**ОРОН НУТГИЙН ӨМЧИЙН ЭД ХӨРӨНГӨ ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭХ ЖУРАМ**

**НЭГ. НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ**

1.1.Орон нутгийн өмчийн /цаашид өмчийн гэх/ 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 3, 4, 5 - д зааснаас бусад орон нутгийн өмчийн бүх төрлийн үл хөдлөх болон үндсэн хөрөнгөнд хамаарах хөдлөх эд хөрөнгийг түрээслүүлж болно.

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

1.4.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.

1.5.Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэгч 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 өмчийн эд хөрөнгийг энэ журмын дагуу түрээслүүлнэ.

1.6.Түрээслүүлэгч нь орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх болон үндсэн хөрөнгөнд хамаарах хөдлөх эд хөрөнгийг түрээслүүлэхдээ Орон нутгийн өмчийн газар болон холбогдох дээд байгууллагын зөвшөөрлийг авна.

1.7.Түрээслүүлэгч болон түрээслэгчийн хоорондын харилцааг холбогдох хууль тогтоомж, энэхүү журам, журамд нийцүүлэн байгуулсан түрээсийн гэрээгээр зохицуулна.

1.8.Орон нутгийн өмчийг хоёр буюу түүнээс дээш этгээд түрээслэх бол түрээсийн гэрээний нөхцөлийг түрээслүүлэгч, түрээслэгч харилцан тохиролцоно. Харин орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг зөвхөн нэг этгээд түрээслэх бол түрээслэгчийг сонгон шалгаруулна.

1.9.Түрээслэгч нь түрээсээр эзэмшиж буй орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг дамжуулан түрээслүүлэх, хамтран түрээслэх, эрх залгамжлан түрээслэх бол заавал Орон нутгийн өмчийн газрын зөвшөөрөл авна.

1.10.Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслэх түрээслэгчийг сонгон шалгаруулахдаа Төрийн өмчийн бодлого зохицуулалтын газрын баталсан аргачлалыг дагаж мөрдөнө.

1.11.Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн төлбөрийн жишиг доод үнийг Төрийн өмчийн бодлого зохицуулалтын газрын баталсан жишиг үнийг дагаж мөрдөнө.

**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, холбогдох бусад хууль тогтоомж, энэхүү журамд нийцүүлэн бичгээр байгуулна.

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

2.3.Орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн гэрээг Орон нутгийн өмчийн газраар батлуулах бөгөөд шаардлагатай тохиолдолд Улсын бүртгэлийн хэлтэст бүртгүүлнэ.

2.4.Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний хугацааг түрээсэлж байгаа эд хөрөнгийн шинж байдал, зориулалт, онцлогийг харгалзан талууд харилцан тохиролцож тогтооно.

2.5.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.

2.6.Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний биелэлтэд түрээслүүлэгч хяналт тавина.

2.7.Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд нь өөрийн эзэмшиж байгаа орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг бусдад түрээслүүлсэн бол энэ талаар дэлгэрэнгүй мэдээллийг Орон нутгийн өмчийн газарт ирүүлж, түрээсийн гэрээг батлуулж байх үүрэгтэй.

2.8.Түрээслэгч нь орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээсээр эзэмших хугацаандаа түүний бүрэн бүтэн байдал, урсгал засварыг хариуцан чанар байдлыг алдагдуулахгүй байх үүрэгтэй бөгөөд Орон нутгийн өмчийн газрын зөвшөөрөлгүй анхны зураг төслийн шийдэл, зориулалтыг өөрчлөх, хөрөнгө оруулалт хийхийг хориглоно.

2.9.Хэрэв орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгөнд хөрөнгө оруулалт хийх шаардлагатай бол энэ тухай зөвшөөрөл олгох, хяналт тавих, хүлээн авах, тооцож баталгаажуулах, зохион байгуулах асуудлыг холбогдох дүрэм, журмыг баримтлан мөрдөнө.

2.10.Түрээслүүлэгч 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:

2.13.1.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.

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

2.14.Тухайн үеийн орон нутгийн эдийн засгийн ашиг сонирхол, үйлдвэрлэл үйлчилгээний онцлог шинж байдалтай уялдан байгуулсан гэрээнд энэ журам үйлчлэхгүй.

**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, эсвэл гэрээнд тусгайлан заасан тохиолдолд түрээслүүлэгч дангаар гэрээг цуцалж учирсан хохирлыг төлүүлнэ.

**ДӨРӨВ. ОРОН НУТГИЙН ӨМЧИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙГ**

**ТҮРЭЭСЭЭР ЭЗЭМШҮҮЛЭХТЭЙ ХОЛБОГДСОН МАРГААНЫГ ШИЙДВЭРЛЭХ**

4.1.Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээсээр эзэмшүүлэхтэй холбогдсон маргааныг Орон нутгийн өмчийн газар шийдвэрлэнэ.

4.2.Түрээслэгч Орон нутгийн өмчийн газрын шийдвэрийг эс зөвшөөрвөл зохих шатны байгууллага болон шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.