**“ОРОН НУТГИЙН ӨМЧИЙН ЭД ХӨРӨНГӨ**

**ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭХ ЖУРАМ”**

**Нэг. НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ**

1.1. Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг иргэн, хуулийн этгээдэд холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу түрээслүүлэхэд энэхүү журмыг дагаж мөрдөнө.

1.2. Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн З, 4, 5-д зааснаас бусад орон нутгийн өмчийн бүх төрлийн үл хөдлөх болон үндсэн хөрөнгөд хамаарах хөдлөх эд хөрөнгийг түрээслүүлж болно.

1.3. Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг иргэн, хуулийн этгээдэд түрээсээр эзэмшүүлэх зорилго нь орон нутгийн өмчийн ашиглалтыг сайжруулж, үр ашгийг дээшлүүлэх, төсвийн хөрөнгийг нэмэгдүүлэхэд чиглэгдэнэ.

1.4. Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээсээр эзэмшигч, ашиглагч нь эд хөрөнгийн баталгаа, төлбөрийн чадвартай Монгол улсын болон гадаадын иргэн, хуулийн этгээд (цаашид "түрээслэгч" гэнэ) байна.

1.5. Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээсээр эзэмшүүлэгч нь Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд (цаашид "түрээслүүлэгч" гэнэ) байна. Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд нь өөрийн эзэмшиж буй орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг энэ журмын дагуу түрээслүүлнэ.

1.6. Түрээслүүлэгч нь нэг зориулалттай, нэгдмэл байдалтай ашиглагдах цогцолбор орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх болон үндсэн хөрөнгөд хамаарах хөдлөх эд хөрөнгийг түрээслүүлэхдээ Орон нутгийн өмчийн газрын зөвшөөрлийг авч, түрээсийн гэрээг Орон нутгийн өмчийн газрын даргаар батлуулна.

1.7. Түрээслүүлэгч болон түрээслэгчийн хоорондын харилцааг хууль тогтоомж, энэ журамд заасны дагуу байгуулсан түрээсийн гэрээгээр зохицуулна.

1.8. Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд нь өөрийн санхүүгийн тайлан балансад тусгагдсан орон нутгийн өөрийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийг бусад өмчийн хуулийн этгээд, иргэдэд түрээслүүлэх төлбөрийн доод үнийг салбарын ангилал, үйл ажиллагааны чиглэлийг харгалзан доорхи байдлаар тогтооно.

**1.8.1. Түрээсийн төлбөрийн 1м2 ашигтай талбайн доод үнэ /төгрөг/**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **д/д** | **Салбарын чиглэл** | **Түрээсийн төлбөрийн доод үнэ /төг /** |
| 1 | Худалдаа, үйлчилгээ | 7000 |
| 2 | Албан тасалгааны зориулалтаар | 5500 |
| 3 | Банк санхүүгийн үйл ажиллагаа  | 8500 |
| 4 | Эрүүл мэндийн үйлчилгээ  | 5500 |
| 5 | Боловсрол, соёл, шинжлэх ухааны салбар | 5500 |
| 6 | Тариалангийн талбай, хүлэмж |  |
| 7 | Орон сууц | Тухайн байгууллагын ажилтан  | 1000 |
| Бусад1 | 5000 |
| 8 | Бусад  | 5500 |

/ 1.Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн өмчлөлийн орон сууцыг эзэмшиж буй этгээд, түүний ажилладаг албан газартай гэрээ байгуулж төлбөр тооцоог хийлгэнэ./

 1.9. түрээсийн төлбөрийн жишиг үнийг дор дурдсан нөхцөлд дараах хувь хэмжээгээр бууруулан тогтоож болно:

 1.9.1. Сумын төвд үйл ажиллагаа явуулж буй орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн түрээслүүлж буй байрны түрээсийн төлбөрийн жишиг үнийг 30 хувиар,

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

 1.9.3. Барилгын туслах талбай /подвал, вестибюль гэх мэт/-г түрээслүүлэхэд төлбөрийн жишиг үнийг 20 хүртэл хувиар,

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

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

1.12. Орон нутгийн 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.

1.13. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн төлбөрийн жишиг үнийг тухайн салбарын онцлогоос шалтгаалан өөрчлөх шаардлага гарвал орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдүүд Орон нутгийн өмчийн газарт уламжлан ИТХ-ын Тэргүүлэгчдийн хурлаар батлуулж мөрдөж болно.

 1.14. Байгууллагын өмч хамгаалах байнгын зөвлөл нь илүүдэл ба зүй зохистой ашиглагдахгүй байгаа өмчийг түрээслүүлэх саналыг боловсруулж шийдвэрлүүлнэ.

**Хоёр. ОРОН НУТГИЙН ӨМЧИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭ БАЙГУУЛАХ**

2.1. Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг Иргэний хууль,Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомж, энэхүү журамд нийцүүлэн бичгээр байгуулна.

2.2. Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг байгуулахдаа Төрийн өмчийн бодлого зохицуулалтын газраас баталсан түрээсийн гэрээний үлгэрчилсэн загварыг үндэс болгоно.

2.3. Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний хугацааг хууль тогтоомжид өөрөөр заагаагүй бол түрээслэж буй эд хөрөнгийн шинж байдал, зориулалт, онцлогийг харгалзан талууд харилцан тохиролцож тогтооно.

2.4. Орон нутгийн өмчийг түрээслэхэд Орон нутгийн өмч эзэмшигч хуулийн этгээд болон түрээслэгч хуулийн этгээд /цаашид түрээслэгч гэнэ/ талууд хоёр талын эрх ашигаа харилцан хүндэтгэх зарчмаар үйл ажиллагааныхаа зорилго чиглэл, үр дүнг тодорхойлсон түрээсийн гэрээг Орон нутгийн өмчийн газарт хүргэж батлуулна.

2.5. Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэхдээ түрээсийн төлбөрийн хэмжээг энэ журмын 1.8.1-д заасан жишиг үнийг баримтлан, зах зээлийн тухайн үеийн үнэ болон бусад холбогдох үзүүлэлтүүдийг харгалзан тогтоож, гэрээнд тусгана.

2.6. Орон нутгийн өмчийг түрээсээр эзэмшүүлэх гэрээг Орон нутгийн өмчийн газраар хянуулж, батлуулсны дараа уг гэрээ хүчин төгөлдөр болно.

2.7. Орон нутгийн өмчийг түрээсээр эзэмшүүлэгч хуулийн этгээд нь орон нутгийн өмчийг түрээсээр эзэмшүүлж олсон орлогын 70 хувийг Байгууллагын өөрийн орлогод төвлөрүүлж, барилга байгууламжийн засвар, үндсэн хөрөнгө худалдан авах зардалд зарцуулж болно. Тус орлогын 30 хувийг Төрийн сангийн Хөрөнгө борлуулсны орлогын дансанд сар тутам төвлөрүүлнэ. Орлогын зарцуулалт, төвлөрүүлэлтийн мэдээг улирал болгоны сүүлийн сарын 25-ны дотор Орон нутгийн өмчийн газарт гаргаж өгнө.

2.8. Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд нь өөрийн эзэмшиж байгаа орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг бусдад түрээслүүлсэн бол энэ талаар дэлгэрэнгүй мэдээллийг тухай бүр Орон нутгийн өмчийн газарт ирүүлж байх үүрэгтэй.

2.9. Түрээслэгч нь орон нутгийн 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.

2.10. Түрээслүүлэгч буюу орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд нь түрээсээр эзэмшүүлж буй орон нутгийн өмчийн бүрэн бүтэн байдлыг ИТХ-ын өмнө шууд хариуцна.

2.11. Түрээслэгчийн талаас хөрөнгө оруулалт хийхийг хүсвэл хийх эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөл авах бөгөөд хөрөнгө оруулалтын төсөл, гаргах зардлын хэмжээ, түүнийг тооцох хэлбэр /хөрөнгө оруулалтад гаргасан зардлыг түрээсийн төлбөрт тооцож суутгах, түрээсийн төлбөрийг зохих журмын дагуу төлөхийн зэрэгцээ гаргасан зардлаа нөхөн төлөгдөх хугацаанд хөрөнгө оруулагчийн өмч эзэмших эрхийг хөндөхгүй байх/, эргэн төлөгдөх хугацааг дээрх шийдвэрт тодорхой тусгуулсан байна.

2.12. Хөрөнгө оруулалтын явцад түрээслэгч хяналт тавих ба дууссаны дараа хөрөнгө оруулалтын баталгааг хийнэ.

2.13. Түрээслүүлэгч, түрээслэгч талуудаас хамаарах болон үл хамаарах шалтгаанаар гэрээ цуцлах болбол хөрөнгө оруулалтыг дараах байдлаар тооцно.

Үүнд:

а. Түрээслэгчийн буруу үйл ажиллагаанаас болж түрээслүүлэгч талд хохирол учирсан бол гэрээ цуцлах үед түрээслэгчийн оруулсан хөрөнгө оруулалтыг эргэн төлөгдөх хугацаа, хэмжээг үл харгалзан түрээслүүлэгч талаас ямар нэгэн нөхөн төлбөр хийхгүй.

б. Түрээслэгч тал гэрээгээр хүлээсэн үүргээ ямар нэгэн зөрчил дутагдалгүйгээр биелүүлж байх явцад түрээслүүлэгч талаас өөрийн зайлшгүй шаардлагаар түрээслүүлсэн хөрөнгийг буцааж авахаар гэрээ цуцлах тохиолдолд түрээслүүлэгчийн оруулсан баталгаажсан хөрөнгө оруулалтаас нөхөн төлөгдөөгүй зардлыг тооцож нөхөн төлбөр хийнэ

**Гурав. ОРОН НУТГИЙН ӨМЧИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭГ ЦУЦЛАХ**

3.1. Түрээслэгч орон нутгийн 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. МАРГААНЫГ ШИЙДВЭРЛЭХ**

4.1. Орон нутгийн өмчийг түрээслэхтэй холбогдон гарсан маргааны талаар ИТХурал, Орон нутгийн өмчийн газарт хандах ба ИТХурал, Орон нутгийн өмчийн газар шийдвэрлэх боломжгүй бол зохих шатны хууль хяналтын байгууллагад тавьж шийдвэрлүүлнэ.

**Тав. ХАРИУЦЛАГА**

5.1. Холбогдох хууль тогтоомж, энэхүү журмыг зөрчсөн орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн эрх баригчид эрүүгийн хариуцлага хүлээлгэхээргүй бол Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн дагуу эрх бүхий албан /Тухайн этгээдийг томилдог албан тушаалтан/ тушаалтан шийтгэл ногдуулж, хохирлыг нөхөн төлүүлнэ.