



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

2026.07.28 № 01/4797
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 “Орон сууцыг нийслэлийн өмчөөс хасаж, иргэдэд шилжүүлэх тухай” Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын тогтоолын төслийг боловсруулан үүгээр өргөн мэдүүлж байна.

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

Хавсралт 7. хуудастай.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА
БӨГӨӨД УЛААНБААТАР ХОТЫН
ЗАХИРАГЧ



Б.ПҮРЭВДАГВА

1726111425



قلمی : 70160 - 70160
 قلمی : 70160 - 70160

پستخانو خان پور : 70160 - 70160
 پستخانو خان پور : 70160 - 70160

پستخانو خان پور : 70160 - 70160

پستخانو خان پور : 70160 - 70160
 پستخانو خان پور : 70160 - 70160
 پستخانو خان پور : 70160 - 70160
 پستخانو خان پور : 70160 - 70160

پستخانو خان پور : 70160 - 70160
 پستخانو خان پور : 70160 - 70160

پستخانو خان پور : 70160 - 70160



پستخانو خان پور : 70160 - 70160
 پستخانو خان پور : 70160 - 70160

ХЯНАЛТЫН ДАГАЛДАХ ХУУДАС
(Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн
хурлын тогтоолын төсөл)

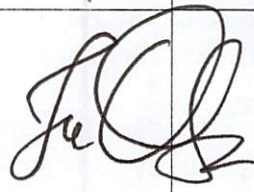
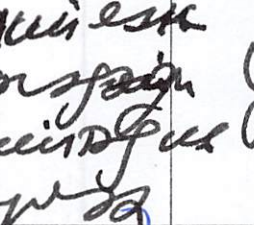
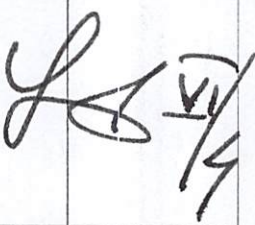
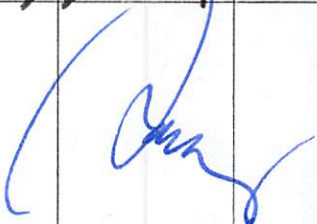
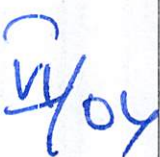
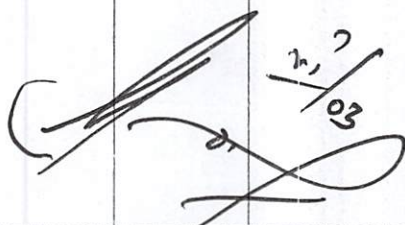
Олгосон:

2026 оны 06 дугаар сарын 02

Дугаар 1143

Төслийн нэр: **Орон сууцыг нийслэлийн өмчөөс хасаж, иргэдэд шилжүүлэх тухай**
Боловсруулсан байгууллага, ажилтны албан тушаал, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр, албан тушаал: **Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газрын дарга В.Оюумаа**

Захиргаа удирдлагын хэлтсийн ахлах мэргэжилтэн Т.Оюунтуул

№	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 Б.Мөнхбат		—			
2	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын дарга Т.Оюунчимэг		—			
3	Төрийн захиргааны удирдлагын газрын дарга Ү.Ганболд		—			
4	Санхүү, хөрөнгө оруулалтын газрын дарга гүйцэтгэгч Л.Эрдэнэбадрах		—			
5	Хууль тогтоомж, гэрээ эрх зүйн газрын дарга М.Үнэнбат		—			

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

2026 оны 06 сарын 25 өдөр

Дугаар 11 :

Улаанбаатар хот

НИЙСЛЭЛИЙН ӨМЧИЙН ХАРИЛЦААНЫ ГАЗАРТ

Нийслэлийн Засаг даргын зөвлөлийн 2026 оны 06 дугаар сарын 25-ны өдрийн 11 дүгээр хуралдааны тэмдэглэлд:

“15.ХЭЛЭЛЦСЭН нь: “Буянт-Ухаа-1 хорооллын орон сууцыг нийслэлийн өмчөөс хасаж, 3 иргэнд шилжүүлэх тухай” НИТХ-ын тогтоолын төсөл

Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газрын дарга В.Оюумаа танилцуулав.

ШИЙДВЭРЛЭСЭН нь:

Хан-Уул дүүргийн 16 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газрын баланст бүртгэлтэй нийт 180,441,600.00 (нэг зуун наян сая дөрвөн зуун дөчин нэгэн мянга зургаан зуу) төгрөгийн үнэ бүхий Буянт-Ухаа 1 хорооллын 3 айлын орон сууцыг данс бүртгэлээсээ хасаж, орон сууцны төлбөрийн үлдэгдэлгүй иргэдэд шилжүүлэх асуудлыг Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралдаанд өргөн мэдүүлж, хэлэлцүүлэхийг Нийслэлийн Засаг даргын эдийн засгийн хөгжил, дэд бүтцийн асуудал хариуцсан нэгдүгээр орлогч (Б.Мөнхбат)-д үүрэг болгов.” гэжээ.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗАР



1726270271

**НИЙСЛЭЛИЙН ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН
ХУРЛЫН ТОГТООЛ**

2026 оны ... -р сарын ...-ны өдөр

Дугаар

Улаанбаатар хот

**Орон сууцыг нийслэлийн өмчөөс хасаж,
иргэдэд шилжүүлэх тухай**

Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 35 дугаар зүйлийн 35.1.11 дэх заалт, 48 дугаар зүйлийн 48.1, 48.2 дахь хэсэг, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 76 дугаар зүйл, 77 дугаар зүйлийн 77.2.3 дахь заалт, Иргэний хуулийн 112 дугаар зүйлийн 112.1 дэх хэсгийг тус тус үндэслэн Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас ТОГТООХ нь:

1.Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газрын баланст бүртгэлтэй, Хан-Уул дүүргийн 16 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах “Буянт-Ухаа 1” хорооллын нийт 180,441,600.00 (нэг зуун наян сая дөрвөн зуун дөчин нэгэн мянга зургаан зуу) төгрөгийн үнэ бүхий 3 айлын орон сууцыг нийслэлийн өмчийн бүртгэлээс хасаж, орон сууцны үнийг бүрэн төлсөн хавсралтад дурдсан нэр бүхий иргэдэд үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэхийг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч (Б.Пүрэвдагва)-д зөвшөөрсүгэй.

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

ДАРГА

Д.ИХБАЯР

2026.07.09

Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын
2026 оны дугаар сарын -ны
өдрийн дугаар тогтоолын хавсралт

ХАН-УУЛ ДҮҮРГИЙН 16-Р ХОРОО, БУЯНТ-УХАА
3 АЙЛЫН ОРОН СУУЦНЫ ЖАГСААЛТ

№	Овог нэр	Байр, тоот	Гэрээний дугаар	Биет хэмжээ /м²/	Нэгжийн үнэ	Нийт үнэ
1	Алтансүх Эрдэнэчимэг /ТЖ66081107/	725 байр 05 тоот	№24	49.72	1,280,000.00	63,641,600.00
2	Ганболд Намхайдорж /ЗЮ84072112/	704 байр 18 тоот	№5	51.78	1,280,000.00	66,278,400.00
3	Намсрайжав Отгон /ХГ64120360/	724 байр 52 тоот	№2	39.47	1,280,000.00	50,521,600.00
Нийт дүн						180,441,600.00



ТАНИЛЦУУЛГА

“Орон сууцыг нийслэлийн өмчөөс хасаж, иргэдэд шилжүүлэх тухай тогтоолын төслийн талаар”

Нэг.Тогтоолын төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

1.1.Хууль зүйн үндэслэл

Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 35 дугаар зүйлийн 35.1 дэх хэсэгт “Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ,” гэж, 35.1.11 дэх заалтад “орон нутгийн өмчийн зүйлсийн өмчлөгчийн эрхийг хэрэгжүүлнэ.” гэж, 48 дугаар зүйлийн 48.1 дэх хэсэгт “Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал хэлэлцсэн асуудлаар тогтоол гаргах бөгөөд түүнийг тухайн Хурлын хуралдаанд оролцсон төлөөлөгчдийн, баг, хорооны Хурлын хуралдаанд оролцсон иргэдийн олонхын саналаар батална.” гэж, 48.2 дахь хэсэгт “Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын тогтоолд Хурлын дарга, баг, хорооны иргэдийн Нийтийн Хурлын тогтоолд Хуралдааны дарга, Хурлын даргыг сонгох, чөлөөлөх тухай тогтоолд тухайн Хуралдаан даргалагч гарын үсэг зурж баталгаажуулна.” гэж тус тус гэж заасан.

Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 76 дугаар зүйлд “Орон нутгийн өмчийг өмчлөх эрх Иргэний хууль, бусад хуульд заасан үндэслэлээр дуусгавар болно.” гэж, 77 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Орон нутгийн өмчийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах талаар иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал дараах бүрэн эрхтэй” гэж, 3 дахь заалтад “орон нутгийн өмчийн үндсэн хөрөнгийг хувьчлах ба бусдад шилжүүлэх, шинээр олж авах жагсаалт, төлөвлөгөө, эх үүсвэрийг хэлэлцэж батлах. Хувьчлах эд хөрөнгийн жагсаалтыг батлахдаа төрийн өмчийн хороотой зөвшилцөнө,” гэж тус тус заасан.

Иргэний хуулийн 112 дугаар зүйлийн 112.1 дэх хэсэгт “Талууд шилжүүлж байгаа эд хөрөнгийн үнийг бүрэн төлснөөр тухайн эд хөрөнгийг өмчлөх эрх шилжинэ гэж тохиролцсон бол ийнхүү үнийг бүрэн төлснөөр өмчлөх эрх шинэ өмчлөгчид шилжинэ.” гэж тус заасан.

1.2.Практик шаардлага

Нийслэлийн Засаг даргын 2025 оны 6 дугаар сарын 27-ны өдрийн 11 хуралдааны тэмдэглэлээр өгсөн үүрэг даалгаврын хүрээнд Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газрын 2025 оны 1/1213, 1/1216, 1/1220, 1/1221, 1/1224, 1/1226, 1/1228, 1/1229, 1/1230, 1/1231, 1/1232, 1/1233, 1/1234, 1/1235, 1/1466, 1/1237, 1/1239, 1/1243, 1217, 1/1323, 1/1238 тоот албан бичгээр нутгийн захиргааны 15 байгууллагын 30 албан хаагчдад 2025 оны 09 дүгээр сарын 15-ны дотор төлбөрийг бүрэн барагдуулах тухай мэдэгдлийг хүргүүлсэн.

Дээрх мэдэгдлийн дагуу нийт 30 албан хаагч буюу нийт 1,725,696,000.00 (нэг тэрбум долоон зуун хорин таван сая зургаан зуун ерэн зургаан мянга) төгрөгийн орон сууцны төлбөрөөс одоогийн байдлаар 1,484,876,800.00 (нэг тэрбум дөрвөн зуун наян дөрвөн сая найман зуун далан зургаан мянга найман зуу) төгрөг буюу 26 албан хаагч төлбөрийг бүрэн төлж барагдуулсан.



Мэдэгдэл хүргүүлсэн ч орон сууцны төлбөрийг бүрэн төлж барагдуулаагүй нийт 138,460,891.50 (нэг зуун гучин найман сая дөрвөн зуун жаран мянга найман зуун ерэн нэгэн төгрөг тавин мөнгө) төгрөг буюу 4 албан хаагч төлбөрийг дутуу төвлөрүүлээд байна.

1мкв=1,280,000.00₮

№	Овог нэр	Байр, тоот	Биет хэмжээ /м²/	Нийт үнэ	Нийт төлсөн	Нийт үлдэгдэл	Төлсөн хувь
1	Ягаан Амгалансайхан	724-38	39.47	50,521,600	25,682,489.0	24,839,111.00	51%
2	Лувсандаш Болормаа	725-20	42.32	54,169,600	23,619,558.0	30,550,042.00	44%
3	Оюунзул Алтай	724-10	39.47	50,521,600	10,252,462.0	40,269,138.00	20%
4	Чулуунбаатар Урантуяа	721-7	66.88	85,606,400	42,803,799.5	42,802,600.50	50%
Нийт дүн				240,819,200.0	102,358,308.50	138,460,891.50	

Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2025 оны 25/159 дүгээр тогтоол, Нийслэлийн Засаг даргын 2025 оны А/1849 дүгээр захирамжаар нийт 1,304,435,200.00 (нэг тэрбум гурван зуун дөрвөн сая дөрвөн зуун гучин таван мянга хоёр зуу) төгрөг буюу 23 айлын орон сууцыг нийслэлийн өмчийн бүртгэлээс хасаж, орон сууцны үнийг бүрэн төлсөн иргэдэд үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэхээр шийдвэрлэсэн.

Дээрх орон сууцны 24 тоот гэрээ байгуулсан Л.Энхболд нь 2015 онд өвчний улмаас нас барж, нас барсны бүртгэлийн 01 дугаарт бүртгэгдсэн учир Монгол Улсын Иргэний хуулийн 520, 531 дүгээр заалтыг үндэслэн өвлүүлэгчийн эхнэр болох ТЖ66081107 регистрийн дугаартай, Баяд овогт Алтансүхийн Эрдэнэчимэгт өвлүүлэгчийн өмчлөлд байсан 2015 оны 03 сарын 16-ны өдрийн №24 тоот Нийслэлийн нутгийн захиргааны албан хаагчдад орон сууц худалдах гэрээний Энхболд /өвлүүлэгч/-н эдлэх бүрэн эрх, шаардах эрхийг Нийслэлийн тойргийн нотариатч А.Адъяашүрэн өвлөх эрхийн №0002 тоот гэрчилгээг олгосон байна.

1.Хан-Уул дүүргийн 16 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах “Буянт-ухаа 1” хорооллын 725 дугаар байрны 05 тоот 49.72 мкв талбай бүхий орон сууцны нийт 63,641,600.00 (жаран гурван сая зургаан зуун дөчин нэгэн мянга зургаан зуу) төгрөгийн төлбөрийг бүрэн төлж төлбөрийн үлдэгдэлгүй болсон өвлөх эрхийн №0002 тоот гэрчилгээг үндэслэн Алтансүхийн Эрдэнэчимэг (ТЖ66081107)-т,

2.Хан-Уул дүүргийн 16 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах “Буянт-ухаа 1” хорооллын 704 дүгээр байрны 18 тоот 51.78 мкв талбай бүхий орон сууцны нийт 66,278,400.00 (жаран зургаан сая хоёр зуун далан найман мянга дөрвөн зуу) төгрөгийн төлбөрийг бүрэн төлж төлбөрийн үлдэгдэлгүй болсон Ганболдын Намхайдорж (ЗЮ84072112)-т,

3.Хан-Уул дүүргийн 16 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах “Буянт-ухаа 1” хорооллын 724 дүгээр байрны 52 тоот 39.47 мкв талбай бүхий орон сууцны нийт 50,521,600.00 (тавин сая таван зуун хорин нэгэн мянга зургаан зуу) төгрөгийг бүрэн төлж төлбөрийн үлдэгдэлгүй болсон Намсрайн Отгонд (ХГ64120360)-т тус тус шилжүүлж, нийт 180,441,600.00 (нэг зуун наян сая дөрвөн зуун дөчин нэгэн мянга зургаан зуу) төгрөгийн 3 айлын орон сууцыг нийслэлийн өмчийн бүртгэлээс хасаж, орон сууцны үнийг бүрэн төлсөн иргэдэд үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын тогтоолын төслийг боловсруулан танилцуулж байна.



Хоёр.Тогтоолын төслийн бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ

“Орон сууцыг нийслэлийн өмчөөс хасаж, иргэдэд шилжүүлэх тухай” Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын тогтоолын төсөл нь 2 заалттай.

1 дэх заалтаар. Хан-Уул дүүргийн 16 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газрын баланст бүртгэлтэй, 180,441,600.00 (нэг зуун наян сая дөрвөн зуун дөчин нэгэн мянга зургаан зуу) төгрөгийн 3 айлын орон сууцыг нийслэлийн өмчийн бүртгэлээс хасаж, орон сууцны үнийг бүрэн төлсөн иргэдэд үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэхийг тусгасан.

2 дахь заалтаар. Тогтоолын хэрэгжилтэд хяналт тавих талаар тусгасан.

Гурав.Захирамжийн төсөл батлагдсаны дараа үүсэж болох нийгэм, эдийн засгийн үр дагавар

Нийслэл дэх Төрийн аудитын газрын 2025 оны 123/A0270182 НТАГ-2025/419/НА “албан шаардлага”, 2024 оны 268/A0270181 НТАГ-2024/266/НА-СТА “зөрчил арилгуулах”, Нийслэлийн Дотоод аудитын газрын 2021 оны 38/04 тоот “зөрчил арилгуулах” тухай дүгнэлтүүдийн албан шаардлага, зөвлөмж биелнэ.

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

“Орон сууцыг нийслэлийн өмчөөс хасаж, иргэдэд шилжүүлэх тухай” Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын тогтоолын төсөл нь Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль, Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2014 оны 66 дугаар тогтоолоор баталсан “Нийслэлийн өмчит хуулийн этгээдийн эд хөрөнгийн хөдөлгөөн, түүнтэй холбогдох бусад харилцааг зохицуулах журам”-ын болон холбогдох бусад тогтоол шийдвэрт нийцэж байна.

ДАРГА



В.ОЮУМАА

