



нийслэлийн засаг даргын
тамгын газар



УЛААНБААТАР ОРОН
СУУЦЖУУЛАЛТ ХХК

“Улаанбаатар орон сууцжуулалт” ххк



**АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ
НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ
БАРИЛГЫГ БУУЛГАН ШИНЭЭР БАРИХ ҮЙЛ
АЖИЛЛАГАА**

2026 ОН



ХУУЛЬ ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН

- Монгол улсын үндсэн хууль
- Газрын тухай хууль
- Хот байгуулалтын тухай хууль
- Барилгын тухай хууль
- Орон сууцны тухай хууль
- Хот,суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль

ДҮРЭМ, ЖУРАМ

- Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журам

\\Барилга,хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 126-р тушаалаар\\

- Хот суурин газрын ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар.

\\Барилга,хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 125-р тушаалаар\\

АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГЫГ БУУЛГАН, ШИНЭЭР БАРИХ ГЭЖ ЮУ ВЭ,

- Барилгын тухай хууль,Орон сууцны тухай хууль, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд заасны дагуу олон нийтийн оролцоог хангаж, газар хөдлөлтөд тэсвэргүй,ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагаа юм.

АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГЫГ БУУЛГАН, ШИНЭЭР БАРИХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААГ ХЭЗЭЭНЭЭС ХЭРЭГЖҮҮЛЖ ЭХЭЛСЭН БЭ?

- Орон сууцны тухай хуулийн 15.1-д “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг ашиглахыг хориглоно.” гэж заасны дагуу Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2014 оны 90 дүгээр тогтоолоор холбогдох журмыг батлан 2015 оноос хойш ажиллагааг зохион байгуулж эхэлсэн.

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ДАРААЛАЛ



АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГЫГ БУУЛГАН, ШИНЭЭР БАРИХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААГ ХЭН САНААЧИЛЖ, ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ВЭ?

- Иргэн,хуулийн этгээд төсөл хэрэгжүүлэх хүсэлтээ Нийслэлийн Засаг даргад хүргүүлнэ.
- Төслийг хуулийн этгээд хэрэгжүүлнэ.

ОРОЛЦОГЧ ТАЛУУДЫН ЭРХ ҮҮРЭГ:

ТӨР:

- Төсөл санаачлах
- Төсөл, төлөвлөгөөг хянаж,төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргах
- Төслийн хэрэгжилтэнд дэмжлэг үзүүлэх

ОРШИН СУУГЧ ИРГЭН:

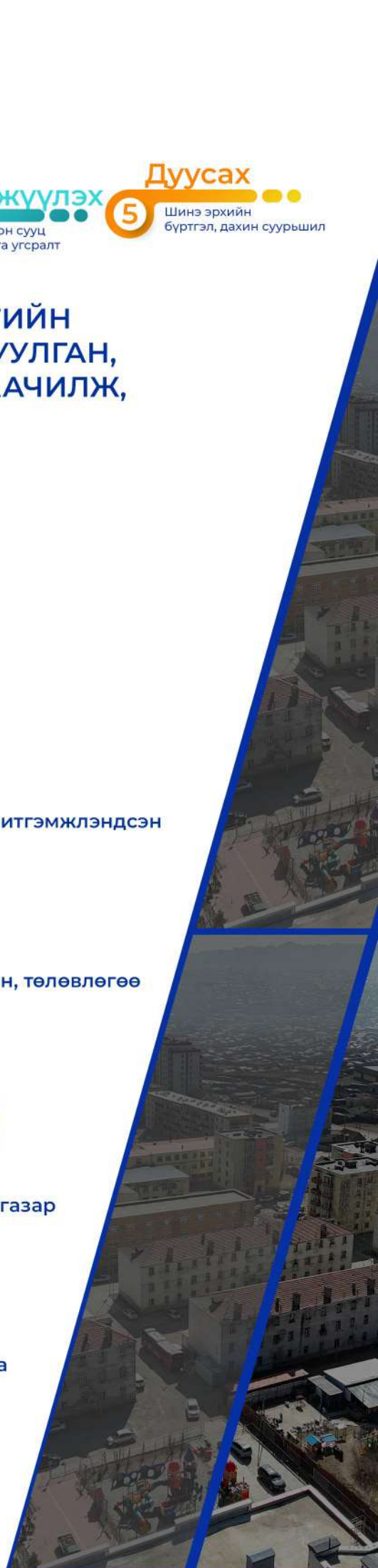
- Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгоход иргэдийн төлөөллөөр сонгогдсон итгэмжлэндсэн төлөөлөгчөөр дамжуулан санал өгч оролцох
- Иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулах
- Төслийн хэрэгжилтэнд хяналт тавих

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ:

- Төсөл санаачлах
- Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн саналыг тусгасан, төлөвлөгөө боловсруулах
- Төсөл хэрэгжүүлэх

ТӨСЛИЙН БАТАЛГААГ ХЭН ХАРИУЦАХ ВЭ?

- Төсөл бүрэн хэрэгжиж дуусах хүртэл хугацаанд орон сууцны доорх газар төрийн мэдэлд байна
- Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч нь оршин суугч, төсөл хэрэгжүүлэгчтэй 3 талт гэрээ байгуулна
- Төслийг даатгуулсан байна
- Төсөл хэрэгжүүлэгчийн дампуурлыг шүүх зарласан тохиолдолд төслийг үргэлжлүүлэн дуусгах арга хэмжээг нийслэлийн Засаг дарга зохион байгуулна



АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ ОРОН СУУЦ ГАЗАР ХӨДЛӨЛТӨД ТЭСВЭРГҮЙ ОРОН СУУЦ

ТУХАЙН БАРИЛГЫГ АШИГЛАЛТЫН
ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ БОЛСНЫГ
ХЭРХЭН ТОДОРХОЙЛОХ ВЭ?

Иргэн, хуулийн этгээдийн саналыг үндэслэн нийслэлийн Хот төлөвлөлт, ерөнхий төлөвлөгөөний газар нь орон сууцны барилгад биет үзлэг хийж, Нийслэлийн Мэргэжлийн хяналтын байгууллагад хүргүүлж, ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон эсэхийг тогтоосон дүгнэлт, шийдвэрийг гаргуулна.

АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ БОЛСОН
ШАЛТГААН, НӨЛӨӨЛЖ БУЙ ХҮЧИН ЗҮЙЛС:



ГАЗАР ХӨДЛӨЛТӨӨС
УРЬДЧИЛАН СЭРГИЙЛЭХ АРГА
хэмжээ төлөвлөгдөөгүй
БАРИГДСАН /1970 ОНООС ӨМНӨХ/



ОРОН СУУЦНЫ Хийц,
БҮТЭЭЦ ӨӨРЧЛӨГДСӨН



МАТЕРИАЛЫН ФИЗИК
ЭЛЭГДЭЛ



БАРИЛГЫН
НАСЖИЛТ



ЭРС ТЭС УУР
АМЬСГАЛЫН НӨЛӨӨ



БАРИЛГЫН УРСГАЛ ЗАСВАРЫГ
ТОГТМОЛ ХИЙДЭГГҮЙ БАЙДАЛ



СОНГОН

ШАЛГАРУУЛАЛТ



ҮЕ ШАТ:

1. Нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах Үнэлгээний хороо байгуулна. Оршин суугчдыг төлөөлөн байр тус бүрээс нэг сууц өмчлөгч тухайн Үнэлгээний хороонд орж ажиллана.
2. Нийслэлийн Хот, төлөвлөлт ерөнхий төлөвлөгөөний газраас төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах урилгыг нийтэд ил тод мэдээлж ирүүлсэн саналыг хүлээн авч, үнэлгээний хороо дүгнэлт гаргана.
3. Үнэлгээний хорооны дүгнэлтийг үндэслэн нийслэлийн Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэх эрх олгосон тухай захирамж гарган батламж гардуулна.
4. Төсөл хэрэгжүүлэгч оршин суугчидтай байгуулсан хоёр болон гурван талт гэрээ баталгаажна.

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖИХ ХУГАЦААНД ТУХАЙН БАЙРНЫ ОРШИН СУУГЧДАД НӨХӨХ ОЛГОВОР, ТҮР СУУРЬШУУЛАХ БАЙРААР ХЭРХЭН ХАНГАХ ВЭ?

Төсөл хэрэгжүүлэгч нь оршин суугчдыг амьдрах болон түр орон сууцаар хангах Түрээсийн зардлыг зах зээлийн жишгээр тооцон олгох Орон сууцны шууд худалдан авалт хийх Түрээсийн зардал олгохгүйгээр шинээр авах орон сууцны өртөг болон талбайн хэмжээ дээр нэмж тооцох



ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ

ГУРВАН ТАЛТ ГЭРЭЭНД ДАРААХ ЗҮЙЛСИЙГ ХАВСАРГАНА:

- Төслийн танилцуулга
- Батлагдсан зураг төсөл
- Ажил гүйцэтгэх төлөвлөгөө
- Орон сууц өмчлөх гэрчилгээ
- Орон сууц хамтран өмчлөгчдөөс нэг иргэнд гаргасан итгэмжлэл
- Талбайн хэмжээг шинэчлэн тогтоосон хэмжилт
- Ашиглалт хариуцсан байгууллагын төлбөрийн тооцоогүй баримт
- Хоёр талт гэрээ

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ

Хуулийн дагуу төслийг хэрэгжүүлэхээр газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч болон нийслэлийн Засаг даргатай гурван талт гэрээ байгуулсан хуулийн этгээдийг хэлнэ.

ХОЁР ТАЛТ ГЭРЭЭНД ДАРААХ ЗҮЙЛСИЙГ ТУСГАНА:

- Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгчийн үндсэн мэдээлэл
- Үл хөдлөх хөрөнгийн үндсэн мэдээлэл
- Худалдах, худалдан авах тохиролцоо хийсэн тохиолдолд төлбөр төлөх хугацаа
- Солих орон сууцны давхар, өрөөний тоо, талбайн хэмжээ, орон сууц ашиглалтад орох хугацаа
- Нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбогдох зардлыг хэрхэн шийдвэрлэх тухай
- Түр суурьшуулах асуудлыг шийдвэрлэх тухай
- Төсөл хэрэгжих явцад үүсч болох эрсдэл, түүнийг шийдвэрлэх арга хэмжээ
- Нөхөх олговор
- Бусад

ГУРВАН ТАЛТ ГЭРЭЭНД ДАРААХ ЗҮЙЛСИЙГ ТУСГАНА:

- Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар"-ын дагуу гэрээнд дараах зүйлийг тусгана:
- Гэрээний үндсэн нөхцөл
- Гэрээний хугацаа
- Талуудын эрх, үүрэг
- Талуудын харилцаа
- Гэрээ цуцлах
- Хамтран өмчлөгчийн талаар тусгай зохицуулалт
- Бусад зүйлийг тусгана...

АНХААРАХ ЗҮЙЛС

Нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар төсөл хэрэгжүүлэх эрх олгогдож Батламжлагдсан төлөөлөгчөөс өөр бусад этгээдтэй гэрээ байгуулсан тохиолдолд төр хариуцлага хүлээхгүй. Төсөл хэрэгжиж эхлэх, гурван талт гэрээ байгуулахаас өмнө өв залгамжлалын маргаангүй байх, хамтран өмчлөгч нэмэх, хасах, хаяж үрэгдүүлсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээг нөхөж авах зэргээр бичиг баримтын зөрчилгүй байх шаардлагатай. Төсөл хэрэгжих явцад эд хөрөнгөө таллан хуваах, бусдад шилжүүлэхгүй байх

"ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ"

Төсөл хэрэгжүүлэгч нь ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх сараар гаргасан төлөвлөгөөг боловсруулж, "УЛААНБААТАР ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТ" ХХК-р батлуулна. Энэхүү төлөвлөгөө нь гурван талт гэрээний хавсралт болох бөгөөд хэрэгжилтэд "УЛААНБААТАР ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТ" ХХК болон оршин суугчид хяналт тавина.

ТӨСЛИЙН САНХҮҮЖИЛТ

-Төсөл хэрэгжүүлэгч нь ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааг зохион байгуулахдаа дараах санхүүжилтийг бүрэн хариуцна.

Үүнд:

- Барилгын зураг төсөл
- Оршин суугчдын түр суурьшуулах байраар хангах
- Барилга буулгалт
- Барилга угсралтын зардлыг бүрэн хариуцна.
- шатны бүх зардлыг бүрэн хариуцна.

ОРШИН СУУГЧИДАЙ ХИЙХ УУЛЗАЛТ

Төсөл хэрэгжүүлэгч нь хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны төлөвлөгөө болон төслийг иргэдэд танилцуулах, сурталчлах, санал солилцох уулзалтыг нийт оршин суугчидтай нь хийх бөгөөд гэрээ хийх, зөвшилцөх асуудлаар сууц өмчлөгчтэй уулзалт хийнэ.



АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГЫГ БУУЛГАН ШИНЭЭР БАРИХ

Улаанбаатар хотын Ерөнхий Архитектор бөгөөд нийслэлийн Хот төлөвлөлт, ерөнхий төлөвлөгөөний газрын дарга төсөл хэрэгжүүлэгчийн боловсруулсан барилгажилтын төслийг батлана. Төсөл хэрэгжүүлэгч батлагдсан барилгажилтын төслийн дагуу барилга угсралтын ажлыг гүйцэтгэнэ.

ХАРИУЦЛАГА

Төсөл хэрэгжүүлэгч төслийг үргэлжлүүлэх боломжгүй болсныг эрх бүхий байгууллага тогтоосон тохиолдолд хийгдсэн хөрөнгө оруулалтыг буцаан олгохгүй улсын орлого болгоно.

УЛААНБААТАР ХОТОД ГАЗАР ХӨДЛӨЛТИЙН ДАВТАМЖ УЛАМ ОЙРТСООР БАЙГАА

Юуны түрүүнд ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилга гэж юуг хэлээд байгаа тухай энд онцлоё.

- Газар хөдлөлтийн 7 баллд нурах аюултай
- Оршин суугчдын амь нас, эрүүл мэнд, эд хөрөнгө эрсдэлд орсон
- Эдийн засгийн эргэлтэд орох боломжгүй өдрөөс өдөрт үнэ цэнээ алдаж буй үл хөдлөх хөрөнгө.

ТӨСӨЛ ХЭЗЭЭ ХЭРЭГЖИХ ВЭ?

Тухайн нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын сууц өмчлөгчдийн 80-аас доошгүй хувь нь зөвшөөрсөн тохиолдолд барилгыг дахин барилгажуулах тухай шийдвэр гарах ба оршин суугч, эд хөрөнгө өмчлөгчид нь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой бичиг баримтын зөрчилгүй байна

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖИХ ХУГАЦАА ЯМАР БАЙХ ВЭ?

Гурван талт гэрээг байгуулснаас хойш дунджаар 48 сарын хугацаанд үргэлжилнэ.

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ЗОРИУЛАЛТ

Шинээр баригдах орон сууцны барилгаас сууц өмчлөгч болон үл хөдлөх эд хөрөнгө эзэмшигч, өмчлөгч нь хуучин барилгын үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээнд заасан зориулалтын дагуу гэрээнд заасан хэмжээ, байршилд зохих талбайг авах бүрэн эрхтэй.

ШИНЭЭР АШИГЛАЛТАД ОРОХ ОРОН СУУЦАНД ЗАХИАЛГА ӨГӨХ

- Төсөл хэрэгжүүлэгчтэй хоёр болон гурван талт гэрээ хийсэн дарааллаар оршин суугчид шинэ орон сууцанд түрүүлж захиалга өгнө.
- Шинээр баригдах орон сууцнаас давхар, байршлыг сонгох эрхтэй.
- Төсөл хэрэгжих хугацаанд оршин суугчид түрээсийн орон сууцанд амьдрах тохиолдолд одоо эзэмшиж байгаа орон сууцны өрөөний тоо, талбайн хэмжээтэй дүйцэхүйц байрыг сонгох, түрээсийн төлбөрийг тохиролцох эрхтэй.
- Төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийг төсөлд хамруулах талаар санаачлага гаргах, шаардлага тавих эрхтэй.

ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГЫГ ЧӨЛӨӨЛӨХГҮЙ ТОХИОЛДОЛД ЯАХ ВЭ?

Сууц өмчлөгчийн амь нас, эрүүл мэнд, эд хөрөнгө, аюулгүй байдлыг хамгаалах зайлшгүй тохиолдолд тухайн орон сууцны цэвэр, бохир ус, дулаан, эрчим хүчний хэрэглээ, үйл ажиллагааг хязгаарлах, зогсоох хүртэл арга хэмжээг эрх бүхий байгууллагаас хэрэгжүүлнэ.

АВИЛГА АШИГ СОНИРХОЛЫН ЗӨРЧИЛТЭЙ
ХОЛБООТОЙ МЭДЭЭЛЭЛИЙГ 110 ДУГААРЫН УТСАНД
ЗАЛГАЖ МЭДЭЭЛЭЛ ӨГНӨ ҮҮ?



АМЖИЛТАЙ ХЭРЭГЖИЖ БУЙ ТӨСЛҮҮД

БАЙРШИЛ:

СОНГИНОХАЙРХАН ДҮҮРГИЙН
18 ДУГААР ХОРООН НУТАГ
ДЭВСГЭРТ БАЙРЛ
СТ-4 ДҮГЭЭР БАЙР /5 ШАР/

ОРШИН СУУГЧ ИРГЭДИЙН ТОО:

27 ӨМЧЛӨГЧ



ШАЛГАРСАН:

“ГАРТААМ АГАТ” ХХК

БАРИГДАХ СУУЦНЫ ТОО:

16 ДАВХАР /2 БЛОК/
210 АЙЛЫН
/ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ ТӨВТЭЙ/
ОРОН СУУЦ

90% ГҮЙЦЭТГЭЛ



АМЖИЛТАЙ ХЭРЭГЖИЖ БУЙ ТӨСЛҮҮД

БАЙРШИЛ:

СҮХБААТАР ДҮҮРГИЙН
6 ДУГААР ХОРООНЫ
НУТАГ ДЭВСГЭРТ БАЙРЛАХ
26 ДУГААР БАЙР

ОРШИН СУУГЧ ИРГЭДИЙН ТОО:

53 ӨМЧЛӨГЧ



ШАЛГАРСАН:

“АЗИЙН ИДЭР ЦАМХАГ” ХХК

БАРИГДАХ СУУЦНЫ ТОО:

16 ДАВХАР
240 АЙЛЫН
/ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ ТӨВТЭЙ/
ОРОН СУУЦ



АМЖИЛТАЙ ХЭРЭГЖИЖ БУЙ ТӨСЛҮҮД

БАЙРШИЛ:

СҮХБААТАР ДҮҮРГИЙН
6 ДУГААР ХОРООНЫ
НУТАГ ДЭВСГЭРТ БАЙРЛАХ
22 ДУГААР БАЙР

ОРШИН СУУГЧ ИРГЭДИЙН ТОО:

64 ӨМЧЛӨГЧ



ШАЛГАРСАН:

“ХАНХӨГШИН СТЭЙТ” ХХК

БАРИГДАХ СУУЦНЫ ТОО:

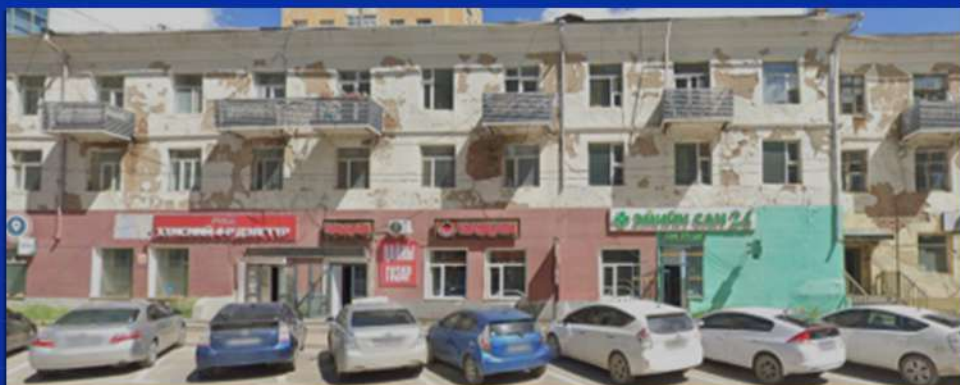
16 ДАВХАР
210 АЙЛЫН
/ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ ТӨВТЭЙ/
ОРОН СУУЦ



АМЖИЛТАЙ ХЭРЭГЖИЖ БУЙ ТӨСЛҮҮД

БАЙРШИЛ:

СҮХБААТАР ДҮҮРГИЙН
6 ДУГААР ХОРООНЫ
НУТАГ ДЭВСГЭРТ БАЙРЛАХ
30 ДУГААР БАЙР



ОРШИН СУУГЧ ИРГЭДИЙН ТОО:

41 ӨМЧЛӨГЧ

ШАЛГАРСАН:

“МАКС ӨРГӨӨ” ХХК

БАРИГДАХ СУУЦНЫ ТОО:

21 ДАВХАР
270 АЙЛЫН
/ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ ТӨВТЭЙ/
ОРОН СУУЦ





УЛААНБААТАР ОРОН
СУУЦЖУУЛАЛТ ХХК



ХОЛБОО БАРИХ:

Монгол улс, Улаанбаатар хот
Сүхбаатар дүүрэг, 1-р хороо Чингисийн өргөн чөлөө,
Бизнес цамхаг, 14 давхар

УТАС: 7010-1660

ВЭБ САЙТ: WWW.UBOS.MN

2026 ОН