



Б Н М А У

УЛААНБААТАР ХОТЫН АРДЫН ДЕПУТАТУУДЫН  
ХУРЛЫН ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРГААНЫ

## ЗАХИРАМЖ

1993 оны 4 сарын 01 өдөр

Дугаар А-27

Улаанбаатар хот

Төрийн өмчийн талаар авах зарим арга хэмжээний тухай

1. Нийслэлийн хэмжээнд төрийн байгууллага, аж ахуйн нэгжийн эзэмшиж байгаа барилга байгууламжийн ашиглалтын байдалд тавих хяналт хангалтгүй, төрийн өмчийг аж ахуйн нэгжүүд дур мэдэн худалдах, зарим төсөвт байгууллагууд харэгцээнээс илүү барилга талбай эзэмшин төсвийг үр ашиггүй зарцуулах, түрээсийн гэрээг янз бүрээр байгуулах зэрэг зохисгүй дутагдалыг арилгах зорилгоор нэгдсэн журманд оруулах нь зүйтэй гэж үзсүгэй.

2. Нийслэлийн засаг даргын харьяалалд хамрагдах төрийн өмчийн оролцоотой үйл ажиллагаа явуулж байгаа төсөвт болон аж ахуйн нэгжүүдийн төрийн өмчийн төлөөлөгч байгууллагаар нийслэлийн засаг даргын даргатай Өмчийн газрыг тогтоосугай.

3. Нийслэлийн нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд төрийн өмчийг эзэмшиж үйл ажиллагаа явуулж байгаа төсөвт болон аж ахуйн нэгжийн эзэмшилд байгаа төрийн өмчийн барилга, үндсэн хөрөнгийг Өмчийн газарт бүртгүүлж, ашиглах нөхцөл, илүүдэл ажлын байр үндсэн хөрөнгөө бусдад түрээслүүлэх асуудлыг Өмчийн газрын зөвшөөрлийн үндсэн дээр шийдвэрлэж байхыг аж ахуйн нэгж, байгууллагын эрх баригчдад даалгасугай.

4. Түрээслүүлэгч нь үндсэн хөрөнгийн түрээсийн төлбөрийг төрийн өмчийн их засвар, сэргээн босголтын фонд байгуулах болон үндсэн хөрөнгийг худалдаж, түрээслэсний санг бүрдүүлж журмын дагуу зарцуулж байхаар тогтоосугай.

5. Төрийн өмч эзэмшигч байгууллагуудын мэдэлд буй барилга, үндсэн хөрөнгийг түрээслэх журам, гэрээний загвар төрийн өмчид ноогдох хувьцаа эзэмшигчээр ажиллах журмуудыг I, II, III хавсралт ёсоор баталж 1993 оны 5 дугаар сарын 15-наас эхлэн мөрдсүгэй.

6.Өмчийн газар /н.Найдан/-т ЦААЛГАХ нь:

а/Төсөвт болон аж ахуйн нэгжийн эзэмшиж байгаа төрийн өмчийн барилга байгууламжийг дахин үнэлж бүртгэлд авсугай.

б/Төрийн өмч оролсон буюу давамгайлсан аж ахуйн нэгжийн хувьцаа эзэмшигчийн болон хувь нийлүүлэгчдийн хуралд төрийн өмчийг төлөөлөн оролсон энэ талаар гарсан хууль тогтоомжийг мөрдөн салбар харьяа газар, хэлтсээс санал, зөвлөмж авч ажиллаж байсугай.

в/Төрийн өмчид ногдох ашиг /девелопмент/ төвлөрүүлсний нийт үнийн дүнгийн 2%-иар тооцон үлдээж эдийн засгийн иж бүрэн судалгаа явуулах, үйлдвэрлэл үйлчилгээг хөгжүүлэх төсөл боловсруулах, мэргэжлийн байгууллагаас хууль, санхүү, эдийн засгийн зөвлөлтөө авах, шинжээчийн дүгнэлт гаргах хяналт хийлгэх зэрэг арга хэмжээнд зарцуулахыг зөвшөөрсүгэй.



НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ

ДАРГА

*Ц.Баасанжав* Ц.БААСАНЖАВ

боловсруулсан  
нийлсэн  
1993.5.25. 5% Эрдэнэчимэг



Нийслэлийн засаг даргын 1993  
оны 9-р сарын захирамжийн  
нэгдүгээр хавсралт

**ТӨРИЙН ӨМЧИЙГ ТҮРЭЭСЛЭХ ЖУРАМ**

**Нэг. Нийтлэг үндэслэл**

I.1. Төрийн өмч эзэмшигч төсөвт байгууллага, аж ахуйн нэгжүүд хууль тогтоомжид нийлүүлж барилга, тоног төхөөрөмж, илүүдэл талбайг бусдад түрээсээр эзэмшүүлэхэд энэхүү журмыг мөрдөнө.

I.2. Энэхүү журмын зорилго нь төрийн өмч эзэмшигч төсөвт байгууллага, аж ахуйн нэгжүүдээс өөрийн эзэмшилд байгаа барилга тоног төхөөрөмжийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх зорилгоор бүхэлд нь буюу хэсэгчлэн /цаашид түрээслүүлж буй үндсэн хөрөнгө гэж нэрлэнэ/ бусдад түрээсээр эзэмшүүлэхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.

I.3. Төрийн өмч эзэмшигч төсөвт байгууллага, аж ахуйн нэгжүүд өөрийн эзэмшилд байгаа түрээслүүлж буй үндсэн хөрөнгийн зарим хэсгийг үйлдвэрлэл үйлчилгээ явуулах эрх бүхий аж ахуйн нэгжид нийслэлийн өмчийн газрын зөвшөөрөл хяналтын дор түрээслүүлнэ.

I.4. Нийслэлийн өмчийн газар нь төрийн өмчийг эзэмшигч төсөвт байгууллага, аж ахуйн нэгжийн эзэмшилд байгаа барилга байгууламжийн ашиглалтанд хяналт тавьж ажлын байранд хэмжин шалгалт хийж илүүдэл талбайг бусад аж ахуйн нэгжид түрээслүүлэх саналыг тухайн байгууллагатай хамтран боловсруулж нийслэлийн засаг даргын зөвлөлийн хуралд оруулан шийдвэрлүүлнэ.

**Хоёр. Түрээслэх журам**

Төрийн өмч эзэмшигч төсөвт байгууллага, аж ахуйн нэгжүүдийн удирдлага өөрийн эзэмшилд буй хөрөнгийг бусдад түрээсээр эзэмшүүлэхэд доорхи эрх эдэлж үүрэг хүлээнэ.

2.1. Төрийн өмчийг түрээслэхэд холбогдох хууль тогтоомжийг үндэслэн талууд эрх ашгаа харилуан хүндэтгэх зарчмаар үйл ажиллагааныхаа үр дүнг тодохойлсон түрээсийн гэрээг нийслэлийн Өмчийн газраас гаргасан загварын дагуу бичгээр байгуулна.

2.2. Өмч түрээслүүлэх гэрээг нийслэлийн Өмчийн газарт бүртгүүлсний дараа уг гэрээ хүчин төгөлдөр болно.

2.3. Түрээслүүлэх үндсэн хөрөнгийг түүний хүчин чадал, чанар, үнэ, тоо, талбайг хэмжээг тодорхойлсон актаар хүлээлцэнэ.

2.4. Түрээсийн төлбөрийн жишгийг өмчийн газар зарлах ба түүнийг үндэслэн талууд тохиролцож тогтооно. Үнэ тарицгийн өөрчлөлттэй холбогдуулан түрээсийн төлбөрийн хэмжээг өөрчлөх асуудлыг талууд зөвшөлцөн шийдвэрлэнэ.

2.5. Төрийн өмчийн жилийн түрээсийн төлбөрийг үндсэн хөрөнгийн жилийн элэгдлийн нийт өртөг дээр түрээслэгчийн цэвэр орлогоос түрээслүүлэгчид хувь оногдуулах журмаар зах зээлийн төлбөрийг үнэлгээг харгалзаж тогтооно. Түрээслүүлж буй барилга, үндсэн хөрөнгийн байршил, ашиг олох боломж зэргээс хамааран түрээсийн төлбөр ялгавартай байж болно. Түрээсийн төлбөрийн доод хязгаар нь үндсэн хөрөнгийн жилийн элэгдлийн дүн, тоног төхөөрөмжийн түрээсийн төлбөр нь үнийн 20%-тай тэнцэх хэмжээнээс бага байж болохгүй.

2.6. Түрээслэгч нь түрээсээр эзэмшиж буй үндсэн хөрөнгийн урсгал засварыг өөрийн хөрөнгөөр чанартай хийж ашиглах, гадна талын зам талбай, орчны тохижилт, цэвэрлэгээний ажлыг шууд хариуцна.

2.7. Түрээслүүлж буй үндсэн хөрөнгийн ашиглалттай холбоотой шаардагдах /цахилгаан, дулаан, цэвэр, бохир ус/ харуул, хамгаалалт, жижүүр, цэвэрлэгч гэх мэтийн/ зардлуудыг хэрхэн тооцох, төлбөр хийх, гэрээний үйлчлэх хугацаа сунгах нөхцөл зэргийг гэрээнд тодорхой заасан байна.

2.8. Өмч түрээслүүлэхдээ талуудын хүлээх үүрэг, хариуцлагыг хууль тогтоомжийн дагуу тодорхойлж, төлбөрийн хэмжээ төлөх хугацаа, торгууль, төлбөр барагдуулахтай холбогдсон зүйлийг гэрээнд тусгасан байна.

2.9. Түрээслүүлэгч нь өөрийн өмч болох барилга, суурилагдсан тоног төхөөрөмж, илүү талбайн бүрэн бүтэн байдлыг хотын Өмчийн газрын өмнө шууд хариуцна.

## 3.

2.10.Төрийн өмчийг түрээслэгч өөрийн түрээсээр эзэмшиж буй үндсэн хөрөнгийг дам түрээслэхийг хориглоно./Ерөнхий түрээслэгч хамаарахгүй/

Гурав.Маргааныг шийдвэрлэх

3.1.Төрийн өмч болох барилга, тоног төхөөрөмж, илүүдэл талбайг бусдад түрээслүүлэх талаар гарсан маргааныг нийслэлийн засаг даргын дэргэдэх Өмчийн газар, Өмчийн газрын шийдвэрийн талаар гарсан маргаантай асуудлыг хуульд заасан журмаар шийдвэрлэх буюу Нийслэлийн засаг дарга авч үзэн эцсийн шийдвэр гаргана.



Нийслэлийн засаг даргын 1993  
оны 27 тоот захирамжийн хоёр-  
дугаар хавсралт

Б А Т Л А В

ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭ

1993 оны дугаар Улаанбаатар  
сарын нн өдөр Дугаар хот

Нэг талаас \_\_\_\_\_ төлөөлж /цаашид түрээс-  
лүүлэгч гэнэ/ нөгөө талаас \_\_\_\_\_ төлөөлж  
/түрээслэгч/ нар харилцан тохиролцож энэхүү гэрээг байгуулав.

Нэг. Нийтлэг зүйл

1.1. \_\_\_\_\_ барилгын \_\_\_\_\_ м2 талбайтай  
хэсгийг \_\_\_\_\_ зориулалтаар  
\_\_\_\_\_ -д 1993 оны \_\_\_\_\_ сарын өдрөөс эхлэн \_\_\_\_\_  
жилийн /сарын хугацаагаар эзэмшүүлэхээр тохиролцож энэхүү  
гэрээг байгуулав.

Хоёр. Түрээслүүлэгчийн эрх үүрэг

2.1. Түрээслэх хөрөнгийг актаар хүлээлгэн өгч түрээсийн  
төлбөрийн талаар түрээслэгчид холбогдох мэдээлэл өгч төлбөрийн  
хэмжээ хугацааг зөвшөөрөлдөж тохирно.

2.2. Түрээслүүлсэн хөрөнгийн эзэмшилт, ашиглалтанд хяналт  
тавина. Түрээслэгчээс хөрөнгийн ашиглалтын үр ашгийг дээшлүү-  
лэх талаар авч хэрэгжүүлэх идэвхтэй үйл ажиллагааг дэмжих  
үүрэгтэй. Түүнчлэн түрээслэгчийн үйл ажиллагааны талаар дүгнэлт  
гаргах эрхтэй.

2.3. Түрээслэгчийн үйл ажиллагаанаас хамаарч түрээслүү-  
лагч талд хохирол учрах нөхцөл бий болоход хүрвэл түрээслүү-  
лагч анхааруулна. Түрээслэгч зохих арга хэмжээ авахгүйгээр  
түрээслүүлэгчид хохирол учруулахад хүрвэл түрээслэгдсэн хөрөн-  
гийг буцаах, холбогдох төлбөр тогтоох, хохирлыг нэхэмжлэх, тө-  
лүүлэх эрхтэй.

2.4. Түрээслэгч тал гэрээний үүргээ ноцтой зөрчих, түрээслэсэн өмч хөрөнгийг ашиг орлогын эх үүсвэр болгох, төлбөрийн чадвар алдах, гэрээнд заасан ашиглах чиглэлээ өөрчлөх, хуульд заасан бусад нөхцөл байдал бүрдвэл түрээслүүлэгч дангаараа гэрээг цуцлана.

Гурав. Түрээслэгчийн эрх, үүрэг

3.1. Түрээслэсэн хөрөнгийн эдэлгээ, ашиглалтын горимыг чанд мөрдөж ариг гамтай эдэлж эдэлгээ бусаар элэгдэл гэмтэлд оруулахгүй байх, элэгдэл гэмтлийг нөхөн сэргээх үүрэг хүлээнэ.

3.2. Түрээсийн төлбөрийг хугацаанд нь төлөх, гэрээний хугацаа дууссаны дараа хөрөнгийг түрээслүүлэгчид актаар хүлээлгэн өгөх үүрэгтэй.

3.3. Барилгын засал чимэглэл, тохижилтонд зориулсан хийц эдлэлүүдэд суурилуулсан зүйлээ түрээсийн гэрээг цуцлах тохиолдолд хэвээр үлдээнэ.

Дөрөв. Түрээсийн төлбөр, тооцоо

4.1. Жилийн түрээсийн төлбөрийг \_\_\_\_\_ мянган төгрөгөөр тогтоов.

4.2. Түрээсийн төлбөрийг 4 хувааж улирал тутам тухайн улирлын дунд сарын 25-ны дотор \_\_\_\_\_ тоот дансанд шилжүүлнэ.

4.3. Түрээсийн хугацаандаа төлөгдөөгүй төлбөрийг түрээслэгчийн \_\_\_\_\_ банк дахь \_\_\_\_\_ тоот дансанаас түрээслүүлэгчийн \_\_\_\_\_ банк дахь \_\_\_\_\_ тоот дансанд инкассын тооцоогоор татаж төвлөрүүлнэ. Түрээсийн төлбөрийн эцсийн тооцоог оны эцэст талууд хамтран барагдуулж гэрээний биелэлтийг дүгнэж жилийн түрээсийн төлбөрт мөнгөний ханштай уялдуулан зохицуулалт хийнэ.

4.4. Байгалийн гамшиг, гэнэтийн аюул тохиолдох болон талуудын үйл ажиллагаанаас хамаарахгүй шалтгаанаар түрээслэсэн хөрөнгийн чанар байдал алдагдвал талууд харилцан тохиролцож түрээсийн төлбөрийн хэмжээг өөрчилж болно.

Тав. Харилцан хүдээх үүрэг, хариуцлага

5.1. Түрээслэгч нь түрээсийн төлбөрийн хугацаа хожимдуулан төлөхөд хүрвэл төлбөрийн дүнгээс хоног тутамд нэг хувиар бодсон торгуулийг түрээсийн зохих төлбөр дээр нэмж төлнө.

3.

5.2. Энэхүү гэрээнд хамаарах асуудлаар талууд байнга харилцан зөвлөлдөж ажиллана.

Гэрээнд тусгагдаагүй шалтгаан хөндлөнгийн бусад үндэслэлээр аль нэг тал гэрээг дангаар цуцлах эрхгүй.

Зургаа. Бусад зүйл

6.1. Гэрээ нь 199 оны сарын ны өдрөөс эхлэн хүчин төгөлдөр болно.

6.2. Гэрээтэй холбогдсон аливаа асуудлыг хоёр тал шийдвэрлэнэ. Маргаантай асуудлыг хуульд заасан журмаар шийдвэрлүүлнэ.

Г Э Р Э Э Г

-----  
Төлөөлж  
Данс \_\_\_\_\_  
Утас \_\_\_\_\_

-----  
Төлөөлж  
Данс \_\_\_\_\_  
Утас \_\_\_\_\_





Нийслэлийн засаг даргын 1993 оны 4.26 тоот захирамжийн гуравдугаар хавсралт

ТӨРИЙН ӨМЧИЙН ХУВЬЦАА ЭЗЭМШИГЧ ӨМЧИЙН ГАЗРЫН ХҮЛЭЭХ ҮҮРЭГ, ЭРХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Энахуу үйл ажиллагааны журам нь нийслэл хот болон дүүргүүдэд үйл ажиллагаагаа явуулдаг төрийн өмч оролцсон болон давамгайлсан компани, аж ахуйн нэгжүүдийн төрийн өмчид ногдох хувьцаа эзэмшигч, хувь нийлүүлэгчийг төлөөлж хуулийн этгээдээр оролцох өмчийн үйл ажиллагааг зохицуулахад чиглэгдэнэ.

1.2. Өмчийн газар нь энэ үйл ажиллагаагаа явуулахдаа үүрэг хүлээж эрх эдлэнэ.

Хоёр. Хувьцаа эзэмшигч/Өмчийн газар/-ийн гүйцэтгэх үүрэг

2.1. Төрийн өмч оролцсон болон давамгайлсан хувьцаат компани, аж ахуйн нэгжийн жилийн зүсийн тайлан тэнцэл, санхүү эдийн засгийн үр ашгийн үзүүдэлт, төлөвлөгөө төсөв, ерөнхий захирлын үйл ажиллагааны хөтөлбөрийг хянан үзэж дүгнэлт гарган төрийн өмчийн бодлогыг баримтлан хувьцаа эзэмшигчдийн болон хувь нийлүүлэгчдийн хурлаар саналаа оруулж шийдвэрлүүлэх.

2.2. Компани, аж ахуйн нэгжүүдийн санхүү, эдийн засгийн үр ашгийг дээшлүүлэх зорилгоор өөрийн байгууллагын дэргэд эдийн засгийн зөвлөл, хөндлөнгийн шинжээчдийг томилон жилийн зүсийн үйл ажиллагаанд хэсэгчилсэн буюу иж бүрэн судалгаа шинжилгээ хийлгэхээр ажиллуулж цаашид авах арга хэмжээний төслийг оновчтой хувилбараар боловсруулж хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд танилцуулах.

2.3. Төрийн мэдлийн компани, аж ахуйн нэгжүүдийн ерөнхий захирлыг томилохдоо мэргэжлийн хүмүүсийн боловсруулсан хөтөлбөрийн төслийг хэрэгжүүлэх чадвартай хүнийг сонгон шалгаруулах мөн яам, тусгай газраас тус газарт ирүүлсэн танилцуулга, саналыг харгалзан томилж хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар батлуулан нийслэлийн засаг даргын Тамгын газартай гэрээтэй ажиллуулах.

2.4.Компани, аж ахуйн нэгжийн хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаас шийдвэрлэсний дагуу төрийн өмчид ногдох ашиг /дөвөнд/-ийг хугацаа тохирон байгуулагчнхаа үндсэн хөрөнгийн санд төвлөрүүлж байх.

2.5.Төрийн өмчид ногдох ашгийг төвлөрүүлэх асуудлыг хэлэлцэж байх үедээ эдийн засгийн зөвлөл, хөндлөнгийн шинжээчдийн дүгнэлт судалгаа, цаашид авах арга хэмжээний төслийг харгалзан үйлдвэрлэлийг өргөтгөх, техник технологийг боловсронгуй болгох, захиргаа, үйлдвэрлэлийн зардлыг тогтоох, ажиллагсдын нийгэм соёлын арга хэмжээний асуудлыг шийдвэрлэх зэрэгт хөрөнгө хувиарлах эсэхийг хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар хэлэлцэж шийдвэрлэх.

2.6.Төрийн өмчид ногдох ашиг болгож төвлөрүүлсэн хөрөнгийг зарцуулах саналаа нийслэлийн засаг даргын эдийн засаг хариуцсан орлогч даргад танилцуулан шийдвэрлүүлж байх.

2.7.-Төрийн өмч өролцсон болон давамгайлсан компани аж ахуйн нэгжийн үйлдвэрлэлийг өргөтгөх, шинээр жижиг, дунд үйлдвэр байгуулах болон бусад асуудлыг салбар хариуцсан удирдах газар, яамтай саналаа харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр шийдвэрлэж байх.

2.8.Хуралд оруулах материалыг I4 хоногийн өмнө аж ахуйн нэгжийн хувьцаа, эзэмшигчдийн хурал хуралдсанаас хойш 7 хоногийн дотор хурлын протокол, эдийн засгийн үзүүлэлтүүд, хурлаас гаргасан шийдвэр, бусад материалын I%-ийг гаргуулан авч байгууллага дэрээ хадгалах.

Гурав.Хувьцаа эзэмшигч, хувь нийлүүлэгч /Өмчийн газар/-ийн эдлэх эрх

3.1.Компаниас төрийн өмчид ногдох ашиг /дөвөнд/-ийг төвлөрүүлэн зарцуулах талаар засаг даргын эдийн засаг хариуцсан орлогчид саналаа оруулах.

3.2.Компани дүрмийн санд өөрчлөлт оруулах төрд ногдсон хувьцааг болон хувь нийлүүлсэн хөрөнгийг дахин борлуулах, дүрмийн сангийн хэмжээг нэмэгдүүлэх, багасгах саналыг эдийн

## 3.

засгийн судалгаа тооцооны үндсэн дээр боловсруулан нийслэлийн засаг даргын эдийн засаг хариусан орлогч даргад танилцуулан хувьцаа эзэмшигчдийн болон хувь нийлүүлэгчдийг хуралд оруулж хэлэлцүүлэх.

3.3.Төвлөрүүлсэн санг зарцуулах санал боловсруулах.

3.4.Төрийн өмчийн хувьцаа эзэмшигчийн болон хувь нийлүүлэгчийн эрх эдлэж байгаагийн хувьд компаний өмнө үүрэг хүлээхгүй.

3.5.Төрийн мэдлийн компаний ерөнхий захирлыг томилох талаар саналаа танилцуулах.

3.6.Өмчийн газар нь төрийн өмч оролцсон болон давамгайлсан компаний хувьцааг эзэмшигчээр төрийг төлөөлж оролцохдоо бусад хувьцаа эзэмшигчдийн адил эрх эдлэнэ.