



## 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 тус тус 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, гэмт хэрэг, халдлагын золиос болохоос хамгаалах нь хүний аюулгүй байдлыг хангах үндэс мөн.” гэж тусгасан.

Түүнчлэн 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 заасан.

Монгол Улсын Засгийн газрын 2020 оны 203 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө”-д Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулж Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлэхээр заасан.

#### 1.2.Практик шаардлага

Монгол Улсын Их Хурлаас 1999 онд Орон сууцны тухай хуулийг баталсан бөгөөд нийт 8 удаа нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан байдаг. Мөн Улсын Их Хурлаас 2020 онд баталсан Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгад зааснаар орон сууц, нийтийн аж ахуй, удирдлага, үйлчилгээ нь орон нутгийн чиг үүрэгт хамаарахаар, мөн Монгол Улсын Их Хурлаас 2021 онд баталсан Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хуульд заасны дагуу сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааны зохицуулалт, хяналт нь нийслэлийн чиг үүрэгт хамаарахаар заасан. Иймд эдгээр хуульд нийцүүлэн орон сууцны ашиглалттай холбоотой нутгийн захиргааны байгууллагын эрх хэмжээг тогтоох шаардлага үүссэн.

Орон сууцны тухай хуульд орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрхийг заасан боловч одоогийн байдлаар уг эрхийг “Барилгын хөгжлийн төв” ТӨААТҮГ захиргааны гэрээний үндсэн дээр хэрэгжүүлэн ажиллаж байна. Иймд орон сууц, түүнтэй холбоотой үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэгч байгууллагууд, тэдгээрийн эрх зүйн байдал, чиг үүргийг шинээр батлагдсан хуль тогтоомжид нийцүүлэн тодорхой болгох шаардлагатай байна.

Монгол Улсын хэмжээнд 2020 оны байдлаар 897,427 өрх байгаагаас 29.17 хувь нь буюу 261,828 өрх инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд, 38.15 хувь нь буюу 342,368 өрх нь гэрт, 0.89 хувь буюу 8,039 мянган өрх зориулалтын бус сууцанд оршин сууж байна<sup>1</sup>. Инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд амьдарч байгаа нийт 261,828 өрхийн 74.3 хувь буюу 194,764 нь Улаанбаатар хотод, үлдсэн 25.6% буюу 67,064 нь аймгийн төвүүдэд болон сумдад амьдардаг<sup>2</sup>.

2020 оны байдлаар 16,838 айлын орон сууц, 2021 оны эхний улирлын байдлаар 1,376 айлын орон сууц ашиглалтад орсон бөгөөд цаашид 34,842 айлын орон сууц ашиглалтад орохоор хүлээгдэж байна<sup>3</sup>.

Иймд шинэ тутам зохицуулалт шаардаж байгаа хүн амын өсөлт, хот, суурин газрын нягтаршил, иргэдийн оршин суух нөхцөлөө сайжруулах хэрэгцээ шаардлагыг хангах, үүнтэй холбогдуулан орон сууцны барилгын ашиглалтын менежментийн үйл ажиллагааг дэмжих механизмыг бий болгох, орон сууцны барилгын үнэ цэнийг хамгаалах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээг тогтмол хийх байгууллагын оновчтой тогтолцоог бий болгох, орон сууц ашиглалтын үйл ажиллагаа дахь төрийн оролцоог зөв тодорхойлох шаардлагатай.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль 2003 онд батлагдаж, хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж эхэлснээс хойш 18 жил өнгөрч байна. Хууль хүчин төгөлдөр мөрдөгдөх хугацаанд тус яам нь мөн л “Барилгын хөгжлийн төв” ТӨААТҮГ-аар дамжуулан сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагаанд хяналт тавьж, үнэлэлт дүгнэлт өгч, зөвлөгөө дэмжлэг, мэргэжлийн удирдлагаар хангах ажлыг зохион байгуулж ирсэн. Тус төв нь Монголын сууц өмчлөгчдийн холбоодын дээд зөвлөлтэй хамтран ажиллах гэрээг жил бүр байгуулж, сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагаанд үзлэг, шалгалт хийж, тулгамдсан асуудлаар мэргэжлийн туслалцаа, дэмжлэг үзүүлж, хамтран ажилладаг.

2021 оны байдлаар улсын хэмжээнд нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгуудын ашиглалт, үйлчилгээг нийт 1437 сууц өмчлөгчдийн холбоо, 124 мэргэжлийн байгууллага хариуцан ажиллаж байна. Салбарын холбогдох байгууллагуудын хамтарсан үзлэг шалгалтаар СӨХ-дын үйл ажиллагаа нь ерөнхийдөө хангалттай түвшинд байна гэж үнэлэгдэж ирсэн боловч иргэд, оршин суугчдын гомдол тасардаггүй, СӨХ-ны үйл ажиллагаанд шүүмжлэлтэй хандах хандлага түгээмэл байна.

Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газарт 2020 оны 09 дүгээр сарын 22-ноос 2021 оны 02 дугаар сарын 15-ны хооронд орон сууцны ашиглалт, үйлчилгээ хариуцсан байгууллага /контор/-уудын үйл ажиллагаатай холбоотой 213 гомдол (төлбөртэй холбоотой 89, засвар үйлчилгээтэй холбоотой 124), сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагаатай холбоотой 273 гомдол (төлбөртэй холбоотой 132, засвар үйлчилгээтэй холбоотой 141), нийтдээ 486 санал, гомдлыг иргэдээс ирүүлсэн байна.

<sup>1</sup> YCX-ны Статистикийн мэдээллийн нэгдсэн сан;

<sup>2</sup> <https://www.1212.mn/> YCX-ны Статистикийн мэдээллийн нэгдсэн сан;

<sup>3</sup> Тэнхлэг зууч ХХК;

Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын Нийслэлийн үйлчилгээний нэгдсэн төвөөс хийсэн судалгаагаар орон сууцны ашиглалт, үйлчилгээ хариуцсан байгууллага болон Сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагаатай холбоотойгоор иргэдээс 2019 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс 2021 оны 03 дугаар сарын 25-ны өдрийг хүртэл 9376 өргөдөл, гомдол гаргасан байна.

Иргэдээс төрийн холбогдох байгууллагуудад хандан гаргасан дээрх гомдлоос харахад хуулийн зохицуулалтууд тодорхойгүй, амьдралд нийцэхгүй байгаагаас зөрчил, маргаан гарсаар байна.

Тус хуульд холбооны эрх барих дээд байгууллага нь бүх гишүүдийн хурал байх, бүх гишүүдийн 50-иас дээш хувь хуралд оролцсоноор хурал хүчин төгөлдөр болох, уг хурлаар холбооны удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг сонгох, тэдний үйл ажиллагааны тайланг хэлэлцэх, холбооны төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэн батлахаар заасан байдаг. Гэтэл сууц өмчлөгчдийн идэвх, санаачилга, оролцоо сулаас хуулийн дагуу ирц бүрддэггүй, ирц бүрдээгүй байхад хурал хийх, бүх гишүүдийн хурал, удирдах зөвлөлийн хурлаар шийдвэрлэх асуудлыг сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал бие даан шийдэх, олон оршин суугчтай СӨХ-ийн хурлыг хийхэд хүндрэлтэй байдал түгээмэл бөгөөд үүнээс шалтгаалж, СӨХ-ны засвар, үйлчилгээний хөлс, зардал, дундын өмчийн эд хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээтэй холбогдсон маргаан зөрчил байнга гарсаар ирсэн. Хуулийн дээрх зохицуулалт үндсэндээ практикт хэрэгжихгүй байна.

Сууц өмчлөгчид нь Иргэний хуулийн 147, 148 дугаар зүйлд зааснаар дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээнд зориулан төлсөн төлбөрөө хэрхэн зарцуулагдаж байгааг мэдэх, хяналт тавих эрхтэй. Гэтэл сууц өмчлөгчид энэхүү эрхээ хэрэгжүүлдэггүй, дундын өмчлөлийн засвар, үйлчилгээг хийх хуримтлал үүсгэдэггүй, хуримтлал байхгүйгээс засвар үйлчилгээг тогтмол хугацаанд хийдэггүй зэргээс орон сууцны урт хугацааны хэвийн ашиглалт алдагдаж байна.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн орчны газартай холбогдсон зөрчил маргаан цөөнгүй гардаг. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 12.4.8, 18.1.4-т заасны дагуу аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга СӨХ-нд гэрээний дагуу газар ашиглуулах эрх олгодог. Тэд энэхүү эрхийг хэрэгжүүлэхдээ сууц өмчлөгчдийн эрхийг зөрчсөн шийдвэрийг цөөнгүй гаргадаг. Тухайн шийдвэрийг үндэслэлтэй олгогдсон эсэхийг хянан шийдвэрлэх хугацаанд хамгаалалтын арга хэмжээ авах механизм байдаггүй.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 15.1-д заасан дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн зааг, ялгааг нарийвчлан гаргах шаардлагатай. Хувийн хөрөнгөөр баригдсан инженерийн шугам сүлжээний ашиглалтыг зохицуулах эрх зүйн зохицуулалт тодорхойгүй, Орон сууцны тухай, Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай, Эрчим хүчний тухай хуульд шугам сүлжээ, тоноглолын өмчлөл, ашиглалтын зохицуулалтууд зөрчилддөг нь практикт тухайн шугам сүлжээний засвар үйлчилгээг хийхэд хүндрэл учруулж байна.

Энэхүү хууль нь тухайн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээг хэвийн, найдвартай байлгахад оршин суугчдын оролцоог тусгасан хэдий ч дийлэнх оршин суугчид хуулиар хүлээсэн эрх, үүргээ хэрэгжүүлэхгүй, өөрөөр хэлбэл хэрэгжүүлэгч этгээдээр хүлээн зөвшөөрөгдөхгүй зохицуулалт үйлчилж, хэрэгжүүлэх нөхцөл, боломж бүрдэхгүй байна.

Түүнчлэн Монгол Улсын Их Хурлаас 2017 онд батлагдсан Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд орон сууц болон хэсгээр өмчлөх дундын өмчлөлийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн доорх болон орчны газрын нэгж талбарын дугаарт үндэслэн бүртгэхээр тусгагдсан. Өөрөөр хэлбэл тухайн орон сууцны үнэ цэнэ, өмчлөгчийн эрх ашиг, түүнийг арчлан хамгаалах шаардлага улам бүр өсөн нэмэгдэх нөхцөл бүрдсэн.

Иймд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөлтэй холбоотой асуудлыг нарийвчлан зохицуулах, сууц өмчлөгчдийн холбооны чиг үүргийн давхардал, хийдлийг арилгах, засвар үйлчилгээний мэргэжлийн байгууллага ажиллах боломжийг бий болгох, түүний үйл ажиллагааны хүрээ, эрх, үүргийг тодорхойлох шаардлагатай.

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 орон сууцны барилгын ашиглалт, засвар үйлчилгээтэй холбоотой харилцааг нэг хуулиар зохицуулах, иргэд, хууль хэрэглэгч, хэрэгжүүлэгч этгээдэд ойлгомжтой болж, сууц өмчлөгчийн эрх ашигт нийцэх боломж бүрдэнэ.

Иймд Орон сууцны тухай хууль, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулиудыг нэгтгэн Орон сууц ашиглалтын тухай хуулийн төсөл боловсруулан орон сууц болон сууц өмчлөгчдийн холбооны талаар харилцааг нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай.

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

Орон сууцны ашиглалтын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн зорилго нь 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 орон сууцны барилга, түүний түгээх шугам сүлжээний их болон урсгал засвар хийх, сэргээн засварлах, шинэчлэх, орчны газрын ашиглалт, хамгаалалт, засвар үйлчилгээг холбогдох 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.

Дөрөвдүгээр бүлэгт орон сууцны ашиглалтын хэвийн байдлыг хангахтай холбоотой засвар үйлчилгээний зардлыг бүрдүүлэх, санхүүжүүлэх талаарх зохицуулалтыг 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 төрөөс орон сууцны барилгын ашиглалт, үйлчилгээтэй холбоотой үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх нөхцөлийг бүрдүүлэхэд оновчтой тогтолцоо бий болно.

Орон сууцны тухай хуулийг шинэчлэн боловсруулснаар төрийн бодлого, зохицуулалтыг тодорхой болгох, хууль хоорондын уялдаа холбоог сайжруулж, Монгол Улсад хэрэгжиж байгаа орон сууцны талаарх бодлогын баримт бичгүүдэд тусгасан зорилтуудыг хангах нөхцөл бүрдэнэ.

Хүн амын орон сууцны барилгын ашиглалт, үйлчилгээг 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 бүрдэн, 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 барилгын 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**

Хуулийн төслийг Монгол Улсын Үндсэн хуулийн суурь зарчимд нийцүүлэн боловсруулна. Хуулийн төсөлтэй холбогдуулан Иргэний хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Орон сууц хувьчлах тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Газрын тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуульд өөрчлөлт оруулах 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.