

ОЛОН УЛСЫН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН

ГАДААД ОРНУУДЫН ОРОН СУУЦНЫ БОДЛОГО, ХУУЛЬ
ТОГТООМЖИЙН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА



БАРИЛГА ХОТ
БАЙГУУЛАЛТЫН
ЯАМ

Улаанбаатар хот
2018 он

АГУУЛГА

УДИРТГАЛ	1
Товч танилцуулга	1
Судалгааны арга зүй	1
Сонгосон орнуудын талаар	1
САЙН ТУРШЛАГА	2
1. Бүгд Найрамдах Солонгос улс	2
1.1. БНСУ-ын Орон сууцны тухай хууль	4
1.2. Төрийн болон орон нутгийн үүрэг	6
1.3. Төрийн болон орон нутгийн үүрэг	11
2. Бүгд найрамдах Сингапур улс	13
2.1. Ерөнхий мэдээлэл	13
2.2. Орон Сууцжуулалт ба Хөгжлийн Зөвлөл	13
2.3. Бага орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууцны бодлого	14
2.4. Дунд орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууцны бодлого	16
2.5. Дундаас дээгүүр орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууцны бодлого	16
2.6. Санхүүжилт	16
2.7. ОСХЗ-ийн орон сууцны зохион байгуулалт	17
2.8. Засвар Үйлчилгээ	18
2.9. Орон сууцжуулалт ба хөгжлийн тухай хууль	20
3 Их Британи Умард Ирландын Нэгдсэн Вант Улс (ИБУИНВУ)	25
3.1. Английн Нийтийн Орон Сууц	25
3.2. Засвар Үйлчилгээ	26
4. Япон Улс	
4.1. Япон улсын орон сууцны бодлогын өөрчлөлт, шинэчлэл	31
4.2. Япон улсын орон сууцны талаарх бодлогын өөрчлөлтүүд	33
5. Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс (ХБНГУ)	39
5.1. Ерөнхий мэдээлэл	39
5.2. Германы хот байгуулалт	40
5.3. Орон сууцны асуудлаарх түүхэн тойм	41
5.4. Түрээсийн орон сууцны бодлого	42
5.5. Орон сууцны одоогийн бодлого, зохицуулалт	43
5.6. Орон сууцны татаас, орон сууцны хангамж	44
5.7. Орон сууцны хуримтлал (Bausparen)	45
5.8. Нийтийн орон сууцны дэмжлэг	47
5.9. Нийтийн орон сууцны дэмжлэг	47
5.10. Орон сууцны өмчлөл, СӨХ-ийн талаарх зорхицуулалт	49
6 Бүгд Найрамдах Казахстан Улс	51
6.1. Орон сууцны харилцааны тухай хууль (1997)	51
6.2. Орон сууцны барилгын хадгаламжийн тухай хууль (2000 он)	57
7 Канад Улс	58
7.1. Орон сууцны бодлого	58
7.2. Төрөөс худалдан авах чадварт нийцсэн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх талаар баримтлах хөтөлбөр, бодлого	60
7.3. Канадын төрийн орон сууцны корпорацийн туршлага	66
7.4. Үндэсний орон байрны акт	68
3. БУСАД ОРНЫ ТУРШЛАГА	74
Венесуэл, БНХАУ, АНУ, Хонгконг улс, Австрали	74

Ашигласан материал	76
Австрали Улс	77
Америкийн нэгдсэн Улс (АНУ)	78
4. ЭХ СУРВАЛЖ	79

УДИРТГАЛ

Товч тойм

Монгол Улсын Их Хурлын 2017 оны 11 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2020 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл”-ийн 43-т “Орон сууцны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл”-ийг Барилга, хот байгуулалтын яам боловсруулж, Засгийн газраас УИХ-д 2018 онд өргөн мэдүүлэхээр тусгасан. Энэхүү хуулийн төслийн зохицуулалтаар Түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх, ашиглах, түрээслэгч, түрээслүүлэгчийн эрх, үүрэг, хариуцлага, түрээсийн төлбөртэй холбогдон бий болох харилцааг зохицуулах үндсэн зорилго тавьсан байна.

Өмгөөллийн “Монголиан легал экспертс” ХХН нь хуульчид, эдийн засагч болон орон сууцны салбарын мэргэжилтнүүдээс бүрдсэн зөвлөх багийг бүрдүүлэн БХБЯ-тай Зөвлөх үйлчилгээний гэрээ байгуулан Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулах ажлыг эхлүүлсэн. Энэ хүрээнд Зөвлөх баг нь БХБЯ-нд мэргэжлийн зөвлөх үйлчилгээ үзүүлж буй юм.

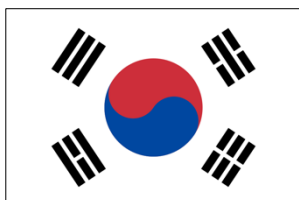
Судалгааны арга зүй

Хуулийн төслийг боловсруулахад судалгааны ажил, тэр дундаа олон улсын практик, гадаад орнуудын хуулийн харьцуулсан судалгаа голлох үүрэгтэй байдаг. Судалгааны ажлын үр дүнд бий болсон дүгнэлт, зөвлөмжүүд нь хуулийн төслийн үзэл баримтлалыг тогтоох, төслийг боловсруулахад ач холбогдолтой. Энэхүү судалгааны ажлын хүрээнд олон улсын тэргүүний туршлага болон гадаад орнуудын хууль, эрх зүйн харьцуулсан судалгаа хийж, Монгол Улсад нийцэхүйц боломжит хувилбарыг сонгон дэвшүүлэх ажиллагааг гүйцэтгэнэ. Юун түрүүнд хамгийн тохиромжтой гэж үзсэн гадаад улсыг олон улсын тайлан, судалгааны дүнг үндэслэн сонгож, тухайн орнуудын практик, хууль тогтоомж, хэрэгжилтийг тодорхой хэдэн шалгуураар сонгон судалдаг ба өөрийн хуулийн төсөлд тусгах гол санаа, бичвэрүүдийг орчуулга хийх зэргээр ажилладаг.

Судалгаанд сонголт хийсэн улс орнуудын талаар

Монгол Улсын хувьд хот байгуулалт, орон сууцны хангамж, бодлогын хувьд дэлхийн бусад орноос хөгжлийн хувьд олон зүйлээр хоцорч яваагаас гадна бий одоогийн тулгамдаж байгаа асуудлууд нь бусад улсад мөн адил тулгарч байсан тул дэлхийн жишигтэй харьцуулж хэрхэн шийдвэрлэсэн туршлагаас суралцах шаардлагатайг илтгэж байна. Тиймээс хотын хөгжил, амьдрах орчны чанар зэрэг олон үзүүлэлтээр суурин соёл иргэншилтэй хөгжингүй орнуудын чиг хандлагыг судлах зайлшгүй шаардлагатай гэж үзсэн. Дэлхийн хотуудын үнэлэмж, зэрэглэл сайн туршлагыг үндэслэн практик болон орон сууцны тухай хууль тогтоомжийг судлах шаардлагатай улсуудын жагсаалтыг гаргасан. Энэ судалгаанд ХБНГУ, Сингапур, Канад зэрэг хөгжингүй улсууд болон Азийн хөгжиж буй орнуудын төлөөлөл болгон БНСУ, Япон болон Зүүн хойд Азийн бүсэд байрлах байршил, газар зүй, мөн хуучин тогтолцоо Монгол Улстай ижил байсан орнууд болох Казахстан зэрэг орнуудын орон сууцны хууль тогтоомжийн талаар судалгаандаа орууллаа.

I. БҮГД НАЙРАМДАХ СОЛОНГОС УЛС (БНСУ)



БНСУ-ын хувьд

- 1) **Орон сууцны тухай,**
- 2) **Түрээсийн орон сууцны тухай,**
- 3) **Орон сууц түрээслэгчийг хамгаалах тухай** гэсэн

3 гол хуулиар орон сууцны эрх зүйн орчныг зохицуулж байна.

Бүгд Найрамдах Солонгос Улсын орон сууцны бодлого нь үе үеийн Засгийн газрын хувьд тулгамдсан асуудал байсаар ирсэн. Эхэн үедээ эдийн засгийн хурдацтай өсөлт, хотжилт ихэссэнтэй холбоотойгоор өсөн нэмэгдэж буй эрэлт, хэрэгцээнд тулгуурлан орон сууцны хомсдолыг хэрхэн даван туулах вэ? гэсэн асуудалтай тулгарч байсан. 1980-аад оны эхээр Солонгос улс орон сууцны зах зээлд хувийн хэвшлийг татан оролцуулах прагматик арга замаар зохицуулах эрх орчныг бүрдүүлж эхэлсэн.

Засгийн газрын зүгээс орон сууцны барих газраар ханган, орон сууцны үндэсний сангийн хөрөнгөөр өргөтгөсөн санхүүжилт хийх, татварын урамшуулал үзүүлэх, нийлүүлэгч болон хэрэглэгчдэд аль алинд нь шаардлагатай татаасыг өгөх зэрэг зохицуулалтыг хийж байсан. Мөн Засгийн газраас эхний ээлжид орон сууцаар хангах айл өрхийг эрэмбэлэн тогтоох, хуваарилалт хийх зорилгоор судалгаа явуулж эхэлсэн. Түүнчлэн нэгээс илүү орон сууцтай айл түүнийгээ дамлан зарж байгаа нь орон сууцны үнийн

тогтвортой бус байдлыг бий болгож байна гэж үзэн ийм тохиолдол гарвал хариуцлага ногдуулах болсон.

Эдгээр бодлогын ачаар орон сууцны хомсдол нь 2000 оны эхээр шийдэгджээ. Улмаар орон сууцны чанар, орон сууцны ерөнхий стандартыг сайжруулсан.

Сүүл хот, Сүүл хотын ойролцоох хотуудаас бусад хотуудад орон сууцны үнэ төлбөрийн чадварт нийцэн, хямдарч эхэлсэн. Үүний дараагаар Сүүл болон бусад томоохон хотуудад эрэлт, нийлүүлэлтийн хоорондох зөрүүтэй байдал үүссэн ба орон сууцны байршилд тулгуурлан сууцны төрөл, хэмжээг тогтоох шаардлага үүссэн. Тухайлбал, 2002-2005 оны хооронд Сөүлд Ганнам гэх мэт дүүргүүдэд орон сууцны үнэ огцом өгссөн. Засгийн газраас үүнийг таслан зогсоохын тулд янз бүрийн арга хэрэгслийг авч хэрэгжүүлсэн. Орон сууцны зах зээл дөнгөж тогтворжих үед дэлхий даяар санхүүгийн хямрал нөлөө үзүүлж эхэлсэн. Хүн амын насжилт өндөрсөж байгаа болон хүн амын өсөлт удааширч байгаа байдал, эдийн засгийн уналт зэрэг нь орон сууц өмчлөгчдөд таагүй байдал бий болгодог.

Өмчлүүлэх болон түрээслэх орон сууцны шаардлага улам зөөлөрч, орон сууцны үнэ зогсонги байдалд орсон. Өрхүүд өмчлөлийн гэхээсээ түрээсийн орон сууцыг сонирхох болж, Засгийн газрын хувьд түрээсийн зах зээлийг тогтворжуулах дээр гол анхаарлаа хандуулах болсон. 2015 он гэхэд орон сууцны зах зээлийн худалдан авах түвшний үйл ажиллагаа сэргэж, БНСУ-д түрээсийн зах зээл хязгаарлагдмал хэвээр үлдсэн байна.

Хэдийгээр өнгөрсөн хугацаанд орон сууцны ерөнхий нөхцөл байдал эрс сайжирсан ч бага орлоготой өрхүүдийн орон сууцны хангамжийг сайжруулах, эмзэг бүлгийг орон сууцжуулах асуудал тулгамдсаар байсан. Эдгээр бүлгүүдэд тусгайлан чиглэсэн бодлогын анхны арга хэмжээ нь 1988-1992 онуудад хэрэгжсэн. Үүний нэг нь “Хоёр сая орон сууцны хөтөч” хөтөлбөрийн салшгүй хэсэг болох 250,000 нийтийн түрээсийн орон сууц барьж байгуулах ажил байсан (TMND). Үүний дараагаар 2000 оны 10 жилийн хугацаанд нийтийн түрээсийн 1 сая орон сууцаар хангах хөтөлбөрийг системтэйгээр хэрэгжүүлсэн нь орон сууцны корпорацид санхүүгийн ноцтой байдлыг бий болгож, өрийн дарамт учруулсан. Мөн нийтийн түрээсийн орон сууцны ихэнх хэсгийг төрийн өмчит үйлдвэрийн газар удирдаж байсан. Орон сууцны халамжийн бодлогын өөр нэг хэрэгсэл бол орон сууцны тэтгэмжийн хөтөлбөр юм. Орон сууцны одоогийн тэтгэмж нь хамгийн бага орлоготой бүлгүүдэд зориулсан нийгмийн халамжийн тэтгэмжийн бүрэлдэхүүн хэсэг бөгөөд энэхүү бие даасан хөтөлбөрийг 2015 оны 7 сард хэрэгжүүлсэн.

Одоогийн байдлаар БНСУ-д орон сууцны зах зээл, орон сууцны бодлогын орчинд нөлөөлөх зарим үндсэн өөрчлөлтийг хэрэгжүүлж байна. Эдийн засгийн өсөлт удааширч, орлогын хуваарилалт улам төвлөрөх болж, нийт төрөлтийн түвшин буурч, хүн ам хурдацтай өсч байна. Үүнээс гадна орон сууцны бодлогыг эдийн засаг, байгаль орчны тогтвортой байдлыг хангахтай холбоотой уялдаа холбоотой авч үзэх хэрэгтэй. Орон сууцны бодлогын улс төрийн орчин улам бүр нарийн төвөгтэй болж байна.¹

¹ <https://www.adb.org/sites/default/files/publication/183281/adbi-wp570.pdf>

1.1. БНСУ-ын Орон сууцны тухай хууль:

Орон сууцны тухай хууль нь 11 бүлэг 102 зүйлтэй.

- Нийтлэг үндэслэл
- Орон сууцны ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах
- Орон сууцны барилгын ажил
- Орон сууцны менежмент
- Орон сууцны сан
- Орон сууцны хэлцэл
- Орон сууцны холбоо
- Орон сууцны маргаан шийдвэрлэх хороо
- Нэмэлт дүрэм
- Торгуулийн нөхцөл

Орон сууцны тухай хуулийн зорилго нь оршин суугчдын амьдралыг тогтворжуулах, орон сууцыг сайжруулахад барилга байгууламж барих, нийлүүлэх, хангахтай холбогдсон стандартууд, орон сууцны менежмент, тааламжтай амьдрахад юу хэрэгтэй болох, хөрөнгө босгох, менежмент хийхтэй холбоотой харилцааг зохицуулахад оршино.

Нийтлэг үндэслэл гэсэн бүлэг нь нэр томъёоны тодорхойлолт гэсэн зүйлээр эхэлж байгаа бөгөөд хуульд зарим нэр томъёог хэрхэн ойлгохыг тайлбарласан байна. Тухайлбал,

"Орон сууц (housing)" гэж урт хугацаанд гэр бүлийн нэг эсхүл нэгээс дээш тооны гишүүд бие дааж амьдрахад зориулагдсан, сууцны зориулалттай барилга, түүний хэсэг, түүнтэй холбогдсон аливаа газрыг хэлэх бөгөөд сууц ёстой. Орон сууцыг тусдаа байшин эсвэл олон нийтийн орон сууц гэж ангилдаг.

"Олон гэр бүлийн орон сууц" гэж нэгээс дээш тооны сууцтай байшинг хэлэх бөгөөд өрх тус бүрийг бие даасан амьдарч болохуйц барилгын хана, хонгил, шат, бусад байгууламжуудыг дундаа ашигладаг хамрах хүрээг Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтооно.

"Хот маягийн орон сууц" гэж 150-аас доош өрх бүхий орон сууц, бөгөөд Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтоосон орон сууцыг;

"Нийтийн орон сууцны талбай" гэж дараах төслүүдэд зориулж бэлтгэж, барьсан, Олон гэр бүлд зориулсан орон сууцны барилгад зориулагдсан талбайг ойлгодог бөгөөд тус тусын хуулиар заагдсан 9 төрлийн төсөл хэрэгжүүлэх талбайг ойлгодог. Тухайлбал, Аж үйлдвэрийн талбайн болон Хөгжлийн тухай хуульд заагдсан үйлдвэрлэлийн цогцолбор төслийн газар;

"Орон сууцны цогцолбор" гэж орон сууц, ахуйн зориулалтаар ашиглаж байгаа хэсэг болон нэмэлт тоноглол, үйлчилгээний байгууламжууд бүхий баригдсан эсхүл барихаар төлөвлөсөн, барихаар бэлтгэж хөгжүүлж байгаа төслийг хамтад нь ойлгодог.

Дараах байгууламжуудыг тусдаа орон сууцны цогцолбор гэж үзнэ:

- (a) төмөр зам, хурдны зам, авто машины онцгой зам;
- (b) 20 метрээс илүү өргөнтэй зам;
- (c) 8 метрээс дээш өргөнтэй хот төлөвлөлтөд зориулсан зам; болон
- (d) (a), (b)-д холбогдох байгууламжууд ордог бөгөөд эдгээрийг ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтоодог.

"Төсөл хэрэгжүүлэгч" гэдэг нь орон сууц барих төсөл эсвэл орон сууцны бэлтгэлийг хариуцдаг төслийн төлөвлөгөөнд хамаарах төслийн гүйцэтгэгчийг хэлнэ. Үүнд:

- (a) Төрийн болон орон нутгийн засаг захиргаа;
- (b) БНСУ-ын Үндэсний орон сууцны хуулийн дагуу БНСУ-ын Үндэсний орон сууцны корпораци (цаашид "Солонгосын үндэсний орон сууцны корпораци" гэх), эсвэл Солонгосын Газрын корпорацийн актын дагуу БНСУ газрын корпораци (цаашид "Солонгосын газрын корпораци" гэж нэрлэдэг);
- (c) Албан ёсоор бүртгэгдсэн орон сууцны барилга байгууламж эсвэл орон сууцны барилга байгууламжийн талбай хөгжүүлэгч;
- (d) Орон сууц барих төсөл эсвэл орон сууцны барилга байгууламжийн талбайн буй хариуцаж буй бусад этгээд

"Орон сууцны дагалдах байгууламж" гэж орон сууцанд холбогдсон барилга байгууламж, байгууламжийг хэлнэ.

- (a) Байшинд байрлах машины зогсоол, орон сууцны удирдлагын оффис, хашаа, зам цогцолбор;
- (b) Барилгын тухай хуулийн 2 (1) дүгээр зүйлийн 4-т заасан тоног төхөөрөмжийг бий болгох
- (c) (a), (b)-д дурдсан барилга байгууламж, суурилуулалтад хамаарах тоноглол.

"Соёл, амралт, үйлчилгээний байгууламжууд" гэж хүмүүсийн нийтлэг хэрэгцээг хангахад зориулагдан тоноглогдсон тоног төхөөрөмжийг хэлнэ.

- (a) Хүүхдийн тоглоомын талбай, хөршийн байгууламж, цэцэрлэг, оршин суугчийн спорт, ахмад настанд зориулсан байгууламж, танхим;
- (b) Оршин суух зориулалтаар баригдсан бусад түгээмэл хэрэглэгддэг байгууламж, орогнох байр гэх мэт. Үүнийг Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтооно.

"Артерын байгууламж" гэдэг нь орон сууцны цогцолбор дах үндсэн дэд бүтцийн сүлжээ (энэ нь хоёр ба түүнээс дээш тооны орон сууцны цогцолборыг нэгэн зэрэг хангахыг) тухайлбал, зам, усан хангамж, ус зайлуулах суваг, цахилгаан байгууламж, хийн байгууламж, холбооны байгууламж, дүүргийн халаалтын байгууламж гэх мэт ижил төрлийн суурь дэд бүтэцтэй холбогдох орон сууцны цогцолборыг хэлэх ба харилцаа холбооны, мөн дүүргийн халаалтын байгууламжууд, хийн байгууламжууд нь мөн адил артерын байгууламжид тооцогдоно.

"Орон сууцны холбоо" - тодорхой байгууллага, эсхүл бүс нутгаас орон сууц худалдан авах эсвэл шинэчлэн засварлахын тулд байгуулалдсан нийгэмлэгийг;

"Ажлын байрны холбоо" - орон байр олж авахаар ажилчдын байгуулсан ижил холбоо;

"Орон сууцыг шинэчлэх, засварлах холбоо" - Олон гэр бүлийн сууц өмчлөгчдийн орон сууцыг шинэчлэх зорилгоор байгуулсан холбоог;

"Эзэмшигч" гэж дор дурдсан этгээдийг хэлнэ:

- (a) орон сууцаар хангагдсан 13, 38, 86, 89 дугаар зүйл болон 98 дугаар зүйлд заагдсан аливаа этгээд,
- (b) 54 ба 57 дугаар зүйлийн дагуу гэр бүлийн өмчлөгчид;
- (c) Гэрийн эзэд, эхнэр, нөхөр, 42-45, 55 ба 59 дүгээр зүйлд заасан тохиолдолд өмчлөгчийн өвөг дээдэс болон үр удам;

"Хэрэглэгч" гэж орон сууцыг түрээслүүлдэг, ашигладаг аливаа хүнийг хэлнэ.

"Орон сууцны менежер" гэж олон гэр бүлийн орон сууцны менежментийг хариуцаж байгаа дурдсан хүмүүсийн аль нэгийг хэлнэ:

- (a) 43 дугаар зүйлийн 4 дэх хэсэгт заасны дагуу бие даасан удирдах байгууллага төлөөлж буй олон гэр бүлийн орон сууцны менежментийн газрын дарга;
- (b) 43 дугаар зүйлийн (6) дахь заалтуудын дагуу удирдлагын үүргээ биелүүлэх төслийн гүйцэтгэгч;
- (c) 53 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн дагуу орон сууцны менежерүүд;
- (d) Түрээсийн орон сууцны тухай хуулийн 2 дугаар зүйлийн 4 дэх хэсгийн дагуу түрээслэгчид;

"Сэргээн засварлах" гэдэг нь барилга барихад их засвар хийх, эсхүл түүнийг сунгах үйлдлийг хэлнэ.

1.2. Төрийн болон орон нутгийн үүрэг:

Төрийн болон орон нутгийн засаг захиргаа орон сууцны талаарх бодлогыг боловсруулж, хэрэгжүүлдэг бөгөөд дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

1. Хүмүүст тохиромжтой байр сууцаар хангах;
2. Орон сууцны зах зээлийн жигд хөгжлийн уян хатан байдлыг хангах, орон сууцны үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэх;
3. Шударга, үр ашигтай нийлүүлэлтийг хангах, орон сууцны менежментийг таатай, аюулгүй байлгах;
4. Орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх замаар бага орлоготой, орон гэргүй хүмүүсийг орон сууцаар хангаж, хэвийн амьдрахад нь дэмжлэг үзүүлэх.

Орон сууцны бодлогын зөвлөл гэсэн 4 дүгээр зүйл нь Нутгийн захиргааны байгууллага, агентлаг зэрэг холбогдох байгууллага орон сууцны бодлого боловсруулагч болох Газар, тээвэр, далайн тээврийн яамны сайдын бүрэлдэхүүнтэй байна. Эдгээр нь:

1. Орон сууцны барилга, хангамж ба менежмент,

2. Дэд хэсэг 1 дэх хэсэгт заасан үүргийг биелүүлэхийн тулд хөрөнгө босгох, удирдахтай холбоотой асуудлаар зөвлөлдөнө.

5 дугаар зүйл нь оршин суугчдын бодит нөхцөлийг судлах гэсэн зүйл бөгөөд судалгаанд юу тусгагдахыг зааж өгсөн. Үүнд: Оршин суух байрны наад захын стандартыг бий болгох, Орон сууцны онцгой дэмжлэг буюу Оршин суух байрны наад захын стандартад хүрэхгүй нөхцөлд амьдарч байгаа иргэдэд сангаас дэмждэг үзүүлэх гэх мэт

6 дугаар зүйл нь холбогдох эрх зүйн актуудыг зохицуулсан бөгөөд Энэхүү акт нь Түрээсийн Орон сууцны тухай хуульд заагдаагүй түрээсийн орон сууцны барилга, хангамжийн болон менежмент асуудлыг шийдвэрлэхэд хамаарна. Мөн Хот, амьдрах орчны үйлчилгээ, засварын тухай хуульд заагаагүй орон сууцны менежмент ба сайжруулах асуудлыг зохицуулна.

Ерөнхий төлөвлөгөө гэсэн 2 дугаар бүлэг нь Ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх гэсэн 7 дугаар зүйлээр эхэлж байгаа бөгөөд ерөнхий төлөвлөгөөг Газар, тээвэр, далайн сайдын сайд боловсруулж, хэрэгжүүлэх үүрэгтэй. Орон сууцны цогц төлөвлөгөө нь орон сууцны хэв маягийг тогтворжуулах, орон сууцны стандартыг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн доорх асуудлыг тусгахад чиглэгдсэн байх ёстой.

1. Орон сууцны бодлогын үндсэн зорилго, чиглэлийн асуудлууд;
2. Орон сууц, түрээсийн орон сууц барих, нийлүүлэх асуудал;
3. Орон сууц, орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлт, менежментийн асуудал;
4. Хөрөнгө босгохын тулд гэр бүлийн өмчлөл, түүний менежментийг авах асуудал;
5. Орлого багатай буюу орон гэргүй хүмүүст зориулсан орон сууцны хангамжийг сайжруулах асуудал, орон сууцыг сайжруулахад дэмжлэг үзүүлэх;
6. эрүүл ахуйн нөхцөлийг бий болгох, өөрчлөх нөхцөлийг бүрдүүлэх, тогтвортой байх;
7. Орон сууцны шинэчлэлийн асуудал.

Орон сууцны ерөнхий төлөвлөгөөг жилийн төлөвлөгөө болон 10 жилийн төлөвлөгөө гэж ангилж болно. Жилийн төлөвлөгөөг тухайн жилийн 2-р сарын эцэс гэхэд 10 жилийн төлөвлөгөөнд үндэслэн боловсруулна. Орон сууцны ерөнхий төлөвлөгөө нь үндэсний хэмжээний цогц төлөвлөгөөнд нийцсэн байх шаардлагатай бөгөөд ямар ч төсөл хэрэгжүүлэгчийн төсөл ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу хийгдсэн байна.

8 дугаар зүйл нь орон нутгийн орон сууцны ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулахтай холбоотой харилцааг зохицуулсан. 7 дугаар зүйлтэй ижил зохицуулалттай. Иргэдийн хурал нь баталдаг.

Орон сууцны барилга гэсэн 3 дугаар бүлэг нь дотроо 4 хэсгээс бүрдэнэ.

1. Орон сууц баригч:
 - Орон сууцны барилгын төсөл хэрэгжүүлэгчийн бүртгэл
 - Хамтран төсөл хэрэгжүүлэгчид
 - Бүртгэгдсэн барилгын ажил гүйцэтгэгчийн эрхийг хасах

- Бүртгэгдсэн барилгын ажил гүйцэтгэгчийн барилга
- Орон сууцны барилгын төсөл хэрэгжүүлэгчийн бүртгэлийг цуцлах
- Орон сууцны барилгын төсөл хэрэгжүүлэгчийн бүртгэлийг цуцалсныг бүртгэх
- Бизнесийн бүртгэл хөтлөх

2. Орон сууцны барилгын ажил эрхлэн явуулах:

- Төслийн төлөвлөгөөг батлах
- Холбогдох бусад эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөл (нийт 24 зөвшөөрөл)
- Газар шинжлэн судлах, газартай холбоотой эрхийг хязгаарлах

Орон сууц барих үндэсний төсөлд зориулан Төсөл хэрэгжүүлэгчийн хувьд дараах үйлдлүүд нь зөвшөөрөгддөг. Төрийн, орон нутгийн засаг захиргаа, Солонгосын Үндэсний орон сууцны корпораци, Солонгосын газрын Корпораци, орон нутгийн төрийн корпораци, шалгалт хийхээр төлөвлөж байгаа, Төслийн төлөвлөгөөг хийх эсвэл шаардлагатай үед авч үзэх зорилгоор тодорхой газрыг хэмжих, шинжлэн судлах.

Бусдын эзэмшилд байгаа газрыг оруулах:

1. Бусдын газар нутгийг материал хадгалах буюу түр зуурын замын зориулалтаар;
2. зайлшгүй шаардлагатай тохиолдолд самар, чулуу зэрэг саад тотгорыг өөрчлөх буюу арилгах хэрэгтэй.

Үндэсний Орон сууц барих барилга байгууламж эсхүл түүнийг бэлтгэх талбайд зориулж газар, объектыг өмчлөхөөс бусдаар газар, газар дээрх объектуудыг ашиглах буюу ашиглах эрхийг хязгаарлаж болно

- Газар худалдах нэхэмжлэл
- Өмчлөгч нь олдохгүй байгаа газрыг авах
- Газар ашигласнаас үүссэн хохирлыг нөхөн төлөх
- Орон сууцны барилга барихад хориглох зүйл
- Орон сууцны барилгад тавигдах шалгуур үзүүлэлт
- Орон сууцны гүйцэтгэлийн зэрэглэл тогтоох
- Агааржуулалтын суурилуулалт
- Дуу тусгаарлагчийн нөлөөллийн гүйцэтгэлийн зэрэглэлийн итгэмжлэл
- Орон сууцны загвар болон барилга
- Артерийн тоног төхөөрөмжийн байгууламж ба зардал буцаах
- Орон сууцны хяналт
- Хяналтын ажилд туслалцаа үзүүлэх
- Муу гүйцэтгэлийн эсрэг хяналтыг хэрэгжүүлэх, хэмжих
- Төрийн өмчит болон төрийн өмчийн давуу эрхтэй худалдаа, түрээс
- Хот байгуулалтын төсөлд зориулж бэлтгэсэн газрыг ашиглах, Газрыг хуваарилах
- Mutatis Mutandis Газар чөлөөлөх тухай хуулийг хэрэглэх, олон нийтийн үйлчилгээний төслүүд ба нөхөн олговор
- Газар худалдан авах ажлыг баталгаажуулах
- Хяналт шалгалтыг ашиглах
- Нийтийн байгууламжийг өөрчлөх

- Баримт бичиг боловсруулах
3. Орон сууцны холбоо
 - Орон сууцны холбоо байгуулах
 - Орон сууцны холбооны хяналт
 4. Үйлдвэржсэн орон сууцны магадлан итгэмжлэл
 - Үйлдвэржсэн орон сууцны магадлан итгэмжлэлийг хүчингүй болгох
 - Үйлдвэржсэн орон сууцны барилгын ажлыг дэмжих

Барилгын хангамж гэсэн 4 дүгээр бүлэг нь 2 хэсэгтэй.

1-р хэсэг нь Орон сууцны менежментийн арга зүй гэсэн нэртэй бөгөөд дараах зүйлүүдээс бүрдэнэ:

- Орон сууцны урьдчилсан үнийн дээд хязгаар
- Загварын барилгын шалгуур үзүүлэлтүүд
- Орон сууцны үнийн урьдчилсан үнэлгээний хорооны үйл ажиллагаа
- (Орон сууцны хангамжид зориулж түрээсийн газрыг урьдчилан худалдаж авах, дахин зарахтай холбоотой хариуцлага
- Түрээсийн орон сууцны барилга
- Нийлүүлэлтийн захиалга тасалдахыг хориглох
- Орон сууцны төлбөр тооцооны тухай хязгаарлалт
- Арилжааны хэт халалт дүүргийн орон сууцны загвар, цуцлалт
- Орон сууцны борлуулалтыг хязгаарлах
- Төрийн захиргааны газраас орон сууцны хөгжүүлэх дүүргийг загварчлах

Орон сууцны удирдлага гэсэн 5 дугаар бүлэг нь Орон сууцны удирдлагын арга зүй гэсэн 1 дүгээр хэсэгтэй бөгөөд үүнд:

- Олон гэр бүлийн орон сууцны удирдлага
- Орон сууцны менежер
- Оршин суугчдын төлөөлөгчдийг үйл ажиллагаа эрхлэхэд нь зориулсан сургалт зохион байгуулах
- Олон гэр бүлийн орон сууцны менежментийн дүрэм
- Орон сууцны менежментийн зардал
- Зөрчил, гологдлыг арилгах, зөрчил, гологдлын хариуцлага
- Гологдол хянан шийдвэрлэх болон маргаан шийдвэрлэх
- Гологдол хянан шийдвэрлэх болон маргаан шийдвэрлэх хороо
- Маргаан шийдвэрлэх
- Урт хугацааны засварт зориулсан төлөвлөгөө
- Олон гэр бүлийн орон сууцны засварын тусгай тохиолдол
- Аюулгүй ажиллагааны менежментийн төлөвлөгөө ба сургалт
- Аюулгүй ажиллагааны хяналт
- Урт хугацааны засвар хийхэд зориулсан нөөц хөрөнгө хуримтлуулах
- Олон гэр бүлийн орон сууцны менежментийн маргааныг шийдвэрлэх хороо

2 дах хэсэг нь Орон сууцны тусгайлсан менежмент гэсэн нэртэй бөгөөд дараах зүйлүүдээс бүрдэнэ.

- Орон сууцны удирдлагын үйлдвэрийн газар
- Орон сууцны менежментийн бүртгэлийг хүчингүй болгох
- Удирдлагын газрын даргын ажил
- Удирдлагын газрын зүгээс учирсан хохирлын хариуцлага хүлээх болон нөхөн төлбөр төлөх
- Орон сууцны менежерүүдэд тавигдах шаардлага
- Орон сууц хариуцсан менежерийг гэрчилгээг хүчингүй болгох
- Орон сууцны менежерүүдэд зориулсан сургалт
- Олон гэр бүлийн орон сууцны менежментийн хяналт

Орон сууцны сан гэсэн 6 дугаар бүлэг нь 5 хэсэгтэй.

1 дүгээр хэсэг нь үндэсний орон сууцны сан гэсэн нэртэй бөгөөд дараах зүйлүүдийг агуулсан.

- Үндэсний орон сууцны сан байгуулах. Сангийн хөрөнгийн эх үүсвэр нь Засгийн газрын хандив, тусламж; Нийтийн хөрөнгийн менежментийн сангаас оруулсан хөрөнгө, Засгийн газраас сэргээн босголт зарцуулах хөрөнгөөс буцаан олгосон хөрөнгө, Орон сууцнаас илүүдэл ашгийг нь эргүүлэн авах тухай хуулийн дагуу олсон орлого, хуульд заасны дагуу хадгаламж; хуульд заасны дагуу орон сууцны үндэсний бонд гаргах замаар гаргасан сан; Сугалааны сангийн тухай хуулийн 23 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасны дагуу сугалааны ашиг, Хөрөнгө оруулалтын байгууллагын ногдол ашиг, зээлийг борлуулсны орлого, хөрөнгө; Гадаадын иргэдээс орон сууцны барилгын төсөл эсвэл орон сууцны зээл авах, бэлтгэх төсөл; Орон сууцны үндэсний сан, хүүгийн орлого, ашиг, Үндэсний Орон сууцны Сангийн үйл ажиллагаанаас олон үндэсний Орон сууцны Төслөөс нэмэлт орлого
- Үндэсний Орон сууцны Сангийн хадгаламж
- Орон сууцны үндэсний сангийн үйл ажиллагаа ба менежмент ба хариуцлага
- Санхүүжүүлэгчдийн сан
- Мэдээлэл өгөх хүсэлт
- Үндэсний Орон сууцны сангийн үйл ажиллагааг хязгаарлах
- Үндэсний орон сууцны сангийн нягтлан бодох бүртгэлийн байгууллага
- Алдагдал ба ашгийн бичвэр
- Алдагдал, ашгийг зохицуулах

2 дугаар хэсэг нь Үндэсний орон сууцны бонд гэсэн нэртэй.

- Орон сууцны үндэсний бонд гаргах
- Үндэсний орон сууцны бонд худалдан авах

3 дугаар хэсэг нь Орон сууцны барьцаат бонд гэсэн нэртэй.

- Орон сууцны төлбөрт барьцаалах эрх олгох
- Засгийн газрын облигаци гаргах, шаардагдах нөхцөл, хариуцлага
- Орон сууцны үл хөдлөх хөрөнгийн өр төлбөрийн хүчинтэй байх хугацаа
- Арилжааны тухай хуулийг хэрэглэх

4 дүгээр хэсэг нь Үндэсний орон сууцны төсөлд тусгайлан зориулсан нягтлан бодох бүртгэл гэсэн нэртэй бөгөөд

- Үндэсний Орон Нутгийн Төслийн Нягтлан Бодох Бүртгэлийн хэлтэс байгуулах
- Сууц өмчлөгчийн хадгаламж

5 дах хэсэг нь Үндэсний орон сууцны баталгааны корпораци гэсэн нэртэй бөгөөд

- Үндэсний Орон сууцны баталгааны Корпорацийг байгуулах
- Үүрэг
- Хөрөнгө ба хөрөнгө оруулалт
- Бусад актуудтай холбогдох, Тухайлбал өмч хувьчлах тухай

Хуулийн 7 дугаар бүлэг нь орон сууцны хэлцэл гэсэн нэртэй бөгөөд

- Орон сууцны гүйлгээний тайлан
- Тайланг хянан шалгах

Хуулийн 8 дугаар бүлэг нь Орон сууцны холбоо гэсэн нэртэй бөгөөд

- Холбоог байгуулах
- 2 талын зорилготой бизнес
- Холбооны үүсгэн байгуулах эрх олгох
- Иргэний хуулийн хэрэглээ

9 дүгээр бүлэг нь Орон сууцны бодлогын маргааны хороо гэсэн нэртэй бөгөөд

- Хороог байгуулах
- Хотын орон сууцны бодлогын маргааны хороог байгуулах

10 дугаар бүлэг нь нэмэлт дүрэм гэсэн нэртэй бөгөөд

- Орон сууцны бодлогын талаарх мэдээллийн нэгдсэн менежмент
- Эрх мэдэл шилжүүлэх буюу итгэмжлэх
- Түрээсийн бүртгэлийн гэрчилгээ олгохыг хориглох
- Орон сууцны үнийг заавал төлөх
- Тайлагналт ба хяналт
- Төслийн гүйцэтгэгчдийн зааварчилгаа, хяналт шалгалт
- Холбооны зааварчилгаа ба хяналт
- Сонсох ажиллагаа

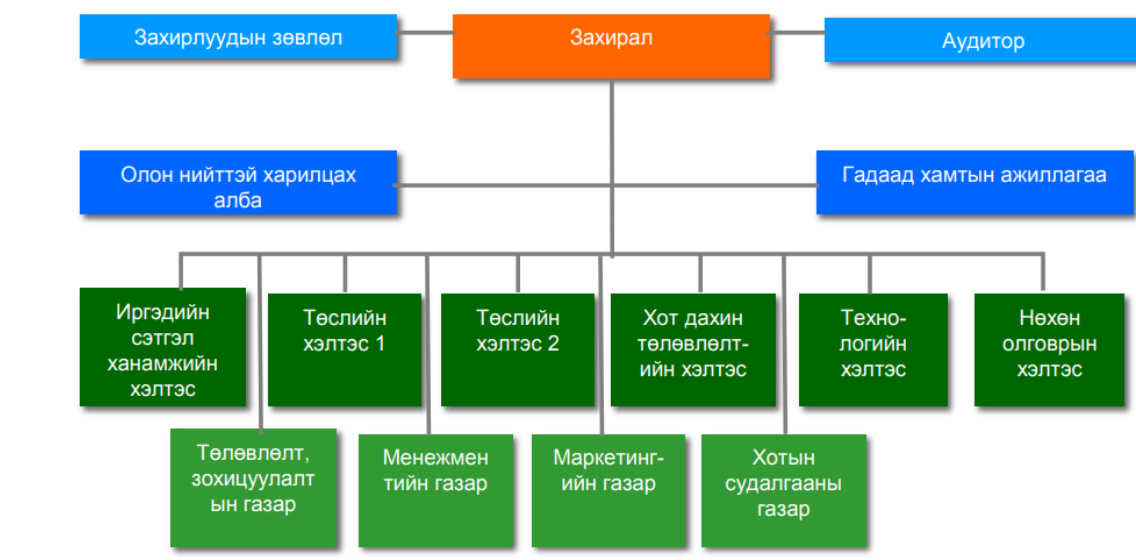
11 дүгээр бүлэг нь Торгуулийн нөхцөл гэсэн нэртэй бөгөөд энэ бүлэгт торгуулийн нөхцлүүд болон торгуулийг зааж өгсөн.

1.3. Сөүлийн орон сууцны корпораци²

Үндсэн хөрөнгө: 5 их наяд вон 4,7 тэрбум ам.доллар Үйл ажиллагаа: Сөүл хотын мастер төлөвлөгөөний дагуу бага, дунд орлоготой иргэдийг орон сууцжуулах асуудлыг хариуцан шинэ орон сууц барих, шинэ хот барих ажилд оролцдог. Мөн төрөл бүрийн түрээсийн орон сууцаар хангадаг. Дахин төлөвлөлтийн ажилд оролцдоггүй. Сөүл хотоос эхлэлийн хөрөнгө оруулалт (300 тэрбум вон)-ыг хийсэн

² <http://ubchamber.mn/uploads/Niisleliin-oron-suutsnii-tusul.pdf>

Бүтэц, зохион байгуулалт:



6 хэлтэс, 2 газар, 1 судалгааны газар, 67 баг болон 8 дүүргийн нэгдсэн хяналтын төвтэйгээр үйл ажиллагаагаа явуулж байна. Нийт 695 ажиллагсадтай.

Хүрсэн үр дүн:

Орон сууцны газрын бүтээн байгуулалт: 31 дүүрэгт нийт 11,415,000 м² талбайг орон сууцны барилгын зориулалтаар бэлтгэсэн.

Орон сууцны нийлүүлэлт болон орон сууцны засвар үйлчилгээ: Нийт 197,977 айлын орон сууцыг барьж ашиглалтанд оруулсан. Үүнээс: 120,893 айлын түрээсийн сууц, 77,084 айлын орон сууцыг барьж борлуулсан байна. 192 дүүргийн 99106 айлын орон сууцанд засвар үйлчилгээ хийсэн байна.

Үйлдвэрийн бүтээн байгуулалт: Нийт 6 үйлдвэрийн дүүргийн 339 үйлдвэрийн барилга байгууламжийг барьсан байна. Хотын засвар үйлчилгээ: 45 төслийг хэрэгжүүлсэн.

II. БҮГД НАЙРАМДАХ СИНГАПУР УЛС



2.1. Ерөнхий мэдээлэл

Сингапур нь Малайн хойгийн өмнөд хошуунд оршдог 63 арлаас тогтох зүүн өмнөд Азийн хот улс юм. Нийт газар нутаг нь 700 км². Сингапурын одоогийн хүн ам нь НҮБ-ын 2018 оны 6 сарын 12-ны тооцоогоор 5,787,012-т хүрчээ.

XX зууны эхэн үеэр эдийн засаг нь сайн бэхжээгүй байсан Сингапур улс олон төрлийн асуудлуудтай тулгарч байсны нэг нь орон сууцны хомсдол юм. Тэд энэ асуудлыг ухаалгаар шийдэж бага болон дунд орлоготой иргэдээ түргэн хугацаанд орон сууцжуулжээ. Сингапур нь нийтийн болон хувийн гэсэн 2 төрлийн орон сууцтай. Зөвхөн нийтийн орон сууцны талаар дурдъя.

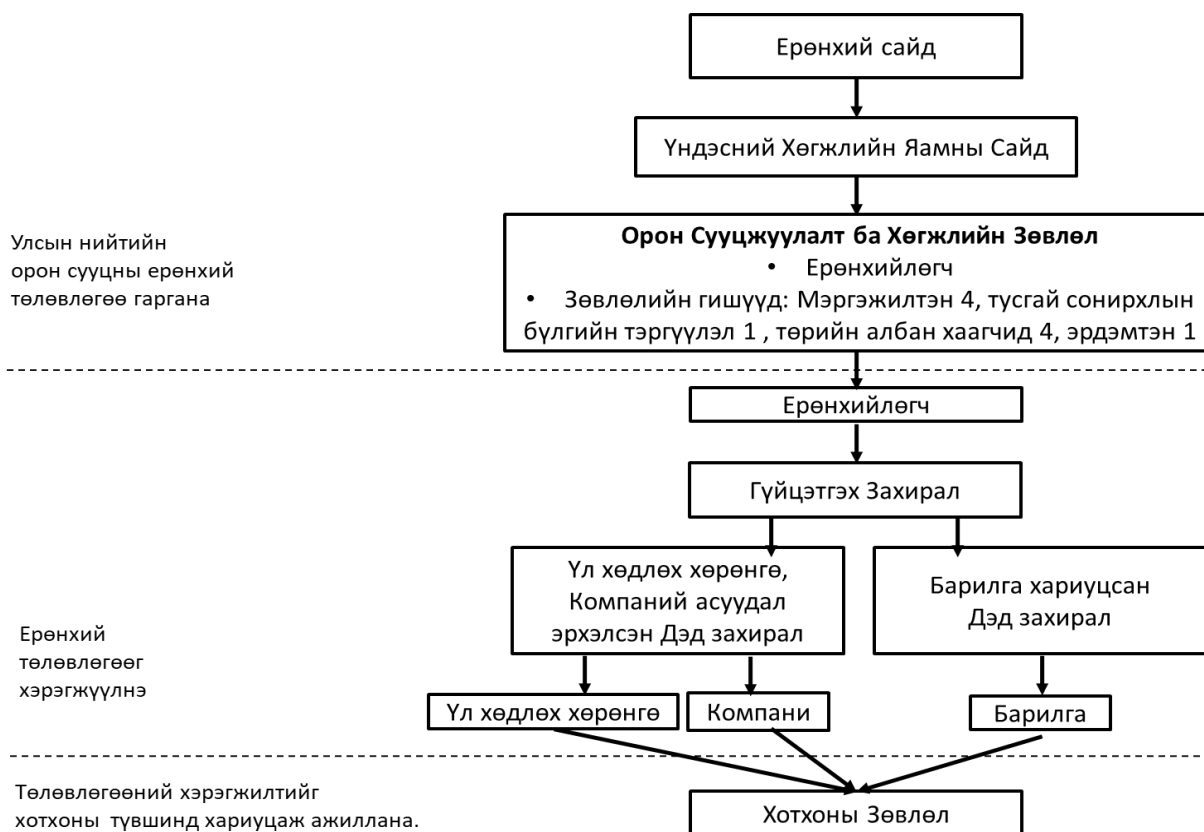
2.2. Орон Сууцжуулалт ба Хөгжлийн Зөвлөл

Сингапурын Засгийн газар **Орон сууцжуулалт ба хөгжлийн тухай хууль**-ийн хүрээнд 1960 оны 2 дугаар сарын 1-нд Орон Сууцжуулалт ба Хөгжлийн Зөвлөлийг (ОСХЗ) байгуулжээ. Энэ байгууллага нь Үндэсний Хөгжлийн Яамны Сайдын шууд удирдлага доор үйл ажиллагаа явуулдаг ба түүний гол зорилго нь ард иргэдээ хямд төсөр орон сууцаар хангахад чиглэсэн юм. ОСХЗ-ийг нийтийн орон сууцтай холбоотой бүх асуудлыг хариуцсан цорын ганц агентлаг болгож газар худалдан авах, авсан газраа оновчтой ашиглах, улсын бүх нөөцийг (түүхий эд, хүн хүч) илүү үр дүнтэй төлөвлөх, зохистой хуваарилах, барилга байгууламж барих, түрээслүүлэх, худалдах гэх мэт эрх мэдлийг нэг гарт төвлөрүүлснээр эдийн засгийн өндөр үр өгөөжийг бий болгож чаджээ.

Иймээс ч том хэмжээний барилга байгууламжийн төслүүд хэрэгжүүлж ирсэн бөгөөд эхний хоёр жилд 25 мянган айлын орон сууц бариулсан. Арван жилийн

дотор хүн амын дийлэнх хэсгийг орон сууцжуулсанаар нийгмийн ноцтой асуудлыг арилгаж чаджээ. 2018 оны байдлаар ОСХЗ нь 23 хотхонд 1 саяас илүү орон сууцыг барьсан. ОСХЗ байгуулагдахаас өмнө буюу 1959 онд Сингапур улсын нийт хүн амын 9% нь л нийтийн орон сууцанд амьдарч байсан бол одоо нийт хүн амын 80-аас дээш хувь нь ОСХЗ-ийн нийтийн орон сууцанд амьдарч, түүний 90% нь байраа худалдаж авсан байна.³

Бүдүүвч 1. Орон сууцны бодлого төлөвлөлт болон хэрэгжилт



Эх сурвалж: “Хотын нийтийн орон сууцны бодлогын хөрвөлт: Сингапураас Гуанжоу уруу”⁴

2.3. Бага орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууцны бодлого

Бага орлоготой иргэд ОСХЗ-ийн орон сууцыг түрээсэлж эсвэл худалдан авч болно. Өрхийн нийт орлогод нь тулгуурлан хэдэн өрөө байр түрээслэх эсвэл авахыг шийднэ. Тухайн сууц бүрд орлогын дээд хэмжээг зааж өгсөн. Цөөн өрөөтэй байр бага орлоготой иргэдэд зориулагдсан учир өрхийн орлого нь заасан хэмжээнээс их бол цөөн өрөөтэй байр авах эрхгүй.

Орон сууцыг иргэдэд маш хямдаар түрээсэлж байжээ. Жишээ нь, 1969 онд 1 болон 2 өрөө байрны түрээс нь өрхийн нийт орлогын 3.3%-тай тэнцэхүйц байжээ.

ОСХЗ нь 1964 оноос **Орон Сууцаа Өмчлөх Хөтөлбөр** хэрэгжүүлж эхлэн түрээслэгчтэй 99 жилийн хугацаатай гэрээ байгуулан байраа худалдаж эхэлсэн. Байр худалдаж авсан иргэн байраа 99 жилийн турш эзэмшинэ. Энэ гэрээний

³ ОСХЗ: <http://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/about-us>

⁴ Wei, Z., Chen, T., Chiu, R.L. and Chan, E.H., 2017. Policy Transferability on Public Housing at the City Level: Singapore to Guangzhou in China. *Journal of Urban Planning and Development*, 143(3), p.05017010.

хугацаа дуусгавар болмогц иргэн байраа ОСХЗ-д эргүүлэн өгнө. Иргэн энэ хугацаанд байраа зарах, засварлах, түрээслэх эрхтэй.⁵ ОСХЗ орон сууцыг үнэлэхдээ, 4 өрөө байрны үнийг нийт хүн амын 70%-ийн 2 жилийн орлоготой, 3 өрөө байрны үнийг нийт хүн амын 90%-ийн 2 жилийн орлоготой дүйцэхээр тус тус тогтоожээ. Мөн иргэд 3 өрөө байр худалдаж авах бол 44%, 4 өрөө байр бол 33%, 5 өрөө байр бол 27%-ийн татаас Засгийн газраас тус тус авчээ.⁶ Ер нь орон сууцны үнийг тогтоохдоо зардал дээр биш хүн амынхаа орлогод тулгуурласнаар зорилтот бүлэгтээ хүрч чадсан юм. Харин бусад улс орон эсрэгээр нь хийж байсан учир орон сууцны хомсдолын асуудлаа шийдэж чадаагүй л байна. Жишээ нь, Венесуэлийн туршлагаас харахад орон сууц барихдаа хүн амын орлогоо анхаараагүй, түүндээ тулгуурлаж санхүүгээ тооцоогүйн улмаас орон сууц нь хэтэрхий өндөр үнэтэй болж зорилтот бүлгийн иргэд нь түрээсийг нь төлөх чадваргүй байжээ.

Зорилтот бүлэгт чиглэсэн бодлогын амжилттай хэрэгжилт нь ОСХЗ-ийн зөв менежмент, чадварлаг албан хаагчдаас бас шалтгаална. БНХАУ, Сингапурын туршлагыг дуурайж энэ бодлогыг хэрэгжүүлэхийг оролдсон боловч үр дүн нь хүлээлтээс өөрөөр гарч бага орлоготой иргэдийн ихэнх нь орон сууцгүй хоцорчээ. Учир нь:

- хямд орон сууц барих хөтөлбөр хэрэгжүүлэх, бага орлоготой иргэдийг хамруулах үйл ажиллагаа эрхэлж буй боловсон хүчний чадвар муу;
- өргөн дэлгэр тархсан, авлигад автсан засаг захиргааны ажилтнууд бага орлоготой иргэдийн бүртгэлийг хасдаг;
- иргэдийн орлогоо нуун дарагдуулан бага орлоготой иргэдэд хамрагдахын тулд хуурамч бичиг баримт бүрдүүлдгийг нээн илрүүлж чаддаггүй;
- хямд орон сууц барих хөтөлбөр нь дандаа том том хотуудад хэрэгждэг; учир хөдөө орон нутгийн иргэд хамрагдаагүй гэх мэт шалтгаанаас болон төлөвлөсөн хөтөлбөр зохих ёсоороо хэрэгжээгүй байна.

Сингапур Улс 1967 онд **Газар чөлөөлөх тухай хууль** баталсан нь нийтийн хэрэгцээнд зориулах газрыг бага өртөг зардлаар чөлөөлж авах боломжийг олгосон юм. 1965 онд нийт газрын 49 хувийг төр эзэмшлийнх байсан бол эдүгээ газрын 90 хувийг төр эзэмшиж байна.⁷ Газраа зах зээлийн үнээс бага үнээр худалдан авдаг нь орон сууцыг хямдхан үнэлэхэд нь бас дөхөм болсон. БНХАУ нь Сингапуртай адил газар нь төрийн эзэмшлийнх боловч газар ашиглалт нь өөр өөр ажээ. БНХАУ-ын орон нутгийн засаг захиргааны төсвийн бүрдэлтийн нэг эх үүсвэр нь түрээсийн газрын хураамж бөгөөд энэ газар дээр баригдсан хямд орон сууцны үнэ газрын түрээсийн хэмжээнээс шалтгаалан өсөж ард иргэдэд хүрдэг байна. Ер нь хямд орон сууц барих хүсэлтэй компанид газраа ихэнхдээ түрээсэлдэггүй учир хямд орон сууц баригдах боломжийг нь хаадаг байна. Тиймээс бусад орнуудтай харьцуулахад Сингапурын Засгийн газар өөрийн мэдлийн газраа зөв ашигладаг нь бас үүнээс харагдаж байна.

⁵ ОСХЗ: <http://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/hdbspeaks/hdb-flat-buyers-own-their-flats>

⁶ Юин, Б., 2005. Хоосон Орон Сууцгүй болсон нь: Сингапурын нийтийн орон сууц- Squatters no more: Singapore social housing. *Land and Urban Policies for Poverty Reduction*, p.269.

⁷ Юин, Б., 2005. Хоосон Орон Сууцгүй болсон нь: Сингапурын нийтийн орон сууц- Squatters no more: Singapore social housing. *Land and Urban Policies for Poverty Reduction*, p.269.

2.4. Дунд орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууцны бодлого

ОСХЗ-ийн орон сууцыг худалдаж авахад орлого нь арай их боловч хувийн орон сууц худалдаж авахад орлого нь хүрэхгүй байгаа иргэдэд зориулан орон сууц бариулахаар Сингапурын Засгийн газар Орон Сууцжуулалт ба Хот Байгуулалтын хувийн компанийг байгуулсан. Энэ компани 1974 онд эхний ээлжийн байруудаа иргэддээ хүргэжээ. Эдгээр байрууд нь ОСХЗ-ийн орон сууцаас арай том талбайтай, тусгай машины зогсоолтой, мөн гадаад орчин нь илүү тохижсон байжээ. 1982 онд 4-р ээлжийн орон сууцаа барьж байх үеэр нь Засгийн газар тэдний өмч хөрөнгө, өр, үүрэг хариуцлагыг ОСХЗ-д шилжүүлэх тухай шийдвэр гаргасан бөгөөд үүнээс хойш ОСХЗ нь нийтийн орон сууцны цорын ганц ханган нийлүүлэгч болсон юм.

2.5. Дундаас дээгүүр орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууцны бодлого

ОСХЗ нь 1999 онд тансаг зэрэглэлийн орон сууц барьж эхэлсэн. Энэ нь ОСХЗ-ийн жирийн орон сууцанд амьдрах хүсэлгүй боловч хувийн орон сууц худалдаж авах боломжгүй иргэдэд зориулсан орон сууц юм. Эдгээр орон сууц нь хувийн орон сууцны загварыг дуурайсан усан сан, спортын цогцолбор, тоглоомын талбай зэрэгтэй боловч хувийн орон сууцаас хавьгүй хямд. Иргэд өөрсдийн хүссэн загвараа сонгож захиалга өгөн тодорхой хугацаанд хүлээн байрандаа орж болно.

2.6. Санхүүжилт

Орон сууцжуулалт ба хөгжлийн тухай хууль-ийн дагуу ОСХЗ нь Засгийн газраас санхүүждэг. Санхүүгийн яаралтай шаардлага гарсан тохиолдолд Үндэсний Хөгжлийн Яамны сайдыг зөвшөөрвөл Засгийн газар, гадаад болон дотоодын бусад эх үүсвэрээс зээлж болно. ОСХЗ нь хувьцаа болон бусад үнэт цаас гаргах бүрэн эрхтэй байгууллага хэмээн хуульдаа заасан байдаг.⁸

Сингапурын иргэн байр авахдаа ОСХЗ-өөс эсвэл банкнаас зээл авч болно. Ихэнхдээ ОСХЗ-ийн зээлийг илүү санал болгодог бөгөөд энэ нь маш бага хүүтэй зээл.

Мөн орлогоосоо хамааралгүйгээр Сингапурын бүх иргэн өөрийн тэтгэврийн хуримтлалаа байр авахдаа ашиглаж болно. Сингапур улсын татварын тогтолцоогоор ажил олгогч нь 17%-ийг, 55-с дээш насны иргэнд 7.5%-ийг, албан хаагч нь 20%-ийг 55 нас хүртэлээ, 5%-ийг 65 болон түүнээс дээш настай бол зайлшгүй төлнө. Иргэний татварын мөнгө нь 3 дансанд хуваагдаж Хуримтлалын Төв Санд⁹ хадгалагдана.

⁸ Орон сууцжуулалт ба хөгжлийн тухай хууль: <https://sso.agc.gov.sg/Act/HDA1959#pr38->

⁹ Хуримтлалын Төв Сан-Central Provident Fund: <https://www.cpf.gov.sg/Members/Schemes#Retirement>

Бүдүүвч 2. Орон сууцны санхүүжилт



Эх сурвалж: “Хуримтлалын Төв Сан болон Сингапурын эдийн засгийн үнэн түүх”¹⁰

Нэг дансныхаа хуримтлалыг иргэн байрны зээл, боловсрол, хөрөнгө оруулалт зэрэгт ашиглаж болно. Энэ дансны хуримтлал нь жилийн 2.5%-ийн хүүтэй өсч байдаг. Энэ хуримтлалаа Сингапурын иргэд ОСХЗ-өөс шинэ ба хуучин байр худалдаж авахдаа; авсан байрны зээлээ төлөхдөө; байр худалдаж авсны улсад төлөх татвар, бусад хуулиар заасан төлбөрүүд, мөн байрны засвар үйлчилгээний хөлсийг төлөхдөө тус тус ашиглаж болно. Хэрэв

- тухайн иргэний 99 жилийн гэрээний хугацаанд нь 30-с доош жил үлдсэн бол;
- иргэн хамгийн багадаа 30 настай хийгээд гэрээний хугацаанд нь 60-с доош жил үлдсэн бол;
- иргэний нас болон гэрээний үлдсэн хугацаа нь нийлээд 80 жилээс бага бол байр худалдаж авахдаа энэ хуримтлалыг ашиглаж болохгүй.

Энэ хуримтлалаас авч болох мөнгөний тоо хэмжээ нь шинэ эсвэл хуучин байр худалдаж авах, банкны зээл авсан эсвэл ОСХЗ-ийн хүү багатай зээл авсан эсэхээс тус тус шалтгаална. Одоогоор Хуримтлалын Төв Санд 260 тэрбум доллар хуримтлагдсан бөгөөд үүнээс 114 тэрбум долларыг ОСХЗ-ийн орон сууцыг санхүүжүүлэхэд зарцуулсан байна.¹¹

2.7. ОСХЗ-ийн орон сууцны зохион байгуулалт

Хот суурин газрын нийтийн орон сууцны загварыг муу боловсруулсан жишээнүүд олон байдгийн нэг нь Венесуэл. Энэ улс орлогоор нь хүн амаа хуваан тусгай хороололд оруулсан нь орлогоороо хуваагдан тасарсан,

¹⁰ Рой. Н., Хуримтлалын Төв Сан болон Сингапурын эдийн засгийн үнэн түүх: <https://thehearttruths.com/2014/08/18/the-real-history-of-the-cpf-and-the-singapore-economy/comment-page-1/>

¹¹ Рой. Н., Хуримтлалын Төв Сан болон Сингапурын эдийн засгийн үнэн түүх: <https://thehearttruths.com/2014/08/04/the-gic-changed-what-it-says-again-cpfhdb-makes-up-most-of-gic/>

хоорондоо харьцаагүй бүлгүүд үүсч эхэлжээ. Бага орлоготой иргэдийн хороолол нь сургууль, нийтийн тээврийн үйлчилгээ, ажлын байрнаас хол баригдсан учир эдгээр иргэд энэ хорооллыг гэмт хэргийн үүр уурхай болгож нийгмийн ноцтой асуудлыг бий болгосон.

Сингапур энэ асуудлыг эртнээс сайн ойлгожээ. Орон сууцны хорооллын загварыг янз бүрийн түвшний орлоготой холимог иргэдэд зориулсан боловсрол, эдийн засгийн боломжуудыг нээлттэй байлгах, нийтийн тээврийн чанартай үйлчилгээг хүртээмжтэй хүргэх, олон үндэстэн ястан уулзаж хөгжилдөх, тоглох, амттай бөгөөд хямд үнэтэй хоол хамтдаа идэж цагийг зугаатай өнгөрүүлдэг Сингапурын алдартай гудамжны худалдааны төвүүдийг барих загварыг няхуур бодож боловсруулсан байдаг.

Сайн боловсруулсан төлөвлөгөөний дагуу (төлөвлөгөөг улсын Ерөнхий Төлөвлөгөөнд суурилан боловсруулсан) чанартай, амьдралын наад захын хэрэгцээг хангасан эмнэлэг, дэлгүүр, сургууль, цэцэрлэгт хүрээлэн, соёл, спорт гэх мэт чөлөөт цагаа өнгөрүүлэх газруудыг багтаасан хотхонуудыг тендер зарлан хувийн барилгын компаниуд шалгаруулан барьж байгуулсан. Хотхонуудыг аж үйлдвэрийн дэргэд барьсан учир оршин суугчид ажилдаа ч ойр байна. Ер нь оршин суугчид хотхоноос гарах шаардлагагүй, бүх хэрэгцээгээ хотхондоо хангах боломжтой.

ОСХЗ-ийн нийт орон сууц нь 3 орон сууцны эдэлбэр газар болон 23 хотхоноос бүрдэнэ. Хотхон нь дотроо “**хөршүүд**”¹² болж хуваагдана. Нэг *хөршийн* дунд нэг том худалдааны төвтэй. Хотхон нь бас “дүүрэг”¹³-т хуваагдана. Нэг *дүүрэг* нь дунджаар 10 барилгаас бүрдэх бөгөөд эдгээр нь дотроо 9 *хөрш* болж хуваагдана.

Төсөл хэрэгжүүлэгч сонгон шалгаруулахдаа барилгын менежментийг стандартчилах, үр ашгийг дээшлүүлэхэд онцгойлон анхаарчээ. Жишээ нь, тогтмол сайн гүйцэтгэлтэй ажилладаг гүйцэтгэгчийг чанарын одонгоор шагнадаг байна. Харин тендерийн сонгон шалгаруулалтын үнэлгээнд ийм гүйцэтгэгчид шагнуулсан одон тус бүрийнхээ тоогоор тендер шалгаруулалтад 0.5%-ийн давуу талтай гэж үнэлэгддэг. 1982 онд “**Төсөл хэрэгжүүлэгчдийн Үндсэн Хөтөлбөр**”-ийг нэвтрүүлсэн бөгөөд 500,000-аас доошгүй сингапур долларын ажил гүйцэтгэсэн ба **Чанарын Одонгийн Хөтөлбөр**-өөс таваас доошгүй одонгоор шагнуулсан гүйцэтгэгчид тодорхой заасан хугацаанд жилд төрөөс захиалан гүйцэтгүүлэх ажлын баталгааг санал болгодог байна.

2.8. Засвар Үйлчилгээ

ОСХЗ нь орон сууцны засвар үйлчилгээний ажлыг бие даан хариуцаж ажилласаар ирсэн. 1989 оноос эхлэн зөвхөн байрны дотоод засал чимэглэл болон түрээслэх орон сууцны бүх (дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээг оролцуулан) засвар үйлчилгээг дангаар хариуцахаар болжээ. ОСХЗ-ийн орон сууц болон хотхонд байрлах худалдааны зориулалттай байгууллагуудын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн¹⁴ засвар үйлчилгээг хариуцаж ажиллуулах мөн оршин суугчдад орон сууцны өмч хөрөнгөө өөрсдөө

¹² Neighbourhood

¹³ Presinct

¹⁴ *Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөөд* коридор, 1 дүгээр давхрын сул орон зай, цахилгаан шат, усны сав, нийтийн гэрэлтүүлэг, болон бусад нийтийн өмч багтана гэж Хотхоны Зөвлөлийн дүрэмд заажээ.

удирдан авч явах эрх мэдлийг олгох зорилгоор оршин суугчдаас сонгогдох төлөөлөгчдөөс бүрдсэн **Хотхоны Зөвлөл**¹⁵ буюу **СӨХ**-г байгуулжээ.

ОСХЗ-ийн хотхон бүр Хотхоны Зөвлөл байгуулна. Энэ нь улсад бүртгэлтэй компани байх бөгөөд **Хотхоны Зөвлөлийн тухай хууль**-ийн дагуу үйл ажиллагаагаа явуулна. Хотхоны Зөвлөлд төрөөс их хэмжээний татаас олгодог (2017 онд 1.19 тэрбум Сингапур доллар олгосон байдаг). Одоогоор ОСХЗ-ийн орон сууцанд 15 Хотхоны Зөвлөл нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээг хийх бөгөөд мөн энэ үзүүлсэн үйлчилгээний төлбөрийг хураах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн зөв зохистой ашиглалтыг хянах, сул орон зай болон бусад байгууламжийг ашиглах зөвшөөрөл олгох, Хотхоны Зөвлөлийн дүрэм журмын мөрдөлтийг шалгах зэрэг үйл ажиллагаа явуулна.

Сингапурт хий, ус хангамж, ариутгах татуургын инженерийн гадна шугам сүлжээний засвар үйлчилгээг сууцны эзэн, Хотхоны Зөвлөл, мэргэжлийн байгууллага, хувийн компани тус тус хариуцаж ажиллана. ОСХЗ-ийн орон сууцны газар доорх усны хоолой, ариутгах татуургын хоолой, ус зайлуулах хоолойн засвар үйлчилгээг **Нийтийн Аж Ахуйн Зөвлөл** хариуцна. Нийтийн Аж Ахуйн Зөвлөл¹⁶ нь Байгаль Орчин, Усны Нөөцийн Яамны доор ажиллах Сингапурын усан хангамж, ус хуримтлуулах, ашигласан усыг нэгдсэн арга замаар зохицуулдаг ус хангамжийн агентлаг юм.¹⁷

Орон сууцны усны хоолойн¹⁸, ариутгах татуургын хоолойн¹⁹ засвар үйлчилгээг хэн хариуцах нь маш нарийн бөгөөд үүнийг доорхи Бүдүүвч-д харуулав.

Бүдүүвч 3. Усны хоолойн засвар үйлчилгээ



Эх сурвалж: Нийтийн Аж Ахуйн Зөвлөл

Бүдүүвч 4. Ариутгах татуургын хоолойн засвар үйлчилгээ



Эх сурвалж: Нийтийн Аж Ахуйн Зөвлөл

Сингапур улс нь 2 янзын хий (хотын хэрэглээний²⁰ хий болон байгалийн хий²¹) дамжуулах хоолойтой. Бусдаас хийгээ худалдан авч, Павер Газ ХХК²² Сингапур

¹⁵ Town Council

¹⁶ Public Utilities Board (PUB)

¹⁷ Нийтийн Аж Ахуйн Зөвлөл: <https://www.pub.gov.sg/about>

¹⁸ ОСХЗ: http://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/pipe_maintenance

¹⁹ Нийтийн Аж Ахуйн Зөвлөл: <https://www.pub.gov.sg/drainage>

²⁰ Town gas

даяар хий түгээдэг бөгөөд хийн хоолойн бүх сүлжээг эзэмшдэг бөгөөд засвар үйлчилгээг нь хийнэ. Энэ нь хий түгээх цорын ганц лицензтэй компани бөгөөд энэ компанийн жилийн төлөвлөгөөг нь Сингапурын Эрчим Хүчний Зах Зээлийн Зохицуулалтын Газар²³ хянадаг.

Оршин суугчид засвар үйлчилгээний зардлын маш бага хувийг төлөх бөгөөд сонгосон хөтөлбөрөөсөө шалтгаалан бага орлоготой иргэд зарим тохиолдолд төлөхгүй ч байх тохиолдол байна. ОСХЗ оршин суугчдын төлөх зардлын хэмжээг шийднэ. ОСХЗ-ийн нийт зардлын 10-13% нь засвар үйлчилгээний зардал эзэлдэг байна.²⁴

2.9. Орон сууцжуулалт ба хөгжлийн тухай хууль²⁵

Сингапурын хувьд орон сууцны эрх зүйн орчныг зохицуулдаг гол хууль нь **Орон сууцжуулалт ба хөгжлийн тухай хууль** юм. Энэ хуулийг 1959 оны 11 дүгээр зарлигаар баталж 2004 онд дахин шинэчилсэн бөгөөд уг хууль нь 6 бүлэг, 83 зүйлээс бүрдэнэ. ОСХЗ нь Сингапур улсын цорын ганц нийтийн орон сууцны нийлүүлэгч бөгөөд нийтийн орон сууцтай холбоотой бүхий л асуудлыг бие даан шийддэг учир уг хуулиар ОСХЗ-ийн үйл ажиллагааны дараах харилцааг зохицуулдаг.

1. Нийтлэг үндэслэл
2. ОСХЗ-ийг байгуулах
3. ОСХЗ-ийн гишүүдийн эрх, үүрэг хариуцлага, ОСХЗ-ийн өмч хөрөнгө
4. Байр, байшин, байгууламж худалдах
 - а. Хэсэгт засвар үйлчилгээ үзүүлэх
 - б. Загвар гаргах-барих-худалдах хөтөлбөр
5. Санхүүгийн заалтууд
6. Бусад зүйл

I бүлгийн Зүйл 2. Энэхүү хуулийн зарим нэр томъёог дараах байдлаар хуульчилсан байна:

1) "зөвшөөрөлтэй оршин суугч" гэж:

(а) IV Бүлэгт заасны дагуу ОСХЗ-өөс худалдсан эсхүл зарж борлуулах байр, байшин, орон сууцанд амьдрахаар төлөвлөн ОСХЗ-д өргөдөл гаргасан этгээдийг; эсхүл

(б) ОСХЗ-ийн орон сууцанд амьдрах эрх олгохоор ОСХЗ бичгээр үйлдсэн зөвшөөрөл олгосон этгээдийг хэлэх бөгөөд хэрэв цагаачлалтай холбоотой аливаа хуулийн заалтыг зөрчин Сингапурт орж ирсэн, эсхүл Сингапурт үлдсэн тохиолдолд түүний зөрчил гаргасан өдрөөс эхлэн зөвшөөрөлтэй оршин суугчийн эрхийг цуцална.

2) "барилга" гэж хүн амьтан оршин сууж болохуйц аливаа байшин, байр, урц, саравч (пин), дээвэртэй бусад байгууламжийг мөн эдгээртэй залгаатай хана,

²¹ Natural gas

²² PowerGas Limited

²³ Energy Market Authority

²⁴ Юин, Б., 2005. Хоосон Орон Сууцгүй болсон нь: Сингапурийн нийтийн орон сууц- Squatters no more: Singapore social housing. *Land and Urban Policies for Poverty Reduction*, p.269.

²⁵ Орон сууцжуулалт ба хөгжлийн тухай хууль: <https://sso.agc.gov.sg/Act/HDA1959>

хашаа, тавцан, шон, тулгуур багана, хашлага, зарлалын самбар, завьны зогсоол, усан онгоцны зогсоол, усан онгоцны буудал, боомт, усан зогсоол, далан, зогсоол, гүүр зэрэг янз бүрийн байгууламжийг;

3) "барилгын ажил" гэж аливаа барилгын ажил, сэргээн засварлах ажил, барилгад бүтцийн өөрчлөлт эсхүл нэмэлтээр хийх ажил, барилгын үйл ажиллагаа эрхэлдэг хуулийн этгээдийн бусад үйл ажиллагаа мөн, туслах зам, төмөр зам, усан хангамжийн систем, цахилгааны байгууламж, зам тавих зэрэг барилга байгууламж барихад урьдчилсан буюу нэмэлтээр хийгддэг ажлууд;

4) "худалдааны зориулалттай үл хөдлөх эд хөрөнгө" гэж **Төлөвлөлтийн хууль**-ийн 232 дугаар зүйлд мөн аливаа бизнес эрхлэлтийн хуульд заасны дагуу хууль ёсоор ашиглагдаж байгаа аливаа байр, байшин, барилга байгууламж;

5) "дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө" гэж тухайн оршин суугчийн байрнаас гадна орших барилгын бүх хэсэг мөн хөгжүүлсэн газрын ихэнх хэсэг;

6) "хөгжүүлсэн газар" гэж ОСХЗ-ийн барилга байгууламжийг барьсан газар;

7) "орон сууцны өмчлөгч" гэж ОСХЗ-ийн орон сууцыг 99 жилийн гэрээний хугацаагаар худалдаж авсан этгээд, эсхүл ирээдүйд худалдаж авахаар гэрээ хийн орон сууц түрээслэж байгаа этгээдийг хэлнэ.

II Бүлэг нь ОСХЗ-ийг байгуулах **тухай бөгөөд үүнд ОСХЗ-ийн тамга тэмдэг, бүтэц, зөвлөлийн гишүүнд тавих шаардлага, гишүүний цалин, нэмэлт урамшуулал, хурлын ирцийн хамгийн бага тоо зэргийг зааж өгчээ.**

III Бүлэг нь ОСХЗ-ийн гишүүдийн эрх, үүрэг хариуцлага, ОСХЗ-ийн өмч хөрөнгийг **тусгайлан заасан.**

Зүйл 13. ОСХЗ-ийн гишүүний үүрэг

ОСХЗ -ийн гишүүн доорхи үүргийг хүлээнэ:

(а) доорхи төслийн санал, төлөвлөгөө, төслийг боловсруулах, хэрэгжүүлэх:

(i) борлуулах, түрээслэх, ирээдүйд худалдан авахаар түрээслэх болон бусад зориулалтаар ашиглах барилга байгууламжийг барих, хөрвүүлэх, сайжруулах, сунгах;

(ii) ядуусын хороолол, хот суурин газрыг нураах, дахин төлөвлөх;

(iii) Үндэсний Хөгжлийн Яамны Сайд (үүнээс хойш Сайд гэх)-ын томилсон газрыг хөгжүүлэх ба дахин төлөвлөх;

(iv) ОСХЗ -ийн дүйл ажиллагаанаас эсхүл Сайдын баталсан бусад нүүлгэн шилжүүлэх төслүүдээс үүдэн нүүлгэн шилжүүлсэн иргэдэд амьдрах хөдөө болон хөдөө аж ахуй эрхлэх газрыг дахин төлөвлөх,

(b) ОСХЗ-д хамаарах бүх газар, байшин, барилга, бусад өмч хөрөнгийг удирдах;

(c) ОСХЗ-ийн чиг үүргийг гүйцэтгэхэд шаардлагатай бүхий л шалгалт, судалгаа, дүн шинжилгээ хийх;

(d) Доорхи эд хөрөнгийг худалдан авах боломжийг иргэдэд олгох зорилгоор сайдын зөвшөөрлөөр зээл олгох:

(i) IV Бүлэгт заасны дагуу хөгжүүлсэн газар ба орон сууц; эсхүл

(ii) **Төлөвлөлтийн тухай хууль** (232-р зүйл) -ийн дагуу төлөвлөх зөвшөөрөл авсан ОСХЗ-д харъяалагдах аливаа газрууд,

Зүйл 14. ОСХЗ-ийн орон сууцны зээлийн хүүг өөрчлөх бүрэн эрх

ОСХЗ-ийн үл хөдлөх хөрөнгө худалдаж авахад ОСХЗ зээл олгосон үед зээлийн баримт бичигт заасан нөхцөлийг үл харгалзан ОСХЗ зээлийн хүүг нэг сарын хугацаатай мэдэгдэл өгсний үндсэн дээр өөрчлөх бүрэн эрхтэй.

Зүйл 27. ОСХЗ-ийн дүрэм журам батлах бүрэн эрх

ОСХЗ нь Сайдын зөвшөөрлөөр, энэхүү хуулийн заалтыг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай доорхи асуудлын талаарх дүрмийг батална.

(a) ОСХЗ-ийн эзэмшдэг эсхүл хариуцдаг аливаа газар дээрх нийтийн өмч, нээлттэй орон зайг ашиглах, эдлэхийг зохицуулах;

(b) машины зогсоолоос бусад нээлттэй зайд эсвэл нийтийн эзэмшлийн газар дээрх тээврийн хэрэгслийн зогсоолыг хориглох буюу зохицуулах;

(ba) энэхүү хуулийн дагуу худалдагдсан аливаа сууц, байшин, бусад барилгад засвар үйлчилгээ үзүүлэх ажлыг зохицуулах;

(bb) сууц, байшин, бусад барилгын өмчлөгчийн ОСХЗ-өөс өөр бусад худалдан авагчтай байгуулах гэрээний загварыг батлах;

(bc) сууц, байшин, бусад барилгын өмчлөгчийн ОСХЗ-өөс өөр бусад худалдан авагчтай байгуулах гэрээ ба хэлцлийн хориглосон нөхцөлүүдийг тодорхойлсон байх;

(c) аливаа дүрэм зөрчсөн үйлдэл эсхүл эс үйлдэл хийсэн тохиолдолд (энэ зүйлийн (ba) дэд хэсгийн дагуу гаргасан дүрмээс бусад тохиолдолд) 5000 Сингапур доллараас дээшгүй торгууль ноогдуулах;

(d) ОСХЗ-ийн сууц, байшин, бусад барилгын өмчлөгч, түрээслэгч, тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч ба Орон Сууцжуулалт ба Хот Байгуулалтын хувийн компаний орон сууцны өмчлөгч нар (i) түрээсийн төлбөр; (ii) тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчийн хураамж; (iii) засвар үйлчилгээний хөлс; (iv) Орон Сууцжуулалт ба Хот Байгуулалтын хувийн компаний орон сууцыг худалдан авахад зориулж олгосон зээлийн төлбөр зэргийг ОСХЗ-д цагт нь төлөөгүй тохиолдолд ногдуулах торгуулийн хэмжээг тогтоох;

(e) ОСХЗ-ийн орон сууц түрээслэгч нь түрээсийн аливаа хориг, нөхцөл, шаардлагыг зөрчсөн тохиолдолд тухайн этгээдэд ногдуулах торгуулийн хэмжээг (5,000 Сингапур доллараас хэтрэхгүй) тогтоох;

(f) энэхүү хуулийн дагуу оноосон аливаа торгуулийн эсхүл энэхүү хуулийн хүрээнд гаргасан аливаа дүрмийн дагуу аливаа торгуулийн ногдуулалтын эсрэг байгаа иргэд Сайдад (Сайдын шийдвэрийг эцсийн шийдвэр гэж үзэх) давж заалдах эрхтэйг мөн давж заалдах журмыг тусгах зэргийг оруулсан дүрэм журам батална.

(2A) Дэд хэсэг (2) (ba)-д дурдагдсан аливаа дүрэм журмууд нь:

(a) аливаа байр, орон сууц эсвэл бусад барилгад засвар үйлчилгээ хийх төсөл хэрэгжүүлэгч эсхүл тоног төхөөрөмж түрээслэгчид олгох тусгай зөвшөөрлийг авахад гаргах өргөдлийн загвар болон зөвшөөрөл олгохтой холбоотой журам, төлөх төлбөр;

(ba) тусгай зөвшөөрлийн нөхцөл;

(c) тусгай зөвшөөрлөөр эсхүл энэхүү хуулиар хүлээсэн бүх үүргээ зөвшөөрөл эзэмшигч зохих ёсоор гүйцэтгэхийг ОСХЗ-ийн зүгээс хянах үүднээс зөвшөөрөл эзэмшигчийн ОСХЗ-д хадгалуулах урьдчилгаа хадгаламж;

(ca) тусгай зөвшөөрлөөр эсхүл энэхүү хуулиар хүлээсэн бүх үүргээ зөвшөөрөл эзэмшигч зохих ёсоор гүйцэтгээгүй тохиолдолд хадгалуулсан урьдчилгаа хадгаламжийг ОСХЗ-ийн суутган авах бүрэн эрх;

(d) аливаа тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгох, түдгэлзүүлэх эсхүл хадгалуулсан урьдчилгаа хадгаламжийг ОСХЗ-ийн суутган авах журам, мөн тусгай зөвшөөрлийн цуцлалт, түдгэлзүүлэлт, суутгалтын эсрэг Сайдад (Сайдын шийдвэрийг эцсийн шийдвэр гэж үзэх) давж заалдах эрх;

(e) тусгай зөвшөөрлийн нөхцөлийг зөрчсөн тохиолдолд тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчид 10,000 Сингапур доллараас илүүгүй торгууль ногдуулах ОСХЗ-ийн бүрэн эрх

(f) Дэд хэсэг (2) (ba)-д дурдагдсан аливаа журмыг зөрчсөн үйлдэл, эсхүл эс үйлдэл хийсэн тохиолдолд 20,000 Сингапур доллараас илүүгүй торгууль ноогдуулах эсхүл 12 сараас дээшгүй хугацаагаар хорих ялаар шийтгэх эсхүл дээр дурьдсан хоёр шийтгэлийг хамтад нь оноох тухай тусгасан байна.

Зүйл 31. Түрээс, тусгай зөвшөөрлийн хураамж, засвар үйлчилгээний хөлсийн хэмжээг өөрчлөх эсвэл тогвортой барих шийдвэр гаргах бүрэн эрх

Энэхүү хуульд заасан аливаа үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой түрээсийн гэрээ, тусгай зөвшөөрлийн гэрээ, худалдах, худалдан авах гэрээ зэрэгт тусгагдсан нөхцөлүүдийг үл харгалзан Сайдын зөвшөөрснөөр ОСХЗ нь түрээс, тусгай зөвшөөрлийн хураамж, засвар үйлчилгээний хөлсийн хэмжээг тогтвортой барих эсхүл өөрчлөх бүрэн эрхтэй.

IV Бүлэгт байр, байшин, байгууламж зарах тухай тусгасан.

Зүйл 46. ОСХЗ-ийн худалдах бүрэн эрх

ОСХЗ нь сайдын зөвшөөрснөөр аливаа хөгжүүлсэн газар буюу түүний хэсгийг борлуулж болно.

Зүйл 47. Худалдан авахыг хориглох

Хэрэв иргэний эхнэр/нөхөр, эсхүл зөвшөөрөлтэй оршин суугч нь:

(a) ОСХЗ-ийн сууц, байшин, барилга байгууламж, эсвэл аливаа эд хөрөнгийн өмчлөгч бол эсхүл хэсэг хувийг нь эзэмшдэг бол эсхүл;

(b) ОСХЗ-ийн сууц, байшин, барилга байгууламж худалдан авах хүсэлтээ гаргасан өдрөөс өмнөх 30 сарын дотор, эсхүл хүсэлтээ гаргасан өдрөөс эхлэн түүнийг худалдан авсан өдөр хүртэлх хугацаанд түүний эзэмшилд байсан

ОСХЗ-ийн байр, байшин, барилга, газрыг худалдсан, эсхүл түүний эзэмшдэг хувиа өөр иргэн уруу шилжүүлсэн тохиолдолд тухайн иргэнийг ОСХЗ-ийн сууц, байшин, барилга байгууламж худалдан авахыг хориглоно.

Зүйл 50. ОСХЗ-ийн сууц, байшин, барилга байгууламжийг ОСХЗ-ийн зөвшөөрөлгүйгээр зарах, барьцаалан зээлэхийг хориглох

Энэ хэсгийн заалтуудын дагуу ОСХЗ-ийн сууц, байшин, бусад барилга байгууламжийг ОСХЗ-өөс бичгээр урьдчилан зөвшөөрөл авалгүйгээр худалдах, түрээслэх, барьцаалан зээлэхийг хориглоно.

Зүйл 53. Менежментийн хоршоог байгуулах

Нэг барилгын орон сууц өмчлөгчид нийлээд нэг менежментийн хоршоог байгуулна. Энэ нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээг хариуцах, хянахад гарах зардал, түрээсийн төлбөр, даатгалын төлбөр зэргийг төлөхөд шаардлагатай санг байгуулна. Тухайн санг бүрдүүлэх хөрөнгийг өрх бүрт хуваах бөгөөд хэмжээг нь тухайн нөхцөл байдлаас шалтгаалан шийднэ.

Зүйл 56. ОСХЗ-ийн орон сууцыг албадан буцаан худалдаж авах бүрэн эрх

ОСХЗ нь энэ хэсгийн заалтуудын дагуу худалдсан аливаа сууц, байшин, барилга байгууламжийг албадан буцаан худалдан авах бүрэн эрхтэй.

IV Бүлгийн А хэсэгт засвар үйлчилгээ үзүүлэх дүүргээ тодорхойлох, ямар төрлийн засвар үйлчилгээ үзүүлэх, түүний зардлын хэмжээг хэн төлөхөөс шалтгаалан хэрхэн тодорхойлох зэргийг тусгажээ. Хэрэв зөвшөөрөлтэй оршин суугч, Хотхоны Зөвлөл засвар үйлчилгээний хөлсийг төлөхгүй бол алданги тооцож мөн нэмэлт торгууль ноогдуулна;

IV Бүлгийн В хэсэгт Сайд нэг буюу хэд хэдэн барилгын компанийг зөвшөөрөгдсөн төсөл хэрэгжүүлэгчээр томилж болох ба зөвшөөрөгдсөн төсөл хэрэгжүүлэгчид улсын эзэмшлийн газар дээр нийтийн орон сууц барьж, ОСХЗ-д худалдана хэмээн тус тус заажээ.

V Бүлэгт ОСХЗ-ийн зээлэх, хувьцаа гаргах, хөрөнгө оруулах бүрэн эрх, жилийн санхүүгийн тайлан гаргах, ерөнхий болон нэмэлт төсвөө батлуулах, бүртгэл данс, аудитын тайланг гаргуулах гэх мэт ОСХЗ-ийн санхүүтэй холбоотой харилцааг зохицуулсан.

VI Бүлэгт ОСХЗ-ийн үйл ажиллагаанд саад учруулах, прокурорын ОСХЗ-ийн үйл ажиллагаанд оролцох оролцоо, шүүхийн мэдэгдэл, дуудлага гэсэн **БУСАД ЗҮЙЛ**-ийг багтаажээ.

III. Их Британи Умард Ирландын Нэгдсэн Вант Улс (ИБУИНВУ)



3.1. Английн Нийтийн Орон Сууц

Ядуусын хорооллыг арилгахын тулд 1919²⁶ оноос эхлэн орон нутгийн захиргаад Нийтийн орон сууц²⁷ барьж эхэлсэн бөгөөд ядуусыг тэнд амьдруулахын тулд түрээсийн ихэнх хувийг Засгийн газар төлж байжээ.

1980 онд Маргарет Тетчер эдгээр байшингуудыг барихыг зогсоож, түрээслэгчдийг байшингаа худалдаж авахыг санал болгон “Худалдаж авах эрх” хөтөлбөр хэрэгжүүлж эхэлсэн. Энэхүү хөтөлбөрийн хүрээнд Байшингийн үнийг 60%, байрны үнийг 70% хямдруулж байжээ.²⁸ Мөн Засгийн газар эдгээр орон сууцыг удирдуулж хариуцуулахаар илүү мөнгө гаргаж Орон Сууцны Холбоо (ашгийн бус байгууллага) байгуулжээ. Эхний үед орон нутгийн захиргаанаас өмчлөх эрхийг шилжүүлэлгүйгээр зөвхөн удирдлагыг хэрэгжүүлж байсан Орон Сууцны Холбоо хуучин, чанарын шаардлага хангахгүй байшинг нурааж, бусад барилгыг засаж сайжруулах арга хэмжээ хэрэгжүүлсэн. Энэхүү арга хэмжээ амжилттай хэрэгжсэн тул шинээр байгуулагдсан Орон Сууцны Холбоонд зарим нийтийн орон сууцыг шилжүүлжээ. Гэхдээ Орон Сууцны Холбооны түрээс

²⁶ https://en.wikipedia.org/wiki/Housing_in_the_United_Kingdom

²⁷ Тэр үед НОС-н ихэнх нь байшин байсан.

²⁸ https://en.wikipedia.org/wiki/Affordable_housing

зарим нийтийн орон сууцны түрээснээс өндөр байдаг. Тэд төрөөс хараат бусаар, ирээдүйд олох түрээсийн орлогоо барьцаалан хувийн зах зээл дээрээс хурдан хөрөнгө босгож байжээ.²⁹

Одоо Англид Council houses буюу нийтийн орон сууц (орон нутгийн захиргааны эзэмшлийн), Орон Сууцны Холбоо, хувийн орон сууц түрээслэгчид, хувийн эзэмшигчид гэсэн 4 төрлийн орон сууцны эзэмшигч байдаг.

Засгийн газар 2015-2020 оны хооронд хэрэгжих 275,000 хямд, иргэдийн төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцаар хангах хөтөлбөр баталсан.³⁰

Одоо барьж байгаа төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцыг авахад туслах санхүүжилт нь дараах замаар зохицуулагджээ.

- Засгийн газар иргэдэд шинээр барьсан байшингийн үнийн 20 хүртэлх хувийг зээлдүүлж, иргэн өөрөө 5 хувийг гарган урьдчилгаа төлбөрийг төлнө. Үлдсэн 75 хувийг орон сууцны зээл авч төлнө. Эхний таван жил 20 хувийн зээлдээ хүү төлөхгүй нөхцөлтэй.
- Лондонд орон сууц худалдан авах иргэдэд олгох зээл нь 40% байдаг. Учир нь энд орон сууц маш өндөр үнэтэй байдаг.
- 25 хувийн урьдчилгаа төлбөртэй байшинг худалдан авах хадгаламжтай иргэдэд Засгийн газраас урамшуулал олгоно. Жишээ нь, хадгалсан 200 паунд стерлинг тутамд 50 паунд стерлингийн урамшуулал олгоно. Урамшууллын дээд хэмжээ нь 3,000 паунд стерлинг байна.
- Засгийн газар зээлийн баталгаа гаргаж өгч байгаа учир иргэд банк санхүүгийн байгууллагаас 80-95 хувийн зээл авах боломжтой.
- Хамтын эзэмшил: иргэн урьдчилгаагаа (25:75) төлөөд үлдсэн хэсгээ төлөх чадвартай болтлоо түрээс төлдөг систем. Үүнд Засгийн газар бас эхний хэдэн жил хүүгүй зээл олгож тусална. Хэрвээ Лондон хотоос гадна бүсэд оршин суугч, жилдээ 80,000 буюу түүнээс бага паунд стерлингийн орлого олдог иргэн эсхүл Лондон хотод оршин суугч, жилдээ 90,000 паунд стерлингийн орлого олдог иргэн энэ тусламжид хамрагдаж болно.

3.2. Засвар Үйлчилгээ:

Хувийн орон сууц түрээслэхэд түрээслүүлэгч нь дундын өмчийн засвар үйлчилгээг хариуцна. Жишээ нь дээвэр, бохир усны хоолой янзлах гэх мэт. Түрээслэгч нь дотоод засал чимэглэл, холбоожуулалт зэргийг хариуцна.

- Орон Сууцны Холбоо болон орон нутгийн захиргааны орон сууц түрээслэхэд Орон Сууцны Холбоо болон орон нутгийн захиргаа нь дор дурдсан зардлыг хариуцна.
- барилга байгууламжийн гадна тал болон дээвэр, хана, цонх, гадна хаалга;
- төвийн халаалт, хийн халаагуур, зуух, агааржуулалт, яндан;
- ус, хоолой, усны сав, угаалтуур, бие засах газар, ванн;
- ус зайлуулах суваг, бохир усны хоолой;

²⁹ https://www.innovations.harvard.edu/sites/default/files/hpd_0703_best.pdf

³⁰ http://www.rtpi.org.uk/media/2022160/the_governments_housing_policy_for_england_-_november_2016.pdf

- хий дамжуулах хоолой, цахилгаан утас болон бусад хэрэгсэл;
- дундын өмч: цахилгаан шат, нийтийн талбай зэргийн засвар үйлчилгээ хийнэ.

Англид хий, ус хангамж, ариутгах татуургын инженерийн гадна шугам сүлжээний засвар үйлчилгээг сууцны эзэн, мэргэжлийн байгууллага, хувийн компани тус тус хариуцаж ажиллана.

Усны хоолой

Усны үйлчилгээний зохицуулах газар нь Английн усны болон ариутгах татуургын үйлчилгээг хариуцдаг. Энэ байгууллага доороо ус түгээх компаниудыг ажиллуулдаг. Усны хоолой нь 4 төрөл, дараахь хүснэгтээс хэн засвар үйлчилгээ хийхийг харж болно.³¹

Type of pipe	Laid under	Responsibility for pipe
Water mains	Highway	Water company
	Property owner's land	
	Land owned by someone else	
Communication pipe	Highway	Water company
Supply pipe serving a single property	Highway	Property owner
	Property owner's land	
	Land owned by someone else	
Shared supply pipe serving more than one property	Highway	Joint responsibility of all property owners served by the pipe
	Land owned by any of the property owners served by the pipe	
	Land owned by someone else	

Ариутгах татуургын хоолой

Газар доорх ариутгах татуургын хоолой, ус зайлуулах хоолойн засвар үйлчилгээг орон байрны, газрын эзэн, усны болон ариутгах татуургын компаниуд, орон нутгийн захиргаа, Хурдны замын агентлаг нар хариуцаж ажиллана.³²

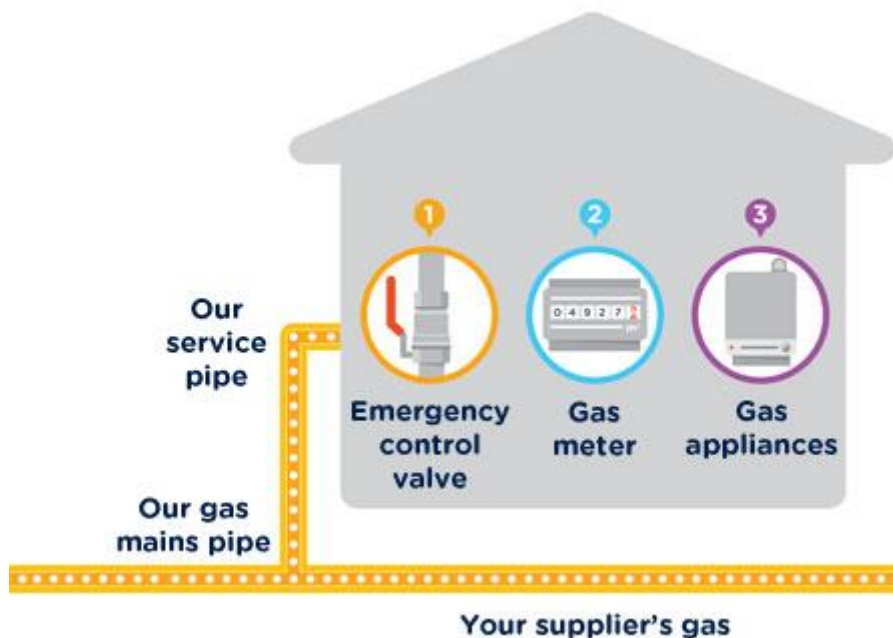
³¹ <https://www.ofwat.gov.uk/households/supply-and-standards/supply-pipes/>

³² <https://www.ofwat.gov.uk/households/supply-and-standards/supply-pipes/>



Хий дамжуулах хоолой

ИБУИНВУ-д 4 компани хий дамжуулах хоолойг эзэмшдэг бөгөөд тэд бас засвар үйлчилгээг хийнэ.³³ Энэ компаниуд өрхийн Онцгой байдлын хяналтын хавхлага (ECV) хүртэлх хий дамжуулах хоолойн засвар үйлчилгээг хийнэ. Харин өрхийн эзэн гэр доторхи хоолойн засвар үйлчилгээг хариуцана.³⁴



3.3. Орон сууцжуулалт болон сайжруулах тухай хууль 2008

I хэсэг нь 5 бүлэгтэй бөгөөд **Орон сууц болон олон нийтийн агентлаг (ОСОНА)-ыг байгуулах тухай**, түүний зорилт, бүрэн эрхийг тодорхойлжээ. ОСОНА-ын зорилгод Английн орон сууцны хангамж, чанарыг сайжруулах; газар болон дэд бүтцийн бүрдүүлэх, сайжруулах, хөгжүүлэх; олон нийтийн уялдаа холбоог бий болгох, сайжруулах, хөгжүүлэхийн тулд эсвэл тэдний цаашдын сайн сайхны төлөө бусад аргаар дэмжлэг үзүүлэх; тогтвортой хөгжүүлэх зэрэгт хувь нэмэр оруулах зэрэг багтана. Зарим эрхээс нь дурьдвал, ОСОНА газартай холбоотой асуудлуудыг шийдэх, төлөвлөх, мөн орон нутгийн захиргаа, мужийн зөвлөлд санхүүгийн тусламж өгөх, зээл авах, орон сууц, газрыг зарах бүрэн эрхтэй.

³³ <https://www.ofgem.gov.uk/key-term-explained/map-who-operates-gas-distribution-network>

³⁴ <https://www.sgn.co.uk/About-SGN/How-it-all-works/>

Энэхүү хэсэгт зарим нэр томъёог дараах байдлаар хуульчилсан байна:

“Орон сууц” гэж нэг хүний сууцны зориулалтаар эсвэл нэгээс дээш тооны хүний сууцны зориулалтаар ашиглагдаж байгаа эсвэл ашиглагдах гэж байгаа барилга эсвэл түүний хэсэг; мөн түр оршин суух байрыг хэлнэ.

"Дэд бүтэц" гэдэгт

(a) ус, цахилгаан, хий, цахилгаан холбоо, бохирын шугам болон бусад үйлчилгээ,

(b) зам болон бусад тээврийн хэрэгсэл,

(c) жижиглэнгийн болон бусад бизнесийн байгууллагууд,

(d) эрүүл мэнд, боловсрол, хөдөлмөр эрхлэлт, сургалтын байгууламж,

(e) нийгмийн, шашны болон амралт зугаалгын газар,

(f) чандарлах, булшлах байгууламж, мөн

(g) (a) -аас (f) -р зүйлд багтаагүй олон нийтийн барилга байгууламж зэрэг багтана.

"Газар"—т сууц болон бусад барилга байгууламж, үүнд харьяалагдаж байгаа (зөвшөөрөлтэй бол) саравч, цэцэрлэг, бусад эзэмшлийн өмч, мөн ашиглаж болох өмчийг багтаана.

Уг хуулийн **II хэсэг** нь 8 бүлэгтэй бөгөөд нийтийн орон сууц, түүнд холбоотой дүрмийг тусгасан. Энэхүү хэсэгт зарим нэр томъёог дараах байдлаар хуульчилсан байна:

"Нийтийн орон сууц" гэж хямд түрээсийн орон сууц ба хямд орон сууцны өмчлөлийн орон сууцыг хэлнэ.

“Хямд түрээсийн орон сууц” гэдэгт түрээслүүлэхэд зориулсан, түрээс нь зах зээлийн ханшаас доогуур бөгөөд орон сууцны зах зээлээр хэрэгцээгээ хангах боломжгүй хүмүүсийг орон сууцаар хангахад чиглэсэн дүрэм журмын дагуу төлөвлөсөн орон сууц багтана.

“Хямд орон сууцны өмчлөл”-д

1. (a) хамтын өмчлөлийн зохицуулалт, (б) өмчийн хувь хэмжээний тохиролцоо, эсвэл (в) хамтын өмчлөлийн итгэмжлэлийн үндсэн дээр ашиглагдаж байгаа, ашиглахаар төлөвлөж байгаа орон сууц, эсхүл

2. орон сууцны зах зээлээр хэрэгцээгээ хангах боломжгүй хүмүүсийг орон сууцаар хангахад чиглэсэн дүрэм журмын дагуу төлөвлөсөн орон сууц багтана.

“Хамтын өмчлөлийн зохицуулалт” гэж

(a) орон сууцны үнийн дүн эсвэл түүний барилгын өртгийн аль нэгэнд тулгуурласан тодорхой хувиар тооцоолсон шимтгэлийг төлж түрээслэх эсхүл

(b) түрээслэгч (эсвэл түрээслэгчийн төлөөлөгч) орон байрны үнийн дагуу тооцоолсон хэмжээний татаас авч түрээслэх зохицуулалтыг хэлнэ.

“Өмчийн хувь хэмжээний тохиролцоо” гэж орон сууцны үл хөдлөх хөрөнгийн эзэмшигч эсвэл түрээсийн эрх эзэмшигч ("худалдагч") нь хувь хүн ("худалдан

авагч")-д орон сууцны үл хөдлөх хөрөнгийг шилжүүлэхийг (худалдахыг) хэлнэ. Ингэхдээ худалдан авагч нь өмчийг шилжих үеийн үнийн тодорхой хувийг (урьдчилгаа төлбөрийг), эсхүл төлбөр төлөх үе бүрийн үнийн тодорхой хувийг төлөхийг зөвшөөрсөн бөгөөд үлдсэн төлбөрийг моргейжоор баталгаажуулна.

Мөн энэ хэсэг нийтийн орон сууцны шинэ зохицуулагч болох **Түрээслэгч болон нийтийн орон сууц түрээслүүлэгчийн газар** (ТНОСТГ)-ыг байгуулах тухай, түүний зорилго, бүрэн эрхийг тодорхойлсон. ТНОСТГ нь бүртгэлтэй нийлүүлэгчийн нийтийн орон сууцтай холбоотой асуудлыг зохицуулах болно. “Бүртгэлтэй нийлүүлэгч” гэж нийтийн орон сууц хангахаар бүртгүүлсэн түрээслүүлэгч ба бүртгүүлэхээр шийдсэн бусад хувь хүн болон хуулийн этгээдийг хэлнэ.

Энэ хэсэгт бүртгүүлсэн орон сууц нийлүүлэгчийн тухай нарийн тодорхойлж өгсөн бөгөөд түүний санхүү, дампуурал, бүтцээ шинэчлэх, тараах зэрэг асуудлуудыг тусгаж өгсөн. Аливаа байгууллага нийтийн орон сууц нийлүүлэхээр бүртгүүлэхийг хүсвэл 2 шаардлагыг хангасан байх ёстой. Нэгдүгээрт тухайн байгууллага нийтийн орон сууцаар хангагч, эсвэл нийтийн орон сууцаар хангах зорилготой байх ёстой. Хоёрдугаарт, байгууллага нь ТНОСТГ-ын тогтоосон байгууллагын санхүүгийн байдал, бүтэц зохион байгуулалт, удирдлагын бусад зохицуулалт зэргийн шалгуурыг хангасан гэж үзвэл түүнийг бүртгэж авна.

III хэсэг нь 3 бүлэгтэй бөгөөд тогтвортой байдлын гэрчилгээ, түрээслэгч болон түрээслүүлэгчийн тухай, түрээсэлж байсан овъектоо хувийн болгох, үйлчилгээний төлбөр, худалдаж авах эрх зэрэг бусад заалтуудыг оруулжээ.

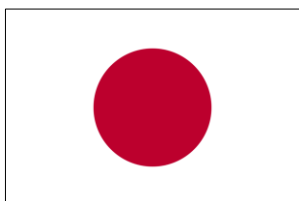
IV хэсэг нь 1 бүлэгтэй бөгөөд үүнд нэмэлт өөрчлөлт, санхүүгийн тухай заалтууд багтсан.

Орон сууцжуулах тухай хууль, 2004 нь

- орон сууцны нөхцөл байдлын талаар тусгах; нэгээс дээш түрээслэгчтэй сууц ба бусад орон сууцтай холбоотой асуудлыг зохицуулах;
- орон сууцны борлуулалттай холбоотой мэдээллийн багцыг бүрдүүлэх;
- түрээслэгчийн аюулгүй байдал болон худалдан авах эрхийг хангах;
- цыган болон аялагчдын орон сууцны хэрэгцээ ба нүүлгэдэг байрны хэрэгцээг хангах;
- орон сууцны талаарх бусад асуудлуудыг тусгах зорилготой.

Орон сууцжуулах ба төлөвлөлтийн тухай хууль, 2016 нь орон сууцжуулалт, үл хөдлөх хөрөнгийн компаниуд, түрээсийн төлбөр, орон нутгийн болон Лондонгийн гаднах хэсгийн төлөвлөлт, албадан худалдан авалт зэрэгтэй холбоотой асуудлуудыг зохицуулж өгсөн.

IV. Япон Улс



Япон Улсын Орон сууцны өнөөгийн байдал ба бодлого

Япон Улсад хэрэгжүүлж байгаа Орон сууцны бодлогын ерөнхий ойлголт өгөх үүднээс Японы орон сууц болон дараах ойлголтуудыг гүнзгийрүүлэн авч үзлээ:

- Хөгжлийн үе шатуудад хамаарах орон сууцны нөхцөл байдал;
- Орон сууцны нөхцөл байдлыг үндэслэн тодорхойлогдсон бодлого;
- Бодлогыг хэрэгжүүлэхэд ашигласан арга хэрэгслүүд.

4.1. Япон улсын орон сууцны бодлогын өөрчлөлт, шинэчлэл

Нэг. Орон сууцны талаарх төрийн бодлогыг тодорхойлоход анхаарах хүчин зүйлс

Япон улс орон сууцны бодлогыг тодорхойлохдоо дараах хүчин зүйлсийг анхаарч судалдаг байна. Үүнд:

- Орон сууцны холбоотой статистикийн судалгааны тойм буюу

- 1) МIC³⁵-аас хийгддэг Хүн амын тооллого /нэр, хүйс, ажил эрхлэлтийн төрөл, төрсөн он сар, ам бүлийн тоо зэрэг/

³⁵ Япон улсын Дотоод хэрэг, холбооны яам

- 2) MIC-аас хийгддэг Орон сууцны сан ба газрын эзэмшлийн судалгааг 5 жил тутам хийгддэг / хийц, бүтээц, барьсан арга, ашиглалтад орсон он, сууцны талбай, орон сууцны тоноглолын нөхцөл байдал зэрэг/
- 3) MLIT³⁶-аас хийгддэг Орон сууц ба амьдрах орчны иж бүрэн судалгаа буюу баригдсан орон сууц болон орон сууцны орчноо сайжруулах эрэлт, хэрэгцээ байгаа эсэхийг 5 жил тутам судалдаг. /одоо байгааорон сууц, хөршийн орчны үнэлгээ, орчин үеийн оршин суугчдын чиг хандлага, ирээдүйн орон сууцанд амьдрах нөхцөл/
- 4) MLIT-аас хийгддэг Шинээр барих орон сууцны судалгааг буюу барихаар төлөвлөсөн орон сууцны нөхцөл байдлыг сар бүр судалдаг. /оршин суугчийн судалгаа, барих арга технологи, хийц бүтээц, орон сууцны барилгын сууцны тоо, сууцны талбай зэрэг/

Япон улсын Статистикийн тухай хуулийн зорилт нь статистикийн мэдээ баримт нь Японы ард түмний чухал мэдээлэл бөгөөд албан ёсны статистикийн мэдээллийг бүртгэх, системтэйгээр хөгжүүлэх болон мэдээллээр хангаснаар оновчтой шийдвэр гаргах үндэслэл болох буюу үндэсний эдийн засгийг хөгжүүлэх болон ард түмний аж амьдралыг сайжруулахад тэдгээрийн оруулах хувь нэмэр, ач холбогдлыг нэмэгдүүлэх зорилготой байна.

- Япон улсын орон нутгийн Засаг Захиргаад

Япон улс Засаг захиргаа нь Үндэсний Засаг захиргаа ба Орон нутгийн Засаг захиргаа гэсэн хоёр түвшинтэй байна. Нийтийн орон сууц, хот суурин болон хяналтын газар, ариутгах татуургын шугам сүлжээ зэрэг асуудлыг орон нутгийн Засаг захиргаанаас хариуцдаг байна.

- Орон сууц, үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой татварын бодлого.

Оршин суугчийн татвар, бэлэглэлийн татвар, үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авах татвар, үндсэн хөрөнгийн татвар, хот төлөвлөлтийн татвар зэрэг

с) Хүн ам ба өрх

- Метрополитан хот /Токио/ ба мужуудын хүн амын өөрчлөлт нь дэлхийн II дайны дараагаас 1,5 дахин нэмэгдсэн бөгөөд 2050 он гэхэд 15-20 хувиар буурах хандлагатай байна. 2010 оноос хойш бүс нутгийн хүн ам хот руу шилжиж урт хугацаанд багассаар байх төлөвтэй байна. Мөн Япон улсад хүүхэд болон хосуудын тоо буурч байгаа нь ганц бие өрхийн тоо нэмэгдэх төлөвтэй байгааг харуулж байна.

Хүн амын энэхүү өөрчлөлттэй холбоотойгоор Дайны дараагаас 4.2 сая орон сууцны хэрэгцээ дутагдаж байсан бол өнөөдрийн байдлаар орон сууцны илүүдэд бий болж, хүн амын бууралттай холбоотой шинээр орон сууц барих нь багасч байна.

Япон улсын орон сууцны санд эзэнтэй 52.100.000 сууц байна. Үүнд:

- Өөрийн өмчлөлийн орон сууц 63.6 хувь
- Түрээсийн орон сууц 36.4 хувь бөгөөд үүнээс Улсын мэдлийн түрээсийн ОС 3.8 хувь, Японы ОСКорпорацийн 1.7 хувь, хувиараа түрээсэлдэг 28.7 хувь, байгууллага, аж ахуйн нэгжийн түрээсийн ОС 2.2 хувийг тус тус эзэлж байна.
- Эзэнгүй ОС 8.530.000 сууц байна.

Нийт ОС-ыг барилгын төрлөөр нь авч үзвэл:

- Нийтийн орон сууц 42.4 хувь
- Тусдаа сууц 54.9 хувь
- Эгнээ сууц 2.5 хувь
- Бусад сууц 0.2 хувийг тус тус эзэлж байна.

энэ үзүүлэлт нэмэгдэж 2009 онд эрэгтэйчүүдийн хувьд нийт зардлын 20 хувь, эмэгтэйчүүдийн хувьд 30 хувьд хүрсэн байна.

4.2. Япон улсын орон сууцны талаарх бодлогын өөрчлөлтүүд.

Япон улсын орон сууцны бодлогын өөрчлөлтүүдийн гол үндэслэл нь хүн ам, өрхийн шилжилт хөдөлгөөн байсан бөгөөд 1945 оноос өнөөг хүртэл хэд хэдэн өөрчлөлттэй байсан байна. Үүнд:

1. 1945-1970 он. Орон сууцны хомсдолтой эрин.

Энэ үед Дэлхийн II дайн дуусч хүн ам том хотуудад төвлөрөх байдал нэмэгдсэнтэй холбоотой ихээхэн хэмжээний орон сууцны нийлүүлэлт шаардлагатай болсон. Томоохон хотуудын газар болон орон сууцны бодлогыг тодорхойлж, бага орлоготой иргэдийн амьдралын нөхцлийг баталгаажуулахад чиглэгдэж байсан.

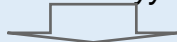
Ингээд төрөөс Орон сууцны бодлогыг хэрэгжүүлэхэд чиглэгдсэн 3 тулгуурт үйл ажиллагаа явуулсан. Үүнд:

- а) Засгийн газрын Орон сууцны зээлийн корпораци /ЗГ-ын ОСК/ нь 1950 оноос үйл ажиллагаа нь эхэлсэн.
- Япон улсын Засгийн газрын хөрөнгөөр санхүүжүүлсэн тогтмол хүүтэй орон сууцны урт хугацааны зээлийн бүтээгдэхүүнийг гаргах ба орон сууцны чанарыг сайжруулах зорилготойгоор байгуулагдсан.
 - Энэ байгууллага нь орон сууцны санхүүгийн албан ёсны ганц байгууллага бөгөөд урт хугацааны, бага хүүтэй орон сууцны зээлийг шинээр орон худалдаж авсан болон өөрийн орон сууцаа барьсан иргэдэд олгох орон сууцны зээлээр мэргэшсэн.

Энэ байгууллага нь Япон Улсын Орон сууцны санхүүгийн агентлаг /Японы ОССА/ нэртэйгээр 2007 онд бие даасан захиргааны агентлаг болж өөрчлөн байгуулагдсан бөгөөд дараах асуудлыг хариуцах болсон.

- Хувийн хэвшлийн санхүүгийн байгууллагаас санхүүжилт авахад үнэт цаасжуулах замаар дэмжлэг үзүүлэх, найдвартай урт хугацааны тогтмол бага хүүтэй зээл олголтыг баталгаажуулах
- Гамшгийн дараа орон сууцжуулах, хотын хүн амын нягтрал ихтэй газруудад орон сууцыг шинэчлэн барих зэрэг чухал ач холбогдолтой бодлогыг хэрэгжүүлэхэд шууд зээл олгох

Өмнө нь ОСЗК нь санхүүгийн зээлийн хөрөнгийг ашиглан орон сууцны урт хугацааны тогтмол хүүтэй зээлийг шууд санхүүжилт олгодог байсан бол



Одоо Японы ОССА нь үнэт цаасжуулах механизмыг ашиглан урт хугацааны тогтмол хүүтэй зээлийн эрсдлийг хөрөнгө оруулагчдад өргөнөөр шилжүүлснээр хувийн хэвшлийн санхүүгийн байгууллагуудаас урт хугацааны тогтмол хүүтэй зээлийн тогтвортой нийлүүлэлтийг дэмжиж байна.

б) Төрийн түрээсийн орон сууц

Засгийн газар ба орон нутгийн Засаг захиргаад хамтран бага орлогтой, орон сууц худалдан авах чадамжгүй иргэдийг түрээсийн үнэ багатай орон сууцаар хангадаг. Өөрөөр хэлбэл зорилтод бүлэг рүү чиглэгдсэн бөгөөд Орон нутгийн Засаг захиргаа бүр түрээсийн төлбөрийг тогтоохдоо түрээслэгч бүрийн орлого ба орон сууцны байршил, хэмжээ гэх мэтийг харгалзан үздэг байна. Ингэхдээ эдгээр нөхцлийг харгалзан түрээсийн хөнгөлөлт буюу түрээсийн төлбөрийг бууруулж тогтоож болдог байна. Гэхдээ Японд бага орлогтой иргэдэд зориулсан орон сууцны стандартад зориулсан ялгаа байхгүй, орон сууцны чанар стандартын хувьд нэг бодлого баримталдаг.

Япон Улсад 1950-1980 оны хооронд төрийн түрээсийн орон сууцны барилгыг ихээхэн хэмжээгээр барьсан байх бөгөөд 1980 оноос хойш шинээр барих нь буурч, 2011 оноос огт бариагүй бөгөөд харин хуучин түрээсийн орон сууцаа сайжруулах чиглэлээр ажилласан байна.

- с) Япон Орон сууцны корпораци /Японы ОСК/ 1955 оноос үйл ажиллагаа эхэлсэн бөгөөд орон сууцны ихээхэн хомсдолтой байсан бүс нутгуудын хөдөлмөр эрхэлдэг хүмүүсийн орон сууцны барилгыг барих зорилгоор байгуулаг дсан. Энэ байгууллага нь хотын доторх хуучин үйлдвэрийн газрыг хотын сэргээн босголтонд зориулан дахин төлөвлөн хөгжүүлэх, эрсдлийн менежментийн хувьд хувийн хэвшлийн байгууллагуудад хүндрэлтэй байсан асуудлыг шийдвэрлэж, орон сууцны томоохон Нью-Таун хорооллын газрыг хөгжүүлэх орон сууцны барилгуудыг барих ажлыг хариуцдаг байсан байна. Энэ байгууллага нь одоогийн Урбан Ренауссенсес Агентлаг /УР/ болж өөрчлөгдсөн байна.

1966 онд Орон сууц барих төлөвлөгөөний тухай хууль батлагдаж өрх бүр орон сууцтай болох зорилтын хүрээнд орон сууц барих 5 жилийн хөтөлбөрүүдийг орон сууц барих зорилттой уялдуулан үндэсний Засгийн газраас 1966-2005 оны хооронд 8 удаа хэрэгжүүлсэн байна.

Орон сууцжуулах 5 жилийн 1 дэх хөтөлбөрийн дагуу /1966-1970/ оны хооронд төрөөс 2.6 сая орон сууцыг барьсан байна.

2. 1970-2000 он. Хууль ёсны төлөвлөгөөтэй, чанартай орон сууцаар хангах.

Энэ үед хүн ам нэмэгдэж, хүмүүсийн насжилтын үйл явцтай холбоотойгоор амьдрах орчин, туслах байгууламж, эрчим хүчний хэмнэлт, газар хөдлөлтийг тэсвэрлэх чадвар, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд ээлтэй байх зэрэг нөхцлүүдийг шинээр баригдах орон сууцандаа анхаарах болсон

1970 оноос Орон сууцжуулах 5 жилийн 2 дахь хөтөлбөр /1971-1975/ хэрэгжиж орон сууцыг барихдаа нэг хүнд нэг өрөөтэй байх зорилтыг тавьж эхэлсэн.

Орон сууцжуулах 5 жилийн 3 дахь хөтөлбөрийн дагуу /1976-1980/ орон сууцны стандартын доод хэмжээг тогтоосон бөгөөд 1980 он гэхэд стандарт хангаагүй орон сууцнуудын хагасыг буулгах зорилт тавьсан. Цаашдаа 1985 он гэхэд орон сууцны дундаж стандартыг тогтоож дундаж өрхүүдийн орон сууц энэ стандарттай болно гэж тооцоолсон. Энэхүү “орон сууцны дундаж стандарт” нь Японы ОСЗК-ийн санхүүгийн стандартын түвшинд ашиглагдсан.

1980 оноос орон сууцны хэрэгцээг төрөлжүүлж эхэлсэн бөгөөд орон сууцжуулах 5 жилийн 3 дахь хөтөлбөрийн хүрээнд 4 ам бүлтэй өрхийн орон сууцны дундаж стандарт 50 м² ба түүнээс том байсан бол 5 жилийн 4 дэх хөтөлбөрийн дагуу /1981-1985/ 86 м² ба түүнээс том хэмжээтэй болж эхэлсэн.

Орон сууцны стандартын хамгийн бага хэмжээ³⁷

Хүний тоо	Орон сууц өрөөний шалны талбайн хэмжээ (доторхи хэмжээ)	Сууцны шалны талбайн хэмжээ
1 хүн	7.5м ² (4.5 Татами радиус)	18м ²
1 (дундаж насны эсвэл өндөр настан)	15.9(9.0)	25
2 хүн	17.5(10.5)	29
3 хүн	25.0(15.0)	39
4 хүн	32.5(19.5)	50
5 хүн	37.5(22.5)	56
6 хүн	45.0(27.0)	66

Орон сууцны стандартын дундаж хэмжээ³⁸

Хүний тоо	Орон сууц өрөөний шалны талбайн хэмжээ (доторхи хэмжээ)	Сууцны шалны талбайн хэмжээ
1 хүн	17.5м ² (10.5 Татами радиус)	29м ²
2 хүн	33.0(20.0)	50
3 хүн	43.50(26.5)	69
4 хүн	57.0(34.5)	86
5 хүн	64.5(39.0)	97
6 хүн	69.5(43.5)	107
7 хүн	79.5 (48.2)	116

Орон сууцжуулах 5 жилийн 5 дахь хөтөлбөрийн дагуу /1986-1990/ орон сууцны зорилтод стандартыг тогтоож, 2000 он гэхэд нийт өрхийн хагас нь ийм орон сууцтай болох зорилготой байсан. Орон сууцны зорилтот стандартын дагуу хотын захын ба бүс нутгийн орон сууцыг 4 ам бүлтэй өрхөд 123 м², хотын оршин суугчдад 91 м² байхаар тогтоож, ашиглагдаагүй орон сууцнуудыг эзэнтэй болно гэж таамаглаж байсан.

³⁷ Орон сууцжуулах 3 дахь хөтөлбөрийн хүрээнд тогтоосон стандарт.

³⁸ Орон сууцжуулах 4 дэх хөтөлбөрийн хүрээнд тогтоосон стандарт.

Энэ үед хот төлөвлөлт, бүс нутгуудын амьдрах орчинг сэргээх, хүн амын насжилт, ажлын байртай ойр орон сууц, мэдээллийн технологийн хөгжил, орон сууцны гүйцэтгэлийг сайжруулах, үнийг тогтворжуулах зэрэг асуудлуудтай уялдуулан орон сууцны бодлогыг тодорхойлох хэрэгцээ үүссэн.

Зорилтот орон сууцны стандарт³⁹

Хүний тоо	Орон сууц өрөөний шалны талбайн хэмжээ (доторхи хэмжээ)	Сууцны шалны талбайн хэмжээ	Хүний тоо	Орон сууц өрөөний шалны талбайн хэмжээ (доторхи хэмжээ)	Сууцны шалны талбайн хэмжээ
1 хүн	27.5м ² (16.5 Татами радиус)	50м ²	1 хүн	20.0м ² (12 Татами радиус)	37 м ²
1 (дундаж насны эсвэл өндөр настан)	30.5(18.5)	55	1 (дундаж насны эсвэл өндөр настан)	23.0(14.0)	43
2 хүн	43.0(26.0)	72	2 хүн	33.0(20.0)	55
3 хүн	58.5(35.5)	98	3 хүн	46.0(28.0)	75
4 хүн	77.0(47.0)	123	4 хүн	59.0(36.0)	91
5 хүн	89.5(54.5)	141	5 хүн	69.0(42.0)	104
5 хүн (өндөр настай ганц бие хүмүүсийг оруулан)	99.5 (56.5)	158	5 хүн (өндөр настай ганц бие хүмүүсийг оруулан)	79.0 (48.0)	122
6 хүн	92.5 (56.5)	147	6 хүн	74.5 (45.5)	112
6 хүн (өндөр настай ганц бие хүмүүсийг оруулан)	102.5 (62.5)	164	6 хүн (өндөр настай ганц бие хүмүүсийг оруулан)	84.5 (51.5)	129

Энгийн буюу хотын захын болон стандарт орон нутгийн орон сууцны стандарт

Хотын орон сууцны

1990 оноос орон сууцны бодлогын тогтолцоог шинэчлэх шаардлага үүсч, орон сууцжуулах 5 жилийн 6 дахь хөтөлбөрийн дагуу /1991-1995/ хүний дундаж насжилт уртассан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд ээлтэй орон сууц барих заавар зэргийг харгалзах болсон. Зохиомол үнийн хөөрөгдлөөс

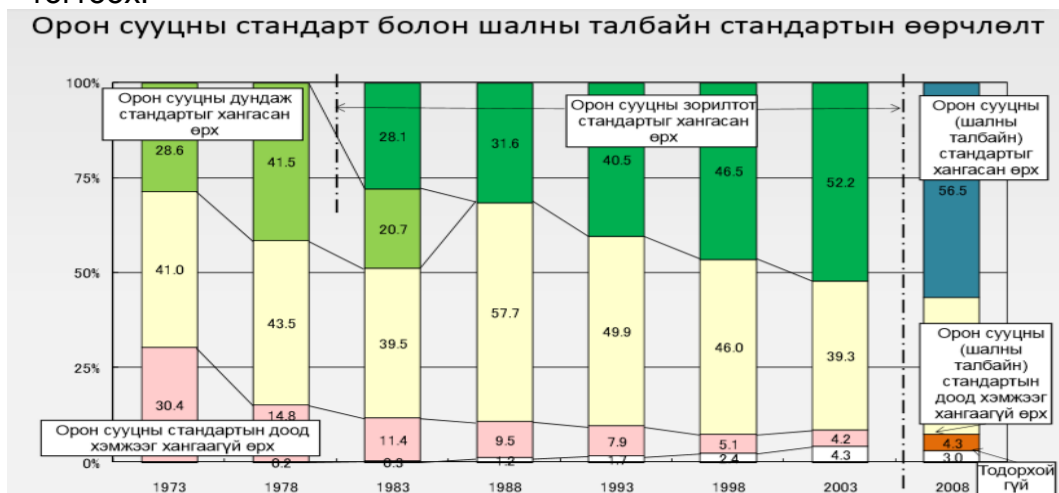
³⁹ Орон сууцжуулах 5 дахь хөтөлбөрийн хүрээнд тогтоосон стандарт

болоод газрын үнэ болон орон сууцны үнэ огцом өссөн тул орон сууц барих үнэ болон худалдан авах үнийн бодлогыг тодорхойлох хэрэгцээ үүссэн.

Орон сууцжуулах 5 жилийн 7 дахь хөтөлбөрийн дагуу /1996-2000/ Орон сууцны чанарын баталгааны хуулийг батлах шаардлагатай болж, орон сууцны гүйцэтгэлийн үзүүлэлтийн тогтолцоог бий болгох, гологдол, дутагдлын хариуцлагыг нэмэгдүүлэхэд чиглэгдсэн.

Орон сууцжуулах 5 жилийн 8 дахь хөтөлбөр нь Япон улсын Засгийн газраас хэрэгжүүлсэн орон сууцны хамгийн сүүлчийн хөтөлбөр бөгөөд энэхүү хөтөлбөрийн /2001-2005/ гол зорилго нь:

- орон сууцыг зах зээлд тэргүүлэх буюу Засаг захиргаа нь зах зээлийн үйл ажиллагаанд нэмэлт боломж олгох
- Сангийн тэргүүлэх ач холбогдол буюу орон сууцны чанарыг алдагдуулахгүйгээр санг хадгалах, одоо байгаа сангаа эргэлтэнд оруулах.
- Хүн амын насжилтыг харгалзан үзэж ахмад настнууд амьдрахад аюулгүй таатай орчныг бүрдүүлэх /хүүхдийн тоо багасч, ахмад настны ихэсч байгаатай холбогдуулан орон сууцны дизайныг хөгжүүлэх/, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд ээлтэй орон сууцны үзүүлэлтийг нэмэгдүүлэх
- Хот суурин газрын бүс нутгийн амьдрах чадварыг харгалзан авч үзэх буюу ажлын байрны ойролцоо чанартай орон сууцаар хангах, орон нутгийн орон сууцыг хөгжүүлэх, худалдан авагчдад харилцахад хялбар орон сууцны худалдааны орчинг үүсгэх.
- Шинээр зорилтот стандартын 6.4 сая сууц барих болон 4.3 сая сууцанд засвар шинэчлэлт хийх буюу 1998 онд 46 орчим хувьтай байсан зорилтот стандартын орон сууцыг нийт өрхийн 70 орчим хувь болгох, 1998 онд 3 орчим хувьтай байсан хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэнд ээлтэй орон сууцыг 2015 онд 40 орчим хувь болгох.
- Нягтрал ихтэй хот суурин газарт яаралтай сайжруулалт хийх стандартыг тогтоох.

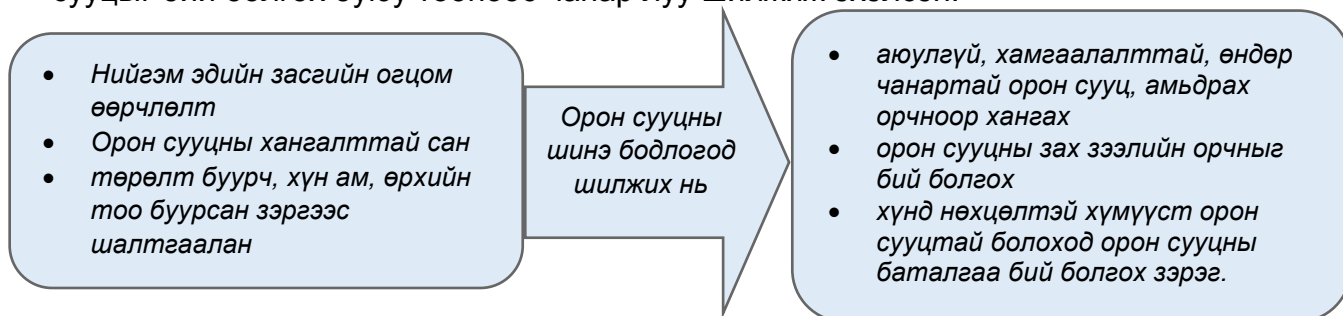


Тэмдэглэл: MLIT-аас Орон сууцны шалны талбайн хэмжээг хангаагүй ба зорилтот стандартыг хангасан өрхийн харьцааг тооцоолохдоо 2008 оны Орон сууц, газрын судалгаа ба 2008 оны Орон сууцны ерөнхий судалгааны үр дүнг орон сууцны шалны шинэ стандарт (Засгийн газар 2006.09-р сард баталсан)-г тооцсон. 2003 оны судалгаа нь амьдрах сууцны талбайн доод хэмжээ болон Орон сууцжуулалтын 5 жилийн 8 дахь хөтөлбөрийн зорилтот стандартыг үндэслэн тооцоолсон бөгөөд эдгээрийн хооронд харьцуулалт хийх энгийн арга байхгүй. MLIT-аас сууцны шалны стандартад үндэслэн 2003 оны судалгааны үр дүнг ашигласан тооцоогоор орон сууцны стандартын доод хэмжээг хангаагүй ба зорилтот стандартыг хангасан өрхийн харьцаа нь 4.6 ба 56.1 хувь байсныг авч үзвэл 2008 оны статистик 2003 оныхтой харьцуулахад сайжирсан байна.

3. 2000 оноос одоо үе. Төрийн мэдлийн орон сууцнаас зах зээлд чиглэсэн тав тухатай амьдрах орчин руу шилжих үе.

Энэ үед Япон улсын хүн ам оргил үедээ хүрч, цаашдаа бууралт руу орж өөрчлөгдөж байх тул одоо байгаа орон сууцны санг ашиглах (орон сууцны шинэчлэлт, сууц өмчлөгчдийн менежмент, одоо байгаа орон сууцны эргэлт) ахмад настуудад зориулсан орон сууцаар хангахад чиглэгдсэн байна.

Өөрөөр хэлбэл орон сууцны тоог анхаарах биш, нийгмийн хэрэгцээ шаардлагыг хангасан, хүн ам өрхийг амьдрахад тав тухтай, аюулгүй орон сууцыг бий болгох буюу тооноос чанар луу шилжиж эхэлсэн.



5. Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс (ХБНГУ)



5.1. Ерөнхий мэдээлэл

Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс (ХБНГУ) нь 357,021 км² нутаг дэвсгэртэй, сэрүүн уур амьсгалтай орон юм. Тус улсын хүн амын тоо нь 80.405.717⁴⁰ байх бөгөөд хүн амынхаа тоогоор Европын Холбооны гишүүн орнууд дотроо тэргүүлдэг, мөн гадаад оршин суугчдаараа дэлхийд гуравт ордог байна.⁴¹ ХБНГУ нь 16 муж улс (Bundeslaender)-аас бүрдэх бөгөөд муж улс нь тодорхой хүрээнд хууль тогтоох эрх эдэлдэг. ХБНГУ-ын төрийн эрх мэдэл нь хууль тогтоох, шүүх ба гүйцэтгэх эрх мэдэлд хуваагдана.

ХБНГУ-ын хувьд 2018 оны 2-р сараас Эвслийн Засгийн газрыг байгуулах шийдвэрийг зарласан бөгөөд үүнийг “Их эвсэл” гэж нэрлэх нь бий. Герман улсын төр, засгийг ээлжлэн барьж ирсэн баруун, зүүний хөгжлийн баримжаа, загвараараа сонгуульд өрсөлддөг хоёр том нам сүүлийн үеийн түүхэндээ 3 дахь удаагаа төр, засгаа хамтран барих болж буй ажээ. Эвслийн Засгийн газрыг байгуулж буй 2 том нам нь засгийн газрын бодлого, чиглэл, хөтөлбөрийг хэлэлцэж тохиролцсон байна. Засгийн газрын хөтөлбөрөөс харахад Эдийн засгийн чиглэлээр олон арга хэмжээг төлөвлөсөн бөгөөд “Нийгмийн шинжтэй орон сууц барих болон хувийн орон сууцыг дэмжихэд зориулсан татварын хөнгөлөлт үзүүлэхэд 4 тэрбум евро зарцуулах”-аар төлөвлөсөн байна.

⁴⁰ Population clock, <https://www.livepopulation.com/country/germany.html>

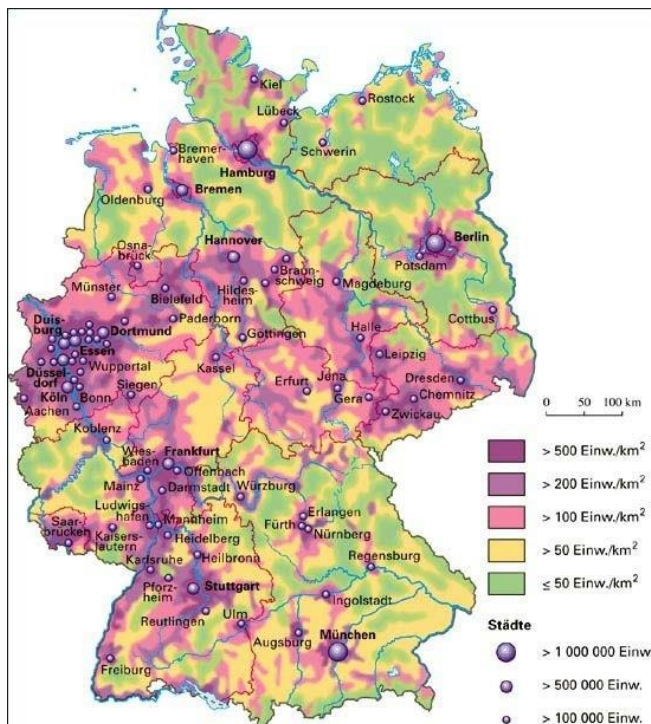
⁴¹ <https://mn.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%B5%D1%80%D0%BC%D0%B0%D0%BD>

ХБНГУ-ын орон сууц, СӨХ-ийн бодлого, зохицуулалтыг нэг, хоёр хуулийн хүрээнд ярих боломжгүй бөгөөд асуудал бүрт тохирсон бодлогууд, дагалдах хууль тогтоомжууд үүнд хамаарна.

Германы орон сууцны бодлого, зохицуулалтын талаар дурдахын өмнө хот байгуулалтын талаар зайлшгүй авч үзэх шаардлагатай юм.

5.2. Германы хот байгуулалт⁴²

Герман нь метрополитан буюу нийслэлийн бүс, хот, дунд болон жижиг хэмжээний дагуул хотуудаас бүрдсэн төвлөрсөн бүтэцтэй улс юм. Эдийн засаг, ханган нийлүүлэлт, ажлын байрны төвлөрсөн төв бөгөөд тэдгээр нь улсын бүс нутгийн хөгжилд нэн чухал үүрэг гүйцэтгэдэг. Сүүлийн 10-аад жилд Германы дийлэнх хотуудын хүн амын нягтаршил эрчимжиж, орон сууцны зах зээл болон түрээсийг нэмэгдүүлж, үүнийг даган гарах хүндрэлийг бий болгож байна. Түүнчлэн, эдийн засгийн хувьд бэхжээгүй дагуул хотуудын хүн ам шилжин том хот суурин газар руу нүүх, эзгүйрэх асуудал тулгарах болсон. Хот хөдөөгийн хамтын ажиллагааг сайжруулж, хүн амын нийтлэг хэрэгцээг хангах үйлчилгээг төрөөс баталгаатай үзүүлсээр байх шаардлагатай. Үүнээс гадна цаг уурын өөрчлөлтөөс сэргийлэх, эрчим хүчний шинэчлэл хийх, хүн амын урсгал, нийгмийн харилцан хамаарлыг тооцож, бодлого боловсруулах, шийдвэрлэх шаардлагатай. Энэ хүрээнд нээлттэй төлөвлөх үйл ажиллагаа болон иргэд, иргэний нийгмийн оролцоог хангаж ажиллах нь ихээхэн чухалд тооцогдож байна.



Үндэсний Хот байгуулалтын бодлого нь Холбооны засгийн газар, мужууд болон орон нутгийн засаг захиргааны хамтарсан санаачилгын хүрээнд бий болсон баримт бичиг юм. Энэ бодлогын хамгийн чухал аргачлал нь Хот байгуулалтын санхүүжилт бий болгосон. Холбооны улсаас жил бүр уг санхүүжилтэд зориулан 700 сая еврог оруулдаг байна. Уг санхүүжилтыг нийгмийн хот байгуулалт, хот

⁴² <http://urbact.eu/germany> URBACT бол европын нэгэн томоохон хөтөлбөр бөгөөд Европын Бүсийн Хөгжлийн Сан (EFRE), ЕХ-ны 28 улс болон Норвеги, Швейцарь зэрэг улс орнуудаас санхүүждэг байна. Энэхүү хөтөлбөрийн гол зорилго нь европын хэмжээнд интеграцигчлагдсан нэгдмэл, тогтвортой хотын хөгжлийг дэмжихэд оршдог. URBACT нь гишүүн хотууд болон институц, байгууллагуудыг хотын хөгжлийн үзэл баримтлал буюу концепц боловсруулж, хэрэгжүүлэхэд нь дэмжлэг үзүүлдэг байна. Үзэл баримтлалын гол сэдвүүд нь шинэ санаилга ионнавци, CO2 буюу хүлэмжийн хийн ялгарлыг бууруулах, хүрээлэн буй орчныг хамгаалах, нийгмийн интеграцилал, хөдөлмөр эрхлэлтийг дэмжих зэрэг байдаг.

дахин төлөвлөх, хотын төвийг хөгжүүлэх, өв баялаг хамгаалах болон жижиг хотуудтай хамтран ажиллах төслүүдэд зарцуулдаг. Холбооны засгийн газар болон мужууд хот тогтвортой хөгжүүлэх Европын барилгын сангийн хөрөнгийг үндэсний санхүүжилтын хэмжээнд өөрчлөлт оруулах зорилгоор ашигладаг. Холбооны Барилгын тухай хууль нь хот төлөвлөлтийн эрхзүйн үндсийг тавьж өгсөн. Үүнийг нь холбооны мужууд улам тодорхой томьёолж өгснөөр тодорхой хэрэгжилт нь хот болон орон нутгийн засаг захиргааны нэгжийн бүрэн хамаарах асуудал болсон юм. Үүний үр дүнд орон нутгийн болон бүсийн нутгийн өөрөө удирдах газар нь Германы хот байгуулалтад хамгийн чухал үүрэг гүйцэтгэгч нь болж байна.

5.3. Орон сууцны асуудлаарх түүхэн тойм



1945 онд Германы орон сууцны 20 хувь нь сүйдсэн. 2 сая барилга үнс нурам болж, 2.2 сая барилга эвдэрч гэмтжээ. 1946 онд Баруун Германд судалгаа явуулахад 5.5 сая орон сууц шаардлагатай байжээ. Тухайн үед ард иргэд амьдрах байргүй, идэх хүнс болон өмсөх хувцас ч тааруу байсан учраас нийгэм тэр чигээрээ доройтож, үймэн самуун гаргахад бэлэн байв. Тиймээс тухайн үеийн Германы удирдлагууд аль болох түргэн орон сууцтай, амьдрах байртай болгохыг чухалчилж байжээ. 1949 онд Баруун Германд анхны Барилгажилтын хуулийг батлав. Уг хууль нь ард иргэдэд маш хямд түрээсийн орон сууцыг санал болгосон юм. Хуулийн үр дүнд 1956 он гэхэд л орон сууцгүй иргэдийн тал нь түрээсийн орон сууцанд орсон байв. 1962 оны судалгаагаар 658 мянган хүн л орон сууцгүй байжээ.

Германы орон сууцууд ерөнхийдөө чанартай боловч баруун, зүүн Германы ялгаа одоо хүртэл байсаар байна. Хуучнаар Зүүн Германы нутаг дэвсгэр дээрх орон сууцуудын 3/4 нь Дэлхийн II дайны төгсгөл үеэс эхэлж баригдсан байдаг. Харин эсрэгээрээ Баруун Германы хувийн орон сууцууд нь нэлээд эртнийх бөгөөд бараг тал хувь нь II дайны төгсгөл хүртэлх хугацаанд баригдсан байдаг. Орон сууц өмчлөлийн хувь хэмжээгээрээ ч эрс ялгаатай байх ба нийт орон сууц эзэмшигчдийн тал хувь нь өмчлөгч байдаг бол энэ харьцаа зүүн Германд 1/3-ээс ч бага хувьтай байдаг. Социалист дэглэмийн үед Зүүн Германы иргэн, өрх бүр амьдарч болохуйц орон сууцтай байх эрхтэй байсан. Цахилгаан, халаалтын төлбөр нь багтсан байрны түрээсийн төлбөрийг орон даяар байж болох хамгийн доод түвшинд тогтоон барьж байсан. Дайны дараах орон сууцны хэрэгцээг хангахын тулд хямд материал, зардлаар ижил хэв загвартай угсармал орон сууцны хорооллуудын бөөнөөр нь босгосон. Харин амьдрах орчин, байрныхаа хэв загварыг чөлөөтэй сонгох эрхтэй болсон өнөөгийн хүмүүсийн хувьд эдгээр хорооллоос аль болох татгалзах болжээ.

Хоёр Герман нэгдсэний дараах 1990-ээд оны нүсэр шилжилт хөдөлгөөний улмаас бий болсон орон сууцны хомсдолыг багасгах, түүнчлэн зүүн Германы орон сууцуудыг орчин үеийн шаардлагад нийцүүлэн шинэчлэх зэрэгт холбооны засгийн газрын нөөцөөс үлэмж ихийг зарцуулсан. Зүүн Германы хоцрогдсон үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт хөрөнгө оруулалт татахын тулд татварын томоохон

хөнгөлөлтүүд үзүүлсэн бөгөөд үүний үр дүнд барилгажилт эрчимжиж эрэлтээсээ давсан нийлүүлэлт бий болжээ. Татварын хөнгөлөлт 1998 онд дуусгавар болсноор сая нэг үл хөдлөх хөрөнгийн хөөс хагарч орон сууцны үнэ улс даяар буурч эхэлжээ. Энэ нь Герман улсад төсөөлөөгүй үр дагаврыг авчирсан нь XIX зууны аж үйлдвэржсэн ертөнц даяар орон сууцжуулалтын хөөсрөлтийг тэтгэж байсан хоосон өсөлтөөс Германыг тусгаарласан явдал байлаа. Үр дүнд нь Германы банк, хөрөнгө оруулагчид АНУ, Их Британи, Испани, Ирланд зэрэг улстай харьцуулахад эдийн засгийн хямралын шоконд харьцангуй бага өртсөн юм.

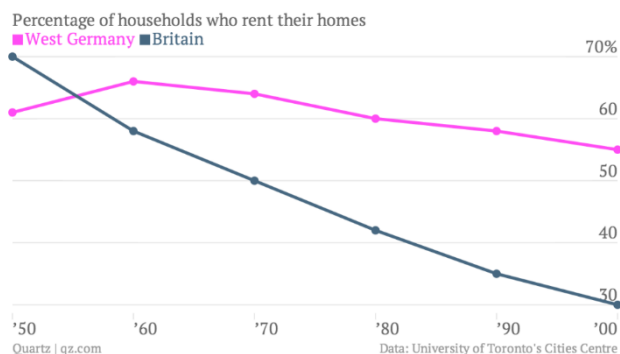
1950-60 оны хотуудын идэвхтэй барилгажилт, түүнээс ч эрчимтэй автомашин өсөлтийн улмаас оршин суугчдын тоо хэд дахин өсөж, хотын төвийн нягтрал ихэссэн. Хотын төвийн түгжрэл, зогсоолын асуудлыг шийдэхийн тулд нийтийн тээврийг боловсронгуй болгох, том хэмжээтэй түүхэн дурсгалт барилгуудыг дахин шинэчлэх, баяр ёслол, урлаг соёл, амралт зугаалгад зориулсан автомашингүй бүсүүдийг байгуулсан нь үр дүнгээ өгсөн байна. Харин хуучин зүүн Германы бүс нутагт хотжилт одоог хүртэл үргэлжилсээр л байна.

1970-аад оноос эхлэн Баруун Германы бүх хот тосгоны өнгө төрхийг сэргээн засварлах хөтөлбөр муж улсуудын хяналтад хэрэгжиж эхэлсэн. Хөтөлбөрийн хүрээнд татаас, буцалтгүй тусламж, тухайн чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг сангуудын дэмжлэгээр түүхэн хөшөө дурсгал, эртний барилга байгууламжуудыг цэвэрлэх, сэргээн засварлах боломжийг олгосон юм. Харин зүүн Германы хувьд хоёр улс нэгдсэний дараагаас л энэ ажиллагаа эхэлсэн билээ.

5.4. Түрээсийн орон сууцны бодлого

Дэлхийн II дайны дараа орон сууцны асуудалтай тулгарсан улс ганц Герман биш байв. Их Британи ч мөн адил орон сууцны асуудалтай тулгарсан. Гэхдээ тэдний авч хэрэгжүүлсэн бодлого арай өөр байсан бөгөөд түрээсийн орон сууцыг бага багаар хувьд нь өгөх асуудлыг түлхүү анхаарав. Энэхүү бодлогынхоо үр дүнд ч өдгөө тус улсын орон сууц түрээслэгчдийн хувь ердөө 30 хувьтай байдаг. Мэдээж орон сууцыг худалдаж авах эсвэл түрээслэх эсэхэд өртөг маш их хамааралтай.

Германд орон сууц болон үл хөдлөх эзэмшигчдэд өндөр татвар ногдуулдаг



бөгөөд ипотекийн зээлд хөнгөлөлт үзүүлдэггүй байна. Харин эсрэгээрээ түрээсийн орон сууцыг дэмжиж, түрээсийн өртгийг төрийн бодлогоор барьж ирсэн байна. Энэхүү төрийн бодлогын дүнд Германчуудын орон сууцандаа зарцуулж буй өртгийг өрхийн орлогод харьцуулахад Европын бусад орнуудаас харьцангуй бага үзүүлэлттэй

байдаг. Германы түрээсийн орон сууцны бодлого нь эдийн засгийн хувьд ч, үл хөдлөх харилцааны хувьд ч төрдөө ашигтай бөгөөд хялбар бодлого байдаг аж.

Европын орнуудаас өөрийн эзэмшлийн орон сууцандаа амьдардаг хувиар Испани улс тэргүүлдэг бөгөөд хүн амын 83.2 хувь нь өөрсдийн орон сууцандаа амьдардаг аж. Гэхдээ Испанийн ажилгүйдлийн түвшин нь 27 хувь байгаа нь эдийн засаг асуудалтай байгааг илтгэнэ. Харин Германы хувьд маш тогтвортой түрээсийн орон сууцны бодлогын ачаар эдийн засаг тогтвортой, ажилгүйдлийн түвшин ердөө 5 хувь орчимтой байдаг.

5.5. Орон сууцны одоогийн бодлого, зохицуулалт



2018 оны 3 дугаар сараас Герман улсын Холбооны Дотоод хэргийн яам⁴³ нь хот байгуулалт, хөгжүүлэлт болон орон сууцны асуудлыг хариуцдаг болсон. Энэ хүрээнд тус яам нь нийтийн барилга байгууламж барих асуудал, барилга хот байгуулалтын эдийн засаг болон холбогдох асуудлуудыг хамаарах болсон. Яамны зүгээс чанартай орон сууцны хангамж бүхий хотуудыг бий хөгжүүлэх, орон сууцны хангамж хүртээмжийг сайжруулах чиглэлээр ажиллаж байна. Орон сууцны барилгын техник, технологи, материалд хүний амьдрах орчин, амьдралын чанарт болон нийтийн эрх ашгийг хангасан байх өндөр шаардлага тавьдаг. Германы орон сууцны бодлого, зохицуулалтыг нэг хуулийн хүрээнд

тайлбарлах боломжгүй юм. Учир нь орон сууц, хот хөгжүүлэх, барилга байгууламж тухай бүрт таарсан бодлого, хөтөлбөрүүдтэй, мөн хоорондоо уялдаа холбоотой маш олон тооны хууль тогтоомжууд энэ салбарт үйлчилж, мөрдөгддөг байна.

Шинээр баригдаж буй орон сууцны ихэнх хөрөнгийг хувийн хэвшил нь гаргадаг. Хэдий тийм ч Холбооны засгийн газрын барилгын хадгаламжийн бодлого нь орон сууцтай болохын тулд тодорхой хугацаанд хуримтлал бий болгосон хүмүүст зээл өгдөг. Засгийн газрын татаасаар баригдсан “Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөр нь олон хүүхэдтэй өрх, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд, өндөр настан болон бага орлоготой хүмүүст зах зээлийн үнээс бага дүнгээр орон сууц түрээслэхэд тусалдаг байна. Түрээслүүлэгч, түрээслэгчийн эрх ашгийг тэнцвэржүүлэхийн тулд дур зоргоороо болон албадан нүүлгэх тухай, түрээсийн өсөлтөөс хамгаалах зэрэг түрээслэгчийн эрхийг хамгаалсан заалтуудыг тодорхой тусгаж өгсөн байдаг.

Орон сууцтай байх, орон байранд амьдрах нь хүний амьдралын үндсэн хэрэгцээ тул хүн бүрийн амьдралын чанарт өндөр ач холбогдол бүхий сайн чанартай орон сууцаар хангах нь Герман улсын хувьд бодлогын үндсэн асуудалд тооцогддог. Үүний дагуу Холбооны яамнаас орон сууцны зах зээл, түүнийг дэмжих системийг бүрдүүлж ажилладаг бөгөөд орон сууцыг түрээслэхтэй холбоотой асуудал, татварын эрхзүй бусад холбогдох дэмжлэг үзүүлэх дүрэм журмуудыг хариуцдаг. Нэг хүн, эсвэл нэг гэр бүл өөрийн орон сууцандаа тав тухтай амьдарна гэдэг нь нэг хот цаашлаад муж улс, бүх герман даяар аливаа асуудалгүй амар тайван амьдрах эх үндэс болох ба энэ нь улс

⁴³ <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/stadt-wohnen-node.html>

орны тогтвортой хөгжлийг бүрдүүлэхэд ч томоохон хувь нэмэртэй гэж германчууд үздэг.



Холбооны дотоод хэргийн яам нь хотуудын тогтвортой хөгжлийг дэмжих зорилгоор **“Хотуудын барилга, хот байгуулалтыг дэмжих хөтөлбөр”**-ийг (Städtebauförderungsprogramm) (цаашид ХБХБДХ гэх) хэрэгжүүлдэг байна. Герман улсын хувьд барилга орон сууцаа нийгмийн, экологийн, эдийн засгийн орчин үеийн шаардлагад нийцүүлэхээс гадна уур амьсгалын өөрчлөлт болон европын орнуудад өрнөж буй интеграцлал, бага дунд орлоготой иргэдийг орон сууцаар хангах, дүрвэгч цагаач иргэдийн орон байрны хангамж зэрэг асуудлыг шийдвэрлэх шаардлага тулгарч байна. Хотуудын тогтвортой хөгжлийг дэмжих үндсэн арга нь хотуудын барилга, байгууламжийг дэмжих явдал бөгөөд үүний дагуу орон нутгийн барилга байгууламж, орон сууцны үйлдвэрлэлд хөрөнгө оруулж ажиллахад холбооны зүгээс нийт 5800 газарт дэмжлэг үзүүлж хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж байна. ХБХБДХ-ийн үндсэн зорилго нь орон нутгийн төв суурин, жижиг хотуудыг хөгжүүлэх, уран баримал, хөшөө дурсгал, түүхэн газруудыг хамгаалахад оршино. Түүнчлэн энэхүү хөтөлбөрийн дагуу хот байгуулалтын тогтвортой хөгжлийн бүтцийг бий болгох, аж үйлдвэрлэлийн болон төмөр замын бүсчлэл дэх хотуудын орон сууцны дутагдал, хангамжийн асуудал, жижиг хот тосгоны орон сууцыг хөгжүүлэх болон хотуудын ногоон байгууламжийг сайжруулах чиг үүргийг хэрэгжүүлдэг.

Германы Үндсэн хуулийн 104-ийн Б-д зааснаар хотуудын барилга хот байгуулалтыг дэмжих, орон сууцны бодлогыг дэмжихэд зориулж холбооны зүгээс муж, улсуудад санхүүгийн дэмжлэг үзүүлдэг. Энэхүү санхүүгийн дэмжлэгийг Барилгын төрөлжсөн /кодекс/ хуулийн 164-ийн Б-ийн 1-д заасны дагуу жил бүр холбоо болон мужуудын хооронд байгуулдаг захиргааны гэрээгээр зохицуулдаг байна.

5.6. Орон сууцны татаас, орон сууцны хангамж

Холбооны яамны хувьд иргэдийг орон сууцаар хангах, орон сууцны татаас буюу санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэх нь бодлогын үндсэн асуудал нь байдаг. Орон сууцны хангамжийг сайжруулахад хөрөнгө оруулагчид болон



барилгын үйлдвэр, ААН, компаниуд, холбоо болон мужуудын зүгээс орон сууцны зах зээл, орон сууцны бодлогод үзүүлэх хамтын үр нөлөө чухалд тооцогддог.

Орон сууцны нийгмийн хангамжийг сайжруулах, ахмад настнуудын орон сууцны өмчлөлийг дэмжих, орон байрны экологийн тэнцвэрийг хангах, иргэдийн орон сууц өмчлөх болон өв залгамжлуулах асуудлыг холбооны засгийн газрын зүгээс бодлогоор дэмждэг байна.

Орон сууцны бодлогын үндсэн дэмжлэгт:

- 1) орон сууцны татаас,
- 2) нийтийн орон сууцны хангамж,
- 3) түрээсийн орон сууц,
- 4) орон сууцны хуримтлалын дэмжлэг,
- 5) хувийн сууц барих урамшуулал,
- 6) ажилтны ажил хөдөлмөрөө эрхлэх явцдаа орон сууц худалдан авах хуримтлалд үзүүлэх дэмжлэг,
- 7) KfW-Дэмжих банк орон сууцны санхүүжилтийн хөтөлбөр зэрэг ордог.

Орон сууцны татаас нь 50 гаруй жилийн өмнөөс бага, дунд орлоготой иргэдийн орон сууцны зардалд зориулан түрээслэх, худалдан авахтай холбоотой төрөөс үзүүлдэг санхүүгийн мөнгөн дэмжлэг юм. Орон сууцны татаасыг олгоход тодорхой хуулийн шаардлагуудыг тавьдаг. Энэхүү асуудал нь **Орон сууцны татаасын тухай хуулиар** (Wohngeldgesetz)⁴⁴ зохицуулагддаг байна. Энэхүү хууль нь 5 бүлэг, 8 хэсэг, 44 зүйлтэй. Орон сууцны татаасын тухай хууль нь гэр бүлүүдэд орон байр түрээслэхэд орон сууцны татаас олгож, санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэх зорилготой байна. Мөн хуулиар орон сууцны татаас олгох шаардлагууд, татаасын хэмжээ, орон сууц түрээслэх зохицуулалт, татаас авагч этгээдийн орлого, эрх зүйн байдал болон холбогдох бусад асуудлыг зохицуулсан байна.

Ахмад настнуудын өөрийн орон сууцанд амьдрах нөхцөлийг 2008 оны 1 дүгээр сард батлагдсан Wohn-Riester буюу **Хувьдаа орон түрээслэх хуулиар** зохицуулдаг.⁴⁵ Энэ хуулийн дагуу орон сууц өмчлөгчид татварын дэмжлэг үзүүлэх замаар өндөр настнуудад туслах нөхцөлийг бүрдүүлдэг. Түүнчлэн 2013 оны 7 дугаар сард батлагдсан Ахмад настнуудын халамж үйлчилгээг сайжруулах хуульд зааснаар хувьдаа орон сууцтай ахмадуудад орон сууцандаа урсгал засвар хийх, сантехникийн засвар үйлчилгээнд дэмжлэг үзүүлдэг.

5.7. Орон сууцны хуримтлал (Bausparen)

Хүн бүрийн, тэр тусмаа хүүхэдтэй гэр бүлийн хувьд орон байртай болох нь нэн тэргүүний зорилго байдаг. Хүний амьдралдаа хийх хамгийн том хөрөнгө оруулалтын нэг бол орон сууц худалдах авах, өмчлөх зардал байдаг тул европод хувьдаа байшин, орон сууцтай болохын тулд хуримтлал бүрдүүлэх,

⁴⁴ <http://www.gesetze-im-internet.de/wogg/>

⁴⁵ <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/eigenheimrente/eigenheimrente-node.html>

банкинд орон сууцны хадгаламжтай байхын давуу тал, ач холбогдлыг өндрөөр үнэлдэг байна.

Орон сууцтай болох зардал нь аливаа өрхийн хамгийн том зардал болдог учраас Холбооны Засгийн газрын зүгээс

- **Хувийн орон сууцны барилгын урамшууллын тухай хууль**⁴⁶ (Wohnungsbauprämien-gesetz (WoPG)),
- **Тав дахь хөрөнгөтэй болох тухай хууль**⁴⁷ (Fünftes Vermögensbildungsgesetz (VermBG)) зэрэг хуулиудын хүрээнд орон сууцны хуримтлалыг дэмждэг.

Герман улсын хувьд орон сууцны хуримтлал үүсгэх эртний уламжлалтай. Олон залуус нийтийн болон хувийн орон сууцны хуримтлалын хадгаламжаа маш эрт үүсгэж, сар бүр орлогынхоо тодорхой хувийг хадгалдаг. Хуримтлалын хадгаламжийн бас нэг давуу тал нь хадгаламжийн хүү байдаг байна.



Практикт заавал залуу ч гэхгүй, орон сууцтай болох хүсэл эрмэлзэлтэй бүхий хүн энэхүү хуримтлалыг ашиглан орон байртай болдог нэлээдгүй тохиолдол байдаг байна. Тухайн иргэн сар бүр тодорхой дүнг цалингаасаа суутган хадгалах бөгөөд энэ нь тодорхой хугацаатай байдаг. Ингэхдээ дараа байр авахдаа тухайн байрны нийт үнэний 1/3-ийг өөрөөсөө төлөхөөр үлдсэнийг нь энэхүү хадгаламжаасаа гаргахаар хугацааны тооцоолол хийдэг байна. Хадгаламжийн хугацаа нь болоход тухайн иргэн байраа авахдаа нийт төлбөрийн 1/3-ийг төлж, үлдэх мөнгийг банк буюу Sparkasse төлдөг байна. Энэхүү хадгаламжаа хугацаанаасаа өмнө авах, эсхүл өөр зүйлд зарцуулах нь хориотой, мөн гэрээний хугацаанд нас барах, өвдөх, эсхүл хугацаанаас өмнө хадгаламжаа цуцлах, байр авахаа болих талаар хуульд болон гэрээнд маш нарийвчлан зохицуулсан байдаг байна. Мөн хэрвээ энэхүү хадгаламжаа ашиглан байр, орон сууц худалдан авах зээлд хамрагдахаар бол тухайн зээлийн хүүг маш багаар тогтоож, онцгой зээлийн хүүг санал болгодог байна. Орон сууц худалдан авах ипотекийн зээл байдаг боловч байрны хадгаламжийн хувьд орон сууц худалдан авах үед хүүгээрээ онцгой давуу тал үзүүлдэгээрээ ялгаатай юм.

Нөгөө талаар, европод болон германд худалдаж авах байр, орон сууцны үнэ, эдийн засгийн нөхцөл байдал монголтой харьцуулбал харьцангуй тогтвортой байдаг ба мөн зээлийн хүү бага, банкны систем нь илүү банкны үйлчлүүлэгч, иргэдэдээ ээлтэй, тогтвортой, хөгжингүй тогтолцоо билээ.

⁴⁶ <http://www.gesetze-im-internet.de/wopg/>

⁴⁷ http://www.gesetze-im-internet.de/vermbg_2/

5.8. Нийтийн орон сууцны дэмжлэг

Маш олон мужид төлбөрийн боломжтой орон сууц олох нь хэцүү байдаг. Ялангуяа бага, дунд орлоготой айл өрхүүд түрээсийн орон сууцны төлбөр олоход өрхийн дундаж орлого хүрэлцдэггүй. Орон сууц түрээслэхэд олон хүүхэдтэй гэр бүл тохиромжтой орон сууц олох, эсвэл ганц бие болон хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд тохирох орон сууц олох болон түрээслэгчтэй харилцан тохиролцоход багагүй бэрхшээлтэй тулгардаг. Иймээс төр засгийн зүгээс нийгмийн орон сууцны дэмжлэгийг үзүүлэх бодлого баримталдаг. Эдгээр нийгмийн зорилтот бүлэгт орон сууцны хангамжийг бүрдүүлэх хүрээнд орон сууцны татаас олгох, түрээсийн төлбөрт дэмжлэг үзүүлэх зэрэг арга хэмжээг авч хэрэгжүүлдэг. Нийгмийн зорилтот бүлэгт (хүүхэдтэй гэр бүл, ганц бие, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд) түрээсийн орон сууцны үйлчилгээ үзүүлэх нөхцөлөөр орон сууцны компани барилгын үйлдвэрлэлд хөнгөлөлттэй зээлийг дэмжлэг үзүүлэх хэлбэрээр олгодог.

Нийгмийн зорилтот бүлэгт орон сууцны дэмжлэг үзүүлэх асуудлыг **Орон сууцны дэмжлэгийн тухай хуулиар** (Wohnraumförderungsgesetz)⁴⁸ зохицуулдаг. 2006 оноос хойш нийгмийн шинж чанартай орон сууцны дэмжлэг үзүүлэх хууль тогтоомж гаргах эрх мэдлийг холбооноос муж улсуудад шилжүүлсэн. Үүний дагуу муж улсууд бүс нутгийн орон сууцны зах зээлийн нөхцөл байдал болон дэмжлэг үзүүлэх зорилтот бүлгийн хэрэгжээ шаардлагад тулгуурлан өөрсдийн Орон сууцны дэмжлэг үзүүлэх хууль тогтоомжийг баталж, холбогдох санхүүжилт гаргах, үүнтэй холбоотой хөтөлбөр хэрэгжүүлэх асуудлыг бие даан шийддэг болсон. Энэхүү эрх мэдлийг шилжүүлсэн хууль тогтоомжийн хэрэгжилттэй холбогдуулан 2007-2019 оны хооронд холбооноос муж улсуудад жилд дунджаар 518,2 сая еврогийн нөхөн төлбөрийг шийдэж олгосон байна. 2020 оноос хойш Үндсэн хуульд заасан үндэслэлээр дээрх нөхөн төлбөрийг мужуудад цаашид олгохгүй.

5.9. Амьдралын шаардлагад нийцсэн орон сууцны бодлого

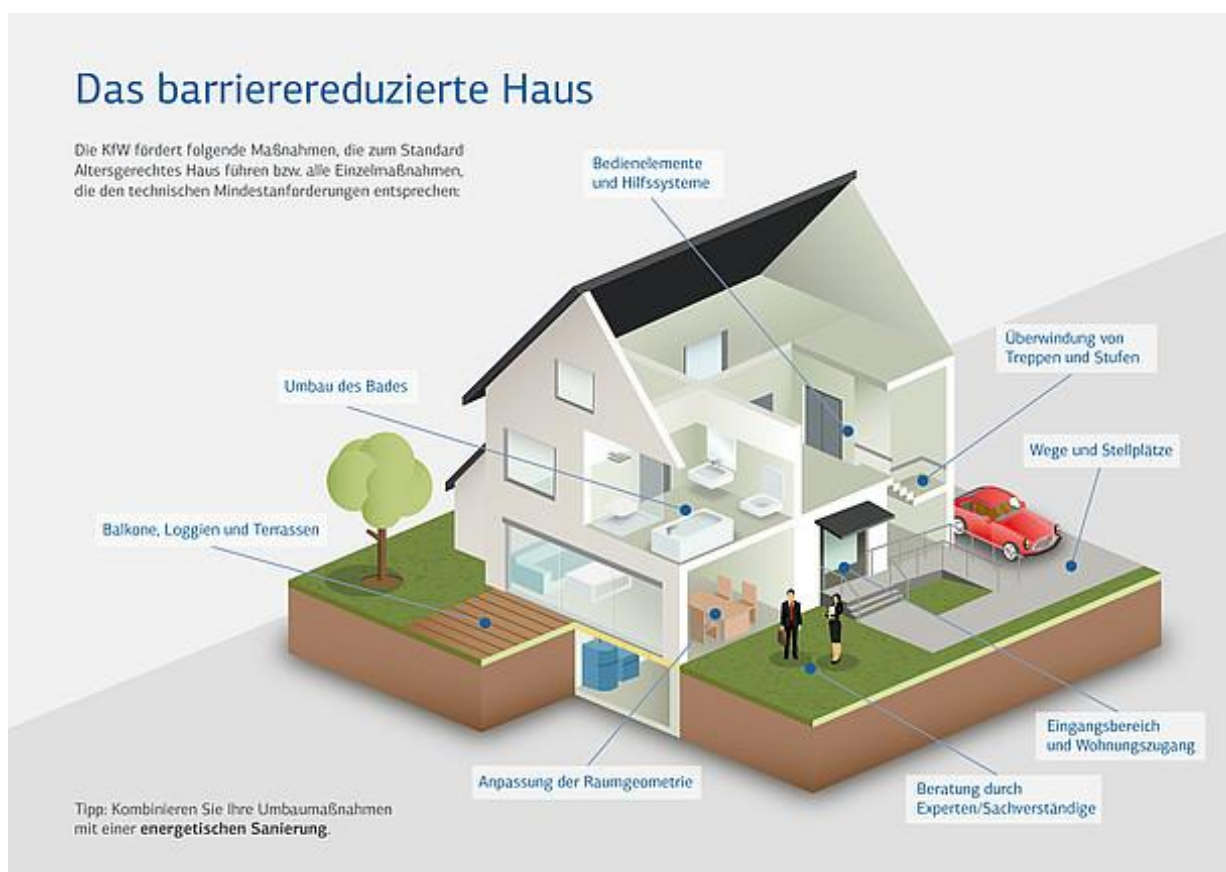
Холбооны яамны зүгээс орон сууцны бодлогын хүрээнд баримталдаг гол зарчим нь аливаа хүний амьдралын шаардлагад нийцсэн орон сууц, барилга байгууламж, хүрээлэн буй орчныг бүрдүүлэх явдал.

Энэ хүрээнд ахмад настан, бага насны хүүхэд, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн амьдрах орчны чанарыг сайжруулах, оршин суух таатай нөхцөлийг бүрдүүлэх, тэдгээр хүмүүсийн орон сууцны аливаа саад тотгорыг бууруулах чиглэлд үндсэн үйл ажиллагааг төвлөрүүлдэг.



⁴⁸ <http://www.gesetze-im-internet.de/wofg/>

Холбооны Засгийн газрын хувьд орон сууц, барилга, хот хөгжүүлэлтийн бодлого нь ахмад настан, хүүхэд, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн амьдрах орон сууцны дээд зэргийн стандарт нөхцөлийг хангасан байхад чиглэдэг. Холбооны засгийн газар нь энэ бодлогоо хэрэгжүүлэх үүднээс “**Altersgerecht Umbauen**” буюу ахмад настан, бага хүүхэд, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан орон сууцны барилгыг дэмжих KfW-Хөтөлбөрийг⁴⁹ хэрэгжүүлдэг. Уг хөтөлбөрийн дагуу тухайн орон сууцыг өмчлөгч тухайн орон сууцаа ахмад настан, хүүхэд, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн нөхцөлд тохируулан тоног төхөөрөмж суурилуулах, засан сайжруулахад дэмжлэг авах бөгөөд түүнчлэн орон сууцны барилгын компаниуд, хоршоод, жижиг түрээслүүлэгчид зэрэг хөрөнгө



оруулагчдад тухайн орон сууцны хүндрэл, саад тотгорыг бууруулахад үзүүлдэг. Энэхүү хөтөлбөрийн үр дүн нь ахмад настан, хүүхэд, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд орон сууцандаа амьдрах, оршин суух явцдаа тухайн орон сууцны нөхцөл байдлаас шалтгаалан гэмтэх, бэртэх, осолд өртөх явдлыг бууруулах, цаашид ийм байдал огт гаргахгүй байхад чиглэж байна.

Амьдралын шаардлагад нийцсэн орон сууц нь зөвхөн дундын шат, хаалга, лифтний тухай биш бөгөөд орон байрны цонх, тэр бүү хэл 00-ийн суултуур, угаалтуурын стандарт ч үүнд хамаардаг. Орон сууцны барилга байгууламжийг насны онцлогт тохируулан дахин сайжруулахдаа барилгын техникийн стандартыг зөрчихгүйгээр гүйцэтгэх ёстой.

5.10. Орон сууцны өмчлөл, СӨХ-ийн талаарх зорхицуулалт

Герман улсын **Иргэний төрөлжсөн хуульд** (Bürgerliches Gesetzbuch)⁵⁰ иргэний эрх зүйн хүрээнд эд хөрөнгийн өмчлөх, өмчлөгчийн эрх, эзэмшил, хөршийн эрх, түрээсийн гэрээ, гэр бүлийн дундын эд хөрөнгө зэрэг суурь зохицуулалтуудыг тусгасан байдаг. Харин орон сууц, түүнийг өмчлөх эрхтэй холбоотой асуудлыг **Орон сууцны өмч болон оршин суух эрхийн тухай хууль**⁵¹ (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht)-иар зохицуулдаг. Энэхүү хууль нь 1951 онд батлагдсан бөгөөд хамгийн сүүлд 2014 онд нэмэлт, өөрчлөлт орсон байна. Уг хууль нь 4 хэсэг, 64 зүйлтэй бөгөөд иргэдийн орон сууц өмчлөх, оршин суух, эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулахтай холбоотой суурь асуудлуудыг зохицуулдаг.

Тус хуульд орон сууц өмчлөл, ашиглалтын хүрээнд дараах асуудлыг зохицуулсан. Үүнд:

- орон сууцны өмч, өмчлөл,
- орон сууц өмчлөх эрх үүсэх үндэслэл,
- өрөө тасалгаа болон үл хөдлөх хөрөнгийг хэсэгчлэн өмчлөхтэй холбоотой дангаар өмчлөх эрхийн асуудал,
- үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэл,
- дундын болон хэсэгчилсэн өмчлөл,
- сууц өмчлөгчдийн холбоо,
- орон сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг,
- орон сууцны дундын өмчлөл болон ашиглалт,
- дундын өмчлөлийн зардал,
- орон сууц өмчлөгчийн эрхийг дуусгавар болгохыг шаардах эрх,
- шүүхийн шийдвэрийн биелэлт,
- нийтийн зориулалттай орон сууцны удирдлага (СӨХ),
- сууц өмчлөгч удирдлагыг хэрэгжүүлэх,
- сууц өмчлөгчдийн хуралдаан,
- сууц өмчлөгчдийн хуралдааныг зохион байгуулах, хуралдааныг удирдах, хуралдааны тэмдэглэл,
- сууц өмчлөгчдийн хуралдаанаас гарах олонхын санал шийдвэр,
- СӨХ-ийн удирдлагыг томилох,
- СӨХ-ийн удирдлагын эрх болон чиг үүрэг,
- СӨХ-ийн санхүүгийн төлөвлөгөө болон тайлан тооцоо,
- СӨХ-ийн удирдлагын зөвлөл,
- орон сууцны өв залгамжлалын эрх,
- dauerwohnrecht /орон сууцны өмчлөгч солигдсон ч түрээслэгч, оршин суугчийн эрх хэвээр үргэлжлэн хадгалагдах эрх/,
- dauerwohnrecht-ийг бүртгэх,
- dauerwohnrecht-ийн агуулга,
- өмчлөгчийн шаардах эрх,
- орон сууц түрээслэх,
- шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэл,
- хариуцлага ногдуулах,

⁵⁰ <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html>

⁵¹ <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/BJNR001750951.html#BJNR001750951BJNG000100311>

- процессын зүйл заалтууд,
- орон сууцны өмчлөлтэй холбоотой шүүхээр шийдвэрлэх асуудлууд,
- орон сууц өмчлөгч,
- шүүхэд СӨХ-ийг төлөөлөх,
- сөрөг нэхэмжлэл,
- нэхэмжлэлүүдийг нэгтгэх,
- шүүхийн шийдвэр, шүүхийн шийдвэрийн үр дагавар,
- зардлыг шийдвэрлэх,
- зардлыг нөхөн төлүүлэх,
- нэмэлт заалтууд,
- гэр бүлийн дундын орон сууц,
- дагаж мөрдөх журмын зохицуулалт

Герман улсын хувьд Монголын СӨХ-ийн эрх зүйн зохицуулалт нь дээрх хуулиар зохицуулагддаг бөгөөд зарим нэг төстэй зохицуулалт бий боловч хуулийн зохицуулалт болон практик хэрэглээнд ялгаатай нэлээдгүй зүйл байна. **Германы СӨХ-ийн зохицуулалт** орон сууц өмчлөгчдийн оролцоотой боловч, СӨХ-ийн дарга нь оршин суугч этгээд биш, харин СӨХ-ийн удирдлагыг мэргэжлийн хуулийн этгээд, компани хэрэгжүүлдэг байна.

Сууц өмчлөгчдийн хуралдаан гэж байх бөгөөд оршин суугчид жилдээ нэг удаа хуралддаг. Сууц өмчлөгчдийн хуралдаанаас СӨХ-ийн асуудлыг хариуцах компанийг сонгодог байна. Уг компани нь СӨХ-ийн үзүүлэх орон сууцны ашиглалт, дундын өмчлөлын үйлчилгээ, орчин тойрны тохижилт зэрэг бүхий л үйлчилгээг зохих тухайн үйлчилгээг эрхэлдэг мэргэжлийн компани, сертификат бүхий үйлчилгээ үзүүлэгч этгээдтэй гэрээлэн гүйцэтгүүлдэг байна.

6. Бүгд Найрамдах Казахстан Улс



6.1. БҮГД НАЙРАМДАХ КАЗАХСТАН УЛСЫН ОРОН СУУЦНЫ ХАРИЛЦААНЫ ТУХАЙ ХУУЛЬ (1997)

БНКазахстан Улсын Орон сууцны харилцааны тухай хуулийг тус улсын Ерөнхийлөгчийн 1997 оны 4 дүгээр сарын 16-ны өдрийн 94-I дүгээр зарлигаар баталсан бөгөөд уг хууль нь 6 хэсэг, 17 бүлэг, 121 зүйлээс бүрдсэн байдаг.

Уг хуулиар иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллагуудын оролцоотой холбоотой дараах харилцааг зохицуулдаг:

- 1) орон сууц өмчлөх, дуусгавар болгох үндэслэл, түүнийг ашиглах эрх;
- 2) орон сууц ашиглах эрхийг хэрэгжүүлэх;
- 3) орон сууцанд тавигдах шаардлагууд;
- 4) орон сууцны сангийн бүрэн бүтэн байдлыг хангах, засвар үйлчилгээ хийх;
- 5) орон сууцны салбарт иргэдийн эрх ашгийг хамгаалах, орон сууцны сангийн ашиглалтад төрийн байгууллагуудын тавих хяналт;
- 6) төрийн тусгай байгууллага, цэргийн албан хаагчдын оролцоотойгоор орон сууцны харилцааг зохицуулах асуудлууд.

Орон сууцны барилга барих болон орон сууцны санг нэмэгдүүлэн хөгжүүлэх санхүүжилттэй холбоотой харилцааг энэ хуулиар тогтоосон шаардлагыг харгалзан БНКазахстан Улсын холбогдох хуулиар зохицуулдаг.

Зүйл 2. Энэхүү хуульд зарим нэр томъёог дараах байдлаар хуульчилсан байна:

1) “бага орлоготой өрх” гэж Бүгд найрамдах Казахстан Улсын Орон сууцны тухай хууль тогтоомжийн дагуу орон сууцны дэмжлэг авах эрхтэй иргэд;

2) “хувь хүний (салангид) өмч хөрөнгө” - орон сууцны барилга (орон сууцны байшин) дахь оршин суугч иргэн, хуулийн этгээд эсвэл улсын өмч хөрөнгө;

3) “бичгээр авсан санал асуулга” – тухайн барилгын удирдлага/менежмент, засвар үйлчилгээ, ашиглалттай холбоотой шийдвэрийг гаргахын тулд дахин хурал зохион байгуулахаас өмнө орон сууцны барилга дахь сууц өмчлөгчдийн гуравны хоёроос дээш хувиас авсан санал асуулга;

4) “түрээслэгч (түрээслүүлэгч)” - орон сууцыг түрээслэхээр тохирсон сууц өмчлөгч эсвэл орон байраа түрээслүүлэх эрх бүхий этгээд;

8) “хувийн орон сууцны сан” - өмчлөх эрх нь иргэн болон төрийн бус хуулийн этгээд, тэдгээрийн холбоодод хамаарах сууц;

9) “орон сууцны эдэлбэр газар” - БНКазахстан Улсын хууль тогтоомжийн дагуу орон сууцны барилгад хуваарилсан газар;

10-1) “нийтийн орон сууцны сан” - төрийн тусгай байгууллагад бүртгэлтэй, орон нутгийн гүйцэтгэх засаглалын эрх мэдлийн хүрээнд хамаарах орон сууц;

11) “нийтийн орон сууц” гэдэг нь өрөө, тасалгаа нь иргэдийн болон хуулийн этгээдийн мөн улсын өмчид харьяалагдаж байдаг, харин дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө нь хувь нийлүүлсэн дундын өмчид хамаарах үл хөдлөх хөрөнгийн хэлбэр;

12) “нийтийн орон сууцны барилга” гэдэг нь хувь хүний болон хуулийн этгээдийн мөн улсын өмчид харьяалагдах, сууцны болон сууцны зориулалтын бус өрөөнүүдээс буюу сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөөс бүрдсэн нэгдмэл эд хөрөнгийн цогцолбор;

14) “орон сууцыг удирдах байгууллага” - орон сууцны удирдлагын үүргийг гүйцэтгэж буй хувь хүн ба хуулийн этгээд;

15) “орон сууцны барилгын хэвийн үйл ажиллагааг хангах” - тухайн орон сууцыг удирдах байгууллагатай байгуулсан гэрээний дагуу үйлчилгээ үзүүлэгч байгууллагаас хэрэгжүүлж буй зохион байгуулалтын болон техникийн цогц арга хэмжээнүүд;

15-1) Орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн зардал гэдэг нь орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар, олгогдсон газрын ашиглалт, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний хэрэглээний тоолуур, хэмжүүрийн тоног төхөөрөмж худалдан авах, суурилуулах, ашиглах, баталгаажуулах, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний төлбөрийг барагдуулах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг харж хамгаалахад зориулагдсан болон ирээдүйд хийж гүйцэтгэх орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, түүний төрлүүдийн их болон урсгал засварт зарцуулах, сууц өмчлөгчдийн бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэн тогтоосон сар бүрийн хураамжийн хуримтлалаас заавал гарах зардал;

16) “олон хүүхэдтэй өрх” гэдэг нь дөрөв болон түүнээс дээш тооны хамт амьдарч буй (түр хугацаанд байхгүй байж болно), насанд хүрээгүй хүүхдүүдтэй гэр бүл;

20) “албан үүргээ гүйцэтгэхэд зориулагдсан орон сууц” - БНКазахстан Улсын иргэдийн хөдөлмөрийн харилцааны мөн чанартай холбоотойгоор албан

үүргээ гүйцэтгэх, сэлгэн ажиллуулахад зориулсан, төрийн байгууллагын орон сууцны сангийн тусгай хууль зүйн зохицуулалттай орон сууц;

22) “улсын орон сууцны сан” - улс өмчлөх эрхтэй, нийтийн орон сууцны сан болон улсын аж ахуйн нэгж, байгууллагуудын орон сууцны сангийн орон сууцнууд;

24) “дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө (орон сууцны орц, шат, лифт, дээвэр, дээврийн хөндий, зоорийн давхар, сууцны бус болон орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмж, шуудангийн хайрцаг, барилгын эдэлбэр газар, тохижилтын элементүүд болон бусад нийтийн эзэмшил, ашиглалтын эд хөрөнгө)”-д хувийн өмчийн өрөө, тасалгаануудаас бусад дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө хамаарна.

24-1) “үйлчилгээ үзүүлэгч субъект” - орон сууцны барилгын хэвийн үйл ажиллагааг хангах ажлыг эрхлэх хувь хүн эсвэл хуулийн этгээд;

43) “орон сууцны хоршоо/кооператив (орон сууц барилгын хоршоо/кооператив)” гэдэг нь орон сууцтай болох (барих) мөн ашиглах зорилготойгоор нэгдсэн иргэдийн ашгийн бус байгууллага бөгөөд орон сууцны барилгыг өмчлөх эрх нь хоршоонд ногдон, харин хоршооны гишүүд нь өөрийн хуваарьт сууцаа эзэмших, ашиглах эрхтэй байдаг, зарим тохиолдолд тогтоосон журмын дагуу орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хадгалахын тулд шаардагдах зардлыг төлж барагдуулахад оролцоно.

44-2) Орон сууцны төлбөр авагч – төрийн тусгай албаны байгууллагын ажилтнууд болон орон сууцны нөхөн төлбөр авах цэргийн албан хаагчид.

48) Сууц өмчлөгчдийн хоршоо гэдэг нь орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг хамтаар удирдах зорилготойгоор байгуулсан сууц өмчлөгчдийн ашгийн бус байгууллага;

49) Сууц өмчлөгчдийн хоршооны гишүүн гэдэг нь нийтийн орон сууцанд сууц өмчлөгч буюу өмчлөгчдийн хоршоог үүсгэгч эсвэл өөрийн гаргасан өргөдлийн дагуу хоршооны гишүүн болсон хүнийг хэлнэ.

Бүгд найрамдах Казахстан Улсын орон сууцны санд хувийн болон улсын орон сууцны сан ордог.

Зүйл 4. Орон сууц ашиглах

2. Орон сууц ашиглах нь түүнийг сүйтгэх буюу доройтуулахгүй байх, бусад оршин суугчдын амьдрах нөхцөлийг зөрчих, хүрээлэн байгаа орчинд хохирол учруулахгүй байх ёстой.

Зүйл 6. Орон сууцны сан ба орон сууцны барилгыг удирдах

Өмчлөгчид өөрсдийн үүсгэн байгуулсан (томилсон, сонгосон) болон итгэл үзүүлсэн хүмүүсээрээ дамжуулан орон сууцны барилгын удирдлагыг хэрэгжүүлнэ.

6.2. Орон сууцны харилцааны хүрээнд төрийн зохицуулалт

Бүгд найрамдах Казахстан Улсын Засгийн газрын зарим онцлог бүрэн эрх:

1) орон сууцны салбарын төрийн бодлогын үндсэн чиглэлийг боловсруулж, хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулна;

3) орон сууцны тусламж үзүүлэх дүрэм, журмыг баталдаг.

6-1) улсын орон сууцны сангаас орон сууц хувьчлах журам тогтоох;

6-2) Улсын орон сууцны сангаас эсвэл орон нутгийн Засаг захиргааны байгууллагын түрээсэлж байгаа хувийн хэвшлийн орон сууцны сангаас орон сууцны хэрэгцээг нь хангах БНКазахстан Улсын иргэдийг бүртгэх журмыг тогтоодог.

Зүйл 10-2. Эрх бүхий байгууллагын зарим онцлог бүрэн эрх:

9) сууц өмчлөгчдийн хурлын тэмдэглэлийн стандарт маягт, бичгээр санал авах саналын хуудас, орон сууцны менежментийн тайлан гаргах загварыг боловсруулж баталдаг.

10-2) улсын орон сууцны ашиглалтын төлбөрийн хэмжээг тооцох аргачлал боловсруулж батлах;

10-4) орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн зардлыг тооцоолох аргачлалыг боловсруулж батлах;

10-6) орон сууцны барилгын удирдлага/менежментийн гэрээний загварыг батлах;

10-7) Сууц өмчлөгчдийн хоршооны даргын орон тоонд орон сууцны хяналтын албанаас санал болгох нэр дэвшигчдэд тавигдах ажил мэргэжлийн шаардлагыг боловсруулж батлах;

10-8) Орон сууцны туслалцаа үзүүлэх асуудлыг хянах г.м.

Орон нутгийн Засаг захиргааны байгууллагын бүрэн эрх

1) Орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр орон сууцны туслалцаа үзүүлэх.

Орон сууцны барилгыг удирдах байгууллага үүссэн өдрөөс хойш ажлын арван таван хоногийн дотор тухайн барилгын ашиглалт, урсгал засварын хураамжийг төлөх сууц өмчлөгч бүрийн дансыг хоёрдугаар зэрэглэлийн банкинд нээх үүрэгтэй.

Хадгаламжийн дансанд хуримтлагдсан мөнгөний зарцуулалтыг сууц өмчлөгчдийн бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцүүлэн, олонхийн саналаар хурлын протоколд тэмдэглэн бататгасны дараа хийнэ.

Хууль эрх зүйн боловсролгүй хүн орон сууцны барилгын удирдлагыг хэрэгжүүлэх нөхцөлд нотариатаар батлуусан бичиг баримтыг нь үндэслэн түүнийг төлөөлж байгаа хүн банкны данс нээлгэх эрхтэй.

Орон сууцны хяналтын байгууллагын эрх, үүрэг:

1) Орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн техникийн үзлэгийг зохион байгуулах;

2) Орон сууцны барилгын их засвараар хийгдэх тодорхой төрлүүдийн ажлын жагсаалт, хугацаа, дарааллыг тодорхойлох;

3) Орон сууцыг удирдах байгууллагаас танилцуулсан, оршин суугчдын тусламжтайгаар санхүүжиж байгаа дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засварын ажлын зардлын тооцоог тохиролцох;

4) Орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварын ажлын гүйцэтгэлийг хүлээж авах комисст оролцож ажиллах.

Бүлэг 7. Орон сууцны барилгын удирдлага/менежмент

Зүйл 42. Орон сууцны барилгын удирдлага/менежмент

1. Инженерийн болон нийтийн аж ахуйн хамгамжийн нэгдсэн системтэй олон айлын орон сууцны барилгад удирдлага/менежментийн зөвхөн нэг хэлбэрийг хэрэглэж болно.

1-1. Орон сууцны барилгын удирдлага/менежментийн хэлбэрийг сонгох асуудлаар сууц өмчлөгчидтэй энэ зүйлийн 1 дүгээр заалтад заасан хугацаанд зөвшилцөлд хүрээгүй тохиолдолд орон сууцны хяналтын зөвлөл барилгыг ашиглалтад хүлээлгэн өгөх хугацаанд байрны удирдлагын үүргийг 3 сарын хугацаатай гүйцэтгэх байгууллагыг тогтооно.

2. Орон сууцны барилгын удирдлага/менежментийн хэлбэрийг сууц өмчлөгчидтэй тохиролцсоноор тодорхойлно. Удирдлага/менежментийн дараах хэлбэрүүд байж болно:

1) Хэрэв сууц өмчлөгчдийн тоо 20-иос хэтрэхгүй бол сууц өмчлөгчдийн хамтарсан удирдлага;

2) Сууц өмчлөгчдийн хоршоо;

3) Орон сууцны барилгыг гуравдагч этгээдээр удирдуулах: сонгогдсон эсвэл хөлсөлсөн хувь хүн - орон сууцны менежер эсвэл хуулийн этгээд;

4) БНКазахстан Улсын хуулиар хориглоогүй бусад хэлбэрүүд.

2-1. Нийтийн орон сууцны барилгыг удирдах менежментийн байгууллага доорх үүргийг гүйцэтгэнэ:

1) хурал болон сууц өмчлөгчдийн санал, асуулгыг бичгэн хэлбэрээр зохион байгуулах;

2) сууц өмчлөгчдийн хурлын протокол болон бичгийн санал, асуулгын хуудсыг үйлдэх;

2-1) Сууц өмчлөгчдийн бүх гишүүдийн хурлаас гаргасан шийдвэрийг шинэ сууц өмчлөгчдөд бичгэн хэлбэрээр мэдэгдэх;

3) Сууц өмчлөгчдийн бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрийг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;

4) Нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ үзүүлэгч байгууллагуудтай гэрээ байгуулах, хяналт тавьж ажиллах;

5) Сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой сууц өмчлөгчдийн санал бодлыг гаргаж тавих;

6) БНКазахстан Улсын хуулиар тогтоосон бусад үүргүүд.

3. Эрх бүхий байгууллагаас баталсан орон сууцны зориулалттай барилгын удирдлага/менежментийн гэрээний загварыг үндэслэн хувь хүн буюу хуулийн этгээдэд сууц өмчлөгчдийн шилжүүлсэн тухайн орон сууцны барилгыг удирдах эрх мэдлийн хугацаа, хамрах хүрээг тодорхойлно.

4. Сууц өмчлөгчид өөрсдөө орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний байгууллагатай гэрээ байгуулах эрхтэй. Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ нь үндэсний стандарт болон техникийн норм, дүрмээр тогтоосон техникийн шаардлагыг хангасан байна.

5. Нийтийн орон сууцны сууц өмчлөгчдийн нэг нэгэнтэй удирдлагын асуудлаар зөвшилцөөнд хүрээгүй, мөн орон сууц хувьчлалын үр дүнд бий болсон нийтийн орон сууцны барилгын хувьд орон сууцны хувьчлалыг хариуцсан төрийн байгууллага нь тус орон сууцны барилгын сууц өмчлөгчдийн хоршоо байгуулах, орон сууцны барилгын удирдлагыг хэрэгжүүлэх менежер буюу хуулийн этгээдийг сонгон ажиллуулах асуудлыг сууц өмчлөгчдөд тавьж шийдвэрлүүлэх эрхтэй.

Сууц өмчлөгчдийн олонхийн саналаар нийтийн орон сууцны менежментийн хэлбэрийг өөрчлөх боломжтой.

Нийтийн орон сууцны удирдлага нь үүргээ гүйцэтгээгүй буюу зохих хэмжээнд гүйцэтгэж чадаагүй, мөн орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд зарим нэгэн сууц өмчлөгчид зохисгүй хандаж, бусад сууц өмчлөгчдөд хохирол учруулсан бол БНКазахстан Улсын Иргэний хуулийн дагуу хохирлыг нөхөн төлөх үүрэгтэй.

Сууц өмчлөгчдийн бүх гишүүдийн хурлаар доорх асуудлыг авч хэлэлцэнэ:

- 1) Удирдлагын хэлбэрийг сонгох, өөрчлөх;
- 2) Орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлага, засвар үйлчилгээний зардлыг батлах;
- 3) Орон сууцны барилгыг удирдах гэрээг байгуулах, өөрчлөлт оруулах, цуцлах асуудлыг шийдэх;
- 4) Хууль зүйн байгууллагын кадастрын эрхийн бичигт өөрчлөлт оруулах;
- 5) Нийтийн орон сууцны барилга (өргөтгөл, шинэчлэлт, техникийн тоног төхөөрөмжийн шинэчлэл, сэргээн засварлах, их засвар)-д өөрчлөлт оруулах;
- 6) Нийтийн орон сууцны барилгад их засвар хийх шийдвэр болон түүнтэй холбоотойгоор хадгаламжийн дансанд сар бүр хийх хуримтлалын хэмжээг тогтоох;
- 7) Хадгаламжийн дансанд хуримтлагдсан мөнгөний зарцуулалт;
- 8) Нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ үзүүлэх байгууллагыг сонгох эсвэл түүнээс татгалзах;
- 9) Орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварын зардлын төсвийг батлах.

3. Орон сууцны барилгын удирдлагын хэлбэрийг сонгох хурлыг идэвхтэн групп зохион байгуулж болно. Сууц өмчлөгчдийн хурал нь тухайн орон сууцны барилгын удирдлагын санаачлагаар болон сууц өмчлөгчдийн аравны нэгээс доошгүй хувийн тавьсан шаардлагаар зохион байгуулагдана. Орон нутгийн гүйцэтгэх байгууллагууд нь орон сууцны барилгын удирдлагыг сонгох, удирдах менежер буюу хуулийн этгээдийг хөлслөх асуудлыг шийдэх сууц өмчлөгчдийн хурлыг зохион байгуулахад дэмжлэг үзүүлнэ. Хурлыг санаачлагчид сууц өмчлөгчдийн хурал зохион байгуулагдах өдрөөс 10-аас доошгүй хоногийн өмнө зохион байгуулах өдөр, газар, хэлэлцэх асуудлын талаарх мэдээллийг сууц өмчлөгчдөд мэдэгдэнэ.

4. Сууц өмчлөгчид хурал зохион байгуулагдахаас өмнө шийдвэр гаргахад шаардлагатай материалыг хурал зохион байгуулагчдаас авч танилцах эрхтэй.

5. Бүх гишүүдийн гуравны хоёроос багагүй хувь оролцсоноор сууц өмчлөгчдийн хурал хүчин төгөлдөр болно. Санал хураалтанд оролцож буй сууц өмчлөгч бүр саналын нэг эрхтэй. Хэрэв орон сууцны өмчлөгч нь хэд хэдэн сууцыг өмчилдөг бол өмчилж буй сууцны тоотой тэнцүү тооны саналын эрхтэй байна. Хуралдааныг явуулахын тулд дарга, нарийн бичгийн даргыг сонгоно.

Сууц өмчлөгчдийн хоршооны гишүүн нь тогтоосон хугацаанаас хойш гурван сарын хугацаанд хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр гишүүнийхээ төлбөрийг төлж барагдуулаагүй бол хоршоо нь шүүхэд хандан өрийг албадан барагдуулах эрхтэй.

Зүйл 50-1. Сууц өмчлөгчдийн хоршооны эрх

1. Сууц өмчлөгчдийн хоршоо нь дараах эрхтэй:

1) БНКазахстан Улсын хуулиар тогтоосон хэм хэмжээнд сайн дурын үндсэн дээр хоршоонд нэгдэх эрхтэй.

Бүлэг 8. Орон сууц ба орон сууцны барилгын хоршоод

Орон сууцны барилгын хоршоог орон сууцны барилга барих болон цаашид орон сууцыг хоршооны гишүүдэд амьдрах зориулалтаар ашиглуулах зорилгоор үүсгэн байгуулдаг.

Орон сууцны барилга баригдсаны дараа орон сууцны барилгын хоршоо нь орон сууцны хоршооны статустай болно.

Бүгд Найрамдах Казахстан Улс (БНКаЗУ)-д орон сууцтай холбоотой харилцааг Орон сууцны тухай хуулиар⁵² зохицуулах бөгөөд уг хуулиар мөн орон сууцны барилгын хоршоодын эрх зүйн харилцааг зохицуулсан байна. Хуулийн 55-р зүйлд зааснаар орон сууцны хоршоонд санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэх талаар заасан бөгөөд үүнд орон сууцны барилгын хоршоод тогтоосон журмын дагуу төр, төрийн бус байгууллага болон иргэдээс зээл болон бусад материаллаг дэмжлэг авч болно гэсэн байна.

6.3. ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГЫН ХАДГАЛАМЖИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬ (2000 ОН)

БНКазахстан Улсад орон сууцны барилгын хөгжлийг бууруулахгүй байх бодлого баримталж байгаа бөгөөд бодлогыг хэрэгжүүлэх нэг механизм нь Орон сууцны барилгын хадгаламжийн систем юм. Тус улсад иргэдийн орон сууцны нөхцөлөө сайжруулахад зориулагдсан зээлийн энэхүү шинэ системийг БНКазахстан Улсын Орон сууцны барилгын хадгаламжийн тухай хуулиар⁵³ зохицуулагдана. БНКазахстан Улс нь нэн түрүүнд бага, дунд орлоготой иргэдэд зориулагдсан энэхүү системийг Тусгаар улсуудын хамтын нийгэмлэгийн орнуудын дунд нэвтрүүлсэн анхны улс юм.

Хуулийн дагуу Орон сууцны барилгын хадгаламжийн систем нь орон сууцны барилгын хадгаламжийн оролцогч талууд болох хадгаламж эзэмшигч, банк болон улсын төсвөөс оруулсан хөрөнгө оруулалтын тал хувийг хуримтлуулж, үлдсэн тал хувиар орон сууцны зээлдүүлэх үйлчилгээ явуулна.

Энэхүү системийг 2003 онд Засгийн газрын тогтоолоор⁵⁴ байгуулагдсан 100 хувь төрийн өмчит Казахстаны Орон сууцны барилгын хадгаламжийн банк (Жилищный строительный сберегательный банк /Жилстройсбербанк/) хэрэгжүүлнэ.

⁵² Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І О жилищных отношениях.

⁵³ Закон Республики Казахстан от 7 декабря 2000 года № 110-ІІ О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан.

⁵⁴ Постановления Правительства Республики Казахстан от 16 апреля 2003 года № 364 О создании жилищного строительного сберегательного банка.

7. Канад Улс

Канад улс нь Их наймын орон дундаас ганцаараа орон сууцны бодлогыг батлаагүй орон байсан ба 2017 онд анх Орон сууцны стратегийг баталсан байна. Уг орон сууцны стратегийн гол зорилго нь Канадын иргэдийг орон гээгүй байх явдлаас сэргийлэхэд оршино гэж тодорхойлсон байна. 1970-аад оноос өмнө Засгийн газраас хэрэгжүүлсэн орон сууцны хөтөлбөрийн тусламжаар нийт орон сууцны 1/3 хувь нь бий болгосон байна. Энэхүү хөтөлбөрийн ихэнх хөрөнгө нь зах зээл дээр орон сууц нийлүүлэхэд чиглэгдсэн ба тусламжийн 5-аас доош хувь нь Канадын бага орлоготой иргэдэд олгогдсон байна. 1970-аад оноос хойш Засгийн газрын хөтөлбөрүүд бүх орон сууцны 40 хувийг хангахад чиглэгдсэн ба бага орлоготой өрхүүдэд үзүүлэх тусламжийн хэмжээг нэмэгдүүлж ирсэн байна.

Өөрөөр хэлвэл Канад улс иргэдээ орон сууцжуулах асуудлыг нэгэнт шийдвэрлэсэн байгаа тул энэхүү судалгааны тайланг боловсруулахдаа одоогийн эрх зүйн зохицуулалт гэхээс илүүтэйгээр Канад улс хэрхэн орон гээгүй иргэдээ орон сууцжуулсан талаарх төрийн бодлогын түүхийг нарийвчлан авч үзсэнийг тэмдэглэж байна.

7.1. Орон сууцны бодлого⁵⁵

Толгой хоргодох байр бол хүний анхдагч хэрэгцээний нэг мөн гэж тодорхойлсон. Орон сууцны хэмжээ, төрөл, өртөг нь орон сууцны зах зээлийн нийлүүлэлт талыг тодорхойлдог. Өрхийн тоо, тэдний орлого, орон сууцны шаардлага нь орон сууцны "эрэлт" гэсэн хэсгийг тодорхойлдог.

Канад Улсад БХБЯ-тай яамтай ижил төстэй яам байхгүй боловч Канад Улсын Хөдөлмөрийн ба Орон сууцны сайд нь Канад Улсын Моргейж/Орон сууц барьцаалсан зээл, Орон сууцны корпорацийг (КОСК) удирдан орон сууцны бодлогыг тодорхойлон хэрэгжүүлдэг.

Канадын орон сууц олон төрлийн хэлбэртэй байдаг. Канадын гэр бүлийн талаас илүү хувь нь амины орон сууц /single-family detached house/, 17% нь эгнээний байшин, хагас тусгаарлагдсан /ground-oriented forms such as row houses, duplexes, semi-detached or movable/ зэрэг бусад газар дээр тулгуурласан орон сууцны хэлбэрүүд, 18% нь бага давхрын нийтийн орон сууцны байшинд, 10% нь өндөр давхрын нийтийн орон сууцны байшинд / highrise apartments/ амьдардаг. Улс даяар, Канадын иргэд орон сууцны 70% өмчилдөг ба 30% нь түрээслүүлдэг.

Канадын орон сууцны дийлэнх хэсгийг дэлхийн хоёрдугаар дайнаас хойш барьсан. Үүнээс үүдэн Канадад баригдсан нийт орон сууцнаас томоохон засвар хийх шаардлагатай байшингууд 6%-аас бага хувийг эзэлдэг буюу тэдгээр нь орчин үеийн барилгын чанарын шаардлагад нийцэж байгааг харж болно.

Канадын нутаг дэвсгэр дээр Их Хямрал болон дайны жилүүдэд дунджаар нэг жилд 39000 нэгж /unit/ орон сууцыг барьсан байна. Дайны дараа ахмад дайчин, цагаач иргэд, хөдөө орон нутгаас хот суурин руу шилжих хэрэгцээг хангахын

⁵⁵ <https://www.thecanadianencyclopedia.ca/en/article/housing-and-housing-policy/>

тулд барилгын ажил эрчимжсэн. Канадад 1950-иад онд 77000-д, 1960-аад онд 155 000-д, 1970-аад онд 229100 нэгж орон сууц баригдсан. 1980-аад оны эхээр эдийн засгийн хямрал болон дайны дараагаар ихээр төрсөн хүүхдүүд /baby boom/-ийн ихэнх нь орон сууцанд хамрагдсанаас шалтгаалан эрэлт буурсан байна.

1990-д он гэхэд жилд дунджаар 145000 нэгж орон сууцыг барьж байсан ба цагаачдын тоо өссөн, дайны дараа төрсөн хүмүүсийн орлогын түвшин нэмэгдсэн (9% нь хоёр дахь байшин худалдаж авсан) зэргээс шалтгаалан эрэлт нэмэгдсэн байна. 2000 оны эхний жилүүдэд 212924 нэгж орон сууцыг жилд барьж байсан ба энэ нь 2008 оны дэлхийн эдийн засгийн хямралаас шалтгаалан буурсан байна.

Онолын хувьд өрхийн гишүүдийн нас ахиж, орлого нэмэгдэхийн хэрээр хүмүүс шинэ байр хайж эхэлдэг ба хуучин орон сууцаа анх удаа байр худалдан авч байгаа хүмүүст чөлөөлж өгдөг. Гэсэн хэдий ч хурдацтай өсөж байгаа хот суурин газруудад энэхүү доошоо шилжих үйл явц нь бүтэл муутай байна. Зарим хүмүүст орлого авчирч буй систем нь бусад хүмүүсийн орон сууцаа хямд өртөгөөр худалдан авах боломжийг багасгадаг. Орон сууцны үнэ нь өрх бүрд тулгардаг бүрэн хэмжээний зардлыг багтаасан боломжийн өртгөөр амьдрах гэсэн өргөн хүрээний асуудлын нэг хэсэг юм. Метрополис хотын хувьд шинэ бүтээн байгуулалтын ихэнх нь "greenfield" /ногоон бүс/ буюу хотын захын хэсгүүдэд хийгддэг тул эдгээр байранд амьдрах нь иргэдийг хэд хэдэн машинтай байх, үйлчилгээндээ өндөр татвар төлөхийг шаарддаг сул талтай.

Орон сууцны зах зээл бол хүмүүст өдөр тутам тохиолддог хотын хамгийн нарийн түвэгтэй систем юм. Өмчлөгчдийн хувьд байшингийн үнэ өсөхийн хэрээр тухайн өрхийн хөрөнгийн үнэ цэнэ нэмэгдэж байна. Зарим өмчлөгчид орон байраа **тэтгээрийн хадгаламжийн төлөвлөгөө** гэж үздэг. 1999-2005 онуудад орон сууцны өмчлөгчдийн дундаж цэвэр хөрөнгө 27 хувиар бодитой өссөн байна. Үүний эсрэгээр, түрээслэгчдийн цэвэр хөрөнгө 5%-иар буурсан байна. Гэхдээ орон сууцны зах зээл нь мөчлөг дагасан байдаг бөгөөд эдийн засгийн тогтворгүй үед орон сууцны үнэ буурч орон сууц өмчлөгчид орон сууцны зээлийн төлбөрийг хийх бэрхшээлтэй тулгардаг. Гэхдээ орон сууцны үнэ буурах үед орон сууц түрээсэлдэг, ажилтай иргэдийн хувьд орон сууц худалдан авах боломж гардаг байна.

Орон сууц худалдаж авах боломжгүй хүмүүст тулгардаг нэг бэрхшээл нь түрээсийн орон сууцны хэмжээ буурч байгаа явдал юм. Шинэ орон сууцны 90-ээс дээш хувь нь өмчлүүлэх зориулалтаар баригдаж байна. Зарим нэгжийг түрээслэгч нь түр хугацаагаар түрээсэлж байхад ихэнх байранд эзэд нь өөрсдөө суудаг. Түрээсийн байрыг орон сууцны зах зээлд жил бүр маш бага хэмжээгээр нийлүүлж байгаа нь бага орлоготой Канадчуудын хувьд ховор нөөц болж байна. Түрээслүүлэх боломжтой орон сууц бага байх нь боломжийн үнэтэй түрээсийн байр олоход бэрхшээл учруулдаг. Сул байрны дундаж хэмжээ үндэсний хэмжээнд жилд 3% байгаа нь Ванкувер, Торонто зэрэг томоохон хотуудын сул байрны хомсдолын асуудлыг шийдвэрлэх шаардлагатай харуулж байна. Иймд хямд орон сууц түрээслэх боломжгүй хүмүүс өөр бусад сонголтыг эрэлхийлдэг. Зарим нь эцэг эх эсвэл гэр бүлийн гишүүдтэй хамт амьдардаг бол зарим нь орон сууцны зардлыг хуваалцах үүднээс нэг өрөөг дундаа түрээсэлдэг.

Дундын болон хамтын орон сууц (co-operative and co-housing) нь хамтран зардлаа хувааж буй өрхүүдэд эзэмших эрх бүхий баталгаагаар хангадаг. Хамтрагчид орон сууцны зардал ба менежментийг хуваалцах замаар орон сууцны зардлаа хэмнэдэг ба Канад улсад хамтын орон сууцыг 1930-аад оны үеэс ашиглаж эхэлсэн. Канад улсад одоогоор 100000 нэгж дундын орон сууц байдаг. Оршин суугчид орон сууцны зарим нэг байгууламж (гал тогоо, зочны өрөө гэх мэт) -ийг хуваалцах тохиолдолд орон сууцны зардлыг улам бууруулдаг.

Зах зээлийн түрээсийн орон сууц гэдэгт хувийн бизнес эрхлэгчдийн барьж, удирдаж буй орон сууцууд хамаарна. Зах зээлийн нэгжид түрээслэхээр тусгайлан зориулж барьсан орон сууц, эзэмшигчид нь түр хугацаагаар түрээслүүлж буй болон нэг гэр бүлийн байшингийн хоёрдогч / нэмэлт өргөтгөл (ихэвчлэн "ипотекийн туслагч" гэж нэрлэгддэг) г.м. орон сууц орно. Орон сууцны зориулалттай зочид буудлууд бага үнэ бүхий түрээсийн нэг өрөө байрыг санал болгох бөгөөд тэдгээрийн угаалгын өрөөг дундаа хамтран ашиглах ба өрөөндөө хоол бэлтгэх боломж хязгаарлагдмал байдаг.

Хоёрдогч орон сууцыг Хотын бүсчлэлийн тухай хуулиар зохицуулдаг.

Хоёрдогч орон сууцтай байхын тулд таны хөрөнгийг эхлээд хоёрдогч орон сууцыг хүлээн зөвшөөрөх зориулалтаар бүсчлэх ёстой. Хотын төвд байрлах нэг гэр бүл оршин суудаг барилгуудын ихэнхийг нь Оршин суух Нэг (R-1) гэж бүсчлэх бөгөөд уг бүсэд өргөтгөлийн (сунгалт хийх) эсхүл өөрийн газар дээр шинээр байр барихыг хоёрдогч байр гэж үзэж бөгөөд үүнийг зөвшөөрдөггүй.

Зах зээл дээрх түрээсийн орон сууцны ихэнх оршин суугчид төрөөс түрээсийн төлбөрт ямар нэгэн хэлбэрийн тусламж бага хэмжээгээр буюу эсхүл огт авах боломжгүй байдаг. Ахмад настны тэтгэврийн хүмүүст зориулсан Бритиш Колумбын орон сууцны түрээсийг дэмжих хөтөлбөр болон нийгмийн халамжийн орон сууцны бүрэлдэхүүн зэрэг нэмэлт хөтөлбөрүүдээр түрээсийн орон сууцны туслалцаа үзүүлдэг хөтөлбөрүүд хязгаарлагдана. Бусад сонголтууд амжилтгүй болоход хүмүүс хүрэлцээ муутай байдаг засгийн газрын санхүүжилттэй нийтийн орон сууцны хөтөлбөрт хамрагдахыг эрэлхийлдэг ба эсхүл орон гэргүй хүн амын нэг хэсэг болж хувирдаг.

7.2. Төрөөс худалдан авах чадварт нийцсэн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх талаар баримтлах хөтөлбөр, бодлого

Олон жилийн турш засгийн газрууд эдийн засгийн хөгжлийг дэмжих, орон сууц шаардлагатай байгаа хүмүүст туслахын тулд орон сууцны зах зээлд хөндлөнгөөс оролцож байна. Тохиромжтой орон сууц гэдэгт чанар хийцийн шаардлагад нийцсэн, унтлагын өрөө нь хангалттай бөгөөд татвараас өмнөх өрхийн орлогын 30-аас бага хувийн үнэтэй орон сууцыг хамруулан үздэг. Чанар муутай орон сууцанд амьдардаг, орлогынхоо 30-аас дээш хувийг орон сууцанд зарцуулж байгаа хүмүүсийг "тусламж зайлшгүй шаардлагатай" бүлэгт хамааруулдаг.

Канадын үндэсний орон сууцны агентлаг, Канадын Ипотекийн болон Орон сууцны агентлаг нь тусламж хэрэгтэй хүмүүсийн хэрэгцээ, шаардлагыг илүү сайн ойлгохын тулд энэхүү "тусламж зайлшгүй шаардлагатай" гэх

тодорхойлолтыг гаргаж ирсэн. Канадын нийт өрхийн 14% нь "тусламж зайлшгүй шаардлагатай" бүлэгт хамаардаг. Эдгээрийн ихэнх нь түрээслэгчид байдаг ба цөөн тооны хүмүүс "тусламж зайлшгүй шаардлагатай" бүлэгтээ тогтмол үлддэг. Бусад нь шилжин суурьших, эхнэр нөхрөөс салах, хүн нас барах, хүүхэд төрөх гэх зэрэг гэр бүлийн нөхцөл байдал өөрчлөгдөх тохиолдолд түр зуурын орон сууцны хэрэгцээ бий болох тохиолдолд хамаарна. Түрээслэгч нь орлогынхоо талаас илүү хувийг орон байранд зарцуулдаг метрополитан хотуудад хамгийн ноцтой хэрэгцээ бий болдог.

Орон сууцны бодлого, хөтөлбөр нь орон сууцны тоо хэмжээ, чанарыг сайжруулах, өртөг зардлыг бууруулахад засгийн газраас авч хэрэгжүүлж буй арга хэмжээ юм. Канадын орон сууцны бодлогын зорилго нь бүх Канадчуудыг тэдгээрийн худалдан авах чадварт нийцсэн стандартын шаардлага хангасан орон сууцаар хангах явдал юм. Өнгөрсөн жилүүдэд засгийн газрын тусламжийг янз бүрийн зээл, тусламжаар хөгжүүлэгчид эсвэл хэрэглэгчдэд олгожээ.

Засгийн газрын бүхий л түвшинд орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж байсан боловч орон сууцны гол эрх мэдэл нь орон нутгийн засаг захиргаанд байдаг. Тэд орон нутгийн засаг захиргааны байраар хангах үүрэг хариуцлагыг бүс нутгийн болон хотын захиргаанд шилжүүлж болно.

Үндэсний түвшний хувьд Их хямрал зэрэг эдийн засгийн болон нийгмийн янз бүрийн асуудлууд нь орон сууцны салбарт нөлөөлж, Канадын Засгийн газрыг орон сууцны бодлогод оролцуулахад хүргэсэн. Канадын орон сууцны бодлого 3 асуудлыг шийдсэн ба энэ нь ихэнхи Канадчуудын хэрэгцээг хангахуйц хангалттай орон сууцыг бий болгох (Хот байгуулалтын салбар), орон сууц өмчлөгчдийн ипотекийн баталгаа гаргах, орон сууцны хэрэгцээгээ хувийн орон сууцны зах зээлээс хангах боломжгүй хүмүүст тусламж үзүүлэх зэрэг болно.

1970 оноос өмнө Канадын орон сууцны хөтөлбөрийг зөвхөн холбооны засгийн газраас санхүүжүүлж байсан. Орон сууцны анхны үндэсний хууль тогтоомж, 1935 оны Доминион орон сууцны тухай хуулийн дагуу 20 сая долларын зээлийг олгож, 3 жилийн хугацаанд 4900 нэгж орон сууцыг санхүүжүүлэхэд тусалсан. 1937 оны Холбооны засгийн газрын орон сууцыг сайжруулах төлөвлөгөө (Federal Home Improvement Plan) нь 66900 орон сууцанд нөхөн сэргээлтийн зээлийн хүүд татаас олгожээ. 1938 онд анх удаа Орон сууцны тухай хууль батлагдсан. Энэхүү хууль нь орон сууцаар хангах, хөдөлмөр эрхлэх боломжийг бий болгох давхар зорилготой байсан.

Холбооны засгийн газар Дэлхийн хоёрдугаар дайны үед орон сууцны зах зээлд идэвхтэй хэвээр байсан. Crown компани, Дайны үеийн КОСК нь 8 жилийн хугацаанд 253 сая ам.долларын өртөгтэй 45 930 нэгж орон сууцыг барьж, хуучин баригдсан байшингийн засвар, шинэчлэлтэд туслалцаа үзүүлсэн. Шинэ хөтөлбөрүүд нь хязгаарлагдмал ногдол ашгийн түрээсийн орон сууцыг барих болон өмчлөгчдийг урамшуулах зорилгоор орон сууцны зээл, моргейжийн зээл олгох, хүүгийн таатай нөхцөлийг бүрдүүлэх замаар хувийн орон сууцны зах зээлийг идэвхжүүлсэн. 1946 онд Дайны үеийн Орон сууцны корпорацийн хөрөнгийг Төв (сүүлд Канад гэх болсон) Ипотекийн болон Орон сууцны Корпорацид (CMHC- КОСК) шилжүүлсэн.

1954 онд Канадын орон сууцны хууль тогтоомжид томоохон өөрчлөлт орсон. Хувийн хөрөнгө оруулагчдын санхүүжүүлсэн ипотекийн зээлийн зээлдэгч дампуурахад буюу зээлийг төлөх үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд уг зээлд төр баталгаа гаргахаар тохиролцсон. Мөн Банкны тухай хуульд Канадын арилжааны банкнууд ипотекийн зээлийг зээлдүүлэхийг зөвшөөрсөн өөрчлөлт орсон. Эдгээр санаачилгууд нь холбооны засгийн газрыг зээлд оролцох шууд оролцоог багасгаж, зөвхөн ипотекийн зээл авагчийн эцсийн арга хэмжээ болох баталгаа гаргагч хэлбэрээр оролцох болсон.

Бага орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууцны нийлүүлэлт нь Засгийн газрын хариуцах асуудал хэвээр үлдсэн. Нийгмийн, нийтийн, хамтын болон зах зээлийн зориулалттай бус орон сууцууд гэх нэр томьёог зах зээлээс орон сууцны хэрэгцээгээ худалдан авах чадвартаа нийцүүлэн хангах боломжгүй иргэдийг байраар хангахад сэлгэж хэрэглэгддэг. Зах зээлийн зориулалттай бус орон сууцны нэгжийг төр, ашгийн бус болон хамтын ажиллагааны нийгэмлэгүүд санхүүжүүлж, хямд төсөр орон сууцаар хангадаг. 1938 онд анх орон сууцны тухай хуульд бага түрээстэй орон сууц барихад зориулсан бүлгийг анх оруулснаар Канадын **НИЙТИЙН** орон сууцны тухай хууль тогтоомжийг нэвтрүүлсэн. 1949 онд тус хуульд орон нутгийн болон улсын төсвөөр бага орлоготой гэр бүл, ахмад настан, тахир дутуу иргэдэд зориулсан нийтийн өмчлөлийн болон орон нутгийн удирдлага бүхий байрыг санхүүжүүлэх тухай зохицуулалтыг нэмж тусгасан. 1970 оноос өмнө засгийн газрын хөтөлбөрүүд бүх баригдсан орон сууцны гуравны нэгийг санхүүжүүлэхэд тусламж үзүүлжээ. Эдгээр тусламжийн ихэнх нь зах зээлийн орон сууцанд чиглэгдсэн бол 5-аас бага хувь нь бага орлоготой Канадчуудыг орон сууцжуулахад чиглэгдсэн.

1969-1974 онд орон сууцны хөтөлбөрүүдэд өргөн хүрээтэй үнэлгээ хийсэн. 1970 онд 200 сая ам.долларын хөтөлбөрөөр бага орлоготой канадчуудад зориулсан орон сууцны шинэлэг шийдлүүдийг бий болгосон. 1974 онд сууцны тухай хуульд дараах нэмэлт өөрчлөлт оруулсан: Одоо байгаа нийтийн орон сууц нь бага орлоготой өрхүүдэд зориулсан орон сууцыг үргэлжлүүлэн хангах явдал мөн; хөдөө орон нутаг болон Үндэсний анхны хөтөлбөрүүдийг нэмж оруулсан; шинээр барих нийтийн орон сууцыг хотын захиргаа, ашгийн төлөө төрийн бус байгууллага, хоршооллууд, нөхөрлөлүүд барьж байгуулна гэсэн. Мөн хууль тогтоомжид хэрэглэгчдийг орон сууцны дизайн, менежментэд илүү ихээр оролцуулж, бага буюу дунджаас доогуур орлоготой өрхүүдийг орон сууцжуулахыг дэмжих өөрчлөлтийг оруулсан. Нийтийн орон сууцны санхүүжилтийн гол эх үүсвэр нь Холбооны засгийн газар байсан ба зарим тусламжийг муж болон хотоос авч байв.

1970-аад оны үед Холбооны засгийн газар хувийн хэвшлээс зээл авах боломжгүй жижиг бүлэг хүмүүст шууд зээл олгох эсхүл тэдгээрийн авсан зээлэнд баталгаа гаргах замаар хувийн орон сууцны зах зээлийг дэмжиж байсан. Орон сууц өмчлөх зориулалтаар хуримтлуулах хадгаламжийг татвараас чөлөөлөх, бүртгэх; орон сууц өмчлөх дэмжлэгтэй хөтөлбөр; болон татварын хууль (1971)-д үндсэн оршин суугчдыг хөрөнгө борлуулсны орлогын татвараас чөлөөлөх зэрэг өөрчлөлтүүдийг хийж Орон сууцны өмчлөх явдлыг урамшуулах бодлого хэрэгжүүлсэн. Холбооны засгийн газар хөнгөлөлттэй зээл, татварын хөнгөлөлт, буцалтгүй тусламж болон тэдгээрийн (олон нэгж бүхий орон сууцны барилга байгууламжийг татвараас чөлөөлөх, хөнгөлөлттэй түрээсийн хөтөлбөр, түрээсийн хангамжийн төлөвлөгөө зэрэг) хосолсон

хэлбэрээр дамжуулан хувийн түрээсийн орон сууц барихад туслалцаа үзүүлсэн. Засгийн газрын эдгээр хөтөлбөрүүд бүх орон сууцны барилгын ажлын гүйцэтгэлийн 40% -ийг бүрдүүлсэн.

1970-аад оны турш орон нутгийн болон хотын захиргаа орон байраар хангахад илүү идэвхтэй үүрэг гүйцэтгэсэн. 1970 он хүртэл зөвхөн Онтарио мужад орон сууцны агентлаг идэвхтэй ажиллаж байсан бол 1970-аад оны дунд гэхэд бүх 10 мужад шинэ буюу улам хүчтэй орон сууцны хэлтсүүдийг байгуулж, бодлого боловсруулах үүргийг хариуцуулан, орон сууцны санхүүжилтэнд эрэмбэ тогтоох чиглэл дээр анхаарч эхэлсэн. Ихэнх муж орон сууц өмчлөхөд зориулсан буцалтгүй тусламж санал болгож зах зээлийн бус орон сууцыг санхүүжүүлсэн. Зарим мужуудад татварын хөнгөлөлт, орон сууцны тэтгэмж, түрээсийн хяналт зэргээр дамжуулан түрээслэгчдэд туслалцаа үзүүлсэн. 1978 онд орон сууцны тухай хуульд оруулсан нэмэлт өөрчлөлтүүд, 1982 оны Үндсэн хуулийг тойрсон хэлэлцээрүүдээр орон нутаг дах орон сууцны үйл ажиллагааг дэмжиж, улмаар орон нутгийн захиргаа нийтийн орон сууц барих, удирдахад зориулж ашгийн бус, орон сууцны корпорациуд байгуулахыг уриалсан.

1947-аас 1986 он хүртэл Канад улс даяар 253 500 нийтийн орон сууцны нэгжийг барьжээ. Онтарио муж нь хамгийн их хувийг эзэлдэг (43%), дараа нь Кубек (22%), Бритиш Колумбия (8%), Манитоба (7%), Алберта (5%). Нийтийн орон сууцны байршил нь орон нутгийн захиргааг зардал хуваах хөтөлбөр, уламжлалт сул орон тоо багатай газар нутагт ямар хэмжээгээр оролцож байсныг харуулдаг. Засгийн газрын удирддаг олон нийтийн орон сууцанд, ихэвчлэн ахмадууд, гэр бүлүүд болон бусад орон сууцны дэмжлэг шаардлагатай хүмүүс амьдардаг.

1974-1986 онуудын хооронд засгийн газрын бодлого хямд орон сууцаар хангахын тулд сүм, нөхөрлөл, хотын захиргаа зэрэг ашгийн төлөө бус байгууллагуудыг санхүүжүүлэхэд шилжсэн. Ашгийн бус, нөхөрлөлийн орон сууцнууд 220000 гаруй нэгж баригдсанаас айл өрхөд 50%, ахмад настанд 40% болон бусад бүлэг (ЗГ-ын уугуул иргэдийн хөтөлбөр)-т 10%-ийг тус тус олгосон байна.

1980-аад оны эхээр Канадын Өрхийн Урамшууллын Хөтөлбөрийг орон сууц худалдан авагчдад олгосон. Канадын Ипотекийн Шинэчлэлийн Төлөвлөгөө нь ипотекийн өндөр хүүтэй зээлээ шинэчлэхэд хүндрэлтэй байсан хүмүүст туслалцаа үзүүлсэн. Төгсөгчдийн ипотекийн төлбөрийн төлөвлөгөө нь орон сууцны ипотекийн зээлийн сарын төлбөрийг бууруулж тэнцвэржүүлэх замаар орон сууц худалдан авагчид бий болдог өсөн нэмэгдэж буй зардлыг бууруулан дэмжлэг үзүүлсэн. 2008 оны шинэ санаачилгаар үл хөдлөх хөрөнгийн жижиг түрээслэгчдэд урдчилгаа мөнгө төлөлгүйгээр хөрөнгө худалдан авах боломж олгохыг дэмжсэн.

1979-1984 онд Нийтийн орон сууцны хөтөлбөрүүдэд өргөн хэмжээний хяналт шалгалт хийгдсэн. Төсвийн хязгаарлалтын бодлого буюу Үйл ажиллагааны алдагдлыг арилгах, үндэсний өрийг багасгахтай давхцуулан засгийн газар орон сууцны татаасны урсгал зардлыг судалсан. Орон сууцны санхүүжилтийг бууруулж, санхүүжилтийг шууд орлого багатай иргэдэд чиглүүлсэн. Мөн баригдсан, ашиглагдаж байгаа орон сууцыг шинэчлэхэн засварлахад илүү анхаарал хандуулсан.

1980-аад оны дунд үе гэхэд зах зээлийн түрээсийн-туслалцаа үзүүлэх хөтөлбөрийн ихэнхийг хаасан хэдий ч КОСК нь хот, хөдөөгийн түрээсийн үйлчилгээ, орон сууцны түрээсийн байр болон орон сууц эзэмшигч 12800 гаруй айл өрхүүдэд орон сууцны чанараа сайжруулахад жил бүр төрөл бүрийн сэргээн засварлах хөтөлбөрөөр дамжуулан дэмжлэг үзүүлсэн.

1993 онд Холбооны засгийн газар шинээр баригдах нийгмийн орон сууцыг санхүүжүүлэхээс татгалзав. 1996 онд Холбооны засгийн газар тухайн үеийн нийтийн орон сууцны менежмент ба татаасыг орон нутагт шилжүүлэхийг зарласан. Орон нутгийн оруулсан хувь нэмэр улс даяар харилцан адилгүй байв. Ихэнх орон нутгийн хувьд санхүүжилт нь тодорхойгүй байсан ба, зах зээл дээрх өндөр үнэтэй орон сууцыг худалдан авах боломжгүй нийгмийн бүлэгт бага хэмжээний дэмжлэг үзүүлэхэд чиглэгдсэн. 1995 оноос хойш зөвхөн Бритиш Колумб, Кубэк хоёр шинээр баригдах нийтийн орон сууцыг санхүүжүүлдэг мужууд болжээ. Бритиш Колумб нь ахмад настнууд болон бусад эмзэг бүлгийн хүмүүст бие даан амьдрах орчныг бүрдүүлэхэд зориулж зөвхөн хязгаарлагдмал санхүүжилт олгодог ба ахмад настай түрээслэгчдэд зориулж зах зээл дэх түрээсийн орон сууцны зардлыг хөнгөлөх зорилгоор орон сууцны тусламж үзүүлдэг.

Холбооны засгийн газар олгох гол санхүүжилтээ буцаан татсанаар хотууд орон байрны онц шаардлагатай хүмүүсийн хэрэгцээг хангах асуудлыг цөөн эх үүсвэрээр шийдвэрлэх шаардлагатай болсон. Хотууд бүсчлэлийн аргаар хямд орон сууцны түрээсийн асуудлыг шийдэж байна. Тухайлбал түрээсийн орон сууцыг өмчлөлд шилжүүлэхийг хязгаарлах, орон сууцны шинэ сайтуудыг дахин төлөвлөх, гэр бүлийн хоёрдогч орон сууцыг зөвшөөрөх, түрээсийн туслалцаа үзүүлэх хөтөлбөрийг санхүүжүүлэх зэргээр зарим түрээсийн орон сууцны байраар хангах боломжтой. "Лууван" буюу төсөл хэрэгжүүлэгчдэд хямд өртөгтэй нэгжүүдийг бүтээхийг дэмжих зорилготой нягтралын урамшуулал, "савх мод" буюу төсөл хэрэгжүүлэгчдэд хямд өртөгтэй орон сууцыг төслийн бүрэлдэхүүн хэсэгт багтаахыг шаардлагуудыг шинэ төслийн шаардлагад нэмж тусгасан байна. Хөрш хоорондын жижиг байшингуудыг дүүргэх зөвшөөрлийг бүсжүүлснээр тогтсон дэд бүтэцтэй хороололд зарим шинэ байр эзэмших боломжийг бий болгож байна.

Үнэ өссөнтэй холбогдуулан дэмжлэгийг бууруулснаар орон гэргүй хүн ам өсч байна. Орон гэргүй хүн амын үндэсний статистикийн тоо хэлбэлздэг ба Ванкуверын метроны бүсэд орон гэргүй хүмүүсийн тоо 2000-аад оны эхээр 300-аас 1100 болж нэмэгджээ. Түрээсийн орон сууцны үнэ өсч, хүртээмж буурахын хэрээр эрсдэлт бүлэгт хамаарах иргэдийн тоо нэмэгдэж байна. Орон сууц шаардлагатай байгаа хүмүүсийн ихэнх нь орон сууцны болон халамжийн үйлчилгээ (эрүүл мэндийн үйлчилгээ, өдөр тутмын асрамж)-нээс нийлмэл ашиг тус хүртэх ба энэ нь төрийн агентлагуудын хоорондын хамтын ажиллагааг шаарддаг. 2000 онд Канадын Хүний Нөөц ба Чадварыг Хөгжүүлэх, Орон Нутгийн Түншлэлийн Санаачилга нь орон гэргүй хүмүүсийн асуудлыг шийдэхийн тулд толгой хорогдох байр, түр суух орон байранд зориулсан зарим санхүүжилт хийсэн.

Орон сууцны чанарыг сайжруулах, тогтвортой хотуудыг дэмжих

Бүх түвшний төрийн байгууллагын зүгээс орон сууцны чанар болон олон нийтийн стандартыг сайжруулахыг мөрийн хөтөлбөртөө тусгаж ирсэн нь орон сууцны үйлдвэрлэлийг дэмжиж байгаа хэрэг. Барилгын тухай хууль болон Галын аюулгүй байдлын тухай хууль нь Канад улсын хэмжээнд барилгын болон аюулгүй байдлын нэгдсэн стандартыг зохицуулдаг. Орон нутгийн засаг захиргаа орон сууцны стандартын хэрэгжилт ба газар ашиглалтын төлөвлөлтийн хариуцдаг нь орон байрны байршил, хэлбэрийг тодорхойлдог. (Хот ба бүс нутгийн Төлөвлөлт ба Бүсчлэл)

Хотын захиргаа нь цэвэр ус, бохирын шугам, зам, цэцэрлэг, сургууль болон бусад нийтийн үйлчилгээний төлөвлөлтийг хийж үйлчилгээ үзүүлэх үүрэгтэй. Орон нутаг, хөдөө аймагт бүс нутгийн дүүргүүд эсхүл орон нутгийн засаг захиргаа газар ашиглалтыг зохион байгуулах ба бусад үйлчилгээг үзүүлдэг.

Засгийн газрын хөтөлбөрүүд нь хотуудын орон сууц, үйлчилгээний чанарыг сайжруулахад туслалцаа үзүүлдэг байсан. 1950-иад онд Холбооны засгийн газраас газар зохион байгуулалтын хөтөлбөрийг санхүүжүүлсэн. 1960-аад онд хот суурин газрыг шинэчлэх, орон нутгийн дэд бүтцэд зориулж орон нутагт санхүүжилт олгосон. 1970-аад оны үед холбооны засгийн газар орон сууцны нөхөн сэргээх тусламж, орон сууцны тусгаарлалт, хөршүүдийн орчныг сайжруулах хөтөлбөрүүдэд санхүүжилтийг шилжүүлсэн. Ихэнх хотууд хөршийн орчныг сайжруулах хөтөлбөрийг ашиглаж хуучин орчноо сайжруулж, хамгаалахад ашигладаг.

Шинээр дэмжих орон сууцны санхүүжилтийг холбооны захиргаа цуцалсны дараа үндэсний засгийн газар ипотекийн зах зээл (гэрийн эзэд болон хөрөнгө оруулагчдын аль алиных нь хувьд), судалгаа шинжилгээний ажилд идэвхтэй хэвээр үлдсэн байна. Канадын орон нутгийн засаг захиргаа, Канадын орон сууцны холбоо, Канадын орон сууц, шинэчлэлийн холбоо, ММСС-ийн санхүүжилтээр хэрэгжиж буй АСТ (Өнөөгийн үнэ цэнэ, сонголт) хөтөлбөр зэрэг хөтөлбөрүүд нь орон сууц, төлөвлөлт, дизайн ба барилгын технологид шилдэг гэдгээ харуулсан орон нутгийн засаг захиргаа, барилгачид, орон сууцны агентлагуудад тэтгэлэг олгодог. Эдгээрийг орон сууцны салбарын хүрээнд нийтэлж, хуваалцдаг. Канадын Төрийн болон хувийн хэвшлийн түншлэлийн төв нь бага орлоготой өрхүүдийг орон сууцаар хангах орон зайг бий болгохоор олон нийтийн, хувийн болон гуравдагч салбарын агентлагуудыг уулзуулдаг.

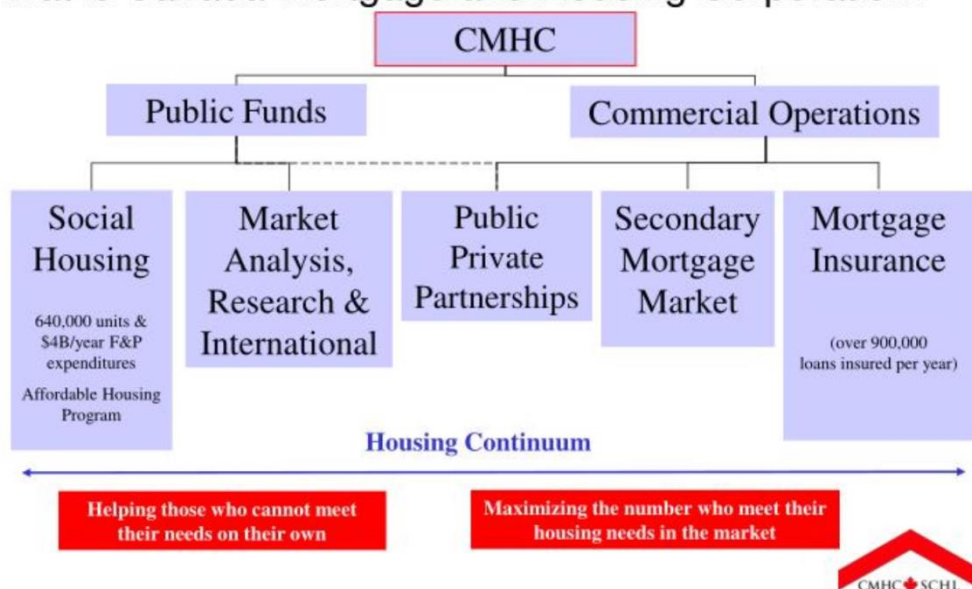
2000 онд холбооны орон сууцны санаачилгууд эрчим хүчний эрэлтийг бууруулах, хүлэмжийн хийн ялгаруулалтыг багасгах тогтвортой загварт чиглэсэн. Жишээ нь Тэнцвэртэй, Тогтвортой Орон сууцжуулалтыг Таниулах Санаачилга нь эрүүл, боломжийн үнэтэй, тогтвортой, эрчим хүчний хэмнэлттэй орон сууцыг дэмжих холбооны хөтөлбөр юм. Засгийн газрууд одоогийн хөрш зэргэлдээ орон сууцыг засварлаж авсаархан, илүү нягт төлөвлөлтэй байхыг зөвшөөрч, "бор талбар" (хуучин үйлдвэр), "саарал талбар" (бага нягтралтай арилжааны) газруудыг шинээр хөгжүүлж, хотын төвийн ажлын байранд ойр байрлах орон сууц болон дамжин өнгөрөх чиг хандлагыг хөгжүүлснээр газар, үйлчилгээг илүү үр ашигтай, тогтвортой ашиглах арга замууд дэмжиж байна.

7.3. Канадын төрийн орон сууцны корпорацийн түршлага

Канадад хүн амыг орон сууцжуулах асуудлыг “Канадын орон сууц, ипотекийн корпораци” (Canada Mortgage and Housing Corporation – CMHC) хариуцдаг. Корпорацийн түүх 1944 онд “Үндэсний орон сууцны баримт акт”-ыг баталсан үеэс эхлэлтэй. Орон сууцтай холбогдол бүхий хууль, журмуудыг нэгтгэн цэгцэлж орон сууцны хөтөлбөрийг үндэсний хэмжээнд хэрэгжүүлэхэд мөрдөх, түүнд холбооны засгийн газар тэргүүлэх үүрэг гүйцэтгэх талаарх “Орон сууцны тухай хууль”-ийг 1944 онд баталснаар энэхүү корпорацийг байгуулах шаардлагатай болжээ. Уг баримт бичиг орон сууцтай холбоотой бүх хуулийг нэгтгэж, орон сууцны бүх хөтөлбөрийг хянадаг. Корпораци 1946 онд байгуулагджээ. 1940 оны төгсгөл хүртэл Засгийн газар хүн амын хамгийн орлого багатай хэсгийг дэмжих хөтөлбөр хэрэгжүүлж хөнгөлөлттэй түрээсийн байраар хангаж эхэлжээ. Ингэхдээ Засгийн газар санхүүжилтийн 75 хувийг, орон нутгийн захиргаа 25 хувийг гаргадаг байв.

Анх байгуулагдахдаа уг Корпорац дайны дараах орон сууцаар дутмаг байдлыг арилгах гол зорилготой байсан бол эдүгээ үйл ажиллагаа нь хувийн шугамаар орон сууцтай болоход хүндрэл, бэрхшээлтэй иргэдэд санхүүжилтийн боломжийг сонгоход нь туслах, барилгын стандарт, дүрмийг сайжруулах, бодлого боловсруулагчдыг мэдээлэл, судалгаагаар хангахад чиглэсэн Канадын үндэсний гол байгууллага болон өргөжин бэхжээд байна. Корпорац 1946 онд байгуулагдахдаа нийт 25 сая долларын хөрөнгөтэй /тэр үеийн ханшаар энэ нь багагүй мөнгө юм/, ашгаас оруулсан 5 сая долларын хуримтлалын сантай байсан бөгөөд энэ шаардлага, бүтэц нь одоо ч өөрчлөгдөөгүй хэвээр байна. Корпорац нь бага орлоготой болон нийгмийн эмзэг бүлгийнхнийг орон сууцтай болгох, нөхцөлийг нь сайжруулахад жил бүр ойролцоогоор 2 тэрбум долларын тусламж, дэмжлэг үзүүлдэг байна. Бүдүүвч зураг-⁵⁶ КОСК-ийн бүтэц.

What is Canada Mortgage and Housing Corporation?



2

Корпорацийн санхүүгийн байдал: 2018 оны 3 сарын 31-ны байдлаар

⁵⁶ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/about-cmhc/>

Өөрийн хөрөнгө	270,522 сая
Нийт өр төлбөр	253,627 сая
Нийт хөрөнгө	16,895 сая
Цэвэр ашиг	293 сая
Даатгал	472 сая

КОСК нь үндсэн 4 гол асуудлыг хэрэгжүүлэх зорилттой ажилладаг. Үүнд:

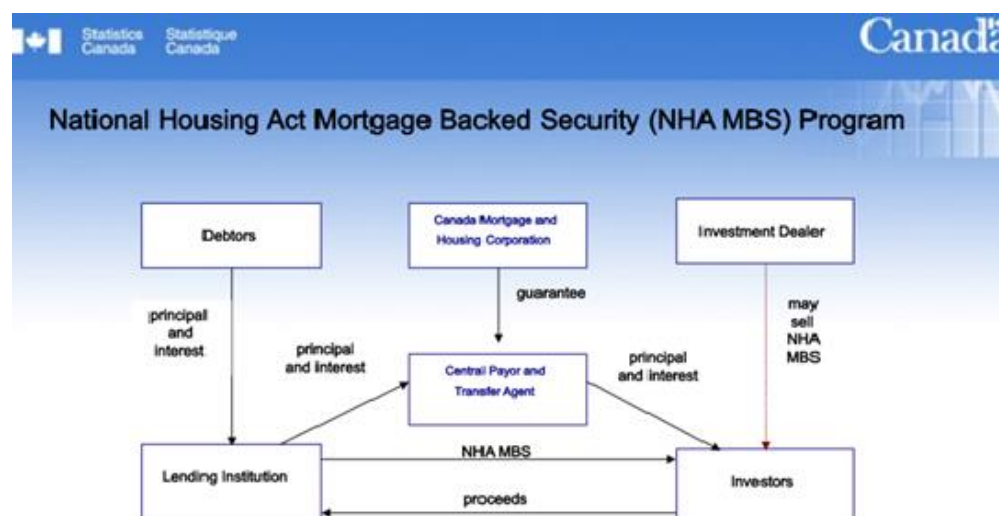
- Орон сууцны санхүүжилт
- Судалгаа шинжилгээ явуулах ба мэдээллээр хангах
- Тусламжийн орон сууцаар хангах
- Олон улсын харилцаагаа хөгжүүлэх асуудлууд орно.

КОСК нь хүн амын худалдан авах чадварт нийцсэн орон сууцаар хангах, орон сууц барьцаалсан зээлийн даатгалын төлбөрийг бууруулах, үл хөдлөх хөрөнгийн эрсдэлээс орон сууцаа хамгаалах зэрэг бодлого явуулдаг.

Хүн амыг орон сууцжуулах, ипотекийн зээл олгох төрийн бодлого үндсэн гурван чиглэлээр хэрэгждэг.

Канадчуудын хямд өртгөөр орон сууцны мөнгө босгодог санхүүгийн гол эх үүсвэр бол КОСК-ийн хөнгөлөлттэй зээлийн хүрээнд хэрэгжүүлдэг даатгалын систем.

Өмнө нь огт байр авч байгаагүй, эсвэл сүүлийн 5 жил байр эзэмшээгүй хүн хөнгөлөлттэй зээлээр байр авахдаа байрны үнээс 5 хувийг төлдөг. Харин бусад хүмүүс 25 хувийг өгдөг байна. Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хүү нь жилийн 6,5 хувь, хугацаа нь 25 жил. Тухайн иргэн сургууль төгссөн, нэг жил ажилласан байхад орон сууцны зээлд хамрагдах боломжтой. 2006 онд хийсэн тооллогоор хөнгөлөлттэй зээл авсан 10 гэр бүл тутмын 6 нь зээлээ бүрэн төлж дуусчээ. Энэ нь 2001 оныхоос 5 хувиар өссөн үзүүлэлт юм. Орон сууцжуулах хөтөлбөр хэрэгжээд 60 жил болоход Канадын гурван иргэн тутмын нэг нь хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдсан байна.



Хөнгөлөлттэй зээлийг дэмжих төрийн тусгай хөтөлбөрүүд

Канадын хууль тогтоомжийн дагуу иргэдэд байр худалдаж авахад нь татварын хөнгөлөлт үзүүлдэг байна. Хөнгөлөлттэй татварын хөтөлбөр нь “Home Buyers’ Plan” (HBP) гэсэн нэртэй. Байр худалдаж авах, эсвэл бариулахыг хүссэн иргэн тэтгэврийнхээ данснаас 20 000 хүртэлх долларыг ашиглах эрхтэй. Ингэхдээ тухайн хүн орон сууцаа өөрөөсөө гадна хөдөлмөрийн чадваргүй ойр дотныхоо хүнд зориулан худалдан авч, эсвэл бариулж болно. Тэтгэврийн сангаас авсан мөнгөө 15 жилийн дотор эргүүлэн төлөх учиртай. Хэрвээ иргэн тухайн жилдээ тодорхой мөнгийг буцаан өгөөгүй бол түүнд нь орлогын албан татвар ногдуулна. Канадын үл хөдлөх хөрөнгийн холбооноос хийсэн судалгаагаар 1992-2008 оны хооронд 2 сая гаруй канад иргэн энэ боломжийг ашиглажээ. Түүнээс гадна 2009 оны нэгдүгээр сараас хойш байр авсан хүмүүст 750 долларын татварын хөнгөлөлт үзүүлжээ.

Орон сууцны төсөл боловсруулахад шаардагдах анхны үе шатыг санхүүжүүлэх зорилготой “Proposal Development Funding” (PDF) нэртэй хөтөлбөр хэрэгждэг. Уг хөтөлбөрийн хүрээнд төсөл боловсруулагч төслийг орон сууц барих хүртэл боловсруулна. Орон сууц барих хувийн компани, арилжааны бус байгууллагуудад 100 000 долларын үнэ бүхий хөрөнгийг түр ашиглах эрхийг өгдөг. Хэрэв төслийг гүйцэтгэгч амжилттай ажиллаж барьсан орон сууц нь КОСК-ийн шаардлагад нийцсэн байвал тэр хөрөнгийг буцааж авдаггүй.

Орон нутгийн иргэдийг орон сууцжуулах хөтөлбөр

КОСК мужуудын удирдлагатай хамтраад 2001 оноос “Хүртээмжтэй орон сууц” (Affordable Housing Initiative – AHI) хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж эхэлжээ. “Хүртээмжтэй орон сууц” хөтөлбөр хоёр жилийн давтамжтай хэрэгждэг. Санхүүжилтийн хэмжээ 1 тэрбум доллар. Засгийн газар хоёр жилд хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхдээ орон сууцны чухам аль хэсэгт хэрэгцээ илүү байгааг харгалздаг. Жишээ нь 2001-2002 онд хөнгөлөлттэй түрээсийн байр, орон нутгийн орон сууцны корпорациудын оролцоотой баригдах барилга, түүнчлэн бага орлоготой, уугуул оршин суугчдын орон сууцны бүтээн байгуулалтыг голлон хийжээ. Харин 2004-2005 онд бага орлоготой өрхүүдэд зориулж орон сууц барьсан.

2008 оноос Канадын Засгийн газар орон гэргүй, нэн ядуу хүмүүст зориулсан 1,9 тэрбум долларын хөрөнгө оруулалттай орон сууцны хөтөлбөрийг эхлүүлжээ.

Дэлхийн эдийн засгийн хямралыг даван туулахын тулд Канадын Засгийн газар 2009 онд “Канадын эдийн засгийн алхмууд” (Canada’s Economic Action Plan) төлөвлөгөө боловсруулж 62 тэрбум доллар төсөвлөжээ. Энэ нь ДНБ-ий 4,2 хувьтай тэнцэж байв. Энэ төлөвлөгөөний хүрээнд байрандаа засвар хийх гэр бүлүүдэд 1350 долларын татварын хөнгөлөлт үзүүлсэн нь хувийн орон сууцандаа хийх хөрөнгө оруулалтыг дэмжиж, барилгын салбарт хөдөлмөр эрхлэлтийг өсгөжээ.

7.4. Үндэсний орон байрны акт

Энэ хуулийн зорилго нь орон сууцны санхүүжилттэй холбогдуулан худалдан авах чадварт нийцсэн орон сууц болон түүний сонголтыг дэмжих, орон сууцны санхүүжилтыг хангалттай байлгах түүний үр ашгийг нэмэгдүүлэх, бага зардлын орон сууцны бэлэн байдал ба хүртээмжтэй байдлыг хамгаалах, өрсөлдөөнтэй хадгалахад орших бөгөөд ерөнхийдөө орон сууцны салбарын сайн сайхны төлөө үндэсний эдийн засагт хувь нэмэр оруулахад зориулагдсан болно.

Тус хуульд тусгагдсан асуудлыг товч байдлаар авч үзвэл:

Нэр томъёоны тодорхойлолт:

Гэр бүлийн орон сууцны нэгж гэдэг нь нэг гэр бүлийн амьдрах, унтах, идэх, хоол бэлтгэх хэрэгцээг хангасан ариун цэврийн байгууламжууд бусад зайлшгүй шаардлагатай тоног төхөөрөмжтэй нэгж сууцыг гэж тодорхойлсон.

Бага орлоготой гэр бүл гэдэг нь тухайн гэр бүлийн орлого нь Корпорацийн тооцсоноор тухайн амьдарч байгаа газраа одоогийн түрээсийн зах зээл дээрээс өөрийн хэрэгцээг хангасан орон сууцны байр түрээслэхэд хүрэлцэхгүй байгаа гэр бүлийг хэлнэ.

Байшин гэдэг нь хүний оршин суух зориулалтаар баригдсан, хоёроос доош тооны гэр бүлд зориулагдсан барилга, хөдлөх бүтэц, түүний хэсэг болон тэдгээрийг хамаарч байгаа газрын хэсгийг хэлнэ.

Орон сууцны төсөл гэж

- (а) хүний оршин суухад зориулагдсан аливаа барилга байгууламж буюу хөдлөх бүтэц, эсхүл аливаа хэсэг, эсхүл;
- (б) орон байрыг дэмжих үйлчилгээ эсхүл орон байраар хангах сайжруулах, хөрвүүлэх, байгуулах гэж буй аливаа өмч хөрөнгө, эсхүл;
- (с) орон сууцыг дагалдах газар, барилга байгууламж, хөдлөх боломжтой бүтэц болон олон нийтийн, амралт чөлөөт, худалдааны, сургалтын болон авто зогсоолын байгууламж;

1-р бүлэг: Орон сууцны зээлийн даатгал, Баталгаа, Хамгаалалт.

Орон сууцны зээл: Орон сууцны зээлийг дараах байдлаар тодорхойлсон. (7 дугаар зүйл.)

(а) орон сууцны төсөлтэй холбоотой;

(б) наад зах нь орон сууцны төслийг ашиглах, эзэмших, устгахтай холбоотой гэрээ эсхүл орон сууцны төслийн үнэт цаасаар баталгаажсан;

(в) орон сууцны төслийг шууд ба шууд бусаар хэрэгжүүлэгч, ашиглагч, түрээслэгчийн санхүүгийн сонирхлыг олж авах зорилгоор хийгдсэн;

(г) в хэсэгт хамаарах санхүүгийн сонирхолтой болон орон сууцны төсөлтэй холбоотой гэж Корпораци үзсэн өрийг дахин санхүүжүүлэх зорилгоор хийгдсэн;

Дээр дурдсан орон сууцны зээлтэй холбогдуулан Корпораци нь энэ дүрмийн дагуу хийгдэх аливаа үйл ажиллагаанд дараах зорилгыг хэрэгжүүлнэ. Үүнд:

(а) орон сууцны санхүүжилтийн зах зээлийн үр ашигтай үйл ажиллагаа, өрсөлдөх чадварыг дэмжих;

(б) санхүүгийн (түүний дотор орон сууцны зах зээлийг хамруулсан) системийн тогтвортой байдлыг хангахад хувь нэмэр оруулах; болон
(в) Корпорацийн алдагдалд өртөх байдлыг байнга харгалзан үзэх.

Зээлийн баталгаа: 8 дугаар зүйл. Корпораци нь орон сууцны зээлтэй холбоотой эрсдэлийг даатгалд даатгуулж болно. Зээлдүүлэгчийн хувьд Зээлдэгч дампуурсан тохиолдолд зээлдүүлэгчийн зээлийг нөхөн төлөхөд даатгалын зорилго оршино. Гэхдээ энэхүү даатгал эсхүл нөхөн төлбөрөөр Зээлдэгч болон бусад этгээдийг үүргээс чөлөөлөхгүй. Сангийн сайд Канадын Банкны захирал болон ахлах мэргэжилтэнтэй зөвлөлдөн Корпораци орон сууцны зээлтэй холбоотой үүсэх эрсдэлээс хамгаалах даатгалыг хэрэгжүүлэхийн тулд даатгалд хамрагдах орон сууцны зээлийн ангилал болон шалгуурыг журмаар тогтооно. Сангийн сайд нь Ерөнхий Хүлээн авагчид орон сууцны зээлийг нөхөн төлөх даатгалын төлбөрийн хэмжээг тогтооно. Сайд төлбөрийн тухай бичгээр Корпорацид мэдэгдэнэ.

Корпорациас төлөх гүйцэтгэлийн төлбөр: 9 дүгээр зүйл. Хэрэв Корпораци орон сууцны төслийг дуусгавар болгох болон материалын хангамжийн зориулалтаар олгосон зээлийг даатгасан бол тухайн орон сууцны төсөл дуусаагүй, бараа материал бүрэн нийлүүлэгдээгүй, мөн төслийн болон бараа материалаын үнэ бүрэн төлөгдөөгүй тохиолдолд орон сууцны дуусаагүй төсөл, тухайн дутуу материалын төлбөрийг төлөх эсхүл дээрх зориулалтаар зээл олгож болно.

20-р зүйл. Корпораци нь батлагдсан зээлдүүлэгчийг энэхүү бүлэгт заасан эрх, үүргийг хэрэгжүүлэх эрх олгож болно.

21-р зүйл. Корпораци нь энэхүү бүлэгт заасан нэхэмжлэх, алдагдал, зарлага, санхүүжилтийн үйл ажиллагааг санхүүжүүлэхэд зориулсан санг үүсгэн байгуулна. (2) Энэхүү бүлэгт заасны дагуу Санхүүгийн албаны тухай хуулийн 122 дугаар зүйлд заасан шаардлагад нийцсэн, Корпорацийн үйл ажиллагаа явуулснаас бий болсон орлого нь санд төвлөрөхгүй байхаар төсөвлөсөн корпорацийн төлөвлөгөөг дараах зорилгоор ашиглана:

- (а) корпорацийн үйл ажиллагааны хөрөнгөжүүлэлт;
- (б) Нэгтгэсэн орлогын санд ногдол ашиг хуваарилах;
- (в) Энэхүү акт буюу Канадын моргэйж болон корпорацийн тухай хуулийн зорилго болон аливаа орон сууцтай холбоотой асуудлаар парламентаас эрх бусад зорилго;
- (d) хадгалалт.

2-р бүлэг: Баталгаат бонд:

2012 онд иргэдийг орон сууцаар хангах Канадын Засгийн Газрын хөтөлбөр төлөвлөгөөнд өөрчлөлт орж, баталгаат бонд гаргах хууль эрхзүйн шинэ бүтцийг хэрэгжүүлэгч гол байгууллагаар Канадын ипотек, орон сууцны корпорацийг онцолсон байна.

Баталгаат бонд гэж 21.53 (б) -р зүйлд зааснаас бусад тохиолдолд хамрагдсан үндсэн төлбөр ба зээлийн хүү нь зээл эсвэл Батлан даагчийн эзэмшиж буй бусад хөрөнгөөс төлөх баталгаатай өрийн үүргийг хэлнэ

КОСК дараах зүйлсийг зээлдэгчдэд нээлттэй мэдээлж хэвшүүлэх үүрэгтэй: (21.51)

- Бүртгэлтэй бонд гаргагчийн нэр, хаяг
- Холбогдох хөтөлбөрүүдийн жагсаалт, тухайн хөтөлбөрүүдэд хамаарах мэдээллүүд
- Бүртгэлтэй бонд гаргагчийн бонд гаргах эрхийг түдгэлзүүлэх нөхцөл, түдгэлзэх болсон шалтгаан
- Корпорацийн зүгээс бусад шаардлагатай мэдээллүүд.

Баталгаат бондын барьцаа болж буй хөрөнгө нь 1-4 нэгж (өрөө) бүхий Канад улсад орших орон сууцны зориулалт бүхий Моргейжийн зээл байна. (21.6)

Баталгаат бондын барьцаа болж буй хөрөнгөд КОСК баталгаа гаргасан, Моргейжийн зээлийн даатгалын баталгааны тухай хуульд заасны дагуу даатгагдаж, энэхүү даатгал нь баталгаажсан эсвэл худалдан авсан нийт хөрөнгийн 80 хувиас дээш хэмжээтэй олгосон зээл нь баталгаат бондод хамаарахгүй. КОСК нь Бүртгэгдсэн бүх бүртгүүлэгч, бүртгэлтэй хамрагдсан бондын хөтөлбөрийн бүртгэлийг олон нийтэд хүртээмжтэй байдлаар хөтлөх үүрэгтэй. КОСК нь мөн үнэт цаас гаргагчийг болон бүх хөтөлбөрүүдэд зөвшөөрөл өгөх, бүртгэлийг түр зогсоох эрхтэй.

2-р бүлэг: Түрээсийн зориулалттай орон сууц

Түрээсийн орон сууцны төслөөс олох ашгийн гэрээний баталгаа- 22 (1) Корпораци нь түрээсийн орон сууцны төсөл хэрэгжүүлэгчтэй түрээсийн зориулалттай байрыг барьж дуусгасны дараа тодорхой хэмжээний ашиг хүртэх гэрээг 30 хүртэлх жилийн хугацаатайгаар байгуулж болно.

Түрээсийн барилгын санхүүжилт нь Канад улс дахь түрээсийн орон сууц барихад шаардагдах бага хүүтэй зээлийг олгодог. Энэ нь 3,75 тэрбум долларын зээлийг олгосон ба 2017 он хүртэл 2021 он хүртэл үргэлжилнэ.

Энэхүү санаачлагыг Канадын жирийн иргэдэд зориулсан орон сууцны стандарт төсөлд чиглүүлдэг. Тэтгэврийн иргэдийн орон сууц, нэг өрөө байр, оюутны орон сууц гэх мэт орон сууцны төрлийг барихад дэмжлэг үзүүлдэггүй.

57

The Housing Continuum						
Emergency Shelters	Transitional Housing	Social Housing	Affordable Rental Housing	Affordable Home Ownership	Rental Housing	Home Ownership
Subsidized Housing	Affordable Housing with subsidies		Affordable Market Housing		Market Housing	

10000 долларын хүүгүй зээл эсрүл буцалтгүй тусламжийг өгдөг. Энэхүү мөнгөөр эрэлтийн судалгаа, бизнес төлөвлөгөө хийх, үүсгэн байгуулах зэрэг төслийн эхний шатны ажлуудыг санхүүжүүлэхэд зориулагдана. Дараагийн удаад Төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны төслүүдэд 100000 доллар хүртэлх

⁵⁷ <http://www.amanb-aamnb.ca/userfiles/file/PNB-AMANB%20Seminar%20-%20Moncton%20Sept%202019.pdf>

зээлийг олгох ба энэхүү мөнгөөр төслийн эхний ажлууд болох Хөрсний шинжилгээ, Байгаль орчны нөлөөлх байдлын үнэлгээ, Төслийн зураг ба үзүүлэлтүүд, Мэргэжлийн төлбөр хураамж, Зардлын тооцоо, Менежментийн төлөвлөгөө, Тусгай зөвшөөрөл болон Гэрээний баримт бичиг ба өргөдлийн төлбөр зэрэг зардлуудыг хамруулна. Хэрвээ КОСК-ийн шалгуурт нийцвэл 35 хувийг буцаан авахгүй.

3-р бүлэг: Газрын бүрдэл хэсэг

5-р бүлэг: Газар чөлөөлөлт, түрээс

6-р бүлэг: Орон сууц өмчлөгч болон түрээслэгчийн хөнгөлөлт

7-р бүлэг: Орон сууцны судалгаа, олон нийтийн Төлөвлөлт ба олон улсын дэмжлэг

8-р бүлэг: Нийтийн орон сууц

9-р бүлэг: Шинэ **олон нийт**

10-р бүлэг: Оюутны орон сууцны төслийн зээл

11-р бүлэг: Олон нийтийн үйлчилгээ

12-р бүлэг: Орон сууцны төсөл, түүнийг хэрэгжүүлэх

13-р бүлэг: Бусад зүйл

Хамтарсан орон сууцны хоршоо: Co-op house⁵⁸

Хамтарсан орон сууцны хоршоо нь олон хэлбэртэй байдаг. Зарим нь жижиг жижиг таунхаузууд байдаг бол зарим нь хэдэн зуун нэгжтэй орон сууцны том байшин байдаг. Со-ор-ын оршин суугчид нь Со-ор-ыг хэрхэн удирдахаа өөрсдөө шийддэг тул хувийн түрээсийн байрнаас өөр байдаг. Гишүүн бүр жилийн төсвийг батлах, захирлуудыг сонгох, хамтын ажиллагааны ерөнхий удирдлагын чиглэлийг тогтооход санал өгөх эрхтэй.

Гишүүд нь өмчилдөг, гишүүд нь хянаж байдаг учраас хамтарсан орон сууц олон дараах давуу талтай байдаг.

- Төлбөрийн чадварт нийцсэн байдал. Хамтарсан орон сууцны хоршооны үйл ажиллагааны зардлыг нөхөх сар бүрийн орон сууцны төлбөрийг гишүүд өөрсдөө тогтоодог.
- Аюулгүй байдал. Гишүүд нь бүх дүрмийг мөрдөж байгаа л бол гишүүдийн хамтын орон сууцанд амьдрах эрх хамгаалагдсан байна.
- Олон нийт. Гишүүд хамтын орон сууцны бүхий л үйл ажиллагаанд идэвхтэй оролцдог учраас хамтын нийгэмлэг нь хүчтэй байдаг.

Муж, нутаг дэвсгэр бүр өөрийн Хамтарсан орон сууцны хоршоо хэрхэн ажиллах тухай актыг тус бүр баталсан байдаг. Гэхдээ Канад улсын хувьд бүх Хамтарсан орон сууцны хоршоо гишүүнчлэлтэй байх бөгөөд захирлуудын зөвлөлийг сонгоно, мөн өөрсдийн дүрэм, журмыг батлана, жил бүрийн бүх гишүүдийн хурлыг хийнэ гэх мэт ижил төстэй зохицуулалттай байдаг.

Хамтарсан орон сууцны хоршоодод бүх төлбөрийг төлөх "өр" гэсэн нэр томъёог ашигладаг. Орон сууцны сарын хураамжаас гадна хоршоодын гишүүд дараах төлбөрийг төлнө:

- Хамтран өмчлөх дундын өмчид хохирол учруулах
- торгууль

⁵⁸ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/maintaining-and-managing/co-operative-housing-guide>

- үндсэн төлбөр
- хангалтгүй санхүүжилт (NSF) шалгалтын банкны хураамж
- засвар үйлчилгээний баталгаа

Дээрх төлбөрийг менежментийг хэрхэн хийх асуудлыг муж бүр өөрийн Хамтарсан орон сууцны актаар тодорхойлдог. Мөн Хамтарсан орон сууцны хоршооны өөрийн дүрмээр зохицуулагдах гишүүд энэ дүрмийг мэдэж байх ёстой. Хамтарсан орон сууцны хоршоо өрийг цуглуулахдаа эхлээд тухайн мөнгөтэй холбоотой этгээдэд захидал илгээдэг. Энэ захидалдаа баримтыг тодорхой тайлбарлаж, мөнгөө шууд төлж, хүү төлөхийг сануулна. Мөн захидлын хуулбарыг хадгалах ёстой. Энэ нь агентлаг эсвэл жижиг нэхэмжлэлийн шүүхэд явуулсан бол хэргийн нотлох баримт болно.

Заримдаа гишүүд шууд төлбөрийг төлөбөх боломжгүй тохиолдолд төлбөрийн хуваарийг гаргадаг ба үүнийг "хуваарьт өр төлбөр" буюу "тусгай төлбөрийн зохицуулалт" гэж нэрлэдэг. Гишүүн өр төлбөрөө төлөх боломжгүй эсвэл төлж чадахгүй бол тухайн гишүүнийг албадан нүүлгэх, бусдаар төлүүлэхийн аль нэгийг хоршоо сонгож болно. Хэдийгээр тухайн хүн өрийг төлсөн ч гишүүнчлэлийг цуцалж эсвэл орон сууцыг нь буцаан авч болно.

Гишүүний дансан дахь мөнгө нь өрийг нөхөхөд заримдаа хангалтгүй байдаг. Энэ тохиолдолд хоршоо өрийг зээлдэгч агентлаг эсвэл хураах байгууллагад бүртгүүлдэг. Түүнчлэн гишүүд өр төлбөрийг барагдуулахын тулд жижиг нэхэмжлэлийн шүүхэд өгч болно.

Хамтарсан орон сууцны хоршоонд амьдрах эрх таны хамтрагчийн гишүүнээс шалтгаалдаг. Өөрөөр хэлбэл тухайн орон сууцны өмчлөх эрх хоршоонд хамаардаг бол гишүүний эрх дуусгавар болсноор тухайн хамтын орон сууцанд амьдрах эрх дуусгавар болдог. Муж бүрийн хуулиар гишүүний эрхийг хүчингүй болгох тоамолдлыг заасан байдаг. Тухайлвал: Хамтран ажиллах зарчмууд эсвэл дүрэм зөрчсөн тохиолдолд гишүүд албадан нүүлгэж болно (жишээ нь, хэрэв тэд орон сууцны төлбөрөө төлөөгүй бол гм). Хоршооны гишүүнчлэлийг дуусгавар болгох нь орон гэрээ алдахад хүргэх ноцтой шийдвэр юм. Үүнийг хамгийн сүүлд буюу асуудлыг шийдэх бусад бүхий л аргыг ашигласны дараа л гаргаж болох шийдвэр юм.

8. БУСАД ОРНЫ ТУРШЛАГА

Венесуэл⁵⁹

Венесуэл 1950-аад онд Сингапурын туршлагыг хэрэглэсэн боловч хэтэрхий өндөр зардал, нийгмийн асуудлуудаас болж бүтэлгүйтсэн.

БНХАУ⁶⁰

Хятад дундаас доогуур орлоготой иргэддээ зориулан адил бодлого болох Хямд ОС Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлсэн боловч ОС-ны тоо дутсан, муу менежмент, өргөн дэлгэр тархсан авилгалаас болон дээгүүр орлоготой иргэд ихэнх энэ ОС-д амьдарч, доогуур орлоготой иргэдэд байр нь хүрэлцээгүй байна. Эрэлт өсч хямд үнэтэй байх ёстой байрны үнэ нь өсчээ. Засгийн газар ч мөнгөө багасгасан байна.

Орон сууцны хөрөнгө оруулалтын сан (HPF) хөтөлбөр нь хямд төсөр орон сууцыг хангах өөр бодлого 1995 онд хэрэгжүүлж байна. Тайланд, Сингапур зэрэг орон сууцны сангийн хөтөлбөрүүдтэй төстэй. HPF хөтөлбөр нь төрийн тусламжтай тэтгэврийн хуримтлалтай холбоотой хадгаламж үүсгэх, ипотекийн зээлийн хүү, байрны үнийн хөнгөлөлт зэргийг багтаасан.

Хонгконг⁶¹

Хонгконг Сингапуртай адил бодлого хэрэгжүүлсэн бөгөөд одоо нийт хүн амын бараг тал хувь нь НОС-д амьдардаг. Засгийн газар маш их хөрөнгө гаргаж эрэлтдээ нийлүүлдэг байсан боловч сүүлийн жилүүдэд ашиг хөөж эхэлжээ.

Австрали⁶²

Засгийн газар иргэн хувийн байр түрээсэлж байгаа бол түрээсийн хэмжээ, хэдэн хүн тэжээдэг зэргээс нь шалтгаалан түрээсийн зарим хувийг нь төлдөг. Анх удаа байр худалдаж авч байгаа иргэдэд засгийн газар 7000 Австрали долларын тусламж олгодог.

Баруун Австралийн Засгийн газар иргэдтэй хамтарч хамтын өмч үүсгэн (хамгийн ихдээ 30%) байр худалдаж авч байна. Энэ нь иргэдийн урьдчилгаа төлбөрийг багасгахад тусалж байгаа хэрэг. Засгийн газрын хувь нь иргэний зээлээ төлөх чадвар, ам бүлийн тоо, байрны байрлал, ямар төрөл гэдгээс шалтгаална. Ирээдүйд иргэн засгийн газрын хувийг худалдан авч болно эсвэл улсад байраа буцааж зарж болно.

⁵⁹ Pugh, C. 2001. The theory and practice of housing sector development for developing countries, 1950-99, *Housing Studies* 16(4):399-423.

⁶⁰ https://en.wikipedia.org/wiki/Affordable_housing

⁶¹ https://en.wikipedia.org/wiki/Public_housing_in_Hong_Kong

⁶² https://en.wikipedia.org/wiki/Affordable_housing

Холбооны засгийн газар орон сууцны хүүд ноогдох татварын хөнгөлөлт үзүүлж, бага орлоготой айл өрхүүдэд санхүүгийн туслалцаа үзүүлдэг байсан.

Түүхээс харахад нийтийн орон сууц нь Нью-Йорк хотод арьсны өнгө, үндэстэн ястан зэргээрээ тусгаарлагдсан байдаг. Цагаан арьстнуудын 60% нь эдийн засгийн боломжуудтай ойрхон боловч нийтийн тээврийн үйлчилгээнээс хол газруудад амьдардаг. Үүний эсрэгээр Испани, Африк Америкчууд, Азиудын хороолол нийтийн тээврийн үйлчилгээтэй ойр боловч эдийн засгийн боломжууд багатай газар байдаг. Нью-Йорк хот дахь засгийн газрын санхүүжилттэй орон сууцны ихэнх хэсэг нь нийтийн тээврийн үйлчилгээтэй ойр бүсэд байрлах хандлагатай байдаг боловч тогтвортой ажлын байр, боловсролын байгууллагуудаас хол байна. Тиймээс одоогийн Нью Йорк хотын хямд төсөр орон сууцны бодлого нь

- Хямд өртөгтэй орон сууц гэж тооцогдохын тулд түрээс нь оршин суугчдын орлогын 30 хувиас хэтрэхгүй байх ёстой.
- Хямд өртөг бүхий нэгжүүд нь нийтийн тээврийн хэрэгслээр зорчих зогсоолоос явган яваад очих зайтай байх, эдийн засгийн боломжуудтай ойрхон, боловсрол, ажил эрхлэлтийн боломжуудтай ойрхон байх зэргийг онцолсон байна.

Inclusionary Zoning

Янз бүрийн холимог орлоготой орон сууцыг нэг хотхонд хөгжүүлэх

Housing voucher

Орон сууцны эрхийн бичиг нь бага орлоготой оршин суугчдад нэмэлт түрээсийн төлбөрийг хувийн эзэмшлийн газруудад төлөхөд тусална.

USDA loan program

АНУ-ын Хөдөөгийн Хөгжлийн Баталгаат Орон сууцны зээлийн хөтөлбөр гэж нэрлэгддэг USDA зээлийн хөтөлбөр нь бага орлоготой хөдөө орон нутаг дахь айл өрхүүдэд байр худалдаж авахад нь эсвэл байрандаа засвар хийхэд нь тусална. Урьдчилгаат төлбөр шаардагддаггүй байна.

---oOo---

⁶³ https://en.wikipedia.org/wiki/Affordable_housing

Ашигласан материал:

1. www.ubchamber.mn
2. www.thehearttruths.com
3. www.pub.gov.sg
4. www.hdb.gov.sg
5. www.wikipedia.org
6. www.cmhc-schl.gc.ca
7. www.livepopulation.com
8. www.gesetze-im-internet.de
9. www.kfw.de
10. www.adb.org
11. www.cpf.gov.sg
12. www.hdb.gov.sg
13. www.bmi.bund.de
14. www.cmhc-schl.gc.ca
15. www.thecanadianencyclopedia.ca
16. <http://www.gesetze-im-internet.de>
17. <https://www.bmi.bund.de>
18. <https://www.ofwat.gov.uk>
19. <https://www.ofgem.gov.uk>
20. <https://www.sgn.co.uk>
21. <http://www.rtpi.org.uk>
22. <https://www.innovations.harvard.edu>
23. <http://urbact.eu/germany>
24. <https://www.pub.gov.sg>
25. <http://www.hdb.gov.sg>
26. <https://sso.agc.gov.sg>
27. <https://thehearttruths.com>
28. <https://www.cpf.gov.sg>
29. <https://sso.agc.gov.sg>
30. Рой, Н., Хуримтлэлын Төв Сан болон Сингапурын эдийн засгийн үнэн түүх:
31. Хотхоны Зөвлөлийн дүрэмд
32. Орон сууцжуулах 3 дахь хөтөлбөрийн хүрээнд тогтоосон стандарт. Япон улс
33. Орон сууцжуулах 4 дэх хөтөлбөрийн хүрээнд тогтоосон стандарт. Япон улс
34. Орон сууцжуулах 5 дахь хөтөлбөрийн хүрээнд тогтоосон стандарт Япон улс
35. Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І О жилищных отношениях.
36. Закон Республики Казахстан от 7 декабря 2000 года № 110-ІІ О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан.
37. Постановления Правительства Республики Казахстан от 16 апреля 2003 года № 364 О создании жилищного строительного сберегательного банка.
38. Юин, Б., 2005. Хоосон Орон Сууцгүй болсон нь: Сингапурийн нийтийн орон сууц- Squatters no more: Singapore social housing. *Land and Urban Policies for Poverty Reduction*, p.269.

- 39. Public Utilities Board (PUB)
- 40. Town gas
- 41. Natural gas
- 42. PowerGas Limited
- 43. Energy Market Authority
- 44. Wei, Z., Chen, T., Chiu, R.L. and Chan, E.H., 2017. Policy Transferability on Public Housing at the City Level: Singapore to Guangzhou in China. *Journal of Urban Planning and Development*, 143(3), p.05017010
- 45. Town Council
- 46. Pugh, C. 2001. The theory and practice of housing sector development for developing countries, 1950-99, *Housing Studies* 16(4):399-423.