

ДАРХАН-УУЛ АЙМАГ  
ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН ХУРЛЫН  
ТОГТООЛ

Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх журам,  
Жишиг үнийн нэмэлт өөрчлөлтийг батлах тухай

Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 18 дугаар зүйлийн 18.1.3 “г”, 19 дүгээр зүйлийн 1, 20 дугаар зүйлийн 20.1.7, Иргэний тухай хуулийн 318, 319, 320 дугаар зүйл, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 77 дугаар зүйлийн 1, 2, 3 дахь заалтыг тус тус үндэслэн аймгийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Хуралдаанаар ТОГТООХ нь:

1.“Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслэх журам”-ыг нэгдүгээр хавсралтаар, Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн төлбөрийн жишиг үнийн өөрчлөлтийг хоёрдугаар хавсралтаар тус тус баталсугай.

2.Журмын хэрэгжилтийг хангуулж, гүйцэтгэлд нь хяналт тавьж ажиллахыг аймгийн Засаг дарга /С.Насанбат/-д даалгасугай.

ДАРГА

Г.ЭРДЭНЭБАТ

## **ОРОН НУТГИЙН ӨӨРИЙН ӨМЧИЙН ЭД ХӨРӨНГӨ ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭХ ЖУРАМ**

### **Нэг. Нийтлэг үндэслэл**

Энэхүү журмын эрхэм зорилго нь орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн талаарх баримтлах бодлогыг хэрэгжүүлэх, өмчийн менежмент, нийгмийн хариуцлагыг сайжруулах, орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн сайн засаглалыг хөгжүүлэх, өмчийн үр өгөөжийг нэмэгдүүлэхэд оршино.

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 2, 3, 4, 5-д зааснаас бусад орон нутгийн өөрийн 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 холбогдох байгууллагын 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. Шаардлагатай гэж үзвэл түрээслэгчүүдийг сонгон шалгаруулж болно.

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 газрын зөвшөөрөл авна.
10. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний үлгэрчилсэн загвар, түрээслэгчийг сонгон шалгаруулах журмыг аймгийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдээр батлуулна.

11. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн төлбөрийн жишиг үнийг Төрийн өмчийн бодлого, зохицуулалтын газрын саналыг авч аймгийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчид тогтооно.

#### **Хоёр. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээ байгуулах**

12. 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.
13. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг байгуулахдаа аймгийн Иргэдийн Төлөөлөгчдын Хурлын Тэргүүлэгчдээр баталсан түрээсийн гэрээний үлгэрчилсэн загварыг үндэс болгоно.
14. Орон нутгийн өөрийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн гэрээг Орон нутгийн өмчийн газраар батлуулах бөгөөд шаардлагатай бол Улсын бүртгэлийн хэлтэст 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 журмын 11-д 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 төлбөрийн 30 хувийг Орон нутгийн өмчийн газарт төвлөрүүлж болно. Үлдсэн төлбөрийг орон нутгийн төсөвт оруулна.
18. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний биелэлтэд Орон нутгийн өмчийн газар, түрээслэгч, орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд хяналт тавина.
19. 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.
20. 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.
21. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгөд оруулах хөрөнгө оруулалтын зөвшөөрөл олгох, хяналт тавих, хүлээн авах, тооцож баталгаажуулах ажлыг зохион байгуулах журмыг Орон нутгийн өмчийн газар батална.

#### **Гурав. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг цуцлах**

22. 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**

23. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээсээр эзэмшүүлэхтэй холбогдсон маргааныг Орон нутгийн өмчийн газар шийдвэрлэнэ.
24. Орон нутгийн өмчийн газрын шийдвэрийг эс зөвшөөрвөл зохих шатны шүүхэд хандаж маргааныг шийдвэрлүүлнэ.

Аймгийн ИТХ-ын Тэргүүлэгчдийн  
2019 оны ... дугаар сарын ....-ний өдрийн  
...дугаар тогтоолын хоёрдугаар хавсралт

### ОРОН НУТГИЙН ӨӨРИЙН ӨМЧИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТҮРЭЭСИЙН ТӨЛБӨРИЙН ЖИШИГ ҮНЭ

1. Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд нь санхүүгийн тайлан балансад тусгагдсан орон нутгийн өөрийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийг өмчийн бусад хэлбэрийн хуулийн этгээд, иргэнд түрээслүүлэх төлбөрийн хэмжээг түрээслэгчийн эрхэлж буй үйл ажиллагааны ангилал, салбарын чиглэлийг харгалзан дараах байдлаар тогтооно.

Д/Д	Түрээслэгчийн эрхэлж буй үйл ажиллагааны ангилал, салбар, чиглэл, зориулалт	1м.кв ашигтай талбайн нэг сарын түрээсийн төлбөрийн жишиг үнэ /төгрөг/
1	Үйлдвэрлэл	10000
2	Санхүүгийн үйлчилгээ	9000
3	Барилгын зураг төсөл, Худалдаа үйлчилгээ, Үсчин гоо сайхан, ахуйн үйлчилгээ, аялал жуулчлал	8000
4	Нийтийн хоол үйлдвэрлэл, үйлчилгээ	7000
5	Эрүүл мэндийн үйлчилгээ, Олон улсын байгууллага, Боловсрол соёлын шинжлэх ухааны салбар	6000
6	Бусад	8000

2. Түрээсийн төлбөрийн жишиг үнийг сумын газар зүйн онцлог, газар нутгийн хэмжээ, хүн амын тоо, орон нутгийн нөхцөл байдлыг харгалзан дор дурдсан нөхцөлд дараах хувь хэмжээгээр бууруулан тогтоож болно.

2.1 Дархан хотын төвөөс алслагдсан бүс, багт (Хуучин ба Шинэ дархан үл хамаарна) байршилтай эд хөрөнгийг түрээслүүлэхэд түрээсийн төлбөрийн жишиг үнийг 40 хүртэл хувиар

2.2 Барилгын туслах талбай (подволь, вестибюль г.м)-г түрээслүүлэхэд түрээсийн төлбөрийн жишиг үнийг 20 хүртэл хувиар

2.3 Орон нутгийн өөрийн өмчийн бүртгэлд байгаа ашиглалтгүй барилга байгууламжийг түрээслэгчийн зардлаар засаж сэлбэн түрээслүүлэхэд түрээсийн төлбөрийн жишиг үнийг 10 хүртэл хувиар

2.4 Сумын төвд үйл ажиллагаа явуулж буй орон нутгийн өмчит аж ахуйн нэгж, төсөвт байгууллагын түрээслүүлж буй байрны түрээсийн төлбөрийн жишиг үнийг сумдад /30-50/ хувиар

2.5 Хүүхдийн боловсрол, музей, уран зураг, гар урлалын чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулж буй байгууллага, аж ахуйн нэгжийн түрээсийн төлбөрийн жишиг үнийг 40 хувиар

2.6 Спортын холбоо, нийтийн биеийн тамирын үйл ажиллагааны чиглэлээр түрээслэж буй байгууллагуудын түрээсийн төлбөрийн жишиг үнийг 40 хувиар

2.7 Үйлдвэрлэлийн үйл ажиллагааны түрээсийн төлбөрийн жишиг үнийг 30 хүртэл хувиар

2.8 Төрийн тусгай болон дотоодын цэргийн хамгаалалтад байдаг орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн цайны газрын үйлчилгээний хэсгийн 1м.кв талбайн үнийг 60 хувиар хөнгөлж, талбайн хэмжээг Орон нутгийн өмчийн газраар хянуулж байх.

3.Орон нутгийн өөрийн өмчийн байранд байрлаж буй төсөвт байгууллага, албан газрын ашиглаж байгаа өрөө тасалгааны 1м.кв ашигтай талбайн түрээсийн төлбөрийг төсөвт тусгасан зардлыг харгалзан тогтооно.

4.Орон нутгийн өөрийн өмчийн байранд байрлаж буй төсөвт байгууллага, албан газрын байрны түрээсийн төлбөрийг улсын төсөвт тусгаагүй бол ашиглалтын зардлаар тооцон гэрээ байгуулна.

5.Стандартын шаардлага хангасан спорт заалыг нийтийн биеийн тамирын үйл ажиллагааны чиглэлээр нэг сар хүрэхгүй хугацаанд түрээслэх бол 1 цагийн түрээсийн төлбөрийг орон нутгийн онцлогт нийцүүлэн /10,000-20,000/ төгрөгөөр тооцон тухай байгууллага нь орлого төвлөрүүлж ажиллана.

6.Шинээр баригдсан болон их засвар хийсэн барилга, байгууламж, түүний өрөө тасалгааг өмчийн бусад хэлбэрийн хуулийн этгээд, иргэнд түрээслүүлэх төлбөрийн хэмжээг эхний 1-5 жилийн хугацаанд энэхүү журмын 1-д заасан түрээсийн жишиг үнийг түрээслэж буй жилтэй харгалзан /50-10/ хувиар нэмэгдүүлэн тооцно.

7.Орон нутгийн өмчид бүртгэлтэй орон сууцыг эзэмших, ашиглах, түрээслэх, үйл ажиллагаа нь энэхүү журмаар зохицуулагдахгүй болно.

8.Орон нутгийн өөрийн 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, Орон нутгийн өмчийн газраар баталгаажуулна.

9.Орон нутгийн өөрийн өмчийн байр талбайд суурилуулсан зар, сурталчилгааны самбарын түрээсийн төлбөрийг зах зээлийн дундаж үнэд тулгуурлан түрээслүүлэгч, түрээслэгч нар харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр тогтооно.