

Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн
2014 оны 65 дугаар тогтоолоор баталсан
“Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх журам”-ын
хяналт-шинжилгээ

2024 оны 03 дугаар сарын 27

Улаанбаатар хот

Нэг. Журмын зүйл, заалтын талаар

“Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх журам” нь нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг иргэн, хуулийн этгээдэд холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу түрээслүүлэхтэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулахаар батлагдсан бөгөөд хэрэгжиж эхлээд 10 жил болсон байна. Журамд 6 зүйлийн 41 заалт, 13 хэсэг туссанаас:

Нэг. Нийтлэг үндэслэл – 16 заалт, 7 хэсэг
Хоёр.Түрээсийн гэрээ байгуулах – 14 заалт
Гурав. Гэрээг хугацаанаас өмнө цуцлах - 5 заалт, 6 хэсэг
Дөрөв. Хариуцлага – 2 заалт
Тав. Маргааныг шийдвэрлэх – 2 заалт
Зургаа. Бусад зүйл – 2 заалт

Журам батлагдсанаас хойш нийт 1 удаа буюу Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2021 оны 123 дугаар тогтоолоор “1.17 Нийслэлийн төрийн өмчийн ерөнхий боловсролын сургууль өөрийн эзэмшиж буй барилга байгууламжийн доторх илүүдэлтэй талбайг сургуулийн хоол үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалтаар түрээсийн хэлбэрээр ашиглах тохиолдолд энэ журмын 1.13 дахь заалт хамаарахгүй” заалтыг нэмж оруулсан байна.

Хоёр: Хэрэгжилтийн талаар

Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газар нь журмын 1.5-д заасны дагуу нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх үйл ажиллагааг зохион байгуулж жилд 200-230 иргэн, хуулийн этгээдтэй түрээсийн гэрээ байгуулан нийслэлийн төсөвт 2015-2023 онд нийт **18,096.10 сая** төгрөгийг төвлөрүүлсэн байна.

Журам хэрэгжүүлэх хугацаанд нийт 42 заалтаас 4 заалт хэрэгжээгүй, 12 заалтын хэрэгжилт, удирдлага зохион байгуулалтыг сайжруулах шаардлагатай байна. Үүнд:

ДД	Заалтын дугаар	Заалт	Тайлбар
1	1.3	Нийслэлийн өмчит төсөвт байгууллага, нийслэлийн өмчит үйлдвэрийн газар /цаашид “Нийслэлийн өмчит хуулийн этгээд” гэнэ/-ын үл хөдлөх болон хөдлөх хөрөнгө /цаашид “эд хөрөнгө” гэнэ/-ийг зохих хууль тогтоомжийн дагуу түрээслүүлж болно.	Нийслэлийн өмчит хувьцаат компаниудын үл хөдлөх болон хөдлөх хөрөнгийн түрээсийг зохицуулаагүйгээс түрээсийн орлого нийслэлийн төсөвт төвлөрдөггүй.
2	1.6	Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг төлбөрийн чадвартай, эд хөрөнгийн баталгаатай Монгол улсын болон гадаадын иргэн, хуулийн этгээд/цаашид "түрээслэгч" гэнэ/-д түрээслүүлнэ.	Юнитель групп, Мобиком корпораци, Скайтель групп, Юни траншмишн ХК, Жи Мобайл ХХК, Монгол Шуудан ХК зэрэг чадвартай, эд хөрөнгийн баталгаатай компаниудтай түрээсийн гэрээ байгуулсан бусад иргэд, аж ахуйн нэгжүүд төлбөрийн чадваргүйгээс хугацаанд нь төвлөрүүлдэггүй.

			Гадаадын иргэнтэй түрээсийн гэрээ байгуулаагүй, түрээсийн сонгон шалгаруулалтад оролцоогүй байна.
3	1.11	Өмчийн харилцааны газар нь нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн үйл ажиллагааны чиглэл, түрээсийн <u>төлбөрийн доод жишиг үнийг</u> зах зээлийн үнэтэй уялдуулан, эд хөрөнгийн байршил, онцлогийг харгалзан Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар тухай бүр батлуулж мөрдүүлнэ.	НИТХТ-ийн 2018 оны “Түрээсийн төлбөрийн доод жишиг үнийг шинэчлэн тогтоох тухай” 40 дүгээр тогтоолыг НИТХТ-ийн 2019 оны 51 дүгээр тогтоолоор хүчингүй болгосон. Өнөөгийн байдлаар Төрийн өмчийн бодлого зохицуулалтын газрын 2020 оны 49 дүгээр тогтоолыг баримталж байгаа бөгөөд нийслэл Улаанбаатар хотын 1кв талбайн түрээсийн үнэ 9,000-15,000 байна.
4	1.12	Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэхдээ эд хөрөнгийн байршил, зориулалт, төрөл, хэмжээг харгалзан түрээслэгчийг “Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээслэгчийг сонгон шалгаруулах журам”-ын дагуу шалгаруулж, сонгон шалгаруулалтад ялсан этгээдтэй <u>5 /тав/ хүртэл</u> жилийн хугацаагаар түрээсийн гэрээг байгуулж болно.	Түрээсийн гэрээг 1-5 жил хугацаатай байгуулдаг бөгөөд түрээсийн онцлог зориулалтаас шалтгаалан Юнитель групп, Мобиком корпораци, Скайтель групп, Юни траншмишн ХК, Монгол Шуудан ХК-ийн гэрээг жил бүр шинэчлэн байгуулж, 5 дээш хугацаа болсон байна.
5	1.13	<u>Нийслэлийн өмчит хуулийн этгээд нь</u> өөрийн санхүүгийн тайланд бүртгэлтэй, эзэмшиж буй барилга байгууламжийн доторх илүүдэлтэй талбайг түрээслэхдээ талбайн түрээсийн орлогын 60 хувийг Өмчийн харилцааны газарт төвлөрүүлнэ.	Журамд түрээсийн төлбөрийн 60%-ийг нийслэлийн хуулийн этгээд төвлөрүүлэхээр заасан ч түрээслэгч иргэд, аж ахуйн нэгж НӨХГ-т шууд төвлөрүүлдэг.
6	1.17 <i>Нэмсэн заалт</i>	Нийслэлийн төрийн өмчийн ерөнхий боловсролын сургууль өөрийн эзэмшиж буй барилга байгууламжийн доторх илүүдэлтэй талбайг сургуулийн хоол үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалтаар түрээсийн хэлбэрээр ашиглах тохиолдолд энэ журмын 1.13 дахь заалт хамаарахгүй	Түрээсийн төлбөрийг 100% тухайн сургуулийн дансанд 2022.01.01-ний өдрөөс төвлөрүүлэхээр тогтоолд тусгасан. Сургуулийн дансанд төвлөрсөн орлогыг сургуулийн гал тогооны засвар, тоног төхөөрөмжийн худалдан авалт, сайжруулалтад зарцуулж байгаа эсэх тодорхойгүй.
7	2.3	Нийслэлийн өмчийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг Өмчийн харилцааны газраар баталгаажуулан <u>Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын</u> Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлнэ. Бүртгэхтэй холбогдсон зардлыг түрээслэгч тал хариуцна.	Тус заалт хэрэгждэггүй
8	2.4	Түрээслүүлэгч тал тухайн өмчийн онцлогийг харгалзан түрээсийн төлбөрийн барьцаа авч болно.	Тус заалт хэрэгждэггүй
9	2.5	Түрээсэлсэн эд хөрөнгийн барьцааг түрээсийн гэрээ дуусгавар болсноор буцаан олгох бөгөөд эсвэл түрээслэгчийн буруутай үйлдлээс үүссэн төлбөр тооцоог түрээслүүлэгч барьцаанаас суутган авах эрхтэй.	Тус заалт хэрэгждэггүй

10	2.8	Нийслэлийн өмчит хуулийн этгээд нь өөрийн “Өмч эзэмшлийн гэрээ”-ээр эзэмшиж буй нийслэлийн өмчийн барилга байгууламжийн илүүдэлтэй талбайг бусдад түрээслүүлэхдээ нийслэлийн Өмчийн харилцааны газарт мэдэгдэж зөвшөөрөл авах бөгөөд энэ талаар дэлгэрэнгүй мэдээллийг тухай бүр ирүүлж байх үүрэгтэй.	“...дэлгэрэнгүй мэдээллийг тухай бүр ирүүлж байх үүрэгтэй.” хэсэг хэрэгждэггүй
11	2.9	Түрээслэгч нь нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээсээр эзэмших хугацаандаа түүний бүрэн бүтэн байдал, урсгал засварыг хариуцах бөгөөд Өмчийн харилцааны газрын зөвшөөрөлгүйгээр анхны зураг төслийн шийдлийг өөрчлөхийг хориглоно.	Өмчийн харилцааны газрын зөвшөөрөлгүйгээр анхны зураг төслийн шийдлийг өөрчилдөг зөрчил гардаг. Зарим сургуулийн цайны газар түрээсийн байр талбайн урсгал зардлыг хийдэггүй.
12	2.13	Өмчийн харилцааны газар өөрийн баланст буй барилга байгууламжийн эдэлбэр газар эзэмших эрхийг өөрийн нэр дээр баталгаажуулж, гэрээ байгуулах бөгөөд түрээслэгчтэй хийх түрээсийн гэрээнд газрын төлбөрийг тооцож оруулна.	Бүрэн хэрэгжээгүй, зарим шууд түрээсийн гэрээд газрын төлбөр тусгаагүй.
13	3.1.1.	Түрээсийн гэрээг дараах тохиолдолд хугацаанаас нь өмнө цуцална: 3.1.1. Түрээслэгч түрээсийн төлбөрөө хоёр ба түүнээс дээш сарын хугацаагаар төлөөгүй;	Түрээслэгчдийн 90% түрээсийн төлбөрийг хоёр ба түүнээс дээш сарын хугацаагаар хоцроодог.
14	3.1.3.1.	Түрээслэгч эд хөрөнгийн ашиглалт үйлчилгээний шаардлагыг хангахгүй байх, дамжуулан түрээслэх, зөвшөөрөлгүйгээр засвар хийх, эд хөрөнгийн төлөвлөлт, зориулалтыг дур мэдэн өөрчлөх;	Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний биелэлтэд түрээслүүлэгч хяналт тавиагүйгээс зөрчил гардаг.
15	3.5	Түрээслэгч мэдэгдэлд заасан хугацаанд эд хөрөнгийг эргүүлэн өгөх, чөлөөлөх үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд түрээслүүлэгч нь эд хөрөнгийг эргүүлэн авах, байр талбайг албадан чөлөөлүүлэх арга хэмжээ авхуулахаар эрх бүхий байгууллагад хандана.	Албадан чөлөөлүүлэх арга хэмжээ авхуулахаар эрх бүхий байгууллагад хандаж байгаагүй.
16	4.1	Талууд нь гэрээний үүргийн биелэлтийн хүрээнд харилцан хариуцлага хүлээх бөгөөд нэг тал нь үүргээ биелүүлээгүй бол биелүүлээгүй үүргийн хэмжээгээр хариуцлага хүлээнэ.	Хариуцлага хүлээдэггүйгээс шүүхэд маргаан үүсдэг.
16	6.2	Түрээсэлж байгаа эд хөрөнгийн нэр төрөл, тоо чанар, бүтэц бүрэн бүтэн байдлыг тодорхойлсон тайлбар жагсаалт, акт баримтыг гаргах бөгөөд эдгээр баримтууд нь түрээсийн гэрээний салшгүй хэсэг болно.	Тус заалт хэрэгждэггүй

Гурав.Дүгнэлт

“Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх журам”-ыг 100% хэрэгжүүлэн нийслэлийн өмчийн үл хөдлөх болон хөдлөх хөрөнгийн ашиглалт сайжирч, төсвийн байгууллагын зарим ажил, үйлчилгээг иргэд, хуулийн этгээдээр гэрээгээр гүйцэтгүүлэн, нийслэлийн төсвийн орлогыг бүрдүүлэн ажилласан байна.

Нийслэлийн өмчит хуулийн этгээд нь түрээсээр эзэмшүүлж байгаа байр талбай, ашиглалтын байдалд тавих хяналтыг сайжруулж түрээсийн мэдээллийг Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газарт албажуулан ирүүлж хэвших шаардлагатай байна.

Дөрөв. Цаашид авах арга хэмжээний санал

“Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх журам”-ын дараах заалтыг бүрэн хэрэгжүүлэх ажиллах, үүнд:

- 1.3-д нэмэлтээр нийслэлийн өмчит хувьцаат компанийн үл хөдлөх болон хөдлөх хөрөнгийн түрээсийг тус журмаар зохицуулж, түрээсийн орлогын холбогдох хувийг төвлөрүүлэх асуудлыг өргөн барьж шийдвэрлүүлэх;
- 1.11-д түрээсийн төлбөрийн доод жишиг үнийг тогтоолгох;
- 1.12-д олон нийтийн зайлшгүй шаардлага, хүртээмжийг хангасан, зарлан мэдээлэл, харилцаа холбооны онцлог зориулалт бүхий 5-с дээш жил эзэмшиж байгаа байр, талбайн түрээсийн гэрээний хугацааг үргэлжлүүлэн сунгаж байх;
- 1.12-д 5-с дээш жил болсон түрээсийн гэрээг дуусгавар болгон “Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээслэгчийг сонгон шалгаруулах журам”-ын дагуу түрээслэгчийг сонгон шалгаруулж түрээсийн үнийг нэмэгдүүлэх;
- 1.17-д сургуулийн хоол үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалтаар ашиглаж байгаа байр, талбайн түрээсийн орлогыг мэдээ, зориулалтын дагуу ашиглаж байгаа тайлан авах
- 2.3 заалтыг хасах;
- 2.4, 2.5-д Түрээсэлсэн эд хөрөнгийн барьцаа авах, түрээслэгчийн буруутай үйлдлээс үүссэн төлбөр тооцоонд гэрээ дуусвар болох үед суутган авах;
- 2.9-д Өмчийн харилцааны газрын зөвшөөрөлгүйгээр анхны зураг төслийн шийдлийг өөрчилсөн зөрчил гаргасан түрээслэгчдтэй хариуцлага тооцох;
- 2.13-д шууд түрээсийн гэрээнд газрын төлбөрийг тооцож оруулах;
- 3.1.1-д түрээсийн төлбөрөө хоёр ба түүнээс дээш сарын хугацаагаар төлөөгүй; 3.1.3.1-д түрээслэгч эд хөрөнгийн ашиглалт үйлчилгээний шаардлагыг хангаагүй, дамжуулан түрээсэлсэн, зөвшөөрөлгүйгээр засвар хийсэн, эд хөрөнгийн төлөвлөлт, зориулалтыг дур мэдэн өөрчилсөн түрээслэгчийн гэрээг дуусгавар болгох;
- 3.5-д түрээслэгч мэдэгдэлд заасан хугацаанд эд хөрөнгийг эргүүлэн өгөх, чөлөөлөх үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд эд хөрөнгийг эргүүлэн авах, байр талбайг албадан чөлөөлүүлэх;
- 4.1-д гэрээний үүргээ биелүүлээгүй үүргийн хэмжээгээр хариуцлага тооцох;
- 6.2-д түрээсэлж байгаа эд хөрөнгийн нэр төрөл, тоо чанар, бүтэц бүрэн бүтэн байдлыг тодорхойлсон тайлбар жагсаалт, акт баримтыг гаргах;

Мөн түрээсийн гэрээгээр нийслэлийн өмчийн байр, талбайг эзэмших хугацаандаа өмч хөрөнгийн ашиглалт хамгаалалтыг сайжруулан, түрээсийн төлбөрийг зах зээлийн үнээр төвлөрүүлдэг, гэрээний үүргээ зөрчөөгүй түрээслэгчтэй харилцан тохирох хэлбэрээр гэрээний хугацааг 3-5 жил хүртэл сунган гэрээнд тусгах ажиллах саналыг оруулж байна.