

СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН

ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН
ҮР ДАГАВАРТ ХИЙСЭН ҮНЭЛГЭЭ

ТАЙЛАНГИЙН АГУУЛГА

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ	4
Товч тойм	1
НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ	2
1.1. Үнэлгээ хийх шалтгаан	2
1.2. Хуулийн хэрэгжилтээс хамаарч гарч буй сөрөг үр дагавар	2
1.3. Захиргааны байгууллага эрх хэмжээнийхээ хүрээнд хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх явцад хүндрэл, бэрхшээл үүсгэдэг зохицуулалтууд	4
ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ	8
ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ	9
3.1. “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал.....	9
3.2. “Зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал	14
3.3. “Зардлын өсөлт, бууралт” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал	16
3.4. “Зардал-үр өгөөжийн харьцаа “шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал.....	18
ДӨРӨВ. НЭГДСЭН ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ.....	20
Хавсралт. 1 Шүүхийн практикт үүсч буй хүндрэл.....	22
<i>Сууц өмчлөгчдийн холбоонд холбогдох шүүхийн практик:</i>	<i>23</i>

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ

БХБЯ	Барилга, хот байгуулалтын яам
БУА	Барилга угсралтын ажил
ДНБ	Дотоодын нийт бүтээгдэхүүн
ИТХ	Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал
ЗТБХБ	Зам, тээвэр, барилга, хот байгуулалтын
МСӨХДЗ	Монголын сууц өмчлөгчдийн холбоодын дээд зөвлөл
НЗДТГ	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар
НОСК	Нийслэлийн орон сууцны корпораци
НӨҮГ	Нийслэлийн өмчит үйлдвэрийн газар
ОСНАА	Орон сууц, нийтийн аж ахуй
ОСНААУГ	Орон сууц, нийтийн аж ахуйн удирдах газар
ОССК	Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци
ОСХС	Орон сууц хөгжүүлэх сан
ОНӨААТҮГ	Орон нутгийн өмчит аж ахуйн тооцоот үйлдвэрийн газар
СӨХ	Сууц өмчлөгчдийн холбоо
СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ	Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө
ТОСК	Төрийн орон сууцны корпораци
ХХН	Хязгаарлагдмал хариуцлагатай нөхөрлөл

ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВАРТ ХИЙСЭН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН

Товч тойм

Монгол Улсын Засгийн газрын 2020 оны 203 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө”-ний зорилт 3.7.1-г хэрэгжүүлэх арга хэмжээний 3.7.1.5-т “Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл”-ийг Барилга, хот байгуулалтын яам боловсруулж, Засгийн газраас УИХ-д өргөн мэдүүлэхээр тусгасан. Энэхүү хуулийн төслөөр 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 зохицуулах үндсэн зорилго тавьсан байна.

Судалгааны ажлын арга зүй, аргачлал

Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхдээ Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 51 дүгээр зүйлд заасан хуулийн шаардлага болон Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар батлагдсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал” 1-д² /цаашид “аргачлал” гэх/ заасныг удирдлага болгон ажиллав. Гэхдээ үнэлгээ хийх асуудлын онцлогоос шалтгаалан эдгээр алхмуудыг бүгдийг гүйцэтгэх буюу дээр дурдсан дарааллыг ягштал баримтлах шаардлагагүй байж болохыг анхаарав.

² <http://www.legalinfo.mn/annex/details/7338?lawid=11993>

НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ

1.1. Үнэлгээ хийх шалтгаан

Хүний амьдралын үндсэн, анхдагч хэрэгцээ шаардлага бол орон байртай байх, амар тайван амьдрах явдал билээ. Гэвч хотжилт, орон сууцжуулалтын хөгжил дэвшил харьцангуй удаан манай орны хувьд орон сууцтай болох үндсэн хэрэгцээг хангах нь томоохон асуудлын нэг болоод байна. Нийт улсын хэмжээнд хотжилт, орон сууцны суурин бүс хөгжсөн үндсэн хэсэг нь Улаанбаатарт төвлөрсөн ба орон нутагт асуудал илүү хүнд байна.

Монгол Улсад 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 байна⁵.

Цаашид хотжилт нэмэгдэх, хотруу нүүх орон нутгийн иргэдийн шилжилт өсөх хандлагатай, мөн төвлөрсөн ус хангамж, ариутгах татуурга, дулаан хангамж зэрэг дэд бүтэц бүхий хувийн орон байртай болох, эсхүл нийтийн зориулалттай орон сууцтай болох хэрэгцээ байнга өсөн нэмэгдэж байх тул орон сууцны талаарх төрийн оролцоог зөв тодорхойлох, орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээг тогтмол хийх байгууллагын оновчтой тогтолцоог бий болгох, барилгын үнэ цэнийг хамгаалах, ашиглалтын үйл ажиллагааг сайжруулах оновчтой бодлого, зохицуулалтыг бий болгох зайлшгүй шаардлагатай байна.

1.2. Хуулийн хэрэгжилтээс хамаарч гарч буй сөрөг үр дагавар

Нийслэлийн Засаг даргын захирагчийн ажлын алба, Сууц өмчлөгчдийн холбооны дээд зөвлөл, Хувийн орон сууцны контор, Мэргэжлийн байгууллага, Эрчим хүчний зохицуулах хороо, Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын зохицуулах хороо, Улаанбаатар хотод үйл ажиллагаа явуулдаг 50 орчим сууц өмчлөгчдийн холбоотой тус бүр уулзалт зохион байгуулж орон сууцтай холбоотой хүндрэлтэй асуудлуудыг сонсож, саналыг бичгээр эсхүл дуу хураагуурт бичлэг хийх хэлбэрээр бэхжүүлэн авсан болно. Эдгээр байгууллагуудаас ирсэн саналын дийлэнх нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд засвар үйлчилгээ, түүний зааг ялгааг гаргахтай холбоотой асуудал байсан бөгөөд Тодруулбал, Инженерийн шугам сүлжээний өмчлөлийн асуудлыг Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль, Орон сууцны тухай хууль, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуульд өөр өөрөөр тусгасан байна. Энэ нь маргаан үүсгэх үндсэн гол нөхцөлийг бүрдүүлж, цаашид тухайн харилцаанд сөрөг үр дагавар үүсгэх шинжтэй байгаа зөрчлийг арилгах. Өөрөөр хэлбэл шугам сүлжээг хариуцах хэн асуудлыг дараах 3 хуульд өөрөөр тодорхойлсон нь хэрэг маргааныг шийдвэрлэхэд хүндрэл учруулж байна.

Тухайлбал шугам сүлжээний өмчлөлийн асуудлыг дараах 3 хуульд өөрөөр тодорхойлсон нь хэрэг маргааныг шийдвэрлэхэд хүндрэл учруулж байна. Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.7 дах заалтад “цэвэр ус түгээх шугам” гэж ус дамжуулах төв болон удирдах зангилааны тоолуурын өмнөх хаалтаас хэрэглэгчийн тоолуурын өмнөх хаалт хүртэлх шугам сүлжээг” гэж, 3.1.9 дэх заалтад “бохир ус цуглуулах шугам” гэж барилгын гадна талын эхний худгаас бохир ус татан зайлуулах шугамд холбогдож байгаа худаг хүртэлх шугам сүлжээг” гэж, 3.1.10 дах заалтад “бохир ус татан зайлуулах шугам” гэж бохир ус цуглуулах шугамд холбогдож байгаа эхний худгаас бохир ус цэвэрлэх байгууламжийн хүлээн авах сан хүртэлх шугам сүлжээг”

⁵ Тэнхлэг зууч ХХК

гэж тус тус заасан бөгөөд мөн хуулийн 19 дүгээр зүйлийн 19.1 дэх хэсэгт “цэвэр ус дамжуулах, түгээх, бохир ус цуглуулах, татан зайлуулах шугам сүлжээ нь төрийн болон орон нутгийн өмчид байна” гэжээ.

Эрчим хүчний тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.8 дах заалтад “цахилгаан түгээх сүлжээ” гэж эх үүсвэрээс шууд холбогдсон болон цахилгаан дамжуулах сүлжээний дэд станцаас хэрэглэгчийн тоног төхөөрөмж хүртэлх цахилгаан түгээх зориулалт бүхий 110кВ, түүнээс доош шугам, дэд станцыг” гэж, мөн хуулийн 3.1.14 дэх заалтад ““дулаан түгээх сүлжээ” гэж дулаан хуваарилах төв, түүнээс хэрэглэгчийн тоног төхөөрөмж хүртэлх дулааны шугам, тоног төхөөрөмжийг” гэж тус тус заасан.

Харин СӨХЭЗБНЗОСДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.1.1 дэх заалтад орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд “орон сууцны байшингийн гадна хана, даацын хана, багана, доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил, цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж, орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой, орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, цахилгааны оролтын самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээшхи бохир усны шугам сүлжээнүүд, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө хамаарна гэж заасан.

Сүүлийн жилүүдэд орон сууцны барилгууд хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалтаар олноор баригдаж ашиглалтад орж байгаа бөгөөд тухайн орон сууцны барилгын шугам сүлжээ, барилга байгууламжийг мэргэжлийн байгууллагад хүлээлгэн өгөхгүй эзэнгүй орхих тохиолдлууд гардаг. Цаашид энэ хэвээр үргэлжилбэл сөрөг үр дагавар үүсэх тул **хуулийн зохицуулалтыг тодорхой болгох, инженерийн шугам сүлжээний өмчлөлийн зааг, ялгааг нарийвчлан тогтоох шаардлагатай**. Мөн ашиглалтад орсон орон сууцны барилгын сууц өмчлөгчид нэгдэн хуралдаж СӨХ-гоо цаг алдалгүй байгуулах явдал хүндрэлтэй байдаг тул тухайн орон сууцны барилгыг барьсан байгууллага нь хуулийг зөрчин СӨХ-г өөрсдийн хамаарал бүхий хүмүүсээр бүрдүүлэн байгуулж, Эрчим хүчний зохицуулах хорооноос цахилгаан, дулаан түгээх тусгай зөвшөөрөл, Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын удирдах зөвлөлөөс нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ үзүүлэх тусгай зөвшөөрөл авахгүйгээр үйл ажиллагаа явуулж байгаагаас зөрчил, маргаан гарч байна.

Одоогийн байдлаар нийтийн орон сууцны ашиглалт, засвар үйлчилгээ эрхлэх мэргэжлийн байгууллагад хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй “Орон сууцны барилгын үйлчилгээ MNS 5681:2006”, “Орон сууцны барилгад тавигдах үндсэн шаардлага MNS 5611-2006 стандартуудыг мөрдүүлэх шаардлагатай байна.

Хувийн хэвшлийн мэргэжлийн байгууллагуудын хамрах хүрээний нийтийн орон сууцны барилгуудын байршил нь дүүрэг, хороо дамнасан хол зайтай байгаагаас шалтгаалж иргэдийн гомдол их, боловсон хүчний чадавх сулаас дуудлага барагдуулалт хангалтгүй байна. Мөн хариуцаж буй өрхийн тоо цөөн учир санхүүгийн чадавх муу, инженерийн шугам сүлжээний засвар шинэчлэлт, дээвэр, лифт, фасад зэрэг томоохон засварт хөрөнгийн хуримтлал болон төлөвлөгөөгүй ажиллаж байна.

Нийслэлийн хэмжээнд ажиллаж байгаа хувийн хэвшлийн 67 байгууллага болон хувь хүн, сууц өмчлөгчдийн холбоодын хариуцсан орон сууцны гадна инженерийн шугам сүлжээний урт нь орон нутгийн өмчит 5 байгууллагын шугам сүлжээний урттай бараг ойролцоо боловч 1-20 орчим жилийн настай бөгөөд өнөөдрийн байдлаар хүндрэл, бэрхшээл төдийлөн учрахгүй байгаа хэдий ч 5-10 жилийн дараа буюу ашиглалтын хугацаа дууссан тохиолдолд ихээхэн хүндрэл учрахаар байна. Гэтэл сүүлийн үед шинээр баригдаж байгаа хотхон, хороололд эдгээр байгууламжуудыг барилгын компаниуд өөрсдөө ашиглах, зарж борлуулах, эзэнгүйдүүлж орхих, бусдын өмчлөлд хууль бусаар шилжүүлэх, үүнтэй

холбоотойгоор тэдгээрийн өмчлөл болон ашиглалттай холбоотой маргаан байнга гарч байна.

Орон сууцны тухай хуулийн 14¹ дүгээр зүйлийн 14^{1.1} дэх заалтад “Орон сууцны барилгын инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв болон бусад үйлчилгээний газарт зарцуулсан хөрөнгийг орон сууцны өртөгт оруулан тооцохыг хориглоно” гэсэн хэдий ч барилгын хөрөнгө оруулагч нь тэдгээрийн өртгийг орон сууцыг худалдан борлуулах үнэд шингээн худалдахын зэрэгцээ тус тусад нь үнэлж, дахин худалдан борлуулж давхар ашиг олж байгааг таслан зогсоох хуулийн зохицуулалт үгүйлэгдэж байна.

Сүүлийн жилүүдэд иргэд зах зээл дээр баригдаж байгаа орон сууцны барилгаас тодорхой хэмжээний талбай бүхий сууцыг худалдан авахаар захиалга өгөн урьдчилгаа төлбөр төлж байгаа нь Барилгын тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.13 дугаар заалтад зааснаар тухайн барилгад хөрөнгө оруулж байгаа нэг хэлбэр юм. Төр, засгаас бага, дунд орлоготой өрхүүдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх зорилгоор жилийн 6-8 хувийн хүүтэй хөнгөлөлттэй зээл олгож байгаа ч худалдан авах орон сууцны үнэ өндөр байгаа нь бодлогын үр өгөөжийг бууруулж байна. Иймээс орон сууцны барилгад хөрөнгө оруулан захиалга өгч байгаа иргэд болон захиалгыг авч байгаа аж ахуйн нэгжийн хоорондын харилцааг холбогдох хуульд тусган зохицуулах шаардлагатай байна.

Монгол Улсын иргэд **Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн** дагуу өөрсдийн орон сууцаа үнэ, төлбөргүйгээр хувьчилж авсан хэдий ч бодит байдал дээр тэдгээрийн ихэнх нь их засвар хийх хэмжээнд хүрсэн байдалтай байгаа бөгөөд тухайн сууцанд амьдарч буй өмчлөгч, оршин суугч орон сууцны барилгынхаа чанар, цаашдын ашиглалтын хугацаанд ач холбогдол өгөхгүй, ашиглалтын хэвийн ажиллагааг хангах үүрэг, хариуцлагаа төдийлөн ухамсарлахгүй хэвээр байна. Орон сууцанд оршин суугч иргэдийн хуримтлуулсан мөнгөн хөрөнгийн дийлэнх хэсэг нь тухайн СӨХ-ны ажиллагсдын удирдлага, менежментийн зардал болох цалин, хөлс, эрүүл мэнд, нийгмийн даатгалын төлбөрт, өчүүхэн хэсэг нь тухайн орон сууцны барилга, инженерийн шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээнд зарцуулагддаг.

Ус сувгийн удирдах газар нь нийт 4800 хэрэглэгчтэй цэвэр усаар хангах, хэрэглээнээс гарсан бохир ус татан зайлуулах аж ахуйн гэрээтэй ажиллаж байна. Дундын эзэмшлийн цэвэр, бохир усны шугамд засвар үйлчилгээ хийх шаардлага гарсан тохиолдолд бусад хэрэглэгчидтэй хамтран шугам сүлжээний хэвийн ажиллагааг хангаж ажиллах шаардлагатай.

Иргэн, аж ахуйн нэгжийн нэр дээр баригдаж ашиглалтад орсон орон сууцны барилгуудын шугам сүлжээ, тоноглолын ашиглалт, засвар үйлчилгээг тухайн иргэн, аж ахуйн нэгж, эсвэл СӨХ хариуцан ажиллаж байгаа бөгөөд тэдгээр нь мэргэжлийн ажилтангүй, ашиглалт үйлчилгээг бүрэн хариуцах чадваргүй байдгаас тухайн орон сууцанд амьдарч байгаа иргэдийн эрх ашиг зөрчигдөх асуудал гарсаар байна. Иймээс тэдгээрийг ОСНААУГ-ын харьяа Хэрэглэгчдэд үйлчлэх төвүүд болон тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч мэргэжлийн байгууллагуудад дүүргийн харьяаллын дагуу албан ёсоор шилжүүлэх асуудлыг шийдвэрлэх нь зүйтэй байна.

1.3. Захиргааны байгууллага эрх хэмжээнийхээ хүрээнд хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх явцад хүндрэл, бэрхшээл үүсгэдэг зохицуулалтууд

Манай улсын улс төрийн шийдлээс хамааран төрийн захиргааны байгууллагуудыг татан буулгах, өөрчлөн шинэчлэх, нэн ялангуяа сонгуулийн жилд хийгдэж байгаа бүтэц, зохион байгуулалтын томоохон өөрчлөлтүүд нь эдгээр байгууллагуудын үйл ажиллагааг доголдуулахад хүргэдэг сул талтай. Бүтэц, зохион байгуулалт өөрчлөгдөх бүрт удирдлагууд, зарим тохиолдолд тангараг өргөсөн төрийн жинхэнэ албан хаагчид нь

солигдсоноос бодлогын залгамж халаа алдагдаж, хуулийн хэрэгжилтэнд ч сөрөг нөлөө үзүүлж, гүйцэтгэлийн хяналт сулардаг.

Орон сууцны тухай хуулийг хэрэгжүүлэгч төрийн байгууллагуудын эрх зүйн статусыг тодорхойлох шаардлага байна: Тухайлбал, Барилга, хот байгуулалтын яамны бүтцэд орон сууцны асуудлыг хариуцсан тусгай нэгж байхгүй, Бодлого, төлөвлөлтийн газар болон Нийтийн аж ахуйн бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газар тус бүр нэг мэргэжилтэн хариуцан ажиллаж байна.

Мөн **Орон сууцны тухай хуульд** орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрхийг хуульчилж өгсөн боловч уг эрхийг “Барилгын хөгжлийн төв” нэртэй төрийн өмчит үйлдвэрийн газар хэрэгжүүлэн ажиллаж байгаа нь хуульд нийцэхгүй байна.

Төрийн байгууллагуудын бүтэц, зохион байгуулалт, эрх, үүрэг, хариуцлагын тогтолцоог хуулиар тодорхой зааглаж өгөөгүйгээс Барилга, хот байгуулалтын яам, Барилгын хөгжлийн төв, Төрийн орон сууцны корпораци болон Нийслэлийн орон сууцны корпораци зэрэг байгууллагуудын үйл ажиллагаа давхардаж, хуулийн хэрэгжилт хангалтгүй байна.

Захиргааны байгууллага (ҮСХ, БХБЯ, МХГ, НЗДТГ, ТОСК, НОСК г.м.)-ууд хоорондын уялдаа, холбоо хангалтгүйгээс орон сууцны холбоотой тоон мэдээлэл зөрүүтэй, олон улсын хэмжээнд харьцуулах үзүүлэлтүүд байхгүй байна. Иймд олон улсын туршлагад үндэслэн орон сууцны салбарын эдийн засгийн үзүүлэлтүүдийг батлан гаргах, тоон мэдээлэл, түүний үр дүнг холбогдох байгууллагууд харилцан зөвшөөрөлцөх тогтолцоог бүрдүүлэх шаардлага гарч байна.

Орон сууцтай холбоотой асуудал болон холбогдох хөтөлбөрийн хүрээнд ойролцоогоор 30 гаруй байгууллага улсын болон хотын захиргааны түвшинд ажиллаж байна. Энэ байдал нь бодлого, хөтөлбөрүүд хоорондоо уялдахгүй байх, төлөвлөгөөнүүд зөрчилдөх, ойлгомжгүй байдал зэрэг бэрхшээл үүсгэж байгаа бөгөөд Улаанбаатар хотын хувьд шийдвэрлэх шаардлагатай асуудал болоод байна.

Мөн Монгол Улсын Засгийн газрын 2012 оны 6 дугаар тогтоолоор Засгийн газрын хэрэгжүүлэгч агентлаг Газрын харилцаа, барилга, геодези, зураг зүйн газрыг татан буулгаж, тухайн байгууллагын хэрэгжүүлж байсан барилга, нийтийн аж ахуй, сургалт, судалгаа, хөрөнгө оруулалт, барилга захиалагчийн чиг үүргийг хэрэгжүүлэх үүрэг бүхий “Барилгын хөгжлийн төв” төрийн өмчит, аж ахуйн тооцоот үйлдвэрийн газрыг Засгийн газрын 2012 оны 47 дугаар тогтоолоор байгуулж, улмаар Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүргийг хэрэгжүүлж байна. Ийнхүү тус байгууллагын статусыг өөрчлөн шинээр байгуулснаас хойш Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төв байгууллагын шууд удирдлага дор ажиллах, удирдуулах зарчим үндсэндээ алдагдаж, ашгийн төлөө ажиллах болсон.

Улаанбаатар хотын орон сууцны болон хот хөгжүүлэх бодлого боловсруулах, хэрэгжүүлэх чиглэлээр Засгийн газар болон НЗДТГ аль аль нь үр нөлөөллийн хувьд өөр өөр түвшинд ажиллаж байна. Үүнээс гадна гурван төрлийн оролцогч талууд-олон улсын байгууллагууд, хувийн салбар (эсвэл тэдний ашгийн бус холбоодоор дамжуулан) болон ашгийн бус байгууллагууд байгаа нь засаг захиргааны аль ч шатанд нөлөө үзүүлж, хамтран ажиллаж байна. Засгийн газар болон НЗДТГ нь Улаанбаатар хотын орон сууцтай холбогдолтой бүхий л үйл ажиллагаанд оролцож байна. Хэдийгээр эдгээр нь хоёулаа Улаанбаатар хотын орон сууцны асуудалд чухал үүрэг гүйцэтгэж, хотын захиргаанаас дээгүүр түвшний асуудлыг Засгийн газар шийдэх, хотын захиргааны түвшний асуудлыг орон нутгийн түвшинд шийдэх байдлаар оролцдог ч одоогийн энэ байдал нь үйл ажиллагааны хэрэгжилт уялдахгүй, байгууллага хоорондын түвэгтэй харилцаа үүсгэж байна¹². Улаанбаатар хотод орон сууцны

¹² Улаанбаатар хотын төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны стратеги тайлан, 2014 он

асуудлыг хотын хэмжээнд бүхэлд нь нэгтгэж хариуцах байгууллага, эрх зүйн орчин бий болоогүй байна.

1.2. Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох

Үнэлгээний хүрээг тогтооход үнэлгээг хийх цаг хугацаа, хүний нөөц, гарах зардлыг тооцож үзсэний үндсэн дээр агуулгын хувьд чухал ач холбогдолтой, нөлөөлөл үзүүлэх, мөн үнэлэх боломжтой зохицуулалтыг сонгосон болно.

Хуулийн хэрэгжилттэй холбоотой хүндрэл бэрхшээлээс шалтгаалан хууль зорилгодоо хүрсэн эсэхийг үнэлэхийн тулд хуулийг бүхэлд нь, практикт нийцэж байгаа эсэхийг үнэлэхийн тулд дараахь хэд хэдэн зүйл, хэсэг, заалтыг сонгон авч аргачлалын дагуу үнэлгээ хийлээ. Иймд хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхдээ хуулийн зорилгыг хэрэгжүүлэхэд агуулгын хувьд чухал ач холбогдолтой, тулгамдаж буй асуудалд холбогдох дараах зохицуулалтыг сонгон авч үнэлгээний хүрээг тогтоов. Үүнд:

Үнэлгээний хүрээ	Сонгосон зүйл, заалт	Шалгуур үзүүлэлт	Харьцуулах хэлбэр
Орон сууц хөгжүүлэх, орон сууцны ашиглалт	3 дугаар зүйлийн 3.1.1 4 дүгээр зүйлийн 4.1 6 дугаар зүйлийн 6.1.1 7 дугаар зүйлийн 7.1.3 7 ¹ дугаар зүйлийн 7 ¹ .1 15 дугаар зүйлийн 15.1 14 ¹ дүгээр зүйлийн 14 ¹ .2, 14 ¹ .5 15 ¹ дүгээр зүйлийн 15 ¹ .1, 15 ¹ .3, 15 ¹ .5 9 дүгээр зүйл 12 дугаар зүйлийн 12.1, 12.2, 12.6	Практикт нийцэж байгаа байдал	Хууль тогтоомж хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш
Орон сууцны ашиглалт, орон сууц хөгжүүлэх ажиллагааг санхүүжүүлэх	1 дүгээр зүйлийн 1.1 5 дугаар зүйлийн 5.1.1	Зорилгод хүрсэн түвшин	Хууль тогтоомж хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш
Орон сууцны санхүүжилтийн бодлого, хөтөлбөр	4 дүгээр зүйлийн 4.1.1 5 дугаар зүйлийн 5.1.1 6 дугаар зүйлийн 6.1.1	Зардлын өсөлт, бууралт	Хууль тогтоомж хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш

1.1. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох

Хуулийн хэрэгжилтийг үнэлэхдээ оновчтой, бодитой, хэмжиж болохуйц байдлыг харгалзан үнэлгээний аргачлалын 3 дугаар зүйлийн 3.4 дэх хэсэгт заасан 6 шалгуур үзүүлэлтээс сонгосон зүйл заалтыг хүснэгтээр дээр үзүүлсэн болно.

1.2. Харьцуулах хэлбэрийг сонгох

Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхдээ аргачлалын 3.5.3 дахь хэсэгт заасан дөрвөн харьцуулах хэлбэрээс аль тохиромжтойг нь сонгох журамтай. Энэ дагуу аргачлалын 3.5.3.1-д заасан хууль тогтоомжийн байх ёстой болон одоо байгаа түвшинд үнэлэх болон хууль тогтоомж хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш хэлбэрийг сонгон үнэлгээг хийсэн болно хувилбарыг сонгон үнэлгээг хийсэн болно.

1.5. Шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох

Шалгуур үзүүлэлтийг томъёолохдоо “практикт хир хэрэгжиж байгаа вэ”, “хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал”, “бусад үр дагавар” гэсэн асуултын хүрээнд үнэлгээг хийж гүйцэтгэв.

1.6. Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох

Үнэлгээ хийх шалтгаан, үнэлгээ хийх хүрээ, шалгуур үзүүлэлт, сонгосон харьцуулах хэлбэр, томъёолсон шалгуур үзүүлэлт зэргийг харгалзан ямар мэдээлэл олж авахаа тодорхойлж, уг мэдээллийг ямар аргаар хэзээ, хаанаас цуглуулахаа сонгож, шаардлагатай материалыг бэлэн материал ашиглах, холбогдох субъектээс судалгаа авах, шинжээчдийн зөвлөгөөн зохион байгуулах, биечлэн судалгаа хийх аргуудаас нэг буюу хэд хэдийг сонгож болох ч энэхүү үнэлгээг хийхэд дээрх бүх аргыг ашигласан болно. хэрэгжилттэй холбоотой хүндрэл бэрхшээлээс шалтгаалан хууль зорилгодоо хүрсэн эсэхийг үнэлэхийн тулд хуулийг бүхэлд нь, практикт нийцэж байгаа эсэхийг үнэлэхийн тулд дараах хэд хэдэн зүйл, хэсэг, заалтыг сонгон авч аргачлалын дагуу үнэлгээ хийлээ.

ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилт болон шинээр боловсруулах хуулийн төсөлд тусгах саналын талаар орон сууцны салбарын мэргэжилтнүүд, орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн албан хаагчдын дунд хэлэлцүүлгийг нийт 2 удаа зохион байгуулсан ба тэдний санал, шүүмжийг энэхүү тайланд тусгасан. Мөн энэхүү тайланг хийх явцад тухайн салбарын мэргэжилтнүүдтэй уулзалт, ярилцлагыг удаа дараа зохион байгуулсан ба урьд өмнө хийгдсэн мэргэжлийн холбогдох судалгаа, тайланг судалсан болно.

Тухайн сэдвээр гарсан мэргэжлийн ном, товхимол, гарын авлага, эмхэтгэл, өгүүлэл, илтгэл, эрдэм шинжилгээ, судалгааны тайлан, статистикийн тоо баримт, хэвлэл мэдээллийн хэрэгслийн эх сурвалжийг ашигласан. Мөн Орон сууцны тухай хуулийг хэрэгжлэж шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийж хуулийн хэрэгжилтийн үнэлгээг хийснийг Хавсралт 1-д тусгав.

Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх ажлын хүрээнд хийгдсэн Орон сууцны тухай хуулийн давхардал, хийдэл, зөрчлийн судалгааны тайланг Хавсралт 2-т тусгав.

Үүнээс гадна Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулах ажлын хүрээнд Орон сууцны хууль, эрх зүйн орчны судалгаа /тайлан/ болон Олон улсын харьцуулсан судалгааны тайлан зэрэг бие даасан судалгааны ажлуудыг хийж гүйцэтгэсэн.

ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ

3.1. “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Энэ хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.1 дэх хэсэг хэрэгжиж байгаа эсэх, хэрэгжүүлэхэд хүндрэл гарч байгаа буюу практикт нийцэж байгаа эсэх?

6 дугаар зүйл. Засгийн газрын бүрэн эрх

6.1. Засгийн газар орон сууцны талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:
6.1.1. төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлогын хүрээнд орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх хөтөлбөр батлах, хэрэгжилтэд нь хяналт тавих;

Орон сууцны хуулийн 6.1.1-д “төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлогын хүрээнд орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх хөтөлбөр батлах, хэрэгжилтэд нь хяналт тавих” гэж заасан бөгөөд хууль батлагдсанаас хойш Засгийн газраас орон сууцны хэд хэдэн хөтөлбөрийг батлан хэрэгжүүлсэн нь хөрөнгө, санхүүгийн эх үүсвэр дутмагаас бага орлоготой иргэдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэхэд төдийлөн чиглээгүй байна.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Энэ хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.3 дэх заалт хэрэгжиж байгаа эсэх, хэрэгжүүлэхэд хүндрэл гарч байгаа буюу практикт нийцэж байгаа эсэх?

7 дугаар зүйл. Орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх

7.1. Орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага орон сууцны талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:
7.1.3. орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх, зохицуулан удирдаж, хяналт тавих;

Орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага нь санхүүгийн эх үүсвэр хүрэлцдэггүйгээс **Орон сууцны тухай хуулийн 7.1.3-т** заасан “орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх, зохицуулан удирдаж, хяналт тавих” бүрэн эрхээ санхүүжилтийн хүрэлцээгүй байдлаас шалтгаалан хангалтгүй хэрэгжүүлсэн байна. Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагаа нь төсөв мөнгө хангалттай тохиолдолд бүрэн хэрэгжих боломжтой ба БХБЯ нь төсөв батлах эрхгүй учир төсөв, санхүүгийн талаас энэ асуудлыг зохицуулан удирдах боломжгүй юм.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Энэ хуулийн 11 дүгээр зүйл хэрэгжиж байгаа эсэх, хэрэгжүүлэхэд хүндрэл гарч байгаа буюу практикт нийцэж байгаа эсэх?

11 дүгээр зүйл. Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх

*/Энэ зүйлийн нэрэнд 2006 оны 6 дугаар сарын 29-ний өдрийн хуулиар өөрчлөлт орсон/
11.1. Орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх үйл ажиллагааг дараах эх үүсвэрээс санхүүжүүлнэ:
/Энэ хэсэгт 2006 оны 6 дугаар сарын 29-ний өдрийн хуулиар өөрчлөлт, 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар нэмэлт оруулсан/
11.1.1. улсын болон аймаг, нийслэлийн төсвөөс олгох хөрөнгө;
/Энэ заалтад 2003 оны 1 дүгээр сарын 2, 2006 оны 6 дугаар сарын 29-ний өдрийн хуулиар тус тус өөрчлөлт орсон/
11.1.2. сангийн хөрөнгийн чөлөөт үлдээдлийг банкинд хадгалауулсны хүү;
/Энэ заалтыг 2006 оны 6 дугаар сарын 29-ний өдрийн хуулиар хүчингүй болсонд тооцсон/
11.1.3. олон улсын байгууллага, гадаад улс, Монгол Улсын болон гадаад улсын аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэний хандив, тусламж, хөрөнгө оруулалт;
/Энэ заалтад 2006 оны 6 дугаар сарын 29-ний өдрийн хуулиар өөрчлөлт, 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар нэмэлт оруулсан/
11.1.4. зээлийн үйл ажиллагааны орлого;
11.1.5. үнэт цаас худалдсанаас олсон орлого;
11.1.6. Орон сууц хөгжүүлэх сангийн хөрөнгө;
/Энэ заалтыг 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар нэмсэн/
/Энэ заалтыг 2015 оны 1 дүгээр сарын 23-ны өдрийн хуулиар хүчингүй болсонд тооцсон/
11.1.7. бусад эх үүсвэр.
/Энэ заалтыг дугаарт 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан/*

11.2.Орон сууц хөгжүүлэх санг бүрдүүлэх, зарцуулах, гүйцэтгэлийг тайлагнах, хянахтай холбогдсон харилцааг Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуулиар зохицуулна.
*/Энэ хэсгийг 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар нэмсэн/
/Энэ хэсгийг 2015 оны 1 дүгээр сарын 23-ны өдрийн хуулиар хүчингүй болсонд тооцсон/*

11.3.Орон сууц хөгжүүлэх сангийн төсвийн ерөнхийлөн захирагч нь орон сууцны асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн байна.
*/Энэ хэсгийг 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар нэмсэн/
/Энэ хэсгийг 2015 оны 1 дүгээр сарын 23-ны өдрийн хуулиар хүчингүй болсонд тооцсон/*

11.4.Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөгч иргэний болон дундын өмчлөлд хамаарах хэсгээс бусад өмчийн буюу төрийн болон орон нутгийн өмчид хамаарах хэсгийн засвар, үйлчилгээний зардлыг үндсэн хөрөнгийн элэгдэл, хорогдлын хуримтлалаас, эсхүл төсвийн хөрөнгөөр санхүүжүүлнэ.
*/Энэ хэсгийг 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар нэмсэн/
/Энэ хэсэгт 2015 оны 1 дүгээр сарын 23-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан/*

Орон сууцны тухай хуулийн 4 дүгээр бүлэгт зөвхөн 11 гэсэн нэг зүйлтэй байна. Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх хөрөнгийн эх үүсвэрүүд тусгагдсан хэдий ч тус улсын эдийн засаг, санхүүгийн байдалтай уялдан эдгээр эх үүсвэрүүдийг ашиглах боломж бүрддэггүй ба хэрэгжүүлэх механизм нь тодорхойгүй байсаар байна. Харин орон сууцны барилгын дээвэр, лифтийн их засварт шаардлагатай хөрөнгийг улс, орон нутгийн төсвөөс нэг удаа санхүүжүүлэх зохицуулалт байдаг. *(Энэхүү бүлэгт заасан хамгийн гол санхүүжилтийн механизм болох орон сууц хөгжүүлэх сантай холбоотой зохицуулалт 2006 оны 6 дугаар сарын 29-ний өдрийн хуулиар хүчингүй болсон).*

Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх эх үүсвэрийг бүрдүүлэх, захиран зарцуулах тогтолцоо, хэрэгжүүлэх механизм тодорхойгүй, хэрэгжилт сул байдаг. Иймээс Засгийн газрын бондын хөрөнгөөр барьж ашиглалтад оруулсан орон сууцны барилгуудын хувьд эргэн төлөлт удаашралтай байгаа ба Хөгжлийн банкинд төлөх Төрийн орон сууцны корпорацийн өр ихээхэн хэмжээгээр нэмэгдэж, санхүүгийн хүндрэлтэй байдалд ороод байна. Нөгөөтэйгүүр нийгмийн халамж, үйлчилгээнд зайлшгүй хамрагдах шаардлагатай бага орлоготой, хөгжлийн бэрхшээлтэй болон нийгмийн эмзэг бүлгийн иргэд, ахмад настнуудын анхдагч хэрэгцээ болох орон сууцны хангамжийг сайжруулахад төр, засгаас төдийлөн санхүүгийн дэмжлэг, туслалцаа үзүүлж чадахгүй байна. Иймд олон улсын сайн туршлагад үндэслэн нийгмийн халамж, үйлчилгээнд зайлшгүй хамрагдах шаардлагатай иргэдийн орон сууцны асуудлыг шийдвэрлэх санхүүгийн тогтолцоо, хэрэгжүүлэх механизмын оновчтой хувилбарыг сонгон хуульд тусган эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох хэрэгтэй.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Энэ хуулийн 9 дүгээр зүйл хэрэгжиж байгаа эсэх, хэрэгжүүлэхэд хүндрэл гарч байгаа буюу практикт нийцэж байгаа эсэх?

9 дүгээр зүйл.Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө
/Энэ зүйлийн гарчигт 2011 оны 2 дугаар сарын 09-ний өдрийн хуулиар нэмэлт оруулсан/

9.1.Орон сууц, түүний дэд бүтцийг шинээр барих, шинэчлэх, өргөтгөх арга хэмжээг орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу хэрэгжүүлнэ.
/Энэ хэсгийг 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар өөрчлөн найруулсан/

9.2.Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд төв, суурины гэр хороолол, шинээр баригдах орон сууцны хороолол, барилгажсан хэсэг дэх орон сууцны хорооллыг хамруулна.
/Энэ хэсгийг 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар өөрчлөн найруулсан/

9.3.Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд орон сууц, түүний дэд бүтэц, орчны тохижилт, нийгмийн үйлчилгээний барилга байгууламжийн байршлыг иж бүрнээр тусгана.
/Энэ хэсгийг 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар өөрчлөн найруулсан/

9.4.Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулахад дараахь шаардлагыг биелүүлнэ:
/Энэ хэсэгт 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар нэмэлт оруулсан/

9.4.1. тухайн нутаг дэвсгэрт орон сууцыг дэд бүтэцтэй нь хамт төлөвлөж хөгжүүлэх, орон сууц нэмж барихад түүнийг дэд бүтцийн сүлжээнд үр ашигтайгаар холбох;
9.4.2. оршин суугчдын эрүүл ахуй, аюулгүй байдлыг хангах;
9.4.3. хүрээлэн буй орчинд сөрөг нөлөө, үр дагавар гаргуулахгүй байх.

9.5. Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулна.
/Энэ хэсгийг 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар өөрчлөн найруулсан/

9.6. Иргэдэд орон сууцны зориулалтаар газар олгоход орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэс болгоно.
/Энэ хэсэгт 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар нэмэлт оруулсан/

9.7.Тухайн төв, суурин газарт орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөгүй бол орон сууцны зориулалтаар газар олгоход энэ хуулийн 9.4-т заасан шаардлагыг биелүүлнэ.

Төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлогын хүрээнд **Орон сууцны тухай хуулийн 9.1-д зааснаар** орон сууц, түүний дэд бүтцийг шинээр барих, шинэчлэх, өргөтгөх арга хэмжээг орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу хэрэгжүүлэх ёстой. Орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгааг үндэслэн Засгийн газраас нийгмийн халамж, үйлчилгээ хүртэх зайлшгүй шаардлагатай иргэдэд зориулсан нийгмийн (төрийн түрээсийн болон халамжийн) орон сууцыг дээрх хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгаж, санхүүжүүлэн барих, төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд хяналт тавих зохицуулалтыг хуульд тусгах шаардлагатай байна.

Хот байгуулалтын тухай хуулийн дагуу Хот байгуулалтын ерөнхий болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө гэсэн ойлголт байдаг бөгөөд "хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө" гэж хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу тухайн дүүрэг, орон сууцны болон гэр хорооллын газар зохион байгуулалт, барилгажилт, тохижилтын төлөвлөлт, инженерийн шугам сүлжээний хангамжийг нарийвчлан тодотгож төлөвлөсөн хот байгуулалтын үйл ажиллагааны баримт бичгийг хэлдэг буюу хот байгуулалтын баримт бичгийг хэлдэг. Хот байгуулалтын баримт бичигт тавигдах шаардлагыг мөн хуульд зааж өгсөн байдаг. Орон сууцны тухай хуулийн хувьд хот байгуулалтын баримт бичигт хамаарч байгаа энэхүү төлөвлөлтийн баримт бичгийн асуудлыг зохицуулах нь хуулийн зорилттой болон Хот байгуулалтын тухай хуультай уялдаж байгаа нь эргэлзээ төрүүлж байна. Зүй нь энэ бүлэгт Хот байгуулалтын холбогдох зохицуулалт, Захиргааны ерөнхий хуулийн төлөвлөлттэй холбоотой зохицуулалтыг эшлэх нь хууль зүйн техникт нийцнэ.

Орон сууцны тухай хуульд Орон сууцны хорооллыг төлөвлөх болон барихдаа "нийслэлийн ерөнхий төлөвлөгөө", "хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө"-нд нийцүүлэн барихаар, мөн тус хуулийн 9.7-д "Тухайн төв, суурин газарт орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөгүй бол орон сууцны зориулалтаар газар олгоход энэ хуулийн 9.4-т заасан шаардлагыг биелүүлнэ"-ээр тус тус тусгагдсан хэдий ч Улаанбаатар хотын барилгажилтын одоогийн байдлыг харахад энэ зохицуулалт хэрэгжээгүйн улмаас хүүхдийн тоглоомын талбай, авто зогсоолгүй барилгууд баригдах, барилга хоорондын зайн стандарт горимыг баримтлаагүй байх зэрэг сөрөг үр дагавар гарсан байна.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Энэ хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.1 дэх хэсэг практикт нийцэж байгаа эсэх?

3 дугаар зүйл.Хуулийн нэр томъёо

3.1.Энэ хуульд хэрэглэсэн дараахь нэр томъёог дор дурдсан утгаар ойлгоно:

3.1.1."орон сууц" гэж хүн суурьшин амьдрах зориулалттай нийтийн болон амины орон сууцны байшин, сууц, гэрийг;

Орон сууцны тухай хуулийн 3.1.1-д "орон сууц" гэж хүн суурьшин амьдрах зориулалттай нийтийн болон амины орон сууцны байшин, сууц, гэрийг ойлгохоор өргөн утгаар тодорхойлсон ч уг хуулийн зохицуулалт нь ерөнхийдөө нийтийн орон сууцны байшин, түүний ашиглалттай холбоотой асуудлыг зохицуулсан байна. Өөрөөр хэлбэл Орон сууцны тухай хууль орон сууцтай холбоотой бүхий л асуудлыг зохицуулж чадахгүй байгаа бөгөөд зөвхөн нийтийн зориулалттай орон сууцны ашиглалтын асуудлыг зохицуулж ирсэн байна.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Энэ хуулийн 7¹ дүгээр зүйл хэрэгжиж байгаа эсэх?

7¹ дүгээр зүйл.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх

7¹.1.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:
7¹.1.1.төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого, хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг зохион байгуулах;

7¹.1.2.орон сууцны төлөвлөлт, ашиглалтын норм, дүрэм, журам, стандарт боловсруулах, хэрэгжүүлэх;

7¹.1.3.орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;

7¹.1.4.орон сууцны мэдээллийн сан бүрдүүлэн сүлжээ байгуулж, ажиллуулах.

Орон сууцны тухай хуулийн 7¹ дугаар зүйлд орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага байхаар заасан ч одоогийн байдлаар орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага байхгүй буюу дээрх хуулийн зохицуулалт хэрэгжихгүй байна. Мөн Монгол Улсын Засгийн газрын 2012 оны 6 дугаар тогтоолоор Засгийн газрын хэрэгжүүлэгч агентлаг Газрын харилцаа, барилга, геодези, зураг зүйн газрыг татан буулгаж, тухайн байгууллагын хэрэгжүүлж байсан барилга, нийтийн аж ахуй, сургалт, судалгаа, хөрөнгө оруулалт, барилга захиалагчийн чиг үүргийг хэрэгжүүлэх үүрэг бүхий “Барилгын хөгжлийн төв” төрийн өмчит, аж ахуйн тооцоот үйлдвэрийн газрыг Засгийн газрын 2012 оны 47 дугаар тогтоолоор байгуулж, улмаар Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүргийг хэрэгжүүлж байна. Ийнхүү тус байгууллагын статусыг өөрчлөн шинээр байгуулснаас хойш Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төв байгууллагын шууд удирдлага дор ажиллах, удирдуулах зарчим үндсэндээ алдагдаж, ашгийн төлөө ажиллах болсон.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Энэ хуулийн 15¹ дүгээр зүйлийн 151.1, 151.5 дах хэсгүүд хэрэгжиж байгаа эсэх?

15¹ дүгээр зүйл. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууц

15¹.1. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг ашиглахыг хориглоно.

15¹.5. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны сууц өмчлөгч нь хуучин орон сууцаа зах зээлийн үнээр хөрөнгө оруулагчтай тохиролцон худалдах, эсхүл нөхөн олговор авах эрхтэй.

Орон сууцны тухай хуулийн 151.1-т “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг ашиглахыг хориглоно.” гэж, хуулийн 151.3 дах заалтад “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны оронд шинээр орон сууцны барилга барих хөрөнгө оруулагч нь аймаг, нийслэлийн Засаг дарга, сууц өмчлөгчидтэй харилцан тохиролцож гэрээ байгуулах бөгөөд уг гэрээнд сууц өмчлөгчдийг нүүлгэн шилжүүлэх, орон сууцаар түр хангах, шинэ орон сууцны ашиглалтад орох хугацаа, талбайн хэмжээ, үнэ, төлбөр, хариуцлагын асуудлыг тусгана.” гэж тус тус заасан. Мөн Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулиар “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих” асуудлыг зохицуулсан хэдий ч тухайн барилгын байршил, хөрөнгө оруулалтын үр ашгийн тооцоо зэргээс шалтгаалан дахин төлөвлөн барилгажуулах хөрөнгө оруулагчийн сонирхлыг татахгүй тохиолдлууд гардаг. Мөн тус хуульд худалдан авах хөрөнгө оруулагч олдохгүй тохиолдолд хэрхэх талаарх харилцааг зохицуулаагүй, нөхөн олговортой холбогдсон асуудлаар ямар субъектэд хандах, ямар журам хэрэглэх нь тодорхойгүй байсаар байна.

Улаанбаатар хотод ашиглалтын шаардлага хангахгүй 535 орон сууцны жагсаалт гарснаас 210 барилгыг хүчитгэн /сайжруулан/ ашиглаж болно гэж Орон сууцны шинэ хотхон, хорооллыг барих, ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилгыг дахин төлөвлөх ажлыг зохион байгуулах үүрэг бүхий ажлын хэсгийнхэн үзэж, үлдсэн 325 орон сууцыг буулган, дахин төлөвлөлтөд оруулах шаардлагатай гэсэн дүгнэлтийг гаргасан байна.¹³ Харин Нийслэлийн мэргэжлийн хяналтын газраас ашиглалтын шаардлага хангахгүй, газар хөдлөлтөд тэсвэргүй болсон 1949-1956 онд баригдсан орон сууцны 20 барилгад мэргэжлийн дүгнэлт гаргасан нь бүгд иргэн, албан байгууллагын хүсэлтээр хийгджээ.

Практик амьдрал дээр тэдгээр ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг сууц өмчлөгчид нь ашиглан хууль зөрчсөөр байна. Энэ тохиолдолд аймаг, нийслэлийн Засаг дарга хөрөнгө, санхүүгийн нөөц бололцоо байхгүйгээс энэхүү хуулийн хэрэгжилтийг хангуулах боломжгүй байдаг. Үүний улмаас ашиглалтын шаардлага хангахгүй нураах тухай дүгнэлт гаргасан орон сууцанд иргэд амьдарч байгаа

¹³ Нийслэлийн хот төлөвлөлтийн газрын судалгаа

иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасан эрх зөрчигдөж байна.

Мөн **Орон сууцны тухай хуулийн 15¹.4-т** “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны сууц өмчлөгчид нь хөрөнгө оруулагчтай байгуулсан гэрээний үндсэн дээр шинээр баригдах орон сууцнаас эхний ээлжинд өмчлөх эрх эдлэх бөгөөд шинээр өмчлөх орон сууцны талбайн хэмжээ хуучин орон сууцны талбайн хэмжээнээс багагүй байна.” гэсэн заалт нь цаашид хэрэгжих боломжгүй болох магадлалтай байна. Учир нь сүүлийн жилүүдэд 9-16 давхар, зарим тохиолдолд түүнээс ч өндөр бөгөөд олон айлын орон сууцны барилгыг хотхоноор нь барьж ашиглалтад оруулж байгаагаас тэдгээр барилгуудын ашиглалтын шаардлага хангахгүй болох тэр цаг үед дахин төлөвлөн барилгажуулах энэ заалтыг хэрэгжүүлэх нь хөрөнгө оруулагчдад ямар ч үр ашиггүй болж, сонирхлыг нь татахаа болино. Иймээс энэ асуудлыг одооноос анхааралдаа авч, зах зээлийн зарчимд нийцсэн зөв зохицуулалтыг сонгон хуульд тусгах хэрэгтэй байна.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Энэ хуулийн 15¹ дүгээр зүйлийн 15¹.3 дах хэсэг хэрэгжиж байгаа эсэх?

15¹ дүгээр зүйл. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууц

15¹.3. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны оронд шинээр орон сууцны барилга барих хөрөнгө оруулагч нь аймаг, нийслэлийн Засаг дарга, сууц өмчлөгчидтэй харилцан тохиролцож гэрээ байгуулах бөгөөд уг гэрээнд сууц өмчлөгчдийг нүүлгэн шилжүүлэх, орон сууцаар түр хангах, шинэ орон сууцны ашиглалтад орох хугацаа, талбайн хэмжээ, үнэ, төлбөр, хариуцлагын асуудлыг тусгана.

Орон сууцны тухай хуулийн 15.3 дахь хэсэгт заасан орон сууцны техникийн өрөөний зориулалтыг өөрчлөхийг хориглох тухай заалттай СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн холбогдох заалт болон УДШ-ийн 2011.06.30-ы өдрийн дугаар 01 дүгээр зөвлөмж, УИХ-ын 2003.06.18-ны өдрийн 27 дугаар тогтоол нь зөрчилдөж байна. Өөрөөр хэлбэл, дээд шүүхийн тогтоолоор техникийн өрөөний зориулалтыг өөрчлөхийг дэмжсэн байна. Үүний улмаас техникийн өрөөг хүн амьдрах зориулалттай болгон өөрчилж, доторх техник тоног төхөөрөмжийг зориулалтын бус хонгилд байршуулах зэрэг зөрчил гарч байгаа нь гал түймэр гарах болон бусад хэлбэрийн аюул учруулах үр дагаврыг бий болгож байна.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Энэ хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.1 дэх хэсэг хэрэгжиж байгаа эсэх?

15 дугаар зүйл. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн зориулалт, төлөвлөлтийг өөрчлөх

15.1. Орон сууцны байшингийн үндсэн хийц, бүтээцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөл хийхийг хориглоно.

Орон сууцны тухай хуулийн 15.1, Барилгын тухай хуулийн 46.1.3-д орон сууцны байшингийн үндсэн хийц, бүтээцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөл хийхийг хориглохоор заасан. СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ Тухай хуулийн 7.2.9-д бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэсэн бол, 13.2.7-д эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлтэй бол сууц өмчлөгч сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлтийг өөрчлөх зорилгоор орчны газарт барилга барьж болохоор зохицуулсан нь Орон сууцны тухай хууль болон Барилгын тухай хуулийн холбогдох заалтуудтай зөрчилдөж байна. Энэхүү зөрчилтэй байдлыг ашиглан нилээд олон орон сууцны барилгуудад мансардын давхар барих, орон сууцны барилгын нэг давхруудын үндсэн бүтээцийн ханыг нурааж, нэмэлт хаалга гаргах, сунгалт хийх замаар үндсэн бүтээц хийцийг өөрчилсөн байна. Мөн Зөрчлийн хуульд дээрх үйлдлийг зөвшөөрөлгүйгээр хийсэн бол хариуцлага хүлээлгэхээр заасан нь дээр дурдсан үйлдлийг хориглоогүй учраас уг хуулийн дээрх зохицуулалт хэрэгжихгүй нөхцлийг бүрдүүлсэн байх тул Зөрчлийн тухай хуульд энэ тухай нэмж тусгах шаардлагатай байна.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Энэ хуулийн 14¹ дүгээр зүйлийн 14¹.5 дах хэсэг хэрэгжиж байгаа эсэх?

14¹ дүгээр зүйл. Орон сууцны байшингийн инженерийн хангамж, орчны тохижилт

14¹.5. Гэрээт мэргэжлийн байгууллага нь оршин суугчдыг ус, дулаан, цахилгаанаар хангах зэрэг үйлчилгээний төлбөр, шимтгэлтэй холбогдсон санхүүгийн тайланг тухайн оршин суугчдад жил бүр тайлагнана.

Орон сууцны тухай хуулийн 14^{1.5}-д Гэрээт мэргэжлийн байгууллага нь оршин суугчдыг ус, дулаан, цахилгаанаар хангах зэрэг үйлчилгээний төлбөр, шимтгэлтэй холбогдсон санхүүгийн тайланг тухайн оршин суугчдад жил бүр тайлагнана гэж заасан ч хэрэв тайлагнаагүй тохиолдолд хариуцлага заах зохицуулалтыг орхигдуулснаас дээрх үйл ажиллагаа хэрэгждэггүй тухай иргэд ихээр гомдол гаргадаг байна.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Энэ хуулийн 14¹ дүгээр зүйлийн 14^{1.2} дах хэсэг хэрэгжүүлэхэд учирч байгаа бэрхшээлтэй асуудал?

14¹ дүгээр зүйл.Орон сууцны байшингийн инженерийн хангамж, орчны тохижилт

141.2.Орон сууцны байшингийн орчны тохижилтыг сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд шилжүүлнэ.

Орон сууцны тухай хуулийн 14^{1.2} дахь хэсэгт “Орон сууцны байшингийн орчны тохижилтыг дундын өмчлөлд шилжүүлнэ” гэж заасан байна. Гэхдээ СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 15.1.1 дэх заалтад орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд орон сууцны байшингийн орчны тохижилт хамаарах тухай дурдаагүй байна. Иймд орон сууцны байшингийн орчны тохижилт нь дундын мөчлөлд хамаарах эсэх талаар маргаж, юуг хамааруулах нь тодорхойгүй учраас сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд шилжүүлэхэд ойлгомжгүй байдал үүсдэг ба ойлгомжгүй байгааг тодруулах шаардлагатай байна.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Энэ хуулийн 4 дүгээр зүйл хир зэрэг хэрэгжиж байгаа вэ?

4 дүгээр зүйл.Төрөөс орон сууцны талаар баримтлах зарчим

4.1.Төрөөс орон сууцны талаар дараахь зарчим баримтална:

4.1.1.иргэд эрүүл ахуй, аюулгүй байдлын шаардлагыг хангасан орон сууцаар өөрсдийгөө хангах нөхцөлийг бүрдүүлж өгөх;

4.1.4.гэр хорооллын орон сууцыг тохижсон орон сууцны хороолол болгон хөгжүүлэх.

Орон сууцны тухай хуулийн 4.1-т төрөөс “иргэд эрүүл ахуй, аюулгүй байдлын шаардлагыг хангасан орон сууцаар өөрсдийгөө хангах нөхцөлийг бүрдүүлж өгөх”, “гэр хорооллын орон сууцыг тохижсон орон сууцны хороолол болгон хөгжүүлэх” зарчим баримтална гэж заасан. Энэ зарчмын дагуу БХБЯ-наас 2014 онд хэрэгжүүлсэн орон сууцжуулах бодлого, хөтөлбөр, үйл ажиллагааны хэрэгжилтэд үнэлгээ хийж үзэхэд иргэд дунд зэрэг гэж үнэлсэн байна. Ерөнхийдөө судалгаанд оролцогчдын 65.1 хувь нь орон сууцжуулах хөтөлбөрийн хэрэгжилтийг дунд буюу сайн гэж үнэлж байсан нь 2014 онд 24 мянган гаруй айлын орон сууц ашиглалтад орж¹⁴, орон сууцны барилгын ажил эрчимтэй, хурдацтай явсны үр дүн гэж дүгнэж байна.

3.2. “Зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Орон сууцны тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойш хугацаанд хуулийн зорилго, зорилтдоо хүрсэн эсэх?

1 дүгээр зүйл.Хуулийн зорилт

1.1.Энэ хуулийн зорилт нь орон сууцны талаарх төрийн байгууллагуудын бүрэн эрхийг тогтоож, орон сууц төлөвлөх, орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн зориулалтыг өөрчлөх болон орон сууц ашиглахтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.

Орон сууцны тухай хуулийг анх 1999 онд батлан хүчин төгөлдөр мөрдөж эхэлснээс хойш нийт 8 удаа нэмэлт, өөрчлөлт орсон байна. Гэвч тус хуулийн зорилтод тусгагдсан орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх, орон сууц ашиглахтай холбогдсон харилцааг бүрэн зохицуулж чадаагүй, ТОСК, НОСК-ын асуудлыг хуулиар зохицуулаагүй, орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага байхаар заасан ч байгуулагдаагүй, орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэхтэй холбоотой зохицуулалтын 60 орчим хувь нь хүчингүй болсон байна. Өөрөөр хэлбэл, санхүүжилтийн асуудал хэлбэрийн төдий тусгагдсан зэрэг байдлаас дүгнэж үзэхэд тус хуулийн зорилт бүрэн хангагдсан гэж

¹⁴ Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар

үзэхээргүй байна. Түүнчлэн, орон сууцны санхүүжилттэй холбоотой хэд хэдэн заалтыг хүчингүй болгосон нь зорилтдоо хүрэхэд сөрөг нөлөө үзүүлсэн гэж үзэж байна. Тухайлбал, 2016 оны байдлаар манай улсын нийт өрхийн 30.0 хувь буюу 232.3 мянган өрх инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд амьдарч байна.

Засгийн газраас хэрэгжүүлж буй орон сууцыг барьцаалсан, жилийн 8 хувийн хүүтэй ипотекийн зээл нь эрэлт ихтэй байгаа хэдий ч нөгөө талдаа орон сууцны барилгын гүйцэтгэгч, хөрөнгө оруулагч байгууллагуудын бизнесийн ашиг, орлогыг нэмэгдүүлэх зорилгыг гүйцэлдүүлснээр зах зээл дээрх орон сууцны үнэ төдийлөн буурахгүй, өссөөр байна. Энэ нь хүн амын орлогын дундаж түвшингээс өндөр байгаа бөгөөд банкууд ипотекийн зээлийн хүүгийн төлбөрийг зээлдэгчээс эхний ээлжинд авч, үндсэн зээлийн төлбөрийг дараагийн ээлжинд хасч тооцож байгаагаас ипотекийн зээлийн шаардлага хангасан, тодорхой хэмжээний орлоготой иргэд зээлд хамрагдсанаар урт хугацааны, ихээхэн хэмжээний өрөнд орох эрсдэлтэй тулгараад байна. Хүн амын тодорхой бүлэг болох бага, дунд орлоготой иргэдийн орлогын түвшинтэй уялдуулан орон сууцны үнэ, орлогын харьцааг зохистой түвшинд барих, төлбөрийн чадварт нийцүүлэн хөнгөлөлттэй зээлийн хүүг тогтоох бодлогын зохицуулалт үгүйлэгдэж байна.

Өндөр хөгжсөн болон хөгжиж байгаа улс орнууд нийгмийн халамж, үйлчилгээ шаардлагатай байгаа бага орлоготой, эмзэг бүлгийн иргэдийн орон сууцны хангамжийн асуудлыг шийдвэрлэхэд төр, засгаас санхүүгийн дэмжлэг, хөнгөлөлт үзүүлэн зарим тохиолдолд буцалтгүй тусламжийг олгодог. Иймд Японы Олон улсын хамтын ажиллагааны байгууллага-ЖАЙКА-ийн тусламжаар БХБЯ дээр хэрэгжүүлж байгаа Монгол Улсын хот байгуулалтын салбарын чадавхийг бэхжүүлэх төслийн 2-р үе шатны хүрээнд боловсруулан Монгол Улсын Засгийн газарт санал болгож буй бага орлоготой өрхүүдийг орон сууцаар хангах бодлогын арга хэмжээнүүдийг хэрэгжүүлэх хууль эрх зүйн орчинг бүрдүүлэх, “Бага орлоготой өрхийн орон сууцны сан”-г байгуулах хэрэгтэй байна.

ТОСК-ийн үйл ажиллагаа болон түрээсийн орон сууцтай холбоотой хуулийн хэрэгжилтийн хүрээнд анхаарах асуудлууд:

Төрийн орон сууцны корпораци, Нийслэлийн орон сууцны корпораци зэрэг байгууллагын эрх зүйн үндсийг хуулиар тогтоож өгөх шаардлагатай байна. ТОСК, НОСК зэрэг байгууллагууд байгуулагдан үйл ажиллагаагаа эрхлэн явуулсаар байгаа боловч тэдгээрийн эрх зүйн үндсийг хуулиар тогтоож өгөх шаардлагатай байна. Өөрөөр хэлбэл түрээсийн орон сууцны эрх зүйн үндэс, халамжийн орон сууцны бодлогын эрх зүйн үндсийг дээрх байгууллагуудын үйл ажиллагаатай уялдуулан зохицуулах нь зүйтэй байна.

Засгийн газрын 2015 оны 248 дугаар тогтоолоор баталсан ““Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны төлөвлөгөө”-ний 1.1-д “Орон сууцны тухай хуульд түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх, ашиглах, түрээслэгч, түрээслүүлэгчийн эрх, үүрэг, хариуцлага, түрээсийн төлбөртэй холбогдсон нэмэлт, өөрчлөлт оруулах”-аар тусгагдсан болно.

2018 онд ҮАГ-аас ТОСК-ийн үйл ажиллагаанд гүйцэтгэлийн аудит хийхэд маш олон тооны зөрчил, дутагдал гарсан ба ҮАГ-аас дараах дүгнэлтийг хийсэн байна. Үүнд:

- “ТОСК”-ийн чиг үүрэг, үйл ажиллагааны зорилгыг холбогдох хууль, тогтоомж, төрөөс баримтлах бодлоготой уялдуулан оновчтой тодорхойлоогүй байна. “ОССК” Хязгаарлагдмал хариуцлагатай компанийг Засгийн газрын 2013 оны 253 дугаар тогтоолоор “Засгийн газрын 2012-2016 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, төрөөс иргэдийг орон сууцаар хангах ажлыг эрчимжүүлэх” зорилгоор “ТОСК” Төрийн өмчит аж ахуйн тооцоот үйлдвэрийн газар болгон өөрчлөн зохион байгуулжээ. Ингэснээр тус байгууллага нь иргэдэд орон сууцны зээл олгох, эргэн төлүүлэх үүрэггүй болж, харин хүн амыг хямд үнэтэй, чанартай орон сууцаар хангах, төрөөс зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах хөнгөлөлтийн бодлогыг хэрэгжүүлэх үндсэн чиг үүрэгтэй болсон байна. Гэвч манай улсад зорилтот бүлгийн

иргэдийг орон сууцанд хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр хамруулах ямар ч хуулийн зохицуулалтгүй, мөн “ТОСК”-т улсын төсвөөс татаас өгдөггүй учраас тус корпорацийн дүрэмд үйл ажиллагааны зорилгыг ашигт ажиллагааг нэмэгдүүлэхээр түлхүү заасан байгаа нь төрөөс хүн амыг хямд үнэтэй, чанартай орон сууцаар хангах, төрөөс зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах хөнгөлөлтийн бодлогыг хэрэгжүүлэх үндсэн чиг үүрэгтэй зөрчилдсэн байна. Хөгжингүй орнуудын туршлагаас харахад төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах бодлогыг хэрэгжүүлэх байгууллага нь улсын төсвөөс санхүүжих болон өөрөө бонд гаргах замаар эх үүсвэрээ бүрдүүлж бага, дунд орлоготой иргэдийг хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр орон сууцанд хамруулдаг байна.¹⁵

- “ТОСК” ТӨҮГ-ын үйл ажиллагааны зорилго, бүтэц, зохион байгуулалт оновчгүйгээс хууль, эрх зүйн хүрээнд үйл ажиллагаа явуулаагүй байна.
- Зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцанд хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр хамруулах хуулийн зохицуулалтгүй, төслийг үр дүнтэй хэрэгжүүлэх боломж, үндэслэлийг судлаагүйгээс хэрэгжүүлсэн төсөл, хөтөлбөрүүдэд зорилтот бүлгийн иргэд бүрэн хамрагдаагүй байна.
- Эрх бүхий байгууллагын шийдвэргүйгээр болон санхүүгийн сахилга бат сул байснаас шалтгаалж 19.8 тэрбум төгрөгийн хөрөнгө нөөцийг арвилан хэмнэлтгүй, үр ашиггүй зарцуулсан нь чиг үүргийн хэрэгжилтэд сөргөөр нөлөөлсөн байна.
- “ОССК” ХХК-ийн хэрэгжүүлсэн 2.5 тэрбум төгрөгийн өртөгтэй 118 айлын орон сууц, “ТОСК” ТӨҮГ-ын хэрэгжүүлсэн 56.7 тэрбум төгрөгийн өртөгтэй 1,542 айлын орон сууцны барилга санхүүжилтийн эх үүсвэргүйн улмаас баригдаж дуусаагүй, дутуу орхигдсон байна.
- “Буянт-Ухаа” 1 хорооллын гадна дулааны шугам сүлжээнд технологийн дэвшилтэт шийдлийг нэвтрүүлжээ.
- Орон сууцанд амьдрах сонирхолтой бага, дунд орлоготой зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцжуулах, агаарын бохирдлыг бууруулахад цаашид чухал ач холбогдолтой “ТОСК” ТӨҮГ-ын хууль эрх зүйн орчныг тодорхой болгож, бүтэц, зохион байгуулалтыг илүү боловсронгуй болгох шаардлагатай байна.

ТОСК-ийн үйл ажиллагааны гүйцэтгэлд санхүүгийн шинжилгээ хийснийг уг тайлангийн Хавсралт-4-т тусгав.

3.3. “Зардлын өсөлт, бууралт” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал

Аргачлалын 3 дугаар зүйлийн 3.6.1 дэх заалтад заасны дагуу тогтоосон шалгуур үзүүлэлт бүрээр тодорхой асуулт тавьж шалгуур үзүүлэлтийг дараахь байдлаар томъёоллоо.

- “Зардлын өсөлт, бууралт” - хууль хэрэгжсэнээр иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллага болон улсын төсөвт үүсч байгаа зардал өссөн эсвэл буурсан эсэх.
- “Зардал-үр өгөөжийн харьцаа” – хуулийг хэрэгжүүлэхэд гарсан зардлаар нийгэмд үр нөлөөтэй үйлчилж, тодорхойлсон зорилтдоо бүрэн, эсхүл зарим хэсэгт нь хүрсэн эсэх

Орон сууцны тухай хууль нь нийгэм, эдийн засагт тодорхой хэмжээний үр нөлөө үзүүлсэн хэдий ч дээрх хоёр шалгуураар хэмжихэд **зорилтдоо бүрэн хэмжээнд хүрч чадсангүй** гэж үзэж байна. Хуулийг хэрэгжүүлэх явцад гарсан зардлын тооцооны мэдээлэл хангалтгүй тул тус хуулийг хэрэгжүүлэх хүрээнд батлагдсан хөтөлбөрүүдийн хүрээнд дараах үр нөлөө үзүүлсэн байна.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Энэ хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.1, 5 дугаар зүйлийн 5.1.1, 6 дугаар зүйлийн 6.1.1 дэх заалтыг хэрэгжүүлснээр, хуулийн этгээд, төрийн байгууллага болон улсын төсөвт хэдий хэмжээний зардал гарсныг тодорхойлох?

4 дүгээр зүйл.Төрөөс орон сууцны талаар баримтлах зарчим

¹⁵ “Төрийн орон сууцны корпораци” Төрийн өмчит үйлдвэрийн газрын үйл ажиллагаанд хийсэн гүйцэтгэлийн аудитын тайлан. УАГ. 2018 он.

4.1.Төрөөс орон сууцны талаар дараахь зарчим баримтална:

4.1.1.иргэд эрүүл ахуй, аюулгүй байдлын шаардлагыг хангасан орон сууцаар өөрсдийгөө хангах нөхцөлийг бүрдүүлж өгөх;

5 дугаар зүйл.Улсын Их Хурлын бүрэн эрх

5.1.Улсын Их Хурал орон сууцны талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

5.1.1.орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх, хүн амын эмзэг хэсэг, төрийн албан хаагчийг орон сууцаар хангах төрийн бодлогыг тодорхойлж, хэрэгжилтэд нь хяналт тавих;

6 дугаар зүйл.Засгийн газрын бүрэн эрх

6.1.Засгийн газар орон сууцны талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

6.1.1.төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлогын хүрээнд орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх хөтөлбөр батлах, хэрэгжилтэд нь хяналт тавих;

Орон сууцны тухай хуулийн 4.1.1, 5.1.1, болон 6.1.1 дүгээр зүйлүүдэд заасны дагуу хэрэгжүүлсэн орон сууцжуулах хөтөлбөрүүд хэрэгжсэнээр иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллага болон улсын төсөвт үүсч байгаа зардал өссөн байгааг хийсэн судалгааны дараах тойм дүгнэлтээр тайлбарлалаа. Энэхүү судалгааны дэлгэрэнгүй тайлбар дүгнэлтийг Тайлангийн Хавсралт – 3-т тусгав.

Хөтөлбөрүүд хэрэгжиж эхэлснээс үүдэн барилга угсралтын ажил (БУА) эрчимтэй явагдаж ирсэнтэй холбоотойгоор барилгын материалын эрэлтийг ихэсгэсэн боловч дотоодын барилгын материалын үйлдвэрлэлийн хүчин чадал муу, орон нутагт барилгын материалын жижиг дунд үйлдвэрлэлийг байгуулах, дэмжих тогтолцоо бүрдээгүй байсан нь барилгын материалын хомсдол үүсэхэд нөлөөлжээ¹⁶. Энэ хомсдол нь барилгын үндсэн материалын үнийг 1.4-2¹⁷ дахин нэмэгдэхэд хүргэжээ. Дутуу эрэлтээ хангахын тулд аж ахуйн нэгжүүд импортоор өндөр үнэтэй бараа оруулж ирсэн нь барилга барих зардлыг ихэсгэж, улмаар **барилгын компаниудын БУА-д зарцуулах зардлыг өсөхөд** нөлөөлжээ.

Орон сууцны тухай хуулийн 1 дүгээр зүйлд заасан гол зорилтуудын нэг нь орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино. Тиймээс ч барилгын компаниудын БУА-д зарцуулах зардал өссөнтэй холбогдон захиалан бариулж байгаа төрийн байгууллагуудын төлөх төлбөр болон төсвийн зардал ч бас өссөн. Тухайлбал, Монгол Улсын төсвөөс 2004 онд 69.0 тэрбум төгрөгийг нийт БУА-д зарцуулдаг байсан бол 2006 онд 144.0 тэрбум төгрөг болтлоо өссөн байна. Үүний 80 орчим хувийг нь шинэ барилга байгууламжид зарцуулжээ.¹⁸ Мөн төрөөс хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрүүд хэрэгжүүлж эхэлсэн бөгөөд үүний нэг муу тал нь зээлийн эрэлтийг богино хугацаанд хэт хөөрөгдөн, орон сууцны эрэлтийг ихэсгэж улмаар орон сууцны үнийн хөөс үүсгэдэг бөгөөд үүнээс болж төрөөс нэг дор их хэмжээний санхүүжилт олгох шаардлагатай болсон. Энэ нь улсын төсөвт үүсэж байгаа зардлыг өсгөжээ.

Хэдийгээр улсын төсвөөс гарч байгаа зардал өссөн ч орох орлого нь буурсан. Учир нь Засгийн газрын 2005 оны 193 дугаар тогтоолоор “Зарим материал, машин механизм, тоног төхөөрөмж, бараа, ажил, үйлчилгээг нэмэгдсэн өртгийн албан татвар (НӨАТ), гаалийн татвараас чөлөөлөх жагсаалт”-ыг гаргаж 2005-2006 онд давхардсан тоогоор 114 аж ахуйн нэгж, байгууллагад гаалийн үнэлгээгээр нийт 13.7 тэрбум төгрөгийн өртөг бүхий барилгын тоног төхөөрөмж, материалын 2.8 тэрбум төгрөгийг гаалийн болон НӨАТ-аас чөлөөлсөн учир улсын төсөв төдий хэмжээний орлогоо алджээ.

Хөтөлбөрүүд хэрэгжиж эхэлснээс улбаалан үүссэн орон сууцны үнийн өсөлт нь ард иргэдийн зардлыг ч гэсэн нэмэгдүүлсэн. Хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдаагүй маш олон иргэд зах зээлийн үнээр байр худалдан авах бөгөөд хөтөлбөр хэрэгжихээс өмнөх жилүүдэд орон сууцны үнэ 15-19 орчим хувийн өсөлттэй байсан бол хэрэгжилтийн дараа 62%-иар өссөн үнийг төлөх шаардлагатай болсон. Өөрөөр хэлбэл хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдсан иргэдээс бусад нь хохирч үлдлээ гэж үзэж болно.

¹⁶ Үндэсний Аудитын газар, 2009, 2008 оны үйл ажиллагааны тайлан

¹⁷ Монгол Улсын статистикийн эмхэтгэл, 2006, 2009

¹⁸ Монгол Улсын статистикийн эмхэтгэл, 2006

3.4. “Зардал-үр өгөөжийн харьцаа “шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал

Хуулийг хэрэгжүүлэхэд гарсан зардлаар нийгэмд үзүүлсэн үр нөлөөний сөрөг үр дагавар нь эерэгээсээ илүү байсан бөгөөд тодорхойлсон зорилтдоо зарим хэсэгт нь хүрсэн байгааг дараахь судалгааны тойм дүгнэлтээр тайлбарлалаа. Энэхүү судалгааны дэлгэрэнгүй тайлбар дүгнэлтийг Тайлангийн Хавсралт – 3-т тусгав.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Энэ хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1.1 дах хэсэг тодорхойлсон зорилтдоо бүрэн, эсхүл зарим хэсэгт нь хүрсэн эсэх? Тухайн хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхэд гарсан зардалтай харьцуулахад зорилт биелсэн эсэх?

5 дугаар зүйл. Улсын Их Хурлын бүрэн эрх

5.1. Улсын Их Хурал орон сууцны талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

5.1.1. орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх, хүн амын эмзэг хэсэг, төрийн албан хаагчийг орон сууцаар хангах төрийн бодлогыг тодорхойлж, хэрэгжилтэд нь хяналт тавих.

Орон сууцны тухай хуулийн 5.1.1-д зааснаар УИХ хүн амын эмзэг хэсэг, төрийн албан хаагчийг орон сууцаар хангах төрийн бодлогыг тодорхойлж, хэрэгжилтэд нь хяналт тавих үүрэгтэй. Гэвч энэ хуулиар “хүн амын эмзэг хэсэг” гэх нэр томъёог тодорхойлоогүйн улмаас улсаас олон тэрбум төгрөг гарган хэрэгжүүлсэн хөтөлбөрүүдийн ашиглалтад оруулсан орон сууц зорилтот иргэддээ хүрч чадаагүй байна. Тухайлбал, 34.1 тэрбум төгрөгийн төсөвт өртөг бүхий орон сууцны барилга ашиглалтад оруулж орон сууцны зээлийг зөвхөн дунд болон өндөр орлоготой буюу өрхийн сарын орлого нь 450,000 төгрөгөөс дээш орлоготой өрхүүдэд олгож эхэлжээ. Гэвч энэ хөтөлбөрийн гол зорилтуудын нэг нь бага орлоготой өрхийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх явдал байсан юм. Японы олон улсын хамтын ажиллагааны ЖАЙКА байгууллагаас 2007 онд хийсэн судалгаагаар сарын орлого нь 300,000 төгрөг хүрэхгүй өрхүүд нийслэлийн нийт өрхийн бараг 70%-ийг эзэлж байжээ. Иймд хуулиараа нарийн заагаагүй нэр томъёог хөтөлбөр хэрэгжүүлж буй этгээд ч тодорхойлолгүйгээр хөтөлбөрийг хэрэгжүүлсэн нь зорилтот иргэд орон сууцны зээлд хамрагдах боломжгүй байсан бөгөөд төрөөс баримталж буй бодлогын үр ашгийг хүртэх бололцоогүй хэвээр үлдсэн байна.

Хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрүүд хэрэгжүүлж эхлэх үед орон сууцны эрэлт огцом өссөнөөр зах зээл дээр орон сууцны үнэ өссөн. Энэ үнийн өсөлт, хөнгөлөлттэй зээл олголт зэрэг нь барилгын салбарт хөрөнгө оруулалт хийх сонирхлыг нэмэгдүүлж, улмаар их хэмжээний барилгын нийлүүлэлт бий болсон. Гэвч эдийн засгийн удаашрал, ажилгүйдэл зэргээс шалтгаалсан иргэдийн бодит орлогын бууралт орон сууцны эрэлт буурах суурь шалтгаан болсноор зах зээл дээр илүүдэл нийлүүлэлт үүсэж, улмаар орон сууцны үнэ буурсан. Тухайлбал, 2015 оны 8 дугаар сараас 2016 оны 10 сарыг хүртэл орон сууцны үнийн индекс 19%-иар буурсан байна. Энэ нь барилгын салбарын ашигт ажиллагааг бууруулж, тус салбарын зээлийн чанарыг муудуулахад хүргэж байна. Манай улсад орон сууцны зээлийн чанар харьцангуй сайн байгаа (0-1%) хэдий ч 2017 оноос эхлэн муудаж эхэлсэн. Үүгээр ч зогсохгүй энэ нь нийт санхүүгийн салбарт сөргөөр нөлөөлж болзошгүй байна.

Дээр дурьдсанчлан БУА огцом өссөн нь барилгын материалын импорт нэмэгдсэнээр улсын төлбөрийн тэнцэлд сөргөөр нөлөөлсөн.

Мөн энэ өндөр зардлаар боссон орон сууцны барилга угсралтын ажлыг гүйцэтгэхдээ батлагдсан зураг төсөв, техникийн шаардлагын дагуу гүйцэтгээгүй, чанаргүй түүхий эд, бараа материал, тоноглол угсарсан, техник хяналтыг барилга угсралтын үе шатанд зохих журам, дүрмийн дагуу хийгээгүй, байгууллагын холбогдох инженерүүдийн хяналт сул байсантай холбоотой зөрчлүүд их гарсан бөгөөд уг хуульд чанаргүй барилга барьсан эдгээр барилгын компаниудтай хариуцлага тооцох механизмыг заагаагүй мөн цаашлаад Зөрчлийн тухай хууль болон Эрүүгийн хуульд тусгаж өгөөгүй байна. **Иймээс** энэ хуулийн 4.1.1-д зааснаар төр иргэд эрүүл ахуй, аюулгүй байдлын шаардлагыг хангасан орон

сууцаар өөрсдийгөө хангах нөхцөлийг бүрдүүлж өгөх ёстой байтал уг хуулийн дутуу заалтаас **оршин суугчидын эрх ашиг хохироод үлдэж байна.**

Эдгээр хөтөлбөрүүд нь дээр дурдсанчлан дунд болон дундаас дээгүүр орлоготой иргэдийг орон сууцаар хангасан. Дундаас дээгүүр орлоготой иргэд шаардлагатай тохиолдолд зах зээлийн арилжааны хүү, нөхцөлтэй зээлээр орон сууц худалдаж авч чадах л байсан. Ийм төлбөрийн чадвартай иргэдийг орон сууцжуулахын тулд тэдэнд хөнгөлөлттэй зээл олгон, барилгын аж ахуйн нэгжүүдэд санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэн бага хүүтэй зээл олгож, татвараас чөлөөлсөн нь манай орон шиг хязгаарлагдмал нөөцтэй, бага төсвийн орлоготой орны хувьд санхүүгийн бодлогын том алдаа. Эдгээр хөтөлбөрүүдийн санхүүжилт нь үр ашиг багатай бөгөөд иргэдийг орон сууцжуулсан нийгмийн ба эдийн засгийн үр өгөөжтэй харьцуулбал зардал нь хавьгүй өндөр байна.

ДӨРӨВ. НЭГДСЭН ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ

Орон сууцны тухай хууль нь нийгэм, эдийн засагт тодорхой хэмжээний үр нөлөө үзүүлсэн хэдий ч тодорхойлсон зорилтдоо бүрэн хэмжээнд хүрч чадсангүй.

ОХУ-ын туршлагаас харахад тус улсын Орон сууцны тухай хуулийн 159 дүгээр зүйлд зааснаар нийтийн орон сууцны барилга болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт шаардлагатай хөрөнгийг улсын болон орон нутгийн төсвөөс санхүүжүүлдэг тогтолцоотой. Иймд ОХУ-ын нэгэн адил орон сууцны барилгын томоохон засвар, үйлчилгээнд шаардлагатай хөрөнгийг улсын төсвөөс санхүүжүүлснээр Үндсэн хуульд заасан Монгол Улсын иргэн бүр эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг баталгаажуулах хэрэгтэй байна.

Мөн ОХУ-ын Орон сууцны тухай хуульд орон сууцны даатгалын систем, орон сууцанд амьдарч байгаа иргэд (сууц өмчлөгч, эзэмшигч, түр оршин суугч г.м.)-ийн эрх үүрэг, орон сууцны сан, түүний төрлүүдийн нэр томъёог оновчтой тодорхойлон, тэдгээр сангуудын ашиглалт, засвар үйлчилгээг хариуцах байгууллагын эрх, үүргийг тогтоож, орон сууцны ашиглалт, засвар үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгэх мэргэжлийн байгууллагын эрх, үүрэг, орон сууцны барилгын их засварт шаардлагатай хөрөнгийн сан байгуулах, улс болон орон нутгийн төсвөөс татаас олгохтой холбоотой харилцааг тусган зохицуулж байгааг нарийвчлан судлан үзэж, манай орны нөхцөлд тохирох хувилбараар Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулах нь зүйтэй.

Үүнтэй холбогдуулан “Аймаг, нийслэл, сум дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, Засаг даргын бүрэн эрх”-д нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгуудын ашиглалт, засвар, арчлалтын сан бүрдүүлэх, захиран зарцуулах, мэргэжлийн байгууллагыг сонгон шалгаруулах, гэрээ байгуулах, үйл ажиллагааг нь мэргэжлийн удирдлага, зохицуулалтаар хангахтай холбогдсон заалтуудыг хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлд тусгах боломжтой гэж үзэж байна.

Мөн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалттай холбогдсон харилцааг боловсронгуй болгох үүднээс инженерийн шугам сүлжээг сууц өмчлөгчдийн дундын эзэмшлийн эд хөрөнгөд оруулахгүй байх, улмаар эдгээр инженерийн шугам сүлжээг мэргэжлийн байгууллагад хариуцуулан гарах засвар үйлчилгээний зардлыг ус, дулаан хангамжийн үйлчилгээний тарифт суулган шийдвэрлэх саналтай байна.

Эрчим хүчний тухай болон Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулиудтай нийцүүлэн инженерийн шугам сүлжээний нэр томъёо, өмчлөлтэй холбоотой хуулийн зөрчлийг арилгах, мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагааны хүрээ, эрх, үүргийг зохицуулсан харилцааг нэмж тусгах шаардлагатай.

Дээрх байдлаас үзэхэд 1999 оны Орон сууцны тухай хуулийг хүчингүй болгож, шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулж батлуулах нь хамгийн оновчтой хувилбар гэж үзэж байна.

Орон сууцны тухай хуулийг шинэчлэн боловсруулах хүрээнд дараах тулгамдсан асуудлууд, практик шаардлагуудыг шийдвэрлэх боломжтой болно. Үүнд:

- 1) Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалттай холбогдсон харилцааг боловсронгуй болгох.
- 2) Сууц өмчлөгчдийн дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлд хамаарах эд хөрөнгийн зааг, ялгааг нарийвчлан гаргах шаардлагатай байна. Эрчим хүчний тухай болон Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулиудтай нийцүүлэн инженерийн шугам сүлжээний нэр томъёо, өмчлөлтэй холбоотой хуулийн зөрчлийг арилгах шаардлагатай байна.
- 3) Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний ашиглалт, засвар, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр хариуцах мэргэжлийн байгууллагыг сонгох, үүргээ хангалтгүй

хэрэгжүүлж байгаа мэргэжлийн байгууллагатай хариуцлага тооцох хуулийн зохицуулалтгүй явж ирсэн. Иймээс Орон сууцны тухай хуулийг шинэчлэн боловсруулах хүрээнд дээрх харилцааг зохицуулах зүйл, заалтыг оруулах шаардлагатай.

2006 оноос хойш хэрэгжүүлсэн төсвийн санхүүжилттэй, орон сууцны хөнгөлөлттэй хөтөлбөрүүд нь бага дунд орлоготой иргэдэд зориулсан гэх зорилготой боловч улсын нийт иргэдэд хөнгөлөлттэй зээл олгох боломж олгосон. Энэ нь нэг талаараа иргэдээ орон сууцжуулах сайн хэрэг боловч нөгөө талаараа хэд хэдэн сөрөг үр дагавартай. Зээлийн эрэлтийг богино хугацаанд хэт хөөрөгдөж улмаар үнэ орон сууцны үнэ огцом өсөх, төрөөс нэг дор их хэмжээний санхүүжилт олгох шаардлагатай болсон. Тиймээс эдгээр хөтөлбөрүүд нь төсвийн орон сууцжуулах бодлогыг хэрэгжүүлэхэд зарцуулах зардлыг жил ирэх тусам өсгөж байгаа ч гэсэн зорьсон зорилтдоо хүрэхгүй болохоор үргүй зардлыг нэмсээр байна. Харин хөнгөлөлттэй зээлийг орлого багатай иргэдэд чиглүүлэхээр зорилт тавьсан бол иргэдийн нийгэм, эдийн засгийн байдлыг сайтар судалсны дараа зорилтот бүлгээ орлогоор нь зөв тодорхойлсон хөтөлбөрөө зөв удирдлагаар хэрэгжүүлбэл төрөөс нэг дор их хэмжээний санхүүжилт гаргасны үр дүн гарах юм.

Төсвийн санхүүжилттэй, орон сууцны хөнгөлөлттэй хөтөлбөрүүдийн өөр нэг нөлөө нь барилгын салбарт хөрөнгө оруулалт хийх сонирхлыг нэмэгдүүлдэг. Энэ нь дээр дурдсанаар эерэг болон сөрөг нөлөөтэй тул аль болох бага сөрөг үр дагавартай үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх хэрэгтэй. Тухайлбал, эрэлт ба барилгын салбарын хүлээлттэй барилгын гүйцэтгэлийг зөв тооцоолбол орон сууцны илүүдэл нийлүүлэлтийн асуудалтай тулгарахгүй байх талтай.

Одоогоор манай улсад олгогдож буй орон сууцны бүхий л зээлүүд тогтмол хүү болон эргэн төлөлттэй байдаг. Энэ нь зээл авсан иргэдийн хувьд зээлийн эхний үеийн төлбөрийн дарамт их байхад хүргэдэг. Бусад орны туршлагаас зарим улс орнууд төлбөрийн нөхцөлийг нь уян хатан байлгах зорилгоор зээлийн сарын төлбөрийг тэнцүү хэмжээгээр бус эхний жилүүдэд багаар, цаашлаад өсөх хэлбэрээр тогтоож байна. Ийм хувьсах эргэн төлөлттэй зээл нь тогтмол бус орлоготой иргэдэд тохиромжтой, мөн иргэд ирээдүйд орлого нэмэгдэнэ гэсэн хүлээлттэй байгаа үед өнөөдөр бага төлөлт хийснээр өрхийн зардлын дарамт буурна.

Хавсралт. 1 Шүүхийн практикт үүсч буй хүндрэл

Shuukh.mn цахим санд нийт 79389 хэргийн 109644 шийдвэр буйгаас орон сууцтай холбоотой шүүхийн шийдвэрийн ихэнх хувийг орон сууц худалдах худалдан авахтай холбоотой иргэний хэрэг, Орон сууц хувьчлахтай холбоотой захиргааны хэрэг, нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах иргэн, сууц өмчлөгчдийн холбоо хоорондын маргаан, орон сууцны талбайг буруу тооцсонтой холбоотой маргаанууд эзэлж байна.

Орон орон сууцны хувьчлахтай холбоотой нийт 20 шүүхийн шийдвэр 2013 оны 12 дугаар сарын 18-ны өдрөөс хойш буюу 2018 оны 6 дугаар сар 20-ны өдөр хүртэлх хугацаанд байгаа бөгөөд үүний 5 нь нийслэлийн захиргааны хэргийн шүүхээр шийдвэрлэгдсэн байна. Агуулгын хувьд хувьчилсан шийдвэрийг бүхэлд нь эсхүл хэсэгчлэн нь хүчингүй болгох, хувьчлах үнийн дүнг бууруулах, хувьчлах баримт бичигт гарсан техникийн алдааг засахыг даалгах агуулгаар гаргасан байна. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн зориулалтыг өөрчлөх болон орон сууц ашиглахтай холбогдон гарсан шүүхийн шийдвэр мэдээллийн сангаас олдоогүй болно. Мөн **Орон сууцны тухай хуулийг баримтлан шийдсэн шүүхийн шийдвэр байхгүй байна.**

ОСНААУГ, ОНӨААТҮГ-т холбогдох улсын дээд шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгээ

Шүүхийн шийдвэрийн цахим санд¹⁹ (www.shuukh.mn) байрлах Улсын Дээд Шүүхээс шийдвэрлэсэн, ОСНАА-тай холбогдох 18 иргэний хэрэг маргааныг судлахад: ОСНААУГ-аас нэхэмжлэл гаргасан 4, иргэн, аж ахуйн нэгжээс ОСНААУГ болон ТӨҮГ-т холбогдуулан гаргасан нэхэмжлэл 5, бусад иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын хооронд үүссэн маргаан буюу ОСНАА-н үйл ажиллагаатай шууд бус хамааралтай 9 маргаан байна.

Эдгээр маргааныг төрлөөр нь авч үзвэл:

ОСНААУГ болон ТӨХК-аас нэхэмжлэл гаргасан 4 хэрэг байх бөгөөд үүнээс 3 нь нэхэмжлэлийг хангаж шийдвэрлэжээ. Нэг хэргийг дахин хянан хэлэлцүүлэхээр буцаасан шийдвэр гарчээ:

- Гэрээний үүрэгт барилгын ус, дулааны шугам, бусад хэрэгслийг барилгын норм, стандартын дагуу хэвийн хэмжээнд болгуулах, ус, дулааны төлбөрийг гаргуулах маргаан 2;
- Дулааны эрчим хүч худалдах, худалдан авах гэрээний үүргийн төлбөр гаргуулах маргаан 2 байна.

ОСНААУГ болон ТӨҮГ, ОНӨААТҮГ-ыг хариуцагчаар татсан 5 хэрэг нь:

- Хөдөлмөрийн маргаантай холбоотой 3 буюу дээрх газруудын ажилтнуудаас гаргасан нэхэмжлэл бөгөөд шүүх бүх нэхэмжлэлийг хангаж шийдвэрлэжээ.
- Цэвэр усаар хангах, бохир ус татан зайлуулах гэрээний төлбөр гаргуулах нэг маргааны нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэжээ.
- Шугамын ашиглалтад хяналт тавих, дахин ус алдуулахгүй байлгах арга хэмжээг авахыг даалгах, ус алдаж гэм хор учирсны төлбөр гаргуулах маргаан нэг байсан бөгөөд шүүхээс хэргийг дахин хянан хэлэлцүүлэхээр буцаасан байна.

Бусад иргэн, хуулийн этгээдийн хооронд үүссэн маргаан нь ОСНАА-н үйл ажиллагаатай хамааралгүй буюу шууд бусаар холбогдох маргааны хувьд:

- Орон сууцанд амьдардаг иргэд хоорондын гарсан гэм хорын маргаанд ОСНААГ-аас гаргасан дүгнэлтийг үндэслэж шийдвэр гарсан маргаан 5;
- ОСНАА-н “Толгойт-Өргөө” салбарыг ажиллуулах менежментийн гэрээг цуцалсантай холбоотой барьцаа мөнгийг гаргуулах тухай маргаан 1;

¹⁹ www.shuukh.mn

- Орон сууц худалдах, худалдан авах гэрээнээс татгалзсантай холбоотой хохирол, алданги гаргуулах -1;
- Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах объектыг чөлөөлүүлэх маргаан 1 бөгөөд ОСНААУГ-аас тус объектыг түрээслэх гэрээ байгуулсан боловч СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХ-ийн тухай хуулийн 15.1.1 дэх хэсэгт зааснаар дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө тул СӨХ-нд олгож, чөлөөлүүлэх шийдвэр гаргасан байна.

ОСНААГ-тай холбогдож үүссэн маргааны төрөл, шийдвэрлэсэн байдлаар нь авч үзвэл:

Хэргийн төрөл	Хэргийн тоо	Хэргийг шийдсэн		Нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон	Хэргийг буцаасан
		Хуулийн зүйл, заалт	Нэхэмжлэлийг хангаж шийдвэрлэсэн		
Гэрээний үүрэгт барилгын ус, дулааны шугам, бусад хэрэгслийг барилгын норм, стандартын дагуу хэвийн хэмжээнд болгуулах, ус, дулааны төлбөрийг гаргуулах маргаан	2	Эрчим хүчний тухай хуулийн 30.1.2, Иргэний хуулийн 232.6	2		
Дулааны эрчим хүч худалдах, худалдан авах гэрээний үүргийн төлбөр гаргуулах маргаан	2	Эрчим хүчний тухай хуулийн 30.1.2	1		1
Хөдөлмөрийн маргаан	3	Хөдөлмөрийн хуулийн 69.1, 55.1, 55.2, 128.1.2 Иргэний хуулийн 227	3		
Цэвэр усаар хангах, бохир ус татан зайлуулах гэрээний төлбөр гаргуулах	1	Иргэний хуулийн 262.1		1	
Шугамын ашиглалтад хяналт тавих, дахин ус алдуулахгүй байлгах арга хэмжээг авахыг даалгах, ус алдаж гэм хор учирсны төлбөр гаргуулах	1				1
Нийт	9		6	1	2

Сууц өмчлөгчдийн холбоонд холбогдох шүүхийн практик:²⁰

2003 оноос хойш хянан шийдвэрлэгдсэн, зохигчдын аль нэг тал нь СӨХ байх 95 тогтоолыг судлахад 59 иргэний хэрэгт СӨХ нэхэмжлэгчээр, 36 хэрэгт СӨХ хариуцагчаар тус тус оролцсон байна. Эдгээрээс УДШ-ээс хэргийг эцэслэн шийдвэрлэсэн 77, хэргийг дахин хянан хэлэлцүүлэхээр буцаасан 18 шийдвэр гарсан байна.

2008-2011 онд Аймаг, Нийслэлийн захиргааны хэргийн шүүхүүдийн шийдвэрлэсэн нийт хэргийн 1.4 хувь нь энэ төрлийн маргаан байгаа ба мөн хугацаанд эдгээр хэргүүдээс давж заалдах шатны шүүхээр хянагдсан 31, хяналтын шатны шүүхээр хянагдсан 16 хэргүүдээс үзэхэд барилгын хонгил болон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөөнд байгаа айл өрхөд захиргааны байгууллага, албан тушаалтан орон сууц эзэмших, өмчлөх эрхийг хууль бусаар олгосноос эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол зөрчигдөж, хохирч байна, СӨХ нь тухайн орон сууцны барилгын дундах талбайд бусдад газар эзэмшүүлснээс эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрх зөрчигдлөө гэсэн оршин суугчдын гомдол ихэвчлэн гардаг ажээ. Шүүх дээрх үндэслэлээр гаргасан нэхэмжлэлээр захиргааны хэрэг үүсгэж, СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХ-ийн тухай хуулийн 4 /хуулийн нэр томъёо/, 12 /гүйцэтгэх захирал түүний эрх, үүрэг/, 15 /дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, орчны газар/, 18 /Засаг даргын бүрэн эрх/ дугаар зүйлийг баримтлахын зэрэгцээ Иргэний хууль, Орон сууцны тухай, Газрын тухай, Орон сууц

²⁰ Дэлгэрэнгүйг Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээний тайлангаас үзнэ үү.

хувьчлах тухай болон Барилгын тухай хуулиуд, мөн Монгол Улсын Их Хурлын тогтоолын холбогдох заалтуудыг баримтлан маргааныг шийдвэрлэдэг байна.²¹

Орон сууцны талбайн хэмжээг тооцох тухай шүүхийн практик²²

Монгол Улсад барилгын салбар хурдацтай хөгжиж, олон тооны орон сууц баригдан, ашиглалтад орох болсонтой холбогдуулан тухайн барилгыг худалдан авч буй иргэн, барилгын гүйцэтгэгч этгээдүүдийн хооронд үүсэх маргаан нэмэгдэж, цаашлаад шүүхээр шийдвэрлэгдэх энэ төрлийн маргааны тоо тогтмол нэмэгдсээр ирсэн байна. Энэ төрлийн маргаан дундаас тухайн орон сууцны талбайн хэмжээ гэрээнд зааснаас бага байгаа, түүнийг тооцох тухай маргаан нь шүүгчид, судлаачид, иргэдийн дунд эргэлзээтэй, байр суурийн хувьд ялгаатай байдал үүсгэснийг шүүхийн шийдвэр, судлаачдын өгүүлэл, нийтлэл, иргэдийн байр суурьнаас тодорхой харж болохоор байна.

Иймээс энэ төрлийн маргааныг хэрхэн шийдвэрлэж буй талаар 2015 болон 2016 онд Улсын дээд шүүхийн Иргэний хэргийн танхимаар шийдвэрлэгдсэн 12 хэрэг, анхан болон давж заалдах шатаар шийдвэрлэгдсэн байдалтай харьцуулан үзэж, ингэхдээ судалгаанд зөвхөн Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1 дэх хэсэгт заасан “Худалдах худалдан авах гэрээ”-ээс үүссэн доголдол, түүнтэй холбоотой шаардах эрхээ алдаж буй шүүхийн шийдвэрийг түүвэр байдлаар сонгон авч үзэв.

Шүүхээр шийдвэрлэгдсэн орон сууцны талбайн хэмжээг тооцох тухай маргаануудыг авч үзвэл тухайн маргаанд оролцогч талуудын хооронд байгуулсан гэрээ нь нэг талаас орон сууц барьж өгөх, нөгөө талаас орон сууц бариулахаар захиалга өгч, мөнгийг төлөх үүрэг хүлээсэн гэрээ байх ба “Орон сууц захиалгаар бариулах гэрээ”, “Орон сууц захиалан бариулах гэрээ” гэх зэрэг нэртэй байна. Энэ тохиолдолд шүүхээс талуудын хооронд байгуулсан гэрээний заалтыг үндэслэн, мөн талуудын гэрээгээр хүлээсэн үүргийг тодорхойлж, Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1-д зааснаар орон сууц худалдах-худалдан авах гэрээ байгуулсан гэж шийдвэрлэж байна. Ингэхдээ талууд гэрээг агуулгаас нь өөрөөр нэрлэх нь тухайн гэрээний агуулгыг өөрчлөх, гэрээний шинжийг үгүйсгэхгүй талаар үндэслэл бүхий тайлбарыг гаргаж байна. Өөрөөр хэлбэл, ашиглалтад орсон орон сууц болон баригдаж буй барилгад орон сууц захиалсан зэрэг нөхцөл байдлаас үл хамааран гэрээгээр хүлээсэн үүрэг, гэрээний үндсэн шинжид тулгуурлан Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1 дэх хэсэгт заасан “Худалдах-худалдан авах гэрээ” гэж тодорхойлсон байна. Орон сууцны талбайн хэмжээг тогтоох тухай маргааны гол зүйл болох гэрээгээр “нэг тал нь тодорхой давхарт, өрөөний тоо, талбайн хэмжээ, загварыг тогтоон, орон сууц захиалж, үүний төлөө хөлс төлөх, нөгөө тал нь уг ажлын үр дүнг хүлээлгэж өгөхөөр тохирсон агуулга тогтоогдвол энэ нь ажил гүйцэтгэх гэрээний үндсэн шинж болох ба харин нэгэнт бий болсон орон сууцыг санал болгох, нөгөө тал нь тохирсон үнийг төлөх тохиролцоо нь худалдах-худалдан авах гэрээ” байна.

Орон сууц Худалдах, худалдан авах гэрээний маргаан буюу тухайн орон сууцны талбайг хэрхэн тооцохтой холбоотой маргааны тоо ихэсч байгаатай холбогдуулан хууль зүйн үндэслэлийн нэгдмэл аргачлал батлах шаардлагын үүднээс Стандартчилал, хэмжил зүйн үндэсний зөвлөлөөс “Орон сууцны барилга доторхи сууцны талбай тооцох аргачлал”-ыг 2009 оны 12 дугаар сарын 24-ний өдрийн 52 дугаар тогтоолоор баталсан (“Орон сууцны барилгын доторхи сууцны талбай тооцох аргачлал” буюу MNS 6058:2009 стандарт).

Тухайн төрлийн маргааны нэхэмжлэгчид “Орон сууцны барилгын доторхи сууцны талбай тооцох аргачлал” буюу MNS 6058:2009 стандартын дагуу орон сууцны талбайг тусгай эрх бүхий барилгын зураг төсөл боловсруулах чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг байгууллага, аж ахуйн нэгжээр хийлгэн, гэрээнд заасан талбайн хэмжээнд хүрэхгүй байгааг тогтоолгож

²¹ <http://www.supremecourt.mn/act/view/2007>

²² Шүүхийн мэдээлэл, судалгаа, сурталчилгааны төв. СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАНГИЙН ЭМХЭТГЭЛ (2017)-д хэвлэгдсэн Иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийн 255.1 дэх хэсэгт заасныг үндэслэн шийдвэрлэж буй шүүхийн практик гэсэн судалгааны ажлаас товчлон авсан болно.

байгаа практик ажиглагдаж байна. Ингэхдээ орон сууц барих ажил гүйцэтгэх гэрээ байгуулсан бол орон сууцны талбайн хэмжээ дутуу байгаа нь захиалсан зүйлийг тохирсон ёсоор хийгээгүй, ажлын үр дүн доголдолтой хэмээн дүгнэж байгаа болно.

Зарим тохиолдолд дээр дурдсан стандартыг баримтлахгүйгээр талуудын хоорондоо байгуулсан гэрээнд зааснаар орон сууцны талбайн хэмжээг тогтоох, хэмжилтийг баримтлах нь зүйтэй гэх тайлбарыг гаргасан байх ба энэ тохиолдолд талууд Иргэний хуулийн 189 дүгээр зүйлийн 189.1 дэх хэсэгт зааснаар хуулийн хүрээнд гэрээг чөлөөтэй байгуулах, агуулгыг өөрсдөө тодорхойлох эрхтэй ч тохиролцоо нь хууль, дүрэм, журмаар хязгаарлагдах ёстой юм. Талуудын байгуулсан гэрээнд орон сууцны талбайг тооцох аргачлалыг өөрсдөө тохирох нь хууль тогтоомжид үл нийцэх практик гэж үзнэ. Учир нь Стандартчилал, тохирлын үнэлгээний тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.2-т “стандарт гэж бүтээгдэхүүний үзүүлэлт, шаардлагын хэмжээг зохих журмын дагуу сонирхогч талууд зөвшилцөн боловсруулж, эрх бүхий байгууллагаас баталсан норматив-техникийн баримт бичиг” гэж тодорхойлсон ба Барилгын тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийн 22.1 дэх хэсэгт “барилгын норм, нормативын баримт бичгийг заавал мөрдөх”, мөн хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.5-д “барилгын норм, нормативын баримт бичиг гэдэгт барилга байгууламжид мөрдөх нийтлэг шаардлага зарчмыг агуулсан барилгын норм, дүрэм, стандарт, цомог, загвар, журмыг хамааруулахаар заасан бөгөөд нийтийн ашиг сонирхол, хүний эрүүл мэнд, хүрээлэн байгаа орчин улс орны аюулгүй байдлыг хамгаалах объектод тогтоосон үндэсний стандартыг заавал мөрдөх” шаардлагыг Стандартчилал, тохирлын үнэлгээний тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.2 дахь хэсэгт заасан тул “нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын талбайн хэмжээг тогтоох стандартыг заавал мөрдөх” шаардлагатай байна. Тиймээс орон сууцны талбайн хэмжээг тооцож тогтоохдоо эрх бүхий байгууллагаас баталсан дээрх стандартыг баримтлах нь зүйтэй юм. Энэ тохиолдолд хэргийн оролцогч талууд нь байгуулж буй гэрээнд Монгол Улсад хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа стандартаар буюу Стандартчилал, тохирлын үнэлгээний тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.3-т “Аж ахуйн нэгж, байгууллага энэ хуулийн 6.5, 9.1, 9.2-т зааснаас өөр стандарт хэрэглэхийг хориглоно” гэснийг зөрчсөн гэж үзэх юм.

Түүнчлэн, орон сууц, түүний үнэ тохижилт, байрлал, загвар, өрөөний тоо зэрэг шинжүүдээс гадна талбайн хэмжээгээр тодорхойлогддог бөгөөд энэ нь гэрээний үндсэн гол нөхцөл мөн. Орон сууцны талбайн хэмжээ дутуу байгаа нь захиалсан зүйлийг тохирсон ёсоор хийгээгүй, ажлын үр дүн доголдолтой болохыг илэрхийлж байгаа бөгөөд энэ байдлыг шүүхээс Иргэний хуулийн 251 дүгээр зүйлийн 251.1 дэх хэсэгт заасны дагуу “биет байдлын доголдол” бүхий эд хөрөнгөд хамаарна хэмээн үзэж, шийдвэрлэсэн байна.

1. Иргэний хууль 2002 он
2. Орон сууцны тухай хууль 1999 он
3. СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хууль 2003 он
4. <http://www.supremecourt.mn/act/view/207>
5. Шударга өрсөлдөөн хэрэглэгчийн төлөө газрын даргын 2017 оны 01 дүгээр сарын 23-ны өдрийн А/07 дугаар тушаалаар нийслэлийн 6 дүүргийн сууц өмчлөгчдийн холбооны ажил байдалтай танилцах хуулийн хэрэгжилт эрх зүйн орчинг боловсронгуй болгох санал боловсруулах ажлын хэсгийн шалгалтын дүн
6. Хүн ам, орон сууцны 2015 оны завсрын тооллогын дүн.
7. Хот байгуулалтын тухай хуулийн төслийн тандан судалгааны тайлан, Зөвлөх баг 2017 он
8. Nso.mn
9. Улаанбаатар хотын төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны стратеги тайлан, 2014 он
10. Монгол Улсын хот байгуулалтын тайлан. Habitat –III
11. <https://www.nso.mn/content/1971#.WzHbqqczY2w>
12. www.shuukh.mn
13. www.legalinfo.mn
14. <http://www.supremecourt.mn/act/view/2007>
15. Шүүхийн мэдээлэл, судалгаа, сурталчилгааны төв. СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАНГИЙН ЭМХЭТГЭЛ (2017)-д хэвлэгдсэн Иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийн 255.1 дэх хэсэгт заасныг үндэслэн шийдвэрлэж буй шүүхийн практик судалгаа
16. Орон сууцны санхүүжилтийн төсөл, хэрэгжилт, үр дүн эмхэтгэл, 2007 он
17. Монгол Улсын орон сууцны зах зээлийн эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгаа. 2018 он
18. Хүн амын амьдарч буй орчин нөхцөл, ЖАЙКА, Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалтын хөтөлбөрийн судалгаа (УБЕТС)-ны эцсийн тайлан, Хураангуй 1-р боть
19. Монгол Улсын Засгийн газрын 2005 оны 144 дүгээр тогтоол
20. Үндэсний аудитын газрын тайлан 2006 он. Улаанбаатар хотын Орон сууцны конторуудын үйл ажиллагаа.
21. Хууль зүй, дотоод хэргийн яам, Барилга хот байгуулалтын яам хамтран Германы олон улсын хамтын ажиллагааны нийгэмлэгийн “Эдийн засгийн тогтвортой барилгын чиглэлийн 11 хуулийн хийдэл, зөрчил, давхардлыг тогтоох, тэдгээрийн уялдаа холбоог сайжруулах ажлын хүрээнд хийсэн тайлан.
22. 2017 оны 03 дугаар сарын 15-нд зохион байгуулагдсан хэлэлцүүлгийн дүн
23. Барилга, хот байгуулалтын яамны Төрийн нарийн бичгийн даргын 2017.04.10-ны өдрийн тушаалаар 13 аймаг, 9 байгууллага, нийслэлийн Засаг даргад хүргүүлсэн хэрэгжилтийн талаар гаргасан тайланд ирүүлсэн санал
24. Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, ОСНААҮГ-ын мэргэжилтнүүдтэй хийсэн уулзалтын тэмдэглэл
25. Төрийн орон сууцны корпорацийн удирдлагуудтай хийсэн уулзалтын тэмдэглэл
26. 4000 орон сууцны квот гарчээ, 2009, <http://news.barilga.mn/r/2>
27. “4000 орон сууц”-ын хэрэгжилт - <https://www.news.mn/content/print/23266>
28. Батсүх, Г. 2016, Орон сууцны зах зээл, Монголын эдийн засгийн чуулган, “Барилга Эм Эн” ХХК -ийн УЗ-ийн дарга
29. Дэлхийн банк, 2007, Санхүүгийн салбарын үнэлгээний хөтөлбөрийн орон сууцны санхүүжилтийн техник хавсралтын зөвлөмжүүд
30. Дэлхийн банк, 2012, ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТ ТЕХНИК ХАВСРАЛТ
31. Дэлхийн Банк, 2012, САНХҮҮГИЙН СЕКТОРЫН ҮНЭЛГЭЭ
32. Засгийн газрын хуралдаанаас, 2009.09.16, <http://news.gogo.mn/r/59503>
33. Засгийн газрын хуралдаанаас, 2009.09.16, <http://news.gogo.mn/r/59503>
34. Монголбанк, 2013, Орон сууцны үнийн өсөлтөд нөлөөлж буй хүчин зүйлс
35. Монголбанк, 2016, Ипотекийн зээлийн дэлгэрэнгүй тайлан 2016 оны 8 дугаар сар
36. Монголбанк, 2017, ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН ТОГТОЛЦОО: ОЛОН УЛСЫН ХАРЬЦУУЛАЛТ
37. Монголбанк, 2017, Банкуудын ипотекийн зээлийн тайлан
38. Монгол Улсын Засгийн газрын 2005 оны 144 дүгээр тогтоол
39. Монгол Улсын статистикийн эмхэтгэл, 2006,

40. Монгол Улсын статистикийн эмхэтгэл, 2009
41. Монгол Улсын статистикийн эмхэтгэл, 2012,
42. ТОСК-ийн хэрэгжүүлсэн төсөл хөтөлбөрүүдийн товч танилцуулга 1: “40 000 орон сууц” хөтөлбөр <http://tosk.gov.mn/5209.html>
43. ТОСК-ийн хэрэгжүүлсэн төсөл хөтөлбөрүүдийн товч танилцуулга 2: “4000 орон сууц” хөтөлбөр <http://tosk.gov.mn/5213.html>
44. Үндэсний Аудитын газар, 2008, “40000 орон сууц” хөтөлбөрийн хэрэгжилтийн явц, санхүүгийн тогтолцоо
45. Үндэсний Аудитын газар, 2009, 2008 оны үйл ажиллагааны тайлан
46. Үндэсний аудитын газар, 2018, “Төрийн орон сууцны корпораци” Төрийн өмчит үйлдвэрийн газрын үйл ажиллагаанд хийсэн гүйцэтгэлийн аудитын тайлан
47. Хүн амын амьдарч буй орчин нөхцөл, ЖАЙКА, Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалтын хөтөлбөрийн судалгаа (УБЕТС)-ны эцсийн тайлан, Хураангуй 1-р боть