агуулах, дулаан зогсоолын хамт төслийн байршил дэх газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө эзэмшигч, өмчлөгч иргэдийн газрыг орон сууцаар солих, болон худалдан борлуулах үнийг батлагдсан ТЭЗҮ, түүний шинэчилсэн тооцоололд үндэслэн НӨАТ тооцоогүй дүнгээр дараах байдлаар тогтоосугай.

2.1. Баянхошуу дэд төвийн орон сууцны 1м2 талбай- 2,727,272.73 /хоёр сая долоон зуун хорин долоон мянга хоёр зуун далан хоёр төгрөг далан гурван мөнгө/;

2.2. Шархад дэд төвийн орон сууцны 1м2 талбай- 3,045,454.55 /гурван сая дөчин таван мянга дөрвөн зуун тавин дөрвөн төгрөг тавин таван мөнгө/;

2.3. Худалдаа үйлчилгээний 1м2 талбай – 4,500,000.0 /дөрвөн сая таван зуун мянга/ төгрөг;

2.4. Дулаан зогсоол – 30,000,000.0 /гучин сая/ төгрөг;

2.5. Агуулах 1м2 талбай - 1,500,000.0 /нэг сая таван зуун мянга/ төгрөг;

2.6. Хүлэмжийн түрээс 1м2-5,000 /таван мянга/ төгрөг.

3. Энэ тогтоолын 1-д заасан орон сууцыг худалдан борлуулах хүртэл тухайн орон сууцтай холбоотой гарсан ашиглалтын зардлыг орон сууц борлуулалтын гүйцэтгэлээс санхүүжүүлэх, мөн тус орон сууцыг худалдан борлуулах үйл ажиллагаанд шаардагдах



маркетинг, борлуулалтын зардлыг орон сууц борлуулалтын нийт орлогын 1 (нэг) хувиар тооцож санхүүжүүлэхээр баталсугай.

4. Энэ тогтоолын 1-д заасан 800 айлын ногоон орон сууцны 25 хувийг түрээслээд өмчлөх орон сууцаар ашиглаж, 75 хувийг худалдаа үйлчилгээний талбай, агуулах, дулаан зогсоолын хамт төсөлд хамрагдах иргэдийн газраар солилцох болон худалдан борлуулж, борлуулсан орлогыг Баянхошуу, Шархад дэд төвүүдэд “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн бүрэлдэхүүн 2 хэрэгжих байршлын газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтэд зарцуулахыг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч (Х.Нямбаатар)-д үүрэг болгосугай.

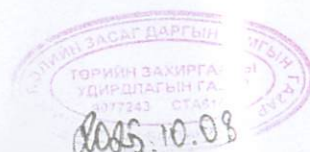
5. Энэ тогтоолын 3, 4-т заасан зардлыг орон сууц борлуулалтын нийт орлогоос суутган тооцож, үлдэгдэл дүнг “Газрыг дахин төлөвлөх, гэр хорооллын хөгжлийн сан”-д шилжүүлэн, энэ тогтоолын 5-д заасан арга хэмжээг хэрэгжүүлэхийг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч (Х.Нямбаатар)-д үүрэг болгосугай.

6. Энэ тогтоолын 1-д заасан 800 айлын ногоон орон сууцны барилга байгууламжийг холбогдох хууль, журмын дагуу ашиглагч байгууллагаар хүлээн авахыг Нийслэлийн Орон сууцны корпраци ХК /М.Говьсайхан/-д даалгасугай.

7. Тогтоолын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Хурлын Эдийн засаг, төсөв, хөрөнгө оруулалтын хороо (Ж.Сандагсүрэн)-нд даалгасугай.

ДАРГА

А.БАЯР



ТОГТООЛЫН ҮНДЭСЛЭЛ

Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль:

24 дүгээр зүйл. Нийслэлийн чиг үүрэг

24.1.2 дахь заалт: нийслэлийн өмчийн ашиглалт, эзэмшилт, захиран зарцуулалт, түүнд тавих хяналт;

35 дугаар зүйл. Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх

35.1.18 дахь заалт: хуульд заасан бусад бүрэн эрх.

48 дүгээр зүйл. Хурлын шийдвэр

48.1 дэх хэсэг: Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал хэлэлцсэн асуудлаар тогтоол гаргах бөгөөд түүнийг тухайн Хурлын хуралдаанд оролцсон төлөөлөгчдийн, баг, хорооны Хурлын хуралдаанд оролцсон иргэдийн олонхын саналаар батална.

ТӨРИЙН БОЛОН ОРОН НУТГИЙН ӨМЧИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬ:

77 дугаар зүйл. Орон нутгийн өмчийн талаархи иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх

77.1 дэх заалт: Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал нь тухайн аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн өмчийн зүйлсийг хүн амаа төлөөлөн өмчлөгч нь байна;

77.2 дахь заалт: Орон нутгийн өмчийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах талаар иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал дараахь бүрэн эрхтэй.

**НИЙСЛЭЛИЙН ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН
ХУРЛЫН ТОГТООЛ**

2025 оны ... сарын ... өдөр

Дугаар

Улаанбаатар хот

**800 айлын орон сууцны талаар авах
зарим арга хэмжээний тухай**

Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.1.2 дахь заалт, 35 дугаар зүйлийн 35.1.1 дэх заалт, 48 дугаар зүйлийн 48.2 дахь хэсэг, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 77 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэг, 2 дахь хэсэг, Монгол Улсын Засгийн газар, Азийн хөгжлийн банк хооронд 2018 оны 12 дугаар сарын 26-ны өдөр байгуулсан 3694-МОН, 3695-МОН Зээлийн гэрээг тус тус үндэслэн Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Хурлаас ТОГТООХ нь:

1. Азийн хөгжлийн банк, Уур амьсгалын ногоон сангийн санхүүжилтээр хэрэгжүүлж буй “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн бүрэлдэхүүн 1-ийн хүрээнд Баянхошуу, Шархад дэд төвд баригдсан 800 айлын орон сууцыг худалдаа, үйлчилгээний талбай, агуулах, дулаан зогсоолын хамт төсөлд хамрагдах иргэдийн газраар солилцох, худалдан борлуулахыг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч (Х.Нямбаатар)-д зөвшөөрсүгэй.

2. Энэ тогтоолын 1-д заасан 800 айлын орон сууцыг худалдаа, үйлчилгээний талбай, агуулах, дулаан зогсоолын хамт төсөлд хамрагдах иргэдийн газраар солих, болон худалдан борлуулах үнийг батлагдсан техник эдийн засгийн үндэслэл, түүний шинэчилсэн тооцоололд үндэслэн нэмэгдсэн өртгийн албан татвар /НӨАТ/ тооцоогүй дүнгээр дараах байдлаар тогтоосугай:

2.1 Баянхошуу дэд төвийн орон сууцны 1м² талбай- 2,727,272.73 /хоёр сая долоон зуун хорин долоон мянга хоёр зуун далан хоёр төгрөг далан гурван мөнгө/;

2.2 Шархад дэд төвийн орон сууцны 1м² талбай- 3,045,454.55 /гурван сая дөчин таван мянга дөрвөн зуун тавин дөрвөн төгрөг тавин таван мөнгө/;

2.3 Худалдаа үйлчилгээний 1м² талбай – 4,500,000.0 /дөрвөн сая таван зуун мянга/ төгрөг;

2.4 Дулаан зогсоол – 30,000,000.0 /гучин сая/ төгрөг;

2.5 Агуулах 1м² талбай - 1,500,000.0 /нэг сая таван зуун мянга/ төгрөг;

2.6 Хүлэмжийн түрээс 1м² талбай-5,000 /таван мянга/ төгрөг.

3. Энэ тогтоолын 1-д заасан орон сууцыг худалдан борлуулах хүртэл тухайн орон сууцтай холбоотой гарсан ашиглалтын зардлыг орон сууц борлуулалтын гүйцэтгэлээс санхүүжүүлэх, мөн тус орон сууцыг худалдан борлуулах үйл ажиллагаанд шаардагдах

маркетинг, борлуулалтын зардлыг орон сууц борлуулалтын нийт орлогын 1 (нэг) хувиар тооцож санхүүжүүлэхээр баталсугай.

4. Энэ тогтоолын 1-д заасан 800 айлын ногоон орон сууцны 25 хувийг түрээслээд өмчлөх орон сууцаар ашиглаж, 75 хувийг худалдаа үйлчилгээний талбай, агуулах, дулаан зогсоолын хамт төсөлд хамрагдах иргэдийн газраар солилцох болон худалдан борлуулж, борлуулсан орлогыг Баянхошуу, Шархад дэд төвүүдэд “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн бүрэлдэхүүн 2 хэрэгжих байршлын газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтэд зарцуулахыг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч (Х.Нямбаатар)-д үүрэг болгосугай.

5. Энэ тогтоолын 3, 4-т заасан зардлыг орон сууц борлуулалтын нийт орлогоос суутган тооцож, үлдэгдэл дүнг “Газрыг дахин төлөвлөх, гэр хорооллын хөгжлийн сан”-д шилжүүлэн, энэ тогтоолын 5-д заасан арга хэмжээг хэрэгжүүлэхийг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч (Х.Нямбаатар)-д үүрэг болгосугай.

6. Энэ тогтоолын 1-д заасан 800 айлын ногоон орон сууцны барилга байгууламжийг холбогдох хууль, журмын дагуу ашиглагч байгууллагаар хүлээн авахыг Нийслэлийн Орон сууцны корпраци ХК /М.Говьсайхан/-д даалгасугай.

7. Тогтоолын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Хурлын Эдийн засаг, төсөв, хөрөнгө оруулалтын хороо (Ж.Сандагсүрэн)-нд даалгасугай.

ДАРГА

А.БАЯР