



МОНГОЛ УЛС

ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГЫН  
ГАЗАР ЭЗЭМШИХ ЭРХИЙН  
ГЭРЧИЛГЭЭ

Дугаар 000002084

Налайхын Барилгын Материалын Үйлдвэрлэл, Технологийн Парк / 5890683 /-д  
 (байгууллагын нэр) **ОНОААТҮГ** (регистрийн дугаар)  
 Нийслэлийн Засаг даргын захирамж -ын 20 19 оны 05 сарын 30 өдрийн А/526 тоот  
 (шийдвэр гаргагч)  
 шийдвэрийг үндэслэн Улаанбаатар Налайх 03-р хороо  
 (аймаг, нийслэл) (сум, дүүрэг) (баг, хороо)  
 хаягт  
 (гудамжны нэр) (хашааны дугаар/ тоот)  
 байрлах, нэгж талбарын 1261610472 дугаар бүхий 1299999.0 м.кв /га/ газрыг  
 /129.9999/  
 Үйлдвэрлэлийн барилга, байгууламж, бусад газар зориулалтаар  
 /үйлдвэрлэл технологийн паркийн үйлдвэрлэл/  
 15 жилийн хугацаатай эзэмшүүлж, эрхийн улсын бүртгэлийн Э-2207000524  
 дугаарт бүртгэж гэрчилгээ олгов.

ГАЗРЫН АСУУДАЛ ЭРХЭЛСЭН  
БАЙГУУЛЛАГА / АЛБАН ТУШААЛТАН

НИЙСЛЭЛИЙН ГАЗАР ЗОХИОН  
БАЙГУУЛАЛТЫН АЛБАНЫ ДАРГА

ТАМГА / ТЭМДЭГ



А.Энхманлай

(нэр)

19 6 27  
20 оны сарын өдөр

Газрын кадастрын мэдээллийн сэн Засгийн газрын 2009 оны 25 дугаар тогтоолын дагуу WGS-84/сэдбицол, UTM тусгагт шилжүүлсэн холбогдох талбайн хэмжээ 1300000 м.кв/га бичигдэх талбарын дугаар болж өөрчлөгдсөнийг бүртгэв.  
 Огноо: 2019.08.26  
 Гарын үсэг: [Signature]  
 Сөржийн дугаар: 11213

## ГАЗАР ЭЗЭМШИХ ЭРХИЙН ГЭРЧИЛГЭЭНИЙ ТЭМДЭГЛЭЛ

Д/д	Нэмэлт өөрчлөлтийн агуулга	Бүртгэсэн	
		Огноо	Ажилтан, тамга
1			

Энэхүү гэрчилгээг хуурамчаар үйлдсэн этгээдэд Монгол Улсын хуулийн дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ. Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ засвартай бол хүчингүй.

Нэгж талбарын дугаар: 1261610472  
Улсын бүртгэлийн дугаар: Э-2207000524  
Гэрчилгээний дугаар: 2084



ИРГЭН, ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДЭД ГАЗАР  
ЭЗЭМШҮҮЛЭХ ГЭРЭЭ

2019 оны 06 сарын 27 өдөр

№ 01113-2019/00606

Улаанбаатар Хот

**Нэг. Нийтлэг үндэслэл**

Монгол Улсын Газрын тухай хууль, Улаанбаатар аймаг /нийслэл/-ийн Засаг даргын 2019 оны 05 сарын 30-ны өдрийн А/526 тоот шийдвэрийг үндэслэн газар эзэмшүүлэгчийг төлөөлж, Улаанбаатар аймаг/хотын Налайх сум/дүүргийн Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын алба-ны мэргэжилтэн Галтбаатар овогтой Анхзаяа газар эзэмшигчийг төлөөлж Налайхын БМУТПарк ОНӨААТҮГ-н Сосор овогтой Батжаргал нар энэхүү гэрээг байгуулав.

**Хоёр. Гэрээний нөхцөл**

2.1. Газар эзэмшигчид олгосон газрын нийт хэмжээ  
129.9999 га

1299999.0 м2.

Үүнээс:

**Нэгж талбарын тодорхой хэсгийг эзэмших зориулалт**  
Үйлдвэрлэлийн барилга, байгууламж, бусад газар

**Тухайн зориулалтаар эзэмших газрын хэмжээ**  
1299999.0 м2, 129.9999 га

**Газар эзэмших хугацаа**  
15 жил

2.2. Газрын төлбөрийн хэмжээ:

Нэгжийн үнэ 0 төгрөг/үсгээр \_\_\_\_\_/

Газрын төлбөрөөс чөлөөлөгдөх талбай /0м<sup>2</sup>/, чөлөөлөгдөх хувь /0%/

Бүгд үнэ 0 төгрөг/үсгээр \_\_\_\_\_/

Үүнээс:

1-р улиралд 0 төг

3-р улиралд 0 төг

2-р улиралд 0 төг

4-р улиралд 0 төг

2.3. Газрын төлбөрийг улирал бүрийн эхний сарын 25-ны дотор газар эзэмшүүлэгчийн Улаанбаатар хотын банк дахь 2611009722 тоот дансанд шилжүүлж байна.

2.4. Газар эзэмшүүлэх тухай эрх бүхий Засаг даргын шийдвэр гарсан өдрөөр газрын төлбөр хийх хугацааг тогтооно.

2.5. Эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр газрын төлбөрийн хэмжээ өөрчлөгдөх тохиолдолд гэрээнд өөрчлөлт оруулна. Ийнхүү газрын төлбөрийг шинэчлэн тогтоолгоогүй бол зохих зардлыг газар эзэмшигч хүлээнэ.

**Гурав. Газар эзэмшигчийн эрх**

3.1. Гэрээнд заасан зориулалтын дагуу уг газрыг эзэмших, ашиглах;

3.2. Газрын төлөв байдал, чанарын улсын хянан баталгааг газар өмчлөгчөөс гаргуулж авах;

3.3. Газарт учирсан хохирлыг гэм буруутай этгээдээр тогтоосон журмын дагуу нөхөн төлүүлэх;

3.4. Газар эзэмшүүлэх тухай шийдвэр гаргасан этгээдийн зөвшөөрөлтэйгээр эрхийн гэрчилгээгээ бусдад шилжүүлэх, барьцаалах;

3.5. Газар эзэмшигч нь газар эзэмшүүлэх тухай шийдвэр гаргасан этгээдийн зөвшөөрөлтэйгээр тухайн газраа бүгдийг нь буюу зарим хэсгийг бусдад ашиглуулж болно.

3.6. Газрын тухай хууль тогтоомж, газар эзэмших гэрээнд заасан үүргээ зохих ёсоор биелүүлж ирсэн бол эрхийн гэрчилгээний хугацаа дуусахад уг газрыг үргэлжлүүлэн эзэмшихээр эрхийн гэрчилгээний хугацааг сунгуулах /Эрхийн гэрчилгээний хүчин төгөлдөр байх хугацаа дуусахаас 30-аас доошгүй хоногийн өмнө эзэмшигч нь хугацаа сунгуулах тухай хүсэлтээ тухайн шатны Засаг даргад гаргах/;

3.7. Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ хүчингүй болсон тохиолдолд эрхийн гэрчилгээг хүчингүй болгосон Засаг даргын шийдвэрийг эрхийн гэрчилгээ эзэмшигч болон барьцаанд авсан этгээд нь хууль бус гэж үзвэл тухайн шийдвэр гарсан өдрөөс хойш ажлын 10 өдрийн дотор шүүхэд гомдол гаргах эрхтэй.

#### **Дөрөв. Газар эзэмшигчийн үүрэг**

4.1. Газар эзэмших гэрээнд заасан нөхцөл, болзлыг биелүүлэх;

4.2. Газрыг үр ашигтай, зохистой ашиглах, хамгаалах, байгаль орчныг хамгаалах тухай хууль тогтоомж болон төрийн эрх бүхий байгууллагаас газар ашиглалттай холбогдуулан тавьсан нийтлэг шаардлагыг биелүүлэх;

4.3. Газрын төлөв байдал, чанарын улсын хянан баталгааг тогтоосон журмын дагуу хийлгэж байх/ 5 жилд нэг удаа хийлгэнэ./;

4.4. Бусдын газар эзэмшихтэй холбогдсон эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчихгүй байх;

4.5. Газрын төлбөрийг газрын ашигт шинж чанарыг ашигласан эсэхээс үл хамааран хугацаанд нь төлөх;

4.6. Төлбөр төлөх үүргээ хугацаандаа гүйцэтгээгүй тохиолдолд гүйцэтгээгүй үүргийн үнийн дүнгийн 0.5 хувиар хэтэрсэн хоног тутамд алданги төлөх;

4.7. Эзэмшлийн газраа бүхэлд нь буюу зарим хэсгийг бусдад ашиглуулах бол эрх бүхий Засаг даргаас зөвшөөрөл авч, энэ тухай улсын бүртгэлд бүртгүүлэх;

4.8. Газар эзэмшүүлэгчээс газрын эзэмшил ашиглалттай холбогдуулан тавьсан шаардлагыг цаг тухайд нь биелүүлэх;

4.9. Кадастрын зураглал гүйцэтгэх эрх бүхий аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэнийг өөрийн эдлэн газартаа саадгүй нэвтрүүлж, ажиллах, мэдээлэл авах боломжоор хангах

4.10. Өөрийн эдлэн газрын хилийн эргэлтийн цэгүүдийг газар дээр нь тэмдэглэсэн тэмдэгтийг хамгаалалтандаа авч, бүрэн бүтэн байдлыг хариуцах

4.11. Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын үнэлгээгээр тавигдсан шаардлагыг биелүүлэх

4.12. Эдлэн газрын эргэлтийн цэгүүдийг хөдөлгөсөн, нүүлгэн шилжүүлсэн, устгахгүй байх

4.13. Геодезийн байнгын цэг, тэмдэгт байрлаж байгаа газарт барилга байгууламж барих, газар шорооны ажил хийхдээ сум, дүүргийн Засаг дарга буюу хил хамгаалах ерөнхий газраар уламжлан геодези, зураг зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагаас зөвшөөрөл авна.

4.14. Газар эзэмшүүлэх гэрээг дүгнүүлэх

4.15. Барилга байгууламжийн төлөвлөлтийн эскиз зургийг сум болон аймгийн ерөнхий архитектороор батлуулах

4.16. Барилга байгууламжийн зураг төсөл нь хот, тосгоны батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний шийдлүүд, олгогдсон газрын хэмжээ, зориулалттай уялдсан байх бөгөөд барилгажих талбай нь тухайн газрын 70 хувиас илүүгүй байна.

4.17. Барилгын улаан шугам тавихад Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газрын геодези зураг зүйн асуудал хариуцсан мэргэжилтэнг оролцуулан баталгаажуулах

4.18. Гэрээний биелэлт тооцсон дүгнэлтээр илэрсэн зөрчлүүдийг заасан хугацаанд арилгах арга хэмжээ авах

4.19. Эзэмшил, ашиглалтанд байгаа болон орчны 50м хүртэлх нийтийн эзэмшлийн зам талбай, ногоон байгууламжид тохижилт, арилчилгаа хийх

4.20. Холбогдох хууль тогтоомжоор тогтоосон бусад эрх, үүрэг, хариуцлага хүлээх;

#### **Тав. Газар эзэмшүүлэгчийн үүрэг**

5.1. Газрыг гэрээнд заасан зориулалтын дагуу эзэмшиж байгаа эсэхийг хянах;

5.2. Уг газрыг эзэмшүүлэхийн зэрэгцээ дараахь шаардлагыг газар эзэмшигчид тавих эрхтэй. Үүнд:

а. Газрыг үр ашигтай, зохистой ашиглах, хамгаалах, байгаль орчныг хамгаалах тухай хууль тогтоомж болон төрийн эрх бүхий байгууллагаас газар ашиглалттай холбогдуулан тавьсан нийтлэг шаардлагыг биелүүлэх

б. Эзэмшүүлэхээр олгосон газарт зориулалтын бус барилга байгууламж барих, хүн амын амьдрах орчны чанарт сөрөг нөлөө бүхий үйл ажиллагаа явуулахгүй байх

в. Газрыг зориулалтын дагуу эрүүл ахуйн шаардлага хангаж ажиллах

г. Хот тосгоны өнгө үзэмж, эрүүл ахуйн нөхцлийг сайжруулах, газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээх шаардлагын дагуу эзэмшилд авсан газрын 10-аас доошгүй хувийг ногоон байгууламжтай байлгана.

д. Барилгын зургийг эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагаар хийж гүйцэтгүүлэх ба барилгыг мэргэжлийн байцаагчаар хянуулах

е. Хот байгуулалтын ерөнхий болон хэсэгчилсэн төлөвлөгөөнд өөрчлөлт орсон тохиолдолд газар эзэмших гэрээг цуцлах хүртэл арга хэмжээ авах

5.3. Газрыг гэрээний нөхцөлийн дагуу эзэмшээгүй, энэ талаар тавьсан шаардлагыг биелүүлээгүй буюу Газрын тухай хуулийн 40.1.1-40.1.6 дугаар зүйлд заасан нөхцөл бий болсон тухайлбал:

а. Эрхийн гэрчилгээ эзэмшигч газрын тухай хууль тогтоомж, газар эзэмших гэрээний нөхцөл, болзлыг удаа дараа буюу ноцтой зөрчсөн;

б. Газрыг хүн амын эрүүл мэнд, байгаль хамгаалал, үндэсний аюулгүй байдлын ашиг сонирхолд харшаар ашигласан нь эрх бүхий байгууллагын дүгнэлтээр тогтоогдсон;

в. Шилжүүлж авсан эрхийн гэрчилгээгээ улсын бүртгэлд бүртгүүлж, шинээр гэрээ байгуулаагүй;

г. Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын үнэлгээгээр тавигдсан шаардлагыг биелүүлээгүй; эрхийн гэрчилгээ эзэмшигч газрын төлбөрөө хугацаанд нь бүрэн төлөөгүй;

е. Хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр\* гэрээнд заасан зориулалтын дагуу тухайн газраа 2 жил дараалан ашиглаагүй\* зэрэг тохиолдолд гэрээг хүчингүй болгож, мөн хуулийн 62 дугаар зүйлд зааснаар хохирлыг нөхөн төлөхийг шаардах;

ё. Өмнөх гэрээний биелэлтээр илэрсэн зөрчлийг арилгуулах

5.4. Газар эзэмшүүлэх гэрээг жил бүр дүгнэх;

5.5. Холбогдох хууль тогтоомжоор олгогдсон бусад эрх, үүрэг, хариуцлага хүлээх;

### Зургаа. Газрын талаарх эд хөрөнгийн эрхийн зарим зохицуулалт

6.1. Газар эзэмшигчийн эзэмшилд байгаа тухайн газар дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх өөр этгээдэд шилжвэл **газар эзэмших эрх мөн адил шилжих болно** гэж шийдвэрлэнэ.

6.2. Энэхүү гэрээгээр эзэмших газрыг хязгаартай эзэмших эрх бүхий газар ашиглагч байгаа болон ийнхүү ашиглахаар шаардсан бол түүний газар ашиглах нөхцөл, журам нь **газрын тухай хуулийн 48-р зүйлд** заасан нөхцөлийг дагаж мөрдөх болно. Шаардлагатай гэж үзвэл энэхүү гэрээнд хавсаргаж болно.

6.3. Газар эзэмшигчийн газрыг бүхэлд нь буюу зарим хэсгийг гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө эрх бүхий байгууллага улсын тусгай хэрэгцээнд нөхөн олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах тухай шийдвэр гаргавал уг шийдвэрийн үндэслэл болсон талуудын урьдчилсан тохиролцоо болон бусад эрхийн актаар зохицуулна.

6.4. Гэрээний талуудын шаардлагатай гэж үзсэн бусад нөхцөл: **Эзэмших эрх бүхий газраа зориулалтын дагуу эзэмшээгүй болон газрын төлбөрөө хугацаанд нь төлж барагдуулаагүй тохиолдолд газар эзэмших эрхийг нь хүчингүй болгох хүртэл арга хэмжээ авч газар дээрх эд хөрөнгийн эрхийн асуудлыг шүүхийн журмаар шийдвэрлэнэ. Мөн зохих зөвшөөрөлгүйгээр газрын хэмжээнд өөрчлөлт оруулсан нөхцөлд газар эзэмших эрхийг цуцлах хүртэл арга хэмжээ авна.**

Жич: “хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр ...” гэдгийг гэнэтийн давагдашгүй хүчний эсхүл байгалийн тогтолцооны өөрчлөлтөөс тухайн газарт нь эвдрэл, элэгдэл, цөлжилт бий болсон, бусдын хууль бус үйлдэл зэрэг газар эзэмшигчээс хамаарах шалтгаан байхгүй байсныг ойлгоно.

“... зориулалтын дагуу газраа 2 жил дараалан ашиглаагүй” гэдгийг газар эзэмшүүлэх тухай гэрээ хийгдсэнээс хойш хуанлийн бүтэн 2 жилийн дотор газар эзэмшигч нь тухайн газар дээрээ гэрээнд заасан нөхцөл, болзол, зориулалтын дагуу тодорхой үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлээгүй /барилга, байгууламж, зам талбай бариагүй, тариалан эрхлээгүй г. м/ байхыг ойлгоно.

Долоо. Бусад зүйл

- 7.1. Гэрээ нь газар эзэмшигчид газрыг актаар хүлээлгэн өгч, эрх бүхий Засаг дарга газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ олгосон өдрөөс эхлэн хүчин төгөлдөр болж мөрдөгдөнө.
- 7.2. Газар эзэмшүүлэх гэрээг талууд жил бүр дүгнэх ба газар эзэмшигч гэрээний биелэлтийг жил бүрийн 06-р сарын 25-ны дотор багтаан тайлагнаж, газар эзэмшүүлэгч 07-р сарын 01-ний дотор багтаан дүгнэнэ.
- 7.3. Газар эзэмшүүлэх гэрээг дүгнүүлээгүй, өмнөх гэрээний биелэлт тооцсон дүгнэлтээр илэрсэн зөрчлүүдийг арилгах арга хэмжээ аваагүй, дахин давтагдсан тохиолдолд Газрын тухай хууль тогтоомжийн дагуу газар эзэмших, эрхийн гэрчилгээг хүчингүй болгох саналыг холбогдох албан тушаалтанд уламжлан шийдвэрлүүлнэ.
- 7.4. Энэхүү гэрээтэй холбоотой бусад асуудлыг Монгол Улсын холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу шийдвэрлэнэ.
- 7.5. Газар олгох техникийн нөхцөл болон холбогдох мэргэжлийн байгууллагуудын дүгнэлтийн дагуу тухайн газар дээр байрлаж буй инженерийн шугам сүлжээг холбогдох байгууллагаас зөвшөөрөл авсаны үндсэн дээр нүүлгэн шилжүүлэх ба түүнтэй холбогдон гарах зардлыг газар эзэмших эрх авсан байгууллага, аж ахуйн нэгж, иргэн хариуцна.

**Гэрээний талуудын албан ёсны хаяг, харилцах утас:**

Газар эзэмшүүлэгч;  
Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын алба  
Чингэлтэй дүүрэг, 1-р хороо, Ц. Жигжиджавын гудамж-7/1 Хангарьд ордон 2 ба 3 давхар  
 Утас: 321224 319857

Газар эзэмшигч: *Сосор овогтой Батжаргал*  
 Газрын байршил: *Улаанбаатар Налайх 3*  
 Газар эзэмшигчийн хаяг: *Улаанбаатар, Баянзүрх, , гудамж,*  
 Регистр / улсын бүртгэл /-ийн дугаар: */5890683/*  
 Банк, дансны дугаар: *, None\_*  
 Харилцах утас: *75751001,94945065,89219811*

**ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН:**

Газар эзэмшүүлэгчийг төлөөлж:

Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын  
 албаны дарга

А.Энхманлай/.....

Газар зохион байгуулагч  
 Галтбаатар овогтой Анхзаяа

гарын үсэг /...../тамга/

Газар эзэмшигчийг төлөөлж:

Налайхын БМҮТПарк ОНӨААТҮГ-н Сосор  
 овогтой Батжаргал

/гарын үсэг/ -----/тамга/

Энэхүү гэрээний нэг хувийг 1261610472 дугаар бүхий нэгж талбарын хувийн хэрэгт хадгалав.

# Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба

Нэгж талбарын дугаар: 1261610472

Хуулийн этгээдийн нэр: Налайхын БМҮТТПарк ОНӨААТҮГ Батжаргал

Ашиглалтын төрөл: эзэмших

Регистрийн дугаар: 5890683

ХАЯГ: Аймаг/Хот: Улаанбаатар

Сум/Дүүрэг: Налайх

Баг/Хороо: 3-хороо

Кадастрын муж: 610

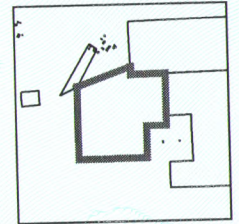
Гудамж:

тоот: 0

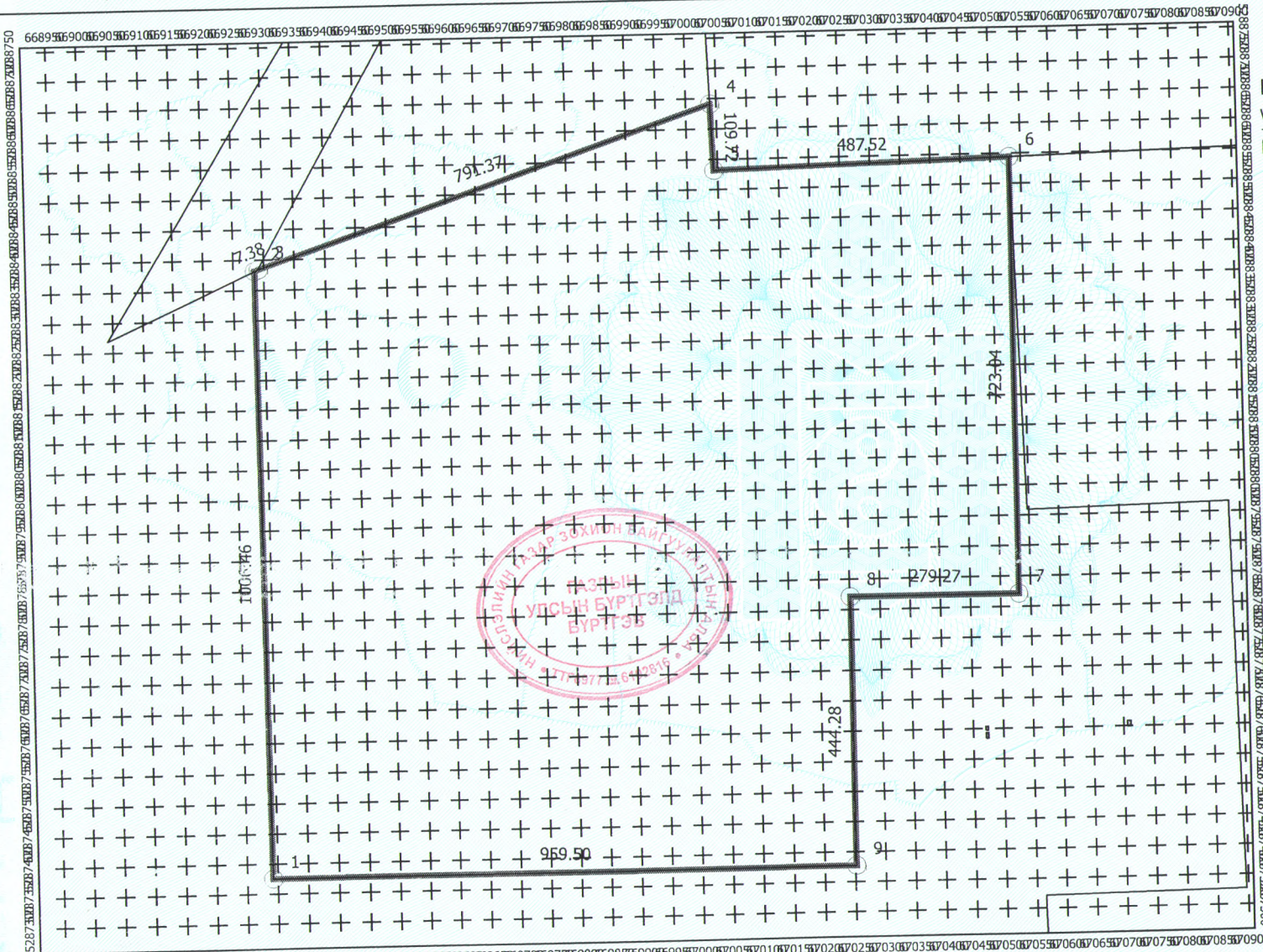
Орчны тойм:

Орчны тойм:

Координатын систем:  
WGS84 / UTM 48N  
EPSG: 32648



Масштаб = 1:100000



Газрын кадастрын мэдээллийн сан Засгийн газрын 2009 оны 25 дугаар тогтоолын дагуу WGS-84 салбичлол, UTM тусгагт шилжээнтэй холбогдуулан талбайн хэмжээ 130000 м.кв-ыг болж, нэгж талбарын дугаар, бүртгэл, огноо, газрын үсэг, Сөрийн дугаар: 111213

Талбайн хэмжээ: 1299999 квадрат метр

Зураг хэвлэсэн: ..... Э.Жавзансэнгэ

(Кадастрын асуудал хариуцсан мэргэжилтэн)

Хянасан: Бүртгэл ..... С.Дашмаа

(ГАБХ-ийн дарга) 0322045

Зургийн масштаб = 1:10000 (1 сантиметрт 100 метр багтана)

Хэвлэсэн огноо: 2019-06-06

Нэгж талбарын дугаар: 1261610472

**ХАЯГ:** Аймаг/Хот: Улаанбаатар  
Гудамж:

Сум/Дүүрэг: Налайх  
тоот: 0

Баг/Хороо: 3-хороо

Кадастрын муж: 610

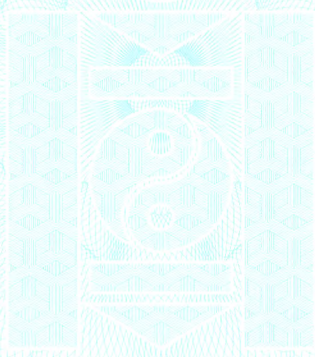
**Нэгж талбар**

№.	X	Y	урт
1	669292.57	5287375.29	1006.46
2	669284.94	5288381.68	7.38
3	669291.74	5288384.53	791.37
4	670040.23	5288641.41	109.72
5	670044.16	5288531.77	487.52
6	670531.50	5288544.32	723.04
7	670530.61	5287821.32	279.27
8	670251.35	5287821.31	444.28
9	670252.03	5287377.05	959.50

**Барилга**

№.	X	Y	урт	Барилгын дугаар/Талбай
----	---	---	-----	------------------------

МОНГОЛ



0322048