



МОНГОЛ УЛС
НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА

Жанжин Д.Сүхбаатарын талбай 7,
1 дүгээр хороо, Чингэлтэй дүүрэг,
Улаанбаатар хот, 15160 0035
Утас: (976-11) 32 39 77, 32 71 99
Цахим хуудас: www.ulaanbaatar.mn

НИЙСЛЭЛИЙН ИРГЭДИЙН
ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН ХУРЛЫН ДАРГА
Ж.БАТБАЯСГАЛАН ТАНАА

2024. 05. 27 № 01 | 3085
танай _____-ны № _____-т

Тогтоолын төсөл өргөн
мэдүүлэх тухай

Нийслэлийн нутгийн захиргааны байгууллагуудын ажилтан, албан хаагчдын нийгмийн баталгааг хангах зорилгоор “Нийслэл Улаанбаатар хот дахь төр болон нутгийн захиргааны байгууллагын ажилтан, албан хаагчдыг түрээслээд өмчлүүлэх орон сууцанд хамруулах журам батлах тухай” Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын тогтоолын төсөл боловсруулан үүгээр өргөн мэдүүлж байна.

Тогтоолын төслийг зохих журмын дагуу Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралдаанаар хэлэлцүүлэн шийдвэрлүүлж өгнө үү.

Хавсралт 16. хуудастай.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА
БӨГӨӨД УЛААНБААТАР ХОТЫН
ЗАХИРАГЧ



Х.НЯМБААТАР

1110201751

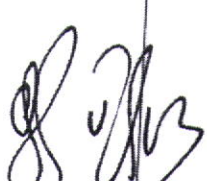
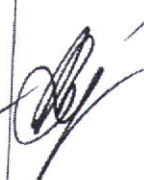
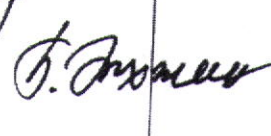
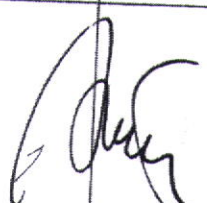
ХЯНАЛТЫН ДАГАЛДАХ ХУУДАС
/Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын
ТОГТООЛЫН ТӨСӨЛ/

Олгосон:

2024 оны 05 дугаар сарын 8

Дугаар 781

Төслийн нэр: **Нийслэл Улаанбаатар хотын нутгийн захиргааны байгууллагын ажилтан, албан хаагчдыг түрээслээд өмчлүүлэх орон сууцанд хамруулах тусгай журам батлах тухай**
Боловсруулсан байгууллага, ажилтны албан тушаал, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр, албан тушаал: **Нийслэлийн Орон сууцны корпораци ХК-ийн гүйцэтгэх захирал М.Говьсайхан**
Хөрөнгө оруулалт, хамтын ажиллагааны хэлтсийн барилгын эдийн засагч Э.Баяржаргал

№	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 П.Сайнзориг	Үгүй	Санал Засаг дарга			
2	Нийслэлийн Засаг даргын газрын Л.Хосбаяр	Үгүй	Нийслэл засаг дарга Б-9 Төрийн газрын дарга		У/о	У/о
3	Санхүү, хөрөнгө оруулалтын газрын дарга Б.Энхжин	Үгүй	Нийслэл засаг дарга Санал бичсэн			У/о
4	Санхүү, хөрөнгө оруулалтын газрын Санхүү, төрийн сангийн хэлтсийн дарга Л.Эрдэнэбадрах	Үгүй	Саналгүй.			У/о
5	Хууль тогтоомж, гэрээ эрх зүйн газрын дарга Д.Амгалан	Үгүй	Төсөл дээр саналаа өгсөн			У/о

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

2024 оны 05 дугаар сарын 13

Дугаар 08

Улаанбаатар хот

НИЙСЛЭЛИЙН ОРОН СУУЦНЫ
КОРПОРАЦИ ХК-д

Нийслэлийн Засаг даргын Зөвлөлийн 2024 оны 05 дугаар сарын 13-ны өдрийн 08 дугаар хуралдааны тэмдэглэлд:

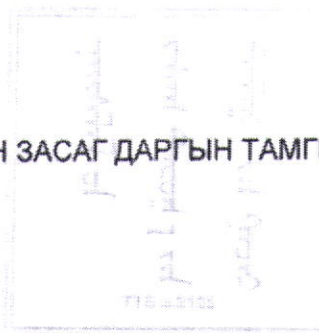
"5. Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан "Алсын хараа-2050" Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого, Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын хүрээнд 2021-2030 онд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа, Засгийн газрын 2019 оны 202 дугаар тогтоолоор баталсан "150 мянган айл-орон сууц" үндэсний хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх ажлын хүрээнд Нийслэл дэх төр болон нутгийн захиргааны байгууллагын ажилтан, албан хаагчдыг түрээслээд өмчлүүлэх орон сууцанд хамруулах журмыг батлах тухай асуудлыг "Нийслэлийн орон сууцны корпораци" ХК-ийн гүйцэтгэх захирал М.Говьсайхан танилцуулав.

Энэ асуудалтай холбогдуулан:

1. "Нийслэл Улаанбаатар хот дах төр болон нутгийн захиргааны байгууллагын ажилтан, албан хаагчдыг түрээслээд өмчлүүлэх орон сууцанд хамруулах журам"-ын төслийг Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд өргөн мэдүүлж, хэлэлцүүлэхийг Нийслэлийн Засаг даргын эдийн засаг, дэд бүтцийн асуудал хариуцсан нэгдүгээр орлогч (П.Сайнзориг)-д;

2. Түрээслээд өмчлүүлэх орон сууцанд албан хаагчдыг хамруулах ажлыг журмын дагуу зохион байгуулахыг "Нийслэлийн орон сууцны корпораци" (М.Говьсайхан)-д үүрэг болгов" гэжээ.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗАР



1110200029

**Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын
тогтоолын төслийн танилцуулга**

1. Тогтоолын төсөл боловсруулах болсон үндэслэл, шаардлага

Монгол Улсын Их хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор баталсан “Алсын хараа-2050” Монгол улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогод “Өрх гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй, эрэлт хэрэгцээнд нийцсэн байр сууцаар хангах нөхцөлийг бүрдүүлэх”, Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 24 дүгээр тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-т “Нийгмийн даатгал төлдөг бага дунд орлоготой иргэдийг анх удаа орон сууц худалдан авахад нь урьдчилгаа төлбөргүй жилийн 4-6 хувийн хүүтэй орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлд хамруулах”, 2019 оны 202 дугаар тогтоолоор баталсан “150 мянган айл- орон сууц” үндэсний хөтөлбөрт “Төрийн албан хаагч орон сууц худалдан авах, орон сууцны нөхцөлөө сайжруулахад нь төрөөс дэмжлэг үзүүлэх хүрээнд орон сууцны урт хугацаатай, бага хүүтэй зээлд хамруулах, зээлийн хүүг тодорхой хувиар бууруулах, төрийн албан хаагчдыг орон сууцжуулах зорилгоор орон сууц худалдан авах захиалан бариулах, төрийн албан хаагчдын цалинг эдийн засгийн өсөлт, инфляцын түвшин амьжиргааны өртөгтэй уялдуулан орон сууцны урт хугацаатай зээл авахад хүрэлцэхүйц хэмжээгээр нэмэгдүүлэх” Улсын Их хурлын 2020 оны 23 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл”-д “өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөг бүхий орон сууцаар хангах тогтолцоог бүрдүүлэх, нийгмийн даатгал төлдөг бага, дунд орлоготой иргэдийг анх удаа орон сууц худалдан авахад нь урьдчилгаа төлбөргүй, орон сууцны хөнгөлөлттэй хамруулдаг тогтолцоог бий болгоно” мөн төрийн албаны тухай хуульд “төрийн албан хаагчдыг орон байраар хангахад нь төрөөс дэмжлэг үзүүлнэ” гэж тус тус заасан.

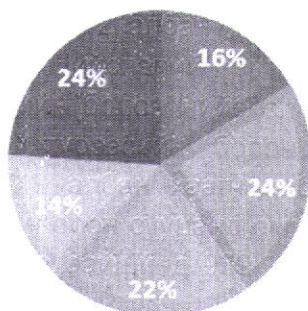
Төрийн болон орон нутгийн захиргааны ажилтан, албан хаагчдыг орон сууцанд хамруулах тэдэнд тусгайлан зориулсан хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх хүсэлтийг салбар чиглэлийн байгууллага удаа дараа хүсэлт хүргүүлсний үндэслэн тодорхой судалгааг хийж хэрэгжүүлсэн ба тухай салбар чиглэлд зориулсан орон сууцны төсөл хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх нөхцөл байдлыг сайжруулахад Монгол Улсын Засгийн газраас энэхүү тогтоолыг батлуулах хэрэгцээ шаардлага үүсээд байна. Төрийн болон нийслэлийн нутгийн захиргааны байгууллагуудын ажилтан, албан хаагчдыг орон сууцанд хамруулах үндсэн зорилго нь тэдний нийгмийн баталгааг баттай хангах зорилго бүхий байх юм. Учир нь одоо хэрэгжүүлж буй адил төрлийн төсөл хөтөлбөр нь дан нэг талын буюу төр, нийслэлээс санхүүжүүлдэг бол салбар чиглэлд хандсан орон сууцны хөтөлбөрт тухайн салбар болон хувийн

хэвшлээс хамтран санхүүжилтэд дэмжлэг үзүүлэх боломжийг бий болгож байгаагаар онцлогтой юм.

Орон сууцны төсөл шинээр хэрэгжүүлэх шаардлагын хувьд нийслэлийн хэмжээнд нутгийн захиргааны 172 албан байгууллагын нийт 9020 ажилтан албан хаагч ажиллаж байна. "Нийслэлийн орон сууцны корпораци" ХК 2023 онд хийсэн судалгаанд Төрийн болон нийслэлийн 58 байгууллагын 10,077 албан хаагч оролцсоноос, түрээсийн болон өмчлүүлэх орон сууцанд хамрагдах сонирхолтой 5,747 албан хаагчид байхаас, орон сууцны хүнд нөхцөлд байгаа 1,058, бусдын орон сууцанд амьдардаг 1,574, өөрийн хашаа байшинд 1,405, бусдын хашаа байшинд 939, монгол гэрт 1578 албан хаагч амьдарч байгаа судалгаа гарсан.

ТҮРЭЭСИЙН ОРОН СУУЦ ХҮҮССЭН 5747 АЛБАН ХААГЧИЙН СУДАЛГАА

- Орон сууцны хүнд нөхцөлд
- Бусдын орон сууцанд
- Өөрийн хашаа байшинд
- Бусдын хашаа байшинд
- Монгол гэрт



Мөн албан хаагчдын дунд явуулсан судалгаанд орон сууцны хөтөлбөрт хамрагдсан тохиолдолд орон сууцны санхүүжилтийн дэмжлэгт урьдчилгаа төлбөрийн боломжит байдлын талаар: Урьдчилгаа 10 хувийн төлбөр төлөх боломжтой 2,458 албан хаагч буюу /42,77 хувь/, 10-20 хувийн урьдчилгаа бүрдүүлэх боломжтой 1,4080 албан хаагч буюу /25.75 хувь/, урьдчилгаа бүрдүүлэх боломжгүй гэж 1,809 /31.48 хувь/ албан хаагчдад судалгаанд оролцсон ба оролцогчдын 90 гаруй хувь нь өөрийн ажлын ойролцоо орон сууцанд хамрагдах хүсэлтэй байгааг давхар илэрхийлсэн байна.

Орон сууцны хөтөлбөрт байгууллагаас дэмжлэг үзүүлэх боломжтой гэж Нийслэлийн замын хөгжлийн газар, Хүүхдийн сэргээн засах Хан-Туул төв, Зорчигч тээвэр гурав ОНӨААТҮГ, Багачууд хүнс ОНӨААТҮГ, Амгалан амаржих

газар төрөлжсөн мэргэшлийн эмнэлгүүд Нийслэлийн боловсролын газар зэрэг нийт 20 гаруй байгууллага хүсэлт ирүүлсэн.

Орон сууцны барилгууд олноор баригдаж ашиглалтад орж байгаа хэдий ч бага дунд орлоготой иргэдийн худалдан авах чадварт нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлт хомс байна. 2024 оны 03 дугаар сарын байдлаар Үндэсний статистикийн хорооноос гаргасан судалгаагаар шинэ орон сууцны дундаж үнэ 1 м² 3.500.000 (гурван сая таван зуун мянган) төгрөгөөс 4.200.000 (дөрвөн сая хоёр зуун мянган) төгрөг, хуучин орон сууцны дундаж үнэ 3.400.000 (гурван сая дөрвөн зуун мянган) төгрөг байх ба шинэ орон сууцны үнэ өмнөх оноос 9,6 хувиар, хуучин орон сууцны үнэ 8,7 хувиар тус тус өссөн байна.

Энэ нь нийслэлийн захиргааны байгууллагын ажилтан албан хаагчдын цалинтай харьцуулахад орон сууцны урьдчилгааг тэр бүр бүрдүүлэн худалдан авах боломжгүй байна.

Төвийн 6 дүүргийн орон сууцны дундаж үнэ
2024 оны 3 дугаар сарын байдлаар



Сүүлийн жилүүдэд хот, хөдөөгийн хөгжлийн хэт ялгаа, ажилгүйдэл, ядуурал зэрэг нийгмийн сөрөг хүчин зүйлийн нөлөөгөөр эмнэлэг, боловсрол, соёлын болон бусад нийгмийн үйлчилгээнд ойртох, зах зээлийн эрэлтийг дагаж ажлын байртай болох зорилгоор иргэд хот суурин газарт олноор суурьших болсноор төлөвлөлт, зохицуулалтгүй гэр хороолол нэмэгдэж байна. Ийнхүү өсөн нэмэгдэж байгаа хотжилт, дэд бүтцийн хүртээмжгүй байдал нь хот суурин газрын хөрс, ус, агаарын бохирдлыг үлэмж нэмэгдүүлж, иргэдийн эрүүл мэндэд ноцтой хохирол учруулж байна. Судалгаанаас үзэхэд Улаанбаатар хотын хэмжээнд агаар хөрс, орчны бохирдлын 80 хувь нь гэр хорооллоос үүдэлтэй гэсэн судалгааны дүн гарсан байна.

Дээрхээс гадна нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлд ихээхэн нөлөө байна. Учир нь ажилтан албан хаагч өөрийн оршин байгаа газраас ажил уруу болон ажлын цаг дуусахад гэрлүү зорчих хөдөлгөөнд оролцож байгаа нь замын хөдөлгөөний түгжрэлийн идэвхтэй цагуудад замын ачаалал хэт ихэсдэг судалгаа цөөнгүй байна.

2.Тогтоолын төслийн үр нөлөө, хамрах хүрээ

Тогтоолын төслийн зорилго нь Төрийн болон Нийслэлийн нутгийн захиргааны байгууллагын ажилтан албан хаагчдын нийгмийн баталгааг хангах, тэдний худалдан авах чадварт нийцсэн, орон сууцаар хангахдаа ажилтан албан хаагчдын өөрийн сонголтоор орон сууцанд хамруулах нь хэд хэдэн ач холбогдолтой байна.

- **Ажилтан албан хаагчдын тогтвор суурьшилтай ажиллах баталгаа бий болно:** өнөөгийн нөхцөл байдалд амьдралын гол баталгаануудын нэг орон сууцны асуудал ба орон сууцаар хангагдсан албан хаагчид ажилдаа тогтвор суурьшилтай ажиллах, ажлын идэвх нэмэгдэх
- **Салбар чиглэлд тухайлан чиглэсэн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх боломжтой болно:** 2022 оноос эхлэн төрийн болон нийслэлийн харьяа байгууллагуудаас өөрийн салбарын ажилтан албан хаагчдад зориулсан төсөл хөтөлбөрийг санаачлан хэрэгжүүлэх хүсэлтийг тасралтгүй ирүүлж байгаа ба энэ өөрийн ажилтан албан хаагчдыг тогтвортой ажиллуулах үндсэн чиглэлд суурилсан байх ба төслийг салбарын зүгээс санхүүжилт болон бусад арга хэмжээнд харилцан дэмжих саналаа илэрхийлээд байна.
- **Замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах:** 2023 онд батлагдсан Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах хуулийг балахад замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах нэг гол хүчин зүйл нь тухайн бүс нутагт ажлын байрыг ихээр бий болгох нь түгжрэлийг бууруулах нэг том хүчин зүйл болж байгаа судалгаа бий. Учир нь иргэн ажил хөдөлмөр эрхэлж буй ажлын байранд хүрэхэд гэр, ажлын хооронд зорчих хөдөлгөөн үүсгэх ба энэ нь замын хөдөлгөөний түгжрэлийн нийт ачааллын 20 гаруй хувийг эзэлдэг байна.
- **Ипотекийн хөнгөлөлттэй нөхцөлтэй шинэ бүтээгдэхүүн бий болно:** Төр, Салбарын байгууллага, нийслэл, хувийн хэвшил, албан хаагчийн харилцан үзүүлэх санхүүгийн дэмжлэгээр хүүгийн уян хатан нөхцөл бүрдэж хүүг зах зээлд бууруулах боломж бүрдэнэ.

3. Тогтоолын төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон бусад хуультай уялдсан байдал, уг тогтоолыг хэрэгжүүлэхтэй холбогдуулан шинээр боловсруулах буюу нэмэлт,

өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болгосонд тооцох тухай хууль, тогтоомжийн талаарх санал

- Тогтоолын төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль болон бусад хууль тогтоомжид нийцсэн.
- Тогтоолын төсөл батлагдсанаар шинээр боловсруулах буюу нэмэлт өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болсонд тооцох тухай хууль тогтоомж байхгүй болно.
- Тогтоолын төсөл батлагдсанаар төрийн хэмнэлтийн тухай хуулийн зарим зохицуулалт хэрэгжихэд хялбар болно.

НИЙСЛЭЛИЙН ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН ХУРЛЫН ТОГТООЛ

2024 оны ... дүгээр сарын ... өдөр

дугаар

Улаанбаатар хот

Нийслэл Улаанбаатар хот дах төр болон нутгийн захиргааны байгууллагын
ажилтан, албан хаагчдыг түрээслээд өмчлүүлэх орон
сууцанд хамруулах журам батлах тухай

Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.2 дахь хэсэг, 35 дугаар зүйлийн 35.1.13 дахь заалт, 48 дугаар зүйлийн 48.1 дэх хэсэг, Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.3.11, 8.3.15 дахь заалт, 21 дүгээр зүйлийн 21.1.3 дахь заалт, Орон сууцны тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.1 дэх заалт, Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор баталсан "Алсын хараа-2050" Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын 3 дугаар зорилтын 3.2 дахь зүйл, Засгийн газрын 2019 оны 202 дугаар тогтоолоор баталсан "150 мянган айл-орон сууц" үндэсний хөтөлбөрийн 3 дугаар зорилтын 3.1.4 дэх дэд заалт, 4-ийн 4.4.3.1, 4.4.3.5, 4.4.3.10 дахь дэд заалтыг тус тус үндэслэн Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас ТОГТООХ нь:

1. Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан "Алсын хараа-2050" Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого, Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын хүрээнд 2021-2030 онд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа, Засгийн газрын 2019 оны 202 дугаар тогтоолоор баталсан "150 мянган айл-орон сууц" үндэсний хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх ажлын хүрээнд Нийслэл дэх төр болон нутгийн захиргааны байгууллагын ажилтан, албан хаагчдыг түрээслээд өмчлүүлэх орон сууцанд хамруулах журмыг баталсугай.

2. Түрээслээд өмчлүүлэх орон сууцанд албан хаагчдыг хамруулах ажлыг журмын дагуу зохион байгуулахыг “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн гүйцэтгэх захирал /М.Говьсайхан/-д даалгасугай.

3. Тус тогтоолын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Нарийн бичгийн дарга бөгөөд Ажлын албаны дарга (Б.Батбямба)-д үүрэг болгосугай.

ДАРГА

Ж.БАТБАЯСГАЛАН

НИЙСЛЭЛ УЛААНБААТАР ХОТ ДАХ ТӨР БОЛОН НУТГИЙН ЗАХИРГААНЫ БАЙГУУЛЛАГЫН АЖИЛТАН, АЛБАН ХААГЧДЫГ ТҮРЭЭСЛЭЭД ӨМЧЛҮҮЛЭХ ОРОН СУУЦАНД ХАМРУУЛАХ ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

- 1.1 Энэхүү журмын зорилго нь Нийслэл Улаанбаатар хот дах төр болон нутгийн захиргааны байгууллагын ажилтан, албан хаагчдыг орон сууцанд хамруулахад тавигдах шаардлагыг тодорхойлох, баталгаажуулах орон сууцаар хангах, хамрагдсан албан хаагчийн эргэн төлөлт, гэрээг нэгтгэн дүгнэх, багцлах, тайлагнах харилцааг зохицуулахад оршино.
- 1.2 Журмыг хэрэгжүүлэхэд Монгол Улсын Үндсэн хууль, Иргэний хууль, Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль, Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль, Орон сууцны тухай хууль, Сангийн сайдын 2021 оны 61 дүгээр тушаалаар батлагдсан “Засаг даргын нөөц хөрөнгийн зориулалт, зарцуулалтын нийтлэг журам” болон бусад холбогдох хууль, тогтоомж, бодлогын баримт бичиг, дүрэм, журмыг мөрдлөг болгож, хууль дээдлэх, шударга ёс, ил тод байх, адил тэгш хандах зарчмыг баримтална.

2. Хоёр.Нэр томьёо

- 2.1 Энэхүү журамд хэрэглэгдэх нэр томьёог дараах байдлаар ойлгоно.

- 2.1.1 **“Нутгийн захиргааны байгууллага”** гэж: Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, Нийслэлийн бүх шатны байгууллага, хэрэгжүүлэгч агентлаг, харьяа байгууллага, нийслэлийн өмчит төсөвт байгууллага, нийслэлийн өмчит аж ахуйн тооцоот байгууллагуудыг болон нийслэлийн өмчит хувьцаат компанийг хамруулан ойлгоно;

- 2.1.2 **“Нутгийн захиргааны байгууллагын ажилтан, албан хаагч”** (цаашид “албан хаагч” гэх) гэж: энэ журмын 2.1.1-т заасан байгууллагад ажиллаж байгаа ажилтан, албан хаагчийг;
- 2.1.3 **“Төсөл хэрэгжүүлэгч”** гэж Нийслэлийн хэмжээнд орон сууцны түрээсийн болон өмчлүүлэх олон талт төсөл хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэгч орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийг;
- 2.1.4 **“Орон сууцны санхүүжилт”** гэж: Нийслэлийн нутгийн захиргааны байгууллагын ажилтан, албан хаагчдын нийгмийн баталгааг хангах, тэдэнд зориулсан орон сууцыг Нийслэлийн Засаг даргын шийдвэрээр санхүүжүүлсэн хөрөнгө, хөтөлбөрт хамрагдсан ажилтан, албан хаагчид Төсөл хэрэгжүүлэгчтэй байгуулсан гэрээний дагуу эргэн төлөлтийн үндсэн төлбөрийн төвлөрүүлсэн дүнг хамруулан ойлгоно.
- 2.1.5 **“Орон сууц санхүүжилтийн дээд хэмжээ”** гэж сонгосон нэг орон сууцанд олгогдох 150,000,000 (нэг зуун тавин сая) төгрөг хүртэл санхүүжилтийн дээд хязгаарыг;
- 2.1.6 **“Зөрүү төлбөр”** гэж орон сууцны нийт үнийн дүн нь Орон сууц санхүүжилтийн дээд хэмжээнээс давсан зөрүү үнийн дүнг;
- 2.1.7 **“Урьдчилгаа төлбөр”** гэж төсөлд хамрагдсан иргэн, албан хаагч хамрагдах орон сууцны нийт үнийн тодорхой хувийг гэрээ байгуулахаас өмнө төсөл хэрэгжүүлэгчид төлсөн үнийн дүнг;
- 2.1.8 **“Түрээсийн төлбөр”** гэж: Орон сууцны гэрээ байгуулах өдөр Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх бүхий байгууллагаар тухайн жилд батлуулсан түрээсийн төлбөрийн үнийн дүнгийн 25% /хувь/-тай тэнцүү, сар бүр төлөгдөх төлбөрийг;
- 2.1.9 **“Ажилтан, албан хаагчдыг орон сууцанд хамруулах”** гэж: Төсөл хэрэгжүүлэгчид ирүүлсэн орон сууцанд хамрагдах ажилтан, албан хаагчдын нэрсийг хүлээн авах, Эрх бүхий байгууллагаас батлагдсан Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх журмаар зохицуулж тавигдах шаардлагыг хангуулах, орон сууц сонгох, сонгосон орон сууцыг орон сууцны санд бүртгэх, орон сууц түрээслээд өмчлөх хэлбэрийн болон даатгалын гэрээ байгуулах, орон сууцыг хүлээлгэн өгөх үйл ажиллагааг бүхэлд нь хамруулна.

2.1.10 **“Албан хаагчийн сонголт”** гэж: Албан хаагчийн нийгмийн баталгааг баталгаатай хангах зорилгоор тэдний амьдрах орчин нөхцөл, хувийн шалтгаан, гэр бүлийн байдлыг харгалзан шаардлага хангасан орон сууцыг өөрийн хүсэлтээр сонгох эрх олгохыг;

2.1.11 **“Багц бүрдүүлэх”** гэж: Албан хаагчдын хамрагдсан орон сууцын тодорхой тогтоосон хэсэгт багц бүрдүүлж хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гарган төвлөрсөн хадгаламжийн төвд хадгалуулахыг;

2.1.12 **“Орон сууцны сан”** гэж: Төсөлд хамрагдсан албан хаагчийн сонгосон орон сууц, болон аж ахуйн нэгж байгууллагын хамтран ажиллах гэрээний үндсэн дээр өөрийн барьсан, шаардлага хангасан орон сууцны мэдээлэл, төрийн болон орон нутгийн өмчийн орон сууцны төрөл буюу нэгтгэсэн мэдээллийн цогцыг ойлгоно.

Гурав. Ажилтан, албан хаагчдыг орон сууцанд хамруулах, санхүүжүүлэх

3.1 Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар төсөлд хамрагдахаар шалгарсан албан хаагчийн нэрсийг орон сууцаар хангах санхүүжилтийн нөөцөд үндэслэн түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрт хамрагдах тухай Төсөл хэрэгжүүлэгчид албан бичиг, батламж хэлбэрээр хүргүүлнэ.

3.2 Төсөл хэрэгжүүлэгч ирүүлсэн нэрсийн дагуу жагсаалт гарган эрэмбэлэх, орон сууцны хөтөлбөрт хамрагдах албан хаагчдад журамд заасан шаардлагыг нотолсон бичиг баримтын бүрдлийг хангуулж, орон сууц сонгох эрхийг олгоно.

3.3 Ажилтан, албан хаагчийн сонгосон орон сууцыг энэ журамд заасан шаардлага хангасан гэж үзвэл Төсөл хэрэгжүүлэгч орон сууцыг сонгогдсонд тооцох ба орон сууцны санд шилжүүлэн авч, албан хаагчтай түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх гэрээ байгуулна.

3.4 Албан хаагчдыг орон сууцаар хангахад зориулсан санхүүжилт нь Нийслэлийн төсөвт орон сууцны санхүүжилтээр тусгагдсан хөрөнгө, хөтөлбөрт хамрагдсан ажилтан, албан хаагчдын сар тутам Төсөл хэрэгжүүлэгчийн дансанд төвлөрүүлсэн эргэн төлөлтийн үндсэн төлбөрийн хуримтлал, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны санхүүжилтээс бүрдэнэ.

3.5 Сангийн сайдын 2021 оны 61 дүгээр тушаалаар батлагдсан “Засаг даргын нөөц хөрөнгийн зориулалт, зарцуулалтын нийтлэг журам”-ын 2 дугаар зүйлийн 2.1.4, 2.1.6, 3

дугаар зүйлийн 3.5-д заасныг үндэслэн зөвхөн орон сууцаар дэмжлэг үзүүлэх тохиолдолд санхүүжилтээс зарцуулахаар зохицуулж, журмын дагуу хамруулж болно.

3.6 Энэ журмын 3.5-д туссан санхүүжилт нь нэг удаагийн буцалтгүй тусламж хэлбэрээр олгогдоогүй бол иргэн, албан хаагч журмын дагуу төсөлд хамрагдаж түүний сар бүрийн эргэн төлсөн орон сууцны төлбөрийг журмын 2.4.1-д заасан санхүүжилтэд хуримтлуулна.

Дөрөв. Орон сууцанд тавигдах шаардлага

4.1 Орон сууц нь дараах шаардлагыг хангасан, нийтийн зориулалттай орон сууц байна.

4.1.1 Барилгын тухай хуулийн 14.1-д заасан шаардлагыг хангасан, ашиглалтад орсон улсын комисс хүлээн авсан орон сууц байх;

4.1.2 Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн 3.1, 3.3-т заасан тодорхойлолтод нийцсэн байх;

4.1.3 Инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон байх;

4.1.4 Орон сууцны барилгатай холбоотой шүүхийн шийдвэрийн дагуу өр төлбөрийн үүрэг хүлээгээгүй, барьцаа, батлан даалт, баталгааны үүрэг ногдуулаагүй, битүүмжлэгдээгүй байх;

4.1.5 Орон сууцны барилга нь барилгын норм ба дүрэм, чанар, стандартын шаардлага хангасан материалаар баригдсан байх

4.2 Орон сууцны нийт талбайн хэмжээг “Орон сууцны барилгын доторх сууцны талбай тооцох аргачлал” MNS 6058 2009 стандартын дагуу тооцно.

4.3 Аж ахуйн нэгж байгууллагын орон сууцны зориулалтаар барьж буй барилгын мэдээллийг хамтран ажиллах гэрээний үндсэн дээр орон сууцны санд урьдчилсан байдлаар бүртгэн авч, ашиглалтад ороход багц бүрдүүлж болно.

Тав. Ажилтан, албан хаагчид тавигдах шаардлага

5.1 Ажилтан, албан хаагч нь дараах шаардлагыг хангасан байна.

5.1.1 Нутгийн захиргааны байгууллагад ажилладаг байх;

- 5.1.2 18 насанд хүрсэн Монгол Улсын иргэн, эрх зүйн бүрэн чадамжтай байх;
 - 5.1.3 Шүүхийн шийдвэрийн дагуу төлөх өр, төлбөрийн үүрэг хүлээгээгүй байх;
 - 5.1.4 Сар бүр төлөх төлбөрийн нийт хэмжээ нь өрхийн орлогын татварын өмнөх дүнгийн 45 хувиас хэтрэхгүй байх;
- 5.2 НЗДТГ-аас эцэслэн баталж төсөл хэрэгжүүлэгчид ирүүлсэн нэрс нь энэ журмын 5.1-д заасан шаардлагыг хангасан байна.

Зургаа. Орон сууцыг түрээслүүлж, өмчлүүлэх ерөнхий нөхцөл

- 6.1 Төсөл хэрэгжүүлэгч нь шаардлага хангасан ажилтан албан хаагчдад энэ журмын 6.2-т заасан нөхцөлөөр орон сууцыг түрээслүүлж, өмчлүүлнэ.
- 6.2 Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэхэд дараах нөхцөлтэй байна.
- 6.2.1 Түрээслээд өмчлүүлэх гэрээний зүйл нь энэ журмын 4 дүгээр зүйлд заасан шаардлагыг хангасан орон сууц байх;
 - 6.2.2 Түрээслээд өмчлөх хугацаа 180 сар хүртэл байх ба энэ хугацааг сунгахгүй байх;
 - 6.2.3 Түрээслээд өмчлөх хугацаанд сар бүр түрээсийн төлбөр төлдөг байх ба түрээсийн төлбөр гэдэгт түрээсийн орон сууцыг түрээслэн амьдарч байгаагийн хувьд сар бүр төлөх энэ журмын 2.1.8-д заасны дагуу тогтоосон төлбөр хөлсийг ойлгоно;
 - 6.2.4 Түрээслээд өмчлөх хугацаанд түрээсийн төлбөрөөс гадна орон сууц өмчлөх үндсэн төлбөрийг сар бүр хуваарийн дагуу төлж, түрээсийн орон сууцыг худалдан авч өмчлөх боломжтой байна;
 - 6.2.5 Түрээслэгч нь Иргэний хуулийн 441-р зүйлд заасны дагуу түрээслээд өмчлөх хугацаа дуустал холбогдох, хууль тогтоомжийн дагуу амь нас, эрүүл мэндийн болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн даатгалыг жил бүр, өөрийн зардлаар хийлгэнэ;
 - 6.2.6 Түрээслэгч нь хамтран үүрэг гүйцэтгэгчтэй байх ба шаардлагатай тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгчийн зөвшөөрснөөр хамтран үүрэг гүйцэтгэгчийг нэмж

оролцуулах, шаардлага хангасан хамтран үүрэг гүйцэтгэгчээр солих, мөн хасаж болно.

- 6.3 Түрээслэгч нь орон сууцны өмчлөх төлбөрийг гэрээгээр тогтоосон хугацаанаас өмнө бүрэн төлсөн тохиолдолд орон сууцны өмчлөх эрхийг өөртөө шилжүүлэн авах эрхтэй.
- 6.4 Түрээслэгч гэрээ байгуулахад эхний 2 сарын нийт төлбөртэй тэнцэх хэмжээний барьцаа байршуулах ба мөн нэг сарын нийт төлбөрийг урьдчилан төлнө.
- 6.5 Нэг орон сууцанд ногдох санхүүжилтийн дээд хэмжээнээс давсан зөрүү төлбөрийг төсөлд хамрагдагч хариуцан төсөл хэрэгжүүлэгчид төлнө.
- 6.6 Шаардлага хангасан иргэн, албан хаагчид хамрагдсан орон сууцны нийт төлбөрөөс урьдчилгаа төлбөр төлж болох ба энэхүү төлбөрийг орон сууцны үндсэн төлбөрийн эргэн төлөлтийн сар бүрд ногдох хэмжээ, журмын 5.1.4-д заасан төсөлд хамрагдагчийн өрхийн нийт орлогын татварын өмнөх 45%-тай тэнцэх хэмжээнээс давахгүй байхаар шууд уялдуулан урьдчилан төлүүлэхээр төсөл хэрэгжүүлэгчээс тогтоож болно.

Долоо. Орон сууцыг хүлээлгэн өгөх, хүлээн авах

- 7.1 Шаардлага хангасан түрээслэгчтэй төсөл хэрэгжүүлэгч гэрээ байгуулсны дараа тэдний сонгосон орон сууцыг хүлээлгэн өгөх ажлыг дараах байдлаар зохион байгуулна.
- 7.1.1 Гэрээний нотариатаар баталгаажуулсан 1 хувийг түрээслэгчид олгох;
- 7.1.2 Орон сууцны худалдагчид түрээслэгчийн гэрээ байгуулсан тухай мэдэгдэх;
- 7.1.3 Орон сууцны худалдагчаас түрээслэгчид актаар хүлээлгэн өгөх ажлыг зохион байгуулах;
- 7.1.4 Орон сууцыг хүлээн авсан актын нэг хувийг Төсөл хэрэгжүүлэгчид хүргүүлж гэрээнд хавсаргах;

Найм. Багц бүрдүүлэх

- 8.1 Орон сууцанд хамруулсан албан хаагч, орон сууцны мэдээллийг нэгтгэн НЗДТГ-т төсөл хэрэгжүүлэгч тайлагнах ба багц бүрдүүлэх саналын хамт хүргүүлнэ.
- 8.2 Багц бүрдүүлэх ерөнхий хэмжээ нь 300-350 орон сууцыг нэгтгэн нэг багцад бүртгэнэ.

8.3 Багц нь Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.2.1-д заасан төрөлтэй байна.

8.4 Багц бүрдүүлэх ажлыг Монгол Улсын Засгийн газарт танилцуулж холбогдох шийдвэр гаргах ажлыг Нийслэлийн Засаг даргын тамгын газар хариуцан зохион байгуулна.

8.5 Багц бүрдүүлэх, бүртгүүлэх, шаардлага хангасан хөрөнгөөр солих, үнэт цаасыг хасуулах, төвлөрсөн хадгаламжийн төвд хадгалагдах үнэт цаасны бүртгэлийг төсөл хэрэгжүүлэгч хариуцан ажиллана.

Ес. Бусад

9.1 Энэхүү журмын хэрэгжилтийг төсөл хэрэгжүүлэгч хангаж ажиллана.

9.2 Жил бүрийн сүүлийн улиралд Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар болон төсөл хэрэгжүүлэгчид хамтран орон сууцанд хамрагдсан албан хаагчдын төлбөр төлөлт, хуримтлагдсан сан, багцын нэгдсэн мэдээлэл, холбогдох дүгнэлтийг гарган Нийслэлийн Засаг даргад тайлагнана.

9.3 Тайлантай холбоотой шаардлагатай арга хэмжээг авч, сайжруулах ажлыг төсөл хэрэгжүүлэгч дангаар хариуцан гүйцэтгэж болно.