



УЛААНБААТАР ОРОН  
СУУЦЖУУЛАЛТ ХХК

# ХУРААНГУЙ ГАРЫН АВЛАГА

АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ  
НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦЫГ  
БУУЛГАН ШИНЭЭР БАРИХ  
ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА



Монгол улс, Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүрэг, I хороо,  
Чингисийн өргөн чөлөө, Бизнес тауэр 14 давхарт



70101660



Э-шуудан: [INFO@UBOS.MN](mailto:INFO@UBOS.MN)

2026 ОН



# АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГЫГ БУУЛГАН ШИНЭЭР БАРИХ ҮЕ ШАТ

## 1

НМХГ-ЫН АХЛАХ  
БАЙЦААГЧЫН  
ШИЙДВЭР ГАРАХ

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй, газар хөдлөлтөд тэсвэргүй тухай шийдвэр гаргана.

ХСГДХ, Хуулийн 10.1.1  
Журмын 2.3.

## 2

80%-С ДООШГҮЙ  
САНАЛ АВАХ

Оршин суугчид шинэчлэн барилгажуулах тухай саналыг зөвшөөрсөн байх

ХСГДХ, Хуулийн 14.7.1  
Журмын 3.5.

## 3

НЭД АШИГЛАХЫГ  
ХОРИГЛОСОН  
ШИЙДВЭР  
ГАРГАНА

Тухайн барилгын ашиглахыг хориглоно

ХСГДХ, Хуулийн 16.2.  
Орон сууцны тухай  
хуулийн  
15 дугаар зүйл  
Журмын 3.8.

## 4

НЭД АЖЛЫН  
ДААЛГАВАР,  
ЕРӨНХИЙ  
АРХИТЕКТОР  
БАРИЛГАЖИЛТЫН  
ТӨСӨЛ БАТЛАНА

Батлагдсан ажлын даалгаврын дагуу барилгажилтын төсөл боловруулах ажлыг зохион байгуулан батлуулна.

ХСГДХ, Хуулийн 14.7.3г  
Журмын 3.9.

## 5

СОНГОН  
ШАЛГАРУУЛАЛТ  
ЗАРЛАНА

Олон нийтэд нээлттэй төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах урилга нийтлэнэ

ХСГДХ, Хуулийн 11.1.3.  
Журмын 4.2.

## 6

НЭД ТӨСӨЛ  
ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ  
ЭРХ ОЛГОНО

НЭД-ын захирамжаар байгуулагдсан ҮХ хуралдаж дүгнэлт гарган НЭД батламж олгоно

ХСГДХ, Хуулийн 11.1.4  
Журмын 4.7.



# АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГЫГ БУУЛГАН ШИНЭЭР БАРИХ ҮЕ ШАТ

## 7

НЭД ТӨСӨЛ  
ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ  
ТӨЛӨВЛӨГӨӨГ  
БАТЛАНА

Төсөл хэрэгжүүлэгч  
төсөл хэрэгжүүлэх  
төлөвлөгөө  
боловсруулна

ХСГДХ, Хуулийн 14.7.2  
Журмын 4.8.

## 8

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ  
2 БОЛОН 3 ТАЛТ  
ГЭРЭЭ БАЙГУУЛНА

Төсөл хэрэгжүүлэгч  
оршин суугчидтай  
гэрээ байгуулна

ХСГДХ, Хуулийн 11.2.  
Журмын 4.10.

## 9

АЖЛЫН ЗУРАГ  
ТӨСӨЛ  
БОЛОВСРУУЛАН  
БАТЛУУЛАХ

Төсөл хэрэгжүүлэгч  
барилгын ажлын  
зургийг боловсруулан  
батлуулна

Барилгын тухай  
Хуулийн 20.12.2

## 10

БАРИЛГА БУУЛГАН  
ШИНЭЧЛЭН  
БАРИЛГАЖУУЛНА

Төсөл хэрэгжүүлэгч  
барилга буулгах  
болон барилгын  
ажлыг хийж  
гүйцэтгэнэ

ХСГДХ, Хуулийн 25 дугаар зүйл  
Журмын 7.



# ТҮГЭЭМЭЛ

# АСУУЛТ ? ХАРИУЛТ

## ХЯНАЛТЫН ХОРОО ГЭЖ ЮУ ВЭ?

*Хяналтын хороо нь дахин төлөвлөлтийн үе шатад оршин суугчдын эрх ашгийг хамгаалж, төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хараат бус хяналт тавих, үнэлгээ, нөхөн олговрын шударга байдлыг хангах, шийдвэр гаргалтыг ил тод байлгах, төслийн явцын мэдээллийг иргэдэд хүргэх чиг үүрэгтэй оролцдог.*

### **2015 оны Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулиас:**

**26.1.**Төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих чиг үүрэг бүхий хяналтын хороо (цаашид "хороо" гэх)-г тухайн засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн удирдлага, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдийн төлөөллийн байгууллага, мэргэжлийн байгууллагын төлөөллийг оролцуулан байгуулна. Уг хороог төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гарсны дараа тухайн шатны Засаг даргын шийдвэрээр байгуулна.

**26.2.**Хороо таваас доошгүй, сондгой тооны гишүүдээс бүрдэнэ.

**26.3.**Хорооны бүрэн эрх гурван талт гэрээний угацаанд хэрэгжинэ.



# ТҮГЭЭМЭЛ

# АСУУЛТ ? ХАРИУЛТ

**ДАХИН ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ТӨСӨЛ  
ХЭРЭГЖИХ ХУГАЦААНД ОРШИН  
СУУГЧИД ХААНА БАЙРЛАХ ВЭ?  
ТҮР СУУРЬШУУЛАХ ОРОН СУУЦ ГЭЖ ЮУ ВЭ?**

**“Улаанбаатар орон сууцжуулалт” ХХК-д**  
Нийслэлээс шилжсэн нийт 4 байршилд,  
түр суурьшуулах зориулалттай 400 айлын  
орон сууц бий.

Эдгээр нь ашиглалтын шаардлага хангахгүй  
нийтийн зориулалттай орон сууц болон  
гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн хүрээнд байр,  
газраа чөлөөлсөн иргэдийг төслийн хэрэгжилтийн  
хугацаанд түр оршин суулгахад ашиглагдана.  
Иргэд гэрээний дагуу ашиглалт болон түрээсийн  
төлбөр төлөх бөгөөд уг зардлыг төсөл хэрэгжүүлэгч  
компани хариуцна.

**Түрээсийн төлбөрийн хэмжээ нь:**

- Орон сууц – 1 м<sup>2</sup> тутамд 10,000 төгрөг/сарын
- Үйлчилгээний талбай – 1 м<sup>2</sup> тутамд  
20,000 төгрөг/сарын
- Зоорийн давхар – 1 м<sup>2</sup> тутамд 8,000 төгрөг/сарын

Нийслэлийн орон сууцны корпораци ХХК-ийн  
Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн  
2024 оны 7 дугаар сарын 23-ны өдрийн 09 тоот  
тогтоолд үндэслэн түр суурьшуулах орон сууцны  
түрээсийн төлбөрийг шинэчлэн баталсан.



# ТҮГЭЭМЭЛ

# АСУУЛТ ? ХАРИУЛТ

**АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ,  
ХУУЧНЫ БАРИЛГЫН БАЙРНЫ ХЭМЖЭЭГ  
ХЭРХЭН ТООЦОХ ВЭ?**

*Дахин төлөвлөх шийдвэр гарсан ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгад ахин талбайн хэмжилт хийж бодитоор үнэлэх шаардлагатай.*

*Төсөл хэрэгжүүлэгчээр шалгарсан компани хөндлөнгийн мэргэжлийн байгууллагаар хэмжилт хийлгэх, эсвэл оршин суугчид өөрсдөө хэмжилт хийлгэх боломжтой.*

## **Талбайн хэмжилт хийхдээ**

*Монгол Улсад орон сууцны талбайн хэмжээг тооцохтой холбоотой Стандартчилал,*

*Хэмжилзүйн Үндэсний Зөвлөлийн*

*2009 оны 12 дугаар сарын 24-ний өдрийн*

*52 дугаар тогтоолоор батлагдсан*

**“Орон сууцны барилгын доторх сууцны талбай тооцох аргачлал” MNS 6058:2009 дугаартай стандартыг баримтална.**



*Энэ QR кодыг уншуулж дэлгэрэнгүй мэдээлэл авна уу.*

