

ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ШИНЭЧИЛСЭН НАЙРУУЛГЫН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨНИЙ СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН



БАРИЛГА ХОТ
БАЙГУУЛАЛТЫН
ЯАМ

Улаанбаатар хот
2019 он



MONGOLIAN LEGAL EXPERTS

ЗАХИАЛАГЧ: БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ЯАМ

**ГҮЙЦЭТГЭГЧ: ӨМГӨӨЛЛИЙН “МОНГОЛИАН ЛЕГАЛ ЭКСПЕРТС” ХХН-
ИЙН ЗӨВЛӨХ БАГ**

	Агуулга	
НЭГ	ЕРӨНХИЙ ЗҮЙЛ	4
ХОЁР	ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙГ СОНГОСОН ҮНДЭСЛЭЛ, ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨ ТООЦОХ ХЭСГИЙГ ТОГТООСОН БАЙДАЛ	5-6
	2.1. Хуулийн төслийн үзэл баримтлалд тодорхойлсон хуулийн төслийн зорилго	5
	2.2. Хуулийн төслөөс үр нөлөөг үнэлэх хэсгийг тогтоосон байдал	6
ГУРАВ	УРЬДЧИЛАН СОНГОСОН ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭД ТОХИРОХ ШАЛГАХ ХЭРЭГСЛИЙН ДАГУУ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ	6-31
	3.1. “Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хийсэн үнэлгээ	6-9
	3.2 “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хийсэн үнэлгээ	9-13
	3.3.“Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хийсэн үнэлгээ	13-19
	3.4.“Харилцан уялдаатай байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хийсэн	19-37
ДӨРӨВ	ҮР ДҮНГ ҮНЭЛЖ, ЗӨВЛӨМЖ ӨГСӨН БАЙДАЛ	37-39
	4.1.Баримтжуулалт	38
	4.2. Үнэлэлт дүгнэлт	38
	4.2.1.“Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтээр	38
	4.2.2.“Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтээр	38
	4.2.3 “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтээр	39
	4.2.4.“Харилцан уялдаатай эсэх” шалгуур үзүүлэлтээр	39
ТАВ	ЗӨВЛӨМЖ	39
	Хавсралт-Хурлын тэмдэглэлүүд (01-08)	39-79

ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ШИНЭЧИЛСЭН НАЙРУУЛГЫН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛЭХ СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН

НЭГ.ЕРӨНХИЙ ЗҮЙЛ

Энэхүү үнэлгээг Барилга, хот байгуулалтын яамнаас боловсруулсан Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн холбогдох зүйл, заалтад Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 17 дугаар зүйлд заасны дагуу дүн шинжилгээ хийх, үр нөлөөг тооцож, давхардал, зөрчил, хийдлийг илрүүлэх, хуулийн зүйл заалтыг ойлгомжтой, хэрэгжих боломжтой байдлаар боловсруулахад зөвлөмж өгөх зорилгоор гүйцэтгэсэн.

Үнэлгээ хийхээр сонгож авсан хуулийн төслийг хуулийн шинэчилсэн найруулгын хэлбэрээр боловсруулсан байна.

Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн /цаашид “хуулийн төсөл” гэх/ үр нөлөөг үнэлэх ажиллагааг Монгол Улсын Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 3 дугаар хавсралтаар батлагдсан “Хуулийн төслийн үр нөлөөг тооцох аргачлал”-д /цаашид “Аргачлал” гэх/ заасны дагуу дараах үе шатаар хийсэн. Үүнд:

1. Хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх шалгуур үзүүлэлтийг сонгох;
2. Хуулийн төслөөс үр нөлөөг үнэлэх хэсгээ тогтоох;
3. Шалгуур үзүүлэлтэд тохирох шалгах хэрэгслийн дагуу хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх;
4. Үр дүнг үнэлж, зөвлөмж өгөх.
- 5.

Тус судалгааны ажлыг хийж гүйцэтгэхдээ хуулийн төслийн зорилго, хамрах хүрээ, зохицуулах асуудалтай уялдуулан, аргачлалд дурдсан нийт 6 шалгуур үзүүлэлтээс дараах 4 шалгуур үзүүлэлтийг сонголоо. Үүнд:

- 1.Зорилгод хүрэх байдал
- 2.Практикт хэрэгжих боломж
- 3.Ойлгомжтой байдал
- 4.Харилцан уялдаа зэрэг болно.

Энэхүү үр нөлөөний үнэлгээг хийхийн тулд хуулийн төсөл, түүний үзэл баримтлал болон тэдгээрийн анх боловсруулах болсон Орон сууцны тухай болон Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулиудын хэрэгжилтийн судалгааны ажлын тайлантай танилцаж, хуулийн төсөл боловсруулах болсон үндэслэл, шаардлага, хуулийн төслийн зорилго болон зорилгод хүрэхэд чиглэгдсэн, илэрхийлж чадахуйц арга хэмжээ, тодорхой зохицуулалтыг сонгон авч ашиглав.

Орон сууцны тухай хуулийн төслийн үр нөлөөний үнэлгээг хийснээр “орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагаа, орон сууцны ашиглалтыг сайжруулах оновчтой тогтолцоог бүрдүүлэх замаар иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг хангах эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн баталгааг төрөөс хангах” эрх зүйн орчныг бий болгохтой холбоотой үүсэж буй асуудлуудыг тодорхойлон, тэдгээрийг хангалттай түвшинд шийдвэрлэх үр нөлөөтэй бөгөөд хуулийн төсөл батлагдсан тохиолдолд давхардал, зөрчил, хийдэлгүй боловсруулагдсан эсэхэд хариулт өгсөн болно.

ХОЁР. ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛЭХ ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙГ СОНГОСОН ҮНДЭСЛЭЛ, ҮНЭЛЭХ ХЭСГИЙГ ТОГТООСОН БАЙДАЛ

2.1. Хуулийн төслийн Үзэл баримтлалд тодорхойлсон хуулийн төслийн зорилго:

Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагаа, орон сууцны ашиглалтыг сайжруулах оновчтой тогтолцоог бүрдүүлэх замаар иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг хангах эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн баталгааг төрөөс хангахтай холбоотой харилцааг хуулиар энэхүү хуулийн төслөөр зохицуулахыг зорьжээ.

Уг үнэлгээг хийхдээ, эдгээр чиглэл тус бүрээс хуулийн төслийн зорилгыг хамгийн сайн илэрхийлж чадах нэг зохицуулалтыг сонгож, энэ хуулийн төслийн зорилго, хамрах хүрээ, зохицуулах асуудалтай уялдуулан, аргачлалд дурдсан дараах үндсэн 5 шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлгээ хийхээр сонголоо.

2.1.1 Зорилгод хүрэх байдал

“Зорилгод хүрэх байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийн Үзэл баримтлалд тусгасан зорилго нь түүнд дурдсан асуудлуудыг шийдвэрлэх хэрэгцээ шаардлагыг бүрэн илэрхийлсэн эсэхийг дүгнэн, зорилгодоо хүрэх чиглэл: Орон сууцны ашиглалтын талаарх хуулийн төслийн зохицуулалт хуулийн төслийн зорилгод хүрэх боломжтой эсэхийг үнэлэхээр сонголоо.

2.1.2 Практикт хэрэглэх боломж

“Практикт хэрэгжих боломж” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд тухайн хуулийн төслийн зохицуулалтыг дагаж мөрдөх буюу хэрэгжүүлэх боломжтой эсэхийг, тухайлбал, хуулийн төслийг хэрэгжүүлэх этгээд байгаа эсэх, тэдгээр этгээдэд тухайн хуулийн зохицуулалтыг хэрэгжүүлэх боломж, бололцоо (санхүү, хүний нөөц зэрэг) байгаа эсэхийг шалгаж тооцно.

2.1.3 Ойлгомжтой байдал

“Ойлгомжтой байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд Орон сууцны тухай хуулийн төслийн зохицуулалт түүнийг хэрэглэх, хэрэгжүүлэх субъектүүдийн (Төрийн байгууллага, хуулийн этгээд, сууц өмчлөгч, эзэмшигч, орон сууцны ашиглалт хариуцсан байгууллага, зорилтот бүлэгт хамаарах иргэн, хуулийн этгээд) хувьд ойлгомжтой, логик дараалалтайгаар боловсруулагдсан эсэхийг шалгана.

2.1.4 Харилцан уялдаа

“Харилцан уялдаа” Хуулийн төсөл нь Үндсэн хууль, Иргэний хууль, Барилгын тухай, Газрын тухай, Хот байгуулалтын тухай, Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай, Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай, Орон сууц хувьчлах тухай хуулиудтай шууд холбоотой байна. Төслийг дээрх хууль болон холбогдох бусад хуультай хэрхэн уялдаж байгааг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 3 дугаар хавсралт, Хууль зүй, дотоод хэргийн сайдын 2010 оны “Хуулийн давхардал, зөрчил, хийдлийг тогтоох, тэдгээрийн уялдаа холбоог тооцох тухай” 84 дүгээр тогтоолд заасан шалгуурын дагуу шалгаж, хууль тогтоомжид хэрхэн нийцэж байгаа эсэхийг тогтооно.

2.1.5 Зардал

Энэхүү шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийн зардлыг “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хийх аргачлал”-ын дагуу тусад нь тооцож Зардлын тайлан гарсан тул энэхүү тайланд дурдаагүй болно.

2.2. ХУУЛИЙН ТӨСЛӨӨС ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛЭХ ХЭСГИЙГ ТОГТООСОН БАЙДАЛ

Сонгосон шалгуур үзүүлэлтийн дагуу үр нөлөөг үнэлэхэд хамруулах хэсэг, түүнийг шалгах хэрэгслийг хүснэгтийн дагуу тогтоолоо. Үүнд:

Д/д	Шалгуур үзүүлэлт	Үр нөлөөг үнэлэх хэсэг	Тохирох шалгах хэрэгсэл
1.	Зорилгод хүрэх байдал	Хуулийн зорилгод тодорхойлогдсон харилцаанд хамаарах зохицуулалтуудаас зорилт тус бүрээр сонгосон зүйл, хэсэг, заалтын хүрээнд	Зорилгод хүрэх байдалд дүн шинжилгээ хийх.
2.	Практикт хэрэгжих боломж	Хуулийн төслөөс сонгосон зохицуулалтын хүрээнд	Хэрэгжүүлэх этгээд нь: (а) хангалттай хүн хүчний нөөцтэй эсэх, (б) үйл ажиллагаагаа явуулах хангалттай төсөвтэй эсэх, (в) ажилтнууд нь сургалтад тогтмол хамрагддаг эсэх, (г) хангалттай туршлагатай эсэх.
3.	Ойлгомжтой байдал	Хуулийн төслийг бүхэлд нь	Ойлгомжтой байдлыг шалгах.
4.	Харилцан уялдаа	Хуулийн төслийг бүхэлд нь	Хуулийн төслийн уялдаа холбоог шалгах.

ГУРАВ. УРЬДЧИЛАН СОНГОСОН ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭД ТОХИРОХ ШАЛГАХ ХЭРЭГСЛИЙН ДАГУУ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ

3.1. Шалгуур үзүүлэлт: Зорилгод хүрэх байдал

А. Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг сайжруулах оновчтой тогтолцоог бүрдүүлэх зорилт

Энэ зорилтыг хэрэгжүүлэх зохицуулалтууд хуулийн төслийн 12-14 дүгээр зүйлүүдэд тусгагдсан. Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх эх үүсвэрийг хуульчлан, зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах чиг үүрэг бүхий төрийн өмчит хуулийн этгээдийн бүрэн эрхийг тогтоож өгснөөр шинэ тутам зохицуулалт шаардаж байгаа хүн амын өсөлт, суурин газрын нягтаршил, иргэдийн оршин суух нөхцөлөө сайжруулах хэрэгцээ шаардлагыг хангах, орон сууцжуулах үйл ажиллагааг дэмжих механизмыг бий болгосон байна.

Хуулийн төслийн холбогдох заалт:

12 дугаар зүйл. Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх

12.1. Орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх үйл ажиллагааг дараах эх үүсвэрээс санхүүжүүлнэ:

12.1.1. улсын болон орон нутгийн төсвөөс олгох хөрөнгө;

12.1.2.олон улсын байгууллага, гадаад улс, Монгол Улсын болон гадаад улсын хуулийн этгээд, иргэний хандив, тусламж, хөрөнгө оруулалт;

12.1.3.зээлийн үйл ажиллагааны орлого;

12.1.4.үнэт цаасны арилжаанаас олсон орлого;

12.1.5.бусад эх үүсвэр.

13 дугаар зүйл.Түрээсийн орон сууцны сан

13.1.Түрээсийн орон сууц нь төрийн, орон нутгийн болон хувийн өмчийн хэлбэртэй байна.

13.2.Төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлэх асуудлыг орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага, орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлэх асуудлыг аймаг, нийслэлийн Засаг дарга хариуцна.

14 дүгээр зүйл.Зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах чиг үүрэг бүхий хуулийн этгээдийн бүрэн эрх

14.1.Зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах чиг үүрэг бүхий төрийн өмчит хуулийн этгээд нь дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

14.1.1.зорилтот бүлгийн иргэдэд зориулсан орон сууцны төсөл боловсруулах, хэрэгжүүлэх;

14.1.2.зорилтот бүлгийн иргэдэд зориулсан орон сууцыг захиалан бариулах, худалдан авах, худалдан борлуулах, түрээслүүлэх;

14.1.3.гадаад, дотоодын хөрөнгийн зах зээлээс санхүүжилтийн эх үүсвэрийг татах замаар мөнгөн хөрөнгийн тогтвортой сан бүрдүүлэх;

14.1.4.зорилтот бүлгийн иргэдийг ипотекийн зээлд хамруулах ажлыг зохион байгуулах;

14.1.5.хууль тогтоомжид нийцүүлэн бонд, хувьцаанд хөрвөх өрийн хэрэгсэл гаргах;

14.1.6.түрээсийн болон зээлийн хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас, барьцаат үнэт цаас гаргах;

14.1.7.зорилтот бүлгийн иргэдийг түрээсийн орон сууцанд хамруулах ажлыг зохион байгуулах.

Б. Орон сууцны ашиглалтыг сайжруулах оновчтой тогтолцоог бүрдүүлэх зорилт

Энэ зорилтын хүрээнд "Орон сууцны ашиглалт" бүлгийг хуулийн төсөлд тусгасан байна. Орон сууцны ашиглалтын байгууллагын үйл ажиллагаа, эрх, үүрэг, хориглох зүйлүүдийг тогтоож өгсөн нь орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөлтэй холбоотой асуудлыг нарийвчлан зохицуулах, мэргэжлийн байгууллага,

сууц өмчлөгчдийн холбооны чиг үүргийн давхардал, хийдлийг арилгахад чиглэгджээ.

Өмнө нь орон сууцанд их засвар болон урсгал засвар хийх асуудлыг сууц өмчлөгчдөд хариуцуулж байсан бол хуулийн төслийн 15 дугаар зүйлд орон сууцны ашиглалтын байгууллага хариуцан ажиллахаар тусгаж өгсөн бөгөөд түүний санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх Орон сууцны засвар, арчлалтын сангийн асуудлыг хуулийн төслийн 21 дүгээр зүйлд тодорхой заасан байна.

Хуулийн төслийн 17.2.13-т орон сууцны урсгал болон их засварын төлөвлөгөөний төслийг боловсруулж, аймаг, нийслэлийн Засаг даргаар батлуулан хэрэгжүүлэхийг орон сууцны ашиглалтын байгууллагад үүрэг болгосон нь орон сууцны ашиглалт, түүнд тавих хяналтыг сайжруулахад ихээхэн үр нөлөө үзүүлэхээр болжээ.

Хуулийн төслийн холбогдох заалт:

ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ ОРОН СУУЦНЫ АШИГЛАЛТ

15 дугаар зүйл. Орон сууцны ашиглалтын байгууллага

15.1. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга сум, алслагдсан дүүрэг, дагуул, хаяа хот, тосгоны хүн амыг ус, дулаанаар хангах, түгээх, хэрэглээнээс гарсан бохир усыг татан зайлуулах үйл ажиллагааг эрхэлж байгаа хуулийн этгээдэд тухайн нутаг дэвсгэр дэх орон сууцны ашиглалтыг сонгон шалгаруулалтгүйгээр гэрээ шууд байгуулан хариуцуулна.

15.2. Нийслэлийн Засаг дарга, энэ хуулийн 15.1-т зааснаас бусад дүүрэг, хороонд орон сууцанд амьдардаг 5000-аас доошгүй өрхөд нэг орон сууцны ашиглалтын байгууллага байхаар үйлчлэх хүрээг тогтоож, энэхүү хуулийн 8.1.6-д заасан журмын дагуу орон сууцны ашиглалтын байгууллагыг сонгон шалгаруулж, гэрээ байгуулж ажиллуулна.

15.3. Инженерийн төвлөрсөн бус хангамжтай нэг айлын сууцны хотхоны оршин суугчид хүсэлт гаргасан тохиолдолд аймаг, нийслэлийн Засаг дарга энэхүү хуулийн 8.1.6-д заасан журмын дагуу орон сууцны ашиглалтын байгууллагыг сонгон шалгаруулж ажиллуулж болно.

15.4. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга орон сууцны ашиглалтын байгууллагатай 5 жилийн хугацаатай гэрээ байгуулна.

15.5. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга орон сууцны их болон урсгал засварын төлөвлөгөөг батлах бөгөөд энэ нь орон сууцны ашиглалтын байгууллагатай байгуулах гэрээний салшгүй хэсэг байна.

15.6. Энэ хуулийн 15.4-т заасан гэрээний хэрэгжилтийг аймаг, нийслэлийн Засаг дарга хагас жил тутамд дүгнэж, гэрээг сунгах, цуцлах асуудлыг шийдвэрлэнэ.

15.7. Орон сууцны ашиглалтын байгууллагатай байгуулсан гэрээний хэрэгжилтийг энэ хуулийн 10.2.8-д заасан төвд хэрэглэгчээс ирүүлсэн гомдол, санал, 15.5-д заасан төлөвлөгөөний биелэлтэд үндэслэн дүгнэнэ.

15.8.Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга сууц өмчлөгчдийн хүсэлтээр, шаардлагатай тохиолдолд санаачлагаараа орон сууцны ашиглалтын байгууллагын үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, дүгнэлт гаргуулна.

15.9.Орон сууцны ашиглалтын байгууллага нь дараах нэгжтэй байна:

15.9.1.барилгын засвар, ашиглалт хариуцсан нэгж;

15.9.2.инженерийн хангамжийн засвар, ашиглалт хариуцсан нэгж;

15.9.3.үйлчилгээ хариуцсан нэгж;

15.9.4.захиргаа, санхүүгийн нэгж.

17 дугаар зүйл.Орон сууцны ашиглалтын байгууллагын эрх, үүрэг, хориглох зүйл

17.2.Орон сууцны ашиглалтын байгууллага дараах үүрэгтэй:

17.2.13.орон сууцны урсгал болон их засварын төлөвлөгөөний төслийг боловсруулах, холбогдох байгууллагаар батлуулж, хэрэгжүүлэх;

Хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа 1999 онд батлагдсан Орон сууцны тухай, 2003 онд батлагдсан Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулиудын хүрээнд мэргэжлийн байгууллага нь орон сууцны инженерийн хангамжийн ашиглалт, засвар үйлчилгээг, Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь орон сууцны барилгын ашиглалт, засвар үйлчилгээг хариуцан ажиллаж байна.

Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлд мэргэжлийн байгууллага болон СӨХ-ны үйл ажиллагааг нэгтгэн Орон сууцны ашиглалтын байгууллагад хариуцуулах болсноор үйл ажиллагааны уялдаа, холбоо сайжирч, иргэд, оршин суугчид орон сууцны үйлчилгээтэй холбоотой асуудлаар 2 байгууллагад хандах, нэг үйлчилгээ авсныхаа төлөө 2 байгууллагад төлбөр төлөхөөргүй болж, мэргэшсэн, чанартай үйлчилгээ авах боломжийг бүрдүүлж байна.

Хуулийн төслийн 18 дугаар зүйлд сууц өмчлөгчийн эрх, үүргийг, 20 дугаар зүйлд сууц өмчлөгчийн дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйлийг хуульчилсан. Орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, засвар арчлалтын асуудал нь орон сууцны ашиглалтын салшгүй хэсэг болохын хувьд ийнхүү Орон сууцны тухай болон Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийг нэгтгэн зохицуулснаар иргэд, хууль хэрэглэгч, хэрэгжүүлэгч этгээдэд ойлгомжтой болж, сууц өмчлөгчийн эрх ашигт нийцэхээр болсон байна.

3.2. Шалгуур үзүүлэлт: Практикт хэрэгжих боломж

Хуулийн төслийн зохицуулалтуудыг “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтээр шалган, бодит байдалд хэрэгжих боломжтой эсэх, хэрэгжүүлэгч субъектүүдэд ачаалал, бэрхшээл учруулах эсэх, учирч болох эрсдэлийг бууруулах арга зам байгаа эсэхийг тодруулахыг зорилоо. Энэхүү шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд

нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, орон сууцны ашиглалтын байгууллагын төлөөлөл болгож ОСНААУГ, Хэрэглэгчдэд үйлчлэх төв, Монголын СӨХ-дын дээд зөвлөл, зэрэг байгууллагуудын төлөөлөлтэй уулзаж, санал хүсэлтийг авсан.

Инженерийн шугам сүлжээний өмчлөлийн асуудлыг Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль, Эрчим хүчний тухай хууль, Орон сууцны тухай хууль, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуульд өөр өөрөөр тусгасан байгаа нь маргаан үүсгэдэг.

Иймд хуулийн төсөлд инженерийн шугам сүлжээний нэр томьёо, түүний өмчлөлийн асуудлыг тодорхой болгож хуульчилснаар цаашид тухайн харилцаанд маргаан, сөрөг үр дагавар үүсэхгүй байх нөхцөлийг бүрдүүлжээ.

Тухайлбал, шугам сүлжээний өмчлөлийн асуудлыг дараах 3 хуульд өөрөөр тодорхойлсон нь хэрэг маргааныг шийдвэрлэхэд хүндрэл учруулж байна. Үүнд:

- a) Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.7 дах заалтад “цэвэр ус түгээх шугам” гэж ус, дулаан дамжуулах төв болон удирдах зангилааны тоолуурын өмнөх хаалтаас хэрэглэгчийн тоолуурын өмнөх хаалт хүртэлх шугам сүлжээг” гэж, 3.1.9 дэх заалтад “бохир ус цуглуулах шугам” гэж барилгын гадна талын эхний худгаас бохир ус татан зайлуулах шугамд холбогдож байгаа худаг хүртэлх шугам сүлжээг” гэж, 3.1.10 дахь заалтад “бохир ус татан зайлуулах шугам” гэж бохир ус цуглуулах шугамд холбогдож байгаа эхний худгаас бохир ус цэвэрлэх байгууламжийн хүлээн авах сан хүртэлх шугам сүлжээг” гэж тус тус заасан бөгөөд мөн хуулийн 19 дүгээр зүйлийн 19.1 дэх хэсэгт “цэвэр ус дамжуулах, түгээх, бохир ус цуглуулах, татан зайлуулах шугам сүлжээ нь төрийн болон орон нутгийн өмчид байна” гэж;
- b) Эрчим хүчний тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.8 дахь заалтад “цахилгаан түгээх сүлжээ” гэж эх үүсвэрээс шууд холбогдсон болон цахилгаан дамжуулах сүлжээний дэд станцаас хэрэглэгчийн тоног төхөөрөмж хүртэлх цахилгаан түгээх зориулалт бүхий 110кВ, түүнээс доош шугам, дэд станцыг” гэж, мөн хуулийн 3.1.14 дэх заалтад “дулаан түгээх сүлжээ” гэж дулаан хуваарилах төв, түүнээс хэрэглэгчийн тоног төхөөрөмж хүртэлх дулааны шугам, тоног төхөөрөмжийг” гэж;
- c) Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 15.1.1 дэх заалтад “...орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, цахилгааны оролтын самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээшхи бохир усны шугам сүлжээнүүд...” сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд хамаарахаар тус тус заажээ.

Хуулийн төслийн холбогдох заалт:

4 дүгээр зүйл.Хуулийн нэр томьёоны тодорхойлолт

4.1.Энэ хуульд хэрэглэсэн дараах нэр томьёог дор дурдсан утгаар ойлгоно:

4.1.15.“түгээх шугам сүлжээ” гэж Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 3.1.7, Эрчим хүчний тухай хуулийн 3.1.14-д заасныг;

20 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчийн дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйл

20.1.Сууц өмчлөгчийн дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлд Иргэний хуулийн 146.1-д заасан бүрдэл хэсэг болон хэрэглэгчийн тоног төхөөрөмж хамаарна.

Тайлбар: Хэрэглэгчийн тоног төхөөрөмжид тухайн сууцны доторх халаах хэрэгсэл, ванн, душ, угаагуур, жорлон, алчуур хатаагч, агаар сэлгээлтийн тоноглол, цахилгааны тоноглол /залгуур, унтраалга г.м./, холбоо, дохиоллын тоноглол /домофон, галын дохиоллын төхөөрөмж г.м./ тэдгээрийн салбар шугам сүлжээний эхний хаалт /вентиль/ хүртэлх шугам сүлжээ хамаарна.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуульд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээний үнэ, тарифыг тогтоох асуудлыг бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэхээр, бүх гишүүдийн 50-иас дээш хувь хуралд оролцсоноор хурал хүчин төгөлдөр болохоор заасан байдаг. Гэтэл сууц өмчлөгчдийн идэвх, санаачлага сул, хуулийн дагуу ирц бүрддэггүйгээс ихэнх СӨХ-д МСӨХДЗ-өөс тогтоосон жишиг тарифыг үндэслэн 1м²-ын үнийг 60-300 төгрөгөөр буюу нэг өрхийн төлбөрийг дундажаар 4,500-80,000 төгрөгийн хооронд тогтоосон байна.

Хяналт шалгалтад хамрагдсан дийлэнх СӨХ-дод сууц өмчлөгчөөс авах хураамж, төлбөрийн хэмжээг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцүүлж тогтоосныг батлах хурлын протокол буюу тэмдэглэл байхгүй байна.

Иймээс хуулийн төсөлд сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээний үнэ, тарифыг тооцох аргачлалыг орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага боловсруулж, орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага батлахаар тусгасан нь иргэд, байгууллагад ойлгомжтой болж, хэрэгжих нөхцөлийг бүрдүүлсэн байна.

Хуулийн төслийн холбогдох заалт:

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

8.1.3.олон айлын орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээний үнэ тарифыг тооцох аргачлалыг батлах, хэрэгжилтэд хяналт тавих;

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

9.1.4.олон айлын орон сууцны сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээний үнэ, тарифыг тооцох аргачлалыг боловсруулах, батлуулах;

Түүнчлэн СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал, удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдэд ихэнхдээ барилга, орон сууц, нийтийн аж ахуйн салбарт урьд, өмнө нь ажиллаж байгаагүй, мэргэжлийн бус, тэтгэврийн насны хүмүүс томилогдон ажиллаж байгаа нь орон сууцны ашиглалтын үйл ажиллагаа доголдох, норм нормативын дагуу засвар, үйлчилгээг хийж гүйцэтгэхгүй байх шалтгаан болж байсан.

СӨХ-ны жилийн орлого, зарлага, мөнгөн хуримтлалын төлөвлөгөөг боловсруулах, бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцүүлэх, батлуулах, тайланг гаргаж, танилцуулах ажилд сууц өмчлөгчдийн оролцох идэвх, санаачлага дутмаг, СӨХ-ны хөрөнгийг зориулалтын бусаар зарцуулан хөрөнгө шамшигдуулах, засвар, үйлчилгээний чанар шаардлага хангахгүй байх зэрэг буруутай болох нь тогтоогдоход хуулийн хариуцлага хүлээх чадваргүй, хөрөнгийн баталгаагүй байдгаас маргааныг шийдвэрлэхэд хүндрэл, бэрхшээлтэй байдаг.

Хуулийн төсөлд орон сууцны ашиглалтын байгууллагад СӨХ-ны үйл ажиллагааг хариуцуулах болсноор үйл ажиллагааны уялдаа, холбоо, орон сууцны ашиглалт, үйлчилгээ сайжрах бөгөөд энэ заалт нь практикт хэрэгжих боломжтой болжээ.

Хуулийн төслийн холбогдох заалт:

16.1.Орон сууцны ашиглалтын байгууллагын барилгын засвар, ашиглалт хариуцсан нэгж нь дараах үйл ажиллагааг эрхэлнэ:

16.1.1.орон сууцны барилга, түүний хийц, бүтээц, дээвэр, нүүр тал /фасад/, орц, хонгил, агааржуулалтын системийн урсгал болон их засвар;

16.1.2.цонх, хаалганы дулаалга, цоож, холбоо, дохиоллын систем, түүний засвар үйлчилгээ;

16.1.3.цахилгаан шатны урсгал болон их засвар, засвар үйлчилгээ;

16.1.4.орон сууцны барилгын орчны тохижилт, засвар, арчлалт;

16.1.5.орон сууцны үндсэн хийц, бүтээцийн чанарыг хэвээр хадгалах, насжилтыг уртасгах арга хэмжээг авах.

16.2.Орон сууцны ашиглалтын байгууллагын инженерийн хангамжийн засвар, ашиглалт хариуцсан нэгж нь дараах үйл ажиллагааг хариуцна:

16.2.1.орон сууцны түгээх сүлжээ;

16.2.2.түгээх сүлжээний горим тохируулга;

16.2.3.түгээх сүлжээний угаалга;

16.2.4.ус, дулааны алдагдлыг бууруулах;

16.2.5.ус, дулааны горимд хяналт тавих.

16.3.Орон сууцны ашиглалтын байгууллагын үйлчилгээ хариуцсан нэгж нь дараах үйл ажиллагааг хариуцна:

16.3.1.орц, хонгил, авто зогсоол, орчны тохижилтын өдөр тутмын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ;

16.3.2.ахуйн хог хаягдал болон орон сууцны ашиглалтын мэргэжлийн байгууллагын засвараас гарсан хог хаягдлыг татан зайлуулах;

16.3.3. харуул, хамгаалалт;

16.3.4. орон сууцны бусад үйлчилгээ /барилгын нүүр тал /фасад/-ын шилэн хийцийн угаалга арчилгаа, оршин суугчдад зориулсан саун, бассейн, фитнес, үл хөдлөх хөрөнгийн түрээс гм/.

16.4. Орон сууцны ашиглалтын мэргэжлийн байгууллагын захиргаа, санхүүгийн нэгж нь тус байгууллагын өдөр тутмын үйл ажиллагааг зохион байгуулж удирдана.

Хуулийн төслийг хэрэгжүүлэх этгээдүүдийг тодорхойлон тусгасан бөгөөд тэдгээр этгээдэд хуулийн зохицуулалтыг хэрэгжүүлэх боломж, бололцоо (санхүү, хүний нөөц, техник, багаж хэрэгсэл) бүрдсэн байна.

3.3. Шалгуур үзүүлэлт: Ойлгомжтой байдал

Хуулийн төсөл нь хэрэгжүүлэх, хэрэглэх этгээдэд ойлгомжтой байдлаар томъёологдсон эсэхийг тогтоох зорилгоор Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, Барилгын хөгжлийн төв, Төрийн орон сууцны корпораци, ОСНААУГ-ын төлөөлөл буюу хуулийн төслийг боловсруулахад оролцсон Барилга, хот байгуулалтын сайдын тушаалаар байгуулсан ажлын хэсгийн гишүүдээс санал авахад хуулийн төслийн ойлгомжтой байдал гэсэн шалгах хэрэгслийн хүрээнд ойлгомжгүй байгаа зохицуулалт байхгүй тухай дараах санал ирүүлсэн байна.

№	Санал ирүүлсэн байгууллагын нэр	Саналын агуулга	Ойлгомжгүй байгаа хуулийн төслийн зохицуулалт
1.	Барилга, хот байгуулалтын яам	Орон сууцны тухай хуулийн төсөл нь зөв ойлгож, хэрэгжүүлэх боломжтой байдлаар боловсруулагдсан байна.	Байхгүй.
2.	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар	Саналгүй	Байхгүй.
3.	“Барилгын хөгжлийн төв” ТӨААТҮГ	Саналгүй	Байхгүй.
4.	“Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК	Саналгүй	Байхгүй.
5.	Улаанбаатар хотын ОСНААУГ	Саналгүй	Байхгүй.

Түүнчлэн энэхүү шалгах хэрэгслийн дагуу хуулийн төслийг Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлд заасан хууль тогтоомжийн төслийн эх бичвэрийн агуулгад тавих нийтлэг шаардлага, 30 дугаар зүйлд заасан хуулийн төслийн хэл зүй, найруулгад тавих нийтлэг шаардлагад нийцүүлэн боловсруулсан эсэхийг Хууль тогтоомжийн дараах заалтад заасан шаардлагыг хангасан эсэхэд хариулт өгөх замаар шалгалаа.

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлд заасан Хуулийн төслийн эх бичвэрийн агуулгад тавих нийтлэг шаардлага

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн зохицуулалт	Хуулийн төслийн зохицуулалтад үнэлгээ хийсэн байдал
29.1.1.Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээнд нийцсэн, бусад хууль, үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлалтай уялдсан байх;	Уг шаардлагыг хангасан байна.
29.1.2.тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцаанд хамаарах асуудлыг бүрэн тусгасан байх;	Хуулийн төсөлд иргэд, зорилтот бүлэгт хамаарах иргэдтэй холбоотой орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг зохицуулсан нэлээдгүй зохицуулалт орсон нь хууль тогтоомжийн тухай хуулийн дээрх заалтын шаардлагад нийцсэн байна.
29.1.3.тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцааны хүрээнээс хальсан асуудлыг тусгахгүй байх;	Хуулийн төсөл нь “орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагаа, орон сууцны ашиглалтыг сайжруулах оновчтой тогтолцоог бүрдүүлэх замаар иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг хангах эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн баталгааг төрөөс хангах”-тай холбоотой харилцааг зохицуулсан. Зохицуулах нийгмийн харилцааны хүрээнээс хальсан асуудлыг тусгаагүй.
29.1.4.тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцаанд үл хамаарах хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах буюу хүчингүй болсонд тооцох тухай заалт тусгахгүй байх;	Уг шаардлагыг хангасан байна.
29.1.5.зүйл, хэсэг, заалт нь хоорондоо зөрчилгүй байх;	Уг шаардлагыг хангасан байна.
29.1.6.хэм хэмжээ тогтоогоогүй, тунхагласан шинжтэй буюу нэг удаа хэрэгжүүлэх заалт тусгахгүй байх;	Уг шаардлагыг хангасан байна.
29.1.7.бусад хуулийн заалтыг давхардуулан заахгүйгээр шаардлагатай бол түүнийг эш татах, энэ тохиолдолд эшлэлийг тодорхой хийж, хуулийн нэр болон хэвлэн нийтэлсэн албан ёсны эх сурвалжийг бүрэн гүйцэд заасан байх;	Хуулийн төслийн хүрээнд бусад хуулийн заалтыг давхардуулан заасан, эш татсан зохицуулалт агуулагдаагүй байх тул энэ шаардлагыг хангасан байна.
29.1.8.тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцаа, хуулийн үйлчлэх хүрээ, эрх зүйн харилцаанд оролцогч хүн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, зохицуулалтад удирдлага болгох, харгалзан үзэх нөхцөл байдал, нийтийн эрх зүйн этгээдийн чиг үүрэг, эрх хэмжээ, тэдгээрийг биелүүлэх журам;	Уг шаардлагыг хангасан байна.

29.1.9.шаардлагатай тохиолдолд эрх зүйн хэм хэмжээг зөрчсөн этгээдэд хүлээлгэх хариуцлагын төрөл, хэмжээ, хуулийн хүчин төгөлдөр болох хугацаа, хууль буцаан хэрэглэх тухай заалт, хуулийг дагаж мөрдөх журмын зохицуулалт, бусад хуулийн зүйл, заалтыг хүчингүй болсонд тооцох, хасах заалт;	Энэ талаарх зохицуулалт байхгүй тул энэ шаардлагыг хангасан гэж үзлээ.
29.1.10.шаардлагатай тохиолдолд бусад хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах болон хууль хүчингүй болсонд тооцох тухай дагалдах хуулийн төслийг боловсруулсан байх;	Хуулийн төсөлтэй холбогдуулан нэмэлт оруулах хуулийн төсөл 2, өөрчлөлт оруулах хуулийн төсөл 4, хүчингүй болох хуулийн төсөл 1, дагалдах хуулийн төсөл боловсруулсан байна.
29.1.11.хуулийн төсөл нь хуулийн зорилго гэсэн зүйлтэй байж болох бөгөөд зорилгод тус хуулиар хангахаар зорьж байгаа иргэний үндсэн эрх, бэхжүүлэх үндсэн зарчим, хүрэх үр дүнг тусгана.	Хуулийн төслийн зорилго нь “орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагаа, орон сууцны ашиглалтыг сайжруулах оновчтой тогтолцоог бүрдүүлэх замаар иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг хангах эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн баталгааг төрөөс хангах”
Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 30 дугаар зүйлд заасан Хуулийн төслийн хэл зүй, найруулгад тавих нийтлэг шаардлага	
30.1.1.Монгол Улсын Үндсэн хууль, бусад хуульд хэрэглэсэн нэр томъёог хэрэглэх;	Уг шаардлагыг хангасан байна.
30.1.2.нэг нэр томъёогоор өөр өөр ойлголтыг илэрхийлэхгүй байх;	Уг шаардлагыг хангасан байна.
30.1.3.үг хэллэгийг монгол хэл бичгийн дүрэмд нийцүүлэн хоёрдмол утгагүй товч, тодорхой, ойлгоход хялбараар бичих;	Уг шаардлагыг хангасан байна.
30.1.4.хүч оруулсан нэр томъёо хэрэглэхгүй байх;	Уг шаардлагыг хангасан байна.
30.1.5.жинхэнэ нэрийг ганц тоон дээр хэрэглэх.	Уг шаардлагыг хангасан байна.

Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн холбогдох зүйл, Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлалын дагуу боловсруулсан нь тавигдаж буй шаардлагыг хангасан байна.

Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн ойлгомжтой байдлыг Барилга, хот байгуулалтын яам, ажлын хэсгийн төлөөлөлтэй уулзалт зохион байгуулах замаар судалсан. Хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн зохицуулалтуудыг хэрэглэх, хэрэгжүүлэх субъектүүдийн хувьд ойлгомжтой, логик дараалалтайгаар томъёолсон байна.

Хуулийн төсөл нь Нийтлэг үндэслэл, Орон сууцны талаарх төрийн байгууллагуудын бүрэн эрх, Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагаа, Орон сууцны ашиглалт, Бусад зүйл гэсэн таван бүлэгтэй. Хуулийн төсөлд орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг тодорхойлон, зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах чиг үүрэг бүхий төрийн өмчит хуулийн этгээдийн бүрэн эрхийг тогтоож өгснөөр тус байгууллага улс

төрөөс хамааралгүйгээр, урт хугацаанд тогтвортой үйл ажиллагаа явуулах боломжтой болж байна.

Мөн Орон сууцны ашиглалт бүлэгт орон сууцны ашиглалтын байгууллагаас гадна орон сууцанд амьдарч буй сууц өмчлөгчийн эрх, үүргийг ойлгомжтой байдлаар тогтоон өгснөөр цаашид маргаан, зөрчил үүсэхгүй байх нөхцөлийг бүрдүүлжээ.

17 дугаар зүйл.Орон сууцны ашиглалтын мэргэжлийн байгууллагын эрх, үүрэг, хориглох зүйл

17.1. Орон сууцны ашиглалтын байгууллага дараах эрхтэй.

17.1.1.сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд учруулсан хохирлыг гэм буруутай этгээдээр нөхөн төлүүлэх;

17.1.2.сууц өмчлөгч нь барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэгч байгууллагаас тавьсан шаардлагын дагуу гүйцэтгэх засвар, үйлчилгээг хийгээгүй бол орон сууц ашиглалтын байгууллага нь тухайн ажлыг хийж гүйцэтгэн, гарсан зардлыг тухайн өмчлөгчөөр нөхөн төлүүлэх;

17.1.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад түрээслүүлэх асуудлаар тухайн орон сууцны сууц өмчлөгчдөөс бичгээр санал авч, олонхи нь дэмжсэн тохиолдолд гэрээ байгуулж, түрээслүүлэх;

17.1.4.энэ хуулийн 18.3-т заасныг зөрчсөн иргэн, хуулийн этгээдийн ус, дулаан, цахилгаан хангамжийг таслах, гарсан хохирлыг төлүүлэх, төлөвлөлтийн шаардлагыг хангуулах.

17.2.Орон сууц ашиглалтын байгууллага дараах үүрэгтэй.

17.2.1.мэргэжлийн хариуцлагын даатгалд даатгуулсан байх;

17.2.2.орон сууцны барилгын ашиглалтын баримт бичгийг баяжуулж, хувийн хэрэг хөтөлж, хадгалах;

17.2.3.орон сууцны барилгын гадна хана /фасад/-ыг өөрчлөх тохиолдолд аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектортой зөвшилцөх;

17.2.4.энэ хуулийн 20.2-т заасан үндсэн хөрөнгөд элэгдэл тооцож, хуримтлал бүрдүүлэх;

17.2.5.хангагч байгууллагаас орон сууцны түгээх шугам сүлжээг ашиглан борлуулсан бүтээгдэхүүний төлбөрт ногдох шимтгэлийг нэхэмжлэх, Орон сууцны засвар, арчлалтын санд төвлөрүүлэх ажлыг хариуцах;

17.2.6.энэ хуулийн 16 дугаар зүйлд заасан үйл ажиллагааг эрхлэх хүрээнд хэрэглэгч бүртэй гэрээ байгуулах, уг гэрээний хэрэгжилтийг хариуцах, тайлагнах;

17.2.7.хэрэглэгчтэй байгуулсан гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүйгээс учирсан хохирлыг хариуцах;

17.2.8.энэ хуулийн 16 дугаар зүйлд заасан ажил, үйлчилгээг эрхлэх хүрээнд холбогдох хуульд заасан тусгай зөвшөөрөлтэй байх;

17.2.9.байнгын, тасралтгүй ажиллагаатай дуудлага хүлээн авах төвийг ажиллуулж, хэрэглэгчийн хүсэлт, гомдол, саналыг хүлээн авах, шийдвэрлэх ажлыг шуурхай зохион байгуулах;

17.2.10.ус, дулаан түгээх, хэрэглээнээс гарсан бохир усыг татан зайлуулах үйлчилгээг энэ хуулийн 20.1-д заасан хэрэглэгчийн тоног төхөөрөмж хүртэл хариуцах;

17.2.11.түгээх сүлжээ, сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээг батлагдсан норм, нормативын дагуу чанартай хийж гүйцэтгэж, ашиглалтын хэвийн үйл ажиллагааг хангах;

17.2.12.орон сууцны барилгын хийц, бүтээцэд ан цав, цууралт үүсэх зэрэг ноцтой эвдрэл, гэмтэл гарсан тохиолдолд барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэгч байгууллагад хандаж, дүгнэлт гаргуулж, холбогдох арга хэмжээг авах;

17.2.13.орон сууцны урсгал болон их засварын төлөвлөгөөний төслийг боловсруулах, холбогдох байгууллагаар батлуулж, хэрэгжүүлэх;

17.2.14.оршин суугч нь эзгүй үед сууцанд ус алдах, гал гарах зэрэг бусад оршин суугчдын аюулгүй байдал, эд хөрөнгөд хохирол учруулахуйц эвдрэл гэмтэл гарсан тохиолдолд зайлшгүй шаардлагатай гэж үзвэл тухайн сууцанд нэвтрэн орж эвдрэл, гэмтлийг арилгаж болох бөгөөд энэ тухай оршин суугчдын болон цагдаагийн байгууллагын төлөөлөгчийг байлцуулан акт үйлдэж эзгүй байсан оршин суугчийн эд хөрөнгийг хамгаалах арга хэмжээ авах;

17.2.15.хэрэглэгч гэрээт мэргэжлийн байгууллагаар засвар, үйлчилгээ хийлгэх үед хэрэглэгчийн орон сууцны ус, дулаан, цахилгаан хангамжийг таслах шаардлага гарсан нөхцөлд түүний захиалга, хүсэлтийг үндэслэн таслалт, холболтыг саадгүй, нэн даруй хийж, гүйцэтгэлд нь хяналт тавих.

17.3.Орон сууц ашиглалтын байгууллагад дараах үйл ажиллагааг хориглоно.

17.3.1.орон сууцны орчны зам, талбайн хөдөлгөөнийг засвар, үйлчилгээ хийхээс бусад тохиолдолд хааж, бусдад саад учруулах;

17.3.2.орон сууцны засвар, арчлалтын сангийн хөрөнгийг зориулалтын бусаар ашиглах, зарцуулах;

17.3.3.сууц өмчлөгчдөөс үндэслэлгүй төлбөр, хураамж нэхэмжлэх;

17.3.4.орон сууцны техникийн өрөөний зориулалтыг өөрчлөх.

18 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг, хориглох зүйл

18.1.Сууц өмчлөгч нь дараах эрхтэй:

18.1.1.дангаар өмчлөх сууцаа захиран зарцуулах;

18.1.2.орон сууц ашиглалтын байгууллагаас норм, дүрэм, журам, стандартын шаардлагад нийцсэн үйлчилгээ авах, үйлчлүүлэх;

18.1.3.орон сууц ашиглалтын байгууллагыг сонгон шалгаруулахад оролцох, үйл ажиллагаанд хяналт тавих;

18.1.4.засвар, үйлчилгээний хөлс, зардал үндэслэлтэй эсэх талаар аймаг, нийслэлийн Засаг даргад гомдол, санал гаргаж шийдвэрлүүлэх;

18.1.5.үндэслэлгүй төлбөр, хураамжийг төлөхөөс татгалзах, учирсан хохирлоо нөхөн тооцуулах;

18.1.6.орон сууцаа сайн дурын даатгалд даатгуулах;

18.1.7.хуульд заасан бусад эрх.

18.2.Сууц өмчлөгч нь дараах үүрэгтэй:

18.2.1.энэ хуулийн 8.1.3-т заасан аргачлалын дагуу тогтоосон хураамжийг төлөх;

18.2.2.өөрийн сууцны доторхи засвар, үйлчилгээний зардлыг бүрэн хариуцах;

18.2.3.хангагч байгууллагаар үйлчлүүлсэн үйлчилгээний төлбөр, хураамжийг тогтоосон тарифын дагуу төлөх;

18.2.4.гэр бүлийн гишүүд, эсхүл өөрийнх нь сууцыг эзэмшиж байгаа этгээд бусдын сууцанд болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг нөхөн төлөх;

18.2.5.сууцаа бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулж байгаа бол эзэмшигч, ашиглагчийн гүйцэтгээгүй үүргийг гүйцэтгэх;

18.2.6.сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ орон сууц ашиглалтын байгууллагадаа мэдэгдэх;

18.2.7.бусдын амгалан, тайван амьдрах нөхцлийг алдагдуулахгүй байх;

18.2.8.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг зориулалтын дагуу ашиглах, хамгаалах;

18.2.9.сууц худалдан авахдаа уг сууцтай холбоотой биелэгдээгүй үүрэг байгаа эсэхийг холбогдох этгээдээс магадлах, уг үүргийг биелүүлээгүйгээс үүсэх үр дагаврыг өөрөө бүрэн хариуцах;

18.2.10.орон сууцны барилга, инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид эвдрэл, гэмтэл гарсан тухай бүр орон сууц ашиглалтын байгууллагад мэдэгдэж засвар, үйлчилгээ хийх хүнийг саадгүй нэвтрүүлэх;

18.2.11.хуульд заасан бусад үүрэг.

18.3.Орон сууцны зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөл хийхийг хориглоно.

3.4. Шалгуур үзүүлэлт: Харилцан уялдаа

Хуулийн төслийг холбогдох хуультай хэрхэн уялдаж байгаа болон Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 3 дугаар хавсралт, Хууль зүй, дотоод хэргийн яамны 2010 оны Хуулийн давхардал, зөрчил, хийдлийг тогтоох тэдгээрийн уялдаа холбоог тооцох тухай 84 дүгээр тогтоолд заасан шалгуурын дагуу шалгаж, хууль тогтоомжид хэрхэн нийцэж байгаа эсэхийг тогтоосон.

Мөн энэхүү төслийг одоогийн хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа Орон сууцны тухай, Сууц өмчлөгчдийн эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн тухай хуулийн давхардал, зөрчил, хийдлийн тайланг үндэслэж боловсруулсан¹ нь давуу тал болж байна.

Хуулийн төслийн зохицуулалт нь “орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагаа, орон сууцны ашиглалтыг сайжруулах оновчтой тогтолцоог бүрдүүлэх замаар иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг хангах эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн баталгааг төрөөс хангах” гэж тодорхойлсон хуулийн зорилттой нийцэж байна.

Хуулийн төслийн хууль тогтоомж гэсэн хэсэгт заасан Үндсэн хууль, Иргэний хууль, Барилгын тухай хууль, Газрын тухай хууль, Хот байгуулалтын тухай хууль, Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль, Орон сууц хувьчлах тухай хууль, энэ хууль болон эдгээртэй нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актууд нь Орон сууцны тухай хуулийн харилцаанд шууд хамаарах хууль тогтоомжууд мөн болно.

Хуулийн төсөлд тодорхойлсон нэр томъёог Иргэний хууль, Барилгын тухай хууль, Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль, Эрчим хүчний тухай хууль, Харилцаа, холбооны тухай хууль зэрэг бусад холбогдох хуулийн нэр томъёотой болон хуулийн төслийн зүйл, заалт бусад хуулийн заалттай нийцэж байна.

¹ Орон сууцны тухай болон сууц өмчлөгчдийн эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн тухай хуулиудын хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ харна уу.

Хуулийн төслийн холбогдох заалт:

4.1.8. “орон сууцны ашиглалтын байгууллага” гэж энэ хуулийн 16 дугаар зүйлд заасан үйлчилгээг эрхлэхээр сонгон шалгаруулалтад оролцон шалгарч, энэ хуулийн 15.4-т заасан гэрээг байгуулсан хуулийн этгээдийг;

4.1.9. “хэрэглэгч” гэж тухайн сууцанд оршин сууж буй Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 3.1.13, Эрчим хүчний тухай хуулийн 3.1.19, Харилцаа, холбооны тухай хуулийн 3.1.6-д заасан иргэн, хуулийн этгээдийг;

4.1.15. “түгээх шугам сүлжээ” гэж Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 3.1.7, Эрчим хүчний тухай хуулийн 3.1.14-д заасныг;

4.1.16. “сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө” гэж Иргэний хуулийн 142 дугаар зүйлд заасныг.

Хуулийн төслийн зүйл, заалт нь хуулийн төслийн болон бусад хуулийн заалттай давхардаагүй бөгөөд хуулиар зохицуулах шаардлагатай зохицуулалтыг орхигдуулаагүй гэж үзэж байна.

Хуулийн төсөлд төрийн байгууллагын гүйцэтгэх чиг үүргийг давхардуулалгүйгээр тусгасан ба төрийн байгууллагын чиг үүргийг төрийн бус байгууллага, мэргэжлийн холбоодоор гүйцэтгүүлэх боломжгүй.

Мөн хуулийн төсөлд албан татвар, төлбөр, хураамж тогтоогоогүй байна. Орон сууцны тухай хуульд тусгасан тусгай зөвшөөрөлтэй холбоотой зохицуулалтууд Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуульд тусгагдсан.

Монгол Улсын Үндсэн хууль болон Монгол Улсын олон улсын гэрээнд заасан хүний эрхийг хязгаарласан зохицуулалт болон шударга бус өрсөлдөөн, авлига, хүнд суртлыг бий болгоход чиглэсэн заалт хуулийн төсөлд тусгагдаагүй байна.

Хуулийн төсөлд тусгасан хориглосон хэм хэмжээг зөрчсөн этгээдэд хүлээлгэх хариуцлагын талаар тодорхой тусгасан.

Хуулийн төслийн холбогдох заалт:

25 дугаар зүйл. Хууль тогтоомж зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага

25.1. Энэ хуулийг зөрчсөн албан тушаалтны үйлдэл нь гэмт хэргийн шинжгүй бол Төрийн албаны тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ.

25.2. Энэ хуулийг зөрчсөн хүн, хуулийн этгээдэд Эрүүгийн хууль, эсхүл Зөрчлийн тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ.

Д/д	Хуулийн төслийн зүйл, заалт	Тайлбар
1.	1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт 1.1. Энэ хуулийн зорилт нь орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагаа, орон сууцны	Хуулийн төслийн үзэл баримтлал, хуулийн төслийн бүтэц, Монгол

	<p>ашиглалтыг сайжруулах оновчтой тогтолцоог бүрдүүлэх замаар сууц өмчлөгчийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг хангах эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн баталгааг төрөөс хангахтай холбоотой харилцааг зохицуулахад оршино.</p>	<p>Улсын үндсэн хууль, холбогдох бусад хууль тогтоомжид нийцэж байна.</p>
2.	<p>6 дугаар зүйл.Улсын Их Хурлын бүрэн эрх</p> <p>6.1.Улсын Их Хурал орон сууцны талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:</p> <p>6.1.1.орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэхэд төрөөс олгох хөрөнгийн хэмжээг тогтоох;</p> <p>6.1.2.зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах төрийн бодлогыг тодорхойлох, хэрэгжилтэд нь хяналт тавих;</p> <p>6.1.3.гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр орон сууц барих, засварлах асуудлыг шийдвэрлэх, хөрөнгө оруулагчтай гэрээ байгуулах эрх олгох;</p> <p>6.1.4.хууль тогтоомжид заасан бусад.</p>	<p>Хуулийн төслийн үзэл баримтлал, хуулийн төслийн бүтэц, Монгол Улсын үндсэн хууль, Монгол Улсын Их Хурлын тухай, Төсвийн тухай болон холбогдох бусад хууль тогтоомжид нийцэж байна.</p>
3.	<p>7 дугаар зүйл.Засгийн газрын бүрэн эрх</p> <p>7.1.Засгийн газар орон сууцны талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:</p> <p>7.1.1.төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлогын хүрээнд орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх хөтөлбөр батлах, хэрэгжилтэд нь хяналт тавих;</p> <p>7.1.2.зорилтот бүлгийн иргэдэд орон сууцны дэмжлэг үзүүлэх журмыг батлах;</p> <p>7.1.3.орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог боловсронгуй болгох арга хэмжээ авах;</p> <p>7.1.4.орон сууцны талаарх хууль, тогтоомжийг хэрэгжүүлэх;</p> <p>7.1.5.зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах бодлогыг хэрэгжүүлэх</p>	<p>Хуулийн төслийн үзэл баримтлал, хуулийн төслийн бүтэц, Монгол Улсын үндсэн хууль, Монгол Улсын Засгийн газрын тухай тухай, Төсвийн тухай, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай, болон холбогдох бусад хууль тогтоомжид нийцэж байна</p>

	хуулийн этгээдийг байгуулж ажиллуулах, дүрмийг батлах.	
4.	<p>8 дугаар зүйл.Орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх</p> <p>8.1.Орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага орон сууцны талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:</p> <p>8.1.1.төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого, орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх хөтөлбөрийг боловсруулах, батлуулах, хэрэгжүүлэх, хяналт тавих;</p> <p>8.1.2.төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлэх, ашиглахад шаардагдах хөрөнгийг шийдвэрлүүлэх;</p> <p>8.1.3.олон айлын орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээний үнэ тарифыг тооцох аргачлалыг батлах, хэрэгжилтэд хяналт тавих;</p> <p>8.1.4.зорилтот бүлгийн иргэдэд орон сууцны дэмжлэг үзүүлэх журмын төслийг боловсруулах, батлуулах, хэрэгжилтэд хяналт тавих;</p> <p>8.1.5.орон сууцны төлөвлөлт, ашиглалтын норм, дүрэм, журам батлах, хэрэгжилтэд хяналт тавих;</p> <p>8.1.6.орон сууцны ашиглалт хариуцах хуулийн этгээдийг сонгон шалгаруулах журмыг батлах;</p> <p>8.1.7.төрийн болон орон нутгийн өмчийн орон сууцыг түрээслэх төлбөрийг иргэдийн амьжиргааны түвшинтэй уялдуулан жил бүр шинэчлэн тогтоох;</p> <p>8.1.8.төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцанд зорилтот бүлгийн иргэдийг хамруулах журмыг батлах.</p>	Монгол Улсын үндсэн хууль, Монгол Улсын Засгийн газрын тухай тухай, Яамны эрх зүйн байдлын тухай, Хөгжлийн бодлого төлөвлөлтийн тухай, Төсвийн тухай, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай, Барилгын тухай, Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай, Эрчим хүчний тухай, Харилцаа холбооны тухай болон холбогдох бусад хууль тогтоомжид нийцэж байна.
5.	<p>9 дүгээр зүйл.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх</p>	Засгийн газрын агентлагийн эрх зүйн байдлын тухай

	<p>9.1.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:</p> <p>9.1.1.төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого, хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг хангах, зохион байгуулах;</p> <p>9.1.2.орон сууцны төлөвлөлт, ашиглалтын норм, дүрэм, журам, стандартын төсөл боловсруулах, хэрэгжүүлэх;</p> <p>9.1.3.орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрийн санал боловсруулах, хэрэгжүүлэх;</p> <p>9.1.4.олон айлын орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээний үнэ, тарифыг тооцох аргачлалыг боловсруулах, батлуулах;</p> <p>9.1.5.аймаг, нийслэлийн Засаг дарга орон сууцны ашиглалтын байгууллагын удирдлагатай байгуулах гэрээний жишиг загварыг боловсруулж, батлах;</p> <p>9.1.6.орон сууцны мэдээллийн сан бүрдүүлэх, хөтлөх, иргэн, байгууллагыг мэдээ, мэдээллээр хангах.</p>	<p>болон холбогдох бусад хууль тогтоомжид нийцэж байна.</p>
<p>6.</p>	<p>11 дүгээр зүйл.Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө</p> <p>11 дүгээр зүйл.Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө</p> <p>11.1.Орон сууц, түүний дэд бүтцийг шинээр барих, шинэчлэх, өргөтгөх арга хэмжээг орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу хэрэгжүүлнэ.</p> <p>11.2.Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд төв, суурин газрын гэр хороолол, шинээр баригдах орон сууцны хороолол, барилгажсан хэсэг дэх орон сууцны хорооллыг хамруулна.</p> <p>11.3.Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд орон сууц, түүний дэд бүтэц, орчны тохижилт, ногоон байгууламж, нийгмийн үйлчилгээний барилга байгууламжийн байршлыг иж бүрнээр тусгана.</p>	<p>Хот байгуулалтын тухай, Барилгын тухай, Захиргааны ерөнхий хууль болон холбогдох бусад хуульд нийцэж байгаа</p>

	<p>11.4.Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулахад дараах шаардлагыг биелүүлнэ:</p> <p>11.4.1.тухайн нутаг дэвсгэрт орон сууцыг дэд бүтэцтэй нь хамт төлөвлөж хөгжүүлэх, орон сууц нэмж барихад түүнийг дэд бүтцийн сүлжээнд үр ашигтайгаар холбох;</p> <p>11.4.2.оршин суугчдын эрүүл ахуй, аюулгүй байдлыг хангах;</p> <p>11.4.3.хүрээлэн буй орчинд сөрөг нөлөө, үр дагавар гаргуулахгүй байх;</p> <p>11.4.4.орон сууцны хорооллын доторхи инженерийн шугам сүлжээг хонгилын системээр төлөвлөх;</p> <p>11.4.5.хуульд заасан бусад.</p> <p>11.5.Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулна.</p> <p>11.6.Иргэн, хуулийн этгээдэд орон сууцны зориулалтаар газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах, өмчлүүлэхэд орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу шийдвэрлэнэ.</p>	
7.	<p>12 дугаар зүйл.Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх</p> <p>12.1.Орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх үйл ажиллагааг дараах эх үүсвэрээс санхүүжүүлнэ:</p> <p>12.1.1.улсын болон орон нутгийн төсвөөс олгох хөрөнгө;</p> <p>12.1.2.олон улсын байгууллага, гадаад улс, Монгол Улсын болон гадаад улсын аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэний хандив, тусламж, хөрөнгө оруулалт;</p> <p>12.1.3.зээлийн үйл ажиллагааны орлого;</p> <p>12.1.4.үнэт цаасны арилжаанаас олсон орлого;</p> <p>12.1.5.бусад эх үүсвэр.</p>	Төсвийн тухай, Хөрөнгө оруулалтын тухай, Үнэт цаасны тухай болон холбогдох бусад хуульд нийцэж байна.

8.	<p>13 дугаар зүйл.Түрээсийн орон сууцны сан</p> <p>13.1.Түрээсийн орон сууц нь төрийн, орон нутгийн болон хувийн өмчийн хэлбэртэй байна.</p> <p>13.2.Төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлэх асуудлыг орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага, орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлэх асуудлыг аймаг, нийслэлийн Засаг дарга хариуцна.</p>	<p>Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай, Хүн ам, орон сууцны тооллогын тухай, Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн тухай хуульд нийцэж байгаа.</p>
9.	<p>14 дүгээр зүйл.Зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах чиг үүрэг бүхий хуулийн этгээдийн бүрэн эрх</p> <p>14.1. Зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах чиг үүрэг бүхий төрийн өмчит хуулийн этгээд нь дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:</p> <p>14.1.1.зорилтот бүлгийн иргэдэд зориулсан орон сууцны төсөл боловсруулах, хэрэгжүүлэх;</p> <p>14.1.2.зорилтот бүлгийн иргэдэд зориулсан орон сууцыг захиалан бариулах, худалдан авах, худалдан борлуулах, түрээслүүлэх;</p> <p>14.1.3.гадаад, дотоодын хөрөнгийн зах зээлээс санхүүжилтийн эх үүсвэрийг татах замаар мөнгөн хөрөнгийн тогтвортой сан бүрдүүлэх;</p> <p>14.1.4.зорилтот бүлгийн иргэдийг ипотекийн зээлд хамруулах ажлыг зохион байгуулах;</p> <p>14.1.5.хууль тогтоомжид нийцүүлэн бонд, хувьцаанд хөрвөх өрийн хэрэгсэл гаргах;</p> <p>14.1.6.түрээсийн болон зээлийн хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас,барьцаат үнэт цаас гаргах;</p> <p>14.1.7.иргэдийг төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцанд хамруулах ажлыг зохион байгуулах.</p>	<p>Зорилтот бүлгийг орон сууцаар хангах чиг үүргийг 21 хуульд² тусган зохицуулсан байна.</p>

² Жагсаалтыг хавсралтаас харна уу.

10.	<p align="center">15 дугаар зүйл.Орон сууцны ашиглалтын мэргэжлийн байгууллага</p> <p>15.1.Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга сум, алслагдсан дүүрэг, дагуул, хаяа хот, тосгоны хүн амыг ус, дулаанаар хангах, түгээх, хэрэглээнээс гарсан бохир усыг татан зайлуулах үйл ажиллагааг эрхэлж байгаа хуулийн этгээдэд тухайн нутаг дэвсгэр дэх орон сууцны ашиглалтыг сонгон шалгаруулалтгүйгээр гэрээ шууд байгуулан хариуцуулна.</p> <p>15.2.Нийслэлийн Засаг дарга энэ хуулийн 15.1-д зааснаас бусад дүүрэг, хороонд орон сууцанд амьдардаг 5000-аас доошгүй өрхөд нэг орон сууцны ашиглалтын байгууллага байхаар үйлчлэх хүрээг тогтоож, энэхүү хуулийн 8.1.6-д заасан журмын дагуу орон сууцны ашиглалтын байгууллагыг сонгон шалгаруулж, гэрээ байгуулж ажиллуулна.</p> <p>15.3.Инженерийн төвлөрсөн бус хангамжтай нэг айлын сууцны хотхоны оршин суугчид хүсэлт гаргасан тохиолдолд аймаг, нийслэлийн Засаг дарга энэхүү хуулийн 8.1.6-д заасан журмын дагуу орон сууцны ашиглалтын байгууллагыг сонгон шалгаруулж ажиллуулж болно.</p> <p>15.4.Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга орон сууцны ашиглалтын байгууллагатай 5 жилийн хугацаатай гэрээ байгуулна.</p> <p>15.5.Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга орон сууцны их болон урсгал засварын төлөвлөгөөг батлах бөгөөд энэ нь орон сууцны ашиглалтын байгууллагатай байгуулах гэрээний салшгүй хэсэг байна.</p> <p>15.6.Энэ хуулийн 15.4-т заасан гэрээний хэрэгжилтийг аймаг, нийслэлийн Засаг дарга хагас жил тутамд дүгнэж, гэрээг сунгах, цуцлах асуудлыг шийдвэрлэнэ.</p> <p>15.7.Орон сууцны ашиглалтын байгууллагатай байгуулсан гэрээний хэрэгжилтийг энэ хуулийн 10.2.8-д заасан төвд хэрэглэгчээс ирүүлсэн гомдол, санал, 15.5-д заасан төлөвлөгөөний биелэлтэд үндэслэн дүгнэнэ.</p>	<p>Монгол Улсын үндсэн хууль, Монгол Улсын Засгийн газрын тухай тухай, Яамны эрх зүйн байдлын тухай, Хөгжлийн бодлого төлөвлөлтийн тухай, Төсвийн тухай, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай, Барилгын тухай, Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай, Эрчим хүчний тухай, Харилцаа холбооны тухай болон холбогдох бусад хууль тогтоомжид нийцэж байна.</p>
-----	--	--

	<p>15.8.Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга сууц өмчлөгчдийн хүсэлтээр, шаардлагатай тохиолдолд санаачлагаараа орон сууцны ашиглалтын байгууллагын үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, дүгнэлт гаргуулна.</p> <p>15.9.Орон сууцны ашиглалтын байгууллага нь дараах нэгжтэй байна:</p> <p>15.9.1.барилгын засвар, ашиглалт хариуцсан нэгж;</p> <p>15.9.2.инженерийн хангамжийн засвар, ашиглалт хариуцсан нэгж;</p> <p>15.9.3.үйлчилгээ хариуцсан нэгж;</p> <p>15.9.4.захиргаа, санхүүгийн нэгж.</p>	
11.	<p>16 дугаар зүйл.Орон сууцны ашиглалтын мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаа</p> <p>16.1.Орон сууцны ашиглалтын байгууллагын барилгын засвар, ашиглалт хариуцсан нэгж нь дараах үйл ажиллагааг эрхэлнэ:</p> <p>16.1.1.орон сууцны барилга, түүний хийц, бүтээц, дээвэр, нүүр тал /фасад/, орц, хонгил, агааржуулалтын системийн урсгал болон их засвар;</p> <p>16.1.2.цонх, хаалганы дулаалга, цоож, холбоо, дохиоллын систем, түүний засвар үйлчилгээ;</p> <p>16.1.3.цахилгаан шатны урсгал болон их засвар, засвар үйлчилгээ;</p> <p>16.1.4.орон сууцны барилгын орчны тохижилт, засвар, арчлалт;</p> <p>16.1.5.орон сууцны үндсэн хийц, бүтээцийн чанарыг хэвээр хадгалах, насжилтыг уртасгах арга хэмжээг авах.</p> <p>16.2.Орон сууцны ашиглалтын байгууллагын инженерийн хангамжийн засвар, ашиглалт хариуцсан нэгж нь дараах үйл ажиллагааг хариуцна:</p>	Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай, ариутгах татуурыг ашиглалтын тухай, Эрчим хүчний тухай, Харилцаа холбооны тухай болон холбогдох бусад хууль тогтоомжид нийцэж байна.

	<p>16.2.1.орон сууцны түгээх сүлжээ;</p> <p>16.2.2.түгээх сүлжээний горим тохируулга;</p> <p>16.2.3.түгээх сүлжээний угаалга;</p> <p>16.2.4.ус, дулааны алдагдлыг бууруулах;</p> <p>16.2.5.ус, дулааны горимд хяналт тавих.</p> <p>16.3.Орон сууцны ашиглалтын байгууллагын үйлчилгээ хариуцсан нэгж нь дараах үйл ажиллагааг хариуцна:</p> <p>16.3.1.орц, хонгил, авто зогсоол, орчны тохижилтын өдөр тутмын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ;</p> <p>16.3.2.ахуйн хог хаягдал болон орон сууцны ашиглалтын мэргэжлийн байгууллагын засвараас гарсан хог хаягдлыг татан зайлуулах;</p> <p>16.3.3.харуул, хамгаалалт;</p> <p>16.3.4.орон сууцны бусад үйлчилгээ /барилгын нүүр тал /фасад/-ын шилэн хийцийн угаалга арчилгаа, оршин суугчдад зориулсан саун, бассейн, фитнес, үл хөдлөх хөрөнгийн түрээс гм/.</p> <p>16.4.Орон сууцны ашиглалтын байгууллагын захиргаа, санхүүгийн нэгж нь тус байгууллагын өдөр тутмын үйл ажиллагааг зохион байгуулж удирдана.</p>	
12.	<p>17 дугаар зүйл.Орон сууцны ашиглалтын мэргэжлийн байгууллагын эрх, үүрэг, хориглох зүйл</p> <p>17.1. Орон сууцны ашиглалтын байгууллага дараах эрхтэй.</p> <p>17.1.1.сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд учруулсан хохирлыг гэм буруутай этгээдээр нөхөн төлүүлэх;</p> <p>17.1.2.сууц өмчлөгч нь барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэгч байгууллагаас тавьсан шаардлагын дагуу гүйцэтгэх засвар,</p>	Зөрчлийн тухай, Эрүүгийн хууль, Иргэний хууль болон холбогдох бусад хуульд нийцэж байгаа.

<p>үйлчилгээг хийгээгүй бол орон сууц ашиглалтын байгууллага нь тухайн ажлыг хийж гүйцэтгэн, гарсан зардлыг тухайн өмчлөгчөөр нөхөн төлүүлэх;</p> <p>17.1.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад түрээслүүлэх асуудлаар тухайн орон сууцны сууц өмчлөгчдөөс бичгээр санал авч, олонхи нь дэмжсэн тохиолдолд гэрээ байгуулж, түрээслүүлэх;</p> <p>17.1.4.энэ хуулийн 18.3-т заасныг зөрчсөн иргэн, хуулийн этгээдийн ус, дулаан, цахилгаан хангамжийг таслах, гарсан хохирлыг төлүүлэх, төлөвлөлтийн шаардлагыг хангуулах.</p> <p>17.2.Орон сууц ашиглалтын байгууллага дараах үүрэгтэй.</p> <p>17.2.1.мэргэжлийн хариуцлагын даатгалд даатгуулсан байх;</p> <p>17.2.2.орон сууцны барилгын ашиглалтын баримт бичгийг баяжуулж, хувийн хэрэг хөтөлж, хадгалах;</p> <p>17.2.3.орон сууцны барилгын гадна хана /фасад/-ыг өөрчлөх тохиолдолд аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектортой зөвшилцөх;</p> <p>17.2.4.энэ хуулийн 20.2-т заасан үндсэн хөрөнгөд элэгдэл тооцож, хуримтлал бүрдүүлэх;</p> <p>17.2.5.хангагч байгууллагаас орон сууцны түгээх шугам сүлжээг ашиглан борлуулсан бүтээгдэхүүний төлбөрт ногдох шимтгэлийг нэхэмжлэх, Орон сууцны засвар, арчлалтын санд төвлөрүүлэх ажлыг хариуцах;</p> <p>17.2.6.энэ хуулийн 16 дугаар зүйлд заасан үйл ажиллагааг эрхлэх хүрээнд хэрэглэгч бүртэй гэрээ байгуулах, уг гэрээний хэрэгжилтийг хариуцах, тайлагнах;</p> <p>17.2.7.хэрэглэгчтэй байгуулсан гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүйгээс учирсан хохирлыг хариуцах;</p> <p>17.2.8.энэ хуулийн 16 дугаар зүйлд заасан ажил, үйлчилгээг эрхлэх хүрээнд холбогдох хуульд заасан тусгай зөвшөөрөлтэй байх;</p>	
--	--

	<p>17.2.9.байнгын, тасралтгүй ажиллагаатай дуудлага хүлээн авах төвийг ажиллуулж, хэрэглэгчийн хүсэлт, гомдол, саналыг хүлээн авах, шийдвэрлэх ажлыг шуурхай зохион байгуулах;</p> <p>17.2.10.ус, дулаан түгээх, хэрэглээнээс гарсан бохир усыг татан зайлуулах үйлчилгээг энэ хуулийн 20.1-д заасан хэрэглэгчийн тоног төхөөрөмж хүртэл хариуцах;</p> <p>17.2.11.түгээх сүлжээ, сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээг батлагдсан норм, нормативын дагуу чанартай хийж гүйцэтгэж, ашиглалтын хэвийн үйл ажиллагааг хангах;</p> <p>17.2.12.орон сууцны барилгын хийц, бүтээцэд ан цав, цууралт үүсэх зэрэг ноцтой эвдрэл, гэмтэл гарсан тохиолдолд барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэгч байгууллагад хандаж, дүгнэлт гаргуулж, холбогдох арга хэмжээг авах;</p> <p>17.2.13.орон сууцны урсгал болон их засварын төлөвлөгөөний төслийг боловсруулах, холбогдох байгууллагаар батлуулж, хэрэгжүүлэх;</p> <p>17.2.14.оршин суугч нь эзгүй үед сууцанд ус алдах, гал гарах зэрэг бусад оршин суугчдын аюулгүй байдал, эд хөрөнгөд хохирол учруулахуйц эвдрэл гэмтэл гарсан тохиолдолд зайлшгүй шаардлагатай гэж үзвэл тухайн сууцанд нэвтрэн орж эвдрэл, гэмтлийг арилгаж болох бөгөөд энэ тухай оршин суугчдын болон цагдаагийн байгууллагын төлөөлөгчийг байлцуулан акт үйлдэж эзгүй байсан оршин суугчийн эд хөрөнгийг хамгаалах арга хэмжээ авах;</p> <p>17.2.15.хэрэглэгч гэрээт мэргэжлийн байгууллагаар засвар, үйлчилгээ хийлгэх үед хэрэглэгчийн орон сууцны ус, дулаан, цахилгаан хангамжийг таслах шаардлага гарсан нөхцөлд түүний захиалга, хүсэлтийг үндэслэн таслалт, холболтыг саадгүй, нэн даруй хийж, гүйцэтгэлд нь хяналт тавих.</p> <p>17.3.Орон сууц ашиглалтын байгууллагад дараах үйл ажиллагааг хориглоно.</p>	
--	--	--

	<p>17.3.1.орон сууцны орчны зам, талбайн хөдөлгөөнийг засвар, үйлчилгээ хийхээс бусад тохиолдолд хааж, бусдад саад учруулах;</p> <p>17.3.2.орон сууцны засвар, арчлалтын сангийн хөрөнгийг зориулалтын бусаар ашиглах, зарцуулах;</p> <p>17.3.3.сууц өмчлөгчдөөс үндэслэлгүй төлбөр, хураамж нэхэмжлэх;</p> <p>17.3.4.орон сууцны техникийн өрөөний зориулалтыг өөрчлөх.</p>	
13.	<p>18 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг</p> <p>18.1.Сууц өмчлөгч нь дараах эрхтэй:</p> <p>18.1.1.дангаар өмчлөх сууцаа захиран зарцуулах;</p> <p>18.1.2.орон сууц ашиглалтын байгууллагаас норм, дүрэм, журам, стандартын шаардлагад нийцсэн үйлчилгээ авах, үйлчлүүлэх;</p> <p>18.1.3.орон сууц ашиглалтын байгууллагыг сонгон шалгаруулахад оролцох, үйл ажиллагаанд хяналт тавих;</p> <p>18.1.4.засвар, үйлчилгээний хөлс, зардал үндэслэлтэй эсэх талаар аймаг, нийслэлийн Засаг даргад гомдол, санал гаргаж шийдвэрлүүлэх;</p> <p>18.1.5.үндэслэлгүй төлбөр, хураамжийг төлөхөөс татгалзах, учирсан хохирлоо нөхөн тооцуулах;</p> <p>18.1.6.орон сууцаа сайн дурын даатгалд даатгуулах;</p> <p>18.1.7.хуульд заасан бусад эрх.</p> <p>18.2.Сууц өмчлөгч нь дараах үүрэгтэй:</p> <p>18.2.1.энэ хуулийн 8.1.3-т заасан аргачлалын дагуу тогтоосон хураамжийг төлөх;</p>	<p>Монгол Улсын үндсэн хууль, Иргэний хууль, Төрийн байгууллага албан тушаалтанд өргөдөл, гомдол гаргах тухай, Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай, ариутгах татуурыг ашиглалтын тухай, Эрчим хүчний тухай, Харилцаа холбооны тухай болон холбогдох бусад хууль тогтоомжид нийцэж байна.</p>

	<p>18.2.2.өөрийн сууцны доторхи засвар, үйлчилгээний зардлыг бүрэн хариуцах;</p> <p>18.2.3.хангагч байгууллагаар үйлчлүүлсэн үйлчилгээний төлбөр, хураамжийг тогтоосон тарифын дагуу төлөх;</p> <p>18.2.4.гэр бүлийн гишүүд, эсхүл өөрийнх нь сууцыг эзэмшиж байгаа этгээд бусдын сууцанд болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг нөхөн төлөх;</p> <p>18.2.5.сууцаа бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулж байгаа бол эзэмшигч, ашиглагчийн гүйцэтгээгүй үүргийг гүйцэтгэх;</p> <p>18.2.6.сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ орон сууц ашиглалтын байгууллагадаа мэдэгдэх;</p> <p>18.2.7.бусдын амгалан, тайван амьдрах нөхцлийг алдагдуулахгүй байх;</p> <p>18.2.8.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг зориулалтын дагуу ашиглах, хамгаалах;</p> <p>18.2.9.сууц худалдан авахдаа уг сууцтай холбоотой биелэгдээгүй үүрэг байгаа эсэхийг холбогдох этгээдээс магадлах, уг үүргийг биелүүлээгүйгээс үүсэх үр дагаврыг өөрөө бүрэн хариуцах;</p> <p>18.2.10.орон сууцны барилга, инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид эвдрэл, гэмтэл гарсан тухай бүр орон сууц ашиглалтын байгууллагад мэдэгдэж засвар, үйлчилгээ хийх хүнийг саадгүй нэвтрүүлэх;</p> <p>18.2.11.хуульд заасан бусад үүрэг.</p> <p>18.3.Орон сууцны зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөл хийхийг хориглоно.</p>	
14.	<p>19 дүгээр зүйл.Орон сууцны бүртгэл</p> <p>19.1.Орон сууцны бүртгэлийн үйл ажиллагаа нь нэгдсэн болон тухайлсан бүртгэлийн төрөлтэй байна.</p>	<p>Засгийн газрын агентлагийн эрх зүйн байдлын тухай, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай болон</p>

<p>19.2.Орон сууцны нэгдсэн бүртгэлийг орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага эрхэлнэ.</p> <p>19.3.Орон сууцны тухайлсан бүртгэлийг аймаг, нийслэлийн Засаг дарга эрхэлнэ.</p> <p>19.4.Орон сууцны нэгдсэн бүртгэлд дараах зүйлийг тусгана:</p> <p>19.4.1.улсын орон сууцны нөөцийн сангийн мэдээлэл;</p> <p>19.4.2.ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны мэдээлэл;</p> <p>19.4.3.орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгаа;</p> <p>19.4.4.орон сууцны ипотекийн зээлийн мэдээлэл;</p> <p>19.4.5.хуульд заасан бусад.</p> <p>19.5.Орон сууцны тухайлсан бүртгэлд дараах зүйлийг тусгана:</p> <p>19.5.1.орон сууцны иж бүрэн зураг, төсөл;</p> <p>19.5.2.сууц бүрийн дугаар, сууцны нийт талбайн хэмжээ, өрөөний тоо, сууц өмчлөгчийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, регистрийн дугаар, өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол түүний нэр, улсын бүртгэлийн дугаар, түүний өмчилж байгаа хэсгийн талбайн хэмжээ;</p> <p>19.5.3.тухайн орон сууцны доторх сууцны бус зориулалттай хэсгийг өмчлөгчийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, регистрийн дугаар, өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол түүний нэр, улсын бүртгэлийн дугаар, түүний өмчилж байгаа хэсгийн талбайн хэмжээ;</p> <p>19.5.4.сууц өмчлөгчийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн жагсаалт;</p> <p>19.5.5.тухайн орон сууц, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн насжилтын мэдээлэл</p>	<p>холбогдох бусад хуульд нийцэж байгаа.</p>
---	--

	<p>19.5.6.тухайн орон сууцны төлөвлөгөөт урсгал болон их засварын төлөвлөгөө</p> <p>19.5.7.тухайн орон сууцанд холбогдох улсын байцаагчийн дүгнэлт, акт</p> <p>19.5.8.орон сууцны засвар, арчлалтын сангийн хөрөнгө, түүний зарцуулалт, холбогдох тайлан;</p> <p>19.5.9.хууль заасан бусад.</p>	
15.	<p>20 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчийн дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйл</p> <p>20.1.Олон айлын орон сууцны сууц өмчлөгчийн дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлд Иргэний хуулийн 146.1-д заасан бүрдэл хэсэг болон хэрэглэгчийн тоног төхөөрөмж хамаарна.</p> <p><i>Тайлбар: Хэрэглэгчийн тоног төхөөрөмжид тухайн сууцны доторх халаах хэрэгсэл, ванн, душ, угаагуур, жорлон, алчуур хатаагч, агаар сэлгэлтийн тоноглол, цахилгааны тоноглол /залгуур, унтраалга г.м./, холбоо, дохиоллын тоноглол /домофон, галын дохиоллын төхөөрөмж г.м./ тэдгээрийн салбар шугам сүлжээний эхний хаалт /вентиль/ хүртэлх шугам сүлжээ хамаарна.</i></p> <p>20.2.Сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд орон сууцны гадна хана, даацын хана, багана, доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил, агааржуулалтын хоолой, түүний тоног төхөөрөмж, гал эсэргүүцэх тоноглол, цахилгаан болон явган шат, аваарын шат, шатны хонгил, техникийн өрөө, сууц хоорондын талбай, тагт, орцны цонх, хаалга, автомат цоож, хяналтын дуран, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө хамаарна.</p> <p><i>Тайлбар: “техникийн өрөө” гэж орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийг байрлуулахад зориулсан, тусгаарласан өрөөг хэлнэ.</i></p> <p>20.3.Орон сууцны захиалагч, хөрөнгө оруулагч тухайн орон сууцны түгээх шугам</p>	Иргэний хууль, Газрын тухай, Эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн тухай болон холбогдох бусад хуульд нийцэж байгаа.

	<p>сүлжээ, бохир усны гаргалгааны шугам, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв, орчны тохижилт, хорооллын доторх автозам зэрэг эдгээртэй адилтгах инженерийн барилга, байгууламжийн ашиглалтын хэвийн ажиллагааг хангаж, орон нутгийн өмчид үнэ төлбөргүйгээр шилжүүлнэ.</p>	
16.	<p>21 дүгээр зүйл.Орон сууцны засвар, арчлалтын сан</p> <p>21.1.Орон сууцны ашиглалтын байгууллага нь орон сууцны засвар, арчлалтын сангийн хөрөнгийн дансыг хөтөлж, өөрийн хөрөнгөөс тусгаарлан, зөвхөн зориулалтын дагуу захиран зарцуулна.</p> <p>21.2.Орон сууцны засвар, арчлалтын сангийн хөрөнгө нь дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ:</p> <p>21.2.1.сангийн хөрөнгийн чөлөөт үлдэгдлийг банкинд хадгалуулсны хүү;</p> <p>21.2.2.санд оруулсан хандив, тусламж;</p> <p>21.2.3.энэ хуулийн 8.1.3-т заасан аргачлалын дагуу тогтоосон хэмжээгээр сууц өмчлөгчдөөс хуримтлуулах мөнгөн хөрөнгө;</p> <p>21.2.4.энэ хуулийн 17.2.5-д заасан шимтгэл;</p> <p>21.2.5.энэ хуулийн 17.2.4-т заасан үндсэн хөрөнгийн элэгдлийн хуримтлал;</p> <p>21.2.6.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг хөлслүүлсэн, түрээслүүлсний орлого;</p> <p>21.2.7.бусад эх үүсвэр.</p> <p>21.3.Орон сууцны ашиглалтын байгууллага нь Орон сууцны засвар, арчлалтын сангийн хөрөнгийн зарцуулалтын болон үйл ажиллагааны тайлангаа аймаг, нийслэлийн Засаг даргад улирал бүр тайлагнана.</p> <p>21.4.Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга Орон сууцны засвар, арчлалтын сангийн хөрөнгийн зарцуулалтын тайланд жил бүр хөндлөнгийн аудит хийлгэж, дүгнэлт гаргуулна.</p>	<p>Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай, Эрчим хүчний тухай, Харилцаа холбооны тухай болон холбогдох бусад хууль тогтоомжид нийцэж байна.</p>

17.	<p>22 дугаар зүйл.Орон сууцанд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх</p> <p>22.1.Орон сууцны үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалтаар баригдсан хэсэгт болон оршин суугчдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчихгүйгээр энэ хуулийн 23.1-д зааснаас бусад үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж болно.</p> <p>22.2.Үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх тохиолдолд иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага, сууц өмчлөгч нь хууль тогтоомжид заасан журмын дагуу эрх бүхий байгууллагаас зохих зөвшөөрлийг авсан байна.</p> <p>22.3.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол төрийн эрх бүхий байгууллага нь иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага, сууц өмчлөгчийн эрхийг шууд буюу шууд бус хэлбэрээр хязгаарлахыг хориглоно.</p> <p>22.4.Орон сууцанд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа иргэн, хуулийн этгээд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд засвар, үйлчилгээ хийх нөхцөлийг бүрдүүлэх үүрэгтэй.</p>	Иргэний хууль, Зөрчлийн тухай хуульд нийцэж байгаа.
18.	<p>23 дугаар зүйл.Орон сууцанд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэхийг хориглох</p> <p>23.1.Орон сууцанд барилгын төлөвлөлт, эрүүл ахуй, чанар, аюулгүй байдлын норм зөрчсөн, мөн дор дурдсан үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэхийг хориглоно:</p> <p>23.1.1.химийн хорт болон аюултай бодис үйлдвэрлэх, хадгалах, худалдах, ашиглах, устгах;</p> <p>23.1.2.ахуйн хэрэглээнд шаардагдахаас бусад тэсэрч дэлбэрэх бодис, тэсэлгээний хэрэгсэл, галд амархан шатдаг материал үйлдвэрлэх, хадгалах, худалдах;</p> <p>23.1.3.хурц үнэртэй материал, бодис хадгалах, худалдах;</p> <p>23.1.4.цацрагийн үүсгүүр, цацрагийн үүсгүүр бүхий багаж, тоног төхөөрөмж, цахилгаан соронзон орон үүсгүүр, нянгийн амьд өсгөвөр, пестицид ашиглах;</p>	Эрүүгийн хууль, Зөрчлийн хууль болон холбогдох бусад хуульд нийцэж байгаа.

<p>23.1.5.даралтат сав, уурын тоног төхөөрөмж ашиглах;</p> <p>23.1.6.арьс шир, түүхий эд хүлээн авах, худалдах;</p> <p>23.1.7.зориулалтын бус байранд саун, нийтийн халуун усны болон угаалгын газар, хими цэвэрлэгээ, эмнэлгийн салбар, нийтийн бие засах газар, нийтийн хоолны газар ажиллуулах;</p> <p>23.1.8.40 дБА-аас их хэмжээний дуу чимээ гаргах;</p> <p>23.1.9.согтууруулах ундаа үйлдвэрлэх, согтууруулах ундаагаар үйлчлэх;</p> <p>23.1.10.хууль тогтоомжоор хориглосон бусад үйлдвэрлэл, үйлчилгээ.</p>	
--	--

Хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа Орон сууцны тухай болон СӨХЭЗБНЗОСБДЭХ-ийн тухай хуулиудад заасан дараах зөрчилтэй асуудлыг Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлд зөрчлийг арилгаж тусгасан.

Орон сууцны тухай хуулийн 13.2.7 дах заалтад эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагын зөвшөөрлийн үндсэн дээр сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлт, бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг өөрчилж болохоор заасан байхад **СӨХЭЗБНЗОСБДЭХ-ийн тухай хуулийн 7.2.9 дэх заалтад Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага буюу бүх гишүүдийн хурлаар зөвшөөрсөн тохиолдолд орчны газарт барилга барих буюу өргөтгөл хийж болохоор байна.**

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 17.1.2 дах заалтад оршин суугч орон сууцны байшингийн үндсэн хийц, бүтээцийг өөрчлөхөд төрийн захиргааны төв байгууллагаас тавигдах шаардлагыг биелүүлэхээр заасан бол Орон сууцны тухай хуулийн 15.1 дэх хэсэгт ямар ч тохиолдолд орон сууцны байшингийн зориулалт хийц, бүтээцийг өөрчлөх, давхарлах, өргөтгөл хийхийг хориглосон нь зөрчилдөж байна. Энэхүү зөрчилтэй зохицуулалтыг арилгаж орон сууцны байшингийн зориулалт хийц, бүтээцийг өөрчлөх, давхарлах, өргөтгөл хийхийг хориглохоор тусгасан.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 15.1.1 дэх заалтад “...анхны хаалт, цахилгааны оролтын самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх,...” гэж хуульчилсан нь энэ заалтыг ойлгож хэрэглэхэд хүндрэл үүсгэж болох юм. Тухайлбал: “...анхны хаалт, цахилгааны оролтын самбар хүртэлх тоног төхөөрөмж нь дундын өмчлөлд хамаарах эсэх нь тодорхойгүй үлдэж байхад Иргэний хуулийн 147.3 дахь хэсэгт “...анхны хаалт хүртэл, цахилгааны оролтын самбар хүртэл, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэл” гэж заасан байна.

ДӨРӨВ.ҮР ДҮНГ ҮНЭЛЖ, ЗӨВЛӨМЖ ӨГСӨН БАЙДАЛ

Үр дүнг үнэлж, зөвлөмж өгөх үе шат дараах дарааллаар явагдана:

4.1 баримтжуулах;

4.2 үнэлэлт, дүгнэлт;

4.3 зөвлөмж өгөх.

4.1 Баримтжуулалт

Хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх явцдаа байгууллага, иргэдтэй хийсэн уулзалтын тэмдэглэл, тэдгээрээс авсан саналуудыг баримтжуулан энэхүү тайланд хавсаргасан болно.

4.2 Үнэлэлт, дүгнэлт

Энэхүү үр нөлөө тооцох үнэлгээг БХБЯ-наас боловсруулсан Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл, хуулийн төслийн үзэл баримтлалын хүрээнд хийлээ. Үнэлгээнд хуулийн төсөл, үзэл баримтлалаас гадна эрх бүхий байгууллагуудаас энэхүү хуулийн төслөөр зохицуулах харилцаатай холбоотой батлан гаргасан хууль тогтоомж, тэдгээрийн албан ёсны болон албан бус тайлбарууд, журам, стандарт болон статистик тоон үзүүлэлтүүд, тайлан мэдээлэл зэрэг олон нэмэлт материалыг ашигласан болно.

Хуулийн төсөл нь дэвшүүлсэн зорилгоо хангасан эсэх, практикт хэрэгжих боломжтой эсэх, бусад хуулиудтай хэрхэн уялдсан, хуулийн төслийн найруулга, хэл зүй ойлгомжтой эсэх гэсэн шалгуур үзүүлэлт тус бүрийн дагуу хийсэн үнэлэлтийг нэгтгэн дараах дүгнэлт хийж, зөвлөмж боловсрууллаа.

4.2.1 “Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтээр

Хуулийн төсөл нь үзэл баримтлалд тусгагдсан зорилтуудыг хангахад чиглэсэн, холбогдох зохицуулалтыг тусгасан байна. Төрийн байгууллага, Төрийн болон орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд болон хувийн орон сууцны ашиглалтын байгууллага, сууц өмчлөгч, эзэмшигч, барилгын компаниуд энэ хуулийг хэрэгжүүлэх бөгөөд хуулийн хэрэгжилтэд орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага хяналт тавина.

Энэхүү хууль нь одоо байгаа СӨХ-ны үйл ажиллагааг Орон сууцны ашиглалтын байгууллагын нэгжид шилжүүлж, үйл ажиллагааны уялдаа, холбоог сайжруулахад чиглэсэн тул зорилгодоо хүрэх бүрэн боломжтой бөгөөд иргэд, хууль хэрэглэгч, хэрэгжүүлэгч этгээдэд ойлгомжтой болж, сууц өмчлөгчийн эрх ашигт нийцэхээр болсон байна.

4.2.2 “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтээр:

Хуулийн төсөлд инженерийн шугам сүлжээний нэр томъёо, түүний өмчлөлийн асуудлыг тодорхой болгож хуульчилснаар цаашид тухайн харилцаанд маргаан, сөрөг үр дагавар үүсэхгүй байх, сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээний үнэ, тарифыг тооцох аргачлалыг мэргэжлийн төрийн захиргааны байгууллага боловсруулж, батлуулахаар тусгасан нь иргэд, байгууллагад ойлгомжтой болж, практикт хэрэгжих нөхцөлийг бүрдүүлсэн.

Мөн төслийг хэрэгжүүлэх этгээдүүдийг тодорхойлон тусгасан бөгөөд тэдгээр этгээдэд хуулийн зохицуулалтыг хэрэгжүүлэх боломж, бололцоо (санхүү, хүний нөөц, техник, багаж хэрэгсэл) нь байна.

4.2.3 “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтээр:

Хуулийг хэрэглэх, хэрэгжүүлэх субъектийн хувьд ойлгомжтой байх нь хэрэгжилтийн үр дүнд шууд нөлөөлдөг. Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн холбогдох зүйл, Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлалын дагуу боловсруулсан нь тавигдаж буй шаардлагыг хангасан байна.

Хуулийн төслийн зохицуулалтуудыг хэрэглэх, хэрэгжүүлэх субъектүүдийн хувьд ойлгомжтой, логик дараалалтайгаар томъёолсон байна.

4.2.4 “Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтээр:

Хуулийн төслийн зүйл заалт өөр хоорондоо болон Үндсэн хууль, бусад хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа хууль тогтоомжтой зөрчилдөөгүй, заалтууд давхардаагүй, хуулиар зохицуулах шаардлагатай зохицуулалтыг орхигдуулаагүй гэж үзэж байна.

Монгол Улсын Үндсэн хууль болон Монгол Улсын олон улсын гэрээнд заасан хүний эрхийг хязгаарласан зохицуулалт болон шударга бус өрсөлдөөн, авлига, хүнд суртлыг бий болгоход чиглэсэн заалт хуулийн төсөлд тусгагдаагүй байна. Мөн хуулийн төсөлд албан татвар, төлбөр, хураамж тогтоогоогүй байна.

ТАВ.ЗӨВЛӨМЖ

Хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэхэд сонгон авсан зорилгод хүрэх байдал, практикт хэрэгжих боломж, ойлгомжтой байдал, харилцан уялдаатай байдал шалгуур үзүүлэлтээр хуулийн төсөлд тусгагдсан агуулгаар үр нөлөө гарна гэж үнэлсэн.

Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн үр нөлөөг “Хууль тогтоомжийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх аргачлал”-ын дагуу үнэлэхэд төсөл нь практикт хэрэгжих боломжтой, хүлээн зөвшөөрөгдөхүйц, үр өгөөжтэй байдлаар боловсруулагдсан хуулийн төсөл батлагдсан тохиолдолд зорилгодоо хүрэх байдал нь эерэг, тухайн зохицуулалтыг дагаж мөрдөх, хэрэгжүүлэх боломжтой байна.

----oOo----

Хавсралт

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗРЫН МЭРГЭЖИЛТНҮҮДТЭЙ ХИЙСЭН УУЛЗАЛТЫН ТЭМДЭГЛЭЛ

2018.5.31

Дугаар 1

Улаанбаатар хот

Уулзалт НЗДТГ-ын 1 дүгээр давхрын уулзалтын танхимд 2018 оны 5 дугаар сарын 31-ний өдрийн 9.30 цагт зохион байгуулагдав. Уулзалтад дараах хүмүүс оролцлоо:

1. Д.Цэрэндэжид- НЗДТГ-ын Хууль, эрх зүйн хэлтсийн мэргэжилтэн
2. Энхтайван- Захирагчийн ажлын албаны орон сууцны ашиглалтын асуудал хариуцсан мэргэжилтэн
3. Я.Болор-Нийслэлийн Хот төлөвлөлт, ерөнхий төлөвлөгөөний газрын Хуулийн хэлтсийн мэргэжилтэн
4. Д.Гансүх-Орон сууц, нийтийн аж ахуйн удирдах газар (ОНӨААТҮГ)-ын мэргэжилтэн
5. Ю.Доржпагма-Монголиан легал экспертс ХХН-ийн Орон сууцны зөвлөх
6. Х.Хажидсүрэн- Монголиан легал экспертс ХХН-ийн туслах хуульч

Энхтайван:

Манай байгууллагын гол санал бол эцсийн хэрэглэгч хүртэлх үйл ажиллагааг мэргэжлийн байгууллагад өгчихмөөр байгаа юм. Түүнээс тэр шат, фасад зэргийн засвар үйлчилгээ нь хамаагүй. Сууц өмчлөгчдийн холбооны дундын өмчлөлд хамаарах инженерийн шугам сүлжээний босоо шугам дээр асуудал үүсдэг шүү дээ.

СӨХ байна байхгүй гэдгийг дээд байгууллага нь шийддэг юм байгаа биз. Ер нь хараад байхад СӨХ-дууд хуримтлалаа үүсгэж чаддаггүй. Олон өрхтэй СӨХ-дууд л гайгүй, бусад нь бол асуудалтай л байх шиг байдаг. Зарим хууль дээр эцсийн хэрэглэгч хүртэл хариуцна гэж заасан байхад зарим хууль дээр өөрөөр заасан байна.

Д.Цэрэндэжид:

Одоогийн байдлаар 1030 СӨХ үйл ажиллагаа явуулдаг. Бид нар СӨХ болон бусад холбоотой тоо баримтуудыг төвийн 6 дүүргээр, нийслэлийн хэмжээнд нэгтгэн гаргаж өгч болно шүү.

Ю.Доржпагма:

Ус сувгийн болон эрчим хүчний тусгай зөвшөөрөлтэй байгууллагуудын тоо нь өөр өөр байдаг уу?

Энхтайван:

Ямар үйл ажиллагаа явуулах вэ? гэдгээсээ шалтгаалж тоо нь өөр өөр байдаг. 10 Гкал/цаг уу, 5 Гкал/цаг уу гэдэг нь өөр өөр байгаа шүү. Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын удирдах зөвлөлөөс цэвэр усаар хангах, бохир усыг татан зайлуулах тусгай зөвшөөрөл авдаг. Ийм тусгай зөвшөөрөлтэй 112, 120 орчим аж ахуйн нэгж байгаа. Эрчим хүчний зохицуулах хорооноос цахилгаан, дулаан түгээх тусгай зөвшөөрөл авсан 47 аж ахуйн нэгж байгууллага үйл ажиллагаа явуулж байна. Эдгээр 2 тусгай зөвшөөрлийн шаардлагуудыг нь ижил болгож болдоггүй. Ус хангамж, ариутгах татуургын хувьд 1000 өрхтэй байна гээд заасан байдаг.

Байгууллагуудыг чадалтай чадалгүйгээр нь шигшиж л байна. Мэргэжлийн байгууллага гэдэг нь дээр дурдсан 2 төрлийн тусгай зөвшөөрөлтэйгөө байгууллагаа хэлээд байгаа юм.

Ю.Доржпагма:

Тэгвэл дээрх 2 төрлийн тусгай зөвшөөрлийн аль алиныг нь авсан байгууллага цаашид үйл ажиллагаа явуулна гэсэн тийм шаардлага байдаг уу? Энэ 2 тусгай зөвшөөрөлтэй аж ахуйн нэгжүүд одоогийнх шиг тус тусдаа үйл ажиллагаа явуулаад байвал ямарваа нэгэн хүндрэл бэрхшээл гардаг уу?

Энхтайван:

Уг нь ч болохгүй юм байхгүй л дээ. Эрчим хүчний зохицуулах хорооноос зөвхөн 47 аж ахуйн нэгж, байгууллага (ААНБ) тусгай зөвшөөрөлтэй, учир нь бусад байгууллагын хүчин чадал нь хүрэлцэхгүй байдаг. 10,000 Гкал/цаг-ийн ачаалалтай ажиллана гэдэг тийм ч амар зүйл биш. Буянт ухаа-1 орон сууцны хорооллын ачаалал 10,000 Гкал/цаг гэдэг байх шүү.

Урьд нь тусгай зөвшөөрөл авахгүйгээр мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаа явуулаад байсныг бид цэгцлэе гээд тусгай зөвшөөрөлтэйг нь үлдээгээд, бусдынх нь үйл ажиллагааг зогсоон тоог цөөлсөн байгаа. Эрчим хүчний болон ус хангамж, ариутгах татуургын тусгай зөвшөөрлийг 2-ууланг нь авсан бол мэргэжлийн байгууллага гэж авч үзэх юм.

Олон хэрэглэгчтэй байх тусам санхүүгийн хувьд том байж чадалтай тогтвортой байдаг. Одоогийн байдлаар дээвэр засах болохоор хэн засах нь тодорхойгүй байна. Орон сууцны тухай хуулийг өөрчлөх гэж байгаатай холбогдуулан тусгай зөвшөөрлийн шаардлагаа багасгавал яасан юм бэ? Нэгэнт байгуулагдсан ААНБ уудыг татан буулгаж байснаас жижиг ч гэсэн үйл ажиллагаа явуулж болдоггүй юм уу?

Д.Гансүх:

Хувийн хөрөнгөөр баригдсан орон сууцан дээр тэд нар чинь шугам сүлжээгээ сольж чаддаггүй дараа нь манайд өгье гээд хүсэлтээ өгдөг. Сольж чадахгүй шууд хаядаг. Тэгэхээр нийслэл авахаас өөр аргагүйд хүрдэг. Уг нь бол шугам сүлжээг солих ёстой, 5-10 жил хуримтлал үүсгэдэг байх ёстой. Гэтэл тийм юм хаана ч байхгүй байна.

Болор:

Гэр хороололд СӨХ байгуулах талаар судлаарай.

Ю.Доржпагма:

Орон сууцны засвар үйлчилгээ, дундын өмчлөлийн засвар үйлчилгээн дээр хаанаас хяналт тавьдаг вэ?

Д.Гансүх:

Орон сууцны засвар үйлчилгээн дээр норм, дүрмийн дагуу ОСНААУГ, хувийн аж ахуйн нэгж, байгууллага хяналт тавиад явдаг болохоос дундын өмчлөл дээр хаанаас ч, ямар ч хяналт байхгүй шүү дээ.

Болор:

СӨХ-дууд янз бүрийн үйл ажиллагаа явуулдаг, газар, тэнгэр шиг өөр байдаг. Сэтгэлтэй СӨХ нь сайхан л байдаг, ихэнх нь дарга нар нь сууц өмчлөгчдийн холбооны дансан дахь мөнгийг зориулалтын дагуу зарцуулдаггүй. Даргын л үзэмжийн асуудал болоод байна.

Д.Гансүх:

Орон сууцны шугам сүлжээ нь СӨХ-ны өмч гэсэн мөртөө бүртгэл байдаггүй юм байна лээ. ОСНААУГ-ийн хувьд ус хангамжийн хэрэглэгчийн тоолуур хүртэл шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээг манайх хариуцаж авъя гэсэн саналтай байгаа. /эрчим хүчийг мөн адил/ Хариуцаж авна гэдэг нь манай өмчлөлд ирнэ гэсэн үг.

Дундын өмчлөлийн асуудлыг шийдэхээр наад зах нь 5-10 хуулийн асуудлыг өөрчлөх шаардлага үүснэ. Танай ажлын хэсэг өргөн хүрээтэй харахгүйгээр орон сууцны хуульд СӨХ-ны хуулийг наагаад л орхивол дутагдалтай шүү.

Болор:

Орон сууцны дулаан алдагдлыг бас судалмаар байна.

Уулзалт үүгээр өндөрлөв.

ТӨРИЙН ОРОН СУУЦНЫ КОРПОРАЦИЙН УДИРДЛАГУУДАЙ
ХИЙСЭН УУЛЗАЛТЫН ТЭМДЭГЛЭЛ

2018.06.07

Дугаар 2

Улаанбаатар хот

Уулзалт 2018 оны 06 сарын 07-ны өдөр ТОСК-ийн 301 тоотод зохион байгуулагдав.
Уулзалтад ТОСК-ийн зүгээс:

Б.Итгэлбат Гэрээ, хөрөнгө оруулалтын газрын дарга
З.Энх-Оргил Орон сууц ашиглалтын хэлтсийн дарга
М.Уламбаяр Хөрөнгө оруулалт, төлөвлөлтийн газрын ахлах мэргэжилтэн

Монголиан легал экспертс ХХН-ийн зөвлөх багийн зүгээс:

Б.Лхамсүрэн Хуульч, багийн ахлагч
Ч.Тавансахъяа Эдийн засгийн зөвлөх
Ю.Доржпагма Орон сууцны бодлогын зөвлөх
Х.Хажидсүрэн Туслах хуульч нар оролцлоо.

Уулзалтын эхэнд багийн ахлагч Б.Лхамсүрэн зорилго, чиглэлээ танилцуулав.

Б.Итгэлбат:

Манай байгууллагын статус өөрөө тодорхой бус байгаа. Орон сууцны тухай хуульд ТОСК-тай холбоотой бүлэг нэмж оруулах шаардлагатай. Барилга, хот байгуулалтын яаманд хүсэлтээ өгсөн. 2013 онд манай байгууллага ТОСК гэсэн нэртэй болсон. Бид өмнөх ОССК (Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци) гэсэн хэлбэрээрээ үйл ажиллагаа явуулах нь зүйтэй гэж үздэг. Манай байгууллага өөрсдийн захиалгаар бариулсан орон сууцны барилгынхаа ашиглалт, хамгаалалт хариуцдаг. Дэлхийн бусад улсад ийм байгууллага байдаг бөгөөд тэр байгууллага нь өөрийн гэсэн бие даасан хуультай байдаг юм байна лээ. Одоогоор төрийн түрээсийн орон сууцны санд 1512 айлын орон сууц байна.

Өнөөдөр ипотекийн зээлийг хэн хариуцаж ажиллах нь тодорхойгүй байна. Одоо Засгийн газар зээлийн асуудлыг шийдвэрлэхээр өөр дээрээ авчихаад хэнд өгөхөө мэдэхээ байсан. Тусгай зөвшөөрөл нь болдоггүй юм уу бүү мэд.

Түрээсийн орон сууцны сан гэдэг ойлголт бий боловч түрээсийн харилцаа нь Иргэний хуулиар зохицуулагддаг. Иргэний хууль ерөнхий хууль учраас түрээсийн орон сууцтай холбоотой асуудлыг нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай. Даатгал, ашиглалт, элэгдэл хорогдлыг зохицуулсан харилцаа байхгүй.

У.Уламбаяр:

Түрээсийн орон сууцыг үндсэн хөрөнгөд бүртгэх нь ч тодорхойгүй байна. Энэ талаар Барилга, хот байгуулалтын яаманд саналаа өгсөн. Энгийн түрээсийн хэлбэрээр явж байгаа, урт хугацаанд түрээслэн өмчлөх хүсэлтэй иргэд байдаг. Ипотекийн зээлд хамрагдаагүй иргэд түрээсийн орон сууцанд ордог шүү дээ.

Улсын төсвөөс 124 тэрбум төгрөгийг ипотекийн хөнгөлөлттэй зээл олгоход зориулан банкнуудад өгдөг. Үүнийг төрийн байгууллагаар дамжуулан олгодог болгох нь зүйтэй. Ипотекийн зээлийг арилжааны банк хэрэгжүүлээд явах юм уу яах ёстой вэ? гэдгийг тодорхой болгох шаардлагатай. Монголбанк болохоор манай ТОСК-г зээл олгох эрх бүхий этгээд биш гэсэн хариу өгдөг.

МИК болон ТОСК хоёр чинь өөр өөр байгууллага шүү дээ. ТОСК бол ТӨААТҮГ шүү дээ. ТОСК Хөгжлийн банкнаас зээл аваад орон сууц барьчихсан боловч асуудал нь шийдэгдэхгүй хэвээр байсаар л байна. Одоогийн байдлаар төрийг төлөөлж оролцдог байгууллага нь манайх байна. ТОСК-ийн санхүүжилтийн эх үүсвэр, бондын эх үүсвэрийн эргэн төлөлтийн асуудлыг шийдвэрлэх эрх зүйн үндсийг тавих хэрэгтэй. ТОСК-ийн статус нь тодорхой бус учраас нийгэмд янз янзаар ойлгогддог. Манайх дүрэмтэй, та бүхэн авч үзэж болно.

Б.Итгэлбат:

Түрээсийн орон сууцны гэрээг нэг жилээр байгуулаад жил жилээр сунгалт хийгээд явж байна. Одоогийн байдлаар 2 дах жилдээ л явж байгаа шүү дээ. Хөдөө орон нутагт түрээсийн орон сууцууд байгаа. 10 аймагт 700 гаруй, хотод 700 гаруй нь байна. Үүнээс Буянт-Ухаа-2-т 500 гаруй, Хангай хотхонд 223 түрээсийн орон сууцууд байна. Энэ онд ашиглалтад орох 1500 гаруй орон сууц байгаа.

Буянт-Ухаа-2 хорооллын орон сууцны барилгууд Хөгжлийн банкны жилийн 7 хувийн хүүтэй зээлээр баригдсан учир түрээсийн төлбөр нь зээлийн хүүгийн зөвхөн 70 хувийн зээлийг л хааж байгаа. Үлдсэн 30 хувийн алдагдлыг ТОСК хүлээгээд явж байна. Өөрөөр хэлбэл сард 150 сая төгрөгийн алдагдал хүлээгээд л явж байна. Сангийн статус байхгүй. Манайд л өгсөн хөрөнгө байгаа.

У.Уламбаяр:

Бусад улс орнууд зорилтот бүлгийн иргэдээ орон сууцаар хангадаг. Манай улс энэ туршлагыг нь дуурайсан боловч, яг яах гээд байгаа нь тодорхойгүй байна. Бусад улс орныг харахад улсын төсвөөс татаас авдаг юм байна.

Түрээсийн орон сууцны түрээс нь 1м² нь 6000 төгрөг байгаа. Энэ тоо багасах ч боломжтой тоо юм.

Б.Итгэлбат:

Мөн СӨХ-ны асуудал нэлээн том асуудал байгаа шүү. Конторт нь өгөөд санхүүгийн эрхгүй, гэхдээ хяналтын эрхтэй л байгууллага баймаар юм шиг санагдаад байгаа юм. Түрээсийн орон сууцанд СӨХ байхгүй. Түрээслэгч нь саналын эрхгүй. Өмчлөгч нь манай ТОСК байдаг. Аймгуудад ер нь 1 аймагт 1 л СӨХ байдаг юм байна. Тэрэнд нь хариуцуулаад өгчихсөн. Түрээслэгч ер нь цаашдаа саналын эрхтэй байх уу? үгүй юу? гэдэг том асуудал байна. Нэгэнт л амьдарч байгаа бол эрхтэй л баймаар байгаа юм. Буянт-Ухаа-1-ийн орон сууцнуудыг борлуулаад дуусчихсан.

Түрээсийн орон сууцыг түрээслэгч нарын хувьд Иргэний хуулиар бол хөлслөгч болоод байгаа, түрээслэгч биш. Энийг яах ёстой вэ? Нэр томъёог ижил болгох л ёстой байх. Манайхыг түрээс гээд бусдыг нь хөлслөх гээд байж болохгүй байх.

Төр ямар нэг байдлаар орон сууц бариулах бол манайхаар дамждаг баймаар байна. Цагдаагийн ерөнхий газар ажилчдадаа зориулж орон сууц бариуллаа гэхэд манайх хянаж мэргэжлийн талаас нь хянадаг байвал зүгээр. Зах зээл дээр Улаанбаатар хотод 3700, улсын хэмжээнд 5000 гаруй айлын орон сууц борлогдоогүй байна.

У.Уламбаяр:

Ипотекийн зорилтот бүлгийн асуудлыг манайх авмаар байгаа юм. Бага орлоготой иргэд, гэр хорооллын иргэдэд хандсан болгоныг манайх авмаар байна. Ипотекийн зээлийн бусад эх үүсвэр энэ тэр нь хамаагүй ээ. Улсын төсвийн санхүүжилттэй ипотекийн зээл олголтыг ТОСК хариуцаж ажиллах саналтай. Банкнууд бага орлоготой иргэдэд болон банкны зээлээр баригдаагүй орон сууцанд зээл олгохгүй байна.

Түрээсийн орон сууцны эргэн төлөлт 98 хувьтай байгаа. Хөгжлийн банк ТОСК-оос, ТОСК нь Сангийн яамнаас мөнгөө нэхээд л байж байна шүү дээ. Түрээсийн хувьд 20,000 айлын орон сууц барих хэрэгтэй байна. Үүнд:

Эко Яармаг, Буянт-Ухаа-2.2, Буянт-Ухаа 3 хорооллуудыг барихаар төлөвлөж байгаа. Баригдах магадлал байна. Тэнхлэг зууч ХХК-ийн судалгаагаар түрээсийн орон сууцанд орох шаардлагатай 43,000 иргэн байна гэж гарсан. Уг нь анх түрээсэлж байгаад түрээсэлсэн иргэддээ худалдана гэсэн төлөвлөгөөтэй байсан боловч улс мөнгийг нь өгөхгүй учраас дан түрээс болоод байна.

Хэрэв бага хүүтэй эх үүсвэр орж ирвэл хүү нь 3 хувиас доош байх боломжтой. БНСУ-ын 500 сая Воны эх үүсвэр жилийн 2 хувийн хүүтэй байгаа. Засгийн газрын бондын эх үүсвэрийн хүү 7 хувь гэдэг бол ихдээд байгаа юм. Гадаад, дотоодын хөрөнгө оруулагчид эдгээр төсөл, хөтөлбөрийг ерөөсөө сонирхдоггүй. Учир нь тэдний шаардлага өндөр, бидэнд Засгийн газрын баталгаа байхгүй.

Гадаад орнуудын туршлагыг харвал Сингапурт өрхийн сарын орлого нь 12,000 ам.доллараас бага байвал зах зээл дээрээс ипотекийн зээл авдаг, хүн бүрийн онцлогт нь тохирсон өөр өөр төлөлт, нөхцөлтэй байдаг. Ажил хийж байхад нь ипотекийн даатгал бас авдаг. Авсан байраа (хэрэв зээл авсан бол) 5 жил солихгүй, зарахгүй. Өрхөд шинэ хүүхэд нэмэгдлээ гэхэд 2 өрөө орон сууцыг 3 өрөөгөөр сольж болдог.

Манайд СӨХ өөрөө өмчийн эрхгүй байгууллага. Ер нь бол үйлчилгээний байгууллага л байх ёстой. Нөхөн төлбөрийн асуудлыг хуульчилж өгөх шаардлагатай. Амьдарч байгаа байр нь нурах юм бол яах вэ?

Уулзалт үүгээр өндөрлөв.

ХУРЛЫН ТЭМДЭГЛЭЛ

2018.06.28

Дугаар 03

Улаанбаатар хот

Хурал 2018 оны 06 дугаар сарын 28-ний өдөр 09.30 цагт Барилга, хот байгуулалтын яамны хурлын зааланд зохион байгуулагдав. Уулзалтад:

Ш.Лхамсүрэн	Барилга, хот байгуулалтын дэд сайд
О.Лхагвацэдэн	Нийтийн аж ахуйн бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газрын дарга
О.Энхтуяа	Нийтийн аж ахуйн бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газрын мэргэжилтэн
Энхтайван	Захирагчийн ажлын албаны орон сууцны ашиглалтын асуудал хариуцсан мэргэжилтэн
Д.Гансүх	Орон сууц, нийтийн аж ахуйн удирдах газар (ОНӨААТҮГ)-ын мэргэжилтэн
Туул	Housing gold"-ийн захирал
Галбаатар	СӨХ-ны дээд зөвлөлийн гүйцэтгэх захирал
Г.Баасанжав	Иргэн

Монголиан легал экспертс ХХН-ийн зөвлөх багийн зүгээс:

Б.Лхамсүрэн	Хуульч, багийн ахлагч
А.Дэлгэрмаа	Хуульч
Ю.Доржпагма	Орон сууцны бодлогын зөвлөх
Х.Хажидсүрэн	Туслах хуульч

Уулзалтын эхэн багийн ахлагч Б.Лхамсүрэн тайлангуудыг танилцуулав.

Б.Лхамсүрэн: Тайлангийн талаар танилцуулна хийв.

Ш.Лхамсүрэн: Та бүхэн хугацаандаа явж байна уу?

Б.Лхамсүрэн: Хугацаа маш шахуу өгсөөн. Анхандаа нэг хууль гэсэн боловч ер нь бол хоёр хууль хийж байгаа.

Ш.Лхамсүрэн: Хоёр хууль гэдэг нь ямар хууль билээ?

Б.Лхамсүрэн: Орон сууцны тухай хууль, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль.

Ш.Лхамсүрэн: Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль байхгүй болж байгаа юм чинь тэр ямар хамаа байдгийн. Ер нь бол хэрэгтэй хэрэггүй хуулиуд байна үүний хэрэгцээ шаардлага, үндэслэлийг нь тодорхой болгох хэрэгтэй байна. Хэрэгтэй хэрэггүй баахан хуулиуд энд тэндээс жижиг жижиг хууль батлуулаад л байдаг. Энэ хуулийг 8 удаа өөрчилсөн юм байна ш дээ. Яах гэж 8 удаа өөрчилсөн юм бэ гэдгийг бас гаргаж ирмээр байна. Ижил төсөөтэй хуулийн үзэл баримтлалыг барьж аваад манай оронд хэрэгтэй авч болохуйц бусад орны хуулийн сайн туршлагыг барьж аваад шигтгэх ёстой юмуу? гэж асуумаар байна. Ашиглалтыг бол асуудалтай. Энийг бол мэргэжлийн байгууллага хийх ёстой. СӨХ гэдэг дур зоргоороо мөнгө үрдэг газар байна. Байр орон сууцыг урсгал засвар их засвар гэдэг их чухал тэгж байж үл хөдлөх хөрөнгийнхөө үнэ цэнийг хадгалдаг онцлогтой. Янз янзын байгууллага очиж засвар хийгээд холбож сэлбээд дундах чанар үйлчилгээг нь алдагдуулаад байрны чанар алдагдана орон сууцны өөрийн үнэ цэнэ алдагдана. Ашиглалтын болон инженерийн олон санааг хуулируу оруулж өгөхгүй бол анхандаа байгаагүй. Мөн хууль дээр мэргэжлийн байгууллага, хангагч байгууллага зэргийг хууль дээр нарийн тусгаж өгөхгүй бол болохгүй юм байна лээ шүү. Их засварын сан бүрдүүлэх хэрэгтэй. Одоо баригдсан байгаа байрнууд чинь 10 жил болоод урсгал

засвар хийх болох гээд байна. Ийм асуудлыг хуульд тусгах шаардлагатай. Мөн үүрэг хүлээсэн, байрны төлбөр тооцооны асуудлуудыг нарийн тусгах шаардлагатай байна. Өнгөрсөн хугацаанд социализмын дайрч өнгөрсөн асуудал. За энэ худалдан авах зохицуулалтын асуудлыг зохицуулах хэрэгтэй. Манай орны хувьд ипотекийн зээл тэрнээс доошоо бага хувьтай зээл, урт хугацаатай санхүүжилтийн асуудал хэрэгтэй.

Орон нутгийн засаг захиргаанд төрийн захиргааны байгууллагын эрх үүргүүд, орон нутгийн засаг захиргааны байгууллагын эрх үүргүүд дээр тусгаж өгөх шаардлагатай. Бүх юм ТОСК дээр явагдаад гажуудал үүсээд байгаа юм. Учир нь хаана ахмад настан, хаана зорилтот бүлэг байгааг бид мэдэхгүй. Тухайн баг, засаг захиргааны нэгжүүд дээр л тэр асуудал тодорхой байгаа. Орон нутгийн засаг захиргаа орон сууцны хуваарилалтад оролцохгүй байна.

Бид нар орон сууцны хуулийг шинэчлэх хэрэгтэй байна. Бид нарт ирж буй өргөдлийг харахад тэнд ямар ч засаг захиргааны нэгжгүй мэт байна.

ТОСК чинь 2013 онд Орон сууц санхүүжилтийн корпораци гэж байхдаа зээл аваад барилга бариулчихсан. Уг нь энэ чинь ОССК гэж байхдаа улсын төсвөөс тодорхой хөнгөлөлттэй зээл гэж өгөөд сангаа бүрдүүлээд тодорхой улсуудад /иргэдэд/ орон сууцжуулж байсан юмыг гажуудуулаад хаячихсан. Тэгэхээр энэ ТОСК-ийн асуудлыг хуульчилж өгөхгүй бол болохгүй ээ. ТОСК чинь ерөөсөө “чингис бонд” –той холбоотой мөнгө гараад ирэнгүүт л барилга бариад явчихсан нөхрүүд шүү дээ. Тэгээд заримыг нь борлуулаад, заримыг нь борлогдохгүй болонгуут түрээс рүү шилжүүлчихсэн. Буцаагаад байгууллага нь өөрөө маш том өрөнд орчихсон. Уул нь сан гэдэг утгаараа санхүүжилтийг нь төрийн оролцоотой байх ёстой. Японд , Канадад ч байдаг юм байна лээ төрийн оролцоотой орон сууцны агентлаг манайд жоохон гажуудаад байна.

Одоо бид нар ард иргэдийн гомдлыг шийдье гэхээр ямар ч орон сууц байхгүй. Орон сууцны сан чинь өөрөө маш дутмаг. Шинэ хуульдаа хөрөнгө оруулалт татах ч юм уу бусад хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэрийг татах чиглэлдээ зориулагдсан тиймэрхүү зохицуулалтыг шигтгэж суулгах ёстой юм шиг байна.

Нам доорх бүсүүд дээр болсон болоогүй орон сууцууд бариад байна энэ түрээслэгдэж байна уу түрээслэгдэхгүй байна уу? Ипотекийн зээлээр 94,000 орчим айлын орон сууцнаас 40,000 айлын орон сууцыг зараад бусад нь түрээсэнд явчхаад байгаа сураг байгаа.

Г.Баасанжав: Аль ч улсад дэд бүтцийг улс хийдэг. Гэтэл одоо хорооллын дундах дэд бүтцийг барилгын компаниуд хийгээд үүнийгээ байрны мкв-ийн үнэнд шингээгээд байна уу гэдэг асуудал байна уу гэдэг байна. Дараагийн асуудал бол дотор заслыг оршин суугчид өөрсдөө хийдэг хэлбэр байдаг бусад улсуудад. Сая манай барилгын яам энэ асуудлыг хөндсөн. Би энийг их зөв зүйтэй гэж үзэж байгаа. Төр бол одоо газрыг арилжиж байна. Иргэд газрыг эзэмшиж, ашиглаж байгаагийнхаа төлөө төлбөр төлж байгаа шүү дээ. Орон сууцан дээр бол газар нь улсын мэдлийн учраас ямар газрын төлбөр төлөх биш. Гэхдээ төр газрыг дуудлага худалдаагаар борлуулаад тэрийг нь мөнгөтэй хүмүүс аваад орон сууц барихаар тэрэнд нь мкв-ийн үнэ шингээд иргэд хохироод байна шүү дээ. Үүн дээр цөөн тооны хүмүүс баяжаад хөрөнгөжөөд байна, улс үүн дээр бодлого барих ёстой.

О.Лхагвацэдэн: Саяны тайлантай холбоотой асуух асуулт, санал байвал хамтад нь хэлээрэй. Үзэл баримтлалаа бол үндсэндээ сая танилцууллаа ш дээ тээ. Бид нар энэнд дээрээ багцлаад явчихъя.

Г.Баасанжав: Асуулт алгаа. Санал бол байна. Энэ хүүхдүүдийн танилцуулж байгаа танилцуулга бол сэтгэл санаанд бол нийцэж байна шүү. Орон сууцны ашиглалтын асуудлыг цаг алдахгүй шийдэхгүй бол улам хүндрэл үүсэх гээд байна. Миний бодлоор тайланд тусгамаар асуудлууд байна.

1. Үнэ тарифын асуудал хөндөгдсөнгүй. Орон сууцан дээр хэрэглэж байгаа тариф чинь бүтээгдэхүүний өөрийн өртгөөс хамаарсан үнэ, засвар үйлчилгээ хийхэд шаарддагдах зардлыг ялгаж салгаж ойлгомжтой болгож тооцохгүй байгаа. Засвар үйлчилгээний зардал шингэсэн төлбөр төлөөд байгаа юмуу? Гэдэг нь оршин суугчдад ойлгомжтой бус байгаа. Урьд нь бол ойлгомжтой байсан. Урьд нь засвар үйлчилгээний зардал шингэсэн тариф мөрдөж байсан. Одоо бол засвар л хийлгэвэл оршин суугч кармагаасаа мөнгө гаргана чадалтай нь юмаа засуулаад яваад байна. Засварлаагүй айлын үйл ажиллагаанаас засвар хийсэн айлын амьдрал шууд шалтгаална. Тиймээс үнэ тарифын асуудлыг гүнзгий судлах хэрэгтэй. Ер нь бол оршин суугчдын төлөөд байгаа төлбөр хураамж чинь орон сууцны энэ ажлыг хийж байгаа байгууллага дээр ерөөсөө үлддэггүй. Монопол гэсэн салбарууд аваад явчихдаг /дулаан, ус, цахилгаа/. Орон сууцны байгууллага дээр хуулиар хүлээсэн үүргээ биелүүлэхэд санхүүгийн хувьд дутагдалтай байдаг. Тэгээд ашиглалтын энэ ажил явахгүй байгаа юм. Жишээ нь тодорхой хэлэх хэрэгтэй. Сэргээгдэх эрчим хүчний үнэ гэж авдаг. Энэ нь хэрэглэсэн цахилгааны кв тутамд тооцож сэргээгдэх эрчим хүчний үнийг авдаг. Мөн иргэдээс ус халаасны төлбөр гэж мөнгө авч байна энэ чинь ЦДП дээр бойлуурар ус сувгийн хүйтэн усыг халаадаг. Халаалтын шугам чинь зөвхөн хорооллын доторх шугам дотор явж байгаа. Энэ дулаанд ерөөсөө хамаагүй. Төвлөрсөн узель дээр ирж байгаа дулааны хэмжүүрээр орон сууцны байгууллага дулаан шугам сүлжээнд төлчихнө. Бойлерын ашиглалт үйлчилгээг орон сууц хариуцаж байгаа. Гэтэл ус халаасны мөнгө гэж дулааны шугам сүлжээний байгууллага авч байгаа. Гэтэл орон сууцны байгууллага бойлуураа засаж чадахгүй байна. Халаалтын суурь үнэ гэж 5500 төгрөг сар бүр авч байна. Энэ их мөнгө шүү дээ. Зун халаалт зогсчоод байхад халаалтын суурь үнэ, ус халаасны мөнгө авдаг. Зун бол хэрэгцээний халуун усыг л халааж байгаа. Бас нэмэгдсэн өртгийн албан татвар гэж авч байгаа. Суурь үнэ, нэмэгдсэн өртгийн албан татвар хоёрын аль нэг нь л үйлчлэх ёстой. Бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэхэд гарсан нэмүү өртөг шингэсэн бол нэмэгдсэн өртгийн татвараа л авна. Нэмүү өртөг шингээгүй бол суурь үнэ л авах ёстой. Түүнээс суурь үнэ гэж аваад дээр нь нэмэгдсэн өртгийн албан татвар авах нь буруу шүү дээ. Ингэж хангагч байгууллагын монопол эрх ашгаар оршин суугч, орон сууцны салбар хохироод байна. Зардал хуваах зарчмыг гарч байгаа зардалтай нь уялдуулаагүй. Тиймээс энэ үнэ тарифын асуудлыг хөндвөл зүгээр байна.
2. Орон сууцны байгууллагын бүтцийг хөндөх шаардлагатай байна. Ер нь бол орон сууцанд амьдарч байгаа хүн 13 төрлийн үйлчилгээ авдаг. Тэрний төлөө бид сар бүр төлбөр төлж байна. Хуучин мөрдөж байсан үйлчилгээнүүдийг эзэнгүй болгочихсон. Орон сууцны ашиглалтын байгууллага гэдэг чинь бидний төлөө байгаа байгууллага. Суугчийн өмнөөс чиглэл чиглэлийн мэргэжлийн байгууллагатай харьцдаг гэрээ байгуулдаг засвар үйлчилгээг нь хөөцөлддөг. Ийм чиг үүрэгтэй байгууллага байтал зүгээр л шугам сүлжээ хариуцдаг байгууллага болгочихсон. Бусдыг нь хаячихсан. Хорооллын доторх хүүхдийн тоглоом эвдэрчихэд эзэн байхгүй. СӨХ хариуцдаг нэртэй боловч СӨХ тэрийг хариуцах ямар ч даац чадавх байхгүй. Хүүхдийн тоглоомын талбайг засдаг засварчид орон сууцны конторт байсан. Одоо бол байхгүй. Төлбөрөө төлөөд шинээр хийх нь өөр асуудал. Эвдэрсэн юмыг засах нь чухал. Орон сууцны байгууллага нь дотроо чиг үүргээ салгаад хаячихсан. Түгээх сүлжээ, дундын өмч, хэрэглэгчид үйлчлэх төв гээд хуваачихсан. Энэ чинь ажиллах хүчний нөөц тарамдаад чадавх нь суларч байгаа. СӨХ хуулийн этгээд биш гэдэг зарчмаа бариад асуудалд хандах хэрэгтэй гэж бодож байна. СӨХ бол мэргэжлийн байгууллагыг оршин суугчидтай холбож өгөх үүрэгтэй.

Энэ бол үндсэн үүрэг. Түүнээс биш СӨХ бол засвар хийх үүрэг байхгүй. Дундын өмчлөлийг засдаг үүрэг чинь СӨХ-ны үүрэг биш. Тийм учраас СӨХ хуулийн этгээд биш. Одоо бол 1 дүгээр давхрын айлын шугам эвдрэхэд 8 дугаарт байгаа айл усгүй л байна. Энэ тэгээд 1 юмуу 9 дүгээр давхрын айлын үүрэг юм уу? Босоо шугамыг мэргэжлийн байгууллага гүйцэтгэх ёстой. Бүтээгдэхүүнээ хэрэглэгчид хүргэх үүргээ хангагч байгууллага хүлээх үүрэгтэй. СӨХ-ны үндсэн үүрэг нь дундын эзэмшлийн нийтийн эзэмшлийг хайр гамтай байх тал дээр оршин суугчидтай ажиллах ёстой. Дундын өмч дээр хөрөнгийн хэмжилт, ашиглалт сайжирвал хувьчилсны эцсийн зорилго нь байгаа. Түүнээс орон сууцны байгууллагын хийдэг ажлыг 2,3 хуваачхаад орон сууцыг хувьчилсан гэж яваад байвал бодлого нь буруу байна.

3. Орон сууцны байгууллагын тусгай зөвшөөрөл олгоход тавьдаг шалгуур үзүүлэлт гэж байхгүй. Сүүлийн үед дураараа олгоод байна. Барилга барьсан байгууллага орон сууцны контор байгуулах жишээтэй. 2 жил шугамыг ашиглаад шугам нь хагараад ирэхээр улс авна гэдэг. СӨХ-ны хурааж байгаа үнэ тариф, яаж үүсгэн байгуулах нь бас маш замбараагүй. Орон сууцны байгууллагын тусгай зөвшөөрлийг дулааны байгуулга өгөөд байна. Орон сууцны байгууллага нь байшингийн тоо, суугчдын тоог харгалзан тусгай зөвшөөрөл олгоход шалгуур үзүүлэлтийг тодорхой болгомоор байна. Урьд нь 30,000 мкв талбайд орон сууцны 3 дугаар зэргийн контор байгуулдаг байсан, 70,000 мкв дээш сууцны талбай бүхий орон сууцанд 1 дүгээр зэргийн контор байгуулдаг норм байсан. Тэгэхэд одоо 10,000 ГГЦ гэдэг нь маш буруу. Орон сууцны ашиглалтын байгууллагын тусгай зөвшөөрлийг усны байгууллага, дулааны байгууллага, цахилгааны байгууллага биш Барилга, хот байгуулалтын яам өгөх ёстой.
4. Бүх салбарт элэгдэл тооцдог. Шугаман дээр элэгдэл тооцдог хэрнэ орон сууцан дээр яагаад элэгдэл тооцохгүй байгаа юм бэ? Урьд нь элэгдлийг тооцоод урсгал засвараа хийхийн тулд улсаас татаас өгдөг байсан. Энэ орон сууц салбар нь татаасгүй явдаг салбар бишээ. Одоо ОХУ-д иргэдийн хамгийн их гомдол гарч байгаа салбар нь орог сууц нийтийн аж ахуйн салбар гэж байна. Энэ чинь энэ салбар амьдралдаа нийцээгүй өөр орны хуулийг бие биеэсээ хуулаад шууд хийсэнтэй холбоотой. Улс орнуудын хуулиас аваад хийчихсэн учраас амьдралтай нийцэхгүй байна шүү дээ. Тийм ч учраас өөр орны хуулиас авна гэхгүйгээр өөрийн орны онцлогийг харгалзах нь хамгийн чухал.
5. Мөн хэрэглэгчийн төлбөрийн чадварт нийцүүлж СӨХ-ны хуулийг хийгээгүй. Баян хүмүүст нийцүүлээд хийчихсэн. Гэтэл 90 хувь нь дунд болон дундаас доогуур орлоготой байна. Барилга, хот байгуулалтын яам нэг юмыг салгаж ойлгох хэрэгтэй байна. Орон сууцыг барих бодлого, барьсан сууцыг олон арван жил ашиглах бодлого чинь 2 тусдаа асуудал шүү. Бид орон сууц барихаа л яриад байхаас нэгэнт барьсан сууцаа яаж ашиглах талаар бүр мартсан. Барилгын ашиглалтын 60 жилд ямар бодлого барих ёстой вэ тийм юм байхгүй. Уг нь бол энэ бодлогыг чинь орон сууцны мэргэжлийн байгууллага явуулдаг байхад хэдэн шугам сүлжээ хариуцуулаад орхисон.
6. СӨХ-ны удирдлагын зөвлөл, хяналтын зөвлөлд гаднаас хүн орж болдог байхаар зохицуулалт оруулах нь зүйтэй юм. Бусад улс оронд удирдлагын зөвлөл, хяналтын зөвлөл нь бүх асуудлаа шийдээд явдаг. СӨХ-ны хууль гаргаад орон сууцны байгууллагыг суугчдаас хөндийрүүлээд хаясан. Сүүлийн жилүүдэд хэрэглэгчид үйлчлэх төв гэж байгуулаад барилга руугаа оршин суугчид руугаа ойртож байна. СӨХ шугам сүлжээ хариуцдаг маш буруу СӨХ бол цэвэрлэгээ үйлчилгээгээ л хариуцах ёстой.

Орон сууц нийтийн аж ахуйн салбарын төрөөс баримтлах 3 үндсэн чиглэл байна.

- Орон сууцыг барих
- Барьсан орон сууцыг ашиглах буюу ашиглалтын бодлого
- Инженерийн дэд бүтэц

Түгээх сүлжээг дундын өмч, түгээх сүлжээ гэж 2 хувааж ерөөсөө болохгүй. Энэ нь Эрчим хүчний хууль, хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулиудыг зөрчөөд байдаг. Хэрэглэгчийн тоног төхөөрөмж хүртэлх шугамыг түгээх сүлжээ гэнэ.

Ганбаатар. Баасанжав гуайн ярьж байгаа бол амьдрал яриад байна. Гэхдээ нь ярьж байгаа шаардлагууд нь зохицуулагдах ёстой байна.

Ю.Доржпагма. Сая бол бид товч танилцуулга хийсэн. Энэ гишүүдэд тайлангаа өгчихвөл бидний ярьсан бүх зүйл дотор нь байгаа.

Ганбаатар. Сайд хэдэн чиглэл барьж байгаа.

1. Энэ юу вэ гэвэл хугацааны хувьд намрын чуулганд орон сууцны холбогдох хууль тогтоомжийн төслийг хэлэлцүүлж оруулах төлөвлөгөөтэй байгаа. Хууль тогтоомжийн хувьд энэ олон хуулийн хөндөөд ирэхээр багтах юм болов уу. Тэр олон хуулийг бодож үзээрэй. Өнөөдөр бол төслийн зорилго, бүтэц, ямар асуудлуудыг зохицуулах гээд байгаан, хамрах хүрээ нь ямар вэ гэдгийг сонсож чадсангүй шүү дээ. Эхлээд энийгээ тодорхойлоогүй учраас хугацаа битгий алдаачээ гэж сануулмаар байна. Орон сууцны асуудлаар авч үзэх ёстой хамгийн чухал асуудал бол санхүүжилтийн асуудал байгаа. Санхүүжилтийн асуудлыг сангаар хязгаарлаж болохгүй. Ерөөсөө улсын төсөвт тэр хөрөнгийг суулгах үндэслэл нь хаанаас яаж байх ёстой юм бэ гэдгийг хуульдаа оруулж өгөхгүй юм бол санхүүжилтийн асуудал шийдэгдээгүй учраас асуудал нь унаад байна, зорилгоо ч хэрэгжүүлж чадахгүй мөн бага орлоготой иргэдэд орон сууцны бодлого хүрэхгүй байна.
2. Хэрэгжилт дээр оролцож байгаа нь ямар субъект байх вэ гэдгийг тодруулж өгөх ёстой. Агентлаг байх юм уу? Агентлаг нь юугаа хийх, аж ахуйн нэгж нь юугаа хийх вэ гэдэг нь тодорхой байх ёстой. Ямар зарчим, чиг үүрэгтэй байх вэ?
3. Иргэний ашиг сонирхол орон сууц худалдаж авахаас эхлээд орон сууцтай байх, ашиглах зэрэг иргэний хэрэгцээ нь хангагдахгүй байна. Орон сууцны тухай хууль хэрэгжээд 20 гаруй жил болж байхад иргэний хэрэгцээг хангахгүй байгаа алдаа дутагдлыг болон иргэний эрхийг зөрчөөд байгаа заалтуудыг залруулах, иргэний эрхийг хамгаалсан заалтуудыг энэ хуульдаа оруулах шаардлагатай байна. Сүүлийн үед явагдсан нэлээд олон хөтөлбөрүүд дандаа хүүтэй байгаа энэ иргэний төлж байгаа хүүгийн хязгаар ямар байх ёстой вэ мөн төрөөс иргэдэд үзүүлэх хөнгөлөлт чөлөөлөлт, татаас ямархуу байх ёстой вэ гэдэг асуудлууд орох ёстой. Энийг хүлээж байгаа. Судалгааны ажил бол хийгдсэн байна. Гэхдээ хуулийн агуулга, бүтэц гарч ирээгүй байна.

О.Лхагвацэдэн. Бид тайланг авч танилцлаа. Богино хугацаанд бас боломжийн юм гаргасан байна. Бид бол яамнаас бас богино цаг хугацаанд хийж өг өө гэж шахаж байгаа гэхдээ яарч байна гээд судалгаа тооцоо муутай, үндэслэлгүй түүхий юм хийж болохгүй. Орон сууцны тухай хууль нь өмнө нь 8 удаа нэмэлт өөрчлөлт орж байсан ч одоо болтол амьдралд нийцэхгүй байна гэсэн шүүмжлэлтэй байна. Тиймээс үндэслэл судалгаагаар сайн гаргаад олон жил нутагших хууль болгохыг хүсэж байна. Бид танай ирүүлсэн тайлангуудыг ажлын хэсгийн гишүүддээ явуулна. Манай дэд сайд болон сайдын туслах маань манай барьж байгаа бодлого чиглэлийг л ярьж байгаа болохоос яг энийг ав энийг боль гэсэн юм байхгүй шүү. Танай судалгаа материал дээр л үндэслэнэ гэдгийг ойлгоорой. Болохгүй байгаа юмыг нь болохгүй байна гээд л гаргаад ир. Бид болохгүй юм уу үндэслэл муутай юмыг хүчээр хийнэ гэж хэзээ ч байж болохгүй тиймээс тооцоо судалгаа л хэрэгтэй байна. Танай хийсэн

тайлан судалгаанууд бид нарын өдөр тутмын хийж байгаа ажил дээрээс ургаж гарсан асуудлууд бол үндсэндээ нэг шугаман дээр ирж байна гэж би бодож байна. Ер нь цаашдаа энэ чиглэлээ бариад явахад бидэнд болохгүй юм байхгүй. Эхний тайлан учраас орхигдсон санаа ойлгомжгүй юм байвал манай ажлын хэсгийнхэн асууж болно шүү. Бид тайлантайгаа танилцаад саналуудаа хүргүүлье. Та нар бидний саналыг тусгасныхаа дара дахин уулзъя.

Г.Баасанжав. Та сайд дарга нартаа уламжилж өгөөч. Энэ хуулийн тайлантай сайд дарга нар чинь л суумаар байна. Учир нь энэ хуулийг бид барьж засаг төрөөр батлуулахгүй ээ. Сайд дарга нар л барьж явна шүү дээ. Энэ чинь их төвөгтэй хууль тэгээд ч их хурлаар ороход тэд чинь 76 өөр юм ярина шүү дээ. Эхлээд ямар үзэл баримтлалтай хууль байхын гэдгийг шийдэж байж дараа нь хуулиа бичнэ шүү дээ. Би эд нарыг их олзуурхаж байна. Миний санаа яг нийцэж байна. Энэ чинь орон сууцны яам байсан гэсэн чинь одоо барилгын яамны бөөрөнд наачхаад хийдүүлээд байна. Хууль бичээд гаргах нэг өөр гаргасан хуулийг хэрэгжүүлэх нэг хэрэг шүү. Үнэ тарифыг судлаарай.

О.Лхагвацэдэн. Та нар товч танилцуулга хийсэн учраас зарим хүмүүс ойлголт муутай үлдээд байна. Тиймээс хэлэлцүүлэг вакум хиймээр байна.

Туул. Бид тайлангуудыг файлаар аваад танилцуулаад хариу өгье. Дараа нь ажлын хэсэг, яамны холбогдох хүмүүс болон зөвлөх багтайгаа хэлэлцүүлэг хийсэн дээр байх.

Галбаатар. Би санал нэг байна. Тайлан дээр туссан зүйлүүдтэй танилцлаа. Тайланг файлаар аваад сайн үзэж хараад бичгээр саналаа өгье. Гэхдээ нийгэмд Эрдэнэ гишүүн СӨХ-ны хуулийг байхгүй болгох гэж байна гэсэн цуурхал аль хэдийн тарсан. Орон сууцны контор СӨХ-ны үйл ажиллагааг эрхлэх гэж байна. Хуулийн төсөл боловсруулаад хэлэлцүүлэг нь ч явж байна лээ. Оршин суугчдын хувьд СӨХ байхгүй болох гэж байгаа юм чинь гээд мөнгөө төлөхөө байгаад эхэлсэн. Баасанжав даргын ярьж байгаа үнэ тарифыг сайн судлаарай. СӨХ бол иргэдээс конторын авч байгаа мөнгөнөөс жоохныг л авч арай гэж хүргэдэг шүү. Мөн СӨХ-ны дээд зөвлөл хууль бусаар үйл ажиллагаа явуулж байна гэсэн мэдээлэл бол ташаа мэдээлэл байна. Шудраг өрсөлдөөн хэрэглэгчийн төлөө газрын даргаар О.Магнай гэж хүн байхдаа ташаа мэдээлэл тараасан энэ асуудал яваад байх шиг байна. Манайх дээр бүх мэдээлэл байгаа шүү.

Бусад оролцогчид санал байхгүй гэв. Хурал үүгээр өндөрлөв.

УУЛЗАЛТЫН ТЭМДЭГЛЭЛ

2018.08.09

Дугаар 04

Улаанбаатар хот

Уулзалт 2018 оны 08 сарын 09-ны өдөр Барилга, хот байгуулалтын яамны 3 давхарт зохион байгуулагдав. Уулзалтад :

О.Лхагвацэдэн	Нийтийн аж ахуйн бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газрын дарга
О.Энхтуяа	Нийтийн аж ахуйн бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газрын мэргэжилтэн
Гантөр	Хуулийн хэлтсийн мэргэжилтэн
Монголиан легал экспертс ХХН-ийн зөвлөх багийн зүгээс:	
Б.Лхамсүрэн	Хуульч, багийн ахлагч
А.Дэлгэрмаа	Хуульч
Ю.Доржпагма	Орон сууцны бодлогын зөвлөх
Х.Хажидсүрэн	Туслах хуульч

О.Лхагвацэдэн: Орон сууцны хуулийн төсөлд оруулах санхүүжилттэй холбоотой асуудлыг сангийн яам руу явуулсан байгаа. Ерөнхийд нь сангийн яамтай ойлголцох хэрэгтэй. Татварын орлогын тодорхой хувийг түрээсийн орон сууцны санд төвлөрүүлбэ. Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэхэд олон байртай иргэний татвар төлөлтийн механизмыг өөрчлөх, ипотекийн зээлийн хүүгийн дээд хязгаарыг тогтоох зэрэг асуудлыг дахиж харах хэрэгтэй. Олон байртай иргэний татвар төлөлтийн механизмыг өөрчлөх гэж ямар ойлголтоор оруулж байгаа вэ?

Б.Лхамсүрэн: Нэг хүн олон байр худалдаж авдаг. Тийм хүмүүс байрны мөнгөө өсгөх сонирхолтой байдаг юм байна. Энэ бол Канадын жишээ юм. Дараа дараагийн байр авалтан дээр нь татварын хөнгөлөлтүүдийг нэмэгдүүлээд ирэхээр байрны худалдан авалт эрс нэмэгдэж, Канадууд өөрсдөө байр авч чадахгүй байдалд орсон. Өөрөөр хэлбэл авлига, хууль бус мөнгөөрөө дансаар биш шууд бэлэн мөнгөөр үл хөдлөх хөрөнгө авч байсан. Тиймээс Канадад татварын тодорхой хэмжээний бодлого хэрэгжүүлсэн байна.

О.Лхагвацэдэн: Манайд нэг хүн хэдэн байртай байдаг талаар судалгаа байдаг юм уу?

О.Энхтуяа: Тийм судалгаа байгаа.

А.Дэлгэрмаа: Энэ талаар үзэл баримтлал дээр нарийн тусгах шаардлагагүй, хуулийн төсөл боловсруулах үед тусгаж өгч болно. Ер нь байртай хүнд биш орон сууцны хэрэгцээтэй байргүй хүнд боломж олгох тал руугаа бодлого нь давамгайлж байх ёстой. Олон өмчтэй хүнийг шийтгэнэ гэхээсээ илүү тэнцвэртэй орон сууцны хүртээмжийг бий болгох талаасаа харах хэрэгтэй.

О.Лхагвацэдэн: Зах зээл борлогдохгүй байгаа орон сууцууд байгаа шүү дээ.

А.Дэлгэрмаа: Энэ нь орон сууцны үнэтэй хамааралтай байгаа. Тайлан дээр ч тусгагдсан байгаа.

О.Лхагвацэдэн: СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн тайлан дээр хуулийн зүйл заалт бүрээр ямар шалтгааны улмаас хэрэгжихгүй байгаа вэ гэдгийг тодорхой болгоод оруулах хэрэгтэй байна.

Б.Лхамсүрэн: Хуулийн төслийг харахад гол асуудал санхүүжилт болон СӨХ-ы тухай хуулийг хүчингүй болгож байгаа асуудал юм. Улсын Их Хурал дээр ч, Засгийн газар дээр ч хамгийн их эсэргүүцэлтэй тулгахаар зүйл бол энэ 2 асуудал юм. Тэгэхээр эдгээр шаардлагуудаа тодорхой, ойлгомжтой тайландаа тусгах нь зөв учраас сайжруулна.

О.Лхагвацэдэн: СӨХ-ы тухай хууль УИХ-ын байнгын хороон дээр өмнө нь яригдсан бөгөөд хүчингүй болгоод Орон сууцны хууль руугаа орох нь зөв гэдэг чиглэлээр

дэмжигдээд яваад байгаа. Санхүүжилтийн тал дээр Сангийн яамтай маш сайн ойлголцох хэрэгтэй байх.

А.Дэлгэрмаа: Сангийн яаман дээр ДНБ-ийн тодорхой хувь нь энэ салбарт байхаар ярьж болох юм.

О.Лхагвацэдэн: Манай энэ хуульд санхүүжилттэй холбоотой олон асуудал орж ирсэн. Тухайлбал санхүүжилттэй холбоотой ипотекийн зээлийн асуудал, олон байртай иргэдийн асуудал, түрээсийн орон сууцны санд, барилгын салбарын татварын орлого зэргээс бүрдүүлэлт хийнэ гэж байгаа. Тэгэхээр Сангийн яамтай уулзах уулзалтан дээр танай багаас бас уулзах хэрэгтэй байх.

А.Дэлгэрмаа: Боломжтой. Эдийн засгийн асуудал хариуцсан зөвлөх байгаа.

О.Лхагвацэдэн: Тэгвэл эхлээд хуулийн үзэл баримтлалаа ахин боловсруулаад эхлээд Сангийн яам руу явуулаад, тэд нартай уулзалт хийхдээ танай багаас цуг уулзаад явъя. Өөр нэг асуудал байна. СӨХ-ы хууль хүчингүй болж байгаатай холбоотой СӨХ-ы төлбөрийн асуудал орж ирнэ. Энэ нь СӨХ-ы төлбөр харьцангуй байгаа дээр ямар бодлого барих юм бэ, тодорхой болгох тал дээр болон оршин суугч биш оффисын барилга дээр талбай худалдаж авсан хэрнээ СӨХ-ы зардал шиг ашиглалтын зардлыг оффисуудаас түрээс төлж байгаа юм шиг м.кв-аараа төлбөр авдаг гээд гомдол их гардаг.

А.Дэлгэрмаа: Оффис гэхээр орон сууцандаа орохгүй. Ер нь зах, худалдааны төвүүд ч талбайгаа худалдаж авдаг хэрнээ, сар бүр мөнгө төлдөг асуудалтай адилхан юм. Ямар ч зохицуулалт байдаггүй.

О.Лхагвацэдэн: Оффисын барилгын ашиглалтын зардал дээр барилгыг барьсан хүмүүс нь яг зардлаасаа илүү ашгийн төлөө их мөнгө хурааж авдаг гээд байгаа. Үүнийг ямар хуулиар зохицуулах вэ?

Б.Лхамсүрэн: Энэ бол дундын зориулалттай өмчийн ашиглалтын асуудал. 2 этгээдийн хоорондын гэрээний асуудлыг шууд хуулиар зохицуулах боломжгүй, хуулинд ерөнхий зарчмын асуудлыг тусгаж өгөх хэрэгтэй.

А.Дэлгэрмаа: Орон сууцны хуулийн хамрах хүрээ бол амьдран суух зориулалттай барилга гэж байгаа. Энэ асуудлыг анхаарах хэрэгтэй байх.

О.Лхагвацэдэн: Орон сууцанд бас гаражаа өмчилчөхөөд байхад нь ашиглалтын зардал шиг мөнгө авдаг гэж гомдол их гардаг. Энэ асуудал нь зөв үү?

Б.Лхамсүрэн: Гараж бол Орон сууцныхаа хуулийн дагуу дундын өмчлөлд орох юм. Гараж дээр үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээ гаргаад байдаг нь өөрөө хууль бус юм.

Ю.Доржпагма: СӨХ-ны хуульд орон сууцны подвол, дээврийн хөндий дундын өмчлөл гэж заагдсан. Орон сууцны тухай хуульд дундын өмчлөлөөс бусад хөрөнгийг орон сууцны үнэнд оруулж тооцохыг хориглоно гэж заасан.

А.Дэлгэрмаа: Зогсоолын асуудал эрх зүйн зохицуулалт байхгүй учраас Авто зогсоолын тухай хуулийг батална гэж ярьж байгаа. Энд бас дотор авто зогсоолын асуудал гэж тусгагдсан гэж байсан. Үүнийг бас Орон сууцныхаа хуультайгаа уялдуулах хэрэгтэй.

Б.Лхамсүрэн: Мөн Орон сууцны байшингийн ногоон байгууламжийн асуудлын талаар хуулийн төсөл боловсруулагдаж байгаа юм байна лээ. Үүнтэй бас анхаарах хэрэгтэй.

Гантөр: Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг хууль бусаар өмчлүүлсэн асуудал үүссэн юм байна. Үүнийг цаашдаа яаж зохицуулах вэ?

Б.Лхамсүрэн: Одоо байгаа хуульд хориглосон үйл ажиллагаа гэж байгаа. Энэ асуудлын хүрээнд ярьж шийдэх ёстой. Үйлчилгээтэй орон сууц бол зах зээлийн зарчмаараа хөгжөөд явна, алга болохгүй. Тиймээс одоо байгаа хуулийнхаа хориглосон зохицуулалтаар явах ёстой юм байна гэж үзэж байгаа. Хүний эрүүл мэндэд хортой, дуу чимээ ихтэй зэрэг хориглосноос бусад үйлчилгээ явуулж болно гээд зохицуулалт нь байх хэрэгтэй.

О.Энхтуяа: Үйлчилгээний хэсгийн талбай хэнд хамаарах вэ, хэн нэгний өмчлөл юм уу эсхүл дундын өмчлөл юм уу гэдгийг тогтоох хэрэгтэй.

Гантөр: Үйлчилгээтэй орон сууцанд үйл ажиллагаа явуулж байгаа аж ахуйгаас нэг өөр төлбөр, оршин суугчдаас авах төлбөрийг хооронд нь ялгамжтай авах хэрэгтэй.

Б.Лхамсүрэн: Одоо ч гэсэн төлбөрийг ялгамжтай авдаг. Аж ахуйн нэгжүүд СӨХ-ны төлбөрийг өндөр төлдөг.

А.Дэлгэрмаа: СӨХ-ны хууль хүчингүй болоод Орон сууцны хууль руу орохоор тэр асуудал ч бас уягдаад орж ирнэ гэж харж байгаа. Хамгийн гол нь энд шилжилтийн хугацаа, шилжилтийн үеийн зохицуулалт хэрэгтэй. Мэргэжлийн байгууллагын статусыг хэрхэн тогтоох уу гэдэг асуудлууд чухал байгаа юм.

О.Лхагвацэдэн: СӨХ-оо мэргэжлийн байгууллагад шилжүүлнэ гэвэл хэрхэн яаж өгөх юм, хөдөө орон нутагт ч гэсэн хэрхэн зохицуулах юм?

Б.Лхамсүрэн: Ус хангамж, эрчим хүчин дээр тусгай зөвшөөрөл өгдөг боловч эрчим хүчин дээр тусгай зөвшөөрөлгүй компаниуд их байдаг юм байна лээ. Үүнийг эрчим хүчнийхэнтэй ярьж жигдлэх хэрэгтэй.

О.Лхагвацэдэн: Манай Орон сууцны конторууд, Эрчим хүчний зохицуулах хороо 2 хоорондоо их асуудалтай байдаг юм. Эрчим хүчнийхнээс кв.т-аар хязгаарлаад жижиг газруудыг шахаад байгаа юм. Гэтэл шугам сүлжээний асуудалд ОСК, хувийн ОСК-ууд шугам сүлжээг хувьчилчихсан хувийн эзэмшлийн шугам сүлжээнүүд байгаад байдаг.

А.Дэлгэрмаа: Мэргэжлийн байгууллагад шилжүүлнэ гэдэг нь СӨХ өөрөө аль газраа санхүүжилтээ авч хэрэгжүүлэх юм гэдэг бие даах чадвар юм. Гэтэл зарим СӨХ ашиггүй, сүүлийн үеийн зарим СӨХ өөрсдөө үнэ тогтоодог учраас орлоготой байдаг. Тиймээс конторууд СӨХ болгоныг хэрхэн хүлээж авахыг мэдэхгүй. Бүгдийг нь лиценжүүлээд явъя гэхэд шууд хүлээж авахад бэлэн байна уу гэдэг асуудал тулгамдаж магадгүй. Хэрэв үнэ тогтоох асуудлыг чөлөөтэй болговол харин ч дуртай хүлээж авах байх.

О.Лхагвацэдэн: ОСК угаасаа тусгай зөвшөөрөлтэй. СӨХ-оо татан буулгахаар шугам сүлжээнээс бусад цэвэрлэгээ, харуул хамгаалалтаа контор нь дотроо нэгжтэй юм уу албатай болоод тэр нь мэргэжлийн байгууллагынхаа дотоод бүтэц нь болоод явбал СӨХ-д байдаг нягтлан, нярав зэрэг ОСК-той давхардсан орон тоо нь алга болно. Тэгэхээр яг цэвэрлэгээ, харуул хамгаалалтын талын хүмүүс л нэмэгдэнэ. ОСК-ууд ч энэ талаар дэмжиж байгаа. Ингэвэл хуучин байсан үетэйгээ төстэй болох юм. Одоо бол үүн дээр харуул хамгаалалтын асуудлыг нэмж байгаа гэсэн үг юм.

А.Дэлгэрмаа: Ингэхийн тулд ОСНААУГ-ын статус хуульд орж ирэх хэрэгтэй байна. Одоо бол ИТХ-ын тогтоолоор л тогтоогддог.

О.Энхтуяа: Одоо үйлчилж байгаа Орон сууцны хуулиар зөвхөн орон сууцны шугам сүлжээний асуудал л зохицуулагдаж байгаа болохоос орон сууцны хийц, бүтээц зэргийг оршин суугчид өөрсдөө хариуцаж мэргэжлийн байгууллагаар хийлгэх зохицуулалттай. Гэтэл оршин суугчид нийлээд мэргэжлийн байгууллагаа сонгох, хийлгэх чадвар байхгүй. Тэгээд хэн нэг хүн СӨХ байгуулсан гээд гарч ирээд мэргэжлийн байгууллагаараа хийлгэсэн ч юм байхгүй, давхар нэг бүтэц үүсгээд байдаг. Тэгээд засвар үйлчилгээ зэргийг өөрсдөө хийгээд ямар ч мэргэжлийн бус байдаг. Энэ нь барилгын урт хугацааны ашиглалтад сөргөөр нөлөөлж байна. Тиймээс барилга, шугам сүлжээгээ хариуцдаг нэг л байгууллагатай болох чиглэлийг барьж байгаа. Одоо бол мэргэжлийн байгууллага л шугам сүлжээг хариуцдаг. Гэтэл үүнийг орон сууцны ашиглалт гээд бүхэлд нь ойлгоод байгаа юм.

Б.Лхамсүрэн: Хуульдаа санхүүжилтийн асуудлыг хэрхэн оруулах вэ гэдэг чухал юм. Санхүүжилтийг зөв тодорхойлохгүй бол хуулийн зорилтоосоо хазайж болох юм. Санхүүжилтийн асуудалтай холбоотой дагалдах хуулиуд өөрчлөлт орно. Тиймээс яам бодлогоо барих хэрэгтэй.

О.Лхагвацэдэн: Надад олон байртай иргэдийн татвар төлөлтийн механизмыг өөрчлөх, ипотекийн зээлийн дээд хязгаарыг тогтоох зэрэг асуудлууд хуульд орохоор шаардлагатай асуудал биш юм шиг харагдаж байна.

Гансүх: Орон сууцны хуулийн зорилт бол орон сууцны ашиглалтын хугацааг л уртасгах, удаан ашиглах зорилготой.

Б.Лхамсүрэн: Уг нь тийм. Илүү олон иргэдийг орон сууцжуулах нь энэ хуулийн зорилтоос өөр юм.

О.Лхагвацэдэн: Санхүүжилтийн талаар хуульд орж болно, гэхдээ өөртэй нь холбоотой асуудлаар оруулах хэрэгтэй. Ипотекийн асуудал зэрэг нь тусгай журамтай байдаг шүү дээ. Иймээс СӨХ-ы өөрийн төлбөр, барилгын салбараас оруулж байгаа татварын тодорхой хувийг түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлэхэд зарцуулна зэрэг асуудлууд байж болох юм. Үүнийг зөв үг хэллэгээр хуульд оруулах хэрэгтэй.

Б.Лхамсүрэн: Одоо баригдаж байгаа Буянт-Ухаа нь түрээсийн орон сууц юм уу, худалдан борлогдох юм уу?

О.Энхтуяа: Анх гарсан тогтоол нь түрээсийн орон сууцны зориулалттай байгаа.

А.Дэлгэрмаа: Энэ хуулийг авч үзэхээр 2 талаасаа яригдаж байгаа юм. Нэг нь иргэдийг орон сууцжуулах талаар нөгөө нь орон сууцны ашиглалтын асуудал юм. Тиймээс нэлээн гүнзгий авч үзвэл орон сууцны санхүүжилтийн талаар нэг хууль, зөвхөн орон сууцны ашиглалтын талаар өөр нэг хуультай баймаар юм шиг харагдаад байгаа юм. Санхүүжилтийн асуудлыг хэрхэн тусгах талаар Сангийн яамтай сайн ярилцах хэрэгтэй.

О.Лхагвацэдэн: Ипотекийн зээл гээд оруулахаар энэ зээл нь мөнхөд байх юм уу, өөр зохицуулалт гарч ирэх юм уу бид мэдэхгүй. Манай яам бол орон сууцжуулах үүргийнхээ дагуу санхүүжилтийн асуудлыг хуульд зөвөөр оруулах хэрэгтэй.

Ю.Доржпагма: Яамны зүгээс Сангийн яамтай уулзаад энэ асуудаар ямар саналтай байгааг нь авах хэрэгтэй. Дараа нь бид Сангийн яамны саналын талаар та бүхэнтэй дахин уулзаж ярилцъя.

О.Лхагвацэдэн: Тэгье.

Б.Лхамсүрэн: Ажлын хэсгийн гишүүдээс санал ирсэн үү?

О.Энхтуяа: Ажлын хэсгийнхэнд мэйл явуулсан. Хэн ч санал ирүүлээгүй байгаа. Баасанжав гуайн санал орон сууцны ашиглалтын талаар их ярьдаг.

Уулзалт үүгээр өндөрлөв.

УУЛЗАЛТЫН ТЭМДЭГЛЭЛ

2018.08.24

Дугаар 05

Улаанбаатар хот

Уулзалт 2018 оны 08 сарын 24-ны өдөр Барилга, хот байгуулалтын яамны хурлын танхимд зохион байгуулагдав. Уулзалтад :

О.Лхагвацэдэн Нийтийн аж ахуйн бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газрын дарга
О.Энхтуяа Нийтийн аж ахуйн бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах
 газрын мэргэжилтэн
Ц.Баасанжав Ажлын хэсгийн гишүүн

Монголиан легал экспертс ХХН-ийн зөвлөх багийн зүгээс:

Б.Лхамсүрэн Хуульч, багийн ахлагч
Ч.Тавансахъяа Эдийн засгийн зөвлөх
Ю.Доржпагма Орон сууцны бодлогын зөвлөх
Х.Хажидсүрэн Туслах хуульч нар оролцлоо.

Уулзалтын эхэнд багийн ахлагч Б.Лхамсүрэн зорилго, чиглэлээ танилцуулав.

Ц.Баасанжав: Миний өмч гэж лифтийг үзэж байвал лифт эвдрэхээр нь би мөнгө өгье гэж яриад байна. Хэрэв лифт эвдэрсэн ч эвдрээгүй ч оршин суугчид лифтний мөнгө өгч байгаа тиймээс лифт миний өмч биш гэж оршин суугчид ханддаг аа. Лифт бол тусгай мэргэжил шаардсан маш нарийн өмч юм.

О.Лхагвацэдэн: Өмч ашиглах, хариуцах ялгаатай байна.

Ц.Баасанжав: Лифтний тухайд мэргэжлийн байгууллага хариуцах ёстой. Өмч мэргэжлийн байгууллага руу хийвэл мөнгөө төлөөд засуулна. Одоо орон сууцны дундын өмч гэхээр сөх хариуцдаг юм шиг яваад байна. Өмчөө нэг талд нь гаргаад өгөөдөх.

О.Лхагвацэдэн: За таныг ойлголоо.

Ц.Баасанжав: Хорооллын эд аж ахуй төрийн өмч улсын өмч.

Ю.Доржпагма: Төрийн мөнгөөр хийж байгаа, төрийн өмчөөрөө байлгах хэрэгтэй.

Ц.Баасанжав: Сандал тавилаа хугараад эвдэрвэл яахын СӨХ засах гээд байна хот нийтийн аж ахуй төр тэрний төлөө татвар авч байгаа төрийн үүрэг шүү дээ.

О.Лхагвацэдэн: Хувийн амбицуудтай хүн хувийн өөрийн хашаандаа өөрийнхөө хүүхдүүдэд хийж өгвөл өөр шүү дээ.

Ц.Баасанжав: Үнэн хэрэг дээрээ бол улс дааж чадахгүй юмаа ард түмэндээ түлхсэн, энэ чинь социализмын үед бол татаасаар явдаг аж ахуй, татаасгүй болгоё гэхээр хүний халаас руу ордог учраас төр иргэнийхээ төлөө ажил хийдэг учраас үүнд татаас өгдөг байсан юм, үнэ тарифын татаасны зарчмаар явдаг.

Тэгээд тэтгэвэр цалинг нэмээд өгчих гээд хэлээд байна. Мөнгө байхгүй юмыг хариуц гэж юу байдаг юм.

О.Лхагвацэдэн: Өөрөөр хэлбэл лифт эвдэрлээ ч гэдэг юм уу ус халаалтын төлбөр гэж авч байгаа усны бойлер чинь эвдэхээр зарим нэгэн орон сууцны конторуудын байгууллагууд иргэдээс мөнгө нэхдэг юм байна билээ ганц бойлер эвдрэхэд их мөнгө байна.

Ц.Баасанжав: Тэгээд засвар үйлчилгээний ашиглалтын үнийг яам тогтоож өгөх хэрэгтэй. 100 айл дээр алчуур хатаагч 40 мянгаар аваад конторын ажилчнаар тавиулахад 80 мянган төгрөг гарч байгаа үндсэн үнээсээ илүү хөлс байдаг юм уу ямар ч үл хөдлөх хөрөнгийн 30 хувь нь ажлын хөлс байдаг юм. Энэ чинь ШУ-ны ерөнхий барьдаг зарчим эдийн засаг санхүү мэддэг юмуу үгүй юм уу ерөөсөө үнэ бүрддэг зарчмыг мэдэж байна уу үнэ гэдэг чинь бүх зардлыг тооцож үнэ гаргаж ирж байгаа юм тэгээд ашиг тооцож байгаа юм. Үнэ тарифаа зөв тогтоогоод зах зээлийнхээ зарчмаар юмаа анхнаас нь хийвэл байгууллага аж ахуйн үйл ажиллагаа оршин тогтноно. Зах зээл чинь орон сууцны контор хариуцдаг ажлаа хаяад байх биш аль болох ажил хамт явах ёстой байхгүй юу би гуйж явах ёстой байхгүй юу энэ сандлаа засуулчих гээд одоо гуйгаад ирэхгүй байна. Төр юуны төлөө татвар авдаг юм орос яг ийм юм хийгээд одоо болохоо байж байна. Сая Путин хэвлэл мэдээллийн хэрэгслээр нээлттэй уулзалт хийсэн чинь орон сууцны талаар явж байгаа иргэдийн гомдлоор 80 хувийг эзэлж байна. Манай энэ хууль үнэн хэрэгтэй оросыг хуулсан орос манай адилхан социализмд явж байгаад зах зээлд орсон.

ХУРЛЫН ТЭМДЭГЛЭЛ

2018.08.27
хот

Дугаар 06

Улаанбаатар

Хурал 2018 оны 08 дугаар сарын 27-ний өдрийн 10.00 цагт Нийслэлийн Захирагчийн ажлын албаны хурлын танхимд зохион байгуулагдав.

Т.Гантөмөр	Улаанбаатар хотын Ерөнхий менежер бөгөөд захирагчийн ажлын албаны дарга
О.Лхагвацэдэн	Нийтийн аж ахуйн бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газрын дарга
О.Энхтуяа	Нийтийн аж ахуйн бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газрын мэргэжилтэн
Т.Хэрлэн	Улаанбаатар хотын захирагчийн ажлын албаны Инженерийн байгууламжийн хэлтсийн дарга
Э.Энхцэцэг	Улаанбаатар хотын Захирагчийн ажлын албаны Захиргаа санхүүгийн хэлтсийн дарга
Ц. Рэгзэдмаа	Улаанбаатар хотын Захирагчийн ажлын албаны Аудит дотоод хяналтын хэлтсийн дарга
Б.Отгонбат	Улаанбаатар хотын Захирагчийн ажлын албаны Инженер байгууламжийн хэлтсийн мэргэжилтэн
Э.Уянга	Улаанбаатар хотын Захирагчийн ажлын албаны Захиргаа санхүүгийн хэлтсийн мэргэжилтэн
Б.Очгарьд	Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газрын ОНӨҮГазарын Хэрэглэгчийн үйлчилгээ хариуцсан дэд дарга
Дашзэвэг Ш.Мөнхжаргал	Дулааны шугам сүлжээ ТӨХКомпанийн орлогч дарга Дулааны шугам сүлжээ ТӨХКомпанийн Баруун түгээх төвийн дарга
Мөнх-Эрдэнэ Нина Туул	Эрчим хүчний зохицуулах хорооны ажилтан Хувийн өмчийн конторуудын холбооны гүйцэтгэх захирал Хаусинг Голд хувийн конторын захирал Хувийн конторын захирал

Монголиан легал экспертс ХХН-ийн зөвлөх багийн зүгээс:

Б.Лхамсүрэн	Хуульч, багийн ахлагч
А.Дэлгэрмаа	Хуульч
Г.Оргилмаа	Хуульч
Ч.Тавансахъяа	Эдийн засгийн зөвлөх
Ю.Доржпалма	Орон сууцны бодлогын зөвлөх
Х.Хажидсүрэн	Туслах хуульч

Б.Лхамсүрэн: Тайлангийн талаар танилцуулна хийв.

Т.Гантөмөр: Та бүхэн орон сууц ашиглалттай холбоотой ямар ямар хүмүүстэй уулзсан бэ? Орон сууцны удирдах газраас хүн байна уу?

О.Энхтуяа: Хуулийн төсөл боловсруулах ажлын хэсэгт орон сууцны удирдах газраас холбогдох мэргэжилтэн байгаа

Т.Гантөмөр: Хэн байгаа вэ?

Гансүх: Би байгаа гэв.

Т.Гантөмөр: Хэн гэдэг, юу хийдэг вэ?

Гансүх: Гансүх гэдэг, ОСНААУГ-т эрх зүйн газрын мэргэжилтэн гэв.

Т.Гантөмөр: Орон сууцны удирдах газар хэдэн жил ажиллаж байгаа вэ? Яг энэ ажлаа мэдэх юм уу? Уг нь бол доод цэгээс нь авхуулаад бүх дамжлагадаа мэддэг

хүн баймаар байгаа юм. Хаанаас ирсэн нь мэдэгдэхгүй хүн ирчхээд салбарын хууль дээр ажиллаж болохгүй.

Гансүх: Ерөнхийдөө бол энэ хуулийн төслийнхөнтэй уулзаж холбоотой ажиллаж байгаа.

Т.Гантөмөр: Хэдэн удаа уулзсан бэ?

Ю.Доржпагма: Гансүх мэргэжилтэнтэй 1 удаа захирагчийн ажлын албан дээр уулзсан. Мөн орон сууцны удирдах газар дээр очиж уулзсан.

Т.Гантөмөр: За ашиглалттай холбоотой дулаан цахилгаан өөр байгууллагуудаас байна уу? СӨХ-ны дээд зөвлөлийн Галбаатар байна уу? Галбаатараас гадна хуучин манай сайд байсан Мөнхбаяртай уулзаж ярилцаарай. Бид нарт зөндөө олон хүсэлт тавиад л байх юм. Хувийн СӨХ-үүдтэй уулзсан уу?

О.Энхтуяа: Ажлын хэсэгт хувийн орон сууцны холбооноос Туул байгаа.

Б.Лхамсүрэн: Саяхан Нийслэлээс ажлын хэсэг байгуулагдаад СӨХ-үүдэд шалгалт хийсэнтэй холбоотойгоор бид нар санал асуулга авсан .

Т.Гантөмөр: Хувийн орон сууцнаас, Хэрэглэгчид үйлчлэх төвөөс холбогдох хүмүүсийг оролцуулмаар байна. Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газрын хэмжээнд ажиллаж байгаа мэргэжилтэн бол тэр Хэрэглэгчид үйлчлэх төв дээр болж байгаа зовлон бэрхшээлийг мэдэхгүй л байгаа. Дотор нь ажиллаж байгаа ажилчид нь хүртэл Хэрэглэгчид үйлчлэх төвийн бүтцийг шүүмжилж байгаа шүү дээ. Бүх юм нь төвлөрчихсөн. 1700 хүнийг ганцхан дарга удирддаг. Хурал дээр ажилчдаа оруулахгүй дарга нар нь өөрсдөө ордог. Одоо миний оронд хэн ажиллах нь чухал биш үүний цаана байгаа иргэдийн, салбарын эрх ашгийг яаж зохицуулдгийг харуулах ёстой. Дулаан, цахилгаан дээр ч ялгаа байхгүй. СӨХ-ны маш сайн ажиллагаатай 1 СӨХ-ийг хурал дээр оруулж саналыг нь сонсох сонсох ёстой.Хэрэглэгчид үйлчлэх төвийг бас оруулах ёстой.

О.Лхагвацэдэн: Ажлын хэсэг дээр СӨХ-өөс бол байгаа.

Т.Гантөмөр: СӨХ-өөс гадна Хэрэглэгчид үйлчлэх төвийн ажилчид, инженерээс оруулах ёстой. ОСНААУГ-ийн шинэ, хуучин даргыг, конторын хуучин даргыг оруулах хэрэгтэй. Хүмүүс одоогийн байгаа бүтцийг шүүмжлээд байгаа шүү.

О.Лхагвацэдэн: Бид нар ярилцаад бүтцийг бас өөрчилмөөр байна гээд ярьж байгаа.

Т.Гантөмөр: Тэр байтугай одоо байгаа ОСНААУГ-ийн бүтцийг эргэж харахыг УБ хотын даргад даалгасан Засгийн газрын тогтоол байгаа шүү. Тэрний дагуу би бүх материалыг нь бэлтгэсэн байгаа. Би ганцхан одоогийн улс төрийн байдлыг хараад байна. Би өнгөрсөн 4 жил иргэдийн хурлын цөөнхийн бүлгийн дарга байхдаа одоогийн энэ бүтэц чинь буруу байна гээд байхад л Ардчилсан намынхан олонхоороо шийдчихсэн. Тэр чинь нэг хэсэг контор болоод, дараа нь дүүргүүдийн дэргэд биеэ даалгаад өөрчлөөд л яваад байна. Мэргэжлийн албыг хэсэг бүлэг хүмүүс нь улс төрийн хуйвалдаан болгосон. Тэрийг санхүүжүүлдэг, томилгоо хийгддэг ийм муухай болчихсон байгаа шүү дээ. Аль нам нь гарах нь бидэнд сонин биш мэргэжлийн алба явдгаараа явах л ёстой баймаар байна. Энэ том салбарыг зах зээлийн голдирлоор нь иргэдийн ашиг сонирхлоор нь цаашид явуулах ёстой байна. Би өмнөх хотын дарга Мөнхбаяртай хотыг дэндүү сайн мэддэгийнх нь хувьд энэ асуудлаар их хамтарч ажилладаг байсан. Дараа нь Баделхаан сайд томилогдоод бас засаг солигдоод явсан. Би энэ дээр чинь бүүр ач холбогдол өгмөөр байна.

О.Лхагвацэдэн: Манай хуулийн хэд яг саяны яригдаж байгаа асуудлуудыг нэлээн дэлгэрэнгүй сайн судалсан байгаа. Энэ дээр зөрчилдөөд байгаа асуудлууд, амьдрал дээр ийм ийм асуудал банаа эдгээр асуудлуудаа яаж яаж шийдэх вэ гээд мэргэжлийн байгууллагууд ирсэн дээр ярьж гэж байгаа. Шийдвэрлэх гол асуудлууд байгаа тээ? Жишээ нь бүтцийн асуудал, шугам сүлжээний асуудал байна, СӨХ-ны дундын өмчийн асуудал байна. Лифт дундын өмч байх нь зөв юм уу буруу юм уу?

Засварын асуудлыг яаж шийдэх вэ? Дулаан ариутгах татуургын шугам сүлжээнүүдээр явж байгаа төлбөрийн асуудлыг яах ёстой вэ? төлбөрийг давхардаж аваад байгаа асуудал, суурь хураамжийн асуудал зэрэг шийдэх ёстой олон асуудал байна. Манай энэ ажлын хэсэгт иргэд ч их саналаа өгч байгаа. Энэ олон саналуудыг нэгтгээд энэ санал дээрээ мэргэжлийн байгууллагуудтай ярилцах нь зүйтэй юм гэж үзсэн байгаа. Яавал зөв голдирлоор нь явах вэ гэдгийг ярьж гэж ирсэн байгаа. Тэгэхээр та бүхэн саналаа өгөөрэй.

Дашзэвэг: Би нэг юм асууя. Би буруу ойлгосон уу? Түрүүн босоо шугамыг дундын өмчөөс гаргана гээд ярилаа. Босоо шугамыг дундын өмчөөс гаргахаар тэгээд хэний өмч болох вэ, төрийн өмч болох юм уу?

Ю.Доржпагма: Мэргэжлийн байгууллага нь хариуцаад явах нь зүйтэй гэж үзээд байгаа.

Дашзэвэг: Тэр чинь эзэнтэй байх ёстой биз дээ?

О.Лхагвацэдэн: Тэр асуудлыг бид одоо ярих гээд байна. Иргэд санал хүсэлт их гаргаж байна. Тэр шугам яахаараа дундын өмч байх ёстой вэ мөн үү биш үү, орон сууцанд 1 лифт байдаг тэрийг ашиглаж хэрэглэж байгаа болохоос өмчлөх нь зөв юм уу? Тэр нь иргэдийн өмч юм бол засварыг хэн хариуцах, ашиглалтыг нь хэн хариуцах ёстой юм бэ? Орон сууцны дунд байгаа хүүхдийн тоглоомын талбай тэр иргэдийн дундын өмч мөн юм уу? Дундын өмч гэдэг энэ ойлголтыг бид нар яаж ойлгох вэ гэдэг асуудлыг хүртэл яримаар байна. Иргэд тэр лифтийг би өмчилж авахгүй, яагаад энэ орцны бүх хүмүүс мөн айлд ирсэн орсон гарсан бүх хүмүүс зорчиж байгаа ийм юмыг би яагаад өмчилж авах ёстой гэж гэсэн гомдол их гаргадаг энийг яах вэ гэдгийг энэ олон мэргэжлийн байгууллага ирсэн дээр ярилцмаар байна.

Дашзэвэг: Дараа нээх баахан эзэнгүй өмч гарах юм биш биз дээ? Бас нэг юм нь босоо шугам гэдэг дээр нэг сонин юм ажиглагдаад байдаг миний хувийн бодлоор сууц өмчлөгчдийн холбоонууд засвар үйлчилгээний зардал гээд авчихдаг, орон сууцны ХҮТ-үүд нь айлын босоо шугамын зардлыг таны шугам учраас гээд төлбөр авчихдаг ингээд иргэн хүн бол нэг үйлчилгээнд хоёр төлбөр төлөөд байдаг. Энийг цэгцэлмээр байна. Бас өөр нэг юм байна. Сууц өмчлөгчийн холбоо нь хуулийн бус этгээд байдаг. Хуулийн бус этгээд учраас хэнд ч захирагддаггүй, санхүүг нь очиж үзэж шалгах эрх байдаггүй. Уг нь бол өмчийг захиран зарцуулахгүйгээр хуулийн этгээд байж болох уу үгүй юу гэдгийг анхаармаар байна. Яагаад гэвэл би одоо СӨХ-ны захирал байлаа гэхэд өмчийн эрхтэй хуулийн этгээд болчихвол дундын өмчийг банканд тавиад зээл аваад алга болчихно шүү дээ. Ийм нөхцөл байдлыг хаах боломжтой хуулийн этгээд л баймаар байна. Өнөөдөр хуулийн бус этгээд учраас татварт яаж харьцдаг юм бэ ойлгомжтой бус байна. Юу хийж байгаа нь бүү мэд хэдэн хүн л байх юм. Үүний тод жишээ нь Улаанбаатар зочид буудлын ард байрладаг СӨХ 64 гэж байгаа. Дулааны сүлжээ ХК-д 50 гаруй сая төгрөгийн өртэй байгаа. Ус сувагт 30 гаруй сая төгрөгийн өртэй байгаа. Энэ өр нь яаж үүссэн бэ гэхээр СӨХ нь иргэдээсээ мөнгөө авчаад үрчихдэг юм уу яасан нь тодорхой бус бүү мэд ийм байдал үүсээд байгаа. Тийм учраас эдгээд СӨХ-үдийг хуулийн этгээд болгох хэрэгтэй байна. СӨХ нь зардал гээд тогтмол мөнгө авдаг. Би бодохдоо энэ бол тогтмол мөнгө биш юмаа. Тухайлбал байшингийнхаа дээврийг засах боллоо 3 сая төгрөг гарах шаардлагатай гэж үзье энэ тохиолдолд иргэд оршин суугчид гишүүдээрээ хэлэлцээд энэ сардаа өрх бүрээр 100:100 мянга авъя гээд дээврийг нь засчихдаг. Дараа нь засвар үйлчилгээ хийхгүй юм чинь тогтмол зардал нь багасаад яваад байдаг байх ёстой шүү дээ. Лифт ажиллаж байсан ч ажиллахгүй байлаа ч тогтмол зардал авдаг нь буруу тогтолцоо байгаа юм. СӨХ-ны зардал чинь тухайн сардаа хамаараад дээш доош өсөж байх ёстой зардал түүнээс тогтмол зардал бол биш. Ингэж байж дундын өмч эзэнтэй болох юм байна гэж миний хувьд үзэж байгаа. Дундын өмчөөс гаргаад хаячихвал сүүлд нь эзэнгүй баахан өмч болох вий. Миний ярьснаас авахыг нь аваад хаяхыг нь хаяарай.

О.Лхагвацэдэн: Одоо энд ашиглагч байгууллага мэргэжлийн байгууллага авчирчхаад байна л даа. Тийм л учраас та нар дээр үүсдэг ямар асуудал, зовлонгууд байна. Энийг бид нар яаж зөв болгох вэ, эцсийн эцэст иргэд оршин суугчид л хохироод байдаг тэгэхлээр яаж зөв болгох вэ гэдэг нь маш чухал байна.

Дашзэвэг: Манай дулааны хувьд бол хүндрэлтэй асуудалтай юм байхгүй.

О.Лхагвацэдэн: Үндсэн концепц бол СӨХ-ны дундын өмчийн тухай хуулийг хүчингүй болгуулаад орон сууцны хуулийн дотроо оруулж нэг бүлэг нь болгоё оо, орон сууцны ашиглалтын асуудлыг нэг бүлэг нь байлгая аа, өмчлөлийн асуудлыг нэг бүлэг нь байлгая, СӨХ гэдэг байгууллага нь юу хариуцах юм? Ямар чадамжтай байх вэ? Орон сууцны мэргэжлийн үйлчилгээг мэргэжлийн байгууллагад нь хариуцуулъя гэсэн ийм үндсэн санаанууд дотор нь багтаад орчихсон явж байгаа. Энийг бид нар нэг өдөр гаргаад ирчихсэн юм биш 2 жилийн туршид иргэдээс ирсэн саналууд үүн дээр явуулсан хэлэлцүүлгүүд тэрний үндсэн дээрээс үзэл баримтлалыг гаргаж ирээд тэгээд энэ чиглэлээрээ зөвлөх үйлчилгээ аваад явж байгаа юм.

Дашзэвэг: Орон сууцны мэргэжлийн байгууллага гэдгийг яг юуг үндэслэж олгох вэ?

О.Лхагвацэдэн: Тусгай зөвшөөрөлтэй байгууллагууд байгаа.

Дашзэвэг: Нийтийн аж ахуйн тусгай зөвшөөрөл гэж байхаа больчихсон шүү дээ. Усны болон эрчим хүчний тусгай зөвшөөрлүүд л олгогдож байгаа. Энэ хуультай холбоотой дулааны талаар хүндрэл бэрхшээл байхгүй гэж үзэж байгаа. Яагаад гэвэл орон сууцны үйлчилгээг эрчим хүчний тусгай зөвшөөрөлтэй газруудтай гэрээ хийж байгаа. Төрийн компаниуд бол дундын өмчийн засвар үйлчилгээнээс зардал гэж авдгийг би мэднэ, харин хувийн өмчийн компаниуд одоохондоо шугам сүлжээ нь шинэ учраас авдаг юм уу авдаггүй юм уу би мэдэхгүй байна. Орон сууцны удирдах газрын ХҮТ-үүд айлаас төлбөр аваад яваад байдаг. Айлаас СӨХ нь засвар үйлчилгээний зардал гэж аваад хоёр авчхаад байдаг.

Б.Очгарьд: Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газар бол дундын өмчийн шугам сүлжээн дээр айлаас бол мөнгө нэхэмжилдэггүй.

О.Лхагвацэдэн: Хэрэглэгч, оршин суугч нар халуун ус хэрэглэж байгаа тэгэхээр дулаан дээр давхар ус халаасны төлбөр гээд давхар мөнгө аваад байна гэсэн иргэдээс саналууд ирээд байна энэ ямар учиртай вэ? Мэргэжлийн байгууллагатай уулзсаных ойлголтоо нэг болгоё гээд байгаан.

Мөнх-Эрдэнэ: Энийг давхар зардал гэж үзээд байгаа юм яагаад гэвэл Эрчим хүчний тухай хууль дээр тариф гэж юуг хэлэх вэ үйлдвэрлэх, дамжуулах, түгээх бүх зардал орчихсон зардлыг хэлнэ гээд заачихсан байдаг. Иргэд тоолуураар хэд хэрэглэсэн тэрэнд бүх үнэ шингэсэн байх ёстой гэтэл тэгж авсан мөртөө халаасны мөнгө гэж авч байна гэдэг чинь нэмэлт төлбөр гэж яалт ч үгүй үзэх үндэстэй байгаа юм. Манай хувьд энэ дундын эзэмшлийн шугам сүлжээн дээр яадаг вэ гэхээр Орон сууц нийтийн аж ахуйн конторт айл өрх болгоноор тооцож 750 төгрөг өгдөг. Энэ нь өөрөө дундын өмчлөлийн ашиглалтын засвар үйлчилгээ хийгээрэй гэж өгч байгаа мөнгө шүү дээ. Энэ чинь жилдээ бараг 700-800 сая төгрөг болдог. Гэтэл конторууд маань өөрөө тэр 750 төгрөгтөө үйлчилгээ үзүүлчхээд дахиад СӨХ-өөсөө мөнгө нэхээд авчихдаг, эсвэл айлаасаа нэхээд авчихдаг. Бас дундын өмч гээд байгаа асуудал дээр маргаан гараад байгаа. Жишээ нь 1 компани орон сууц барьчихлаа тэр доор нь байгаа узель, цахилгааны ерөнхий шит нь одоогийн мөрдөж байгаа СӨХ-ны тухай хуулиар дундын өмч болоод явчихдаг мөртөө одоо ашиглаад байгаа нь конторын өмч ч юм шиг тэгээд конторын өмч юм уу гээд үзэхээр бас биш болчхоод байдаг. Дундын өмч гээд байгаа юмыг л тодорхой болгоод цахилгаан түгээх нь хариуцах ёстой юм уу контор нь хариуцах ёстой юмуу, СӨХ-ны өмч юм уу гэдгийг нэг тийш нь шийдэж өгмөөр байна. Мөн хууль дээр мэргэжлийн байгууллага гээд ерөнхий нэр яваад байдаг. Мэргэжлийн байгууллага гэдэг нь юу вэ гэхээр мэдээж тусгай зөвшөөрөлтэй компани байгаад байдаг. Тэгтэл мэргэжлийн

байгууллага гэдэг нь Эрчим хүчний зохицуулах зөвлөл ч болчихоод байгаан, контор, хувийн нэг тусгай зөвшөөрөлтэй компани ч болчихоод байдаг. Манайх энэ 750 төгрөг дээр нэлээн ач холбогдол өгдөг. Энэ чинь манай компаниас 30-40 сая төгрөг зарцуулдаг.

Б.Лхамсүрэн: Дундын өмчлөлөөс гаргасан тохиолдолд өөрсдөө засвар үйлчилгээгээ хийгээд явах бүрэн боломжтой юу?

Мөнх-Эрдэнэ: Боломжтой боломжгүйг би энд хэлж шийдэхгүй. Анхнаасаа дүүрэг дүүрэг дээр контор гээд бүтэц байгаа юм чинь эд нараар нь хийлгүүлье гээд эхэлсэн байх гэхдээ энэ нь одоо зөрчилдөөд байна. Одоо контор гэдэг байгууллага нь цахилгаанаа ч хариуцдаг, дулаанаа ч хариуцдаг мэргэжлийн байгууллага болчихоод байна л даа. Гэтэл энэнд эрчим хүчний зохицуулах хорооны оролцоо нь юу байна? Эрчим хүчний зохицуулах хорооноос мөнгө авдаг мөн адил оршин суугч нараас давхар төлбөр аваад байгаа юм шиг ойлгогдоод байгаа энэ зөв юм уу.

Гансүх: Эрчим хүчний зохицуулах хорооноос өгч байгаа өрх бүрийн 750 төгрөгийг зөв ойлгох хэрэгтэй. Эрчим хүчний тухай хуулиар Улаанбаатар цахилгаан түгээх сүлжээ нь хэрэглэгч хүртэл шууд хангах ёстой. Мөн орон сууцны ерөнхий шит нь орон нутгийн өмч тэр өмчдөө 750 төгрөг өгдөг болохоос дундын өмчийн тоолуурыг засах гэж 750 өгдөггүй гэдгийг ойлгох хэрэгтэй.

Мөнх-Эрдэнэ: Дээр үед нийтийн аж ахуйн удирдах газар гэж байсан үед бүх орон сууц хувьчлагдаж эхлээгүй байхад автоматаар конторт тэр өмч шилждэг байсан. Одоо бол тэгж явахгүй байгаа. Эрчим хүчний тухай хуулиа ярих юм бол хэрэглэгчийг цахилгаанаар дамжуулж хангасны төлөө төлбөр төлнө гэхдээ элэгдэл хорогдлынхоо шимтгэлээ сар бүр төлж явна гэдэг. Гэтэл Эрчим хүчний зохицуулах хорооноос энийг үл хамаараад шууд нэг өрхөд 750 төгрөг гээд тогтоочихсон. Цахилгаан дамжуулсан, засвар үйлчилгээ үзүүлсэн гэж 2 утгатай явдаг.

Туул: Тийм юм бол гэрээн дээр нэг заалт орчихсон байгаа. Дундын өмчийг зөрчөөд группийн шитэд бид үйлчилгээ үзүүлэх үүрэггүй мөртөө бид үйлчилгээ үзүүлээд явж байна. Бид нар зөвшөөрөөгүй байхад гэрээг тулгаж хийсэн. Группийн шит бид нарын өмч биш байхад бид нарт үүрэглээд байгаа юм бэ? Эрчим хүчний байгууллага оршин суугчидтай гэрээ хийхдээ найдвартай цахилгаанаар хангана гэж гэрээ хийдэг шүү дээ. Тиймээс та нар борлуулалтаа 100 хувь хариуцаж байгаа юм чинь шугам сүлжээ нь хариуцаачээ. Яагаад бид нарт үүрүүлээд байгаа юм бэ? Тэр өгдөг 750 төгрөг чинь цахилгаанчны цалинд арай гэж өгдөг шүү дээ. Өнөөдрийн байдлаар маш аюултай байдал группийн шит дээр үүсээд байна. Бид энэ 750 авснаар маш их ахадсан хариуцлага үүрээд байна. 00 тасарлаа айлын бүх юм шатлаа контор хариуцахаар байгаа шүү. Нэгэнт хуулиараа ерөнхий шит нь дундын өмч өө гээд заагаад өгчихсөн юм чинь СӨХ нь ч юм уу Эрчим хүч нь хариуцаж яагаад болдгүйн бэ? Бид харицдаг ХҮТ-үүдтэйгээ ярьж байгаа. Гуравласан үзлэг хийе гэж өчнөөн хүсэлт албан тоот өгч байна. Цахилгаан хангагч байгууллага байж яагаад үзлэг хийх эрх байхгүй байна вэ?

Гансүх: Одоогийн мөрдөж байгаа хуулиар чинь дундын тоолуур чинь айлдаа явж л байгаа .

Мөнх-Эрдэнэ: Шинэ гэрээгээр манайх янз бүрийн асуудал байгаа бол шууд мэдэгдэхээр тусгагдсан байгаа.

Нина: Одоо шинэ хийж байгаа орон сууцны тухай хуулиар эдгээр яригдаж байгаа маргааныг таслах хэрэгтэй болоод байна. Эрчим хүчний зохицуулах хороо нь өрх болгонд 750 төгрөг өгдөггүй. Гэрээ байхгүй, энэ жилийн төсөвт суугаагүй, тэрийгээ тэг, ийм юм хий гээд ерөөсөө олддоггүй шүү дээ. Цахилгаан бид нараар тэр төсөвт суулгах ямар шаардлагатай юм бэ хэрэглэгчдээ өөрсдөө мэдэж байгаа юм чинь өөрсдөө суулгах л хэрэгтэй шүү дээ. Мэргэжлийн байгууллага гэдгээ хуулийн дотроо задлаачээ. Ус дулаан дамжуулдаг нэг байгууллага явдаг. Цахилгааныг задалж өгмөөр байна. Эрчим хүчний зохицуулах хороо ч гэсэн бүх зардал юмаа шингэсэн

үнэ тарифаа өөрөө батлаад цахилгаанаа эцсийн цэг хүртлээ хариуцаа. Цахилгааныхаа үйлчилгээг үзүүл, цахилгааныхаа шитүүдийг хариуц, хөрөнгөө өөр дээрээ ав. Яагаад энэ бүгдийн контор дээр үүрүүлчхээд бид нар эдний өмнө тайлбар тавиад байх ёстой юм бэ? Бид нар цахилгаанчдаа цалинжуулж чаддаггүй эх үүсвэр нь байхгүй. Хуулиар бол тэр ерөнхий шит нь конторын өмч дээр байхгүй шүү. Бид нар Эрчим хүчний даалгавраар аваад ял үүрээд байгаа болохоос бидний үүрэг бишээ. Бид нар тусгай зөвшөөрөл авсан хүрээндээ усаа хариуцъя, дулаанаа эцсийн цэг хүртэл хариуцъя. Сая яригдсан босоо шугамыг СӨХ нь дундын өмчлөлийн засвар үйлчилгээний мөнгө гэж аваад, контор нь СӨХ-тэйгөө гэрээ хийгээд явж болно. СӨХ нь мэргэжлийн байгууллагаа өөрөө сонгох эрхтэй. СӨХ нь чадвар чадамж байхгүй иргэдийг хохироогоод байгаа учраас бид нар эцсийн цэг хүртлээ хариуцъя л гэсэн саналтай байгаа. Ер нь бол шугамыг нь өмчлөлд нь л өгчихвөл хариуцаад явахад болохгүй юм байхгүй гэж үзэж байгаа. Ус, дулаан дамжуулж байгаа үнэ тарифыг тусдаа үнэ тариф батлахгүйгээр одоо байгаа үнэ тарифт нь шингээгээд өгч болно. Ус халаасан дулааныг ч гэсэн бид нарын үнэ тарифт шингээгээд өгчих өө. Энэ чинь иргэдэд маш ойлгомжгүй байдал үүсгээд байна. Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газар зөвшөөрнө гэж ойлгож байгаа. Цахилгаан түгээх сүлжээ тусгай зөвшөөрлийнхөө хүрээнд эцсийн цэг хүртэл хариуцах ёстой. Цахилгаан гэдэг чинь аюултай орчин шүү дээ. Бид нар мэргэжлийн бус хүмүүс ерөнхий шитрүү ороод амь насаа алдвал яах болж байна. Цахилгааны 750 төгрөгийн хэчнээн шитний хэдийг нь өгчхөөд байгаан шалгалт орох хэрэгтэй.

О.Лхагвацэдэн: Ус халаасны төлбөр гээд гомдол ирээд байдаг үүн дээр хариу өгөх үү?

Дашзэвэг: Ус халаасны төлбөр гээд үг үсгийн хувьд жоохон эвгүй байдаг юм. Миний бодлоор суурь үнэ гэж баймаар байна. Одоо байгаа суурь үнэ гэдгийг багтаагаад нэг л үнэ баймаар байна. Эсвэл суурь үнэ дээр нэмэх нь хэрэглээний зардал ч юм уу тэгэхгүй бол халаасны төлбөр гэхээр иргэдэд ойлгоход их түвэгтэй байдаг.

О.Лхагвацэдэн: Суурь хураамжийг чинь хүмүүс шүүмжлээд байгаа. Иргэд тоолуураар нь хэрэглээгээр нь авчхаад яагаад дээр нь суурь хураамж гээд аваад байгаа юм бэ гээд бидэнд гомдоллоод байдаг.

Дашзэвэг: Оршин суугчдыг крантаа нээхэд л бэлэн байлгахын тулд суурь хураамж аваад байгаа юм.

Б.Туул: Хэн тэрийг бэлэн байлгаж байгаа юм бэ бид бэлэн байлгаж байхад мөнгө нь өөр газарт ороод байж болж байгаа юм уу?

О.Энхтуяа: Ус, дулаан 2-ийн тухайд бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэл дамжуулж байгаа газрууд нь эцсийн цэг хүртлээ авч чадах уу? Эсвэл заавал контороор дамжуулах ёстой юм уу?

Дашзэвэг: Дулааны хувьд бол бид бүгдийг нь аваад явж чадна. Гэтэл ганцхан хүндрэлтэй юм байгаад байна. Хорооллын дотор траншей гээд баахан явж байгаа дулааны шугамыг солилоо гэтэд 2-хон шугам солино. Дараа жил ус суваг солино ингээд замбараагүй байдал үүсдэг. Баахан эвдрэл гэмтэл үүсдэг энэ их буруу тогтолцоо байгаад байдаг.

О.Энхтуяа: Дулааны хувьд бол түгээх сүлжээг конторын оролцоогүй хариуцаж чадна гэсэн үг үү?

Дашзэвэг: Түгээх сүлжээг бол дандаа мэргэжлийн байгууллагуудад хариуцуулж байгаа. Хуульд өөрчлөлт ороод Дулааны сүлжээ ХК эцсийн цэг хүртэл хариуцна гэвэл болох л байлгүй дээ. Эрчим хүчний тухай хуулиараа дамжуулах төв хүртэл хариуцна гэж байгаа.

Т.Хэрлэн: Аж ахуйн нэгжүүд дулааны шугам сүлжээ, орон сууц бол түгээх буюу тусгай зөвшөөрөлтэй компаниуд хийдэг.

Дашзэвэг: Түгээх нь тусгай зөвшөөрөлтэй компаниуд, ХҮТ-үүд, орон сууцны удирдах газар, тусгай зөвшөөрөлтэй хувийн компаниуд ч орно.

О.Лхагвацэдэн: Дулаан усаа түгээх ажлыг мэргэжлийн байгууллагууд хийхэд ямар нэг асуудал байхгүй байна.

Т.Хэрлэн: Орон сууцны тухайн байр луу инженерийн шугам сүлжээ буюу ус дулаан, цахилгаан орж байдаг. Энэ бол гол юм. Гэтэл цахилгааны шугам сүлжээ болохоор хэрэглэгч бүхэнтэй гэрээ хийгдээд өөрсдөө цахилгаан шугам сүлжээний даснсруу мөнгө нь хийгдээд явж байгаа. Ус дулаан 2-г ЦТП хүртлээ буюу анхдагч орж байгаа буюу хангагч байгууллага хүртэл оруулаад тоолуурыг нь цаашаа хариуцаад явж байгаа. Тэгэхээр энэ 2 чинь хоёулаа өөр юм. Оршин суугчийн хувьд контор, СӨХ, цахилгаанаас тус тусдаа харьцахгүйгээр нэг л төвлөрсөн болмоор байгаа юм. Эсвэл цахилгаан нь эцсийн цэг хүртлээ, дулаан нь эцсийн цэг хүртлээ хариуцаад яв. Эсвэл конторууддаа эрх мэдлийг нь олгох хэрэгтэй. Орон сууцны тухай хууль дээр хамгийн гол яригдаад байгаа бидний ингэж маргаад байгаа юм чинь ерөөсөө л дундын эзэмшлийн өмчийн асуудал. Босоо стейк чинь СӨХ-ны өмч гэдэг боловч ямар нэг гэмтэл гарлаа гэхэд СӨХ-д мэргэжлийн хүн нэг ч байхгүй. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 16 дугаар зүйлд цахилгаан шат болон дээвэр дээр их хэмжээний хөрөнгө гарсан үед улс болон нийслэлийн төсвөөс нэг удаа санхүүжүүлнэ гэж заасан байдаг. Энэ дээр маш их маргаан байдаг.Энийг цэгцлэх хэрэгтэй. Яагаад хувийн өмч дээр улсаас нийслэлээс мөнгө гаргаж хийх ёстой юм бэ энийг бүүр гайхаж байгаа. 5 юм уу 10 жил болсон барилгууд нь 40-50 жил болсон барилгаас муу байна шүү дээ. Бидний байр суурь бол хуучин орон сууц чинь улсын өмч байж байгаад хувьд өгчихсөн учраас энэ дээр бид тодорхой хэмжээд харж үзэх ёстой гэсэн хуулийн заалт хийгээд өгчихөөр СӨХ-үүд бид энэ дээр хөрөнгө гаргахгүй гээд үзээд хөрөнгө байхгүй гээд байдаг. Манай зүгээс хуульд ийм ийм юм оруулмаар байна гээд саналаа өгсөн байгаа. Яг мэргэжлийн байгууллагууд шиг ус, дулаанаас гадна эрчим хүчний усны зохицуулах зөвлөлүүд, холбогдох яамнуудтай нь ярилцмаар байна. Тэгэхгүй болохоор эрчим хүчний зохицуулах зөвлөлөөс хүн байлаа гэхэд яамны холбогдох хүмүүс нь байхгүй бол ямар ч шийдэлд хүрч чадахгүй шүү дээ. Дүрэм журамдаа баригдаад хуульд ийн байгаа юм чинь гээд хайрцаглагдчихаад байна. Бид ер нь бол цахилгаан шат лифтийн асуудлыг цэг тавимаар байна. Нийслэлийн төсвийн хөрөнгөөр 990 сая төгрөгөөр 20 ширхэг дээвэр 510 сая төгрөгөөр 6 ширхэг цахилгаан шат засаад байна. Улаанбаатар хотод 5200 лифт байгаа боловч энэ лифт дээр анхаарч байгаа хүн нэг ч байхгүй. Барилга, хот байгуулалтын яам үндсэндээ энийг хаясан. Улаанбаатар лифт гээд орон нутгийн өмчит байгууллага байгаа боловч энэ байгууллага үнэхээр 180-200 хан лифтийг л анхаарч ажиллаж байна. Бусад нь хувийн хэвшлийн лифтний компаниуд байгаа. Лифт бол бас чухал асуудал хүн унаж үхлээ гэхэд иргэд эзэн байхгүй энэ нийслэлийн өмч хариуцлага хүлээлгэнэ л гэж дайрах магадлалтай байгаа шүү. Өнөөдөр мэргэжлийн байгууллагууд байгаа дээр хэн нь яг яаж ажиллах юм бэ яримаар байна тэгэхгүй бол тал тал руугаа л яваад байна.

Т.Гантөмөр: Одоо энэ орон сууцны дээвэр гэхээр хамгийн дээд талын айлууд л хохироод байна. Доод талын айлууд нь хэзээ ч мөнгө гаргахгүй. Дээд хэдэн айл л үйлээ үзээд байдаг тэгээд эцэс сүүлд нь улс нийслэлийн төсвөөс л мөнгө тавигдаж засаж байна шүү дээ. Бас цахилгаан шат эвдэрлээ уг нь тэнд байгаа айлууд мөнгөө гаргаад засах ёстой байтал хэзээ ч тийм боломж байхгүй шүү дээ. 1 цахилгаан шатыг 80-90 саяар засаж байна шүү дээ. Юун тэр 80-90 сая 800 мянган төгрөг гаргаад өгчих айл байхгүй шүү дээ. Ер нь тэгээд СӨХ гэдэг юм чинь зовлонтой байгаа юм даа. Уг нь Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль орон нутгийн төр захиргааны байгууллага, хорооны засаг дарга, хурал нь нийлээд иргэдийг нь оролцуулаад даргыг нь томилоод , иргэдийг нь хяналтын

зөвлөлөөрөө тавиад гэдэг боловч одоо иргэдийн оролцоо байхгүй болсон. Иргэд оролцохгүй болохоор нэг хүн ирээд айлуудаас баахан мөнгө авчаад алга болчихдог ийм л тогтолцоо байна шүү дээ.

О.Лхагвацэдэн: Иргэдээс барилга бол барьчихаж байна барьснаас хойш ашиглалтын асуудлыг нь энэ хуульд ерөөсөө байхгүй хаячихсан, хэн хариуцах нь тодорхой бус байнаа, мөн мэргэжлийн байгууллага гэдгээ зөв томъёолоод мэргэжлийн байгууллага гэдэг нь ямар мэргэжлийн байгууллага байх юм бэ ус дулаанаа зөвхөн дамжуулдаг байх юм уу яахын энэ дээр СӨХ-ны бүтцийг нь дотор нь оруулж ирээд 1 бүтэц нь алба нь байх юм уу яахын ? мөн түүнчлэн засварын асуудал лифт барилгын урсгал засвар их засвар гээд явж байна тэр бол СӨХ-үүдэд угаасаа тэрийг гаргах мөнгө байхгүй айл эрхүүдэд тийм чадамж байхгүй. Тийм учраас энийг бид нар яах юм бэ? Өмнө нь социализмын үед бүх засварыг контор нь хариуцдаг байсан.

Т.Гантөмөр: Бид одоо аргаа барахдаа иргэдийн хурал түрүүчийн 4 жил дотоод журам гаргасан, сая дахиад 1 дотоод журам гаргалаа. Юун тухай вэ гэхээр дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг нийслэлийн өмчид үнэ төлбөргүй авах тухай. Дундын өмчийн шугам хагарлаа нийслэлийн өмчид бүртгэдэг. Санхүүгээс биднийг нийслэлийн биш өмч дээр хөрөнгө гаргаж засвар хийлээ гэдэг бид аргаа барахдаа л өмчдөө үнэ төлбөргүй авч байна. Бид элэгдэл шимтгэлийн 3 заалт нэмсэн. Баригдаад 3 жилийн дотор нийслэлийн өмчид үнэ төлбөргүй өгөх ёстой гээд журамдаа заачихсан. Журамд өөрчлөлт оронгуут аль дээр үеийн 70,80 аад оны орон сууцнуудын дундын өмч хэний ч харьяа биш болчихсон. Энийг би өнгөрсөн 4 жил хөөцөлдөөд энэ журамд орсон нэмэлт өөрчлөлтийг бүгдийг нь хүчингүй болгоод ингээд нийслэлийн өмчид иргэд нь өөрсдөө хүсэлт гаргавал холбогдох байгууллагуудын зөвшөөрлөөр нийслэлийн өмчид авч болдог 1 журам байгаа. Энэ журмын дагуу өнгөрсөн жил 580 айлын дундын өмчийг нийслэлийн өмчид үнэ төлбөргүй авлаа. Тэр хэмжээгээр нийслэлийн өмчид ямар ч чанаргүй баталгаагүй элэгдэл хорогдолтой өмчийг нийслэл өөртөө бүртгэж авч байгаа. Гэтэл орон сууцны тухай хуулиараа тэр энэ дээр нийтлэг үйлчилгээ үзүүлэхээр заагаач өгчихсөн. Энэ хуулийн заалтын дагуу бид дээрх шугамуудыг үнэ төлбөргүй шилжүүлж авлаа. Орон сууцыг нэг нөхөр бариад л улсын комисст өгчхөөд л хаячхаад яваад өгдөг. Ийм олон асуудлыг хэдүүлээ сэдэв сэдвээр нь яримаар байна. Эхлээд цахилгаанаа дараа нь лифтээ ч гэдэг юм уу тэгж ярихгүй бол тал талаас нь яриад байна.

О.Лхагвацэдэн: Орон сууцны конторууд цахилгааныг эцсийн хэрэглэгчид хүртэл авч явж чадахгүй ээ гэдгээ хэлээд байна. Бид бол бусад зохицуулах зөвлөл болон холбогдох яамнуудтайгаа ярина тэрнээсээ өмнө яг доор нь ажлаа хийж байгаа хүмүүсээс бэрхшээлүүдийг нь сонсоод яавал дээр вэ гэдгийг тодорхойлчихоод дээд түвшиндээ уулзалт зохион байгуулъя гэж бодоод байгаа. Эрчим хүний зохицуулах зөвлөлөөс асуухад танайх эцсийн хэрэглэгч хүртлээ хариуцах боломж байдаг юм уу?

Мөнх-Эрдэнэ: Манайх бол зөвхөн хангах л үүрэгтэй түүнээс биш замдаа хэний өмчөөр дайраад тэрний завсар үйлчилгээг хэн хариуцах вэ гэдэг манай асуудал биш. Нийслэлийн захирагчийн ажлын алба нийтийн гудамж талбайн гэрэлтүүлэг зүлэгжүүлэлт хариуцна гээд байгаа мөртөө айлын хашаа руу ороод цэвэрлэдэггүйтэй адил шүү дээ манайх зүгээр найдвартай хангах л үүрэгтэй. Эрчим хүчний зохицуулах хороо, Эрчим хүчний яамны хүрээнд өмчийн асуудлыг манайд гээд шийдчихвэл эсвэл ашиглалтад гарч байгаа зардлыг манайд тавьж өгье гэвэл магадгүй өөр асуудал.

О.Лхагвацэдэн: Конторууд чинь ч гэсэн бид нарын өмч биш бид үүрэггүй гээд байна шүү дээ. Тэрнээс гадна лифт гадна тохижилтыг хэн хариуцах вэ?

Т.Гантөмөр: Орон сууцны гадна талын пассатыг хэн хариуцах юм бэ?

О.Лхагвацэдэн: Харин тэгэхээр СӨХ-ны бүтцийг дотор нь оруулаад өгөхөөр цахилгаанчин слесарь, мужаантай цогц болох юм биш үү. Ер нь бол дундын өмч хагарлаа иргэд хохь чинь гээд хаяхгүй шүү дээ. Буцаад л тэр нь төрийн нуруун дээр ирнэ.Тэгэхээр энийг дундын өмч гээд хаяж болохгүй байна. Ашиглалтыг нь контор хариуцаж байгаа юм бол өмч нь хэний өмч байхын төрийн өмч байх юм уу орон нутгийн өмч байх юм уу? Орон нутгийн өмч байгаад орон нутаг өмчөө гэрээгээр гүйцэтгүүлж болно.

Дашзэвэг: Ус, дулаан дамжуулах төв тэрнээс орон сууцны байшингууд руу явсан шугам сүлжээ байгаа энэ бол яг бол жинхэнээрээ орон сууцны удирдах газарт орон нутгийн өмч гээд явж байгаа. Конторууд дээр дундын өмч гэж байгаа. Байраа зарахдаа үнээ шингээчихсэн байгаа шүү дээ. Шинэ байрнууд шинэ дээрээ бол зүгээр муудаад хагараад эхлэхээр хуримтлагдсан мөнгө байхгүй учраас засварлаж дийлэхгүй.

Туул: Хуримтлал үүсэх хэмжээний зардлыг нь батлаад өгчихөөр яадын. Хувьд ч бай хувьсгалд ч бай тэр зардлыг даах хэмжээний мөнгө байхгүйд л учир байна.

Нина: Жишээ нь дулааны суурь үнэ гээд 11,000 төгрөг дулаан руу шууд явдаг. Бид нар дулааныг бэлэн байлгаж байгаагаараа хувааж авмаар байна шүү дээ. Бид нар чинь зүгээр хураагч тэрнээсээ болоод төлбөр өндөр байна гээд байнга загнуулж байна шүү дээ.

Мөнх-Эрдэнэ: Конторуудын үйл ажиллагааны зардлыг хаанаас суулгаж өгдөг вэ ? тэнд л суулгах ёстой та нар хүсэлтээ өгөх ёстой.

Дашзэвэг: Өмнө нь эрчим хүчний зохицуулах хорооноос тусгай зөвшөөрөлгүй хувь хүн гэрээ хийдэг бас СӨХ нь гэрээ хийдэг байсан. Сүүлийн 2 жил эрчим хүчний хуулийн дагуу 10 ГКЛ цаг гараад арай дээр болоод байгаа.

Т.Хэрлэн: Хуучин яагаад тийм байсан бэ гэвэл тогтоолын дагуу бичиг баримтууд шилжүүлж орон сууцны конторт өгөхөд маш хүнд сурталтай, маш их ажиллагаатай нөгөө нөхдүүд барилга барьсан компани хувийн орон сууцны контортой гэрээ хийчихдэг байсан. Ийм учраас олон орон сууцны конторууд гарсан. Нөгөө талдаа энэ хувийн орон сууцны конторууд чинь хот суурины ус хангамж ариутгах татуургын тухай хуульд заасан тусгай зөвшөөрлөөр дулаан дулаанаар хангаад байсан. Тэр үгэн дээр орон сууцны ус хангамж ариутгах татуурга гэдэг үг байдаг болохоос дулаан гэж үг байдаггүй. Тийм болохоор манай зүгээс хувийн орон сууцны конторуудаа бодлогоор дэмжих байр суурьтай байгаа. Бид ер нь бүтцээ яавал зөв байх вэ гэдэг дээр ярихгүй бол энд ийм тал дээр тавьсан юм шиг юм яримааргүй байна.

Дашзэвэг: Миний бодлоор эрчим хүчний зохицуулах зөвлөл, хот суурины ариутгах татуургын зөвлөл нэг байж болдоггүй юм? Тэндээс очиж аваад энд ирж бас нэг тусгай зөвшөөрөл аваад . Энэ тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчдээс байгаль орчны үнэлгээ хийлгүүлсэн байх ёстой гэх юм энэ зөв үү ? Анх байшин барилга барихдаа авчихдаг баймаар юм. Дахиад авах хэрэг байдаг юм уу?

Мөнх-Эрдэнэ: Бидний яриад байгааг хуульд хийнэ гэвэл маш олон хууль өөрчлөх хэрэг гарах гээд байна. Ингэж байснаас зүгээр хариуцлагын асуудлыг нь л чангахан болгож болдоггүй юм уу? Дундын өмч бол яалт ч үгүй л оршин суугчдын өмч яагаад гэвэл худалдаж авч байгаа МКВ-ийн үнэнд тухайн байрны инженер бүх шугам шингэсэн үнэ гэж тооцдог.

О.Лхагвацэдэн: Дундын өмч оршин суугчдын өмч мөн юм бол иргэд чинь тэрийн авч явж дийлэхгүй байгаа нь өнөөдрийг хүртэл энэ хуулийн хэрэгжилт өөрөө харуулчихаад байна. Манай энэ хуулийн ажлын хэсэг үнэлгээ хийгээд сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль хэрэгжихгүй байна гээд гаргаад ирсэн одоо өөрчлөх шаардлага байна гэж хараад байгаа. Ер нь бол шинэчилсэн найруулга хийхээр юм байна гэж хараад байгаа. Дундын өмч гээд

эзэнтэй болгоод байгаа юм шиг нэр өгчихөөд байгаа хирнээ эцсийн бүлэгт яг хэн бэ гэдэг нь тодорхойгүй. Орон сууцанд оршин сууц байгаа иргэд 14 төрлийн үйлчилгээ л авдаг юм байна. Тиймээс дундын өмч юм уу хэний өмч юм бэ гэдгийг тодорхой болгъё. Харин ашиглалтын асуудлыг бол мэргэжлийн байгууллагад нь хариуцуулъя гэсэн бодолтой байна. Гэхдээ ашиглалтын байгууллага нь ямар ямар тусгай зөвшөөрөлтэй мэргэжлийн байгууллага байх юм бэ гэдгийг тодорхой болгомоор байна. Нэгэнт энэ хуульд өөрчлөлт оруулж байгаагийнх өнөөдрийг хүртэл шийдэгдэхгүй байгаа асуудлыг нь шийдээд өгмөөр байна.

Т.Хэрлэн: Төр бүх инженерийн шугам сүлжээг аваад дийлэхгүй. Хувийн өмчийн контор ч бай орон нутгийн өмчит контор ч бай эд нартаа өгвөл өгсөн шиг өгчих тэгээд эд нар нь эцсийн хэрэглэгч хүртлээ хариуцлагаа өөрөө хүлээгээд явдаг байх. Харин эд нарт буцаагаад элэгдлээрээ дамжуулаад цаашид засвар үйлчилгээ үзүүлэх санхүүжилтийг нь л шийдээд өгчих ийм л саналтай байна.

О.Лхагвацэдэн: Хувийн конторыг байхгүй болгоё гэж байгаа биш л дээ. Одоо хүртэл хариуцаад л явж байна. Одоо бол харуул хамгаалалт, цэвэрлэгээ үйлчилгээг СӨХ хариуцаад явж байгаа энэ нь зөв л байгаа юм. СӨХ бол конторуудынхаа нэг бүтэц нь байгаад явбал харин болмоор байгаа юм. Үүнээс чинь олон зардал хэмнэгдэх гээд байгаа юм. СӨХ чинь өнөөдөр дарга, нягтлан, слесарь, менежертэй хэт том бүтэцтэй байгаад байна, бас хотхоноосоо шалтгаалаад хэчнээн харуултай, харуул хамгаалалтын газартай гэрээтэй байна. Орон сууцны байгууллага чинь тэртээ тэргүй эцсийн хэрэглэгч хүртэл үйлчилгээг хүргэж байгаа бол тэрэн дотор нь нэг бүтэц нь байхад өөрсдөө дотроо том жижгээрээ зурах жишээний л байна.

Дашзэвэг: Мэргэжлийн байгууллагад нь мэргэжлийн юмыг нь хариуцуулаад өгчихмөөр байгаа юм. Орцны хаалга цонх ч юм уу мэргэжлийн бус юм шаарддаг юмыг нь дундын өмчид үлдээчихмээр байгаа юм. Ус, дулааныг мэргэжлийн бус хүн хийж чадахгүй шүү дээ.

Ю.Доржпагма: Бид нар яриад байвал яриад л байна. Тиймээс энд мэргэжлийн байгууллагууд ирсэн дээр өөрсдөд нь ямар зовлон бэрхшээл байдаг юм бэ? Юу хариуцаад ямар төлбөр мөнгө авдаг, үнэ тариф нь хаана нь шингээд явдаг юм бэ? өөрсдөөр нь зураглал гаргаад авбал яадаг бол? Тэр зураглалыг нь аваад өнөөдрийн байдлаар хаана ямар ажил давхардаад байна? Хэн нь мөнгө нь яаж яваад байгаа юм гэдгийг хүснэгтлээд харвал яадаг бол? Тэгээд харчихаад цаашид өөрсдөө яах саналтай байгаа юм? Аль үйлчилгээгээ хариуцаад явах боломжтой байгаа юм? Явахгүй гэвэл ямар саналтай байгааг нь аваад ажлын хэсэг дээрээ дахиад нэг ярилцаад шийдвэл зүгээр байна.

О.Лхагвацэдэн: Миний бодлоор мэргэжлийн байгууллагуудаас санал авах нь дэмий байхаа тэрний оронд мэргэжлийн байгууллагуудаасаа зовлон бэрхшээлүүдийг нь манай зөвлөхүүд боловсруулах хэрэгтэй байхаа. Бид нар урьд нь задгай санал зөндөө авсан.

Т.Хэрлэн: Миний бодлоо дулаан ус цахилгааныг зохицуулах зөвлөлүүдтэй нь саналыг нь базчихмаар байна. Ер нь барилгад ороод ирчихсэн инженерийн шугам сүлжээг контор СӨХ 2 тойгоо ярилцаад зураглалаа гаргачихмаар байгаан. Хангагч байгууллага бол хир барагтай СӨХ-тэй харьцахгүй шүү дээ.

О.Энхтуяа: Бид нар эхлээд үзэл баримтлалаа батлуулах шаардлага байгаа юм. Уулзалт үүгээр өндөрлөв.

ОРОН СУУЦ, НИЙТИЙН АЖ АХУЙН УДИРДАХ ГАЗРЫН
МЭРГЭЖИЛТНҮҮДТЭЙ ХИЙСЭН УУЛЗАЛТЫН ТЭМДЭГЛЭЛ

2018.10.22

Дугаар 07

Улаанбаатар хот

Уулзалт ОСНААУГ-ын 3 дугаар давхрын хурлын танхимд 2018 оны 10 дугаар сарын 22-ний өдрийн 10.00 цагт зохион байгуулагдав. Дараах хүмүүс оролцлоо:

Ж.Пүрэвжамц	ИБХ хэлтсийн дарга
С.Батмөнх	ИБХ дэд дарга, ерөнхий инженер
Ананд	ЗХУ-ын ахлах мэргэжилтэн
Тунгалаг	ЗХУ –ын мэргэжилтэн
Бадамгарав	СЭЗ хэлтсийн дарга
Д.Гансүх	Хууль эрх зүйн мэргэжилтэн
Жамъян	ХЧГэрээ мониторинг хэлтсийн мэргэжилтэн
Баяр	Аваар засварын дарга
Ж.Баясгалан	ИБХХ-ний ус хангамжийн инженер
Энхтайван	ИБХХ-ийн ХНБЭА-ийн мэргэжилтэн
Мөнх-Өлзий	Орон сууцны товчооны хэлтсийн дарга
Нямсүрэн	Орон сууцны товчооны мэргэжилтэн
Янжинлхам	Гэрээ, мониторингийн мэргэжилтэн
Сувдмаа	Гэрээ, мониторингийн мэргэжилтэн
Б.Лхамсүрэн	Монголиан легал экспертс ХХН-ийн ахлах хуульч
Ю.Доржпагма	Монголиан легал экспертс ХХН-ийн Орон сууцны зөвлөх
Х.Хажидсүрэн	Монголиан легал экспертс ХХН-ийн туслах хуульч

Б.Лхамсүрэн: Орон сууцны тухай хуулийн судалгааны талаар, хуулийн төслийн үзэл баримтлалын талаар, хуулийн төслийн талаар танилцуулга хийв.

Бадамгарав: Саяны урьдаг СӨХ-үүдийн судалгаа Улаанбаатар хотын хэмжээний судалгаа юу? Улсын хэмжээнийх үү?

Ю.Доржпагма: Нийслэлийн захирагчийн албаар дамжуулж судалгааны маягтаа хүргүүлж 100 СӨХ-оос түүвэрлэсэн судалгаа авсны 90 нь хариу ирүүлсэн байгаа. Тэр материалыг нэгтгээд манай эдийн засагч нэгтгээд дээрх судалгааны дүгнэлт хийсэн байгаа. Энэ 90 СӨХ-ны байршлыг газрын зураг дээр үзүүлсэн байгаа. Ихэвчлэн хотын төв буюу баруун 4 замаас зүүн 4 зам хамрагдсан байна лээ. Хувийн хэвшлийн СӨХ-үүд СӨХ-ны дээд зөвлөлдөө бараг харьяалагддаггүй юм шиг байна. Хувийн хэвшлийн СӨХ гэдэг нь барилгаа бариад, барилгын байгууллагууд нь өөрсдөө СӨХ байгуулдаг байгаа. Тэр үнэтэй төлбөр авдаг СӨХ-үүд энэ судалгаанд хамрагдаагүй гэсэн үг.

Бадамгарав: Миний бодлоор манайх чинь 90 гаруй мянган СӨХ-тэй тэр болгоныг хариуцна гэх юм бол гарах зардлаа тооцохгүй бол болохгүй байхаа.

Ю.Доржпагма: Тэгэхээр бид хуулийн төсөл дээрээ юу гэж бичиж байгаа вэ гэвэл сая 2 хувилбараар хийж байгаа гээд танилцуулга дээр гарсан даа. СӨХ бол завсар үйлчилгээгээ хийж чадахгүй байна, хуримтлал байхгүй байна. Харин орчны цэвэрлэгээ харуул хамгаалалтынхаа ажлыг угаасаа тэд нар одоо хийж л байгаа юм чинь гэсэн санаагаар оруулж байгаа. Ингэж СӨХ ямар нэг үйлчилгээ хариуцаад үлдвэл дарга, ямар нэг бүтэц байхаар харагдаж байна. Ингэлээ гэхэд иргэн хүн

СӨХ-д, конторт тус тусад нь төлбөр төлөх гээд байна. Тэгээд танайх руу хуримтлалын зардал гээд их засвар, урсгал засварын зардлуудыг бас өгөх юм уу яах ёстой вэ?

Мөнх-Өлзий: Тэр зардлууд иргэдээс бол одоо ч гэсэн гардгаараа гараад л байгаа. Одоо бол захиргааны зардалд л дуусчхаад байгаа болохоос. Ер нь бол мкв нь тэдэн төгрөг гээд аваад байгаа чинь л тэрний зардал шүү дээ. Одооны хэрэгжиж байгаа загвар чинь иргэд талдаа бэрхшээлтэй л загвар шүү дээ. Орон сууц гээд нэг хэсэг нь мөнгө авчихдаг, СӨХ гээд бас авдаг.

Бадамгарав: Цэвэрлэгээ, харуул хамгаалалт нь тэндээ үлдээд бусад үйлчилгээ нь конторт ирнэ гэвэл одоо байгаагаасаа нээх ялгаагүй юм биш үү.

Ю.Доржпагма: Иргэд СӨХ-д төлж байсан мөнгийг л контор руу өгнө тэгээд ядаж хуримтлал үүсэх юм болов уу л гэж тооцоод байна.

Мөнх-Өлзий: Чанар нь сайжрах юм байна л даа.

Ю.Доржпагма: Чанар нь сайжрахаас гадна мэргэжлийн үйлчилгээ үзүүлэх боломжтой болно.

С.Батмөнх: Байж болно л доо. Менежментийн зардал нь хэмнэгдэх байх. Үндэсний аюулгүй байдлын зөвлөл дээр цэвэр усны асуудал гэдэг чинь номерын асуудал тэгэхээр шугам сүлжээний асуудлыг менежмент байхгүй болгож хэмнэсэн зардлаараа тэрийг хийнэ гэдэг бол өрөөсгөл ойлголт. Тэр чинь барилгын засвар яаж хийхийн гадна пассатнаасаа эхлээд их чухал зүйл. Улс ачаагаа үүрэх гэж байгаа л бол үүрсэн шиг үүрэх хэрэгтэй. Хууль дээрээ босоо шугамыг мэргэжлийн байгууллага дээрээ хариуцуулах хэрэгтэй. Менежментийн зардлаасаа хэмнэсэн мөнгөөрөө хэдэн жил хуримтлуулж байгаад 1 удаа гадна пассатаа янзална гэвэл бас өөр. Захирал, нягтлан 2 байхгүй болонгуут тэрүүгээр бүх шугам сүлжээгээ засна гэвэл худлаа. Одоо байгаа зарчмаараа явбал жишээ нь 9 давхар орон сууцны дээд 2 давхрын айл халаад байхад доод давхрын айлууд нь энэ шугамаа сольё гэхэд манайх халж байгаа би мөнгө гаргахгүй гээд байдаг. Улсын өмчид хэрэв ирвэл төр өмчөө мэдэж солих гэж байна гэхэд асуудал үүсэхгүй амар байна. Манайхан чинь нийтийн зориулалттай орон сууцанд байгаага мэдэхгүй бид хэвийн байна гээд гүрийгээд байдаг.

Мөнх-Өлзий: Урьд нь социализмын үед чинь урсгал засварынхаа мөнгийг нийтийн аж ахуйн удирдах газрын хэмжээнд хариуцаад их засварынхаа хэмжээний юмыг улс зардлаа гаргаад хийчихдэг байсан тэр зарчим чинь л зөв байсан. Өөрчиллөө гэхэд их засварын хэмжээний зардлыг СӨХ ч бай ОСНААУГ-т ч бай хуримтлуулаад чадахгүй ээ. Тэр том асуудлуудаа шийдсэн тохиолдолд СӨХ-ны дайны асуудал хаанаа ч байсан яахав дээ.

Ж.Баясгалан: СӨХ-ны байрууд нь ирэхээр өмчлөлүүд нь манайд бас ирэх үү.

Гансүх: Дундын өмчлөлийн шугам сүлжээнүүд нь л ирнэ

Ж.Баясгалан: СӨХ-үүдийн байрлаад байгаа байрыг тэр нь тэдэн сая гээд үнэлсэн байгаа тэр ирэх үү?

Мөнх-Өлзий: Орон сууцууд насжилтгүй болоод байна гээд байгаа ш дээ. Тэр бол их засвар хийгдэхгүй болсны л үр дагавар шүү дээ.

Бадамгарав: Тэгэхээр тэр их засвар манай дээр ирэх үү?

Гансүх: Их засварын хэмжээний засварыг улс даагаад явах нь маш зөв.

Мөнх-Өлзий: Орон сууцуудын нэгдсэн бодлого гэж байхгүй өнгө үзэмж байхгүй. Хот тэр чигээрээ саарал харагдаад байгаа чинь хүн бүр янз янзаар пассат, гадна будгаа хийдэг болсонтой холбоотой шүү дээ.

С.Батмөнх: Иргэд бол хэзээ яаж их засвар юугаа ч мэдэхгүй шүү дээ.

Ю.Доржпагма: Хувьчлагдсан орон сууц дээр мэргэжлийн байгууллагаар засвараа хийлгэнэ гэсэн санаа л хуульд тусгагдаж байгаа. Дараагийн асуудал бол их засвар гэдэг юм хаягдчихсан учраас үүнийг улсын төсвөөс санхүүжүүлэх гэдэг санаа бас байгаа.

Мөнх-Өлзий: Орон сууц чинь одоогийн байдлаар 3 өмчийн хувьд 3 төрөлд хуваагдчихаад байна. Иргэний буюу хувийн өмч, дундын өмч, орон нутгийн өмч гээд. Тэгээд СӨХ байхгүй болчихоор дундын өмч нь хэнийх болох вэ гэж Баясгалангийн ярьж байгаа ч зөв л дөө.

Б.Лхамсүрэн: Манай эдийн засагчдын зүгээс бас нэг ийм хувилбар дэвшүүлж байсан. Энэ нь дундын өмчлөлийн хувьд байгаа юмыг нь үнэлээд энийг нь эдийн засгийн эргэлтэд оруулаад мөнгө босгоод багцлаад сан хэлбэртэй байгаа учраас сангийн хөрөнгөөрөө барьцаалаад зээл авдаг байж болох юм гэж байсан.

Гансүх: Энэ хэцүү байхаа. Манайд чинь хэцүү шүү дээ зээл аваад алга болчихдог.

С.Батмөнх: Манайд тохирохгүй байхаа. Өндөр хөгжилтэй орнуудын хувьд СӨХ нь авч явж чадаад байгаа тохиолдолд болох байх манайд бол арай тохирохгүй юм байна. СӨХ гэдэг нь манайд тохирохгүй юм байна гэдэг нь нотлогдсон үед бол улсын юм уу орон нутгийн өмчид байх нь хамгийн зөв.

Б.Лхамсүрэн: Орон нутгийн өмчлөлдөө авахдаа орон нутгийн өмчид маань сан байгаа учраас сангийн хөрөнгө дээр бүртгээд тэрийгээ цааш нь дамжуулаад зах зээлийнх нь зарчмаар явах нь зүйтэй юм болов уу гээд. Энэ тохиолдолд сангийн удирдлага маань ардчилсан байхгүй бол бас л хэцүү болно.

Баясгалан: Одоо ажиллаж байгаа СӨХ хариуцлагагүй ажиллаа, засвар үйлчилгээг цаг тухайд хийгээгүй орон сууцуудыг бүүр муутгалаа гэдэг дээр ямар хариуцлага тооцох вэ?

Б.Лхамсүрэн: Хэрэв СӨХ-ны асуудал орон нутаг руу шилжих тохиолдолд хариуцлага гэдэг байхгүй л болно л доо. Учир нь тэр чинь зөвхөн хяналтын чиг үүрэгтэй болчхож байгаа. Өөрөө хуулийн этгээдийн эрхгүй, мөнгөгүй завсар үйлчилгээ хийхгүй учраас хариуцлага байхгүй. Хариуцлага гэдэг бол хяналтаа тогтмол тавиагүй гэдэг дээр л байгаа.

Ю.Доржпагма: Нийслэлийн Засаг даргын 2 удаагийн захирамж гаргаад үнэхээр цаашид тухайн хувийн хэвшлийн байгууллагад хариуцуулж болохгүй дундын өмчийг

нийслэлийн өмчид авсан тохиолдол байгаа, тэд нарт ямар нэгэн хариуцлага тооцохгүй байна.

Мөнх-Өлзий: СӨХ, Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газар, хувийн орон сууцны конторууд гэж байна. Хувийн орон сууцны конторууд чинь анх баригдсан байран дээр нээх их мөнгө авчхаад хэдэн жилийн дараа муудангуут нь бид авч явж чадахгүй боллоо гээд өгөх гээд байдаг. Ийм байж болох юм уу? Энэ дээр шинэ хуулийн төсөл дээр хариуцлага ногдуулна гэсэн юм байгаа юу?

Б.Лхамсүрэн: Тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчийн хариуцлага гэж байдаг.

Мөнх-Өлзий: Шинэ хуулийн төсөлд цаашид хувийн орон сууцны контор гэж байх юмуу? Одоо тэр хувийн конторууд чинь суугчдаас их мөнгө авдаг. Ер нь хувийн орон сууцны конторууд нөгөө контороос авдаг тариф нь ч өөр, үйлчилгээний чанар ч өөр байгаа тэрийг яаж зохицуулах вэ?

Б.Лхамсүрэн: Институтийн талаас аваад үзэж байхад аюулгүй байдал, үнэ тариф, хүний эрүүл мэндтэй холбоотой чухал асуудлыг маш олон тархай бутархай зохицуулсан юм уу гэж хараад байгаа. Тариф тогтоох нь хүртэл их олон хуулиар тогтоосон ойлгомжгүй байдал үүсгээд байна.

Мөнх-Өлзий: Хууль гарлаа гэхэд хувьтай хувьсгалтай бүгд л биелүүлэх ёстой тийм болохоор СӨХ, Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газар, хувийн конторуудын уялдаа холбоог шинэ хуулийн төсөлд яаж зохицуулж байгаа вэ?

Ю.Доржпагма: Бид нар төрийн захиргааны байгууллагуудын эрх хэмжээ гэдэг дээр өөрчлөлт оруулахаар байгаа. Хот суурины ус хангамж ариутгах татуургын зохицуулах зөвлөл үнэ тариф тогтоогоод байгаа. Эрчим хүчний зохицуулах зөвлөл бас нэг үнэ тариф тогтоодог. Аргачлал боловсруулан түүнийг яам нь баталдаг байх гэсэн асуудал хөндөгдөж байгаа. Ийм үнэ тарифыг яам баталъя, тэрийг нь бид өөрсдөө гэдэг ч юм уу. Тэрнээс биш хувийн гээд илүү үйлчилгээ үзүүлээд байгаа юм байхгүй. Энэ асуудал дээр та бүхний санал байвал өгч болно шүү. Тэгээд төсөлд оруулаад холбогдох саналуудыг нь авна.

Мөнх-Өлзий: Тийм шүү дээ. Тэгж тэгж 10 жилийн дараа оршин суугчид нь ч улсын контортой болмоор байна.

С.Батмөнх: Энэ хуультай холбоотойгоор тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчдийн хуульд өөрчлөлт орох уу?

Б.Лхамсүрэн: Эрчим хүчний тухай хууль болон Хот суурины ус хангамж ариутгах татуургын тухай хуулиудад дагалдаж өөрчлөлт орно гэхдээ аль зохицуулалт нь энэ хуульдаа үлдэх аль зохицуулалт нь дээрх 2 хуулиар зохицуулах вэ гэдэг нь одоогоор тодорхойгүй байна.

Мөнх-Өлзий: Хувийн өмчийг дэмжих нь зөв л байх л даа. Гэхдээ шинээр ашиглалтад орж байгаа орон сууцыг нийслэл хүлээж авна гээд хуульдаа тусгаж болдоггүй юм уу?

С.Батмөнх: Менежментийнхээ хувьд нийслэлийн өмч байж болно. Нийслэлийн өмчийн харилцааны газар хувийн контороо гүйцэтгүүлдэг байж болох л байх. Тэгээд өмчийн эзэн нь нийслэл байхаар зохицуулах хэрэгтэй.

Гансүх: Захирдаг нэг байгууллага байхгүй бол одоо чинь хувийн конторууд дур дураараа ямар ч захиргаагүй байна.

С.Батмөнх: Зохицуулах зөвлөл тусгай зөвшөөрөл өгөөд байгаа хэрнэ ер нь бол манай 2 статусын хувьд нэг юм байгаан. Хувийн конторууд бол болж байгаа нь ч бүү мэд болохгүй ч бүү мэд явж явж 10 , 20 жилийн дараа бид даахаа байлаа гээд өргөдөл гаргаад муудсан хойно ч улсад өгөх ийм жишиг тогтох гээд байна. Энийг хаана хариуцлага тооцох юм бэ?

Б.Лхамсүрэн: Тэр чинь хуулийн этгээд учраас өөрийнх нь хөрөнгөөр хариуцлага хүлээлгэдэг байх ёстой. Хувийн конторыг анх ажил авахад нь тендерийн хороон дээр нь гэрээ байгуулахдаа тусгадаг байх хэрэгтэй. Сайн хийсэн бол сунгагдаад муу бол хариуцлага хүлээлгэдэг байхаар зохицуулах хэрэгтэй.

С.Батмөнх: Тусгай зөвшөөрөл олгохдоо ОСНААУГ-с төлөөлөл оролцдог байвал зүгээр байна. Ер нь хувь ч бай хувьсгал ч бай нэг л байх хэрэгтэй. Тогтоодог газар нь ч нэг. Захирагчийн алба ч юуу тээ. Тэгэхгүй болохоор 1 үйлчилгээнд өөр өөр төлбөр аваад байна.

Гансүх: Сан нь нэг газар төвлөрчихвөл болох юм биш үү. Ер нь бол санхүүжилтээр нь барих хэрэгтэй.

Ананд: Нийслэлийн иргэдийн эрх ашгийг ярьж байгаа юм чинь нийслэлээс тогтоох нь хамгийн зөв. Миний хувьд дундын өмч гээд байгаа босоо шугамыг орон нутгийн өмчид байх ёстой гэдгийг хатуу зааж өгмөөр байна, мөн тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчдэд тавих шаардлагыг өндөрсгөмөөр байна.

Мөнх-Өлзий: Одоогийн байдлаар СӨХ-өөс л санал авсан юм уу? Иргэдээс бас санал авмаар юм биш үү.

Б.Лхамсүрэн: Иргэдээс 2 ч удаа санал авсан юм байна лээ. Тэгээд шударга өрсөлдөөн хэрэглэгчийн төлөө газар дээр ирсэн өргөдөл гомдлууд бусад зүйлийг үэхэд хангалттай нотлох болов уу гэж үзээд байгаа. Гэхдээ нэмээд иргэдээс авч болох байхаа.

Ю.Доржпагма: Яам бол нэлээд хэдэн судалгаа хийсэн юм байна лээ.

Уулзалт үүгээр өндөрлөв.

ХУРЛЫН ТЭМДЭГЛЭЛ

2018.10.25

Дугаар 08

Улаанбаатар хот

Уулзалт 2018 оны 10 сарын 25-ны өдөр Барилга, хот байгуулалтын яамны Төрийн Нарийн бичгийн даргын хурлын танхимд зохион байгуулагдав. Уулзалтад :

С.Магнайсүрэн	Барилга, хот байгуулалтын яамны Төрийн Нарийн Бичгийн дарга
О.Лхагвацэдэн	Нийтийн аж ахуйн бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газрын дарга
Н.Тилеухан	Хөрөнгө оруулалтын хэлтсийн дарга
О.Энхтуяа	Нийтийн аж ахуйн бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газрын мэргэжилтэн
Л.Билэгжаргал	Барилга, барилгын материалын газрын дарга

Монголиан легал экспертс ХХН-ийн зөвлөх багийн зүгээс:

Б.Лхамсүрэн	Хуульч, багийн ахлагч
Ч.Тавансахъя	Эдийн засгийн зөвлөх
Ю.Доржпагма	Орон сууцны бодлогын зөвлөх
Х.Хажидсүрэн	Туслах хуульч

Б.Лхамсүрэн: Хууль тогтоомжийн тайлан, Орон сууцны хуулийн хэрэгжилтийн судалгаа, Орон сууцны тухай хуулийн үзэл баримтлалын төслийн талаар танилцуулга хийв. Орон сууцны ашиглалт хуульд тусгагдаагүй, зорилтот бүлгийн орон сууцны асуудал, СӨХ-ы асуудлыг тусгай зөвшөөрөлтэй мэргэжлийн байгууллагад хариуцуулах гэсэн 3 үндсэн гол чиглэл байгаа. Мөн маргаан үүсгэдэг дундын босоо шугам зэрэг асуудлыг тусгаж өгсөн.

С.Магнайсүрэн: СӨХ тусгай зөвшөөрөлтэй болох асуудлаар СӨХ-ы холбоо, бусад байгууллагаас санал авсан уу?

О.Лхагвацэдэн: Өөрсдөө ажлын хэсэгт байгаа.

Б.Лхамсүрэн: Олон улсад Хаусинг менежмент гээд СӨХ-ы үйл ажиллагаа, орон сууцны ашиглалтыг хариуцаж хийдэг мэргэжлийн байгууллага байдаг. Гэтэл манайд тэтгэвэртээ гарсан хүн хийж байгаа.

С.Магнайсүрэн: Орон сууцны хууль нь ямар асуудлыг зохицуулах вэ?

Б.Лхамсүрэн: Хуулийн төсөл 8 бүлэгтэй. Нэгдүгээр бүлэг нийтлэг үндэслэл, хоёрдугаар бүлэг нь төрийн байгууллагын эрх хэмжээ бөгөөд энд одоогийн орхигдсон төрийн захиргааны байгууллага буюу агентлагийн асуудал орж ирсэн, гуравдугаар бүлэг нь төрөөс орон сууцны талаарх баримтлах бодлого бөгөөд энд сегмент бүрт зориулсан алхам алхмаар хэрэгжүүлэх талаар, мөн одоогийн хуульд огт тусгагдаагүй дандаа журмаар зохицуулагддаг орон сууцны ашиглалтын асуудал, сууц өмчлөгчдийн эрх үүрэг, нийтийн зориулалттай орон сууц, улсын түрээсийн орон сууц, мэргэжлийн байгууллагууд зэрэг асуудлууд тусгагдсан.

О.Лхагвацэдэн: Нийтийн зориулалттай орон сууц гэдэг ойлголтыг салгаж тодорхойлох саналтай байна. Нийтийн зориулалттай гэдэг нь ямар зориулалттай вэ, орон сууц гэдэг нь ямар зориулалттай вэ гэдгийг салгаж тодорхойлох шаардлагатай.

Ю.Доржпагма: Хуулийн төсөлд байгаа нэр томъёоны хэсэгт орон сууцны төрлүүдийг тодорхойлж өгч байгаа. Үүнд “нэг айлын орон сууц” болон “олон айлын орон сууц” гэж ямар ямар ойлголт байхыг тодорхойлсон. Жишээлбэл: Олон улсын нэршлээрээ 5 болон түүнээс дээш өрхийн зориулалттай орон сууцыг “олон айлын орон сууц” гэж тодорхойлдог учраас ингэж оруулж ирсэн. Бид нэр томъёоны

тайлбарыг хийхдээ барилгын нэр томъёоны олон улсын стандартыг монгол руу орчуулсан стандарт болон улс орнуудын хуулиуд дээр байгаа нэр томъёог бас харж хийсэн. Мөн нийтийн байр гэдгийг тодорхойлсон. Олон улсад иргэдээ анхан шатны орон сууц буюу нийтийн байранд оруулдаг, дараа нь нийтийн байрнаасаа амьдралын нөхцөлөө сайжруулахаар бие даасан орон сууцанд нүүж ордог жишиг байгаа. Энэ талаар хуулийн төсөлд тусгах саналтай байна.

С.Магнайсүрэн: 4 хүртэл айл байвал юу гэж тодорхойлох вэ?

Ю.Доржпагма: 4 хүртэл айл нь таунхаус гэж тодорхойлсон бөгөөд амины орон сууц гэсэн ангилалд орж байгаа.

Б.Лхамсүрэн: Олон улсад Хот төлөвлөлттэй холбоотойгоор мөлжилттэй хэсэгт ямар орон сууц барих талаар шийддэг асуудал байдаг. Манайд ийм зүйл байхгүй болохоор НҮБ-ийн стандартын дагуу хийгддэг хүн ам, орон сууцны тооллоготой холбоотой ингэж ангилж байгаа. Цаашдаа Хот байгуулалтын тухай хууль өөрчлөгдөх магадлалтай учраас эдгээр шалтгааны улмаас орон сууцыг ингэж ангилж байгаа.

Л.Билэгжаргал: Бааз бичиг баримт хаанахаар байгаа вэ?

Ю.Доржпагма: Бид олон улсын эрх зүйн баримт бичгийг судалсан. Канад, Англи, Орос, Казахстан, Солонгос, Япон, Австралийн хуулиудыг харсан. Эдгээрээс төстэй юу байна, авах нь юу байна гэж харсан.

Л.Билэгжаргал: Эдгээрийг харьцуулж юу нь таарч байна, юу нь таарахгүй байна гэж үзээд эсхүл нэгийг нь голчлон хуулийн төслөө баривал яасан юм бэ.

О.Лхагвацэдэн: Улс орнуудын хуулийг харьцуулах маягаар явсан.

С.Магнайсүрэн: Орос зэрэг хөрш орнуудын зохицуулалт ямар байна вэ?

О.Лхагвацэдэн: Орос улсын орон сууцны эрх зүйн зохицуулалт манай улсаас хоцрогдсон. Жишээлбэл: орон сууцны ашиглалт, СӨХ зэрэг асуудлаараа.

Л.Билэгжаргал: Эдгээр асуудлаар нь биш орон сууцны ангилал дээрээ нэр томъёоны тайлбарыг Оросын хуулиас авбал дээр гэж үзэж байна.

О.Лхагвацэдэн: Манай Орон сууцны хуульд дээрээ нэмэлт өөрчлөлт хийж байгаа болохоор, нэг улсын хуулийг шууд аваад хуулбарлахад учир дутагдалтай.

Л.Билэгжаргал: Нэг улсын хуулийг шууд хуулбарлах биш, харьцуулж байгаад нэг асуудлаар илүү зохицуулалттай хуулийг нь авч болохгүй юу. Нийтэд нь нэг хуулийг нь авах ёстой гээгүй.

Ю.Доржпагма: Бид эхлээд хуулийн үзэл баримтлалаа батлуулах ёстой, дараа нь хуулийн төслийг нарийвчилж харна.

Б.Лхамсүрэн: Орон сууцны мэдээллийн сан гээд бодлого зохицуулалттай холбоотой асуудал байгаа. Үүнийг одоо СӨХ дээр хариуцуулсан байдаг. Мөн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх асуудал байхгүй тул үүнийг бүртгэлтэй болгох ёстой. Ингэвэл хэн хариуцах уу, хэзээ, хаана нь засвар үйлчилгээ хийх үү гээд асуудлууд шийдэгдэнэ.

С.Магнайсүрэн: Хэн бүртгэх вэ?

Б.Лхамсүрэн: Орон сууцны мэдээллийн сан гээд нэг бүлэг байгаа. Төрийн захиргааны байгууллага дээр бүртгэнэ.

О.Лхагвацэдэн: Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөөс аль нь хэнд хамаарч байгаа вэ гэдгийг тайлбарлана уу?

Ю.Доржпагма: Тайланд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг хариуцах газруудыг өнгөөр ялгаж өгсөн. СӨХ-ны хуулийн 16.6 дээр улсын төсвөөс нэг удаа урсгал засвар хийж болно гэсний дагуу дээвэр, лифтийг засдаг. Сууц өмчлөгч нараас төлдөг мөнгө нь СӨХ-ны ажилчдын цалинг өгөөд таардаг. Бусад засвар үйлчилгээнд хүрдэггүй. Үүнийг л түгээх сүлжээнд хариуцуулбал оршин суугчдын мөнгийг засвар арчлалтын сан гэж үүсгээд сум, дүүргийн Засаг дарга нь өөрөө менежмент хийдэг байхаар зохицуулж байгаа.

С.Магнайсүрэн: Хуулийн төслийн дагуу СӨХ-ны оронд үйл ажиллагааг нь хийх компани нь бүгдийг хариуцах юм уу?

О.Лхагвацэдэн: Одоо ажиллаж байгаа орон сууцны конторуудад СӨХ-г нэг бүтэц нь болгож оруулж өгөх юм. СӨХ дээр байдаг дарга, нягтлан зэрэг олон орон тоо хасагдаж, зөвхөн менежментийг нь хариуцдаг хүнтэй болно гэсэн үг юм.

С.Магнайсүрэн: Тэгэхээр контор нь хариуцна гэсэн үг үү?

О.Лхагвацэдэн: Манай зохицуулах зөвлөлөөс тусгай зөвшөөрөл авсан ус, дулаан зэрэг дамжуулах үйлчилгээ үзүүлж байгаа орон нутгийн, хувийн өмчит орон сууцны конторууд байна.

Б.Лхамсүрэн: Энд хувийн конторуудад хяналт тавих асуудал орхигдож байгаа, гомдол их гардаг. Мөн СӨХ дээр ч гомдол их гардаг. Иймээс энэ хоёрыг нэгтгээд хянадаг компани нь буюу хаусинг менежмент нь тусгай зөвшөөрлөө өгөөд, өөрөө хянаад явдаг болох ёстой.

Ю.Доржпагма: Гадны хуулиар хаусинг менежменттэй гэрээ байгуулаад сууц өмчлөгч нь өөрийн үүргээ гүйцэтгүүлдэг. Тэд нар нь засвар, төлөвлөлт зэрэг асуудлаа боловсруулж, иргэдтэйгээ тохиролцоод дараа нь үйлчилгээ үзүүлэгч байгууллагатай гэрээ байгуулаад явдаг юм. Манайд бол Орон сууц, нийтийн аж ахуйн удирдах газар буюу ОСНААУГ урсгал засварыг хариуцаад явдаг, нөгөө талаасаа хувийн хэвшлийн контороор засвар үйлчилгээ хийдэг 2 хувилбар хэрэгждэг юм байна. Тэгэхээр хаусинг менежмент гэдэг компани төлөвлөлтөө хариуцаад байж болно. Хуучин ажиллаж байсан хувийн компани зөвхөн шугам сүлжээний засвар үйлчилгээг хариуцаад, Хаусинг менежмент нь орон сууцны менежментээ боловсруулна гэсэн үг. Эсвэл Лхагвацэдэн даргын ярьсан шиг орон сууцны засвар үйлчилгээ хариуцаж байгаа орон нутгийн өмчит болон хувийн өмчит орон сууцны конторууд нь өөртөө засвар үйлчилгээ хариуцдаг нэгжтэй, бас СӨХ-ны гомдол санал аваад хариуцдаг нэгжтэй болж өргөжиж ажиллаж болох юм. Ингэвэл хуучин нийгмийн үед байсан орон сууцны конторуудын хэмжээнд очих байх гэсэн дүр зураг харагдаж байгаа бөгөөд ийм маягаар ажиллаж болно. Ингэхийн тулд олон улсын жишээн дээр бол миний ярьж байгаа хаусинг менежмент гээд шинэ байгууллага нь үл хөдлөх хөрөнгийн менежмент хийдэг сертификаттай, эсхүл лицензтэй байдаг юм байна. Тэгвэл энд зөвхөн шугам сүлжээний засвар үйлчилгээ хийдэг 2 газар нь мөн адил орон сууцны барилгын засвар үйлчилгээ хийдэг нэгжтэй байна.

О.Лхагвацэдэн: Энэ компани байгуулагдлаа гэж бодоход ОСК-уудын дундын өмчлөлд байгаа босоо шугамыг аваад харин тусад нь энэ компани байгуулагдана гэсэн үг үү?

Ю.Доржпагма: Тийм. 2 өөр үйл ажиллагаа явуулдаг ч зэрэгцэж оршиж болно гэж харж байгаа. Эсхүл таны хэлснээр нийлүүлээд нэг болгож болно. Эхний шийдэл болж байна гэвэл дундын өмчлөлийн шугам сүлжээг дундын өмчлөл гээд тодорхойлчихсон бөгөөд ямар ч бүртгэл хийдэггүй, ямар ч үл хөдлөх хөрөнгө гэж бичиг баримтгүй ийм хөрөнгө байгаа юм. Тэгэхээр тэр дундын өмчлөлийг буцаагаад орон нутагт эсхүл хувийн байгууллагынхаа өмчид шилжүүлнэ гэдэг асуудал ер нь байхгүй, хуулийн багийнхантай ярилцсан ч тийм боломжгүй гэж харагдаж байгаа юм. Өөрөөр хэлбэл дундын өмчлөлийг орон нутагт шилжүүлэх, эсхүл хувийн конторт шилжүүлэх асуудалд гарц гаргалгаа харагдахгүй байгаа юм. Хэрвээ дундын өмчлөл гэсэн нэрээр нь хэвээр үлдээхэд засвар үйлчилгээ хийж байгаа хөлс мөнгөө өгөөд явна гэвэл бас болно. Тэгвэл одоогийн хувилбараас тийм ч их өөрчлөгдөхгүй. Харин ч илүү мөнгө төлөх магадлалтай.

О.Лхагвацэдэн: Хэрвээ энэ зохицуулалт байвал ялгаа харагдахгүй байна. СӨХ одоо өөрөө бүтцийн байгууллага байгаа. Гэтэл контор нь засвар үйлчилгээ хариуцаад явахаар энэ хаусинг менежмент гээд компани нь бас л бүтцийн байгууллага шиг юм биш үү? Санхүүжилт нь яаж шийдэгдэх юм бэ?

Ю.Доржпагма: Санхүүжилт нь орон сууцны төлбөрөөс.

О.Лхагвацэдэн: Тэгэхээр тэр төлбөр нь иргэдэд дарамт болох юм биш үү?

Ю.Доржпагма: Засвар үйлчилгээнд орох санхүүжилтийг илүү эх үүсвэрээс тусгаж өгөх хэрэгтэй. Зээл, даатгалын систем зэрэг.

Б.Лхамсүрэн: Сангийн эх үүсвэр 2 байна гэж үзэж байгаа. Нэгдүгээрт иргэдийн халааснаас, хоёрдугаарт тэг шугамаар үйлчилгээ өгч байгаа ус, дулаанаа дамжуулж байгаа компаниудаас нь шимтгэл авч шийдвэрлэж болох байх.

О.Лхагвацэдэн: Конторууд тэр мөнгө нь хаанаа ч хүрдэггүй, цалингаа тавиад таардаг гэж гомдоллодог учир санхүүжилтийг шийдэх хэрэгтэй. Хаусинг менежментийн байгууллага нэр нь өөрчлөгдөхөөс СӨХ-той ялгаа байхгүй юм биш үү?

Б.Лхамсүрэн: Тусгай зөвшөөрөлтэй болж ирэхээр ажилтнууд нь мэргэшээд, тавигдах шаардлага өндөрсөнө. Тухайлбал: нэг менежментийн компани нь 10-20 байр хариуцдаг байх зэрэг шаардлага тавигдаж болно.

О.Лхагвацэдэн: Санхүүжилт сайжрах юм уу?

Б.Лхамсүрэн: 10-20 байр хариуцдаг хувийн байгууллага бол ашгийн төлөө л ажиллана. Тэгэхээр цомхон хэрнэ чадварлаг ажилтантай, үр ашигтай ажиллах байх гэж харж байгаа. Олон улсын чиг баримтлал ч ийм байдаг. Жишээлбэл: Казахстан байна.

Ю.Доржпагма: Гэхдээ тэр үл хөдлөх менежментийн компани нь манай улсад бий болоод эхэлсэн байна. Тэд нар нь өөрсдийгөө СӨХ гээд нэрлэсэн, СӨХ-ны үйл ажиллагаа явуулж байгаа гээд явдаг. Тэр хүмүүс бол нийтийн орон сууцанд байх оффисоос гадна орон сууцаа хариуцах хэрэгтэй.

Б.Лхамсүрэн: Хувийн контор болон нийтийн орон сууцны оффисын СӨХ зэргийг нэгтгэсэн зохицуулалт бол хаусинг менежмент юм.

С.Магнайсүрэн: Өнөөдрийн манай тогтолцоонд тэр хаана гарч ирж байна?

Ю.Доржпагма: Тайланд ногоон өнгөөр зурсан шугам сүлжээний засвар үйлчилгээг хувийн болон орон нутгийн байгууллага одоо хариуцдагаараа хариуцаад, бусад засвар үйлчилгээг хаусинг менежментийн компани нь хариуцаж болох юм гэсэн санаа байна. Эсхүл энэ бүгдийг нийлүүлээд контор нь хариуцаад явах юм гэсэн 2 дахь хувилбар байгаа. Австрали болон бусад барууны улс орнуудад орон сууцны менежментийн асуудлыг хариуцах зөвхөн нэг хүнтэй гэрээ хийж явдаг туршлага байна. Тэр хүнийг л цалинжуулдаг. Тэр хүн нь л төлөвлөлт болон зардал тооцоогоо хийнэ. Тухайлбал: ирэх жил ийм ийм засвар үйлчилгээ хийнэ гэх мэт төлөвлөгөөг боловсруулдаг байх юм. Дараагийн хуульд юу гэж тодорхойлогдох юм, одоо байгаа СӨХ-ны удирдах зөвлөлөөс юм уу, эсхүл орц болгоноос төлөөлөгч нь цалингүй, өөрсдийн эрх ашгийн төлөө тэр хүнтэй ажилладаг байж болох юм. Тэд нартай гэрээ байгуулаад ажиллана гэсэн үг юм.

С.Магнайсүрэн: СӨХ чинь өөрөө компани болох юм уу?

Ю.Доржпагма: СӨХ, ОСК хоёрыг нийлүүлсэн хэлбэртэй байж болно, нөгөө нь тусдаа байж болно.

О.Лхагвацэдэн: Мэргэжлийн байгууллага нь шугамаа хариуцаад явна. Одоо бол СӨХ дундын өмч хариуцсан хэрнэ тэдгээрийн засвар үйлчилгээ хийх чадамж нь байхгүй. Тэгэхээр дундын өмчлөлийн талаар контор, СӨХ-ы хоорондын зөрчил их гардаг. Тиймээс шугам бол нэг л асуудал. Өшөө лифт, дээвэр, фасад, гадна талбайн тохижилт, цэвэрлэгээ үйлчилгээ зэрэг асуудлууд байдаг. Одоогийн хуульд СӨХ иргэдээсээ мөнгө аваад тэр мөнгөөрөө хийхээр зохицуулагдсан. Гэтэл СӨХ-ууд том бүтэцтэй хэрнэ эдгээр засвар үйлчилгээнд оруулах зардал байдаггүй. Тэгэхээр иргэд хохирч байгаа юм. Дундын өмчлөлийн засвар үйлчилгээнд зориулна гээд өгсөн хураамж нь яг засвар үйлчилгээндээ хүрч чадахгүй байгаа юм. Тэгэхээр бидний анхны санаа тийм бүтэц байлгаж байхаар дундын өмчлөлийн шугам сүлжээг нь мэргэжлийн байгууллагад нь өгье гэж байгаа бол СӨХ-г конторын бүтцэд

оруулаад нягтлан, нярав зэрэг СӨХ-ы орон тоог байхгүй болгоод иргэдээс авч байгаа хураамжийг нь засвар үйлчилгээндээ л зориулах юм. СӨХ-г татан буулгана гэвэл одоо байгаа СӨХ-ын эсэргүүцэл маш их болох юм.

С.Магнайсүрэн: Манайд хэдэн СӨХ байдаг вэ?

О.Лхагвацэдэн: Улсын хэмжээнд 1022 байдгаас 800 гаруй нь үйл ажиллагаа явуулдгаас тасралтгүй, идэвхтэй үйл ажиллагаатай нь 300 гаруй СӨХ байдаг.

Б.Лхамсүрэн: СӨХ-г үлдээлээ гэж бодоход бодит байдал дээр манай нийт орон сууцны 85 хувь нь 30 хүртэл жил болчихсон. Засвар үйлчилгээ огт хийгдээгүй ирсэн учраас аюултай нөхцөл байдал үүсэхээр байгаа юм. Тиймээс одоо зайлшгүй мэргэжлийн хүн цаг тухайд нь үзлэгийг нь хийгээд, норм үйлчилгээг нь хийж явахгүй бол хүссэн хүсээгүй улсын нуруун дээр ирнэ.

С.Магнайсүрэн: Германы СӨХ гээд байгаа нь манайхны сонгодог загвар мөн үү?

Б.Лхамсүрэн: СӨХ-ны хуулийг анх Корпоратив хаус гээд концепцоор явсан, хэрэгжиж чадаагүй юм.

О.Энхтуяа: Ер нь бол СӨХ орон сууцнаасаа мөнгөө аваад засвар үйлчилгээг мэргэжлийн байгууллагаар хийлгэх ёстой байтал СӨХ ингэж ажиллалгүй өөрсдөө хийнэ гээд бүтэц бий болгоод зэрэгцээд байгаа юм. Уг нь бол СӨХ нь мэргэжлийн байгууллагатай гэрээ байгуулж хийлгэх юм. Гэхдээ энэ нь гажуудсан. Яагаад гэвэл сууц өмчлөгч иргэд хуралдаа оролцдоггүй учраас 50 хувийн ирц бүрддэггүй, бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэх асуудлаа зохицуулж чаддаггүй. Тэгэхээр СӨХ-ы гүйцэтгэх захирал, удирдах зөвлөлийн хэдэн хүмүүс өөрсдөө сайн дураараа шийддэг.

С.Магнайсүрэн: Үүнийгээ тэгвэл яаж засах юм бэ?

О.Энхтуяа: Үүнийг засахын тулд ОСК ч биш, СӨХ ч биш мэргэжлийн байгууллага байа гээд байгаа юм. Сум, дүүргийн Засаг даргын тамгын газарт СӨХ хариуцсан мэргэжилтэн байдаг. Тиймээс төрийн зохистой оролцоог бий болгох хэрэгтэй. Ингээд иргэд мөнгөө хураалгадаг, тэр мөнгөөр нь сан байгуулаад сангийн зарцуулалтыг сум, дүүргийн Засаг дарга хариуцаад явж болох юм.

С.Магнайсүрэн: Тэр компани тусгай зөвшөөрөлтэй байх юм уу?

О.Энхтуяа: Тийм. Эрчим хүчний зохицуулах зөвлөлөөс дулаанаар хангах тусгай зөвшөөрөл өгдөг. Ус нь бол Ус хангамж, ариутгах татуургаас тусгай зөвшөөрөл өгдөг.

С.Магнайсүрэн: Германы СӨХ-оос гажуудсан юм бол тэр зохицуулалтыг нь илүү сайжруулах чиглэл байж болох уу?

О.Энхтуяа: Хэрэггүй байх.

С.Магнайсүрэн: Би бол СӨХ-ы дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг энэ контор хариуцдагаараа хариуцаад, СӨХ зөвхөн ашиглалтын өөр зүйлсийг хариуцдаг байх юм биш үү? СӨХ менежментээ аваад, контор мэргэжлийн байгууллагынхаа шугам сүлжээг авч үлдэж болох юм. Олон хувилбарыг харьцуулж хараад давуу тал нь, дутагдалтай тал нь юу байна гээд хувилбар бүрт сайн ярих хэрэгтэй.

О.Энхтуяа: Бид эхний ээлжид үзэл баримтлалдаа эдгээр хувилбаруудыг бүгдийг багтаагаад боловсруулж байгаа юм. Одоо байгаа хуулиас хамгийн асуудалтай зохицуулалт бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө юм. Манай яам оролцож, зохицуулж чаддаггүй.

Б.Лхамсүрэн: СӨХ, контор хоёрыг нэгтгэсэн хувилбар байгаа. Контор нь СӨХ-оо хариуцаад явж байгаа хувилбар ч байгаа.

С.Магнайсүрэн: Манай дээр хэрэгжүүлээд явж байгаа юу?

Б.Лхамсүрэн: Тийм

С.Магнайсүрэн: Тэр байгууллагын үйл ажиллагааг судлах хэрэгтэй.

О.Энхтуяа: ААҮАТЗ-ийн тухай хуульд нийтийн аж ахуйн тусгай зөвшөөрөлтэй үйл ажиллагаа, гэтэл СӨХ-ны үйл ажиллагаа нь тусгай зөвшөөрөл шаардагдахгүй үйл ажиллагаа юм.

О.Лхагвацэдэн: СӨХ-ны төлөөллөөс өөрсдөө контортоо өгье гээд зөвшөөрсөн. Манай ажлын хэсэгт СӨХ-ны дээд зөвлөлөөс орсон байгаа. Тэд нар том бүтцээр ажиллаж чадахгүй байна. СӨХ-ны хуулийг хүчингүй болгоё, Орон сууцны хуулийн нэг бүлэг болгоё гээд бүгд зөвшөөрсөн.

С.Магнайсүрэн: Нэг бол нийлүүлээд СӨХ ч биш, контор ч биш болоод мэргэжлийн байгууллага болгох хувилбар нь аль аль улс оронд байдаг, ямар үр дүнтэй, ямар ач холбогдолтой юм гэдгийг эхлээд тооцож үзээд гаргамаар байна. Дараа нь СӨХ хариуцаж байгаа зүйлд мэргэжлийн байгууллагын хариуцаж байгаа зүйл байна. Тэр нь шугам сүлжээ бөгөөд үүнийг нь конторт нь өгөх, СӨХ-д менежмент талыг нь үлдээж тогтолцоог боловсронгуй болгох нэг хувилбар байгаа юм байна. Эдгээрийнхээ давуу болон дутагдалтай талыг гаргаад, цаашдаа ямар чиглэлээр боловсронгуй болгох вэ гэдгээ үзэл баримтлалдаа тусгах хэрэгтэй.

О.Лхагвацэдэн: Үзэл баримтлал дээр Орон сууцны хууль болон СӨХ-ы хуулийг нэгтгээд Орон сууцны хуулийн нэг бүлэг болгоё гэж оруулж өгсөн. Тэгээд цаашдаа бүтцийг нь нэг болгоё гэж заая. Тэрнээс биш үзэл баримтлал дээрээ бүтцийг нь шууд тийм болгоё гэж заах хэрэггүй.

Н.Тилеухан: СӨХ байхгүй болохоор тэнд ажиллаж байгаа тэр олон хүн ажилгүй болно тэрийг яаж зохицуулах вэ?

С.Магнайсүрэн: Хэрэв эдгээрийг нийлүүлбэл ОСК татан буугдаад тэрний суурин дээр нэг компани байгуулагдаад бөөн бужигнаан гарах уу?

О.Энхтуяа: Үгүй. Тавигдах шаардлагынхаа дагуу тусгай зөвшөөрөл өгөөд явчихна.

С.Магнайсүрэн: Жигжид гуайгаас санал авсан уу?

О.Лхагвацэдэн: Одоогоор уулзаагүй. Баасанжав гуай санал өгсөн.

С.Магнайсүрэн: Хувилбар бүрийн давуу тал, сул талыг гаргаад, санхүүжилтийг даатгалын систем зэрэг бусад эх үүсвэрээс түлхүү гаргавал хэр вэ?

Б.Лхамсүрэн: Орон сууц ашиглалтын асуудалд даатгалын систем санхүүжүүлж болно. Иргэдийг орон сууцжуулах асуудалд төр бодлогоор дэмжих хэрэгтэй.

Ю.Доржпагма: Орон сууцны байшингууд 40, 50 жил болоод хуучраад байдаг. Иргэдэд орон сууцны барилгын их засварыг хийлгүй хувьчилсан. Уг нь их засвар хийгээд, ашиглалтын шаардлага хангах орон сууцаа хувьчилсан бол та бүгдийн хувийн өмч боллоо гээд явж болох байсан. Гэтэл их засвар хийгдээгүй орон сууц хувьчилж авсан хүмүүсийн барилга одоо ашиглалтын шаардлага хангахгүй байдалд хүрээд байна. Мөн их засвар хийх зайлшгүй шаардлага гэж байгаа. Их засварын мөнгө иргэдээс гарна гэхэд хүнд байгаа учраас лифт зэрэг зардал ихтэй их засварыг төр хийж өгдөг. Дээр нь нэмээд барилгын их засвар гэдэг асуудал орхигдоод байна. Үүн дээр улсаас тодорхой хэмжээний мөнгө гаргах хэрэгтэй гэдэг нь зайлшгүй харагдаж байгаа. Олон улсад ч Орос, Казакстан, Австрали зэрэг улс орнууд ч ихээхэн хэмжээний хөрөнгөд улсын төсвөөс санхүүжүүлнэ гэж заасан байдаг юм байна. Өөрөөр хэлбэл орон сууцны барилга хуучраад ирэхээр иргэдийн эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах Үндсэн хуульд заасан эрх алдагддаг юм байна. Хэрэв нурах асуудал үүсвэл төр хариуцах болно.

С.Магнайсүрэн: Үүнийг орон нутагт нь түлхүү хариуцуулах хэрэгтэй. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон 200 гаруй орон сууцыг ангилж, эрэмбэлээд аль нь эхлээд засвар үйлчилгээ хийх юм гэдгийг тогтоогоод орон нутгийн төсвөөрөө яваад, түүнийг нь манайх дэмждэг байж болох юм.

О.Лхагвацэдэн: Хүний эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхтэй гэж байна. Гэтэл зарим газар оффис, орон сууц хамт болсон байдаг. Гэтэл дундын өмчлөлийн асуудал яаж шийдэгдэх вэ, ямар зохицуулалт байх вэ гэдэг санал хүсэлтүүд байгаа. Тэгэхээр эдгээр асуудлыг хэрхэн зохицуулах вэ? Өөр нэг асуудал бол оршин суугч байхгүй ч оффисын зориулалттай байшинг компаниуд нь м2-аар өмчлөөд авсан байдаг. Тэгэхээр байгууллагуудын дундын өмчлөлийн асуудал яригдана. Гэтэл тэрийг нь барилга барьсан компаниуд дур мэдэн үнэ тогтоодог гээд байгаа. Ингээд

бас л аж ахуйн нэгж ч хохирч байгаа гэсэн санал гарч байгаа. Тиймээс хуулиа шинэчилж байгаа дээрээ энэ асуудлыг зохицуулж өгөх ёстой.

Б.Лхамсүрэн: Бүгдийг нь нэг болгох хэрэгтэй. СӨХ-ны хуулийг хүчингүй болгоно гэвэл, эсэргүүцэл их гарч магадгүй. Тиймээс хаусинг менежмент гээд компани нь СӨХ-ы менежмент хариуцаад явна гэвэл болох байх. Хүмүүс агуулгыг нь уншиж танилцаагүй байж, СӨХ-ны хууль хүчингүй болно гээд эсэргүүцэж болох юм. Орон сууцны хуульд СӨХ-ны хуулийг нэгтгэхээр санхүүжилт зэрэг зарим зохицуулалт давхардал үүсгэнэ.

Х.Хажидсүрэн: СӨХ-ны зөвлөлд 500 гаруй СӨХ байдаг юм байна. Тэгэхээр энэ зөвлөлд ороогүй 700 гаруй СӨХ нь ямар саналтай байх нь тодорхойгүй юм уу?

О.Лхагвацэдэн: СӨХ нь уг Зөвлөлд орохын тулд татвар төлдөг. Тэгэхээр тэр мөнгө нь иргэдээс л гардаг учраас иргэд таагүй байдаг.

С.Магнайсүрэн: Иргэд, олон нийтээс СӨХ-ны үйл ажиллагааны талаар санал аваад, үр дүнг нь тооцож харах хэрэгтэй юм байна.

Уулзалт үүгээр өндөрлөв.