



ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ШИНЭЧИЛСЭН НАЙРУУЛГЫН ТӨСЛИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ

Нэг. Хуулийн төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

1.1. Хууль зүйн үндэслэл

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Монгол Улсын иргэн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй” гэж, Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх, хүний эрх, эрх чөлөөг зөрчихтэй тэмцэх, хөндөгдсөн эрхийг сэргээн эдлүүлэх үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна.” гэж заасан.

Монгол Улсын Их Хурлын 2010 оны 48 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлал”-ын 3.4-т “Хүний аюулгүй байдал, монгол хүний эрүүл, аюулгүй амьдрах таатай орчин, нөхцөлийг бүрдүүлэх, хүнсний аюулгүй байдлыг хангах, амьдрах орчин, орон байрны аюулгүй нөхцөлийг баталгаажуулах нь хүний аюулгүй байдлыг хангах үндэс мөн.” гэж заасан.

Монгол Улсын Их Хурлын 1999 оны 25 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого”-ын баримт бичигт “Орон сууцны асуудал нь улсын хөгжил, нийгмийн амьдралын түвшинг тодорхойлох гол үзүүлэлт, хүн амын эрүүл энх, сайн сайхан амьдрах, үр бүтээлтэй хөдөлмөрлөх язгуур нөхцөл болохын хувьд Монгол Улсын төрийн бодлогын салшгүй нэг хэсэг юм” гэж тус тус заасан.

Түүнчлэн Монгол Улсын Их Хурлын 2017 оны 11 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2020 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл”-д түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх, ашиглах, түрээслэгч, түрээслүүлэгчийн эрх, үүрэг, хариуцлага, түрээсийн төлбөртэй холбогдон бий болох харилцааг зохицуулах зорилгоор Орон сууцны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг боловсруулахаар тусгасан байна.

1.2. Практик шаардлага

1. Монгол Улсын хэмжээнд 2018 оны 9 дүгээр сарын 25-ны байдлаар 892,849 өрх байгаагаас 27.7 хувь нь буюу 246,512 өрх инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд, 45 хувь нь гэрт, 0.5 хувь буюу 4,599 мянган өрх зориулалтын бус сууцанд оршин сууж байна¹. Иргэдийн дунд орон сууц худалдан авах хэрэгцээ их байгаа ч зах зээл дээр борлуулагдаж байгаа орон сууцны үнэ өндөр, иргэдийн орлого болон

¹ ҮСХ-ны Хүн ам, орон сууцны тооллогын товчоо

төлбөрийн чадварт нийцэхгүй, бодит эрэлтийг хангах нийлүүлэлт хомс байна. Ирэх 5 жилийн хугацаанд Улаанбаатар хотын хэмжээнд 216,913 өрх орон сууц худалдан авах хэрэгцээтэй байгаагаас 71,798 өрх буюу нийт эрэлттэй өрхийн 33 хувь нь ипотекийн зээлд хамрагдах хүсэлтээ илэрхийлсэн² боловч эдгээрийн 35,497 өрх буюу 16.3 хувь нь л зээлийн шаардлага хангасан байна. Зөвхөн нийслэл хот төдийгүй орон нутгийн бүхий л төв суурин газарт иргэдийг орон сууцжуулах хэрэгцээ шаардлага байнга өсөн нэмэгдэж байна.

Иймд шинэ тутам зохицуулалт шаардаж байгаа хүн амын өсөлт, суурин газрын нягтаршил, иргэдийн оршин суух нөхцөлөө сайжруулах хэрэгцээ шаардлагыг хангах, орон сууцжуулах үйл ажиллагааг дэмжих механизмыг бий болгох шаардлагатай.

2. Монгол Улсын Их Хурлаар 1999 онд Орон сууцны тухай хууль батлагдсан. Энэ хугацаанд нийт 8 удаагийн нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан байдаг боловч хуулийн зарим зохицуулалт ач холбогдлоо алдсан, тус хууль болон бусад хуулиуд хоорондын уялдаа холбоо алдагдсан, Тухайлбал, 2015 онд батлагдсан Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай, 2016 онд батлагдсан Барилгын тухай /шинэчилсэн найруулга/, 2011 онд батлагдсан Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай зэрэг хуулиуд дахь нэр томьёо, зохицуулалтууд хоорондоо зөрчилдсөн.

3. Орон сууцны тухай хуульд орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрхийг заасан боловч одоогийн байдлаар уг эрхийг “Барилгын хөгжлийн төв” нэртэй төрийн өмчит аж ахуйн тооцоот үйлдвэрийн газар хэрэгжүүлэн ажиллаж байна. Мөн Барилга, хот байгуулалтын яамны бүтцэд орон сууцны асуудлыг хариуцсан тусгай нэгж байхгүй, Бодлого, төлөвлөлтийн газарт болон Нийтийн аж ахуйн бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газарт тус бүр нэг мэргэжилтэн хариуцан ажиллаж байна. Иймд орон сууц, түүнтэй холбоотой үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэгч байгууллагууд, тэдгээрийн эрх зүйн байдал, чиг үүргийг тодорхой болгох шаардлагатай.

4. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль 2003 онд батлагдсан. Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгуудын ашиглалт, үйлчилгээг улсын хэмжээнд 1022 сууц өмчлөгчдийн холбоо, 79 мэргэжлийн байгууллага хариуцан ажиллаж байна. Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газарт 2018 онд иргэдээс 1850 гомдол ирснээс хамгийн их буюу 31.6 хувийг барилга, орон сууц, сууц өмчлөгчдийн холбоонд хамаарах асуудал эзэлж байна. Энэ нь хуулийн зохицуулалтууд тодорхойгүй, амьдралд нийцэхгүй байгаагаас зөрчил, маргаан гарсаар байгааг харуулж байна.

Түүнчлэн сууц өмчлөгчдийн холбоонд мэргэжлийн бус хүмүүс ажилладаг, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг засварлах хөрөнгийн хуримтлал бүрдүүлдэггүй, засвар үйлчилгээг тухай бүр хийдэггүй бөгөөд нөгөө талаар холбогдох зардлыг иргэдээс шууд нэг дор төвлөрүүлэх санхүүгийн боломж байхгүй юм.

Иймд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөлтэй холбоотой асуудлыг нарийвчлан зохицуулах, мэргэжлийн байгууллага, сууц өмчлөгчдийн холбооны чиг үүргийн давхардал, хийдлийг арилгах, мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагааны хүрээ, эрх, үүргийг шинээр тодорхойлох шаардлагатай.

² БХБЯ-ны захиалгаар Тэнхлэг зууч ХХК-ийн хийсэн судалгаа

Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, засвар арчлалтын асуудал нь орон сууцны ашиглалтын салшгүй хэсэг болохын хувьд Орон сууцны тухай болон Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийг нэгтгэн зохицуулах нь иргэд, хууль хэрэглэгч, хэрэгжүүлэгч этгээдэд ойлгомжтой болж, сууц өмчлөгчийн эрх ашигт нийцэх боломж бүрдэнэ.

Ийнхүү төрийн бодлого, зохицуулалтыг тодорхой болгож, хууль хоорондын уялдаа холбоог сайжруулах, түүнчлэн дээр дурдсан бодлогын баримт бичгүүдэд тусгасан зорилтуудыг хангах үүднээс Орон сууцны тухай хуулийг шинэчлэн боловсруулах зайлшгүй шаардлагатай байна.

Хоёр.Хуулийн төслийн зорилго, ерөнхий бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ

Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн зорилго нь орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагаа, орон сууцны ашиглалтыг сайжруулах оновчтой тогтолцоог бүрдүүлэх замаар сууц өмчлөгчийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг хангах эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн баталгааг төрөөс хангахтай холбоотой харилцааг зохицуулахад оршино.

Хуулийн төсөл нь 5 бүлэгтэй байх ба доор дурдсан харилцааг зохицуулна. Үүнд:

Нэгдүгээр бүлэгт нийтлэг үндэслэл буюу хуулийн зорилго, үйл ажиллагааны зарчим, хамрах хүрээ, нэр томъёоны тодорхойлолтыг тусгана.

Хоёрдугаар бүлэгт орон сууцны талаарх төрийн байгууллагуудын бүрэн эрх буюу Улсын Их Хурал, Засгийн газар, орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв болон төрийн захиргааны байгууллага, нутгийн өөрөө удирдах болон нутгийн захиргааны байгууллагын орон сууцны талаарх бүрэн эрхийг хуульчлан тусгана.

Гуравдугаар бүлэгт төрөөс орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааны талаар нарийвчлан тусгана.

Дөрөвдүгээр бүлэгт орон сууцны барилга, түүний түгээх шугам сүлжээний их болон урсгал засвар хийх, сэргээн засварлах, шинэчлэх, орон сууцны ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, орчны газрын ашиглалт, хамгаалалт, засвар үйлчилгээг норм, нормативын дагуу тогтмол хийж гүйцэтгэхтэй холбоотой мэргэжлийн байгууллагын болон орон сууцны барилгын ашиглалтын хэвийн үйл ажиллагааг хангахтай холбоотой эрх бүхий бусад этгээдийн эрх, үүргийг тусгана.

Тавдугаар бүлэгт орон сууцтай холбоотой гомдол гаргах, хяналт тавих, маргаан шийдвэрлэх журам, хууль тогтоомж зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага, хууль хүчин төгөлдөр болох зохицуулалтыг тусгана.

Гурав.Хууль батлагдсаны дараа үүсэж болох нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн үр дагавар, тэдгээрийг шийдвэрлэх талаар авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээний санал

Хуулийн төсөл батлагдсанаар дараахь үр дүнд хүрнэ гэж үзэж байна.

Төрөөс орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх нөхцөлийг бүрдүүлэхэд шаардлагатай тогтолцоо бий болно.

Хүн амын орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, амьдрах нөхцөлийг сайжруулах чиглэлээр төр, засгийн бодлогыг хэрэгжүүлэх байгууллагын үйл ажиллагааны чиглэл, эрх, үүрэг тодорхой болсноор хараат бус, мэргэшсэн, тогтвортой үйл ажиллагаа эрхлэх нөхцөл бүрдэнэ.

Мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлэх үйлчилгээний чанар дээшилж, иргэдийн төлбөрийг зориулалтын дагуу ашиглах боломж бүрдэж, мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд хяналт тавих төрийн зохистой оролцоо бий болж орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээтэй холбогдсон тулгамдаж буй асуудлууд шийдвэрлэгдэх ба орон сууцны барилгуудын ашиглалтын түвшин сайжирч, насжилт нэмэгдсэнээр иргэдийн эрүүл, аюулгүй орон сууцанд амьдрах эрх баталгаажна.

Дөрөв.Хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, бусад хуультай хэрхэн уялдах, түүнийг хэрэгжүүлэхэд шинээр боловсруулах буюу нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болсонд тооцох тухай хуулийн талаарх санал

Орон сууцны тухай хуулийг шинэчилсэн найруулгын төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хуульд нийцэх бөгөөд хуулийн төсөлтэй холбогдуулан Иргэний хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Хүн ам, орон сууцны улсын тооллогын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлтийг оруулах тухай, Орон сууцны тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай, Зөрчлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль хүчингүй болсонд тооцох тухай, Орон сууцны тухай хууль хүчингүй болсонд тооцох тухай хуулийн төслийг тус тус боловсруулна.

----oOo----