**БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙДЫН ТУШААЛ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 2016 оны 7 дугаар сарын 05-ны өдөр |  | Улаанбаатар хот |

**Дугаар 125**

**“Гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар батлах тухай”**

Монгол Улсын Засгийн газрын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэг,  Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.7 дахь заалтыг тус тус үндэслэн ТУШААХ НЬ:

1.“Хот, суурин газрын гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар”-ыг нэгдүгээр, “Хот, суурин газрын гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар”-ыг хоёрдугаар, “Хот, суурин газрын ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар”-ыг гуравдугаар хавсралтаар тус тус баталсугай.

2. Батлагдсан гэрээний үлгэрчилсэн загварыг харьяалах нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд мөрдүүлж ажиллахыг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга нарт үүрэг  болгосугай.

3. Энэхүү гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загварыг хэрэглэх талаар иргэн, хуулийн этгээдэд сурталчлах, мэдээлэх, хэрэгжүүлэх ажлыг  зохион байгуулах, тэдгээрийн биелэлтэд хяналт тавьж ажиллахыг Газрын харилцаа, геодези, зураг зүйн газар (А.Хүрэлшагай)-т, мэргэжил, арга зүйн удирдлагаар хангаж ажиллахыг Хот байгуулалт, газрын харилцааны бодлогын газар (Д.Бэлэгсайхан)-т тус тус даалгасугай.

                САЙД                               З.БАЯНСЭЛЭНГЭ

Барилга, хот байгуулалтын сайдын

2016  оны 07 дугаар сарын 05-ны өдрийн

125 дугаар тушаалын нэгдүгээр хавсралт

**ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫН ГЭР ХОРООЛЛЫН ГАЗРЫГ ДАХИН ТӨЛӨВЛӨН БАРИЛГАЖУУЛАХ ТӨСӨЛД ОРОЛЦОГЧДЫН ХООРОНД БАЙГУУЛАХ ГУРВАН ТАЛТ ГЭРЭЭНИЙ ҮЛГЭРЧИЛСЭН ЗАГВАР**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| …оны ... сарын ...-ны өдөр | Дугаар… | аймаг, хот, сум, дүүрэг |

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг  үндэслэн:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Нэг талаас | Хот, суурин газрын гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл (цаашид “төсөл” гэх) хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн (цаашид “иргэн” гэх) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ регистрийн дугаартай, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ургийн овог) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (эцэг, эхийн нэр) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (өөрийн нэр); эсхүл  Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч хуулийн этгээд (цаашид “хуулийн этгээд” гэх)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ улсын бүртгэлийн дугаартай, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ регистртэй, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (оноосон нэр) |  |
| Нөгөө талаас | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ байршилд бүхэлд нь, эсхүл \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ хэсэгчлэн төсөл хэрэгжүүлэхээр шалгарсан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ улсын бүртгэлийн дугаартай, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  регистртэй, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ хуулийн этгээд (цаашид “төсөл хэрэгжүүлэгч” гэх)-ийг төлөөлж \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ албан тушаалтай \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (эцэг, эхийн нэр) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (өөрийн нэр); |  |
| Гуравдагч талаас | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга.......................................... (эцэг, эхийн нэр), ..................................... (өөрийн нэр), (цаашид “Засаг дарга” гэх) | |

нар (цаашид хамтад нь“талууд” гэх) сайн дурын үндсэн дээр харилцан тохиролцож, энэхүү гурван талт гэрээ (цаашид “гэрээ” гэх)-г дор дурдсан нөхцлөөр байгуулав.

**Нэг. Нийтлэг үндэслэл**

1.1.Гэрээний зорилго нь төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэх, эрх шилжүүлэх хэлбэр, нөхцөл, нөхөх олговрын хэмжээ, түүний олгох хугацааг тогтоохтой холбоотой иргэн, хуулийн этгээд, төсөл хэрэгжүүлэгчийн хооронд үүсэх харилцааг зохицуулах, Засаг даргын зүгээс төслийг хэрэгжүүлэхэд үзүүлэх дэмжлэг, талуудын эрх, үүрэг, хариуцлагыг тодорхойлоход оршино.

1.2.Талууд харилцан тохиролцож, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлэх, бие биенээ харилцан хүндэтгэх зарчмыг баримтална.

**Хоёр. Гэрээний зүйл**

2.1.Гэрээг талууд таван хувь үйлдэж, нотариатаар батлуулна.

2.2.Энэхүү гэрээнд дараах бичиг баримтыг хавсаргана. Хавсралт нь гэрээний салшгүй хэсэг байна.

2.2.1.газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ, газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ, гэрээ,  кадастрын зургийн хуулбар;

2.2.2.үл хөдлөх, эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар;

2.2.3.иргэний цахим үнэмлэхний хуулбар, эсхүл фото зураг бүхий лавлагаа, насанд хүрээгүй бол төрсний гэрчилгээний хуулбар, хуулийн этгээд бол улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар, төлөөлж буй этгээдийн иргэний үнэмлэхний хуулбар;

2.2.4.төсөл хэрэгжүүлэгчийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар, дүрэм, гэрээ байгуулж буй этгээдийн иргэний үнэмлэхний хуулбар;

2.2.5.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө нь хамтран өмчлөх, эзэмших эрхтэй бол төлөөлсөн хүний нотариатаар гэрчлүүлсэн итгэмжлэл;

2.2.6.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, нөхөх олговор, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах асуудлыг бүрэн тусгасан төлөвлөгөө[[1]](" \l "_ftn1" \o ")

2.2.7.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн лавлагаа.

2.3.Гэрээний талууд аль нэг талын зөвшөөрөлгүйгээр гэрээний үндсэн нөхцлийг өөрчлөх, өөр этгээдтэй ижил төрлийн гэрээ байгуулах, гэрээний үүргийг бусдад шилжүүлэх, энэхүү гэрээний 6.4-т зааснаас бусад тохиолдолд гэрээнээс дангаараа татгалзахыг хориглоно.

2.4.Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө нь бусдад барьцаалагдаагүй, төлбөрийн баталгаа болоогүй, шүүхийн шийдвэрээр битүүмжлэгдээгүй, өвийн маргаангүй байх нь тухайн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн талаар талууд харилцан тохиролцоо хийх үндэслэл болно.

**Гурав. Гэрээний хугацаа**

3.1. Энэхүү гэрээний 2.2.6-д заасан төлөвлөгөөнд тусгасны дагуу гэрээ байгуулсанаас хойш ......... сарын хугацаанд төслийг хэрэгжүүлж дуусгана.

3.2.    Гэрээ нь 3.1-д заасан хугацаанд  хүчин төгөлдөр үйлчлэх ба талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлж, төсөл амжилттай хэрэгжсэнээр гэрээний хугацаа дуусгавар болно.

3.3.  Төслийн гэрээний хугацааг 6 хүртэлх сараар нэмэлт шаардлага, алданги тооцохгүйгээр сунгаж болох бөгөөд энэ талаар талууд харилцан тохиролцоно.

**Дөрөв. Гэрээний үндсэн нөхцөл**

4.1.Газар өмчлөх, эзэмших эрхийн мэдээлэл

Нэгж талбарын дугаар...............................................

Эрхийн хэлбэр: ........................................ (өмчлөх, эзэмших)

Газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн дугаар:...................................

Газар эзэмших гэрчилгээний дугаар:....................................................

Байршил (хаяг):.....................................................................................

Талбайн хэмжээ: ............... м.кв

Зориулалт:.................................

4.2.Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн мэдээлэл

Байршил(хаяг):  .................................................................................................

Талбайн хэмжээ: ........ м.кв                 Зориулалт:..........................................

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн дугаар:.............................

4.3.Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нэгдсэн үнэлгээ ..........................төгрөг

(үсгээр: ........................................................................................................төгрөг)

4.4 Энэ гэрээний 4.3-т заасан үнэлгээ бүхий газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг дор дурдсан хэлбэрүүдээс ................. -ийг сонгож, шилжүүлэхээр тохиролцов.

4.4.1.Орон сууцаар солих

Орон сууцны: Байршил: ........................................................................................,

Давхрын дугаар: ......., өрөөний тоо: ........., талбайн хэмжээ:..............,

Орон сууц ашиглалтанд орох хугацаа:............................................................,

4.4.2.Худалдах, худалдан авах

Үнэ: ................ төгрөг (үсгээр: ............................................. төгрөг)

Төлөх хугацаа: Гурван талт гэрээ байгуулагдсанаас хойш ........... хоногт багтаана.

4.4.3.Газраар солих

Шинээр өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх газрын байршил: ................................................................................................................... талбайн хэмжээ: ............... м.кв, өмчлөл, эзэмшил хэлбэр (доогуур зур)

                    4.4.4. Үйлдвэрлэл, үйлчилгээний талбайгаар солих

Байршил: .............................................................................................................................

Давхрын дугаар: ........... Талбайн хэмжээ: ......................................... м.кв

Үйлдвэрлэл, үйлчилгээний барилга ашиглалтанд орох хугацаа: ...................................

4.4.5.Бусад

.................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

4.5. Төсөл хэрэгжих явцад үүсч болох эрсдлийг шийдвэрлэх арга зам:

............................................................................................................................

............................................................................................................................

4.6.Газар чөлөөлөхтэй холбогдон гарах зардал (газар чөлөөлөх, үл хөдлөх хөрөнгийг буулгах, нүүлгэх)-ыг талууд дор дурдсанаар харилцан тохиролцов.

Иргэн/ Хуулийн этгээд: .......................................................................................................................................

........................................................................................................................................

Төсөл хэрэгжүүлэгч: .....................................................................................................

........................................................................................................................................

Газар чөлөөлөх хугацаа:...............................................................................................

4.7. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг орон сууцаар солихоор тохиролцсон тохиолдолд түр суурьшуулах асуудлыг талууд дор дурдсанаар харилцан тохиролцов.

..............................................................................................................................................

**Тав. Талуудын эрх, үүрэг**

5.1.Иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг:

5.1.1. төсөл хэрэгжүүлэгчээс боловсруулсан төсөл, төлөвлөгөөтэй танилцах, санал өгөх;

5.1.2.гурван талт гэрээний үүргийн биелэлтийг төсөл хэрэгжүүлэгчээс шаардах, шаардлагатай тохиолдолд Хяналтын хороо, шүүхэд гомдол гаргах;

5.1.3.төслийн хэрэгжилтэнд өөрөө болон иргэдийн төлөөллийн байгууллагаараа дамжуулан үйл ажиллагаатай нь танилцах, хяналт тавих;

5.1.4.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг эрх бүхий этгээдээр хийлгэх;

5.1.5.хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг дагаж мөрдөх;

5.1.6.өөрийн өмчлөл, эзэмшлийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөө бусдад түрээсэлсэн, ашиглуулсан, бусдаар харуулж хамгаалуулсан тохиолдолд газар чөлөөлөх асуудлыг бүрэн хариуцах;

5.1.7.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн бичиг баримтын зөрчилгүй, газрын төлбөрийн өргүй байх;

5.1.8.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн тухай холбогдох бичиг баримтыг үнэн зөв бүрдүүлэх, мэдээлэх;

5.1.9.гэрээний 2.2.6-д заасан төлөвлөгөөний дагуу газраа чөлөөлөх, нүүн шилжих;

5.1.10.гэрээний хүчинтэй хугацаанд өөрийн өмчлөлийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувийн хэрэгт урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгэхийг Засаг даргад зөвшөөрөх;

5.1.11.гурван талт гэрээ байгуулахад газар, үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээг Засаг даргад эх хувиар нь хүлээлгэн өгөх;

5.1.12.гурван талт гэрээ байгуулсан иргэн, хуулийн этгээд төсөлд оролцох эрхээ гэрээний нөхцлийг хэвээр нь хадгалахыг хүлээн зөвшөөрсөн бусад этгээдэд шилжүүлж болох бөгөөд энэ тохиолдолд гэрээний талуудад урьдчилан ажлын 15-аас доошгүй хоногийн өмнө мэдэгдэх;

5.1.13.төсөлд оролцох эрх шилжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг иргэн, хуулийн этгээд өөрөө хариуцах;

5.1.14.төсөл хэрэгжүүлэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлсэн тохиолдолд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх, эзэмших эрхээсээ татгалзах.

5.2.Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх, үүрэг:

5.2.1.гурван талт гэрээний үүргийн биелэлтийг газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчээс шаардах;

5.2.2.шаардлагатай гэж үзсэн тохиолдолд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэх, эрх бүхий этгээдээр сонгож үнэлүүлэх;

5.2.3.гэрээ байгуулсан боловч нүүх, газар чөлөөлөхөөс татгалзсан иргэн, хуулийн этгээдийн газар чөлөөлөх асуудлыг холбогдох хуулийн дагуу[[2]](" \l "_ftn2" \o ") шийдвэрлүүлэхээр хүсэлт гаргах;

5.2.4.төслийг төлөвлөсөн хугацаанд гүйцэтгэж, гэрээнд заасан үүргээ бүрэн биелүүлэх;

5.2.5.төсөл хэрэгжүүлэх газар чөлөөлөх, түр суурьшуулах, барилгажуулах ажлын зардал, хөрөнгө оруулалтыг санхүүжүүлэх;

5.2.6.төсөл хэрэгжүүлэх газар, нэгж талбарыг төсөлд тусгагдсан зориулалтын дагуу ашиглах;

5.2.7.барилга байгууламжийг батлагдсан зураг төслийн дагуу барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичиг, техникийн нөхцөлд нийцүүлэн барьж байгуулан, ашиглалтанд хүлээлгэн өгөх;

5.2.8.үйл ажиллагааны болон санхүүгийн чадавхийн талаар үнэн зөв мэдээлэх;

5.2.9.нөхөх олговрыг гэрээнд заасан хугацаанд бүрэн олгох;

5.2.10.иргэн, хуулийн этгээдийн хүсэлтийг үндэслэн төслийн зураг төсөл, төлөвлөгөөнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хүсэлтийг Засаг даргад гаргах;

5.2.11.төслийн гүйцэтгэлийн мэдээ, тайланг улирал тутам гаргаж, нотлох баримтын хамт гэрээний талуудад танилцуулах үүрэгтэй.

5.3.Засаг даргын эрх, үүрэг:

5.3.1.иргэн, хуулийн этгээд, төсөл хэрэгжүүлэгчийн хүсэлтээр батлагдсан төсөлд нэмэлт, өөрчлөлт оруулж батлан, батлагдсан төлөвлөгөөг ажлын 15 хоногийн дотор гэрээний талуудад мэдэгдэх;

5.3.2.төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд баригдах барилга байгууламжийн архитектур төлөвлөлтийн даалгавар, барилгын эх загвар зураг батлах;

5.3.3.барилга байгууламж барих ажлыг эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл олгох;

5.3.4.эрх бүхий байгууллагаас баталсан “Барилгын ажлыг эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх, ашиглалтанд оруулах дүрэм”-ийн дагуу барилга байгууламжийг ашиглалтанд хүлээн авах;

5.3.5.хуваарийн дагуу газар чөлөөлөөгүй бусад иргэн, хуулийн этгээдийн газрыг чөлөөлөх үйл ажиллагааг холбогдох хууль, тогтоомжийн дагуу зохион байгуулах;

5.3.6.гэрээний хүчинтэй хугацаанд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх, эзэмших эрхийн гэрчилгээг эх хувиар нь хадгалах;

5.3.7.төслийн хэрэгжилтэнд хяналт тавьж, төсөл хэрэгжүүлэгчээс ажлын гүйцэтгэлийн мэдээг гаргуулж, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд хагас жил тутам тайлагнах;

5.3.8.төсөл хэрэгжүүлэгч нь гэрээний үүргээ биелүүлэх боломжгүй болсон нь нотлогдсон тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцлах, тухайн байршилд төсөл хэрэгжүүлэгчийг дахин шалгаруулах ажлыг зохион байгуулах;

5.3.9.төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай  дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрхийг шилжүүлэх, шинэчлэн бүртгүүлэх, бүртгэлийг хаах, иргэдийн төлөөллийн байгууллагаас ирүүлсэн хүсэлтийн дагуу газар, үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрхийн шилжилт хөдөлгөөнийг хязгаарлах хүсэлтийг холбогдох байгууллагад тавьж шийдвэрлүүлэх;

5.3.10.төслийг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд иргэдийг оролцуулж, сургалт, сурталчилгаа, мэдээллээр хангах ажлыг зохион байгуулах;

5.3.11.төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд хийгдэх инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, орон сууц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих, тохижилт хийх, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчны зохистой харьцааг хангах, батлан хамгаалах болон гамшгаас хамгаалах зориулалт бүхий барилга байгууламж барих ажлын жагсаалтыг гаргаж, улс, орон нутгийн төсөвт тусгуулах, санхүүжүүлэх, захиалагчийн хяналт тавих;

5.3.12.төсөл хэрэгжүүлэх талбайд байгаа орон нутгийн өмчид бүртгэлтэй эд хөрөнгийн асуудлыг шийдвэрлэх, газрыг чөлөөлөх.

**Зургаа. Хариуцлага**

1. Талууд гэрээнд заасан үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд холбогдох хууль, тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээнэ.
2. Төсөл хэрэгжүүлэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүхэлд нь болон хэсэгчлэн биелүүлж чадахгүй нөхцөл үүссэн тохиолдолд ажлын 5 хоногийн дотор Засаг даргад холбогдох тайлбарын хамт бичгээр мэдэгдэнэ.
3. Засаг дарга гэрээний 6.2-т заасан нөхцөл байдлыг арилгах арга хэмжээг төсөл хэрэгжүүлэгчтэй хамтран хэрэгжүүлж, түүнтэй холбогдон гарсан зардлыг төсөл хэрэгжүүлэгчээс гаргуулна.
4. Гэрээний үүргийг удаа дараа ноцтой зөрчсөнөөс төслийг үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлэх боломжгүй болсон тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг дуусгавар болгоно.
5. Гэрээний 6.4-т заасан нөхцөл бүрдсэн тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгчийг дахин шалгаруулж, шалгарсан этгээдэд гэрээний эрх, үүргийг шилжүүлж, үргэлжлүүлэн гүйцэтгүүлнэ.
6. Төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг дуусгавар болгох хүртэлх хугацаанд оруулсан хөрөнгө оруулалтын баримтаар нотлогдсон үнийн дүнг ажлын гүйцэтгэлээс хамааруулан хувь тэнцүүлэн тогтоож, баримтжуулна.
7. Төслийг үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлсэн этгээд гэрээний 6.6-д заасан зардлыг гэрээний 2.2-д заасан нөхцөл биелсэний дараа төсөл хэрэгжүүлэх эрх нь дуусгавар болсон этгээдэд нөхөн олгоно.
8. Иргэн, хуулийн этгээд гэрээнд заасны дагуу газраа чөлөөлөөгүй, чөлөөлөхөөс татгалзсан тохиолдолд Газрын тухай хуулийн 57.4.3-т заасны дагуу шийдвэрлэнэ.

**Долоо. Бусад**

1. Гэрээний үүргийг биелүүлэхтэй холбоотой гарсан маргааныг талууд харилцан зөвшилцөх зарчмаар шийдвэрлэнэ.
2. Давагдашгүй хүчин зүйлийн улмаас талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэх боломжгүй болсон тохиолдолд бусад талуудад бичгээр мэдэгдэж, гэрээг үргэлжлүүлэх талаар харилцан тохиролцож шийдвэрлэнэ.
3. Талууд харилцан тохиролцож, гэрээнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах ба бичгээр үйлдэж, баталгаажуулан энэ гэрээнд хавсаргана.

**ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН ТАЛУУД:**

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Хуулийн этгээдийн нэр: ............................................................................................ | | |
| Албан тушаал: ............................................................................................. | | |
| Эцэг, эхийн нэр ................................... |  | Нэр:......................................... |
| Улсын бүртгэлийн  дугаар:...................................................... |  |  |
| Регистрийн дугаар:............................................................ |  |  |
| Албан ёсны хаяг: ........................................................................................  ..................................................................................................................... | | |
| Мэйл хаяг: .......................................... |  | Утас: ....................................... |
| Вэб сайт: ............................................ |  |  |
| (тамга, тэмдэг) |  | (гарын үсэг) |

ИРГЭН:

          Эцэг, эхийн нэр ...............................             Нэр: .....................................

          Регистрийн дугаар: ............................

          Оршин суугаа хаяг: ...................................................................................

          ..................................................................................................................

          Мэйл хаяг: ....................................................          Утас: ..........................

......................................... (гарын үсэг)

ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙГ ТӨЛӨӨЛЖ:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Хуулийн этгээдийн нэр: ........................................................................................  Албан тушаал: .............................................................................................  Эцэг, эхийн нэр ...................................                    Нэр:.........................................  Улсын бүртгэлийн  дугаар:......................................................  Регистрийн дугаар:............................................................  Албан ёсны хаяг: ........................................................................................  .....................................................................................................................  Мэйл хаяг: ..........................................                    Утас: .......................................  Вэб сайт: ............................................  (тамга, тэмдэг)                 (гарын үсэг) | | |
|  |  |  |

ЗАСАГ ДАРГА:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Албан тушаал: ............................................................................................. | | |
| Эцэг, эхийн нэр ................................... |  | Нэр: ....................................... |
|  |  |  |
| Регистрийндугаар: …………………… |  |  |
| Албан ёсны хаяг: .........................................................................................  ..................................................................................................................... | | |
| Мэйл хаяг: .......................................... |  | Утас: ........................................... |
| Вэб сайт: ............................................ |  |  |
| (тамга, тэмдэг) |  | (гарын үсэг) |

[[1]](" \l "_ftnref1" \o ")Зөвхөн тухайн иргэн, хуулийн этгээдэд хамаарах төлөвлөгөөний хэсэг

[[2]](" \l "_ftnref2" \o ")Газрын тухай хуулийн 57.4.3-т заасны дагуу “Мэдэгдэлд заасан хугацаанд газрыг чөлөөлөөгүй бол аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн засаг дарга уг газрыг албадан чөлөөлөх арга хэмжээ авч, холбогдох зардлыг гэм буруутай этгээдээс гаргуулна”

Барилга, хот байгуулалтын сайдын

2016  оны 07 дугаар сарын 05-ны өдрийн

125 дугаар тушаалын хоёрдугаар хавсралт

**ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫН ГЭР ХОРООЛЛЫН ГАЗРЫГ ДАХИН ЗОХИОН БАЙГУУЛАХ ТӨСӨЛД ОРОЛЦОГЧДЫН ХООРОНД БАЙГУУЛАХ ГУРВАН ТАЛТ ГЭРЭЭНИЙ ҮЛГЭРЧИЛСЭН ЗАГВАР**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| …оны ... сарын ...-ны өдөр | Дугаар… | аймаг, хот, сум, дүүрэг |

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг  үндэслэн:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Нэгталаас | Хот, суурин газрын гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах төсөл (цаашид “төсөл” гэх) хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн (цаашид “иргэн” гэх) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ регистрийн дугаартай, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ургийн овог) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (эцэг, эхийн нэр) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (өөрийн нэр); эсхүл  Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч хуулийн этгээд (цаашид “хуулийн этгээд” гэх)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ улсын бүртгэлийн дугаартай, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ регистртэй, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (оноосон нэр) |  |
| Нөгөө талаас | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ байршилд бүхэлд нь, эсхүл \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  төсөл хэрэгжүүлэхээр шалгарсан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ улсын бүртгэлийн дугаартай, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  регистртэй, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ хуулийн этгээд (цаашид “төсөл хэрэгжүүлэгч” гэх)-ийг төлөөлж \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ албан тушаалтай \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (эцэг, эхийн нэр) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (өөрийн нэр); |  |
| Гуравдагч талаас | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ aймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга.......................................... (эцэг, эхийн нэр), ..................................... (өөрийн нэр), (цаашид “Засаг дарга” гэх) | |

нар (цаашид хамтад нь“талууд” гэх) сайн дурын үндсэн дээр харилцан тохиролцож, энэхүү гурван талт гэрээ (цаашид “гэрээ” гэх)-г дор дурдсан нөхцлөөр байгуулав.

**Нэг. Нийтлэг үндэслэл**

1. Гэрээний зорилго нь төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэх, эрх шилжүүлэх хэлбэр, нөхцөл, нөхөх олговрын хэмжээ, хэлбэр, түүнийголгох хугацааг тогтоохтой холбоотойиргэн, хуулийн этгээд, төсөл хэрэгжүүлэгчийн хооронд үүсэх харилцааг зохицуулах, Засаг даргын зүгээс төслийг хэрэгжүүлэхэд үзүүлэх дэмжлэг, талуудын эрх, үүрэг, хариуцлагыг тодорхойлоход оршино.
2. Талууд харилцан тохиролцож, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлэх, бие биенээ харилцан хүндэтгэх зарчмыг баримтална.

**Хоёр. Гэрээний зүйл**

1. Гэрээг талууд таван хувь үйлдэж, нотариатаар батлуулна.
2. Энэхүү гэрээнд дараах бичиг баримтыг хавсаргана. Хавсралт нь гэрээний салшгүй хэсэг байна.
   1. газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ, газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ, гэрээ,  кадастрын зургийн хуулбар;
   2. үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөхэрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар;
   3. иргэний цахим үнэмлэхний хуулбар, эсхүл фото зураг бүхий лавлагаа, насанд хүрээгүй бол төрсний гэрчилгээний хуулбар, хуулийн этгээд бол улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар, төлөөлж буй этгээдийн иргэний үнэмлэхний хуулбар;
   4. төсөл хэрэгжүүлэгчийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар, дүрэм, гэрээ байгуулж буй этгээдийн иргэний үнэмлэхний хуулбар;
   5. газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө нь хамтран өмчлөх, эзэмшихэрхтэй бол төлөөлсөн хүний нотариатаар гэрчлүүлсэн итгэмжлэл;
   6. газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, газраар хувь нийлүүлэх, нөхөх олговор, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах асуудлыг бүрэн тусгасан төлөвлөгөө[[1]](#_ftn1);
   7. газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн лавлагаа.
3. Гэрээний талууд аль нэг талын зөвшөөрөлгүйгээр гэрээний үндсэн нөхцлийг өөрчлөх, өөр этгээдтэй ижил төрлийн гэрээ байгуулах, гэрээний үүргийг бусдад шилжүүлэх, энэхүү гэрээний 6.4-т зааснаас бусад тохиолдолд гэрээнээс дангаараа татгалзахыг хориглоно.
4. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө нь бусдад барьцаалагдаагүй, төлбөрийн баталгаа болоогүй, шүүхийн шийдвэрээр битүүмжлэгдээгүй, өвийн маргаангүй байх нь тухайн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн талаар талууд харилцан тохиролцоо хийх үндэслэл болно.

**Гурав. Гэрээний хугацаа**

3.1. Энэхүү гэрээний 2.2.6-д заасан төлөвлөгөөнд тусгасны дагуу гэрээ байгуулсанаас хойш ......... сарын хугацаанд төслийг хэрэгжүүлж дуусгана.

3.2.   Гэрээ нь 3.1-д заасан хугацаанд  хүчин төгөлдөр үйлчлэх ба талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлж, төсөл амжилттай хэрэгжсэнээр гэрээний хугацаа дуусгавар болно.

3.3.  Төслийн гэрээний хугацааг 6 хүртэлх сараар нэмэлт шаардлага, алданги тооцохгүйгээр сунгаж болох бөгөөд энэ талаар талууд харилцан тохиролцоно.

**Дөрөв. Гэрээний үндсэн нөхцөл**

1. Газар өмчлөх, эзэмших эрхийн мэдээлэл

Нэгж талбарын дугаар...............................................

Эрхийн хэлбэр: ........................................ (өмчлөх, эзэмших)

Газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн дугаар:...................................

Газар эзэмших гэрчилгээний дугаар:....................................................

Байршил (хаяг):.....................................................................................

Талбайн хэмжээ: ............... м.кв

Зориулалт:.................................

1. Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн мэдээлэл

Байршил(хаяг):  .................................................................................................

Талбайн хэмжээ: ........ м.кв                 Зориулалт:..........................................

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн дугаар:.............................

1. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нэгдсэн үнэлгээ ..........................төгрөг

(үсгээр: ........................................................................................................төгрөг)

4.4 Энэ гэрээний 4.3-т заасан үнэлгээ бүхий газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг дор дурдсан аргаас ................. -ийг сонгож, шилжүүлэхээр тохиролцов.

4.4.1. өмчлөл, эзэмшлийн газраас адил тэнцүү хувиар нийлүүлэх (%);

4.4.2.өмчлөл, эзэмшлийн газраас адил тэнцүү хэмжээгээр нийлүүлэх (м2);

4.4.3.өмчлөл, эзэмшлийн газраас адил тэнцүү хэмжээний газар үлдээх (м2);

4.4.4. 4.1.1, 4.1.2-т заасан аргуудыг хослуулан нийлүүлэх (%, м2) ;

4.4.5. тухайн газрын байршил, хэмжээ, нөхцөл байдал зэргийг харгалзан энэ журмын 4.1.1- 4.1.4-т заасан аргуудыг үндэслэн хувь нийлүүлэх газрын хэмжээг нэгж талбар тус бүрт ялгавартай тогтоох (м2, %);

4.5. Хувь нийлүүлэх газрын хэмжээ: ........................................... м.кв

          Зохион байгуулалтын дараах газрын байршил: .........................................

          Солбицол: ............................................................ хэмжээ: ....................... м.кв

          Хугацаа: ............................................................

          Нөөц газар: .......................................................

          Нийтийн эзэмшлийн газар: ............................................

4.6. Төсөл хэрэгжих явцад үүсч болох эрсдлийг шийдвэрлэх арга зам:

............................................................................................................................

............................................................................................................................

4.7.Газар чөлөөлөхтэй холбогдон гарах зардал (газар чөлөөлөх, үл хөдлөх хөрөнгийг буулгах, нүүлгэх)-ыг талууд дор дурдсанаар харилцан тохиролцов.

Иргэн/ Хуулийн этгээд: .......................................................................................................................................

........................................................................................................................................

Төсөл хэрэгжүүлэгч: .....................................................................................................

........................................................................................................................................

Газар чөлөөлөх хугацаа:...............................................................................................

4.8. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг орон сууцаар солихоор тохиролцсон тохиолдолд түр суурьшуулах асуудлыг талууд дор дурдсанаар харилцан тохиролцов.

..............................................................................................................................................

**Тав. Талуудын эрх, үүрэг**

1. Иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг:

5.1.1.төсөл хэрэгжүүлэгчээс боловсруулсан төсөл, төлөвлөгөөтэй танилцах, санал өгөх;

5.1.2.гурван талт гэрээний үүргийн биелэлтийг төсөл хэрэгжүүлэгчээс шаардах, шаардлагатай тохиолдолд Хяналтын хороо, шүүхэд гомдол гаргах;

5.1.3.төслийн хэрэгжилтэнд өөрөө болон иргэдийн төлөөллийн байгууллагаараа дамжууланүйл ажиллагаатай нь танилцах, хяналт тавих, ;

5.1.4.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг эрх бүхий этгээдээр хийлгэх;

5.1.5.хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг дагаж мөрдөх;

5.1.6.өөрийн өмчлөл, эзэмшлийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөө бусдад түрээсэлсэн, ашиглуулсан, бусдаар харуулж хамгаалуулсан тохиолдолд газар чөлөөлөх асуудлыг бүрэн хариуцах;

5.1.7.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн бичиг баримтын зөрчилгүй, газрын төлбөрийн өргүй байх;

5.1.8.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн тухай холбогдох бичиг баримтыг үнэн зөв бүрдүүлэх, мэдээлэх;

5.1.9. гэрээний 2.2.6-д заасан төлөвлөгөөний дагуу газраар хувь нийлүүлэх, газраа чөлөөлөх, нүүн шилжих;

5.1.10.гэрээний хүчинтэй хугацаанд өөрийн өмчлөлийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувийн хэрэгт урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгэхийг Засаг даргад зөвшөөрөх;

5.1.11.гурван талт гэрээ байгуулахад газар, үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээг Засаг даргад эх хувиар нь хүлээлгэн өгөх;

5.1.12.гурван талт гэрээ байгуулсан иргэн, хуулийн этгээд төсөлд оролцох эрхээ гэрээний нөхцлийг хэвээр нь хадгалахыг хүлээн зөвшөөрсөн бусад этгээдэд шилжүүлж болох бөгөөд энэ тохиолдолд гэрээний талуудад урьдчилан ажлын 15-аас доошгүй хоногийн өмнө мэдэгдэх;

5.1.13.төсөлд оролцох эрх шилжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг иргэн, хуулийн этгээд өөрөө хариуцах;

5.1.14. төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийг төсөлд хамруулах талаар санаачлага гаргах, шаардлага тавих.

1. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх, үүрэг:

5.2.1.гурван талт гэрээний үүргийн биелэлтийг газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчээс шаардах;

5.2.2.шаардлагатай гэж үзсэн тохиолдолд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэх, эрх бүхий этгээдээр сонгож үнэлүүлэх;

5.2.3.гэрээ байгуулсан боловч нүүх, газар чөлөөлөхөөс татгалзсан иргэн, хуулийн этгээдийн газар чөлөөлөх асуудлыг холбогдох хуулийн дагуу[[2]](#_ftn2) шийдвэрлүүлэхээр хүсэлт гаргах;

5.2.4.төслийг төлөвлөсөн хугацаанд гүйцэтгэж, гэрээнд заасан үүргээ бүрэн биелүүлэх;

5.2.5.төсөл хэрэгжүүлэх газар чөлөөлөх, түр суурьшуулах, барилгажуулах ажлын зардал, хөрөнгө оруулалтыг санхүүжүүлэх;

5.2.6.төсөл хэрэгжүүлэхгазар, нэгж талбарыг төсөлд тусгагдсан зориулалтын дагуу ашиглах;

5.2.7.барилга, байгууламжийг батлагдсан зураг төслийн дагуу барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичиг, техникийн нөхцлийн дагуу барьж байгуулан, ашиглалтанд хүлээлгэн өгөх;

5.2.8.үйл ажиллагааны болон санхүүгийн чадавхийн талаар үнэн, зөв мэдээлэх;

5.2.9.нөхөх олговрыг гэрээнд заасан хугацаанд бүрэн олгох;

5.2.10.иргэн, хуулийн этгээдийн хүсэлтийг үндэслэн төслийн зураг төсөл, төлөвлөгөөнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хүсэлтийг Засаг даргад гаргах;

5.2.11.төслийн гүйцэтгэлийн мэдээ, тайланг улирал тутам гаргаж, нотлох баримтын хамт гэрээний талуудад танилцуулах үүрэгтэй;

5.2.12.хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, дахин хөгжүүлэх төслийг төлөвлөсөн хугацаанд гүйцэтгэж, гэрээнд заасан үүргээ бүрэн биелүүлэх.

1. Засаг даргын эрх, үүрэг:

5.3.1.иргэн, хуулийн этгээд, төсөл хэрэгжүүлэгчийн хүсэлтээр батлагдсан төсөлд нэмэлт, өөрчлөлт оруулж батлан, батлагдсан төлөвлөгөөг ажлын 15 хоногийн дотор гэрээний талуудад мэдэгдэх ;

5.3.2.төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд баригдах барилга байгууламжийн архитектур төлөвлөлтийн даалгавар, барилгын эх загвар зураг батлах;

5.3.3.барилга байгууламж барих ажлыг эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл олгох;

5.3.4.эрх бүхий байгууллагаас баталсан “Барилгын ажлыг эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх, ашиглалтанд оруулах дүрэм”-ийн дагуу барилга байгууламжийг ашиглалтанд хүлээн авах;

5.3.5.гэрээний 2.2.6-д заасан төлөвлөгөөний дагуу газар чөлөөлөөгүй бусад иргэн, хуулийн этгээдийн газрыг чөлөөлөх үйл ажиллагааг холбогдох хууль, тогтоомжийн дагуу зохион байгуулах;

5.3.6.гэрээний хүчинтэй хугацаанд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх, эзэмших эрхийн гэрчилгээг эх хувиар нь хадгалах;

5.3.7.төслийн хэрэгжилтэнд хяналт тавьж, төсөл хэрэгжүүлэгчээс ажлын гүйцэтгэлийн мэдээг гаргуулж, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд хагас жил тутам тайлагнах;

5.3.8.төсөл хэрэгжүүлэгч гэрээний үүргээ биелүүлэх боломжгүй болсон нь нотлогдсон тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцлах, тухайн байршилд төсөл хэрэгжүүлэгчийг дахин шалгаруулах ажлыг зохион байгуулах;

5.3.9.төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай  дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрхийг шилжүүлэх, шинэчлэн бүртгүүлэх, бүртгэлийг хаах, газар, үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрхийн шилжилт хөдөлгөөнийг хязгаарлах хүсэлтийг холбогдох байгууллагад тавьж шийдвэрлүүлэх;

5.3.10.төслийг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд иргэдийг оролцуулж, сургалт, сурталчилгаа, мэдээллээр хангах ажлыг зохион байгуулах;

5.3.11.төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд хийгдэх инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, орон сууц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих, тохижилт хийх, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчны зохистой харьцааг хангах, батлан хамгаалах болон гамшгаас хамгаалах зориулалт бүхий барилга байгууламж барих ажлын жагсаалтыг гаргаж, улс, орон нутгийн төсөвт тусгуулах, санхүүжүүлэх, захиалагчийн хяналт тавих;

5.3.12.төсөл хэрэгжүүлэх талбайд байгаа орон нутгийн өмчид бүртгэлтэй эд хөрөнгийн асуудлыг шийдвэрлэх, газрыг чөлөөлөх.

**Зургаа. Хариуцлага**

1. Талууд гэрээнд заасан үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд холбогдох хууль, тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээнэ.
2. Төсөл хэрэгжүүлэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүхэлд нь болон хэсэгчлэн биелүүлж чадахгүй нөхцөл үүссэн тохиолдолд ажлын 5 хоногийн дотор Засаг даргад холбогдох тайлбарын хамт бичгээр мэдэгдэнэ.
3. Засаг дарга гэрээний 6.2-т заасан нөхцөл байдлыг арилгах арга хэмжээг төсөл хэрэгжүүлэгчтэй хамтран хэрэгжүүлж, түүнтэй холбогдон гарсан зардлыг төсөл хэрэгжүүлэгчээс гаргуулна.
4. Гэрээний үүргийг удаа дараа ноцтой зөрчсөнөөс төслийг үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлэх боломжгүй болсон тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг дуусгавар болгоно.
5. Гэрээний 6.4-т заасан нөхцөл бүрдсэн тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгчийг дахин шалгаруулж, шалгарсан этгээдэд гэрээний эрх, үүргийг шилжүүлж, үргэлжлүүлэн гүйцэтгүүлнэ.
6. Төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг дуусгавар болгох хүртэлх хугацаанд оруулсан хөрөнгө оруулалтын баримтаар нотлогдсон үнийн дүнг ажлын гүйцэтгэлээс хамааруулан хувь тэнцүүлэн тогтоож, баримтжуулна.
7. Төслийг үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлсэн этгээд гэрээний 6.6-д заасан зардлыг гэрээний 2.2-д заасан нөхцөл биелсэний дараа төсөл хэрэгжүүлэх эрх нь дуусгавар болсон этгээдэд нөхөн олгоно.
8. Иргэн, хуулийн этгээд гэрээнд заасны дагуу газраа чөлөөлөөгүй, чөлөөлөхөөс татгалзсан тохиолдолд Газрын тухай хуулийн 57.4.3-т заасны дагуу шийдвэрлэнэ.

**Долоо. Бусад**

1. Гэрээний үүргийг биелүүлэхтэй холбоотой гарсан маргааныг талууд харилцан зөвшилцөх зарчмаар шийдвэрлэнэ.
2. Давагдашгүй хүчин зүйлийн улмаас талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэх боломжгүй болсон тохиолдолд бусад талуудад бичгээр мэдэгдэж, гэрээг үргэлжлүүлэх талаар харилцан тохиролцож шийдвэрлэнэ.
3. Талууд харилцан тохиролцож, гэрээнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах ба бичгээр үйлдэж, баталгаажуулан энэ гэрээнд хавсаргана.

**ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН ТАЛУУД:**

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Хуулийн этгээдийн нэр: ............................................................................................ | | |
| Албан тушаал: ............................................................................................. | | |
| Эцэг, эхийн нэр ................................... |  | Нэр:......................................... |
| Улсын бүртгэлийн  дугаар:...................................................... |  |  |
| Регистрийн дугаар:............................................................ |  |  |
| Албан ёсны хаяг: ........................................................................................  ..................................................................................................................... | | |
| Мэйл хаяг: .......................................... |  | Утас: ....................................... |
| Вэб сайт: ............................................ |  |  |
| (тамга, тэмдэг) |  | (гарын үсэг) |

ИРГЭН:

          Эцэг, эхийн нэр ...............................             Нэр: .....................................

          Регистрийн дугаар: ............................

          Оршин суугаа хаяг: ...................................................................................

          ..................................................................................................................

          Мэйл хаяг: ....................................................          Утас: ..........................

.........................................

(гарын үсэг)

ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙГ ТӨЛӨӨЛЖ:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | |
|  |  | |  | |
| Хуулийн этгээдийн нэр: ............................................................................................ | | | | |
| Албан тушаал: ............................................................................................. | | | | |
| Эцэг, эхийн нэр ................................... | |  | | Нэр:......................................... |
| Улсын бүртгэлийн  дугаар:...................................................... | |  | |  |
| Регистрийн дугаар:............................................................ | |  | |  |
| Албан ёсны хаяг: ........................................................................................  ..................................................................................................................... | | | | |
| Мэйл хаяг: .......................................... | |  | | Утас: ....................................... |
| Вэб сайт: ............................................ | |  | |  |
| (тамга, тэмдэг) | |  | | (гарын үсэг) |
|  |  |  |  |  |

ЗАСАГ ДАРГА:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Албан тушаал: ............................................................................................. | | |
| Эцэг, эхийн нэр ................................... |  | Нэр: ....................................... |
|  |  |  |
| Регистрийндугаар: …………………… |  |  |
| Албан ёсны хаяг: .........................................................................................  ..................................................................................................................... | | |
| Мэйл хаяг: .......................................... |  | Утас: ........................................... |
| Вэб сайт: ............................................ |  |  |
| (тамга, тэмдэг) |  | (гарын үсэг) |

[[1]](#_ftnref1)Зөвхөн тухайн иргэн, хуулийн этгээдэд хамаарах төлөвлөгөөний хэсэг

[[2]](#_ftnref2)Газрын тухай хуулийн 57.4.3-т заасны дагуу “Мэдэгдэлд заасан хугацаанд газрыг чөлөөлөөгүй бол аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн засаг дарга уг газрыг албадан чөлөөлөх арга хэмжээ авч, холбогдох зардлыг гэм буруутай этгээдээс гаргуулна”.

Барилга, хот байгуулалтын сайдын

2016 оны 07 дугаар сарын 05-ны өдрийн

 125 дугаар тушаалын гуравдугаар хавсралт

**ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫН АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГЫГ БУУЛГАН ШИНЭЭР БАРИХ ТӨСӨЛД ОРОЛЦОГЧДЫН ХООРОНД БАЙГУУЛАХ ГУРВАН ТАЛТ ГЭРЭЭНИЙ ҮЛГЭРЧИЛСЭН ЗАГВАР**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ...оны ... сарын ...-ны өдөр | Дугаар ... | аймаг, хот, сум, дүүрэг |

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг үндэслэн:

Нэг талаас             \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сум, дүүргийн \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_дугаар баг, хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_байрны \_\_\_\_\_тоотын орон сууц өмчлөгчийг төлөөлж \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_регистрийн дугаартай, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ургийн овог) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(эцэг, эхийн нэр) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(өөрийн нэр), (цаашид “Сууц өмчлөгч” гэх),

Нөгөө талаас         \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сум, дүүргийн\_\_\_\_дугаар баг, хорооны нутаг дэвсгэрт ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих төсөл (цаашид “төсөл” гэх) хэрэгжүүлэхээр шалгарсан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_улсын бүртгэлийн  дугаартай, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ регистртэй \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_хуулийн этгээд (цаашид “Төсөл хэрэгжүүлэгч” гэх)-ийг төлөөлж \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_албан тушаалтай \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(эцэг, эхийн нэр) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(өөрийн нэр),

Гуравдагч талаас   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_аймаг, нийслэлийн Засаг дарга .......................................... (эцэг, эхийн нэр), ..................................... (өөрийн нэр), (цаашид “Засаг дарга” гэх)

нар (цаашид хамтад нь “Талууд” гэх) сайн дурын үндсэн дээр харилцан тохиролцож, энэхүү гурван талт гэрээ(цаашид “гэрээ” гэх)-г дор дурдсан нөхцлөөр байгуулав.

**Нэг. Нийтлэг үндэслэл**

1.1.Гэрээний зорилго нь ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сум, дүүргийн \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_дугаар баг, хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах нийтийн зориулалттай орон сууцны \_\_\_\_\_\_\_\_\_ дугаар байр (цаашид “орон сууцны барилга” гэх)-ыг буулгаж, 201\_\_оны \_\_дугаар улиралд багтаан орчин үеийн дэвшилтэт технологиор, чанар, стандартын шаардлагад нийцсэн, орон сууцны барилга барьж, сууц өмчлөгчийг шинэ орон сууцаар хангах төслийг хэрэгжүүлэхэд талуудын хооронд үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино.

1.2.Орон сууцны барилгын суурийн газар нь Орон сууцны тухай хуулийн 151 дугаар зүйлийн 151.7дахь хэсэгт заасны дагуу төрийн мэдэлд буюу аймаг, нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын мэдэлд байна.

1.3.Засаг даргын эрх олгосноор аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын алба нь төслийг удирдлага, зохион байгуулалтаар хангана.

1.4.Талууд харилцан тохиролцож, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлэх, бие биенээ харилцан хүндэтгэх зарчмыг баримтална.

**Хоёр. Гэрээний үндсэн нөхцөл**

2.1.Төсөл хэрэгжүүлэгч, сууц өмчлөгч, Засаг дарга нарын хооронд байгуулсан гэрээний дагуу ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилгыг буулган, шинээр орон сууцны барилга барьж, сууц өмчлөгчийг шинэ орон сууцаар хангана.

2.2.Сууц өмчлөгчид шинэ орон сууц олгохдооашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны талбай болох \_\_\_\_\_\_\_м2 талбайн хэмжээгээр (орон сууцны, үйлчилгээний зориулалттай доогуур зурах) шинэ орон сууц олгоно.

2.3.Талууд орон сууцны талбайн хэмжээг \_\_\_\_м2-аар нэмэгдүүлэн үнэ төлбөргүй олгохоор тохиролцов.

2.4.Сууц өмчлөгч нэмж талбай авах хүсэлт гаргасан тохиолдолд 1м2 талбайн үнийг \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) төгрөгөөр тооцон хөнгөлөлт үзүүлнэ.

2.5.Орон сууцны барилгын \_\_\_\_\_\_тоотын орон сууц өмчлөгчид төсөл хэрэгжүүлэх хугацаанд сар бүр төлөх  түрээсийн урамшууллыг \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) төгрөгөөр тооцож олгоно.

2.6.Энэ гэрээнд дараах бичиг баримтыг хавсаргана. Хавсралт нь гэрээний салшгүй хэсэг байна.

2.6.1.төслийн танилцуулга;

2.6.2.батлагдсан зураг төсөл;

2.6.3.ажил гүйцэтгэх графикчилсан төлөвлөгөө;

2.6.4.төсөл хэрэгжүүлэгчийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар;

2.6.5.орон сууцны барилга барихтай холбоотой тусгай зөвшөөрлийн хуулбар;

2.6.6.орон сууц өмчлөх гэрчилгээ (эх хувь);

2.6.7.орон сууцыг хамтран өмчлөгчдийг төлөөлсөн нэг хүний нотариатаар баталгаажуулсан итгэмжлэл, сууц өмчлөгчдийн иргэний үнэмлэх болон төрсний гэрчилгээний хуулбар;

2.6.8.ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны талбайн хэмжээг тогтоосон хэмжилтийн баримт;

2.6.9.ашиглалт хариуцсан байгууллагаас төлбөрийн тооцоогүй болох тухай тодорхойлолт.

**Гурав. Гэрээний хугацаа**

3.1.Орон сууцны барилгыг бүрэн чөлөөлснөөс хойш\_\_\_\_\_\_сарын хугацаанд төслийг хэрэгжүүлж, шинэ орон сууцыг гэрээний дагуу шилжүүлнэ.

3.2.Энэ журмын 3.1-д заасан хугацаанд төсөлхэрэгжүүлэх үйл ажиллагааг нарийвчлан заасан графикчилсан төлөвлөгөөнд тусгаж, түүнд заасан хугацааг мөрдөж ажиллана.

3.3.Талууд энэ гэрээнд заасан аливаа хугацааг тогтоохдоо хуанлийн тооллыг удирдлага болгоно.

3.4.Гэрээ нь төсөл хэрэгжүүлэх хугацаанд хүчин төгөлдөр үйлчлэх ба талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлж, төсөл амжилттай хэрэгжсэнээр гэрээний хугацаа дуусгавар болно.

3.5.Давагдашгүй хүчин зүйлээс шалтгаалж орон сууцны барилгыг ашиглалтад оруулах хугацаа хойшилсон тохиолдолд гэрээний хугацааг сунгах асуудлыг харилцан тохиролцож шийдвэрлэнэ.

**Дөрөв. Талуудын эрх, үүрэг**

4.1.Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх, үүрэг:

4.1.1.барилга байгууламжийн зураг төслийг  Барилгын тухай хуулийн 32 дугаар зүйлийн 32.1.8-д заасан "Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, магадлал хийх дүрэм"-ийн дагуу боловсруулж, батлуулна.

4.1.2.төсөл хэрэгжүүлэхэд шаардагдах санхүүжилтийг бие даан шийдвэрлэнэ.

4.1.3.шинээр баригдсан орон сууцны барилгаас энэ гэрээгээр тохирсон хэмжээний орон сууцыг эхний ээлжинд сууц өмчлөгчийн өмчлөлд шилжүүлнэ.

4.1.4.энэ гэрээ болон холбогдох хууль тогтоомжид заасан эрх, үүргийг бүрэн хэрэгжүүлнэ.

4.1.5.шинээр баригдсан орон сууцнаас энэ гэрээний дагуу сууц өмчлөгчид шилжүүлснээс бусад орон сууцыг зах зээлийн үнээр бусдад худалдах эрхтэй.

4.1.6.төсөл хэрэгжүүлэх явцад эрсдлээс хамгаалах үүднээс тухайн төслийг даатгалын компанитай гэрээ байгуулан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) төгрөгөөр даатгуулна.

4.1.7.сууц өмчлөгч түрээсийн урамшууллаа хүлээн авснаас хойш өөрийн орон сууцыг заасан хугацаанд суллаж өгөхгүй, гэрээний нөхцлийг зөрчин суллахаас татгалзсан, зайлсхийсэн бол үүргээ гүйцэтгэхийг шаардаж алданги төлүүлнэ.

4.1.8.шинээр баригдсан орон сууцны барилгыг улсын комисс хүлээн авсны дараа орон сууцны гэрчилгээг сууц өмчлөгчийн нэр дээр гаргуулна.

4.1.9.шинээр баригдсан орон сууцны баталгаат хугацаанд барилгыг ашиглалтад хүлээн өгснөөс хойш 3 жил байх ба энэ хугацаанд ашиглалтын бус шалтгаанаар гарсан эвдрэл, гэмтлийг өөрийн хөрөнгөөр засварлана.

4.1.10.төсөл хэрэгжүүлэгч нь гэрээнд заасан хугацаанд үүргээ биелүүлээгүй хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд сууц өмчлөгчид учирсан хохирлыг хариуцна.

4.2.    Сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг:

4.2.1.сууц өмчлөгч, түүний төлөөлөгч нь гэрээ байгуулах үед энэ гэрээг байгуулах бүрэн эрхтэй гэдгээ нотлох үүрэгтэй. Хамтран сууц өмчлөгчдийг бүрэн төлөөлж байгаа гэдгийг орон сууц өмчлөгч, хамтран өмчлөгчдийн гарын үсэг бүхий итгэмжлэлээр баталгаажуулсан байна.

4.2.2.шинээр баригдах орон сууцнаас эхний ээлжинд өмчлөх эрх эдлэх ба энэ гэрээгээр тохирсон \_\_\_\_м2 талбайн хэмжээгээр орон сууц авна.

4.2.3.сууц өмчлөгч нь \_\_м2 талбай нэмж авах тохиолдолд энэ гэрээний 2.4-т заасан үнээр худалдан авах эрхтэй.

4.2.4.орон сууцтай холбоотой бичиг баримтын зөрчлийг гэрээ байгуулахаас өмнө бүрэн арилгасан байна.

4.2.5.харьяалагдах орон сууцны контороос ашиглалтын (ус, дулаан, цахилгаан зэрэг) төлбөр тооцоогүй болох тухай тодорхойлолтыг авсан байна.

4.2.6.сууц өмчлөгч нь түрээсийн урамшууллаа хүлээн авснаас хойш өөрийн орон сууцыг \_\_\_\_\_\_\_\_хугацаанд суллаж өгөх үүрэг хүлээх ба хэрэв гэрээний нөхцлийг зөрчин суллахаас татгалзсан, зайлсхийсэн бол гэрээний 2.3, 2.4-т заасан урамшуулал, хөнгөлөлтийг эдлэх эрхгүй болно.

4.2.7.сууц өмчлөгч, түүний төлөөлөгч нь төслийн  хүрээнд төсөл хэрэгжүүлэгчийн зүгээс хийж буй үйл ажиллагааг дэмжин ажиллаж, холбогдох байгууллагуудад хүсэлт гаргах, зөвшөөрөл авах үйл ажиллагаанд өөрөөс шалтгаалах дэмжлэг, туслалцаа үзүүлнэ.

4.2.8.ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилгыг буулгах, үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээг хүчингүй болгох зэрэг бүрэн эрхийг төсөл хэрэгжүүлэгчид өгч, холбоотой мэдээлэл, баримтаар бүрэн хангах үүрэгтэй.

4.2.9.шинээр баригдсан орон сууцны барилгыг улсын комисс хүлээн авсны дараа орон сууцны гэрчилгээг сууц өмчлөгчийн нэр дээр гаргуулахыг шаардах эрхтэй.

4.2.10.шинээр авсан орон сууцыг Улсын бүртгэлийн газар бүртгүүлэхдээ холбогдон гарах зардлыг хариуцан төлнө.

4.2.11.сууц өмчлөгч, түүний төлөөлөгч нь энэ гэрээнд зааснаас өөр ямар нэгэн нэмэлт шаардлага тавьж, төслийн ажлыг удаашруулах, бусад сууц өмчлөгчдөөс давуу эрх эдлэхээр төсөл хэрэгжүүлэгчийн бизнесийн үйл ажиллагаа, нэр хүндэд халдах, худал мэдээлэл санаатайгаар тараах зэрэг үйлдлийг гаргуулахгүй байх, гаргасан тохиолдолд энэ гэрээний 2.3, 2.4-т заасан урамшуулал, хөнгөлөлтийг эдлэх эрхгүй болно.

4.2.12.төслийг хэрэгжүүлэх хугацаа дуусаагүй байхад орон сууц олгох, барилгын ажлын хугацааг түргэтгэхийг шаардах эрхгүй.

4.2.13.төслийн гүйцэтгэлтэй холбоотой мэдээллийг авах, Засаг даргатай хамтран гэрээний хэрэгжилтэд хяналт тавих эрхтэй.

4.2.14.сууц өмчлөгч нь энэ гэрээг байгуулж, шинэ орон сууцыг өмчлөлдөө шилжүүлэн авах хүртэл орон сууцыг бусдад худалдах, бэлэглэх, барьцаалах, түрээслэх, гэрээгээр хүлээсэн эрх, үүргээ бусдад шилжүүлэхийг хориглоно.

4.2.15.төсөл хэрэгжүүлэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхгүй хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд учирсан хохирлоо арилгуулахыг төсөл хэрэгжүүлэгчээс шаардах эрхтэй.

4.3. Засаг даргын эрх, үүрэг:

4.3.1.Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Барилгын тухай болон бусад холбогдох хууль тогтоомжид  заасан эрх, үүргийг хэрэгжүүлнэ.

4.3.2.шаардлагатай нөхцөлд төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны аль ч шатанд харьяа газруудаар дамжуулан оролцож, ажлын явц, холбогдох гэрээ, контракт, бичиг баримтанд шалгалт хийх, баталгаажуулах, зөрчил, дутагдлыг арилгуулах шаардлага тавих, өөрчлүүлэх, хөрөнгө оруулалтыг хянах, эрхтэй.

4.3.3.ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөгчдөд төслийн шалгаруулалт болон гүйцэтгэлтэй холбоотой мэдээллийг ил тод гаргаж өгөх үүрэгтэй ба сууц өмчлөгчтэй хамтарсан хяналт хэрэгжүүлнэ.

4.3.4.төслийг хэрэгжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлнэ.

4.3.5.төсөл хэрэгжүүлэгч нь төслийг хэрэгжүүлэх боломжгүй болсон, 3 сарын турш ажил гүйцэтгээгүй тохиолдолд төслийг тухайн этгээдээр гүйцэтгүүлэх эсэх асуудлыг шийдвэрлэнэ.

**Тав. Талуудын хариуцлага**

5.1.Талууд гэрээнд заасан үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд энэ гэрээ болон холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.

5.2.Талуудын аль нэг нь нөгөө талын зөвшөөрөлгүйгээр гэрээний нөхцлийг өөрчлөх, өөр этгээдтэй ижил төрлийн гэрээ байгуулах, гэрээний үүргийг бусдад шилжүүлэх эрхгүй бөгөөд гэрээний хугацаа дуусаагүй байхад гэрээний үүргийн биелэлтийг шаардахгүй.

5.3.Хугацаа хэтрэхэд хүргэсэн нөхцөл байдал нь төсөл хэрэгжүүлэгчийн гэм буруугаас болоогүй бол түүнийг хугацаа хэтрүүлсэн гэж үзэхгүй.

5.4.Сууц өмчлөгч нь төсөл хэрэгжүүлэгчтэй тохирсон хугацаанд орон сууцыг чөлөөлж өгөөгүй тохиолдолд хугацаа хэтэрсэн хоног тутамд төсөл хэрэгжүүлэгчид энэ гэрээгээр шилжүүлэн өгөх орон сууцны үнийн дүнгийн 0,1 хувийн алданги төлнө.

5.5.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь өөрийн буруутай үйл ажиллагааны улмаас төсөл хэрэгжүүлэх эрх авсан өдрөөс хойш 45 хоногийн дотор үйл ажиллагааг эхлүүлээгүй бол аймаг, нийслэлийн Засаг даргаас эрх олгосон захирамжийг хүчингүй болгож, төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцална.

5.6.Төсөл хэрэгжүүлэх явцад төсөл хэрэгжүүлэгч гурван талт гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд аймаг, нийслэлийн Засаг дарга гэрээг цуцалж, төсөл хэрэгжүүлэгчийн оруулсан хөрөнгө оруулалтыг буцаан олгохгүй.

5.7.Сууц өмчлөгч, төсөл хэрэгжүүлэгч нь гэрээнд заасан өөрийн овог, нэр, хуулийн этгээдийн оноосон нэр, төлөөлөх эрх бүхий албан тушаалтны овог, нэр болон хаяг өөрчлөгдсөн тохиолдолд энэ тухайгаа эрх олгогчид бичгээр мэдэгдэх үүрэгтэй бөгөөд ийнхүү мэдэгдээгүйн улмаас учирсан хохирол, үр дагаварыг бүрэн хариуцна.

5.8.Гэрээний аль нэг тал давагдашгүй хүчин зүйл (үер, газар хөдлөлт, байгаль, цаг уурын бусад хүчин зүйл, төрийн болон бусад байгууллагын аливаа шийдвэр гэх мэт)-ийн нөхцөл байдлын улмаас гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэх боломжгүй болсон тохиолдолд гэрээний хариуцлагаас чөлөөлөгдөнө.

**Зургаа. Гэрээ цуцлах**

6.1.Төсөл хэрэгжүүлэх ажил хэвийн явагдаж байх үед талууд гэрээг цуцлах шаардлага гаргах эрхгүй.

6.2.Талуудын удирдлага солигдсон нь энэ гэрээг цуцлах, дуусгавар болгох үндэслэл болохгүй.

**Долоо. Хамтран өмчлөлийн талаарх тусгай зохицуулалт**

7.1.Орон сууцыг хэд хэдэн этгээд хамтран өмчилж байгаа тохиолдолд нэг итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч томилох ба Монгол Улсын Иргэний хуульд заасны дагуу итгэмжлэл үйлдэж баталгаажуулна.

7.2.Энэ журмын 7.1-д заасан итгэмжлэлийн хугацаа нь талууд гэрээ байгуулж гэрээний үүрэг биелэгдэж дуусах хүртэл хугацаагаар хийгдэнэ.

7.3.Итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч нь хамтран сууц өмчлөгчдийг төлөөлж талуудтай гэрээ байгуулах ба гэрээгээр хүлээсэн эрхийг эдэлж, үүргийг хүлээнэ.

**Найм. Бусад зүйл**

8.1.Энэ гэрээ нь талууд гарын үсэг зурж, тамга тэмдэг дарж баталгаажуулснаар хүчин төгөлдөр болно.

8.2.Энэ гэрээг Монгол хэл дээртаванхувь үйлдэн нотариатаар батлуулж, талууд тус бүр нэг хувийг хадгална. Нэг хувийг  Улсын бүртгэлийн албанд бүртгүүлэхэд ашиглана.

8.3.Гэрээний зүйлтэй холбоотой үүсэх харилцааг энэ гэрээгээр зохицуулах бөгөөд гэрээний нөхцөл бүрэн хэрэгжиж, талуудын гэрээний үүрэг дуусгавар болсноор талуудын бүх тохиролцоог дуусгавар болсонд тооцно.

8.4.Талууд харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр зөвхөн бичгээр гаргасан саналыг үндэслэн гэрээнд нэмэлт өөрчлөлт оруулж болох бөгөөд нэмэлт, өөрчлөлт нь энэ гэрээний салшгүй хэсэг  болно.

8.5.Талууд энэ гэрээтэй холбоотойгоор үүссэн аливаа асуудлыг харилцан зөвшилцөж шийдвэрлэнэ.

8.6.Маргааныг харилцан тохирох аргаар шийдвэрлэж чадаагүй тохиолдолд Монгол Улсын шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН ТАЛУУД

ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Хуулийн этгээдийн нэр: ............................................................................................ | | |
| Албан тушаал: ............................................................................................. | | |
| Эцэг, эхийн нэр ................................... |  | Нэр:......................................... |
| Улсын бүртгэлийн  дугаар:...................................................... |  |  |
| Регистрийн дугаар:............................................................ |  |  |
| Албан ёсны хаяг: ........................................................................................  ..................................................................................................................... | | |
| Мэйл хаяг: .......................................... |  | Утас: ....................................... |
| Вэб сайт: ............................................ |  |  |
| (тамга, тэмдэг) |  | (гарын үсэг) |

СУУЦ ӨМЧЛӨГЧ:

          Ургийн овог: .....................................

Эцэг, эхийн нэр: ...............................             Нэр: .....................................

          Регистрийн дугаар: ............................

          Оршин суугаа хаяг: ...................................................................................

          ..................................................................................................................

          Мэйл хаяг: ....................................................          Утас: ..........................

.........................................

(гарын үсэг)

ХУУЛИЙН ЭТГЭЭД:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Албан тушаал: ............................................................................................. | | |
| Эцэг, эхийн нэр ................................... |  | Нэр: ....................................... |
|  |  |  |
| Регистрийндугаар: …………………… |  |  |
| Албан ёсны хаяг: .........................................................................................  ..................................................................................................................... | | |
| Мэйл хаяг: .......................................... |  | Утас: ........................................... |
| Вэб сайт: ............................................ |  |  |
| (тамга, тэмдэг) |  | (гарын үсэг) |