

НИЙСЛЭЛИЙН ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗРЫН ЭРХ ЗҮЙН АЖЛЫН ТАЙЛАН

2022 оны 06 дугаар сарын 21-ний өдөр

БОДЛОГЫН ЗОРИЛТЫН ХЭРЭГЖИЛТ:

Хот байгуулалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлд санал өгч УИХ-ын 2021 хаврын нэгдсэн чуулганаар хэлэлцүүлж батлуулах үед Газрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгатай уялдуулахаар буцаагдсан. Газрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл хэлэлцүүлгийн шатанд явагдаж байгаа бөгөөд тухайн хоёр хууль батлагдсаны дараа дагалдах норм стандарт, дүрэм журмыг болорвсруулах ажил хийгдэнэ.

Нийслэлийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын 2014 оны 5/14 дүгээр тогтоолоор баталсан “Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт барилга барих газрын эрх олгох, барилгын зөвшөөрөл олгох, барилга угсралтын ажил эхлүүлэх, ашиглалтад оруулах үйл ажиллагааны журам”-ыг шинэчлэх ажлын хүрээнд нэгжийн дарга, ахлах мэргэжилтнүүдийг тус тус байлцуулан нийт 5 удаа хэлэлцүүлэг хийж, саналыг сонсож, журмын төсөлд дараах байдлаар тусгаж ажилласан. Үүнд: Журмын 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9 дүгээр бүлэгт шинээр 11 заалт нэмж, 40 заалтад нэмэлт өөрчлөлт оруулан, 20 заалтыг шаардлагагүй гэж хасахаар тусгасан. Журмын төслийн “Төсөвт байгууллагад барилга барих зориулалтаар газар эзэмших эрх олгох” бүлгийн 2 дугаар зүйлийн 2.4.3 дахь “Төсөвт байгууллагын зайлшгүй хэрэгцээнд эзэмшүүлэх газрын байршил, хэмжээ, зориулалт нь тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусгагдсан хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, үе шатны төсөлтэй уялдсан байна.”, 2.4.5 дахь “Нийслэлийн суурьшлын бүсийн хязгаарт орсон газрын эрх олгох асуудлыг зөвхөн Нийслэлийн газрын асуудал эрхэлсэн байгууллага хариуцан зохион байгуулна.” гэсэн газрын харилцааг зохицуулж буй 2 заалтад өөрчлөлт оруулах саналыг нэмж тусгасан. Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба, Хотын стандарт, хяналтын газарт журмын төсөлд тусгах санал авахаар 2022 оны 06 дугаар сарын 20-ны өдрийн 10/2330 дугаар албан бичиг хүргүүлээд байна. Мөн Нийслэлийн Засаг даргын зөвлөлийн хуралд танилцуулахаар бэлтгэн ажиллаж байна.

“Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт барилга барих газрын эрх олгох, барилгын зөвшөөрөл олгох, барилга угсралтын ажил эхлүүлэх, ашиглалтад оруулах үйл ажиллагааны журам”-ыг хууль тогтоомжид нийцүүлэн Нийслэл хотын багц дүрмийн төсөлд оруулан батлуулахаар ажиллаж байна.

Монгол Улсын Засгийн газрын гишүүн, Барилга, хот байгуулалтын сайд болон Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагчийн хооронд байгуулсан Засгийн газрын зарим чиг үүргийг орон нутагт төлөөлөн хэрэгжүүлэх гэрээнд “Монгол Улсын хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл” боловсруулахад шаардлагатай мэдээ, мэдээллээр тухай бүр хангаж, төслийн үе шатны тайланд санал өгч, холбогдох хэлэлцүүлэгт оролцож ажиллахаар тусгагдсантай холбогдуулан “Монгол Улсын хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл” боловсруулах ажлын явц, үе шатны тайлан мэдээллийг ирүүлэх тухай хүсэлтийг Нийслэлийн Засаг даргын 2022 оны 03 дугаар сарын 10-ны өдрийн 01/1030 дугаартай албан бичгийг Барилга, хот байгуулалтын сайдад хүргүүлсэн.

ЭРХ ЗҮЙН ШИНЭТГЭЛ:

Газрын эрхлэн явуулж буй үйл ажиллагаатай холбоотой эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох, газрын үйл ажиллагаанд тулгамдаж байгаа асуудлыг шийдвэрлэхэд шаардлагатай холбогдох дүрэм, журмын төслийг шинээр боловсруулах, санал гаргах ажлын хүрээнд:

Хууль тогтоомж:

- Саадгүй байдал, хүртээмжийн тухай хуулийн төсөл
- Хөрөнгө оруулалтын тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/-ийн төсөл
- Нийгмийн даатгалын сангаас олгох тэтгэвэр, тэтгэмжийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн үзэл баримтлал

Нийслэлийн Засаг даргын захирамжлалын баримт бичиг:

- Ажлын хэсэг шинэчлэн байгуулах тухай /Нийслэлийн тэг гортиг бүхий эдэлбэр газрын бүсчлэл тогтоох шалгуур үзүүлэлт, эдэлбэр газрын бүсчлэл, Хот, суурины эдэлбэр газрын хил хязгаарыг тодорхойлох аргачлал, бүсчлэл тогтоох шалгуур үзүүлэлт боловсруулах тухай/ НЗД-ын 2022 оны А/113
- "Хот байгуулалтын кадастрын мэдээллийн санд суурилсан барилга барих үйл ажиллагааг иргэд, олон нийтэд нээлттэй болгох" НЗД-ын 2022 оны А/170
- Захирамж хүчингүй болгох тухай "Хот байгуулалтын зарим үйл ажиллагааг түр зогсоох тухай" НЗД-ын 2022 оны А/114
- Дүрэм шинэчлэн батлах тухай /Хот байгуулалт хөгжлийн газрын дүрэм/ НЗД-ын 2022 оны А/115
- Зөвлөл байгуулах тухай /паспортжуулах/ НЗД-ын 2022 оны А/365
- Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрхийг цуцлах тухай /"Уран проект" ХХК/ НЗД-ын 2022 оны А/165
- Үнэлгээний хорооны бүрэлдэхүүн, түүний үйл ажиллагааны удирдамжийг шинэчлэн батлах тухай /Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журам/ НЗД-ын 2022 оны А/264
- Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрхийг цуцлах тухай /"Прожект тийм" ХХК/ НЗД-ын 2022 оны А/364
- Түрээсийн орон сууцны төсөл хэрэгжүүлэх тухай НЗД-ын 2022 оны А/498
- Ажлын хэсэг байгуулах тухай /Болзошгүй гамшгийн үед ашиглах түр орон байрны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх чиглэлээр санал боловсруулах/ НЗД-ын 2022 оны А/499
- Эрүүл орчин бүрдүүлэх тухай /хашаа хайс/ НЗД-ын 2022 оны А/572
- Ажлын хэсэг байгуулах тухай /"Цаст импекс" ХХК-ийн гэм хор/ НЗД-ын 2022 оны А/639
- Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрхийг цуцлах тухай /"Билгүүн монгол констракшн" ХХК/ НЗД-ын 2022 оны А/757
- Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрхийг цуцлах тухай /"Шинэ гэр түншлэл" ХХК/ НЗД-ын 2022 оны А/758
- Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрхийн цуцлах тухай /"Ансестор" ХХК/ НЗД-ын 2022 оны А/783
- Захиргааны актуудыг хүчингүй болгох тухай /"Ордос" ХХК/ НЗД-ын 2022 оны А/711

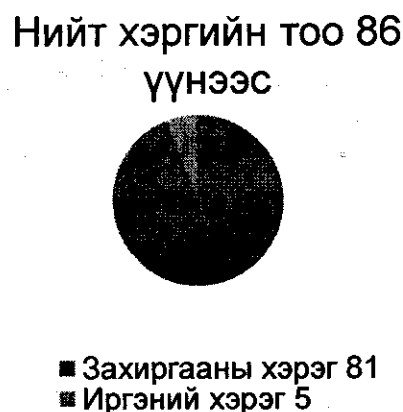
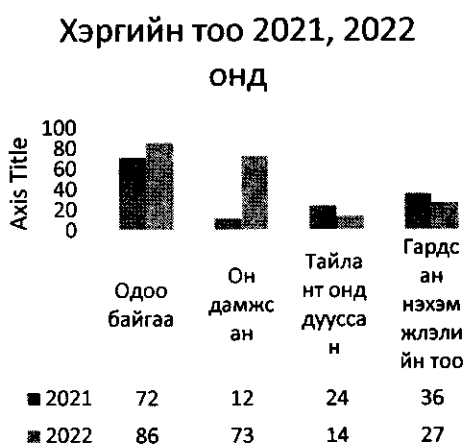
Бусад акт:

- Хотын багц дүрмийн төсөл
- Нийслэлийн тэг гортиг бүхий эдэлбэр газрын бүсчлэл тогтоох шалгуур үзүүлэлт, эдэлбэр газрын бүсчлэл, бүсчлэлийн дүрмийн төсөл
- Хотын стандартын төсөл

- Нийслэл хотын нийтийн эдэлбэрийн газрын хэмжээг тогтоох, ашиглалтын журам
- Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт худалдаа үйлчилгээ эрхлэх нийтлэг журам
- Хот, суурийн газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг дагалдан гарсан журмуудын хэрэгжилтийн судалгаа
- Нийслэл хотын нийтийн эдэлбэрийн газрыг тогтоох, ашиглах журам
- “Нийслэлийн инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний барилга, байгууламжийн төлөвлөлт, хамгаалалтын зурвас, ашиглалт, засвар үйлчилгээний журам”
- Иргэдийн амьдрах орчны аюулгүй байдлын судалгааны товч мэдээлэл болох Барилга угсралтын ажлын орчны аюулгүй байдал, нүхэн жорлон, хүүхдийн тоглоомын талбай, сургуулийн гадна орчин, цэцэрлэгийн гадна орчин, Зар, мэдээллийн болон хаягийн байгууламж; Орц гарц; Авто зогсоол; СӨХ-ны орчин; Автобусны зогсоолтой холбоотой хийсэн судлагаа.

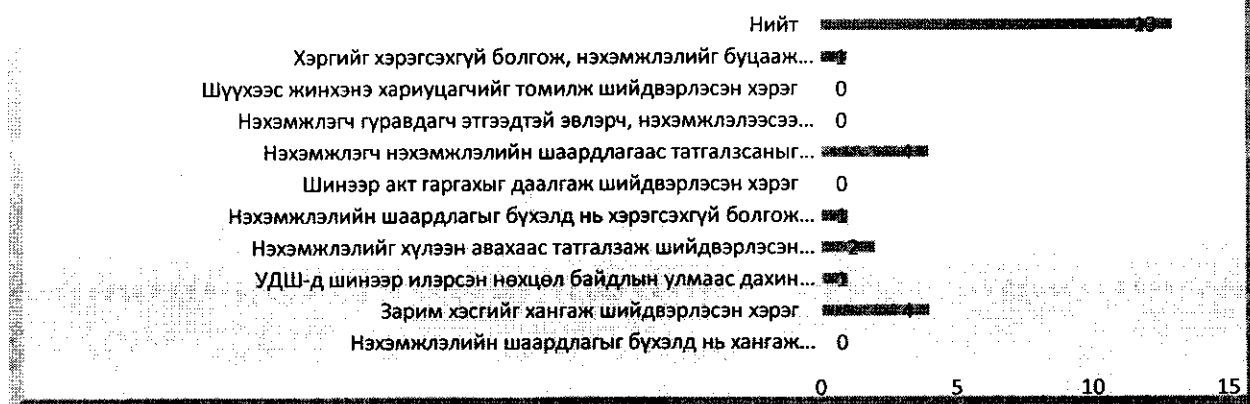
Хууль, шүүхийн байгууллагад хянан шийдвэрлэх ажиллагаа явагдаж байгаа нийслэлийн Засаг дарга болон газрын удирдлагын шийдвэртэй холбоотой эрх зүйн маргаанд итгэмжлэлээр оролцох ажлын хүрээнд:

Иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагаас Нийслэлийн Засаг дарга болон нийслэлийн Хот байгуулалт, хөгжлийн газарт холбогдуулан үүсгэсэн 86 хэрэгт холбогдох материалуудыг судалж тайлбар, нотлох баримт гаргаж өгөх, хэргийн материалтай танилцах, газрын үзлэг хэмжилтэд оролцох, гэрч асуухад байлцах, итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр томилогдон шат шатны шүүх хуралд оролцох ажлыг хийж гүйцэтгэв.



Тайлант хугацаанд 13 хэргийн хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа дууссан бөгөөд шийдвэрлэлтийн мэдээг хүсэнэгтээр харуулбал:

Дууссан хэргийн тоо



Маргаан бүхий захиргааны актад холбогдох барилга байгууламжийн талаарх мэдээллийн хот байгуулалтын мэдээллийн менежментийн системд бүртгэх, тэмдэглэх ажиллагааг цаг тухай бүрд хийж, холбогдох алба, хэлтэст мэдээлэн ажиллав.

Захиргааны сөрөг акт гарах тохиолдолд Захиргааны ерөнхий хуулийн 26, 27 дугаар зүйлд заасны дагуу эрх ашиг нь хөндөгдөж буй 12 иргэн, хуулийн этгээдэд сонсох ажиллагааг явуулж 5 байршилд захиргааны акт нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар хүчингүй болгож 7 байршлын захиргааны актыг түдгэлзүүлсэн шийдвэр гаргав.

Газрын даргын захирамжлалын болон бусад захиргааны актад кодификаци хийх ажлыг зохион байгуулах, хяналт тавих ажлын хүрээнд 38 Архитектур төлөвлөлтийн даалгаварт, загвар зурагт кодификаци хийв.

Байгууллагын үндсэн чиг үүрэгтэй холбоотой хот байгуулалтын гэрээ, ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган дахин барилгажуулах төсөлд оролцогч талуудын гэрээ байгуулах, гэрээний үүргийн биелэлтэд хяналт тавих, дүгнэх асуудлыг зохион байгуулах ажлын хүрээнд:

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл боловсруулж, барилга угсралтын ажил гүйцэтгэх төсөл хэрэгжүүлэхээр шалгарсан 22 төсөл хэрэгжүүлэгчийн нийт 775 гурван талт гэрээний үүргийн хэрэгжилтэд хяналт тавьж, биелэлтийг хангуулан ажиллав. өсөл хэрэгжүүлэгч гурван талт гэрээний үүргээ биелүүлж, Шинээр ашиглалтад оруулсан орон сууцаа Улсын комисст хүлээлгэн өгсөн “Кристал инженеринг” ХХК, “Алтан трейд” ХХК, “Асиан сити” ХХК төсөл хэрэгжүүлэгчийн 79 гэрээг дүгнэж архивд хүлээлгэн өгч ажиллав.

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган дахин барилгажуулах төсөл хэрэгжүүлэгчтэй байгуулсан	2021 оноос өмнөх	2021 он	2022 он	Нийт /өссөн дүнгээр/
Нийт баталгаажуулсан гэрээ	188	345	242	775
Дүгнэсэн гэрээ	-	45	34	79

д/д	Төсөл хэрэгжүүлэгч	Байршил	Гэрээний тоо	
1	“Эх газрын жигүүр” ХХК	БЗД, 14 дүгээр хороо	72	
2	“Ай Ди Си проперти” ХХК	БЗД, 9 дгүээр хороо	31	
3	“Орчлон консалтинг” ХХК	БГД, 18 дугаар хороо	26	
4	“ОХС” ХХК	ХУД, 12-р хороо	11	
5	“Металл энд вүүд” ХХК	БЗД, 16-р хороо	22	
6	“Эм Ти Эм Сити Инженеринг” ХХК	ЧД, 9-р хороо	26	
Нийт			188	
2021 он				
9	“Фүжи девелопсент” ХХК	ХУД 2-р хороо	Нэхмэлийн 11,16 дугаар байр	62
10	“Хару констракшн” ХХК	ХУД 2-р хороо	Нэхмэлийн 11, 12, 17, 18 дугаар байр	109
11	“Орчлон констракшн” ХХК	БГД 19-р хороо	22, 23, 24, 37 дугаар байр	39
12	“Эм ти эм сити инженерийн” ХХК	ЧД 9-р хорооо	51, 52 дугаар байр	26
13	“Нутгийн буян” ХХК	БГД 2-р хороо	1, 2, 3, 4, 5, 6 дугаар байр	60
14	“Бүтээлч трейд” ХХК	БЗД 19-р хороо	Сүүний 27	31
15	“Асиан сити” ХХК	ХУД, 2-р хороо	Нэхмэлийн 4 дүгээр хороо	18
Нийт			345	
2022 он				
16	“Өү энд Би Эн” ХХК	СБД-ийн 4дүгээр хороо	5 дугаар байр	38
17	“Хүчит дөрвөн арслан” “Грейт роут” ХХК	БГД 2-р хороо	26, 27 дугаар байр	54
18	“Уран проект” ХХК	СБД 6-р хороо	21, 22	73
19	“Монтед” ХХК	ЧД 2-р хороо	ҮХ-12	9
20	“Вишн Девелопмент” ХХК	БЗД 1-р хороо	30	27
21	“Эм эм жи капитал” ХХК	ХУД 2-р хороо	Нэхмэл-3	27
22	“Элит” ХХК	СБД 4-р хороо	53-р байр	14
			242	
Нийт			775	

Хот байгуулалтын гэрээ:

Нийт гэрээний тоо		21
Хот байгуулалт дотоод үйл ажиллагааны чиглэлээр байгуулсан гэрээ	Он дамжсан гэрээ	16
	Тайлант онд хянасан гэрээ	5
Дэд бүтцийн болон нийгмийн суурь үйлчилгээг бий болгох зорилгоор хамтран ажиллах захиргааны гэрээ	Он дамжсан гэрээ	32
	Тайлант онд хянасан гэрээ	0

Зөвлөх үйлчилгээний гэрээ, паспортжуулалтын гэрээ	Он дамжсан гэрээг хянасан	14
	Тайлант онд хянасан гэрээ	3
	2021 онд Гэрээ дүгнэсэн протокол	6

БУСАД АЖЛЫН ХҮРЭЭНД:

- Газрын даргын үндсэн үйл ажиллагаатай холбоотой тушаал 30, хүний нөөцтэй холбоотой 57 тушаалын төслийн хууль эрх зүйн үндэслэлийг хянаж ажиллав.
- Нийслэлийн нутгийн захиргааны байгууллагуудын эрх зүйн албан хаагчдад зориулсан хуулийн сургалтад хэлтсээрээ хамрагдаж нэгжийн дарга “Нийслэлийн харъяа агентлагуудад тулгамдаж буй асуудал, шийдвэрлэх арга зам” сэдэвт илтгэл тавив.
- Хууль эрх зүйн мэдлэг чадварыг дээшлүүлэх, Төрийн албаны зөвлөл болон газрын хэмжээнд зохион байгуулсан 27 удаагийн сургалтад хэлтсийн албан хаагчид давхардсан тоогоор хамрагдсан болно.
- Хот байгуулалтын салбарт хэрэгжиж буй Хот байгуулалтын тухай хууль, Газрын тухай хууль, Барилгын тухай хууль, Орон сууцны тухай хууль, Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Авто замын тухай хуулиудын давхцал, хийдлийн судлан хэлтсүүдээс санал аван нэгтгэн Нийслэлийн Ерөнхий Архитекторт танилцуулан ажилласан.
- Байгууллагын www.uda.ub.gov.mn цахим хуудасны ХУУЛЬ ЭРХ ЗҮЙ булангийн мэдээ, мэдээллийг шинэчлэн хэвийн ажиллагааг ханган ажиллав.
- Газрын хэмжээнд хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй холбогдох хууль тогтоомж, дүрэм журам болон бусад шаардлагатай шийдвэрүүдийн жагсаалтыг шинэчлэн гаргаж OFFICE DOCUMENTS_0.HOT BAIGUULALT, HUGJLIIN GAZAR_8. HUULI & DUREM JURAM байршуулав. Баяжилт хийсэн тухай мэдээллийг нийт албан хаагчдад дотоод сүлжээгээр дамжуулан /Spark/ танилцуулав.
- Дотоод сүлжээнд 2022 оны байдлаар 25 хууль, Засгийн газрын тогтоолоор батлагдсан 19, Барилга хот байгуулалтын сайдын тушаалаар батлагдсан 15, НИТХ болон Тэргүүлэгчдийн тогтоолоор батлагдсан 8, Нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар батлагдсан 12, Газрын даргын тушаалаар батлагдсан 13, төрийн албаны үйл ажиллагаатай холбоотой 12 дүрэм, журам бүртгэв.

ТАЙЛАНГ ХЯНАСАН:
ДОТООД ХЯНАЛТ, ХУУЛИЙН ХЭЛТСИЙН ДАРГА  БОЛОР

ТАЙЛАН ГАРГАСАН:
ДОТООД ХЯНАЛТ ХАРИУЦСАН
АХЛАХ МЭРГЭЖИЛТЭН



Б.ДУЛАМСҮРЭН