

СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН

ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН
ҮР ДАГАВАРТ ХИЙСЭН ҮНЭЛГЭЭ

Улаанбаатар хот
2018 он

ТАЙЛАНГИЙН АГУУЛГА

ТОВЧ ТОЙМ	1
НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ШАТ	2
1.1. Үнэлгээ хийх шалтгааныг тодорхойлох	2
1.1.1. зайлшгүй зохицуулах ёстой харилцааг хамарч зохицуулаагүй байдал	3
1.1.2. шүүхийн практикт үүсч буй хүндрэл	10
1.1.3. хуулийн хэрэгжилтээс хамаарч гарч буй сөрөг үр дагавар	16
1.1.4. захиргааны байгууллага эрх хэмжээнийхээ хүрээнд хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх явцад хүндрэл, бэрхшээл үүсгэдэг зохицуулалтууд	18
1.2. Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох	19
1.3. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож, тогтоох	19
1.4. Харьцуулах хэлбэрийг сонгох	19
1.5. Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох	19
1.6. Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох	19
ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ	20
ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ	21
3.1. “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал	21
3.2. “Зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал	27
3.3. “Зардал үр өгөөжийн харьцаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал	29
3.4. Зардал-үр өгөөжийн харьцаа шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал	31
ДӨРӨВ. ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ	33
Хавсралт – 1	36
Орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгаа	
Хавсралт – 2	38
Төрөөс авч хэрэгжүүлсэн орон сууцны бодлого хөтөлбөрийн хэрэгжилтийн талаарх тойм судалгаа	
Хавсралт – 3	58
ТОСК-ийн үйл ажиллагаанд хийсэн судалгаа	
Хавсралт - 4	65
Уулзалтын тэмдэглэл болон санал	
Хавсралт - 5	71
Ашигласан материалын жагсаалт	

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ

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

ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВАРТ ХИЙСЭН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН

Товч тойм

Монгол Улсын Их Хурлын 2017 оны 11 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2020 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл”¹-ийн 43-т “Орон сууцны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл”-ийг Барилга, хот байгуулалтын яам боловсруулж, Засгийн газраас УИХ-д 2018 онд өргөн мэдүүлэхээр тусгасан. Энэхүү хуулийн төслийн зохицуулалтаар Түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх, ашиглах, түрээслэгч, түрээслүүлэгчийн эрх, үүрэг, хариуцлага, түрээсийн төлбөртэй холбогдон бий болох харилцааг зохицуулах үндсэн зорилго тавьсан байна.

Өмгөөллийн “Монголиан легал экспертс” ХХН нь хуульчид, эдийн засагч болон орон сууцны салбарын мэргэжилтнээс бүрдсэн зөвлөх багийг бүрдүүлж, БХБЯ-тай Зөвлөх үйлчилгээний гэрээ байгуулан Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулах ажлыг эхлүүлсэн. Зөвлөх баг уг ажлын хүрээнд 1999 оны 4-р сарын 22-нд анх батлагдсанаас хойш өнөөдрийг хүртэл хэрэгжиж буй “**Орон сууцны тухай хууль**”²-ийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийн, холбогдох тайланг боловсруулаад байна.

Судалгааны ажлын арга зүй, аргачлал

Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхдээ Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 51 дүгээр зүйлд заасан хуулийн шаардлага болон Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар батлагдсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал” 1-д³ /цаашид “аргачлал” гэх/ заасныг удирдлага болгон ажиллав. Гэхдээ үнэлгээ хийх асуудлын онцлогоос шалтгаалан эдгээр алхмуудыг бүгдийг гүйцэтгэх буюу дээр дурдсан дарааллыг ягштал баримтлах шаардлагагүй байж болохыг анхаарав.

¹ <http://www.legalinfo.mn/law/details/12448>

² <http://legalinfo.mn/law/details/439?lawid=439>

³ <http://www.legalinfo.mn/annex/details/7338?lawid=11993>

1.1. Үнэлгээ хийх шалтгааныг тодорхойлов

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

Монгол Улс нь 1,566,000 км² талбайг хамарсан өргөн уудам газар нутагтай, 2017 оны тооллогоор нийт 3,177,899 хүн ам бүртгэгдсэн байна. Хүн ам орон сууцны 2015 оны завсрын тооллогын дүнгээр улсын хэмжээнд нийт 859.1 мянган өрх тоологдсоны 389.9 мянган өрх буюу нийт өрхийн 45.4 нь уламжлалт орон сууц-гэрт, 465.3 мянган өрх буюу 54.2 хувь нь байшинд, 3.9 мянган өрх буюу 0.4 хувь нь бусад төрлийн сууцанд амьдарч байна.

Байшинд амьдардаг нийт өрхийн 24.8 хувь нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд, 0.5 хувь нь хувийн тохилог сууц /хаус/-нд, 27.8 хувь нь инженерийн бүрэн хангамжгүй, аж ахуйн аргаар барьсан сууцанд, 1.1 хувь нь нийтийн байранд амьдарч байна. 2017 оны байдлаар манай улсад нийт 885,639 өрх амьдарч байгаагаас, нийслэлд 240,200 өрх, орон нутагт 57,100 өрх инженерийн бүрэн хангамжтай тохилог орон сууцанд амьдарч байна. Хотод байшинд амьдардаг өрхийн 40.6 хувь, хөдөөд байшинд амьдардаг өрхийн 85.7 хувь нь ердийн галлагаагаар халаалтаа шийдэж байна. Улсын хэмжээнд нийт өрхийн 2.5 хувь буюу 21.5 мянган өрх өөрийн гэсэн сууцгүй байна. Эдгээрийн 10.1 мянга нь хотын өрх байна.⁴

Улаанбаатар хотын хэмжээнд байгаа нийт өрхийг сууцны төрлөөр ангилж үзвэл инженерийн дэд бүтэц бүхий нийтийн орон сууцанд 164,791 өрх, гэр хорооллын хашаа байшинд 107,878 өрх, гэр хороололд монгол гэрт 104,211 өрх, тусдаа тохилог сууц болох амины орон сууцанд 3,664 өрх амьдарч байна. Харин Улаанбаатар хотод орон гэргүй 284 өрх 2017 оны байдлаар бүртгэгдсэн байна.⁵ Нийт өрхүүдийн бараг 60 хувь нь гэр хороололд амьдардаг бөгөөд тэдний ихэнх нь төвлөрсөн ус хангамж, ариутгах татуурга, дулаан хангамж зэрэг дэд бүтэцгүй нөхцөлд амьдарч байна.

Сүүлийн жилүүдэд орон сууцны нийлүүлэлт нэмэгдсэн хэдий ч бага, дунд орлоготой иргэдийн төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлт хангалтгүй байна. Улаанбаатар хотод үнэ өртгөөрөө ялгаатай олон төрлийн орон сууц байна. Харамсалтай нь, одоогоор өрхийн тооны тэнцүү 10 бүлгийн зөвхөн 70% ба түүнээс дээш орлоготой өрхүүд шинэ орон сууц худалдан авах чадвартай байна⁶. Түүнчлэн гэр хорооллын өрхүүдийн дийлэнх нь ямар нэгэн сууц (ихэнхдээ гэр, эсвэл өвлийн байшин)-тай байх бололцоотой. Гэвч шинээр хашаа орон сууц барих, орон сууцаа өргөтгөх, сайжруулахад шаардлагатай санхүүгийн үйлчилгээнд хамрагдах боломж ихэнх өрхүүдийн хувьд хангалтгүй байна. Үүний үр дагавар нь иргэдийн орон сууцны чанар нь стандарт хангахгүй болж, цаашид газар, орон сууцныхаа үнэ цэнийг нэмэгдүүлэх зээл авахад хүндрэл учруулж байна.

Цаашид хотжилт нэмэгдэх, хотруу нүүх орон нутгийн иргэдийн шилжилт өсөх хандлагатай, мөн төвлөрсөн ус хангамж, ариутгах татуурга, дулаан хангамж зэрэг дэд бүтэц бүхий хувийн орон байртай болох, эсхүл нийтийн зориулалттай орон сууцтай болох хэрэгцээ байнга өсөн нэмэгдэж байх тул орон сууцны хангамж, орон сууцны ашиглалтын талаарх оновчтой бодлого, зохицуулалтыг бий болгох зайлшгүй шаардлагатай байна.

⁴ Хүн ам, орон сууцны 2015 оны завсрын тооллогын дүн.

⁵ Nso.mn

⁶ Улаанбаатар хотын төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны стратеги тайлан, 2014 он

1.1.1. Зайлшгүй зохицуулах ёстой харилцааг хамарч зохицуулаагүй байдал

Орон сууцны асуудлыг зохицуулсан үндсэн хууль нь 1999 онд батлагдсан **Орон сууцны тухай хууль** бөгөөд орон сууцны бодлого, орон сууцны ашиглалт, төрийн байгууллагуудын уялдаа холбоо, чиг үүрэг, орон сууцны санхүүжилт зэрэг олон асуудлуудын зохицуулалт хангалтгүй, бүрхэг байна. Орон сууцтай холбоотой харилцаа нь Иргэний, Барилгын тухай, Хот байгуулалтын тухай, Орон сууцны тухай, Орон сууц хувьчлах тухай, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай, Газрын тухай багц хуулиуд, УИХ-ын 1999 оны 25 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Монгол Улсын төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого” зэрэг хууль тогтоомж, эрх зүйн актуудаар зохицуулагдаж байна.

Орон сууцны тухай 1999 оны хуулийг дагаж мөрдсөнөөс хойш цаг үеийн нөхцөл, шаардлагаар 2003, 2005, 2006, 2011, 2015 онуудад нийт 8 удаа нэмэлт, өөрчлөлт орсон байна. Улс төрийн сонгуулийн амлалтын томоохон хэсэг нь иргэдийг орон сууцжуулах, боломжийн үнэтэй орон сууцаар зах зээлийг хангахад дэмжлэг үзүүлэхэд чиглэдэг ба үе үеийн Засгийн газрын мөрийн хөтөлбөрт ч энэхүү асуудал гол байр суурьтай байж, бодлого хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлсээр ирсэн.

1998 онд Орон сууцны тухай хуулийн төсөл, орон сууц хувьчлах болон Дундын өмчлөлийн орон сууцны тухай хуулиудад нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлж байжээ. Дээрх хуулийн үзэл баримтлалд орон сууцны хангамжийн тухайн үеийн байдлын талаар дурдахдаа Улс орны нийгэм эдийн засгийн хөгжлийн үр дүн нь хүн амын амьдралын түвшингээр илэрхийлэгдэж түүнийг дээшлүүлэх нь төр засгийн бодлогын цөм болж байдаг бөгөөд үүнд хүний амьдралын **анхдагч хэрэгцээ болсон орон сууцны** асуудал чухал байр суурь эзэлдэг хэмээн дурдсан байна. Тухайн үед Хуулийн төслийг боловсруулахын тулд Англи, Канад, Япон, Оросын Холбооны улсын орон сууцны бодлого, чиглэл, холбогдох материалуудыг судалж, танилцсанаас гадна Азийн хөгжлийн банк, УИХ-ын Тамгын газар, Засгийн газрын хэрэг эрхлэх газар, Дэд бүтцийн хөгжлийн яам, Хууль зүйн яам, Төрийн өмчийн хороо, Нийтийн аж ахуй үйлчилгээний газар /хэрэгжүүлэгч агентлаг/, Барилга архитектурын газар, Улаанбаатар хотын Орон сууц, нийтийн аж ахуйн компанийн холбогдох ажилтнуудаас бүрдсэн ажлын хэсэг санал өгч ажиллажээ.

Орон сууцны хүрээн дэх эрх зүйн харилцаа нь зөвхөн Орон сууцны тухай хуулиас гадна Монгол Улсын Үндсэн хууль, Иргэний хууль, Газрын тухай, Орон сууц хувьчлах тухай, Галын аюулгүй байдлын тухай, Гамшгаас хамгаалах тухай, Гэр бүлийн тухай, Дайчилгааны тухай, Онц байдлын тухай, Ирээдүйн тэтгэврийн нөөц сангийн тухай, Хог хаягдлын тухай, Эрчим хүчний тухай, Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай, Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай, Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай, Нийслэлийн эрх зүйн байдлын тухай, Хот байгуулалтын тухай, Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний тухай, Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай, Хүн ам, орон сууцны улсын тооллогын тухай, Барилгын тухай хууль болон төрийн бодлогын баримт бичгүүд орон сууцны норм ба дүрэм зэрэг хууль тогтоомж, хэм хэмжээний актын хүрээнд зохицуулагдаж байна.

Монгол Улсын үндсэн хуулийн Арванзургаадугаар зүйлээр:

- эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй;
- хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй. Хувийн өмчийг хууль бусаар хураах, дайчлан авахыг хориглоно. Төр, түүний эрх бүхий байгууллага нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн эд хөрөнгийг дайчлан авбал нөхөх олговор, үнийг төлнө;

Иргэний хуулиар Нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөх эрх, нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөх, Сууц өмчлөгчдийн холбоо, Холбоог татан буулгах, Орон сууц дангаар өмчлөх эрх үүсэх, дуусгавар болох, Орон сууцны дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйл,

Орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлийн төлбөр, зардлыг хуваарилах, Орон сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг, Бусдын газар дээр барилга, байгууламж барих эрхийн талаар,

Орон сууц хувьчлах тухай хуулиар төрийн өмчийн орон сууцыг иргэдэд хувьчлах явцад төрийн эрх бүхий байгууллага иргэний хооронд үүсэх харилцааг зохицуулахаар,

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай сууц өмчлөгчдийн холбооны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой харилцааг зохицуулахаар,

Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хуулиар Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж дэх хот, тосгон, түүний эдэлбэр газар, нийгэм эдийн засгийн үндэс, хот, тосгоны удирдлагаас засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн удирдлага, бусад байгууллага, оршин суугчтай харилцах харилцааг,

Барилгын тухай хуулиар барилгын үйл ажиллагаа эрхлэх, барилгын материал үйлдвэрлэх, барилгын ажил гүйцэтгэх, түүнд хяналт тавих, ашиглалтад оруулахтай холбогдсон харилцааг зохицуулахаар,

Эрчим хүчний хуулиар эрчим хүчний нөөцийг ашиглан эрчим хүч үйлдвэрлэх, дамжуулах, түгээх, диспетчерийн зохицуулалт хийх, хангах үйл ажиллагаа эрхлэх, эрчим хүчний барилга байгууламж барих болон эрчим хүчийг хэрэглэх талаар,

Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татүүргын ашиглалтын тухай хуулиар хот, суурины хэрэглэгчийг стандартын шаардлагад нийцсэн цэвэр усаар хангах, хэрэглээнээс гарсан бохир усыг татан зайлуулах, цэвэрлэх зориулалттай инженерийн барилга байгууламжийг өмчлөх, ашиглах талаар,

Нийслэлийн эрх зүйн байдлын тухай хуулиар нийслэл хот, түүний онцлог чиг үүрэг, нийслэлийн нутаг дэвсгэр, хотын эдэлбэр газар, нийслэлийн өмч, төсөв, нийслэл хотын оршин суугч, түүний үүрэг нийслэлийн удирдлага, эрх, байгууллага, иргэд хоорондын харилцааг,

Хот байгуулалтын тухай хуулиар Монгол Улсын хот байгуулалтын бодлогын хүрээнд хүн ам, нутагшилт суурьшлын зохистой бүтэц бүрдүүлэх, хот, тосгоныг төлөвлөлтийн дагуу барьж байгуулахад төр, байгууллага, иргэний харилцааны зохицуулалтыг,

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулиар хот, суурин газрын барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах, дахин төлөвлөн барилгажуулахтай холбогдон үүсэх харилцааг тус тус зохицуулж байна.

Орон сууцны хүртээмж, санхүүжилтэд хамаарах зохицуулалтууд

Нэгдсэн Үндэстний Байгууллагын Ерөнхий Ассамблейн 217/A/III/ тогтоолоор 1946 оны 12 дугаар сарын 10-ны өдөр баталсан Хүний эрхийн түгээмэл тунхаглалын 25 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт Хүн бүр хоол хүнс, хувцас хунар, орон байр, эмчилгээ сувилгаа, нийгэм ахуйн зайлшгүй шаардлагатай үйлчилгээг оролцуулаад өөрийн болон ам бүлийнхээ эрүүл мэнд, аж амьдралыг тэтгэхэд хүрэлцэхүйц амьжиргаатай байх эрхтэй. Ажилгүйдэх, өвчлөх, тахир дутуу болох, бэлэвсрэх, өтлөх, эсхүл өөрөөс үл хамаарах бусад шалтгаанаар амь зуулгагүй болох нөхцөлд тэтгэмж авах эрхтэй.

Нэгдсэн Үндэстний Байгууллагын Ерөнхий Ассамблейн 1966 оны 12 дугаар сарын 16-ны өдрийн 2200A (XXI) дугаар тогтоолоор баталж, 1976 оны 1 дүгээр сарын 3-ны өдөр хүчин

төгөлдөр болсон Нийгэм, соёлын эрхийн тухай олон улсын пактад 11 дүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт **Энэхүү Пактад оролцогч улсууд хүн бүрийн болон түүний өрх гэрийн хүрэлцээтэй хоол хүнс, хувцас, орон сууцыг оролцуулан, амьдралын хүрэлцээтэй түвшинд аж төрөх, амьдралынхаа нөхцлөө байнга сайжруулах эрхийг нь хүлээн зөвшөөрнө.** Оролцогч улсууд энэ талаар чөлөөтэй зөвшилцөлд үндэслэсэн олон улсын хамтын ажиллагаа чухал ач холбогдолтойг хүлээн зөвшөөрч, энэ эрхийн хэрэгжилтийг хангах зохистой арга хэмжээ авна гэж заасан бол, Монгол Улсын үндсэн хуулийн Арванзургаадугаар зүйлд эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй; хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй. Хувийн өмчийг хууль бусаар хураах, дайчлан авахыг хориглоно. Төр, түүний эрх бүхий байгууллага нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн эд хөрөнгийг дайчлан авбал нөхөх олговор, үнийг төлнө гэж заасан.

Төрөөс олон улсын болон үндсэн хуулиар хүлээсэн үүргийхээ дагуу Орон сууцны тухай болон холбогдох бусад хуулийг батлан гаргасан бөгөөд орон сууцны асуудал нь хүний анхдагч эрхийг хангахад чиглэгдсэн байна.

Орон сууцны тухай 1999 онд батлагдсан хуульд “Орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, түүний дэд бүтцийг сайжруулах, хөгжүүлэх арга хэмжээг санхүүжүүлэх зорилго бүхий Орон сууц хөгжүүлэх сан байхаар заасан бөгөөд 2002 онд Азийн хөгжлийн банкттай байгуулсан зээлийн гэрээгээр Орон сууцны санхүүжилтийн төслийг 32 жилийн хугацаанд хэрэгжүүлж, төслийн хүрээнд олгосон зээлийн хүүгийн тодорхой хувь (2%) болон төслийн үйл ажиллагааны дансны үлдэгдэл хөрөнгийг Орон сууц хөгжүүлэх санд шилжүүлж цаашдаа дамжуулан зээлдүүлэх үйл ажиллагааг үргэлжлүүлнэ гэж тохиролцсон. АХБ-ны шугамаар “Орон сууцны салбарын санхүүжилтийн төсөл”-ийг 2002-2007 онд хэрэгжүүлж, төслийн хүрээнд бага, дунд орлоготой 2300 гаруй өрхөд нийт 25 гаруй тэрбум төгрөгийн орон сууцны (жилийн 12-14 хувийн хүүтэй, 10 хүртэл жилийн хугацаатай, 10 хүртэл сая төгрөгийн) зээлийг олгосон байна. Төсөлд оролцогч арилжааны банкуудын бусдаас татан төвлөрүүлсэн хөрөнгийн зардлын дундаж түвшин болон Санхүү, эдийн засгийн яам (СЭЗЯ, хуучнаар)-ны зардал (Үүнд: Зээлийн гэрээний дагуу төлөх хүү, СЭЗЯ-ны захиргааны зардал, ханш ба зээлийн хүүгийн өөрчлөлтийн эрсдэл болон инфляцыг нөхөхүйц шимтгэл орно.)⁷-ын хоорондох зөрүү нь Орон сууц хөгжүүлэх сан (ОСХС)-д төвлөрч, Төслийн удирдах алба нь төсөл хэрэгжүүлэх хугацаанд бий болон хуримтлагдсан ОСХС-ийн ажлын албаны нарийн бичгийн даргын үүргийг давхар гүйцэтгэсэн. Улмаар 2007 онд ОСХС-д 1.3 тэрбум төгрөгийн хуримтлал бий болжээ⁸. Гэвч УИХ-аар 2006 оны 06 дугаар сарын 29-ны өдөр баталсан “Засгийн газрын тусгай сангийн тухай” хуулиар ОСХС-г хасч, **“Орон сууцны тухай” хуулийн холбогдох заалтуудыг хүчингүй болгосон.**

Иймээс Олон улсын гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэх, бага, дунд орлоготой иргэдийг орон сууцаар хангах, тэдгээрийн орон сууцны нөхцөлийг сайжруулах санхүүгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх үүднээс Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн төслийг 2009 оны 07 дугаар сарын 09-ний өдөр УИХ-аар батлуулсан.

Уг хуулийн 26.3-т заасны дагуу Орон сууц хөгжүүлэх сангийн зохион байгуулалт, орон тооны хязгаарыг Засгийн газрын 2010 оны 09 дүгээр сарын 01-ний өдрийн 220 дугаар тогтоолоор, Орон сууц хөгжүүлэх сангийн зохион байгуулалтын бүтэц, Удирдах зөвлөлийн бүрэлдэхүүнийг ЗТБХБ-ын сайдын 2011 оны 11 дүгээр сарын 21-ний өдрийн 321 дүгээр тушаалаар, ОСХС-ийн Ажлын албаны даргыг ЗТБХБ-ын сайдын 2011 оны 323 дугаар тушаалаар, Ажлын албаны дүрэм, Удирдах зөвлөлийн журмыг ЗТБХБ-ын сайдын 2012 оны 01 дүгээр сарын 03-ны өдрийн 03, 2012 оны 01 дүгээр сарын 31-ний өдрийн 30 дугаар тушаалаар тус тус батлуулан, сангийн 5 хүний бүрэлдэхүүнтэй ажлын албаны үйл ажиллагааны зардалд зарцуулах 42.0 сая төгрөгийг 2012 оны улсын төсвийн тодотголд

⁷ АХБ-ны Ерөнхийлөгчөөс Удирдах зөвлөлд оруулан 2001 оны 10 дугаар сарын 18-нд баталсан Төсөл хэрэгжүүлэх дэлгэрэнгүй тайлан, зөвлөмжийн 55 дугаар зүйлийн тайлбарт зааж өгсөн болно.

⁸ Орон сууцны санхүүжилтийн төсөл, хэрэгжилт, үр дүн эмхэтгэл, 2007 он

тусгуулан батлуулж үйл ажиллагааг эхлүүлсэн байна. Харамсалтай нь Орон сууц хөгжүүлэх санд 2009-2010 оны хооронд хуримтлагдсан байсан 5.4 тэрбум төгрөгийг ОССК-д шилжүүлж, бага, дунд орлоготой иргэдэд зориулан орон сууцны барилга барьж, орон сууцны урт хугацааны зээлийг иргэдэд олгоход зарцуулсан байсан тул ОСХС-аас цаашид дамжуулан зээлдүүлэх үйл ажиллагааг үргэлжлүүлэх боломжгүй болсон.

Улмаар Засгийн газрын 2012 оны 11 дүгээр сарын 03-ны өдрийн 117 дугаар тогтоолоор ОСХС-ийн ажлын алба татан буугдаж, **Орон сууцны тухай хуульд** тусгагдсан “Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх” чухал эх үүсвэр болох ОСХС-ийн үйл ажиллагаа зогссон байна.

Орон сууцанд хамаарах дараах хуулийн зохицуулалтыг харахад зорилтот бүлэг болох төрийн албан хаагч, ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэнд нэг удаа **Засгийн газрын тогтоолоор орон сууц олгохтой холбоотой харилцааг зохицуулсан** буюу тодорхой хэсэг бүлгийн иргэдэд илүүтэй чиглэгдсэн нийгмийн халамжийн зохицуулалтууд байна (*Хүснэгтэд түүвэрлэн оруулав*).

Д/д	Хуулийн нэр	Зохицуулалтын агуулга
.	АВЛИГЫН ЭСРЭГ ХУУЛЬ Батлагдсан огноо: 2006-07-06 Дагаж мөрдөх огноо: 2006-11-01	29.7.Авлигатай тэмцэх газарт тогтвор суурьшилтай, үр бүтээлтэй ажилласан албан хаагчид аминдаа орон сууц барих, амьдралын нэн тэргүүний хэрэгцээт зүйл худалдан авах, өөрийн хүсэлтээр суралцах болон хүүхдээ сургахад нь төрөөс хөнгөлөлттэй зээл олгох, шаардлагатай бол зээлийн баталгаа гаргаж өгнө.
.	АГААРЫН ТУХАЙ /Шинэчилсэн найруулга/ Батлагдсан огноо: 2012-05-17 Дагаж мөрдөх огноо: 2012-06-21	13 дугаар зүйл.Агаарын бохирдлыг бууруулах үйл ажиллагаа, үндсэн зарчим 13.1.Агаарын бохирдлыг бууруулахад дараах үйл ажиллагааг тодорхой үе шаттайгаар хэрэгжүүлнэ: 13.1.1.эрчим хүчний эх үүсвэр, гэр хорооллын цахилгаан дамжуулах болон түгээх сүлжээг өргөтгөх, хүчин чадлыг нэмэгдүүлэх; 13.1.2.гэр хороололд агаарын чанарыг сайжруулах бүс тогтоож, эрчим хүчний үнийг урамшууллын хэлбэрээр зохицуулах; 13.1.3.гэр хорооллын өрхөд шаардлагатай эрчим хүчний болон бусад хөнгөлөлт, үйлчилгээг хүргэх ажлыг нэн тэргүүнд авч хэрэгжүүлэх; 13.1.4.агаарын бохирдлыг бууруулахад дэвшилтэт техник, технологи нэвтрүүлсэн, шинэ санаачилга гаргасан өрх, аж ахуйн нэгж, байгууллагад дэмжлэг үзүүлэх; 13.1.5.гэр хорооллын өрхийн газрыг барьцаалах, эдийн засгийн эргэлтэд оруулах замаар уул уурхайн баялгаас бий болох хөрөнгөөс урт хугацаатай, бага хүүтэй зээлийг олгож үл хөдлөх эд хөрөнгө, барилга, орон сууц барих бололцоо, нөхцөл бүрдүүлэх; 14 дүгээр зүйл.Агаарын бохирдлыг бууруулахад иргэний оролцоо, урамшуулал 14.1.Дараах нөхцөл, шалгуурын аль нэгийг хангасан өрхөд энэ хуулийн 6.1.6-д заасны дагуу урамшуулал олгоно: 14.1.1.стандартын шаардлага хангасан дулаалгатай гэр, амины орон сууцтай; 14.1.2.цахилгаан дамжуулах, түгээх шугам сүлжээнд холбогдож цахилгаан халаагуур хэрэглэж байгаа; 14.1.3.бүх төрлийн хийн түлшээр ажилладаг халаалттай; 14.1.4.газрын гүний дулаан, нар, салхины болон бусад сэргээгдэх эрчим хүчийг ашиглаж байгаа; 14.1.5.стандартын шаардлага хангасан шахмал болон хагас коксон түлш, сайжруулсан зуух, яндангийн шүүлтүүр хэрэглэж байгаа; 14.1.6.байгаль орчинд ээлтэй эрчим хүчний хэмнэлттэй байшин, амины орон сууцтай;
.	АЖИЛЛАХ ХҮЧ ГАДААДАД ГАРГАХ, ГАДААДААС	7.2.Гадаадаас ажиллах хүч, мэргэжилтэн авах тухай гэрээнд дараахь ерөнхий нөхцөлийг тусгана: 7.2.8.орон сууц, ахуйн хангамжийн асуудал;

	АЖИЛЛАХ ХҮЧ, МЭРГЭЖИЛТЭН АВАХ ТУХАЙ <i>Батлагдсан огноо:</i> 2001-04-12 <i>Дагаж мөрдөх огноо:</i> 2001-04-12	
	АЛДАР ЦОЛТОН АХМАД НАСТАНД ТӨРӨӨС НЭМЭГДЭЛ, ХӨНГӨЛӨЛТ ОЛГОХ ТУХАЙ /Шинэчилсэн найруулга/ <i>Батлагдсан огноо:</i> 2017-02-02 <i>Дагаж мөрдөх огноо:</i> 2017-07-01	5.4.Энэ хуулийн 4.1-д заасан ахмад настанд доор дурдсан хөнгөлөлтийг үзүүлнэ: 5.4.3.орон сууцны хөлс төлөхөд, хэрэв нийтийн халаалтгүй сууц, гэрт амьдардаг бол түлш худалдан авахад зориулж жилд нэг удаа.
	АХМАД НАСТНЫ ТУХАЙ /Шинэчилсэн найруулга/ <i>Батлагдсан огноо:</i> 2017-01-26 <i>Дагаж мөрдөх огноо:</i> 2017-07-01	8.1.3.тэжээн тэтгэх хүүхэдгүй, эсхүл хууль ёсны тэжээн тэтгэгч нь дэмжлэг, туслалцаа үзүүлэх боломжгүй нь тогтоогдсон ахмад настан, хүндэт донор ахмад настанд орон сууцны хөлс төлөхөд, хэрэв нийтийн халаалтгүй сууц, гэрт амьдардаг бол түлш худалдан авахад зориулан жилд нэг удаа мөнгөн тусламж олгох;
	БАГШИЙН ХӨГЖЛИЙГ ДЭМЖИХ ТУХАЙ <i>Батлагдсан огноо:</i> 2018-06-27 <i>Дагаж мөрдөх огноо:</i> 2019-01-01	15 дугаар зүйл.Боловсролын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын эрх, үүрэг 15.1.Боловсролын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага багшийн хөгжил, оролцоог нэмэгдүүлэх чиглэлээр дараах эрх, үүргийг хэрэгжүүлнэ: 15.1.1.багшийг хөгжүүлэх хөтөлбөрийн хэрэгжилтийг зохион байгуулах; 15.1.2.багшийг түрээсийн орон сууц, ипотекийн зээлд хөнгөлөлттэй нөхцөлтэйгөөр хамруулах хөтөлбөрийг барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагатай хамтран хэрэгжүүлэх;
	БОЛОВСРОЛЫН ТУХАЙ <i>Батлагдсан огноо:</i> 2002-05-03 <i>Дагаж мөрдөх огноо:</i> 2002-06-03	43.1. Багш нийгмийн дараах баталгаагаар хангагдана: 43.1.3.орон сууц барих буюу худалдан авахад зориулж хөнгөлөлттэй зээл, тусламж авах;
	ГААЛИЙН ТУХАЙ /Шинэчилсэн найруулга/ <i>Батлагдсан огноо:</i> 2008-05-20 <i>Дагаж мөрдөх огноо:</i> 2008-07-01	282.9.Гаалийн байгууллагад тогтвор суурьшилтай, үр бүтээлтэй ажилласан албан хаагчид аминдаа орон сууц барих болон орон сууц, амьдралын нэн тэргүүний хэрэгцээт зүйлс худалдан авах, өөрийн хүсэлтээр суралцах болон хүүхдээ сургахад нь зориулан байгууллагаас нь хөнгөлөлттэй зээл олгож, шаардлагатай тохиолдолд зээлийн баталгаа гаргаж өгнө.
	ГАМШГААС ХАМГААЛАХ ТУХАЙ /Шинэчилсэн найруулга/ <i>Батлагдсан огноо:</i> 2017-02-02 <i>Дагаж мөрдөх огноо:</i> 2017-02-27	32.1.13.тухайн шатны Засаг дарга нь төв, орон нутагт томилогдон ажиллаж байгаа онцгой байдлын байгууллагын удирдах албан тушаалтныг албан тушаалын орон сууцаар хангах, дэмжлэг үзүүлэх.
0.	ЖЕНДЭРИЙН ЭРХ ТЭГШ БАЙДЛЫГ ХАНГАХ ТУХАЙ <i>Батлагдсан огноо:</i> 2011-02-02	6.5.3. орон сууц түрээслэх буюу хамтран хөлслөхөд зөвхөн аль нэг хүйсийн хүнийг сонгох;

	<i>Дагаж мөрдөх огноо:</i> <i>2011-02-02</i>	
1.	ЗАЛУУЧУУДЫН ХӨГЖЛИЙГ ДЭМЖИХ ТУХАЙ <i>Батлагдсан огноо:</i> <i>2017-05-18</i> <i>Дагаж мөрдөх огноо:</i> <i>2018-01-01</i>	12.1.Залуучуудын аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэх үйл ажиллагааг дараах чиглэлээр дэмжинэ: 12.1.1.орлоготой нь нийцсэн, уян хатан төлбөрийн нөхцөлөөр орон сууц худалдаж авах, түрээслэх, зорилтот бүлгийн залуучууд, залуу гэр бүлийг орон сууцжуулах хөтөлбөрийг залуучуудын болон барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран хэрэгжүүлэх;
2.	ИРЭЭДҮЙН ТЭТГЭВРИЙН НӨӨЦ САНГИЙН ТУХАЙ <i>Батлагдсан огноо:</i> <i>2016-01-22</i> <i>Дагаж мөрдөх огноо:</i> <i>2019-01-01</i>	<<...эн хуримтлалын тогтолцоонд шилжихэд шаардагдах хөрөнгийн эх үүсвэрийг үе шаттай бүрдүүлэх, иргэдийн орон сууц ны ипотекийн санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зорилгоор энэ хуулийн 3.2-т заасан эх үүсвэрээс б...>>
3.	МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ТУХАЙ <i>Батлагдсан огноо:</i> <i>1993-05-06</i> <i>Дагаж мөрдөх огноо:</i> <i>1993-05-06</i>	9 дүгээр зүйл.Нийгмийн хөгжлийн бодлого боловсруулж хэрэгжүүлэх, хүн амын нийгмийн хамгаалалтын талаархи Засгийн газрын бүрэн эрх 6.Ажил эрхлэлт, мэргэжлийн сургалт, хөдөлмөрийн асуудлаар оновчтой бодлого боловсруулж хэрэгжүүлэх, иргэдийн хөдөлмөр, ахуй, орон сууцны нөхцөлийг сайжруулах, хэрэглэгчийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах арга хэмжээ авна.
4.	ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ <i>Батлагдсан огноо:</i> <i>1999-04-22</i> <i>Дагаж мөрдөх огноо:</i> <i>1999-05-22</i>	6 дугаар зүйл.Засгийн газрын бүрэн эрх 6.1.Засгийн газар орон сууцны талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ: 6.1.1.төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлогын хүрээнд орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх хөтөлбөр батлах, хэрэгжилтэд нь хяналт тавих;
5.	ПРОКУРОРЫН ТУХАЙ /Шинэчилсэн найруулга/ <i>Батлагдсан огноо:</i> <i>2017-06-09</i> <i>Дагаж мөрдөх огноо:</i> <i>2017-07-01</i>	59.4.Прокурорын байгууллагад тогтвор суурьшилтай, үр бүтээлтэй ажиллаж байгаа прокурорт орон сууц барих, худалдан авах, өөрөө, эсхүл хүүхдээ сургахад зориулан төрөөс хөнгөлөлттэй зээл авахад дэмжлэг үзүүлэх, шаардлагатай бол зээлийн баталгаа гаргаж өгнө.
6.	УЛС ТӨРИЙН ХИЛС ХЭРЭГТ ХЭЛМЭГДЭГЧИЙГ ЦАГААТГАХ, ТЭДЭНД НӨХӨХ ОЛГОВОР ОЛГОХ ТУХАЙ <i>Батлагдсан огноо:</i> <i>1998-01-02</i> <i>Дагаж мөрдөх огноо:</i> <i>1998-01-02</i>	13.2.Энэ хуулийн 23.1-д заасны дагуу орон сууц аваагүй улс төрийн хилс хэрэгт хэлмэгдэгчид дараахь нөхөх олговрыг доор дурдсанаар олгоно:
7.	ХӨГЖЛИЙН БЭРХШЭЭЛТЭЙ ХҮНИЙ ЭРХИЙН ТУХАЙ <i>Батлагдсан огноо:</i> <i>2016-02-05</i> <i>Дагаж мөрдөх огноо:</i> <i>2016-02-05</i>	6.3.Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний таатай, аюулгүй орчинд амьдрах, сурч боловсрох, шийдвэр гаргах үйл ажиллагаанд оролцох, улс төрийн эрхээ эдлэхэд энэ хуулийн 6.2-т зааснаас гадна иргэн, хуулийн этгээдийн дараах үйлдэл, эс үйлдэхүйг ялгаварлан гадуурхалт гэж үзнэ: 6.3.1.нийтийн тээврээр зорчих, дэд бүтэц, орон сууц, олон нийтийн барилга байгууламжид саадгүй хүрэх, нийтийн тээврийн хэрэгслээр чөлөөтэй зорчих нөхцөлийг бүрдүүлээгүй байх; 8 дугаар зүйл. Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний ажиллаж, амьдрах орчин, нөхцөлийг сайжруулах арга хэмжээ 8.1.Орон сууц, олон нийтийн барилга байгууламж, зам талбай, нийтийн тээвэр, мэдээлэл, харилцаа холбооны технологи нь хөгжлийн бэрхшээлтэй хүнд хүртээмжтэй байна.

		9 дүгээр зүйл. Орон сууц, дэд бүтцийн байгууламжийг хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний хэрэгцээ, шаардлагад нийцүүлэх 9.1.Төрөөс хөгжлийн бэрхшээлтэй хүн дэд бүтэц, орон сууц, олон нийтийн барилга байгууламжид саадгүй хүрэх, тэдгээрийг чөлөөтэй ашиглах нөхцөлийг энэ хууль, хот байгуулалтын болон барилгын тухай хууль тогтоомжийн дагуу бүрдүүлэх ажлыг иргэн, хуулийн этгээдтэй хамтран зохион байгуулна. 9.2.Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн авто болон явган хүний зам, замын байгууламжийн заавал дагаж мөрдөх үндэсний стандартыг барилга, зам, тээвэр, хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн стандартчиллын байгууллага батална. 9.3.Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүнд хүртээмжтэй буюу түүний хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн нийгмийн дэд бүтэц, орон сууц, олон нийтийн барилга байгууламжийн орчны болон дотоод зохион байгуулалтын заавал дагаж мөрдөх үндэсний стандартыг барилгын болон хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн стандартчиллын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага батална. 9.4.Орон сууц, нийгмийн дэд бүтцийн байгууламжийг ашиглалтад оруулах барилгын комиссын бүрэлдэхүүний дөрөвний нэгд хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний эрх ашгийг хамгаалах чиг үүрэг бүхий төрийн бус байгууллагын төлөөллийг оролцуулна. 9.5.Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний хэрэгцээ, шаардлагыг хангаагүй барилга байгууламжийг улсын комисс хүлээж авахыг хориглоно. 25.2.Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүнийг халамжийн, түрээсийн, ипотекийн зээлд хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр хамруулах орон сууцны хөтөлбөр хэрэгжүүлэхэд шаардагдах хөрөнгийг нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний болон аймаг, нийслэлийн Засаг даргын жил бүрийн төсөвт тусгана. 26 дугаар зүйл. Нийгмийн халамжийн сангаас хөгжлийн бэрхшээлтэй хүнд үзүүлэх тусламж, хөнгөлөлт 26.1.Энэ хуулийн 3.1-д заасан хүнд нийгмийн халамжийн сангаас доор дурдсан тусламж, хөнгөлөлт үзүүлнэ: 26.1.1.байнгын асаргаа шаардлагатай 16 хүртэлх насны хөгжлийн бэрхшээлтэй хүүхэд, бүрэн хараагүй, бүрэн хэлгүй, дүлий, одой иргэн болон байнгын асаргаа шаардлагатай хөдөлмөрийн чадвараа бүрэн алдсан хөгжлийн бэрхшээлтэй хүнд орон сууцны хөлс төлөхөд, хэрэв нийтийн халаалтгүй сууц, гэрт амьдардаг бол түлш худалдан авахад нь жилд нэг удаа мөнгөн тусламж олгох;
8.	ЦАГДААГИЙН АЛБАНЫ ТУХАЙ /Шинэчилсэн найруулга/ Батлагдсан огноо: 2017-02-09 Дагаж мөрдөх огноо: 2017-03-02	16.6.Засаг дарга тухайн нутаг дэвсгэр хариуцсан цагдаагийн байгууллагын даргыг албаны орон сууцаар хангах арга хэмжээ авна. 83.3.Засгийн газар цагдаагийн алба хаагчийг орон сууцаар хангах хөтөлбөр баталж, хэрэгжүүлнэ. 89 дүгээр зүйл. Бусад баталгаа 89.1.Аймгийн төвөөс бусад суманд томилогдсон цагдаагийн алба хаагчийн ажиллах нөхцөлийг бүрдүүлэх, албаны орон сууц, уналга, холбооны хэрэгслээр хангах үүргийг цагдаагийн байгууллага хүлээнэ.
9.	ЦЭРГИЙН АЛБА ХААГЧИЙН ТЭТГЭВЭР, ТЭТГЭМЖИЙН ТУХАЙ Батлагдсан огноо: 1994-06-13 Дагаж мөрдөх огноо: 1995-01-01	2/ цэргийн байгууллагаас цэргийн алба хаагчид олгож байгаа хоол, унааны зардал, орон сууц, түлээ, нүүрсний үнийн хөнгөлөлт, түүнтэй адилтгах бусад орлого. 6.Цэргийн байгууллагад тасралтгүй 25-аас доошгүй жил ажилласан цэргийн алба хаагчид орон сууцны дэмжлэг үзүүлнэ.
0.	ЦЭРГИЙН АЛБА ХААГЧИЙН ЭРХ ЗҮЙН БАЙДЛЫН ТУХАЙ	7.1.6.алслагдсан болон хөдөө орон нутагт алба хааж байгаа офицер, ахлагч, цэргийн гэрээт алба хаагчийг цэргийн анги, байгууллага нь орон сууцаар хангах бөгөөд цэргийн анги, байгууллагын мэдлийн

	<i>Батлагдсан огноо: 2016-09-01</i> <i>Дагаж мөрдөх огноо: 0000-00-00</i>	орон сууцанд амьдарч байгаа офицер, ахлагчийн орон сууцны хөлсийг 30 хүртэл хувиар хөнгөлөх; 7.1.8.офицер, ахлагч, цэргийн гэрээт алба хаагч байнга оршин суух газартаа амины орон сууцтай болоход нь Засгийн газраас тогтоосон журмын дагуу хөнгөлөлт үзүүлэх.
1.	ШИНЖЛЭХ УХААН, ТЕХНОЛОГИЙН ТУХАЙ /Шинэчилсэн найруулга/ <i>Батлагдсан огноо: 2006-12-28</i> <i>Дагаж мөрдөх огноо: 2006-12-28</i>	1 дүгээр зүйл. Эрдэм шинжилгээний ажилтны нийгмийн баталгаа 21.1.Эрдэм шинжилгээний ажилтан дор дурдсан нийгмийн баталгаагаар хангагдана: 21.1.1.мэдлэг чадвар, ажлынхаа үр дүнд тохирсон цалин, нэмэгдэл хөлс, зэрэг дэв, цол, ур чадварын нэмэгдэл, нөхөх олговор, тусламж, шагнал урамшуулал авах, хуульд заасан бусад хөнгөлөлт эдлэх; 21.1.2.орон сууц барих буюу худалдан авах зориулалтаар буцалтгүй тусламж, хөнгөлөлттэй зээл авах.

1.1.2. Шүүхийн практикт үүсч буй хүндрэл

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

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

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

Шүүхийн шийдвэрийн цахим санд⁹ (www.shuukh.mn) байрлах Улсын Дээд Шүүхээс шийдвэрлэсэн, ОСНАА-тай холбогдох 18 иргэний хэрэг маргааныг судлахад: ОСНААУГ-аас нэхэмжлэл гаргасан 4, иргэн, аж ахуйн нэгжээс ОСНААУГ болон ТӨҮГ-т холбогдуулан гаргасан нэхэмжлэл 5, бусад иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын хооронд үүссэн маргаан буюу ОСНАА-н үйл ажиллагаатай шууд бус хамааралтай 9 маргаан байна.

Эдгээр маргааныг төрлөөр нь авч үзвэл:

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

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

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

⁹ www.shuukh.mn

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

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

- Орон сууцанд амьдардаг иргэд хоорондын гарсан гэм хорын маргаанд ОСНААГ-аас гаргасан дүгнэлтийг үндэслэж шийдвэр гарсан маргаан 5;
- ОСНАА-н “Толгойт-Өргөө” салбарыг ажиллуулах менежментийн гэрээг цуцалсантай холбоотой барьцаа мөнгийг гаргуулах тухай маргаан 1;
- Орон сууц худалдах, худалдан авах гэрээнээс татгалзсантай холбоотой хохирол, алданги гаргуулах -1;
- Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах объектыг чөлөөлүүлэх маргаан 1 бөгөөд ОСНААУГ-аас тус объектыг түрээслэх гэрээ байгуулсан боловч СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 15.1.1 дэх хэсэгт зааснаар дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө тул СӨХ-нд олгож, чөлөөлүүлэх шийдвэр гаргасан байна.

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

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

Сууц өмчлөгчдийн холбоонд холбогдох шүүхийн практик:¹⁰

2003 оноос хойш хянан шийдвэрлэгдсэн, зохигчдын аль нэг тал нь СӨХ байх 95 тогтоолыг судлахад 59 иргэний хэрэгт СӨХ нэхэмжлэгчээр, 36 хэрэгт СӨХ хариуцагчаар тус тус

¹⁰ Дэлгэрэнгүйг Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээний тайлангаас үзнэ үү.

оролцсон байна. Эдгээрээс УДШ-ээс хэргийг эцэслэн шийдвэрлэсэн 77, хэргийг дахин хянан хэлэлцүүлэхээр буцаасан 18 шийдвэр гарсан байна.

2008-2011 онд Аймаг, Нийслэлийн захиргааны хэргийн шүүхүүдийн шийдвэрлэсэн нийт хэргийн 1.4 хувь нь энэ төрлийн маргаан байгаа ба мөн хугацаанд эдгээр хэргүүдээс давж заалдах шатны шүүхээр хянагдсан 31, хяналтын шатны шүүхээр хянагдсан 16 хэргүүдээс үзэхэд барилгын хонгил болон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөөнд байгаа айл өрхөд захиргааны байгууллага, албан тушаалтан орон сууц эзэмших, өмчлөх эрхийг хууль бусаар олгосноос эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол зөрчигдөж, хохирч байна, СӨХ нь тухайн орон сууцны барилгын дундах талбайд бусдад газар эзэмшүүлснээс эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрх зөрчигдлөө гэсэн оршин суугчдын гомдол ихэвчлэн гардаг ажээ. Шүүх дээрх үндэслэлээр гаргасан нэхэмжлэлээр захиргааны хэрэг үүсгэж, СӨХЭЗНЗОСДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 4 /хуулийн нэр томъёо/, 12 /гүйцэтгэх захирал түүний эрх, үүрэг/, 15 /дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, орчны газар/, 18 /Засаг даргын бүрэн эрх/ дугаар зүйлийг баримтлахын зэрэгцээ Иргэний хууль, Орон сууцны тухай, Газрын тухай, Орон сууц хувьчлах тухай болон Барилгын тухай хуулиуд, мөн Монгол Улсын Их Хурлын тогтоолын холбогдох заалтуудыг баримтлан маргааныг шийдвэрлэдэг байна.¹¹

Орон сууцны талбайн хэмжээг тооцох тухай шүүхийн практик¹²

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

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

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

¹¹ <http://www.supremecourt.mn/act/view/2007>

¹² Шүүхийн мэдээлэл, судалгаа, сурталчилгааны төв. СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАНГИЙН ЭМХЭТГЭЛ (2017)-д хэвлэгдсэн Иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийн 255.1 дэх хэсэгт заасныг үндэслэн шийдвэрлэж буй шүүхийн практик гэсэн судалгааны ажлаас товчлон авсан болно.

өгөхөөр тохирсон агуулга тогтоогдвол энэ нь ажил гүйцэтгэх гэрээний үндсэн шинж болох ба харин нэгэнт бий болсон орон сууцыг санал болгох, нөгөө тал нь тохирсон үнийг төлөх тохиролцоо нь худалдах-худалдан авах гэрээ” байна.

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

Тухайн төрлийн маргааны нэхэмжлэгчид “Орон сууцны барилгын доторх сууцны талбай тооцох аргачлал” буюу MNS 6058:2009 стандартын дагуу орон сууцны талбайг тусгай эрх бүхий барилгын зураг төсөл боловсруулах чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг байгууллага, аж ахуйн нэгжээр хийлгэн, гэрээнд заасан талбайн хэмжээнд хүрэхгүй байгааг тогтоолгож байгаа практик ажиглагдаж байна. Ингэхдээ орон сууц барих ажил гүйцэтгэх гэрээ байгуулсан бол орон сууцны талбайн хэмжээ дутуу байгаа нь захиалсан зүйлийг тохирсон ёсоор хийгээгүй, ажлын үр дүн доголдолтой хэмээн дүгнэж байгаа болно.

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

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

1.1.3. Хуулийн хэрэгжилтээс хамаарч гарч буй сөрөг үр дагавар

Нийслэлийн засаг даргын захирагчийн ажлын алба, Сууц өмчлөгчдийн холбооны дээл зөвлөл, Хувийн орон сууцны контор, Мэргэжлийн байгууллага, Эрчим хүчний зохицуулах хороо, Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын зохицуулах хороо,

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

Тухайлбал шугам сүлжээний өмчлөлийн асуудлыг дараах 3 хуульд өөрөөр тодорхойлсон нь хэрэг маргааныг шийдвэрлэхэд хүндрэл учруулж байна. Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.7 дах заалтад “цэвэр ус түгээх шугам” гэж ус дамжуулах төв болон удирдах зангилааны тоолуурын өмнөх хаалтаас хэрэглэгчийн тоолуурын өмнөх хаалт хүртэлх шугам сүлжээ” 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 сүлжээ” гэж, 3.1.10 дах заалтад “бохир ус татан зайлуулах шугам” гэж бохир ус цуглуулах шугамд холбогдож байгаа эхний худгаас бохир ус цэвэрлэх байгууламжийн хүлээн авах сан хүртэлх шугам сүлжээ” гэж тус тус заасан бөгөөд мөн хуулийн 19 дүгээр зүйлийн 19.1 дэх хэсэгт “цэвэр ус дамжуулах, түгээх, бохир ус цуглуулах, татан зайлуулах шугам сүлжээ нь төрийн болон орон нутгийн өмчид байна” гэжээ.

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

Харин СӨХЭЗБНЗОСДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.1.1 дэх заалтад “орон сууцны байшингийн ... доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил, ... сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, 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 дээших бохир усны шугам сүлжээнүүд, ... тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараах эд хөрөнгөд хамаарна гэж заасан.

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

Одоогийн байдлаар нийтийн орон сууцны ашиглалт, засвар үйлчилгээ эрхлэх мэргэжлийн байгууллагад хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй “Орон сууцны барилгын үйлчилгээ MNS

5681:2006”, “Орон сууцны барилгад тавигдах үндсэн шаардлага MNS 5611-2006 стандартуудыг яаралтай шинэчлэн, мөрдүүлэх шаардлагатай байна. Учир нь нийтийн орон сууцны ашиглалт, засвар үйлчилгээ эрхлэх мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаатай шууд холбогдож буй хууль, эрх зүйн баримт бичгүүд (боловсон хүчин, арга зүй, хөдөлмөр хамгаалал, мөрдлөг болгох баримт бичиг)-ийн уялдаа, холбоо байхгүй, заалтууд хоорондоо ихээхэн зөрчилдөж байна.

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

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

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

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

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

Ус сувгийн удирдах газар нь нийт 4800 хэрэглэгчтэй цэвэр усаар хангах, хэрэглээнээс гарсан бохир ус татан зайлуулах аж ахуйн гэрээтэй ажиллаж байна. Дундын эзэмшлийн цэвэр, бохир усны шугамд засвар үйлчилгээ хийх шаардлага гарсан тохиолдолд бусад

хэрэглэгчидтэй хамтран шугам сүлжээний хэвийн ажиллагааг хангаж ажиллах шаардлагатай.

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

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

Манай улсын улс төрийн шийдлээс хамааран төрийн захиргааны байгууллагуудыг татан буулгах, өөрчлөн шинэчлэх, нэн ялангуяа сонгуулийн жилд хийгдэж байгаа бүтэц, зохион байгуулалтын томоохон өөрчлөлтүүд нь эдгээр байгууллагуудын үйл ажиллагааг доголдуулахад хүргэдэг сул талтай. Бүтэц, зохион байгуулалт өөрчлөгдөх бүрт удирдлагууд, зарим тохиолдолд тангараг өргөсөн төрийн жинхэнэ албан хаагчид нь солигдсоноос бодлогын залгамж халаа алдагдаж, хуулийн хэрэгжилтэнд ч сөрөг нөлөө үзүүлж, гүйцэтгэлийн хяналт сулардаг.

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

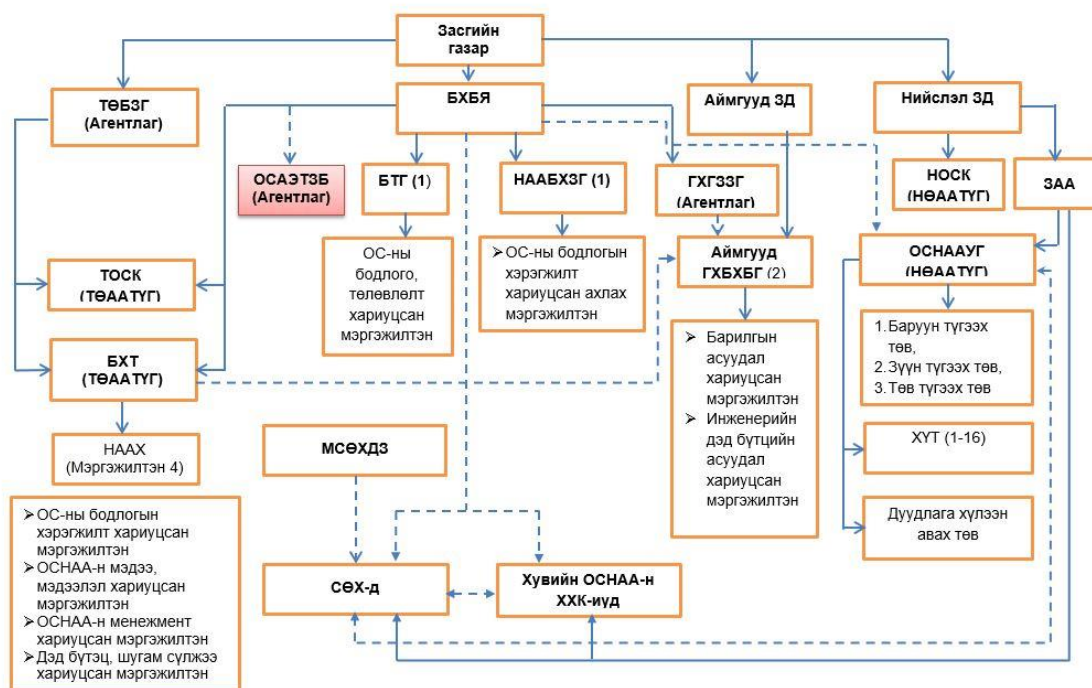
Мөн **Орон сууцны тухай хуульд** орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрхийг хуульчилж өгсөн боловч уг эрхийг “Барилгын хөгжлийн төв” нэртэй төрийн өмчит үйлдвэрийн газар хэрэгжүүлэн ажиллаж байгаа нь хуульд нийцэхгүй байна.

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

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

Орон сууцны асуудал хариуцсан байгууллагуудын уялдаа, холбооны бүдүүвчийг дор үзүүлэв.

**ОРОН СУУЦТАЙ ХОЛБООТОЙ ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГУУДЫН
БҮТЦИЙН УЯЛДАА, ХОЛБООНЫ ЗУРАГЛАЛ**



Тэмдэглэгээ:

ЗГ-Засгийн газар

ТӨБЗГ-Төрийн өмчийн бодлого, зохицуулалтын газар

БХБЯ-Барилга, хот байгуулалтын яам

БТГ-Бодлого, төлөвлөлтийн газар

НААБХЗГ-Нийтийн аж ахуйн бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газар

ГХГЗЗГ-Газрын харилцаа, геодези зураг зүйн газар

ОСАЭТЗБ-Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага

Аймгууд ЗД-Аймгуудын Засаг дарга нар

Аймгууд ГХБХБГ-Аймгуудын Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар

Нийслэл ЗД- Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч

ЗАА-Захирагчийн ажлын алба

НОСК-Нийслэлийн орон сууцны корпораци

ОСНААУГ (НӨААТҮГ)-Орон сууц, нийтийн аж ахуйг удирдах газар (Нийслэлийн өмчит аж ахуйн тооцоот үйлдвэрийн газар)

ТОСК (ТӨААТҮГ)-Төрийн орон сууцны корпораци (Төрийн өмчит аж ахуйн тооцоот үйлдвэрийн газар)

БХТ (ТӨААТҮГ)-Барилгын хөгжлийн төв (Төрийн өмчит аж ахуйн тооцоот үйлдвэрийн газар)

НААХ-Нийтийн аж ахуйн хэлтэс

МСӨХДЗ-Монголын сууц өмчлөгчдийн холбоодын дээд зөвлөл

Хувийн ОСНАА-н ХХК-ууд-Хувийн Орон сууц, нийтийн аж ахуйн ХХК-ууд

СӨХ-Сууц өмчлөгчдийн холбоо

ОС-Орон сууц

ОСНАА-Орон сууц, нийтийн аж ахуй

ОРОН СУУЦНЫ ЧИГЛЭЛЭЭР АЖИЛЛАЖ БУЙ БАЙГУУЛЛАГУУД

1) БХБЯ

2) Барилгын хөгжлийн төв

3) Газрын харилцаа, геодези зураг зүйн газар

- 4) ОСНААУГ
- 5) ТОСК
- 6) НОСК
- 7) Аймаг, нийслэлийн ИТХ, Засаг дарга
- 8) Аймгуудын Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газрууд
- 9) Гэр хорооллын дэд бүтцийн газар (ГХДБГ)-Хэрэгжүүлэгч агентлаг
- 10) Нийслэлийн газрын алба (НГА)-Хэрэгжүүлэгч агентлаг
- 11) Нийслэлийн Хот төлөвлөлт, ерөнхий төлөвлөгөөний газар-Хэрэгжүүлэгч агентлаг
- 12) Өмчийн харилцааны газар-Хэрэгжүүлэгч агентлаг
- 13) Нийслэлийн зураг төслийн хүрээлэн НӨҮГ
- 14) Нийслэлийн хөрөнгө оруулалтын газар
- 15) Нийслэлийн захирагчийн ажлын алба
- 16) Орон сууц, нийтийн аж ахуйн удирдах газар
- 17) Нийслэлийн “Ахмадын хотхон 1” ОНӨААТҮГ
- 18) Улаанбаатар лифт НӨҮГ
- 19) Улаанбаатар сан

Орон сууцтай холбоотой асуудал болон холбогдох хөтөлбөрийн хүрээнд ойролцоогоор 30 гаруй байгууллага улсын болон хотын захиргааны түвшинд ажиллаж байна (дээр үзүүлсэн бөгөөд байгууллага хоорондын харилцаа холбоо, шат дарааллыг ямар нэг байдлаар харуулах зорилгогүй зөвхөн нийлүүлэлтийн гинжин хэлхээнд байгууллага тус бүр хаана байх боломжтойг үзүүлсэн байгаа юм). Энэ байдал нь бодлого, хөтөлбөрүүд хоорондоо уялдахгүй байх, төлөвлөгөөнүүд зөрчилдөх, ойлгомжгүй байдал зэрэг бэрхшээл үүсгэж байгаа бөгөөд Улаанбаатар хотын хувьд шийдвэрлэх шаардлагатай асуудал болоод байна.

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

Улаанбаатар хотын орон сууцны болон хот хөгжүүлэх бодлого боловсруулах, хэрэгжүүлэх чиглэлээр Засгийн газар болон НЗДТГ аль аль нь үр нөлөөллийн хувьд өөр өөр түвшинд ажиллаж байна. Үүнээс гадна гурван төрлийн оролцогч талууд - олон улсын байгууллагууд, хувийн салбар (эсвэл тэдний ашгийн бус холбоодоор дамжуулан) болон ашгийн бус байгууллагууд байгаа нь засаг захиргааны аль ч шатанд нөлөө үзүүлж, хамтран ажиллаж байна. Засгийн газар болон НЗДТГ нь Улаанбаатар хотын орон сууцтай холбогдолтой бүхий л үйл ажиллагаанд оролцож байна. Хэдийгээр эдгээр нь хоёулаа Улаанбаатар хотын орон сууцны асуудалд чухал үүрэг гүйцэтгэж, хотын захиргаанаас дээгүүр түвшний асуудлыг Засгийн газар шийдэх, хотын захиргааны түвшний асуудлыг орон нутгийн түвшинд шийдэх байдлаар оролцдог ч одоогийн энэ байдал нь үйл ажиллагааны хэрэгжилт уялдахгүй, байгууллага хоорондын түвэгтэй харилцаа үүсгэж байна¹³. Улаанбаатар хотод орон сууцны асуудлыг хотын хэмжээнд бүхэлд нь нэгтгэж хариуцах байгууллага, эрх зүйн орчин бий болоогүй байна.

¹³ Улаанбаатар хотын төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны стратеги тайлан, 2014 он

1.2. Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох

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

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

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

1.3. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох

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

1.4. Харьцуулах хэлбэрийг сонгох

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

1.5. Шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох

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

1.6. Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох

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

ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

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

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

Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх ажлын хүрээнд хийгдсэн Орон сууцны тухай хуулийн давхардал, хийдэл, зөрчлийн судалгааны тайланг Хавсралт 1-д тусгав.

Энэ салбарын хууль эрх зүйн орчны хэрэгжилтийн бас нэгэн илрэл, үр дүн бол орон сууцны бодлого, зохицуулалтын хүрээнд УИХ, Засгийн газар болон Барилга, хот байгуулалтын яамны зүгээс хэрэгжүүлсэн төсөл, хөтөлбөр бөгөөд эдгээрийн хэрэгжилтийн талаарх тойм дүгнэлтийг Тайлангийн Хавсралт–3-т тусгав. Мөн Орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгааг Хавсралт 2-т, ТОСК-ийн үйл ажиллагаанд хийсэн судалгааг Хавсралт 4-өөр тус тус оруулав.

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

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

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

6 дугаар зүйл. Засгийн газрын бүрэн эрх

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

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

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

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

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

7.1. Орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага орон сууцны талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

7.1.3. орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх, зохицуулан удирдаж, хяналт тавих;

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

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

11 дүгээр зүйл. Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх

/Энэ зүйлийн нэрэнд 2006 оны 6 дугаар сарын 29-ний өдрийн хуулиар өөрчлөлт орсон/

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

/Энэ хэсэгт 2006 оны 6 дугаар сарын 29-ний өдрийн хуулиар өөрчлөлт, 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар нэмэлт оруулсан/

11.1.1. улсын болон аймаг, нийслэлийн төсвөөс олгох хөрөнгө;

/Энэ заалтад 2003 оны 1 дүгээр сарын 2, 2006 оны 6 дугаар сарын 29-ний өдрийн хуулиар тус тус өөрчлөлт орсон/

~~11.1.2. сангийн хөрөнгийн чөлөөт үлдээдлийг банкинд хадгалуулсны хүү;~~

/Энэ заалтыг 2006 оны 6 дугаар сарын 29-ний өдрийн хуулиар хүчингүй болсонд тооцсон/

11.1.3. олон улсын байгууллага, гадаад улс, Монгол Улсын болон гадаад улсын аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэний хандив, тусламж, хөрөнгө оруулалт;

/Энэ заалтад 2006 оны 6 дугаар сарын 29-ний өдрийн хуулиар өөрчлөлт, 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар нэмэлт оруулсан/

11.1.4. зээлийн үйл ажиллагааны орлого;

11.1.5. үнэт цаас худалдсанаас олсон орлого;

~~11.1.6. Орон сууц хөгжүүлэх сангийн хөрөнгө;~~

/Энэ заалтыг 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар нэмсэн/

/Энэ заалтыг 2015 оны 1 дүгээр сарын 23-ны өдрийн хуулиар хүчингүй болсонд тооцсон/

11.1.7. бусад эх үүсвэр.

/Энэ заалтыг дугаарт 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан/

11.2. Орон сууц хөгжүүлэх санг бүрдүүлэх, зарцуулах, гүйцэтгэлийг тайлагнах, хянахтай холбогдсон харилцааг Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуулиар зохицуулна.

<i>/Энэ хэсгийг 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар нэмсэн/ /Энэ хэсгийг 2015 оны 1 дүгээр сарын 23-ны өдрийн хуулиар хүчингүй болсонд тооцсон/ 11.3.Орон сууц хөгжүүлэх сангийн төсвийн ерөнхийлөн захирагч нь орон сууцны асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн байна. /Энэ хэсгийг 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар нэмсэн/ /Энэ хэсгийг 2015 оны 1 дүгээр сарын 23-ны өдрийн хуулиар хүчингүй болсонд тооцсон/ 11.4.Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөгч иргэний болон дундын өмчлөлд хамаарах хэсгээс бусад өмчийн буюу төрийн болон орон нутгийн өмчид хамаарах хэсгийн засвар, үйлчилгээний зардлыг үндсэн хөрөнгийн элэгдэл, хорогдлын хуримтлалаас, эсхүл төсвийн хөрөнгөөр санхүүжүүлнэ. /Энэ хэсгийг 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар нэмсэн/ /Энэ хэсэгт 2015 оны 1 дүгээр сарын 23-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан/</i>
--

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

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

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

9 дүгээр зүйл.Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө /Энэ зүйлийн гарчигт 2011 оны 2 дугаар сарын 09-ний өдрийн хуулиар нэмэлт оруулсан/ 9.1.Орон сууц, түүний дэд бүтцийг шинээр барих, шинэчлэх, өргөтгөх арга хэмжээг орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу хэрэгжүүлнэ. /Энэ хэсгийг 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар өөрчлөн найруулсан/ 9.2.Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд төв, суурины гэр хороолол, шинээр баригдах орон сууцны хороолол, барилгажсан хэсэг дэх орон сууцны хорооллыг хамруулна. /Энэ хэсгийг 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар өөрчлөн найруулсан/ 9.3.Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд орон сууц, түүний дэд бүтэц, орчны тохижилт, нийгмийн үйлчилгээний барилга байгууламжийн байршлыг иж бүрнээр тусгана. /Энэ хэсгийг 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар өөрчлөн найруулсан/ 9.4.Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулахад дараахь шаардлагыг биелүүлнэ: /Энэ хэсэгт 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар нэмэлт оруулсан/ 9.4.1.тухайн нутаг дэвсгэрт орон сууцыг дэд бүтэцтэй нь хамт төлөвлөж хөгжүүлэх, орон сууц нэмж барихад түүнийг дэд бүтцийн сүлжээнд үр ашигтайгаар холбох; 9.4.2.оршин суугчдын эрүүл ахуй, аюулгүй байдлыг хангах; 9.4.3.хүрээлэн буй орчинд сөрөг нөлөө, үр дагавар гаргуулахгүй байх. 9.5.Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулна. /Энэ хэсгийг 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар өөрчлөн найруулсан/ 9.6.Иргэдэд орон сууцны зориулалтаар газар олгоход орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэс болгоно. /Энэ хэсэгт 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар нэмэлт оруулсан/

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

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

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

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

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

3 дугаар зүйл.Хуулийн нэр томъёо

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

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

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

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

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

7¹.1.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

7¹.1.1.төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого, хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг зохион байгуулах;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Улаанбаатар хотод ашиглалтын шаардлага хангахгүй 535 орон сууцны жагсаалт гарснаас 210 барилгыг хүчитгэн /сайжруулан/ ашиглаж болно гэж Орон сууцны шинэ хотхон, хорооллыг барих, ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилгыг дахин төлөвлөх ажлыг зохион байгуулах үүрэг бүхий ажлын хэсгийнхэн үзэж, үлдсэн 325 орон сууцыг буулган, дахин төлөвлөлтөд оруулах шаардлагатай гэсэн дүгнэлтийг гаргасан байна.¹⁴ Харин Нийслэлийн мэргэжлийн хяналтын газраас ашиглалтын шаардлага хангахгүй, газар хөдлөлтөд тэсвэргүй болсон 1949-1956 онд баригдсан орон сууцны 20 барилгад мэргэжлийн дүгнэлт гаргасан нь бүгд иргэн, албан байгууллагын хүсэлтээр хийгджээ.

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

¹⁴ Нийслэлийн хот төлөвлөлтийн газрын судалгаа

Мөн **Орон сууцны тухай хуулийн 15^{1.4}-т** “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны сууц өмчлөгчид нь хөрөнгө оруулагчтай байгуулсан гэрээний үндсэн дээр шинээр баригдах орон сууцнаас эхний ээлжинд өмчлөх эрх эдлэх бөгөөд шинээр өмчлөх орон сууцны талбайн хэмжээ хуучин орон сууцны талбайн хэмжээнээс багагүй байна.” гэсэн заалт нь цаашид хэрэгжих боломжгүй болох магадлалтай байна. Учир нь сүүлийн жилүүдэд 9-16 давхар, зарим тохиолдолд түүнээс ч өндөр бөгөөд олон айлын орон сууцны барилгыг хотхоноор нь барьж ашиглалтад оруулж байгаагаас тэдгээр барилгуудын ашиглалтын шаардлага хангахгүй болох тэр цаг үед дахин төлөвлөн барилгажуулах энэ заалтыг хэрэгжүүлэх нь хөрөнгө оруулагчдад ямар ч үр ашиггүй болж, сонирхлыг нь татахаа болино. Иймээс энэ асуудлыг одооноос анхааралдаа авч, зах зээлийн зарчимд нийцсэн зөв зохицуулалтыг сонгон хуульд тусгах хэрэгтэй байна.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Энэ хуулийн 15¹ дүгээр зүйлийн 15^{1.3} дах хэсэг хэрэгжиж байгаа эсэх?

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

15^{1.3}. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны оронд шинээр орон сууцны барилга барих хөрөнгө оруулагч нь аймаг, нийслэлийн Засаг дарга, сууц өмчлөгчидтэй харилцан тохиролцож гэрээ байгуулах бөгөөд уг гэрээнд сууц өмчлөгчдийг нүүлгэн шилжүүлэх, орон сууцаар түр хангах, шинэ орон сууцны ашиглалтад орох хугацаа, талбайн хэмжээ, үнэ, төлбөр, хариуцлагын асуудлыг тусгана.

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

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

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

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

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

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Энэ хуулийн 14¹ дүгээр зүйлийн 14^{1.5} дах хэсэг хэрэгжиж байгаа эсэх?

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

14^{1.5}. Гэрээт мэргэжлийн байгууллага нь оршин суугчдыг ус, дулаан, цахилгаанаар хангах зэрэг үйлчилгээний төлбөр, шимтгэлтэй холбогдсон санхүүгийн тайланг тухайн оршин суугчдад жил бүр тайлагнана.

Орон сууцны тухай хуулийн 14^{1.5}-д Гэрээт мэргэжлийн байгууллага нь оршин суугчдыг ус, дулаан, цахилгаанаар хангах зэрэг үйлчилгээний төлбөр, шимтгэлтэй холбогдсон

санхүүгийн тайланг тухайн оршин суугчдад жил бүр тайлагнана гэж заасан ч хэрэв тайлагнаагүй тохиолдолд хариуцлага заах зохицуулалтыг орхигдуулснаас дээрх үйл ажиллагаа хэрэгждэггүй тухай иргэд ихээр гомдол гаргадаг байна.

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

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

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

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

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

4 дүгээр зүйл.Төрөөс орон сууцны талаар баримтлах зарчим

4.1.Төрөөс орон сууцны талаар дараахь зарчим баримтална:

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

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

Орон сууцны тухай хуулийн 4.1-т төрөөс “иргэд эрүүл ахуй, аюулгүй байдлын шаардлагыг хангасан орон сууцаар өөрсдийгөө хангах нөхцөлийг бүрдүүлж өгөх”, “гэр хорооллын орон сууцыг тохижсон орон сууцны хороолол болгон хөгжүүлэх” зарчим баримтална гэж заасан. Энэ зарчмын дагуу БХБЯ-наас 2014 онд хэрэгжүүлсэн орон сууцжуулах бодлого, хөтөлбөр, үйл ажиллагааны хэрэгжилтэд үнэлгээ хийж үзэхэд иргэд дунд зэрэг гэж үнэлсэн байна. Ерөнхийдөө судалгаанд оролцогчдын 65.1 хувь нь орон сууцжуулах хөтөлбөрийн хэрэгжилтийг дунд буюу сайн гэж үнэлж байсан нь 2014 онд 24 мянган гаруй айлын орон сууц ашиглалтад орж¹⁵, орон сууцны барилгын ажил эрчимтэй, хурдацтай явсны үр дүн гэж дүгнэж байна.

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

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

1 дүгээр зүйл.Хуулийн зорилт

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

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

¹⁵ Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар

2016 оны байдлаар манай улсын нийт өрхийн 30.0 хувь буюу 232.3 мянган өрх инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд амьдарч байна.

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

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

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

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

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

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

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

дүрэмд үйл ажиллагааны зорилгыг ашигт ажиллагааг нэмэгдүүлэхээр түлхүү заасан байгаа нь төрөөс хүн амыг хямд үнэтэй, чанартай орон сууцаар хангах, төрөөс зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах хөнгөлөлтийн бодлогыг хэрэгжүүлэх үндсэн чиг үүрэгтэй зөрчилдсөн байна. Хөгжингүй орнуудын туршлагаас харахад төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах бодлогыг хэрэгжүүлэх байгууллага нь улсын төсвөөс санхүүжих болон өөрөө бонд гаргах замаар эх үүсвэрээ бүрдүүлж бага, дунд орлоготой иргэдийг хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр орон сууцанд хамруулдаг байна.¹⁶

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

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

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

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

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

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

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

4 дүгээр зүйл.Төрөөс орон сууцны талаар баримтлах зарчим

4.1.Төрөөс орон сууцны талаар дараахь зарчим баримтална:

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

5 дугаар зүйл.Улсын Их Хурлын бүрэн эрх

¹⁶ “Төрийн орон сууцны корпораци” Төрийн өмчит үйлдвэрийн газрын үйл ажиллагаанд хийсэн гүйцэтгэлийн аудитын тайлан. УАГ. 2018 он.

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

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

6 дугаар зүйл.Засгийн газрын бүрэн эрх

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

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

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

Хөтөлбөрүүд хэрэгжиж эхэлснээс үүдэн барилга угсралтын ажил (БУА) эрчимтэй явагдаж ирсэнтэй холбоотойгоор барилгын материалын эрэлтийг ихэсгэсэн боловч дотоодын барилгын материалын үйлдвэрлэлийн хүчин чадал муу, орон нутагт барилгын материалын жижиг дунд үйлдвэрлэлийг байгуулах, дэмжих тогтолцоо бүрдээгүй байсан нь барилгын материалын хомсдол үүсэхэд нөлөөлжээ¹⁷. Энэ хомсдол нь барилгын үндсэн материалын үнийг 1.4-2¹⁸ дахин нэмэгдэхэд хүргэжээ. Дутуу эрэлтээ хангахын тулд аж ахуйн нэгжүүд импортоор өндөр үнэтэй бараа оруулж ирсэн нь барилга барих зардлыг ихэсгэж, улмаар **барилгын компаниудын БУА-д зарцуулах зардлыг өсөхөд** нөлөөлжээ.

Орон сууцны тухай хуулийн 1 дүгээр зүйлд заасан гол зорилтуудын нэг нь орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино. Тиймээс ч барилгын компаниудын БУА-д зарцуулах зардал өссөнтэй холбогдон захиалан бариулж байгаа төрийн байгууллагуудын төлөх төлбөр болон төсвийн зардал ч бас өссөн. Тухайлбал, Монгол Улсын төсвөөс 2004 онд 69.0 тэрбум төгрөгийг нийт БУА-д зарцуулдаг байсан бол 2006 онд 144.0 тэрбум төгрөг болтлоо өссөн байна. Үүний 80 орчим хувийг нь шинэ барилга байгууламжид зарцуулжээ.¹⁹ Мөн төрөөс хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрүүд хэрэгжүүлж эхэлсэн бөгөөд үүний нэг муу тал нь зээлийн эрэлтийг богино хугацаанд хэт хөөрөгдөн, орон сууцны эрэлтийг ихэсгэж улмаар орон сууцны үнийн хөөс үүсгэдэг бөгөөд үүнээс болж төрөөс нэг дор их хэмжээний санхүүжилт олгох шаардлагатай болсон. Энэ нь улсын төсөвт үүсэж байгаа зардлыг өсгөжээ.

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

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

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

¹⁷ Үндэсний Аудитын газар, 2009, 2008 оны үйл ажиллагааны тайлан

¹⁸ Монгол Улсын статистикийн эмхэтгэл, 2006, 2009

¹⁹ Монгол Улсын статистикийн эмхэтгэл, 2006

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

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

5 дугаар зүйл. Улсын Их Хурлын бүрэн эрх

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

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

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

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

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

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

Эдгээр хөтөлбөрүүд нь дээр дурдсанчлан дунд болон дундаас дээгүүр орлоготой иргэдийг орон сууцаар хангасан. Дундаас дээгүүр орлоготой иргэд шаардлагатай тохиолдолд зах

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

ДӨРӨВ. НЭГДСЭН ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ

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

Бага, дунд орлоготой иргэдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, нөхцөлийг сайжруулахад чиглэсэн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх шаардлагатай байна. Үүний тулд жил бүр улсын дотоодын нийт бүтээгдэхүүний 3.0-аас доошгүй хувийг зорилтот бүлгийн иргэдийн орон сууцны хангамж, нөхцөлийг сайжруулахад зориулан зарцуулдаг байхаар холбогдох зохицуулалтыг хуульчлах шаардлага байна.

Мөн зорилтот бүлгийн иргэдийг хямд үнэтэй, чанартай орон сууцаар хангах төрийн бодлогыг хэрэгжүүлэх “Төрийн орон сууцны санхүүжилтийн корпораци” төрийн өмчит үйлдвэрийн газрын үйл ажиллагааны чиглэл, эрх, үүрэгтэй холбогдсон харилцааг хуульчлах, төрийн болон орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх, уг санг эзэмших, ашиглахтай холбогдсон харилцааг нарийвчлан зохицуулах нь чухал байна.

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

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

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

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

Эрчим хүчний тухай болон Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулиудтай нийцүүлэн инженерийн шугам сүлжээний нэр томъёо, өмчлөлтэй холбоотой хуулийн зөрчлийг арилгах, мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагааны хүрээ, эрх, үүргийг зохицуулсан харилцааг нэмж тусгах шаардлагатай. Засгийн газрын 2016 оны 121 дүгээр тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Засгийн 2016-2020 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө”-ний 5.2.11.1, Улсын Их Хурлын 2017 оны 11 дүгээр тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2020 он хүртэл

боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл"-ийн 4.43-д Орон сууцны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийг боловсруулахаар тус тус заасан.

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

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

- 1) бага, дунд орлоготой иргэдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, нөхцөлийг сайжруулахад чиглэсэн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх.
- 2) зорилтот бүлгийн иргэдийг хямд үнэтэй, чанартай орон сууцаар хангах төрийн бодлогыг хэрэгжүүлэх "Төрийн орон сууцны санхүүжилтийн корпораци" төрийн өмчит үйлдвэрийн газрын үйл ажиллагааны чиглэл, эрх, үүрэгтэй холбогдсон харилцааг хуульчлах.
- 3) төрийн болон орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх, уг санг эзэмших, ашиглахтай холбогдсон харилцааг нарийвчлан зохицуулах.
- 4) нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалттай холбогдсон харилцааг боловсронгуй болгох.
- 5) сууц өмчлөгчдийн дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлд хамаарах эд хөрөнгийн зааг, ялгааг нарийвчлан гаргах шаардлагатай байна. Эрчим хүчний тухай болон Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулиудтай нийцүүлэн инженерийн шугам сүлжээний нэр томьёо, өмчлөлтэй холбоотой хуулийн зөрчлийг арилгах шаардлагатай байна.
- 6) Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний ашиглалт, засвар, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр хариуцах мэргэжлийн байгууллагыг сонгох, үүргээ хангалтгүй хэрэгжүүлж байгаа мэргэжлийн байгууллагатай хариуцлага тооцох хуулийн зохицуулалтгүй явж ирсэн. Иймээс Орон сууцны тухай хуулийг шинэчлэн боловсруулах хүрээнд дээрх харилцааг зохицуулах зүйл, заалтыг оруулах шаардлагатай.

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

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

Одоогоор манай улсад олгогдож буй орон сууцны бүхий л зээлүүд тогтмол хүү болон эргэн төлөлттэй байдаг. Энэ нь зээл авсан иргэдийн хувьд зээлийн эхний үеийн төлбөрийн дарамт их байхад хүргэдэг. Бусад орны туршлагаас зарим улс орнууд төлбөрийн нөхцөлийг нь уян хатан байлгах зорилгоор зээлийн сарын төлбөрийг тэнцүү хэмжээгээр бус эхний жилүүдэд багаар, цаашлаад өсөх хэлбэрээр тогтоож байна. Ийм хувьсах эргэн төлөлттэй

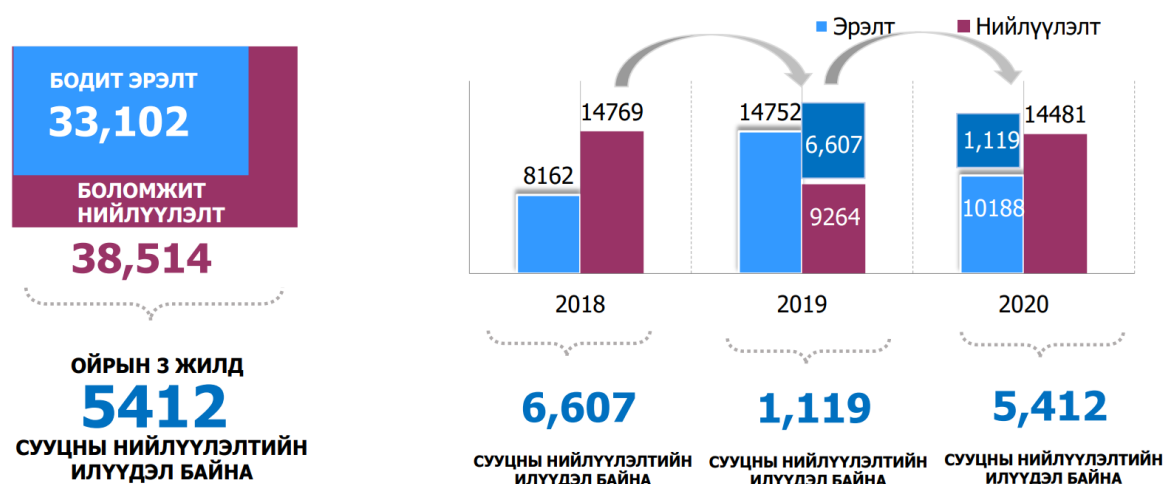
зээл нь тогтмол бус орлоготой иргэдэд тохиромжтой, мөн иргэд ирээдүйд орлого нэмэгдэнэ гэсэн хүлээлттэй байгаа үед өнөөдөр бага төлөлт хийснээр өрхийн зардлын дарамт буурна.

Иймд манай орны хувьд төрөөс орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог одоогийн бодит боломжид тулгуурлан зохистой бүрдүүлэх нь иргэдийн орон сууцны зээлд хамрагдах боломжийг нэмэгдүүлж, энэ нь улс орны эдийн засгийн байдал сайжрахын хирээр орон сууцны хөгжлийн хэтийн хандлагыг зөв чиглүүлэх юм гэсэн дүгнэлтэд хүрлээ.

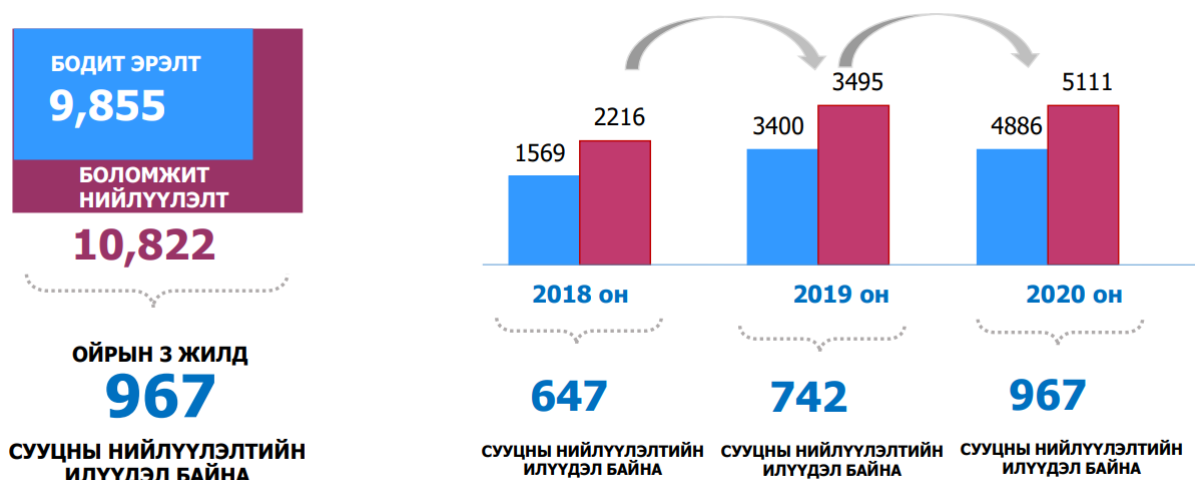
ОРОН СУУЦНЫ ЭРЭЛТ, НИЙЛҮҮЛЭЛТИЙН СУДАЛГАА

Улаанбаатар хотын хэмжээнд ирэх 5 жилийн хугацаанд нийт 9 дүүргийн 216,913 өрхөд инженерийн дэд бүтэц бүхий нийтийн орон сууц худалдан авах хэрэгцээ байсан бөгөөд эдгээр өрхийн хувьд ирэх 5 жилийн хугацаанд нийт хэрэгцээтэй өрхийн 16.3 хувь буюу 35,497 өрх нь худалдан авах чадвараар баталгаажсан эрэлт байна. Эдгээрийн 93 хувь буюу 33,102 нь ирэх 3 жилийн хугацаанд худалдаж авахаар байна. Ойрын 3 жилийн хугацаанд орон сууцны бодит эрэлт 33,102; орон сууцны боломжит нийлүүлэлт 38,514 байгаа бөгөөд ойрын 3 жилийн хугацаанд 5,412 орон сууцны нийлүүлэлтийн илүүдэлтэй байхаар байна. 2018 оны хувьд бусад онуудаас хамгийн их сууцны илүүдэлтэй байгаа бөгөөд нийт 6,607 сууцны илүүдэлтэй гарахаар байна. (Зураг 1. Орон сууцны ирэх 3 жилийн эрэлт, нийлүүлэлтийн тэнцвэр. Улаанбаатар хот), (Зураг 2. Орон сууцны ирэх 3 жилийн эрэлт, нийлүүлэлтийн тэнцвэр, Хөдөө орон нутаг) Эрэлт, нийлүүлэлтийн тэнцвэрийг өрөөний тоогоор авч үзвэл 2 өрөө байрны эрэлтийн илүүдэл байна. Худалдан авагчид 41-60м² талбайтай орон сууцыг илүү сонирхож байгаа нь харагдаж байна.

Зураг 2. Орон сууцны ирэх 3 жилийн эрэлт, нийлүүлэлтийн тэнцвэр. Улаанбаатар хотын байдал.



Зураг 3. Орон сууцны ирэх 3 жилийн эрэлт, нийлүүлэлтийн тэнцвэр, Хөдөө орон нутаг



Судалгаанд хамрагдсан нийт өрхийн 56.9 хувьд буюу 216,913 өрхөд шинээр орон сууц худалдаж авах хэрэгцээ байгаа бөгөөд, шинээр инженерийн дэд бүтэц бүхий орон сууц худалдаж авах хэрэгцээтэй өрхүүдийн 58.8 хувь буюу 127,751 өрх нь гэр хороололд амьдарч, утаа үйлдвэрлэж байна. Судалгаанд хамрагдсан орон сууцанд амьдарч буй нийт өрхүүдийн хувьд шинээр орон сууцтай болох эрэлт, хэрэгцээ их байгаа бөгөөд одоогийн амьдарч буй байраа 1-рт түрээслэж амьдардаг, 2-рт төлбөргүйгээр бусдын өмчлөлийн байранд амьдардаг, 3-рт одоо байгаа сууцны нөхцөлөө сайжруулах өрхүүд байна.

Улаанбаатар хотын хэмжээнд нийт 216,913 өрхөд инженерийн дэд бүтэц бүхий орон сууц худалдан авах эрэлт, хэрэгцээ байгаа бөгөөд эдгээр өрхүүд одоо болтол орон сууц худалдаж аваагүй гол шалтгаан нь 1-рт урьдчилгаа 30 хувиа бүрдүүлэх боломжгүй, 2-рт зах зээл дээр нийлүүлэгдэж байгаа орон сууцны үнэ өндөр, 3-рт өрхийн орлого нь зээл төлөлтөнд хүрэлцдэггүй зэрэг гол шалтгаанаас үүдэн орон сууц худалдаж аваагүй л байна. Өрхүүдийн шинэ орон сууц худалдан авах зорилго нь 1-рт одоогийн өрхийн амьдарч байгаа сууцны нөхцөлийг сайжруулах, 2-рт одоогийн амьдарч байгаа сууцны зай талбайг томруулах, 3-рт гадна орчин нөхцөлөө сайжруулах зорилготой байна. Орон сууц худалдан авахад хамгийн их нөлөөлдөг хүчин зүйл бол 1-рт барилгын чанар, 2-рт тухайн сууцны үнэ, 3-рт төлбөрийн нөхцөл нөлөөлж байна. Өрхүүдийн хувьд агаарын чанар тийм ч их чухал зүйл биш бөгөөд барилгын чанар, үнэ төлбөрийн нөхцөлийг тооцоололж үзсэний дараагаар бусад нэмэлт үзүүлэлтүүдийг авч үздэг байна.

Ирэх 5 жилийн хугацаанд ипотекийн зээлийн шаардлага хангаж буй өрх буюу худалдан авах чадвараар баталгаажсан эрэлт 30,297 өрх байна. Ипотекийн зээлийн шалгуур нөхцөлийг хангаж чадаагүй нийт 41,501 өрх байгаа бөгөөд энэ нь нийт зээлд хамрагдах хэрэгцээтэй өрхийн 58 хувийг эзэлж байна. Инженерийн дэд бүтэц бүхий орон сууц түрээслэх хэрэгцээтэй байгаа нийт 44,747 өрх байна. Орон сууц түрээслэх сонирхолтой нийт өрхүүдийн 16,717 өрх нь нийтийн орон сууцанд, 14,686 өрх нь дэд бүтцэд холбогдоогүй хашаа байшинд, 13,016 өрх нь монгол гэрт, 329 өрх нь дэд бүтцэд холбогдсон хашаа байшин, амины орон сууцанд амьдарч байна.

Нийт түрээслэх хэрэгцээтэй байгаа өрхийн 10,364 өрх нь тухайн амьдарч буй сууцаа түрээслэж амьдардаг бол 4890 өрх нь төлбөргүйгээр бусдын өмчлөлийн байранд амьдарч байна. Үүнээс 28.5 хувь нь “гэр бүлийн бусад гишүүдийн хэрэгцээнд зориулж”, 28.1 хувь нь “өөрийн өмчлөлийн сууцгүй” гэсэн шалтгаанаар түрээслэх сонирхолтой байна. Харин эдгээр өрхүүдийн 33.9 хувь нь “залуу гэр бүл”, 23.2 хувь нь хувийн байгууллагын ажиллагсад болон хувиараа хөдөлмөр эрхлэгчид байна. Инженерийн дэд бүтэц бүхий орон сууц түрээслэх хэрэгцээтэй нийт өрхийн хувьд 1 өрөө байрыг дундажаар 201,000-300,000 төгрөгөөр түрээслэх хүсэлтэй 5,761 өрх байгаа бол, 2 өрөө байрыг мөн адил үнээр түрээслэх хүсэлтэй байна. Харин 3 өрөө байрыг 401,000-500,000 төгрөгөөр түрээслэх хүсэлтэй 2,573 өрх байна. Инженерийн дэд бүтэц бүхий орон сууц түрээслэх хэрэгцээтэй нийт өрхийн 35,983 өрх нь бага орлоготой буюу өрхийн 1 сарын дундаж орлого нь 1 сая төгрөг буюу түүнээс доош байгаа бол, дундаж орлоготой 13,738 өрх байна. Харин дундаас дээгүүр буюу 4 сая төгрөгнөөс дээш орлоготой 2,046 өрх түрээсийн орон сууцыг сонирхож байна. Инженерийн дэд бүтэц бүхий орон сууц түрээслэн амьдардаг нийт өрхийн хувьд 1-рт инженерийн дэд бүтэц бүхий орон сууц худалдаж авах, 2-рт түрээсийн орон сууц хөтөлбөрт хамрагдан орон сууц түрээслэх, 3-рт хувийн сууц барих сонирхолтой байна.

ТӨРӨӨС АВЧ ХЭРЭГЖҮҮЛСЭН ОРОН СУУЦНЫ БОДЛОГО ХӨТӨЛБӨРИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ТАЛААРХ ТОЙМ СУДАЛГАА

Орон сууцны тухай хууль 1999 онд батлагдсанаас хойш УИХ, Засгийн газраас орон сууцны бодлогыг хэрэгжүүлэх үүднээс улсын болон орон нутгийн хэмжээнд олон тооны бодлого, арга хэмжээг авч хэрэгжүүлсэн. Үүнд:

Монгол Улсын төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого	
Батлагдсан огноо	Улсын Их Хурлын 1999 оны 25 дугаар тогтоолоор батлагдсан.
Зорилго	Төрөөс орон сууцны талаар баримтлах эрхэм зорилго нь тус улсын гэр бүл бүрийг эрүүл ахуй, аюулгүй байдлын шаардлагыг хангасан тохилог орон сууцаар өөрсдийгөө хангах нөхцөлийг бүрдүүлэхэд оршино.
Тайлбар	- Үндэсний хэмжээний орон сууцжуулах бодлого - Орон сууцны хөрөнгө оруулалтад зориулан Орон сууц хөгжүүлэх санг байгуулахаар заасан. - Орон сууцны хөтөлбөрийн асуудлыг тусгасан.
Зорилтот бүлэг	Бүх өрх, түүний дотор нийгмийн эмзэг хэсгийн орон сууцны хангамж

“40 000 орон сууц” хөтөлбөр	
Хэрэгжих огноо	2005 - 2009 - Засгийн газрын 2005 оны 144 дүгээр тогтоолоор батлагдсан.
Зорилго	Засгийн газрын үйл ажиллагааны хөтөлбөрт иргэдийн амьжиргааны түвшинг дээшлүүлж, тэдгээрийг тогтвортой ажлын байр, тохилог орон сууцаар хангах талаар дэвшүүлсэн зорилтыг хэрэгжүүлэхэд “40 000 орон сууц” хөтөлбөрийн үндсэн зорилго оршино.
Зорилтот бүлэг	МУ-ын иргэд

“Төрийн албан хаагчдын орон сууц” дэд хөтөлбөр	
Хэрэгжих огноо	2008 - 2015 - Засгийн газрын 2007 оны 221 дүгээр тогтоолоор батлагдсан.
Зорилго	Төрийн албан хаагчдын орон сууц худалдан авах төлбөрийн чадварыг нь сайжруулах зорилгоор тэдэнд зориулж тусгайлан орон сууц барих, санхүүгийн зарим хөнгөлөлт үзүүлэх зэргээр төрөөс тодорхой дэмжлэг үзүүлж, төрийн албан хаагчдын орон сууцны хангамжийг сайжруулах.
Зорилтот бүлэг	Төрийн албан хаагчид

“Шинэ бүтээн байгуулалт” дунд хугацааны зорилтот хөтөлбөр	
Хэрэгжих огноо	2010 - 2016 - УИХ-ын 2010 оны 36 дугаар тогтоолоор батлагдсан.
Зорилго	Монгол Улсын хэмжээнд бүтээн байгуулалтыг өрнүүлснээр хот төлөвлөлт, эрчим хүч, инженерийн дэд бүтэц, авто замын сүлжээг олон улсын жишигт хүргэх, хүн амын орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, иргэдийг ажлын байраар хангах замаар улсын хэмжээнд тулгараад байгаа эдийн засаг, нийгмийн бэрхшээлтэй асуудлуудыг цогцоор шийдэн хөгжлийг жигд хангах, хүн амын эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг нь ханган баталгаажуулах. Тус хөтөлбөрийн хүрээнд Монгол Улсын хэмжээнд 100,000 айлын орон сууц, түүний 75,000-ыг нь Улаанбаатар хотод барихаар төлөвлөсөн.
Зорилтот бүлэг	Орон сууц шаардлагатай өрхүүд

Улаанбаатар-орон сууц сан

Байгуулагдсан огноо	• 2013 он • 2013 оны 9/37 тоот тогтоолоор батлагдсан. • Улаанбаатар хотын захирагч нь сангийн захирлуудын зөвлөлийн тэргүүлэгч байна.
Зорилго	• Нийслэлийн төрийн албан хаагчдад орон сууц худалдан авах, орон сууцны зээлд хамрагдахад дэмжлэг үзүүлэх; • Орон сууц нэн шаардлагатай ахмадад орон сууц түрээслүүлэх олгох зорилгоор санхүүжилт олгох; • Улаанбаатар хот дахь орон сууцжуулах төслүүдэд дэмжлэг үзүүлэх.
Зорилтот бүлэг	• Нийслэлийн төрийн албан хаагчид • Ахмад настууд
Төсөв	• Сангийн орлогын эх үүсвэр: - Улсын төсөв - Нийслэлийн төсөв - Орон сууцны зээлийн үйл ажиллагаанаас олсон орлого - Орон сууцны түрээсийн орлого - Нийслэлийн өмчит газрын дуудлага худалдаанаас төсөвт орох орлогын хувь - Гадаад улс, олон улсын байгууллага, түүнчлэн гадаад, дотоодын аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэнээс өгсөн буцалтгүй тусламж, дэмжлэг хандив - Нийслэлийн өмчит үйлдвэрийн газрын үйл ажиллагааны ашгаас хувь тооцон орон сууцны санд төвлөрүүлэх - Бондын санхүүжилтийн орлогоос эргэн төлөгдөх нөхцөлтэй төвлөрүүлэх орлого - Нийслэлийн орон сууцны фондод төвлөрөх орлого
Сан	• Нийслэлийн төсвөөс 15 тэрбум төгрөг • Сангийн авлага: 1,200 сая төгрөг • Сүүлийн үед хийгдсэн зарлага: 80 сая төгрөг
Ашиглалт	• 16 сууцыг зорилтот бүлгүүдэд хуваарилсан.

Гэр хорооллын хөгжлийн газар (ГХХГ)

Байгуулагдсан огноо	• 2013 он • Нийслэлийн захирагчийн удирдлага дор ажиллах
Үйл ажиллагаа	• Улаанбаатар хотын гэр хорооллыг хөгжүүлэх төслүүдийг зохион байгуулах, зохицуулах, гэр хорооллыг хөгжүүлэх бодлогууд, дүрэм журмууд, төслүүд, стандартуудад нэмэлт, өөрчлөлт оруулах санал бэлдэх, гэр хорооллыг хөгжүүлэх төслүүдтэй холбоотойгоор иргэдэд мэдээлэл, хуулийн зөвлөгөө өгөх.
Зорилтот бүлэг	• Гэр хорооллын иргэд
Төсөв	• Эх үүсвэр: Нийслэлийн төсөв

Гэр хорооллыг орон сууцжуулах төсөл (ГХОСТ)

Байгуулагдсан огноо	• 2011 он • Нийслэлийн захирагч болон Гэр хорооллын хөгжлийн газрын удирдлага дор ажиллах • 100% нийслэлийн өмч
---------------------	---

Үйл ажиллагаа	- Иргэдийн оролцоотойгоор гэр хорооллуудад инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц бүхий байшингуудын хороолол байгуулах төслүүд - Гэр хорооллын төслүүдэд оролцуулахаар иргэдийн бүлгүүдийг байгуулах, гэр хороололд шинэ технологи оруулах хувийн компаниудыг дэмжих, гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн үйл ажиллагаа болон холбогдох бодлогуудыг иргэдэд танилцуулах - Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтөд багтсан газруудад шаардлагатай бэлтгэл ажлуудыг гүйцэтгэх, төслийн хэрэгжилтийг удирдах - Гэр хорооллууд дахь хуучин барилгуудыг буулгах, барилгажуулалтын үйл ажиллагааг удирдах 40,000 өрхөд судалгаа хийж тэдгээрийн орон сууцны хэрэгцээ, шаардлагыг тодорхойлох
Зорилтот бүлэг	Гэр хорооллын иргэд
Төсөв	Эх үүсвэр: Нийслэлийн төсөв

Улаанбаатар хотын Орон сууцны хөтөлбөр

Батлагдсан огноо	НИТХ-ын 2014 оны 5 сарын 26-ны 17/17 дугаар тогтоолоор батлагдсан.
Хөтөлбөрийн зорилго	1. Гэр хорооллыг дахин төлөвлөх замаар орон сууцжуулах 2. Иргэдийн оролцоотойгоор газрыг дахин төлөвлөх, газар ашиглалтыг сайжруулах, газрын үнэ цэнийг өсгөх, гэр хорооллуудыг амины орон сууцны хотхон болгох, хүн амын амьдрах нөхцөлийг сайжруулах 3. Түрээсийн сууцыг дэмжих замаар зорилтот бүлгийг орон сууцжуулах 4. Шинэ суурьшлын газруудыг бий болгох замаар орон сууцжуулах 5. Хуучин орон сууцнуудын нөхцөлийг сайжруулах

Нийслэлийн орон сууцны фонд бүрдүүлэх журам

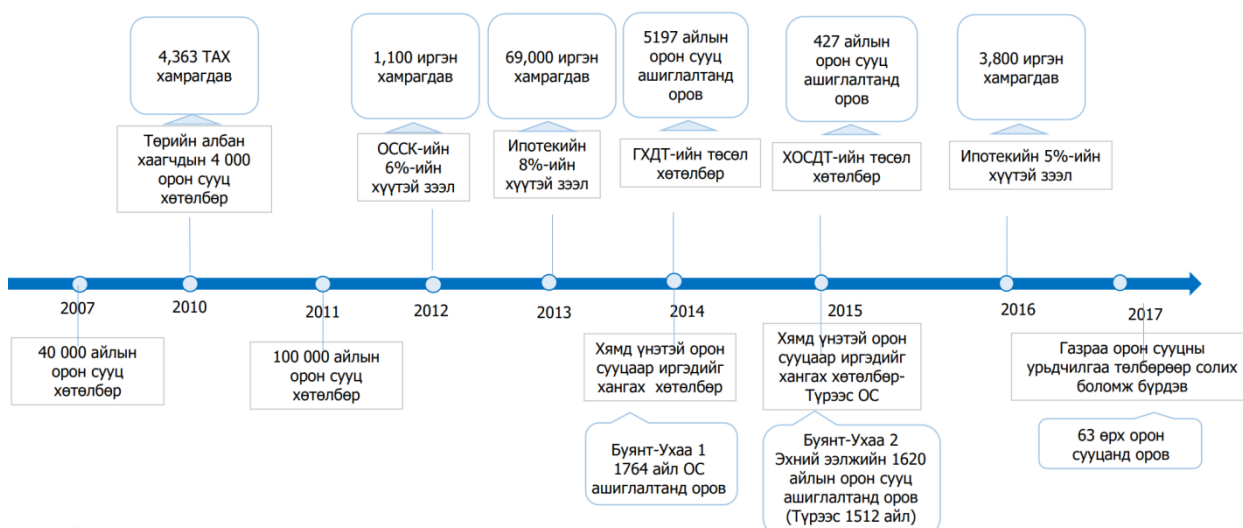
Батлагдсан огноо	НИТХ-ийн 2008 оны 30-р тогтоолоор батлагдсан.
Журмын хэрэгжилт	Орон сууц барьж буй төсөл хэрэгжүүлэгчид нь ахмад дайчид болон өндөр настнуудад олгоход зориулан нийслэлийн захиргаанд барилгын тодорхой хэсгийг олгохыг шаардаж байсан. Тодруулбал: • Нийт ашигтай талбайн 1-2% -ийг (м²-аар) үнэ төлбөргүй олгох • Нийт ашигтай талбайн 10-20% -ийг (м²-аар) өөрийн өртгөөр худалдах (ө.х. ашиг авахгүй). Тус журам нь батлагдсан хэдий ч амжилттай хэрэгжиж чадахгүй байсан тул 2014 оны 4 дүгээр сард хүчингүй болгож, шинэ журам гаргасан.

Түүнчлэн, Засгийн газар болон Нийслэл хотын захиргаанаас дараах бодлого, хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлсэн ба хэрэгжүүлж байна. Үүнд:

- Монголбанк болон БХБЯ хамтран 2013 оны 1 дүгээр сард орон сууцны үнэ тогтворжуулах зорилгоор “Барилгын салбарыг дэмжих, орон сууцны үнийг тогтворжуулах” хөтөлбөр хэрэгжүүлсэн. Хөтөлбөрийн хүрээнд барилгын компаниуд болон барилгын материал үйлдвэрлэгчдэд арилжааны банкуудаар дамжуулан 534 тэрбум төгрөгийн жилийн 6-7% хүүтэй хөнгөлөлттэй зээлийг олгосон.
- Одоогийн хэрэгжиж буй жилийн 8 хувийн хүүтэй ипотекийн зээлийн хөтөлбөрөөр 80 м²-аас бага талбай бүхий орон сууц авахад хөнгөлөлттэй зээл олгож байна.
- Хотын захиргаанаас орон сууцны барилгын нийт сууцны талбайн тодорхой хувийг Нийслэлийн орон сууцны санд оруулахыг төсөл хэрэгжүүлэгчидтэй тохиролцож, ахмад настанд орон сууц олгодог.
- Засгийн газраас орон сууцны хорооллыг барилгажуулахад зориулан гадна инженерийн шугам сүлжээ, дэд бүтэц тавихад хөрөнгө оруулалтын дэмжлэг үзүүлдэг.

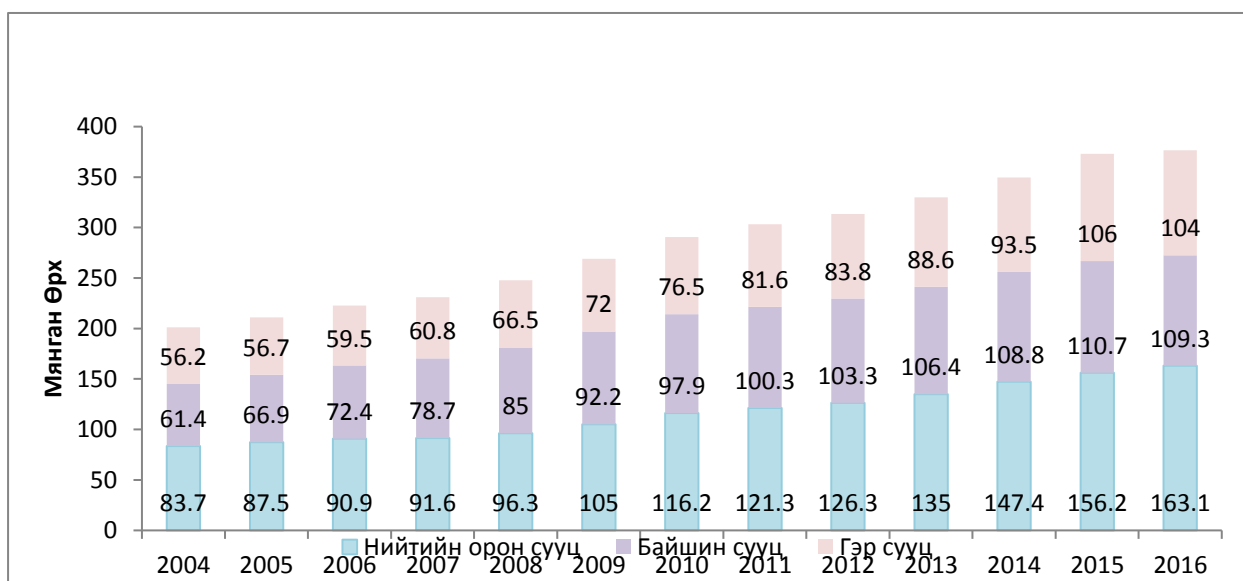
- Засгийн газраас бага орлоготой өрхүүдийн урьдчилсан төлбөрт нь дэмжлэг үзүүлэх зорилго бүхий зээлийн баталгааны санг байгуулахаар төлөвлөж байна (2012-2016 оны үйл ажиллагааны төлөвлөгөөнд тусгасан).
- Хотын иргэдийг орон сууцны зээл авахад нь дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор орон сууцны гэрээт хадгаламжийн систем нэвтрүүлэхээр төлөвлөж байна.
- Улаанбаатар хот ахмад настнууд болон төрийн албан хаагчдад зориулан түрээсийн орон сууц барихад санхүүжилт олгодог.
- Улаанбаатар хот ахмад настнууд болон төрийн албан хаагчдад орон сууц авахад нь санхүүжилтийн дэмжлэг үзүүлдэг.
- Хуучин зуухаа сайжруулсан буюу шинэ зуухаар сольсон иргэдэд мөнгөн дэмжлэг үзүүлэхээс гадна хөнгөлөлттэй үнээр борлуулдаг. (Дэлхийн банкны санхүүжилттэй Цэвэр агаар төсөл).
- Улаанбаатар хотоос гэр хорооллыг хөгжүүлэхэд анхаарал хандуулан ажиллаж эхэлсэн бөгөөд энэ чиглэлээр ажиллах 2 байгууллага (Гэр хорооллын хөгжлийн газар болон Гэр хорооллын орон сууцжуулах төсөл) -ыг байгуулсан.

Зураг 4. Орон сууцжуулах бодлогыг дэмжсэн хөтөлбөр, төслүүд²⁰



Эх сурвалж: Монгол улсын орон сууцны зах зээлийн эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгаа. 2018 он

Зураг 5. Нийслэлийн өрх, сууцны төрлөөр



²⁰ Монгол Улсын орон сууцны зах зээлийн эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгаа. 2018 он

“40 000 орон сууц” хөтөлбөр

2005 оны байдлаар Монгол Улсын нийт хүн амын зөвхөн 20% нь тохилог орон сууцанд оршин суудаг байсан.²²



Иймд хот байгуулалтын оновчтой бодлого хэрэгжүүлэх, газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах, орон сууцны урт хугацаатай зээлийн тогтолцоог бий болгох, барилгын салбарт эдийн засаг, эрх зүйн таатай орчныг бүрдүүлэх, гэр хороолол болон хотын захын ашиглалтгүй байгаа талбайд орон сууцны дэд бүтцийг барьж байгуулах зэргээр иргэдийн худалдан авах чадвар, шаардлагад нийцсэн өртөг, чанар бүхий 40 000 орон сууц барих нөхцөлийг бүрдүүлэхэд чиглэсэн удирдлага, зохион байгуулалтын цогц үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх зорилготой Монгол Улсын Засгийн газрын 2005 оны 144 дүгээр тогтоолоор “40 000 орон сууц” хөтөлбөрийг 2006-2009 онд хэрэгжүүлэхээр мөн энэ хөтөлбөрийн мастер төлөвлөгөөг Засгийн газрын 2006 оны 200 дугаар тогтоолоор тус тус баталсан.

Хэрэгжилт

“40 000 орон сууц” хөтөлбөрийн хүрээнд 2004-2009 онд 40,150 айлын орон сууцыг ашиглалтад оруулсан гэж тооцжээ.²³

Энэхүү хөтөлбөрийн хүрээнд Орон сууцны үндэсний төвийг татан буулган “Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци” ХХК-ийг байгуулснаар төрөөс орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэгч гол байгууллагын үүргийг гүйцэтгэж ирсэн. Засгийн газрын бондын эх үүсвэрээс 28.3 тэрбум төгрөг, Азийн хөгжлийн банкны төслийн эх үүсвэрээс 4.4 тэрбум төгрөгийг хөтөлбөрт оролцогч банкнуудад байршуулан²⁴, уг эх үүсвэрээ арилжааны банкинд 7 хувийн хүүтэйгээр өгч, банкнууд ОССК-д 11 хувийн хүүтэйгээр дамжуулан зээлдүүлснээр орон сууцны барилга угсралтын ажил (БУА)-ыг санхүүжүүлсэн байна. “Дамжуулан зээлдүүлэх гэрээ”-гээр оролцогч арилжааны банкнуудтай хамтран иргэдэд жилийн 11 хувийн хүүтэй, 10 хүртэл жилийн хугацаатай, 25 хүртэл сая төгрөгийн зээлийг ОССК-ийн хяналтан дор 1620 иргэнд ипотекийн зээл олгосон. Улаанбаатар хот болон 21 аймгийн төв, 58 сумын төвд 34.1 тэрбум төгрөгийн төсөвт өртөг бүхий орон сууцны барилга ашиглалтад орсон.²⁵

Энэ хөтөлбөрийг хэрэгжүүлснээр Монгол Улсын нийгэм, эдийн засагт ямар эерэг болон сөрөг нөлөө үзүүлснийг доор дурдвал:

Эерэг нөлөө

- **40,150 айлын орон сууц баригдсан.**

Гэр хорооллын оршин суугчид тохилог орон сууцанд нүүн орсны нийгэм эдийн засгийн үр өгөөж ихээхэн юм. Хамгийн гол нь тэднийг хотын үндсэн үйлчилгээнд холбогдсон эрүүл, аюулгүй орон сууцанд тав тухтай амьдрах боломжийг бүрдүүлж өгч байгаа билээ. Нөгөө талаасаа гэр хорооллын айл өрхийн тоо багассанаар хорт утаа ялгаруулалт ба агаарын бохирдол буурсан.

²¹ Хүн амын амьдарч буй орчин нөхцөл, ЖАЙКА, Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалтын хөтөлбөрийн судалгаа (УБЕТС)-ны эцсийн тайлан, Хураангуй 1-р боть

²² Монгол Улсын Засгийн газрын 2005 оны 144 дүгээр тогтоол

²³ Засгийн газрын хуралдаанаас, 2009.09.16, <http://news.gogo.mn/r/59503>

²⁴ Засгийн газрын хуралдаанаас, 2009.09.16, <http://news.gogo.mn/r/59503>

²⁵ “40 000 орон сууц” хөтөлбөр, Төрийн орон сууцны корпораци

- **1620 иргэд хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдсан.**

Хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдсан иргэдийн өрхийн зарлага багасаж, иргэд гэр бүлийн нийгмийн тогтвортой байдлын үндэс суурийг тавьж өгөн тэдний эрүүл мэндэд илүү анхаарч, боловсрол эзэмших, өөрсдийгөө хөгжүүлэх, үр бүтээлтэй ажиллах, улмаар өөрсдийн бизнес эрхлэх гэх мэт маш олон боломж олгосон эх үүсвэртэй болсон.

- **Барилгын салбар дэмжлэг авсан.**

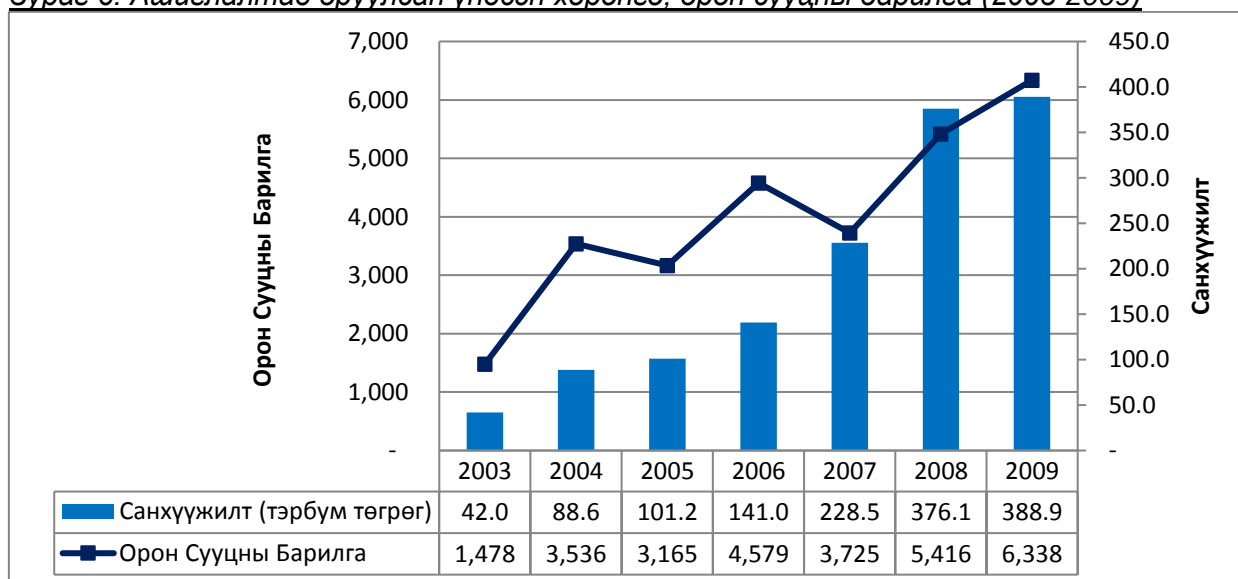
Энэ хөтөлбөрийн мастер төлөвлөгөөнд тусгагдсан нэг зорилт нь барилгын материалын үйлдвэрлэл, боловсон хүчний чадавхыг дэмжих явдал юм. Барилга угсралтын компаниудад жилийн 11 хувийн хүүтэй хөнгөлөлттэй зээл олгон тэдний үйл ажиллагааг дэмжин, зардлыг нь бууруулсан байна. Барилгын материал импортлогчдыг гаалийн болон НӨАТ-аас чөлөөлсөн байна. Барилгын салбарт хийгдсэн уг хөрөнгө оруулалт нийт эдийн засагт эерэгээр нөлөөлдөг.²⁶ Тухайлбал, эдийн засгийн үйл ажиллагаа ихсэж, ДНБ нэмэгдэж, шинэ ажлын байр үүсгэн иргэдийг ажлын байраар хангаж, улсын болон орон нутгийн төсөвт нэмэлт татварын орлого бий болгоно.

Сөрөг нөлөө

- **Барилгын материалын үнийг өсгөсөн.**

Монгол Улсад 2003 оноос 2006 оны хооронд улсын төсвийн болон бусад санхүүжилтээр хийгдэж байгаа БУА нь (үүнээс энэ хөтөлбөрийн хүрээнд 2005 онд 5,173, 2006 онд 8,596 айлын орон сууцны барилгууд тус тус баригдсан) 3 дахин өссөн нь (Зураг 6.) барилгын материалын эрэлтийг ихэсгэсэн боловч дотоодын барилгын материалын үйлдвэрлэлийн хүчин чадал муу, орон нутагт барилгын материалын жижиг дунд үйлдвэрлэлийг байгуулах, дэмжих тогтолцоо бүрдээгүй байсан нь барилгын материалын хомсдол үүсэхэд нөлөөлжээ²⁷.

Зураг 6. Ашиглалтад оруулсан үндсэн хөрөнгө, орон сууцны барилга (2003-2009)



Эх сурвалж: Монгол Улсын статистикийн эмхэтгэл, 2006, 2009

Энэ хомсдол нь барилгын үндсэн материалын үнийг 1.4-2²⁸ дахин нэмэгдэхэд хүргэжээ. Дутуу эрэлтээ хангахын тулд аж ахуйн нэгжүүд импортоор өндөр үнэтэй бараа оруулж ирсэн нь барилга барих зардлыг ихэсгэж, улмаар улсын төсвөөс БУА-д зарцуулах зардлыг өсөхөд нөлөөлжээ. Учир нь БУА жил ирэх тусам нэмэгдэж байгаа эсэхийг, энэ нь барилгын материалын дотоодын нийлүүлэлт, үнэд яаж нөлөөлөхийг тооцоололгүйгээр 16 нэр төрлийн үндсэн материалын үнийг зөвхөн 2005 оны хэрэгцээ, хангамж, нийлүүлэлтийн

²⁶ Монголбанк, 2017, ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН ТОГТОЛЦОО: ОЛОН УЛСЫН ХАРЬЦУУЛАЛТ

²⁷ Үндэсний Аудитын газар, 2009, 2008 оны үйл ажиллагааны тайлан

²⁸ Монгол Улсын статистикийн эмхэтгэл, 2006, 2009

тооцоолол дээр үндэслэн энэ хөтөлбөрийн орон сууцны барилгын 2006-2009 онд шаардагдах төсөвт өртгийг тодорхойлсон байжээ²⁹.

- **Барилгын ажиллах хүчний зардал ихэссэн.**

Барилга, барилгын материалын үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа аж ахуйн нэгжийн тоо өссөн боловч барилгын мэргэжилтэй ажилтны тоо буурсан байна. 2007 онд аж ахуйн нэгжийн тоо 31-ээр нэмэгдэж барилгын салбарт ажиллагсдын тоо 11,204 болсон байгаа нь өмнөх оноос 394 хүнээр хорогджээ.³⁰ Үүнээс үзэхэд барилгын салбарт мэргэжилтэй ажилтан бэлтгэх үйл ажиллагааг дэмжих, ажлын байр нэмэгдүүлэх талаар мастер төлөвлөгөөнд тусгасан зорилт хэрэгжээгүй байна гэж Үндэсний Аудитын Газар дүгнэжээ. Мөн мэргэжлийн боловсон хүчин дутмаг байсан нь гадаадын ажиллах хүчний эрэлтийг үүсгэж энэ нь дотоодыг иргэн ажиллуулснаас илүү зардалтай³¹ учир барилгын ажиллах хүчний зардал ихэссэн байна.

- **Улсын төсвийн орлого багассан.**

Засгийн газрын 2005 оны 193 дугаар тогтоолоор “Зарим материал, машин механизм, тоног төхөөрөмж, бараа, ажил, үйлчилгээг нэмэгдсэн өртгийн албан татвар (НӨАТ), гаалийн татвараас чөлөөлөх жагсаалт”-ыг гаргаж, БХБЯ, ОССК-ийн зүгээс “40000 орон сууц” хөтөлбөрийн хүрээнд барилга байгууламж барих компаниудыг хөнгөлөлт, чөлөөлөлтөд хамруулах, санхүүгийн эх үүсвэрээр дэмжих, барилгын ажлын явц, чанар, гүйцэтгэлд хяналт тавих, барилга байгууламж барих компаниуд орон сууцны нэгж талбайн борлуулалтын үнийг шатлалын (Хүснэгт 1.) дагуу бууруулахаар гэрээ байгуулан ажилласан байна. Улсын Гаалийн ерөнхий газраас ирүүлсэн мэдээгээр 2005-2006 онд давхардсан тоогоор 114 аж ахуйн нэгж, байгууллагад гаалийн үнэлгээгээр нийт 13.7 тэрбум төгрөгийн өртөг бүхий барилгын тоног төхөөрөмж, материалын 2.8 тэрбум төгрөгийг гаалийн болон НӨАТ-аас чөлөөлсөн учир улсын төсөв төдий хэмжээний орлогоо алджээ. Мөн барилгын материалын импорт нэмэгдсэнээр төлбөрийн тэнцэлд сөргөөр нөлөөлсөн.

Хүснэгт 2. Борлуулалтын үнийг бууруулах шатлал

Нэгж талбайн үнэ /ам.доллараар/	Үнийг бууруулах хувь
300 - аас доош	0%
300 - 350 хүртэл	5%
350 – 400 хүртэл	10%
400 – 450 хүртэл	15%
450 - аас дээш	20%
Орон нутагт 350 – аас дээш	15%

Эх сурвалж: Үндэсний Аудитын Газар, 2008

Уг гэрээний дагуу 91 аж ахуйн нэгжийн материалыг хүлээн авч, сонголт хийн 26 аж ахуйн нэгжид батламж олгон, барьж борлуулах орон сууцны нэгж талбайн үнийн тодорхой хувийг бууруулахаар болжээ. Гэвч 2007 оны 1 дүгээр сараас шинэчлэгдсэн Татварын багц хууль хэрэгжиж эхэлснээр зарим хуулиуд хүчингүй болж, батламж олгогч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэх нөхцөл бүрдээгүй, Орон сууцны үндэсний төв татан буугдсан зэрэг шалтгаанаар гэрээг дүгнэх боломжгүй болжээ. Үүнээс болж орон сууцны үнийг бууруулахаар зорьсон нь бүтэлгүйтэж улсын төсөв алдагдал хүлээжээ.

- **Бага орлоготой иргэд орон сууцгүй хоцорсон.**

ОССК-ийн ТУЗ-ийн 2008 оны 2 дугаар тогтоолоор “Иргэдэд олгох орон сууцны санхүүжилтийн зээлийн журам” батлагдсан. Уг журмын дагуу ОССК бондын эх үүсвэрээр

²⁹ Үндэсний Аудитын газар, 2008, “40000 орон сууц” хөтөлбөрийн хэрэгжилтийн явц, санхүүгийн тогтолцоо

³⁰ Үндэсний Аудитын газар, 2008, “40000 орон сууц” хөтөлбөрийн хэрэгжилтийн явц, санхүүгийн тогтолцоо

³¹ Монгол Улсын статистикийн эмхэтгэл, 2006

Улаанбаатар хотод Голомт, Анод, Капитал, Улаанбаатар хотын банкаар дамжуулан 2008 оны 3 дугаар сараас орон сууцны зээлийг зөвхөн дунд болон өндөр орлоготой буюу өрхийн сарын орлого нь 450,000 төгрөгөөс дээш орлоготой өрхүүдэд олгож эхэлжээ. Энэ хөтөлбөрийн гол зорилтуудын нэг нь бага орлоготой өрхийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх явдал байсан юм. Японы олон улсын хамтын ажиллагааны ЖАЙКА байгууллагаас 2007 онд хийсэн судалгаагаар сарын орлого нь 300,000 төгрөг хүрэхгүй өрхүүд нийслэлийн нийт өрхийн бараг 70%-ийг эзэлж байжээ. Энэ зонхилох хувь орон сууцны зээлд хамрагдах боломжгүй байсан бөгөөд төрөөс баримталж буй бодлогын үр ашгийг хүртэх бололцоогүй хэвээр үлдсэн байна.

• Орон сууцны үнэ өссөн.

Хөтөлбөр хэрэгжиж эхэлснээс хойш буюу 2006 онд шинээр баригдаж буй барилгуудын нэгж талбайн дундаж үнэ 593,470 төгрөг байсан бол 2008 онд 1,044,624 төгрөг болж, бараг 2 дахин (Зураг 7.) нэмэгджээ.

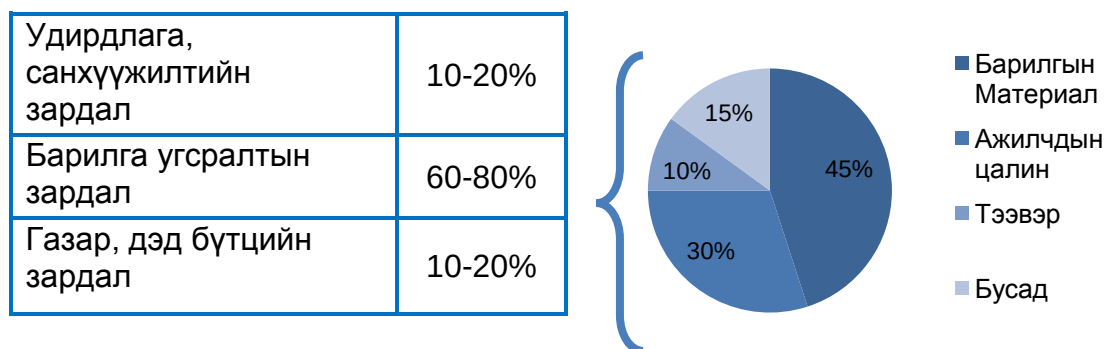
Зураг 7. Шинэ орон сууцны дундаж үнэ



Эх Сурвалж: Юу Эм Си Альфа ХХК

Орон сууцны үнэ ингэж огцом өссөний шалтгааныг тодруулахын тулд орон сууцны үнийн бүрдүүлэлтийг тодорхойлох нь чухал юм. Орон сууцны үнийн өсөлтийн гол хүчин зүйл нь барилга угсралтын зардал ба энэ нь нийт үнийн бүрдүүлэлтийн 60-80% эзэлдэг байна бөгөөд энэ нь 4 хэсгээс (Зураг 8.) бүрдэнэ.

Зураг 8. Орон сууцны үнийн бүрдүүлэлт



Эх сурвалж: Орон сууцны зах зээл³²

Үнийн өсөлтөд нөлөөлсөн хүчин зүйлийг судалсан Шударга бус өрсөлдөөнийг хянан зохицуулах газрын тайлангаас үзэхэд орон сууцны барилгын үнэнд:

- Барилгын материалын үнийн өсөлт 10 хувиар;

³² Г.Батсүх, 2016, Орон сууцны зах зээл, Монголын эдийн засгийн чуулган, “Барилга Эм Эн” ХХК - ийн УЗ-ийн дарга

- Газрын үнийн өсөлт 4 хувиар;
- Гадаадын ажиллах хүчний цалин, татвар 4 хувиар;
- Барилгын салбарын цалингийн тарифын өсөлт 4 хувиар;
- Тээврийн зардлын өсөлт 3 хувиар тус тус нөлөөлөхөөр тооцсон байна.

Үнийн өсөлт нийтдээ 25 хувиас хэтрэхгүй гэж тооцвол 2007 оны нэгж талбайн үнэ 643,620 төгрөг байсан бол 2008 онд 804,525 төгрөг болж нэмэгдэхээр тооцоо гарч байхад бодит байдал дээр 2008 оны дунджаар 1,044,624 төгрөг болсон нь 2007 оны үнэтэй харьцуулахад 62 хувиар өсжээ. Иймд орон сууцны үнийн 37 хувийн өсөлтийг зохиомол гэж үзэж болохоор байна.

Дээр дурдсанчлан энэ хөтөлбөрийн үр дүнд БУА ихэсч, энэ нь орон сууцны үнэд нөлөөлөгч гол хүчин зүйлүүд болох барилгын материалын үнэ, ажиллах хүчний зардлыг өсгөсөн учир энэ хөтөлбөрийн хэрэгжилт тодорхой хэмжээгээр орон сууцны огцом өсөлтөд нөлөөлсөн гэж үзэж болно. Орон сууцны үнийн хөөсрөлт нь улс орны эдийн засагт сайнаар нөлөөлдөггүйг олон улсын туршлагаас харж болох бөгөөд энэ нь эдийн засгийн хямралуудын гол шалтгаан болсон байдаг.

- **Төсвийн мөнгийг үр ашиг багатай зарцуулсан.**

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

Дүгнэлт:

Хэдийгээр энэ хөтөлбөр нь амжилттай хэрэгжсэн гэж тооцогдож байгаа боловч Засгийн газрын хүчин чармайлт орон сууц барьж байгуулахад (нийлүүлэлтийн тал) чиглэгдсэн бөгөөд харин орон сууцны санхүүжилт болон иргэдийн худалдан авах чадварт нийцүүлэхэд (эрэлт тал) дорвитой арга хэмжээ авсангүй. Нийт өрхийн нийгэм эдийн засгийн судалгаа хийж түүндээ тулгуурлан зорилтот бүлгээ оновчтой тодорхойлон улмаар түүндээ үндэслэн санхүүгийн тогтолцоогоо шийдсэн бол энэ хөтөлбөр илүү их үр өгөөжтэй хэрэгжих байсан.

Манай улсад орон сууцны үнэ өндөр, иргэдийн орлого бага байгаа нөхцөлд төрөөс орон сууц худалдан авахад ихээхэн дэмжлэг үзүүлэхээс өөр аргагүй. Гэвч хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийн муу тал нь зээлийн эрэлтийг богино хугацаанд хэт хөөрөгдөн, орон сууцны эрэлтийг ихэсгэж улмаар орон сууцны үнийн хөөс үүсгэдэг бөгөөд үүнээс болж төрөөс нэг дор их хэмжээний санхүүжилт олгох шаардлагатай болсон. Энэ нь төрийн төсөвт үүсэж байгаа зардлыг өсгөжээ. Тухайлбал, Монгол Улсын төсвөөс 2004 онд 69.0 тэрбум төгрөгийг нийт БУА-д зарцуулдаг байсан бол 2006 онд 144.0 төгрөг болтлоо өссөн байна. Үүний 80 орчим хувийг нь шинэ барилга байгууламжид зарцуулжээ.³³

Энэ хөтөлбөр хэрэгжиж эхэлснээс улбаалан үүссэн орон сууцны үнийн өсөлт нь ард иргэдийн зардлыг ч гэсэн нэмэгдүүлсэн. Хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдаагүй маш олон иргэд зах зээлийн үнээр байр худалдан авах бөгөөд хөтөлбөр хэрэгжихээс өмнөх жилүүдэд орон сууцны үнэ 15-19 (Зураг 7.) орчим хувийн өсөлттэй байсан бол хэрэгжилтийн дараа 62%-иар өссөн үнийг төлөх шаардлагатай болсон. **Өөрөөр хэлбэл зээлд хамрагдсан 1620 хүнээс бусад нь хохирч үлдлээ гэж үзэж болно.**

³³ Монгол Улсын статистикийн эмхэтгэл, 2006

Бусад орны туршлагаас харахад иймэрхүү төсвийн санхүүжилттэй барилгын хөтөлбөрүүд бага орлоготой иргэдийн орон сууцны асуудлыг өргөн хүрээнд амжилттай шийдвэрлэсэн тохиолдол ховор байдаг. Тиймээс Дэлхийн банкнаас 2007 оны “Санхүүгийн салбарын үнэлгээний хөтөлбөрийн орон сууцны санхүүжилтийн техник хавсралтын зөвлөмжүүд”-дээ Монгол Улс Засгийн газар үүний оронд инженерийн шугам сүлжээтэй суурин газрын нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх, хувийн банкнаас орлого багатай иргэдэд зээл олгохыг дэмжих арга механизмыг судалж хэрэгжүүлэх нь зүйтэй гэж зөвлөжээ.³⁴

“4000 төрийн албан хаагчдыг орон сууцны зээлд хамруулах” арга хэмжээ

Барилгын салбарыг дэмжих, төрийн албан хаагчдыг орон сууцжуулах зорилгоор “Төрийн албан хаагчид болон иргэдийг орон сууцаар хангах арга хэмжээний тухай” Засгийн газрын 2009 оны 10 сарын 14-ний өдрийн 321 дүгээр тогтоолоор, “Төрийн албан хаагчдыг орон сууцны зээлд хамруулах журам”-ыг 2009 оны 12 сарын 11-ний өдрийн 368 дугаар тогтоолоор тус тус баталжээ. Уг тогтоолуудад:



- Төрийн албан хаагчдад зориулж орон сууцны урт хугацаат зээлийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх, барилгын салбарт үүсээд байгаа санхүүгийн хүндрэлийг шийдвэрлэх, арилжааны банкуудын хөрвөх чадварыг нэмэгдүүлэх зорилгоор гадаад, дотоодын зах зээл дээр 180.0 (нэг зуун наяд) тэрбум хүртэлх төгрөгийн Засгийн газрын бондыг үе шаттайгаар арилжаалах замаар шаардлагатай эх үүсвэрийг бүрдүүлэх,
- Арилжааны банкны зээлийн барьцаанд байгаа, барьж дуусган улсын комисст хүлээлгэн өгсөн орон сууцыг тухайн орон сууцны өөрийн өртгийг тооцон / Нийслэлд 1 мкв нь 650,000 төгрөгөөс хэтрэхгүй байх/ төрийн албан хаагчдад “Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци” ХХК-иар дамжуулан урт хугацаатай зээлээр олгох,
- Орон сууцны урт хугацааны зээлийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх зорилгоор Засгийн газрын бондын арилжаанаас төвлөрүүлсэн хөрөнгийн үлдэгдлийг арилжааны банкуудаар дамжуулан иргэдэд зөвхөн орон сууцны урт хугацаат зээлийн зориулалтаар олгох үйл ажиллагааг зохион байгуулах зэрэг заалтуудад тусгасан байсныг бодит байдалтай үл нийцэж байна хэмээн 2010 оны 3 дугаар сарын 17-ны өдрийн 65 дугаар тогтоолоор өөрчлөлт хийжээ.

1. “арилжааны банкны зээлийн барьцаанд байгаа орон сууцыг м2 талбайн үнийг 650.0 (зургаан зуун тавин) мянган төгрөгөөс хямд байх (нийслэлд) зарчим баримтлан” гэснийг “орон сууцыг” гэж өөрчилсүгэй.
2. “арилжааны банкны зээлийн барьцаанд байгаа” гэснийг “ашиглалтад орсон шинэ” гэж, 5.1-д “арилжааны банкны зээлийн барьцаанд байгаа” гэснийг “ашиглалтад орсон” гэж тус тус өөрчлөн, мөн “Зээлээр олгох орон сууцны 1м2 талбайн үнэ 650,000 төгрөг буюу түүнээс хямд байна.” хэсгийг хүчингүй болсонд тооцсугай.

“Төрийн албан хаагчдыг орон сууцны зээлд хамруулах тухай журам” баталсны дагуу төрийн яам, агентлагуудад олгох 4000 орон сууцны квотыг тогтоожээ. Аль байгууллага хэчнээн хүн ипотекийн зээлд хамрагдахыг ажилчдынх нь тоотой харьцуулж гаргасан байна. Төрийн байгууллагад нийт 141,609 хүн ажилладаг байна. Үүнээс Боловсрол соёл, шинжлэх ухааны салбарт хамгийн олон орон сууц буюу 1680, Эрүүл мэндийн сайдын мэдэлд 675, Хууль зүй дотоод хэргийн сайдад 515, Монгол Улсын Шадар сайдад 152 гэх мэтчилэн хуваарилжээ.³⁵

³⁴ Дэлхийн банк, 2007, Санхүүгийн салбарын үнэлгээний хөтөлбөрийн орон сууцны санхүүжилтийн техник хавсралтын зөвлөмжүүд

³⁵ 4000 орон сууцны квот гарчээ, 2009, <http://news.barilga.mn/r/2541>

Хэрэгжилт

ОССК 2010 оны 4 сараас эхлэн 4,000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж эхэлсэн. Хөтөлбөрийн хүрээнд анх удаа орон сууц худалдан авч байгаа бөгөөд 10 хувийн урьдчилгааг төлсөн нийт 4,470 төрийн албан хаагчдад жилийн 8 хувийн хүүтэй, 20 хүртэл жилийн хугацаатай, 40 хүртэл сая төгрөгийн дүнтэй, нийт 152.0 тэрбум төгрөгийн ипотекийн зээлийг олгосон.³⁶

Нийт албан хаагчдад 2749 нь Улаанбаатар хотоос, 1721 нь орон нутгаас орон сууцны зээлд хамрагдсан. Тэдний 2500 нь гэр хороололд, 566 нь ажилчдын орон сууцанд, 912 нь эцэг эхийн гэрт амьдардаг байжээ.³⁷

Энэ хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд гол тулгарсан асуудал нь орон сууцны үнийн өсөлт байжээ. Барилгын компаниудад орон сууцны нэгж талбайн үнийг бууруулах талаар удаа дараа санал тавьсны үр дүнд төрийн албан хаагчдын сонгосон, зээлээр худалдан авч байгаа орон сууцны нэгж талбайн үнэ орон нутагт 435.0-650.0 мянган төгрөг, Улаанбаатар хотод 790.0-1150.0 мянган төгрөгийн дундаж үнэтэй болжээ.³⁸

Дүгнэлт:

Энэ хөтөлбөр нь амжилттай хэрэгжсэн гэж тооцогдож байна. Энэ хөтөлбөрийн зорилго нь нийлүүлэлтийн талаа дэмжихэд чиглэгдэж, хэрэгжилт нь барилгын салбарт үүсээд буй хүндрэлийг даван туулах, арилжааны банкны хугацаа хэтэрсэн болон чанаргүй активыг сайжруулахад ихээхэн хувь нэмэр болжээ. Нөгөө талаар эрэлт талаа дэмжсэн бодлого явуулсан бөгөөд квот тогтоож төрийн албан хаагчдыг бүхэлд нь хамарсан ба тэдний худалдан авах чадварт нийцүүлэхийг хичээж олон төрлийн арга хэмжээ авсан байна.

2011 онд орон сууцны дундаж үнэ өмнөх оныхоос 25 хувиар нэмэгдсэн нь (Зураг 7.) орон сууц худалдаж авах сонирхолтой иргэдийн санхүүгийн байдалд сөргөөр нөлөөлж байсан боловч үүнийг энэ хөтөлбөрийн үр дагавар гэж дүгнэж болохгүй. Учир нь 2011 онд орон сууцны үнийг тодорхойлогч гол хүчин зүйлс болох барилгын гол материалын дундаж үнэ өмнөх оныхоос 19 хувиар³⁹, барилгын салбарт ажиллагсдын цалин 38 хувиар⁴⁰ тус тус өссөн нь мөн 8 хувийн зээлийн сургаар орон сууцны эрэлт ихэссэн⁴¹ байх магадлал их учир 4000 төрийн албан хаагчдыг орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлд хамруулах бодлогоос илүү орон сууцны үнийн өсөлтөд нөлөөлсөн байх талтай.

Орон сууцны хөтөлбөрт 152.0 тэрбум төгрөгийг зарцуулсан нь төсвийн зардлыг ихэсгэсэн бөгөөд үүнийг урт хугацааны ипотекийн зээл олгоход ашигласан. Тиймээс хэдийгээр зардал өндөр байсан ч энэ хөтөлбөр зорьсон зорилтдоо хүрсэн учир өмнөх хөтөлбөрт дурдагдсан шиг эерэг нөлөө ихтэй үр өгөөжтэй зарцуулалт байсан гэж үзэж болно.

“Төрийн албан хаагчдын орон сууц” дэд хөтөлбөр, Засгийн газрын 2007 оны 221 дүгээр тогтоол⁴²

Санхүүжилтийн эх үүсвэр: Улсын болон орон нутгийн төсөв, хөрөнгө оруулалтын бонд, Засгийн газрын Тусгай сангийн зориулалтын хөрөнгө, Монгол Улсыг хөгжүүлэх сан, хандивлагч орон, олон улсын байгууллагын зээл, тусламжийн хөрөнгө, бусад эх үүсвэр.

Үндсэн хэрэгжүүлэгч байгууллага: БХБЯ,

Хамтран хэрэгжүүлэгч байгууллага: Яамд, аймаг, нийслэлийн Засаг дарга Хөтөлбөрийг хоёр үе шаттайгаар 2015 он хүртэл хугацаанд хэрэгжүүлнэ. Эхний үе шат 2008-2009 он, хоёрдугаар үе шат 2010-2015 он

³⁶ ТОСК-ийн хэрэгжүүлсэн төсөл хөтөлбөрүүдийн товч танилцуулга 2: “4000 орон сууц” хөтөлбөр <http://tosk.gov.mn/5213.html>

³⁷ ТОСК-ийн хэрэгжүүлсэн төсөл хөтөлбөрүүдийн товч танилцуулга 2: “4000 орон сууц” хөтөлбөр <http://tosk.gov.mn/5213.html>

³⁸ “4000 орон сууц”-ын хэрэгжилт сайн байна <https://www.news.mn/content/print/23266>

³⁹ Монгол Улсын статистикийн эмхэтгэл, 2012

⁴⁰ Монгол Улсын статистикийн эмхэтгэл, 2012

⁴¹ Монголбанк, 2013, Орон сууцны үнийн өсөлтөд нөлөөлж буй хүчин зүйлс

⁴² “Төрийн албан хаагчдын орон сууц” дэд хөтөлбөрийн хэрэгжилтийн тайлан. БХБЯ. 2015 он

Төсөл, хөтөлбөрийн зорилтууд:

- Төрийн албан хаагч орон сууц худалдан авах, орон сууцны нөхцөлөө сайжруулахад нь төрөөс дэмжлэг туслалцаа үзүүлэх
- Төрийн албан хаагчдад зориулан орон сууц барихад дэмжлэг үзүүлэх
- Төрийн албан хаагчдын төлбөрийн чадварыг нэмэгдүүлэх

Төсөв:

Төсөв (Нийт шаардагдах зардал, сая төгрөг)	Төсөв, (сая төгрөг)	Гүйцэтгэл, (сая төгрөг)	Хувь, %
	381,1	349.4	91.7

Хэрэгжилт

Төрийн байгууллагууд өөрсдийн нөөц, бололцоогоо ашиглан урт хугацааны зээлээр орон сууц худалдан авч буй 393 төрийн албан хаагчдад 2008 онд 4435.1 сая төгрөгийн, 2009 онд 225 төрийн албан хаагчдад 7215.0 сая төгрөгийн, 2010 онд 2126 төрийн албан хаагчдад 46075.6 сая төгрөгийн, 2011 онд 717 төрийн албан хаагчдад 13623.3 сая төгрөгийн, 2012 онд 2283 төрийн албан хаагчдад 13116.7 сая төгрөгийн, 2013 онд 351 төрийн албан хаагчид 754.1 сая төгрөгийн, 2014 онд 157 төрийн албан хаагчид 1006.6 сая төгрөгийн, 2015 онд 102 төрийн албан хаагчид 349.4 сая төгрөгийн хөнгөлөлт үзүүлсэн байна.

2008 онд 963, 2009 онд 668, 2010 онд 2730, 2011 онд 4140, 2012 онд 5185, 2013 онд 2699, 2014 онд 67, 2015 онд 4458, нийтдээ 20910 төрийн албан хаагч энэхүү хөтөлбөрийн хүрээнд орон сууцтай болсон байна.

Төрийн албан хаагчдын цалинг 2007 оны 2 дугаар сард 20%, 2007.12.26-ны өдрөөс 60%, 2010.10.01-ний өдрөөс 30%, 2012.02.01-ний өдрөөс 80.0 мянган төгрөгөөр, 2012.05.01-ний өдрөөс 23.0 хувь, 2014 онд 15.0 хувь нийтдээ 148.0%-иар нэмэгдүүлээд байна. Төрийн албан хаагчдын дундаж цалин 630.0 мянган төгрөгт хүрсэн байна.

Дүгнэлт:

Хэдийгээр барилгын салбарын хөгжил эрчимжиж, иргэд, аж ахуйн нэгж, төрийн байгууллагууд өөрсдийн хүч хөрөнгөөр орон сууц барьж байгаа боловч, төрийн албан хаагчдад орон сууц барих, худалдан авах, орон сууцныхаа нөхцөлийг сайжруулах боломж хязгаарлагдмал хэвээр байна. Төрийн албан хаагчдын цалин бага, цалингаас өөр бусад нэмэгдэл орлого олох боломж хязгаарлагдмал зэргээс зээлд хамрагдах, орон сууцны урьдчилгаа төлбөрийг бүрдүүлэх асуудал хүндрэлтэй хэвээр байна.

Иймд төрийн албан хаагчдыг нийтийн болон түрээсийн орон сууцаар хангах ажлыг нэгдсэн зохион байгуулалтаар хэрэгжүүлэх, төрийн албан хаагчдад орон сууц худалдан авах, орон сууцны нөхцлөө сайжруулахад нь дэмжлэг үзүүлэх тодорхой хэмжээний хөрөнгийг бүх шатны төрийн байгууллагуудын төсөвт жил бүр тусгуулах талаар тодорхой арга хэмжээ авах шаардлага байсаар байна. Мөн орон нутагт ажиллаж байгаа төрийн албан хаагчдын тогтвор суурьшилтай ажиллах, тухтай орчинд ажиллаж амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэхэд анхаарах шаардлагатай байна.

Төсөв санхүүгийн хүндрэлтэй байдлаас шалтгаалан төрийн албан хаагчдын цалин дорвитой нэмэгдээгүй, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд улсын төсвийн хөрөнгө оруулалт бага байсан зарим заалт, зорилтууд хэрэгжээгүй байна. Үүнд:

- Орон сууц барихад нь зориулж төрийн байгууллагаас зээлийн баталгаа гаргаж өгөх, Засгийн газрын тусгай сан дах зориулалтын хөрөнгөөс төрийн албан хаагчдад зээл олгох, зээлийн хүүгийн хөнгөлөлт үзүүлэх, төрийн албан хаагчдын цалинг эдийн засгийн өсөлт, инфляцийн түвшин, амьжаргааны өртөгтэй уялдуулан орон сууцны урт хугацааны зээл авахад хүрэлцэхүйц хэмжээгээр нэмэгдүүлэх гэсэн заалтууд зохих хэмжээнд хэрэгжсэн боловч, орон сууцны үнийн өсөлт, инфляцын түвшинтэй харьцуулахад хангалттай хэмжээнд хүрч чадаагүй байна. Мөн Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуульд 2015 оны 01 дүгээр сард өөрчлөлт орж, Орон сууц хөгжүүлэх сантай холбоотой эрх зүйн зохицуулалтыг хассанаас хөтөлбөрийн “Засгийн газрын тусгай сан дахь зориулалтын хөрөнгөөс төрийн албан хаагчдад зээл олгох, зээлийн хүүд хөнгөлөлт үзүүлэх” гэсэн зорилт хэрэгжээгүй байна.

- Төрийн албаны тухай хуулийн 27.1.5-д “Төрийн албан хаагч нь төрөөс орон байраар хангагдах эрхтэй” гэж заасан байдаг ч “Төрийн албан хаагчдын орон сууц” дэд хөтөлбөрийг батлахдаа хөтөлбөрийн хэрэгжилтэд зориулсан хөрөнгө төлөвлөөгүй, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны төлөвлөгөө байхгүй, хэн ямар үүрэг чиглэлтэй оролцох нь тодорхойгүй байснаас ихэнх төрийн байгууллагууд хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд санаачилга муутай ажиллаж ирсэн. Нөгөө талаас зарим байгууллагууд ажиллагсдынхаа орон сууцны хангамжийг тодорхой түвшид шийдвэрлэж ирсэн боловч, төрийн албан хаагчдын нийгмийн асуудлыг шийдвэрлэх, орон сууцны нөхцөлийг сайжруулах нэрээр төсвийн хөрөнгийг дур зоргоор, үр ашиггүй захиран зарцуулах байдал гаргасан байна.

“Шинэ бүтээн байгуулалт” дунд хугацааны зорилтот хөтөлбөр

“Шинэ бүтээн байгуулалт” дунд хугацааны зорилтот хөтөлбөрийг Засгийн газрын 2010 оны 06 дугаар сарын 25-ны өдрийн 36 дугаар тогтоолоор баталжээ. Энэ хөтөлбөрийн гол зорилтын нэг нь хүн амын орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх бөгөөд энэ хөтөлбөрт “100 мянган айлын орон сууц”, “Буянт-Ухаа 1 хороолол”, “Буянт-Ухаа 2 хороолол” зэрэг төслүүдийн хүрээнд хийгдэх ажлуудыг нэгтгэн хэрэгжүүлсэн юм.

“100 мянган айлын орон сууц” төсөл

“Шинэ бүтээн байгуулалт” дунд хугацааны зорилтот хөтөлбөрийн хүрээнд бага, дунд орлоготой иргэдийг орон сууцжуулах, урт хугацаатай, бага хүүтэй зээл олголтыг нэмэгдүүлэх зорилготой “100 мянган айлын орон сууц” хөтөлбөр/төслийг хэрэгжүүлэхээр Засгийн газрын 2011 оны 341 дүгээр тогтоолын хавсралтаар хөтөлбөрт хамрагдах Улаанбаатар хот, бүсийн тулгуур төв, аймгийн төвүүдэд эхний ээлжид баригдах орон сууцны барилга, хотхон, хорооллын жагсаалтыг баталсан. Хөтөлбөрийн хүрээнд Улаанбаатар хотод 75 мянга, бүсийн тулгуур төв болон аймгийн төвд 25 мянга хүртэл барилга барих ёстой байжээ. 55 м²-аас дээшгүй талбай бүхий орон сууц авахаар анх удаа хүсэлт гаргасан иргэдийг жилийн 6 хүртэл хувийн хүүтэй орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлд хамруулах зорилготой “Иргэдийг орон сууцжуулах талаар авах зарим арга хэмжээний тухай” 2011 оны 4 дүгээр сарын 27-ны өдрийн 138 дугаар тогтоол батлагдсан бөгөөд үүнд Хөгжлийн банкны эх үүсвэрт авсан хүү болон арилжааны банкаар дамжуулан зээлдүүлж байгаа хүүгийн зөрүү, энэ үйл ажиллагаатай холбогдон гарах зардлыг жил бүрийн улсын төсөвт тусган санхүүжүүлэх арга хэмжээ авахыг Сангийн сайдад үүрэг болгосон тухай тусгасан байна.

Хэрэгжилт

2012 оноос эхлэн “100 мянган айлын орон сууцны хөтөлбөр”-ийг ОССК хэрэгжүүлж эхэлсэн. Хөтөлбөрийн хүрээнд Төрийн банкаар дамжуулан 10 хувийн урьдчилгааг төлсөн нийт 701 иргэнд жилийн 6 хувийн хүүтэй, 20 хүртэл жилийн хугацаатай, 50 хүртэл сая төгрөгийн дүнтэй, нийт 28.5 тэрбум төгрөгийн зээл олгосон.



Хөгжлийн банкны эх үүсвэрт авсан хүү болон арилжааны банкаар дамжуулан зээлдүүлж байгаа хүүгийн зөрүү (9-6=3%) болон энэ үйл ажиллагаатай холбогдон гарах зардлыг улсын сангаас гаргаж байсан нь улсын төсөвт хэт их ачаа үүрүүлж байсан учир сонгуулийн дараа байгуулагдсан шинэ Засгийн газар “Иргэдийг орон сууцжуулах талаар авах зарим арга хэмжээний тухай” гэх 2013 оны 4 дүгээр сарын 13-ны өдрийн 135 дугаар тогтоол баталж “100 мянган айлын орон сууц”-ны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой 4 тогтоолыг хүчингүйд тооцсоноор энэ хөтөлбөрийн хэрэгжилт зогсжээ.

“ОССК” ХХК-ийн үед “40,000 айлын орон сууц хөтөлбөр”-ийн хүрээнд зарим аймагт орон сууц барихаар төлөвлөж, эхэлсэн төсөл хэрэгжээгүй олон жил болжээ.

Дүгнэлт

Монгол Улсын Засгийн газар 2008 оны 12 дугаар сард “40 000 айлын орон сууц хөтөлбөр”-ийн 80 хувийн биелэлт ололтод тулгуурлан “100 мянган айлын орон сууц хөтөлбөр” гэсэн

шинэ бодлогыг эхлүүлсэн.⁴³ Дэлхийн банкны мэргэжилтнүүд “40 000 орон сууц” хөтөлбөрийн бүтэц, зохион байгуулалт, хэрэгжилт үр ашиггүй, зах зээл дээр гажуудал үүсгэхэд хүргэж болзошгүй эрсдэлийн талаар 2007 онд анхааруулсан. Гэтэл Дэлхийн банкны гол зөвлөмжүүдийг 2012 оны байдлаар хэрэгжүүлээгүй⁴⁴ байснаас гадна “100 мянган айлын орон сууц” хэмээх илүү том хөтөлбөр дэвшүүлсэн нь 100 мянган айлын орон сууцыг 6 жилийн дотор барихаар төлөвлөж байсан хөтөлбөр нэг л жил үргэлжилжээ.

100 мянган орон сууц гэх мэт том хэмжээний, төсвийн санхүүжилттэй, орон сууцны хөнгөлөлттэй хөтөлбөрүүдийг сайтар төлөвлөх хэрэгтэй байсан. Дэлхийн банкны мэргэжилтнүүд⁴⁵ энэ хөтөлбөрийн хэрэгжүүлж эхлэхээс өмнө Засгийн газар хатуу чанга засаглал, ил тод байдал, хөтөлбөрийн удирдагчийг хамгаалах шаардлагууд, орон сууцны дэд бүтцийн шаардлагатай механизм, бүсчлэл болон орон нутгийн барилгын угсралтын чадавх, төслийн ашиг тусыг хүртэгчдийг нарийн тодорхойлсон шалгуур үзүүлэлтүүд, шинэ орон сууцны нийлүүлэлтэд шаардагдах жил бүрийн санхүүжилтийн хуваарилалтууд болон хөтөлбөрийн үр дүнг үнэлэх хараат бус тогтмол хийгдэх хяналт-шинжилгээ ба үнэлгээг бодолцон, хэрэгжүүлэх тал дээр дэлгэрэнгүй стратеги боловсруулах хэрэгтэй гэж зөвлөснийг анхааралдаа аваагүй ажээ. Эдгээрээс гол зүйл болох шинэ орон сууцны нийлүүлэлтэд шаардагдах жил бүрийн санхүүжилтийн хуваарилалтууд, мөн хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийг яаж шийдэхээ бодолцоогүй нь энэ хөтөлбөрийг зогсоход хүргэсэн гол шалтгаан болсон байна.

“Буянт-Ухаа 1 хороолол”, “Буянт- Ухаа 2 хороолол” төслүүд

Засгийн газрын 2010 оны 06 дугаар сарын 25-ны өдрийн 36 дугаар тогтоолоор баталсан “Шинэ бүтээн байгуулалт” дунд хугацааны зорилтот хөтөлбөрийн хүрээнд иргэдийг хямд үнэтэй чанартай орон сууцаар хангах зорилготой “Буянт-Ухаа 1 хороолол” төслийг Улаанбаатар хотын Хан-Уул дүүргийн 16 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт 2013-2014 онд, “Буянт-Ухаа 2 хороолол” төслийг Хан-Уул дүүргийн 10-р хорооны нутаг дэвсгэрт 2014-2015 онд тус тус хэрэгжүүлэхээр төлөвлөжээ.

Буянт-Ухаа 1 хороолол



Буянт- Ухаа 2 хороолол



Хэрэгжилт

Засгийн газрын 2012-2016 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, төрөөс иргэдийг орон сууцаар хангах ажлыг эрчимжүүлэх зорилгоор Засгийн газрын 2013 оны 253 дугаар тогтоолоор ОССК-ийн нэр болон дүрмийг өөрчилж “Төрийн орон сууцны корпораци” Төрийн өмчит үйлдвэрийн газар (“ТОСК” ТӨҮГ) нэртэйгээр үйл ажиллагаа явуулахаар болсон. “ТОСК” ТӨҮГ нь энэ 2 төслийг хэрэгжүүлсэн бөгөөд “Буянт-Ухаа 1 хороолол” төслийн хүрээнд 98.0 тэрбум төгрөгийн санхүүжилтээр 1764 айлын 9 давхар 48 барилга, 120 хүүхдийн 2 цэцэрлэг, 457 авто машины нэгдсэн зогсоолыг иж бүрнээр нь барьж ашиглалтад оруулжээ. Эдгээр орон сууцны нэгж талбайн үнийг 1,280,000 төгрөгөөр төрийн албан хаагч ба зорилтот бүлгийн иргэдэд худалдан борлуулсан нь зах зээлийн үнээс 30-аас доошгүй хувиар хямд байжээ.

⁴³Хүн амын амьдарч буй орчин нөхцөл, ЖАЙКА, Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалтын хөтөлбөрийн судалгаа (УБЕТС)-ны эцсийн тайлан, Хураангуй 1-р боть

⁴⁴ Дэлхийн банк, 2012, ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТ ТЕХНИК ХАВСРАЛТ

⁴⁵ Дэлхийн банк, 2012, САНХҮҮГИЙН СЕКТОРЫН ҮНЭЛГЭЭ

“Буянт-Ухаа 2 хороолол” төслийн 2,592 айлын орон сууцнаас эхний ээлжийн 1620 айлын 30 барилга, 240 хүүхдийн цэцэрлэг 2015 оны 12 дугаар сард ашиглалтад орсон. 400 авто машины зогсоолын барилгыг барьж байна.

2018 онд Үндэсний аудитын газраас гаргасан тайланд⁴⁶ “Буянт Ухаа 1”, “Буянт Ухаа 2” хороолол болон “Аймаг бүрд 1,000 айлын орон сууц” төслийн хүрээнд ашиглалтад орсон орон сууцны оршин суугчдаас авсан судалгаанаас харахад барилгын дотор хана хэт нимгэн, цэвэр усны холигч амархан эвдэрдэг, хаалга, цонхны дулаан алдалт их, агааржуулалт муу зэрэг барилгын чанартай холбоотой нийтлэг зөрчлүүд их байна. Дээрх зөрчлүүд нь барилга угсралтын ажлыг гүйцэтгэхдээ батлагдсан зураг төсөв, техникийн шаардлагын дагуу гүйцэтгээгүй, чанаргүй түүхий эд, бараа материал, тоноглол угсарсан, техник хяналтыг барилга угсралтын үе шатанд зохих журам, дүрмийн дагуу хийгээгүй, байгууллагын холбогдох инженерүүдийн хяналт сул байсантай холбоотой байна.” гэж дүгнэсэн байна.

Засгийн газрын 2014 оны 36 дугаар тогтоолоор “Буянт-Ухаа 1” хорооллын орон сууцанд иргэдээс захиалга авах журмыг баталж, орон сууц худалдан авахаар ТҮЦ машинд бүртгүүлсэн 9,094 иргэдийн дунд сугалаагаар сонгон шалгаруулалт явуулж, орон сууцанд хамруулсан байна. Дээрх журамд зорилтот бүлгийн иргэдэд нийт орон сууцны 40 хувийг борлуулахаар заасан боловч гүйцэтгэлээр 30 хувийг борлуулсан байна.

Дүгнэлт

Эдгээр төслүүдийн барилга угсралтын ажлын гүйцэтгэл нь маш сайн явж байгаа боловч Үндэсний аудитын газрын шалгалтаар зорилтот бүлгийн тодорхойлолтод⁴⁷ хамаарагдах иргэдэд орон сууц олгоогүй байсан зөрчил илэрчээ. Тухайлбал, Буянт-Ухаа 1 болон 2 хорооллын орон сууцанд шаардлага хангаагүй зарим иргэдийг гэрээ байгуулалгүйгээр оруулснаас эдгээр иргэд одоог хүртэл 4.7 тэрбум төгрөгийн үлдэгдэл төлбөрөө барагдуулаагүй.⁴⁸ Үүнээс үзэхэд энэ төслийн зорилгыг бүрэн биелүүлээгүй нь харагдаж байна. Мөн түүнчлэн эрх бүхий байгууллагын шийдвэргүйгээр 2014-2015 онд “Буянт-Ухаа 1” төслийн борлуулалтын орлогоос 1.7 тэрбум төгрөг, Буянт-Ухаа-2 төслийн зээлийн эх үүсвэрээс 11.5 тэрбум төгрөгийг аж ахуйн нэгж, байгууллагуудад зээл хэлбэрээр олгосон нь⁴⁹ эргэн төлөгдөхгүй, үр ашиггүй болсноос Хөгжлийн банкнаас авсан зээл хугацаандаа төлөгдөлгүй, өрийн дарамтад орсон байжээ.⁵⁰ Ингэж улсын төсвийн хязгаарлагдмал нөөцийг үр ашиггүй үрж байгаа нь энэ төслийг үр дүнд ихээхэн нөлөөлж байна. Гэсэн хэдий ч иргэдийг орон сууцжуулсан учир энэ төслийн нийгэм, эдийн засагт эерэгээр нөлөөлж буй нөлөөлөл харьцангуй их учир үр өгөөжтэй төсөл хэрэгжсэн гэж дүгнэж болохоор байна.

“Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөр

Засгийн газраас орон сууц худалдан авах боломжгүй, түрээсийн орон сууцанд амьдрах сонирхолтой иргэдийн хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлэх зорилгоор “Түрээсийн орон сууц хөтөлбөр”-ийг 2015 оны 6 дугаар сарын 15-ны өдрийн 248 дугаар тогтоолоор баталсан байна.

Хэрэгжилт

Тус хөтөлбөрийн хүрээнд “ТОСК” ТӨҮГ-ын захиалан бариулсан орон сууцнаас Засгийн газрын 2016 оны 38, 169, 298 дугаар тогтоолоор нийт 1,512 айлын орон сууцыг тус тус Төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санд шилжүүлж, иргэдийг орон сууцанд хамруулжээ.

⁴⁶ “Төрийн орон сууцны корпораци” Төрийн өмчит үйлдвэрийн газрын үйл ажиллагаанд хийсэн гүйцэтгэлийн аудитын тайлан. 2018 он

⁴⁷ Засгийн газрын 2014 оны 36 дугаар тогтоолоор батлагдсан “... Буянт-Ухаа 1 хорооллын орон сууцанд иргэдээс захиалга авах журам”-ын 2.1.5 “зорилтот бүлгийн иргэд гэж ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, залуу гэр бүл ...”-г хэлнэ

⁴⁸ Үндэсний аудитын газар, 2018,

⁴⁹ “ТОСК” ТӨҮГ болон Хөгжлийн банкны хооронд хийгдсэн зээлийн гэрээнд “зээлийн үндсэн болон хүүгийн төлбөрийг “Буянт-Ухаа 1” болон “Буянт-Ухаа 2” орон сууцны хороолол төслийн ирээдүйн борлуулалтын орлогоос тухай бүр төлөх үүрэгтэй” гэж заасан байдаг. Гэтэл

⁵⁰ Үндэсний аудитын газар энэ зөрчлийг илрүүлсэн бөгөөд “ТОСК” ТӨҮГ удирдлага солигдсоноор энэ асуудлыг шийджээ.

“ТОСК” ТӨҮГ Хөгжлийн банкнаас 2013-2016 онд нийт 111.9 тэрбум төгрөг, 92.6 сая ам.долларын зээлийг “Буянт-Ухаа 1”, “Буянт-Ухаа 2”, “Аймаг бүрд 1000 айлын орон сууц” хөтөлбөр болон бусад арга хэмжээг хэрэгжүүлэх зорилгоор авсан бөгөөд 2017 оны жилийн эцсийн байдлаар зээлийн үлдэгдэл 71.7 сая ам.доллар, 96.2 тэрбум төгрөг буюу нийт 270.1 тэрбум төгрөг байна.

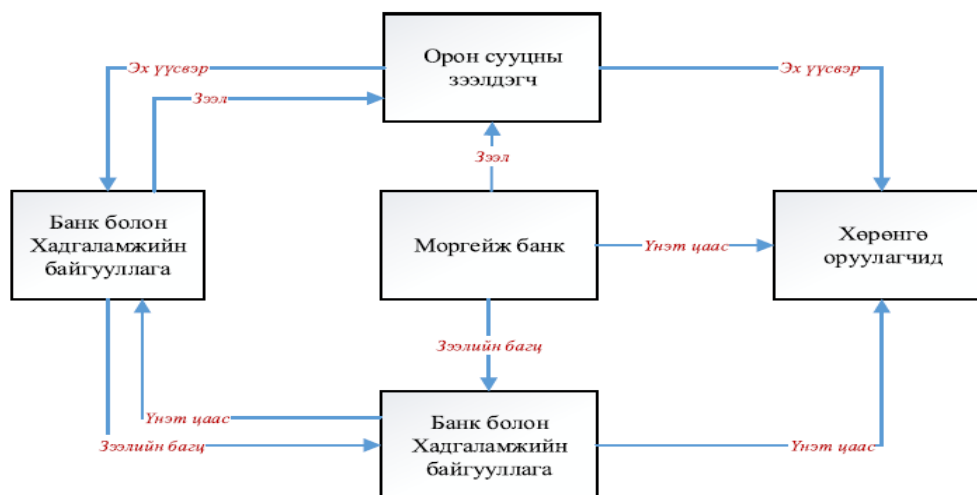
“Эко яармаг” төслийн хүрээнд Хан-Уул дүүргийн 4 дүгээр хорооны 16.5 га газарт 1,708 айлын орон сууцны хүчин чадалтай орон сууц ашиглалтад оруулахаар ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсаны дагуу 5.8 тэрбум төгрөгийг газар чөлөөлөхөд зарцуулсан боловч орон сууц барих талбайг бүрэн чөлөөлж дуусаагүй, газраа чөлөөлсөн айлуудыг түрээсийн орон сууцанд оруулаагүй зэрэг ажлууд удаашралтай байгаагаас төсөл хэрэгжиж эхлээгүй байна.

Үндэсний статистикийн хорооноос гаргасан “2016 оны өрхийн нийгэм, эдийн засгийн судалгаа”-гаар зорилтод бүлгийн иргэдийн дундаж орлого Улаанбаатар хотод 175.3 мянган төгрөг, орон нутагт 146.0 мянган төгрөг байгаа бөгөөд Засгийн газрын 2015 оны 248 дугаар 13 тогтоолд заасан хувиар тооцоход түрээсийн 1 сарын төлбөр нийслэлд 43.8 мянга, орон нутагт 36.5 мянган төгрөг байхаар байна.

“Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх хөтөлбөр”

Орон сууцны зээлүүд арилжааны банк болон Засгийн газраас олгосон эх үүсвэрээр санхүүжиж байсан бол 2012 оны 2 дугаар сараас Монголбанк болон Засгийн газраас хамтран хэрэгжүүлж эхэлсэн “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх хөтөлбөр” (ОСИСТБХ)-ийн хүрээнд Үнэт цаасны хоёрдох зах зээлд суурилсан тогтолцоонд шилжсэн.⁵¹

Зураг 9 Хоёрдогч зах зээлтэй тогтолцоо



Эх сурвалж: Дэлхийн банк, 2009

Уг хөтөлбөрийн хүрээнд Монголбанкнаас банкнуудад 2, 4 хувийн хүүтэй санхүүжилт олгож, банкнууд иргэдэд 5, 8 хувийн хүүтэй зээл олгосон. Банкнууд тус зээлүүдийг багцлан МИК-д худалдаж, үнэт цаасжуулна. Үнэт цаасыг банкнууд худалдан авч 90% давуу эрхтэй бондыг Монголбанкинд зээлийн төлбөрт шилжүүлдэг.⁵²

⁵¹ Монгол банк, 2017, ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН ТОГТОЛЦОО: ОЛОН УЛСЫН ХАРЬЦУУЛАЛТ

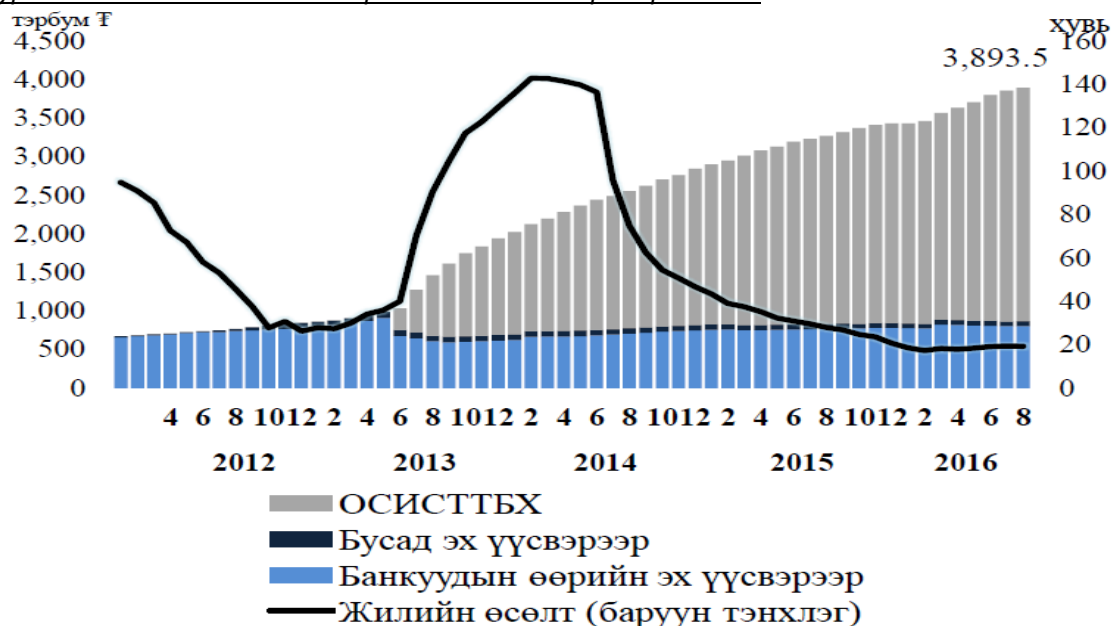
⁵² Монгол банк, 2017, ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН ТОГТОЛЦОО: ОЛОН УЛСЫН ХАРЬЦУУЛАЛТ

Хэрэгжилт

Хөтөлбөрийн хүрээнд олгосон ипотекийн зээлийн үлдэгдэл 2017 оны 12 дугаар сарын байдлаар өмнөх оны мөн үеэс 5.6 хувиар өсч, 4253.2 тэрбум төгрөгт хүрчээ.

Үүнээс орон нутагт олгосон ипотекийн зээлийн үлдэгдэл 765.7 тэрбум төгрөг байгаа нь нийт ипотекийн зээлийн 18.0 хувийг бүрдүүлж байна. Зээлдэгчдийн тоо 93.1 мянгад хүрсний 73.0 хувь нь Улаанбаатар хотод, 27.0 хувь нь орон нутагт ногдож байна. Ипотекийн зээлийн үлдэгдлийн 77.4 хувь нь хөтөлбөрийн зээл (орон нутгийн зээлийн хувьд 79.0), 19.9 хувь нь банкуудын өөрийн эх үүсвэрээр (орон нутгийн зээлийн хувьд 20.0), 2.7 хувь нь бусад эх үүсвэрээр (орон нутгийн зээлийн хувьд 0.9) олгосон зээл байна.⁵³

Зураг 10. Ипотекийн зээлийн үлдэгдэл болон сарын үлдэгдэл



Эх сурвалж: Монголбанк, 2016⁵⁴

Эерэг нөлөө

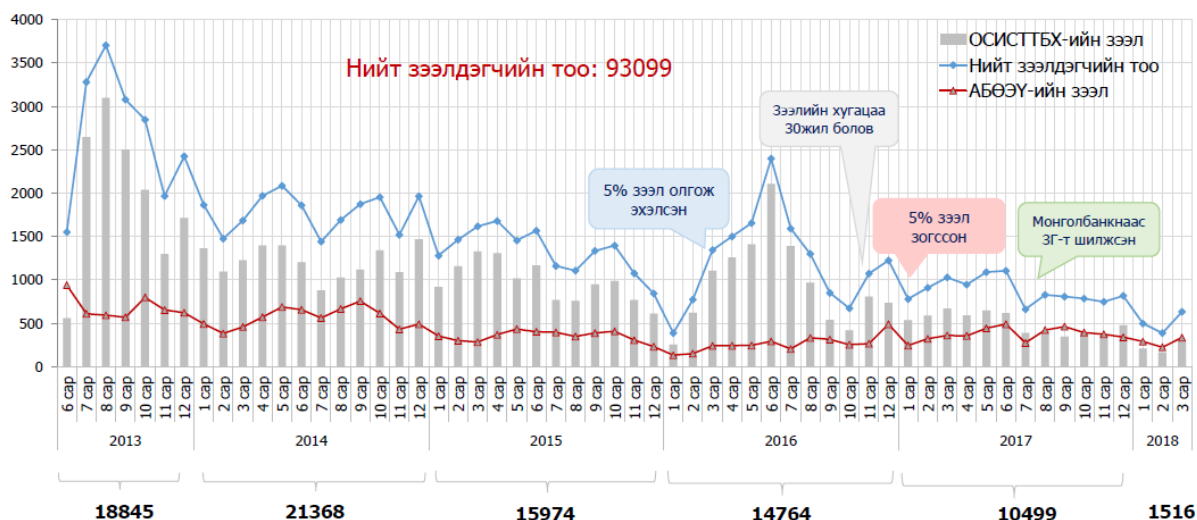
- **Зээлдэгчийн тоо нэмэгдлээ.**

Төрөөс хэрэгжүүлж буй хөнгөлөлттэй зээлийн улмаас сүүлийн жилүүдэд зээл олголт, түүний санхүүжилтийн хэрэгцээ, шаардлага огцом нэмэгдсэн. Мөн зээлийн хугацаа уртассанаар иргэдийн зээл авах боломж өсөж, зээлдэгчийн тоо нэмэгдлээ. Энэ хөтөлбөр нь бусад хөтөлбөрөөс илүү олон хүнд орон сууцны зээл олгосон байна. Орон сууц өмчлөгч ихсэх нь улсын нийгэм, эдийн засгийн хөгжилд асар их ач холбогдолтой. Тухайлбал, шинэ орон сууцанд орсон иргэн шинэ тавилгаас эхлээд сууцаа тохижуулахын тулд янз бүрийн үйлчилгээг худалдан авч бусад салбарын бизнесийн үйл ажиллагааг дэмжихээр ард иргэд улмаар төсвийн орлогыг шууд ба шууд бусаар ихэсгэнэ. Шинэ орон сууц баригдахад ихэвчлэн тэр хавийн хатуу хучилттай зам, цахилгаанжуулалт, ус/бохирын шугам зэрэг дэд бүтцийг сайжруулж, цаашид орон сууцны хөгжлийг хурдасгана. Мөн түүнчлэн шинэ хотхонтой хамт сургууль цэцэрлэг, худалдааны байгууллагууд нээгдсэнээр улсын хөгжилд ихээхэн хувь нэмэр оруулж байна.

Зураг 11. Ипотекийн зээлдэгчдийн тоо.

⁵³ Монгол банк, 2017, Банкнуудын ипотекийн зээлийн тайлан

⁵⁴ Монгол банк, 2016, Ипотекийн зээлийн дэлгэрэнгүй тайлан 2016 оны 8 дугаар сар



Эх сурвалж: Монгол улсын орон сууцны зах зээлийн эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгаа. 2018 он

- **Барилгын салбарт ихээхэн хэмжээний хөрөнгө оруулалт хийгдсэн.**

Барилгын салбарт зөвхөн 2011-2014 онд нийт 3.8 их наяд төгрөгийн хөрөнгө оруулалт хийгдсэн үзүүлэлттэй байна (Зураг 13.). “40000 орон сууц” хөтөлбөрийн хэсэгт дурдсанчлан уг хөрөнгө оруулалт ДНБ-ийг өсгөхөөс эхлүүлээд нийт эдийн засагт эерэгээр нөлөөлнө.

Сөрөг нөлөө

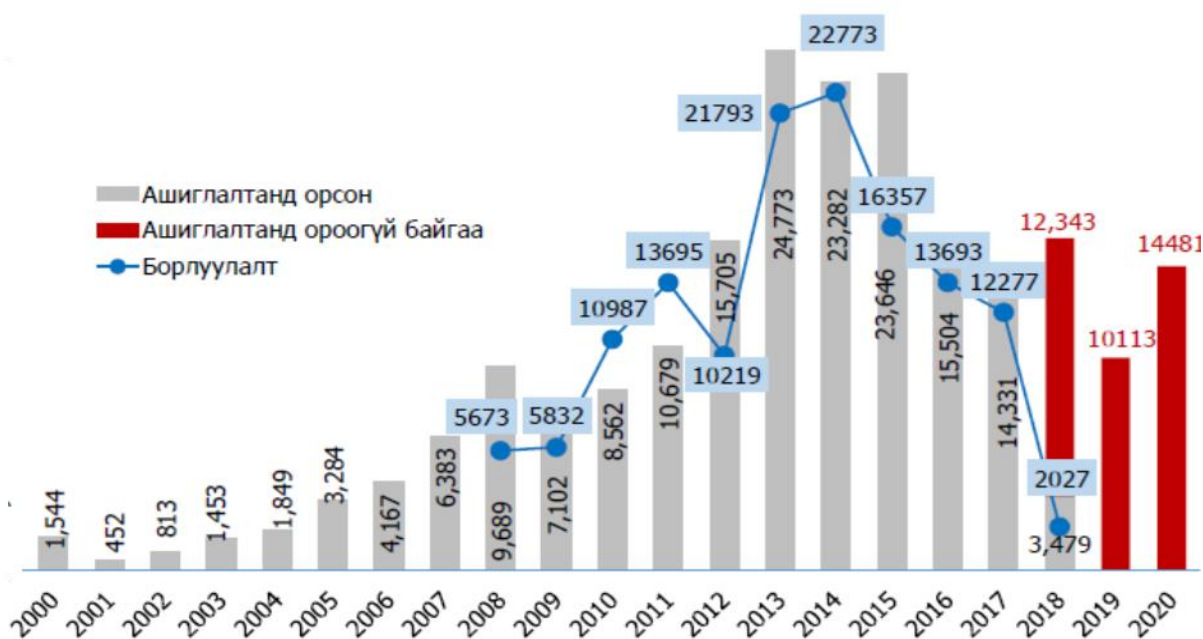
- **Төсвийн ачааллыг нэмэгдүүлэхээр байна.**

Хөтөлбөрийн анхны зорилгын хүрээнд Монголбанк тодорхой хугацаанд хэрэгжүүлж байгаад Засгийн газарт шилжүүлэхээр заасан ч төсөвт тулгарч буй хүндрэлээс Монголбанк өмнө нь олгосон зээлийн эргэн төлөлтөөр санхүүжүүлэн үргэлжлүүлж байна. Гэхдээ Шинэ зээлийн эрэлт өсөж байгаа тул үүнийг урт хугацаанд өмнөх зээлүүдийн эргэн төлөлтөөр хангах боломжгүй байгаа тул (Зураг 13.) төрөөс нэмэлт санхүүжилтийн шаардлага тасралтгүй үүсэж байна.

- **Үнийн хөөсрөлт-хагаралтын мөчлөг бий болгосон.**

Хөтөлбөр хэрэгжүүлж эхлэх үед орон сууцны эрэлт огцом өссөнөөр зах зээл дээр орон сууцны үнэ өссөн. Энэ үнийн өсөлт, хөнгөлөлттэй зээл олголт зэрэг нь барилгын салбарт хөрөнгө оруулалт хийх сонирхлыг нэмэгдүүлж, улмаар их хэмжээний барилгын нийлүүлэлт бий болсон. Гэвч эдийн засгийн удаашрал, ажилгүйдэл зэргээс шалтгаалсан иргэдийн бодит орлогын бууралт орон сууцны эрэлт буурах суурь шалтгаан болсноор зах зээл дээр илүүдэл нийлүүлэлт үүсэж (Зураг 12.), улмаар үнэ буурсан. Тухайлбал 2015 оны 8 дугаар сараас 2016 оны 10 сарыг хүртэл орон сууцны үнийн индекс 19%-иар буурсан байна (Зураг 13.).

Зураг 12. Орон сууцны фонд, борлуулалт

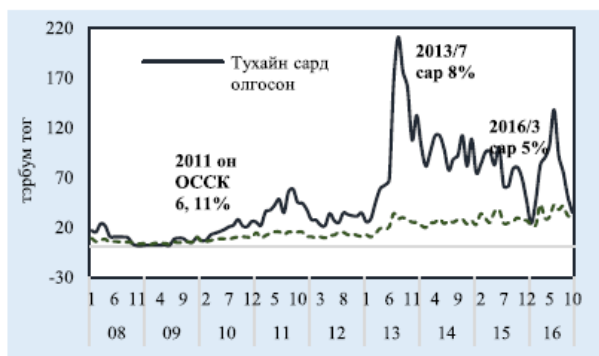


Эх сурвалж: Монгол улсын орон сууцны зах зээлийн эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгаа. 2018 он

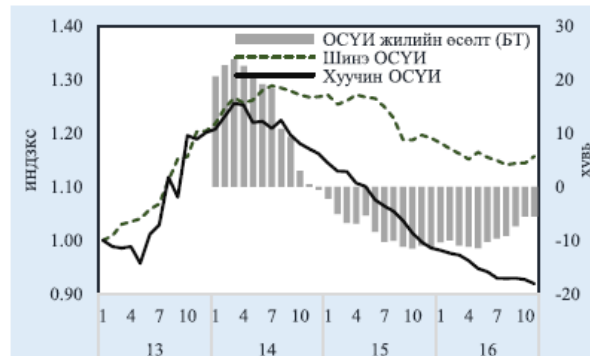
- Барилгын салбарын зээлийн чанар муудсан.
Иргэдийн орон сууц худалдан авах эрэлт багасаж барилгын борлуулалт буурсан мөн орон сууцны үнэ буурсан зэрэг нь барилгын салбарын ашигт ажиллагааг бууруулж, тус салбарын зээлийн чанарыг муудуулахад хүргэж байна (Зураг 13.). Манай улсад орон сууцны зээлийн чанар харьцангуй сайн байгаа (0-1%) хэдий ч өнгөрсөн оноос эхлэн муудаж эхэлсэн. Үүгээр ч зогсохгүй энэ нь нийт санхүүгийн салбарт сөргөөр нөлөөлж болзошгүй байна.
- **Барилгын материалын импортын бараа ихэссэн.**
2010-2014 оны Салбар хоорондын баланс дээр хийсэн импортын үржүүлэгчийн тооцооллоор барилгын салбар нь импортын хамгийн өндөр орцтой салбараар тодорчээ. Иймээс ч манай улс 2011-2015 онд нийт 3.5 тэрбум ам.долларын барилгын материал импортолжээ (Зураг 13.). Импортын бизнесийн үйл ажиллагаа өргөсөж ард иргэд аж ахуйн нэгжүүдийн татвар төлөлт нэмэгдэх сайн талтай ч төлбөрийн тэнцэлд сөргөөр нөлөөлсөн.

Зураг 13. Орон сууцны 8 хувийн хөтөлбөр, түүний эдийн засаг дах нөлөөлөл

Зээл олголт ба эргэн төлөлтийн харьцаа



Орон сууцны үнэ, жилийн өөрчлөлт



Барилгын салбарын ХО ба өсөлт



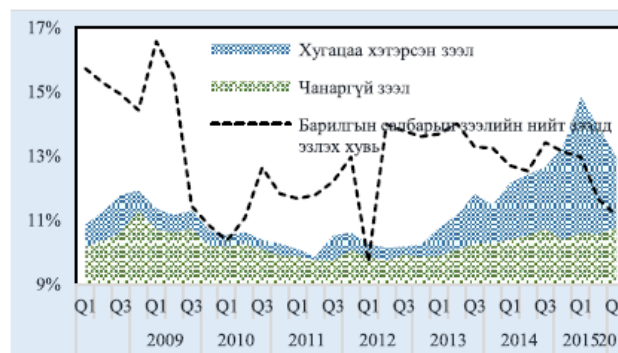
Барилгын материалын импорт



Зээлийн чанаргүйдэлт, хугацаа хэтрэлт



Барилгын салбарын зээлийн чанар



Эх сурвалж: Монголбанк, ҮСХ, ГЕГ

Дүгнэлт

Манай улсын санхүүгийн зах зээлийн хөгжлөөс шалтгаалж урт хугацаатай санхүүжилтийн хэрэгсэл, дэд бүтэц, тухайлбал хуримтлалын болон нийгмийн даатгалын сан, томоохон хувийн даатгалын компаниуд, хамтын сан зэрэг үүсээгүй байгаагаас шалтгаалж шинэ зээлийн эрэлтийг хангах эх үүсвэрийг төрөөс (Монголбанк эсвэл ЗГ) тасралтгүй санхүүжүүлэх нь зардал, төсвийн ачааллыг нэмэгдүүлэхээр байна. Орон сууцны зээлийг бүтнээр нь Төв банкнаас санхүүжүүлж байгаа нь мөнгөний бодлогыг хараат бусаар хэрэгжүүлэх, үндсэн зорилгоо биелүүлэхэд хүндрэл учруулж байна. Мөн дээр дурдсан эерэг сөрөг нөлөө бүхий энэхүү хөтөлбөр нь санхүүгийн зэх зээлийн өндөр хөгжсөн тогтолцоог бий болгосон нөхцөлд ашигтай, үр өгөөж өндөр хөтөлбөр болох юм.

ТОСК-ИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНД ХИЙСЭН СУДАЛГАА

Төрийн орон сууцны корпораци (ТОСК)	
Байгуулагдсан огноо	2013 оны Засгийн газрын 253-р тогтоолоор байгуулагдсан.
Байгууллагын зорилго	- Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт орон сууц бариулах, худалдан борлуулах; - Төрийн өмчлөлийн орон сууцны санг бүрдүүлж, түүний эзэмшил, ашиглалт (түрээслүүлэх, иргэдэд эзэмшүүлэх), менежментийг хэрэгжүүлэх; - ТОСК-ийн санхүүжилтээр баригдсан түрээсийн орон сууцыг орон нутгийн өмчлөлд төлбөртэйгөөр шилжүүлэх санал боловсруулах; - ТОСК-ийн захиалан бариулах орон сууцны хотхон, хорооллын инженерийн шугам сүлжээний дэд бүтцийг шинээр бариулах, шинэчлэн сайжруулах, захиалагчийн үүрэг гүйцэтгэж, хяналт тавих; - ТОСК-ийн захиалан бариулсан орон сууцны хотхон, хороололтой цогцоор нь барьсан арилжааны зориулалттай барилга байгууламж, талбайг ашиг олох зорилгоор түрээслүүлэх, худалдан борлуулах; - Орон сууцны зориулалттай газрыг холбогдох хууль тогтоомжид нийцүүлэн эзэмших, ашиглах; - Орон нутагт орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхдээ захиалагчийн эрх, үүргийг хариуцан ажиллах; - ТОСК-ийн ашиг орлогыг нэмэгдүүлэх зорилгоор хувийн хэвшлийн байгууллагад хөрөнгө оруулалт хийх.
Үйл ажиллагаа	- ТОСК нь 2013-2014 онд: - Буянт-Ухаа 11764 айлын сууц бүхий орон сууцны хорооллыг Хөгжлийн банкны эх үүсвэрээр санхүүжүүлэн барьж, ашиглалтад оруулан иргэдэд худалдан борлуулсан. Тус хорооллын 1 м²-ын үнэ 1,280,000 төгрөг. - Мөн 48 барилга бүхий Буянт-Ухаа 2 орон сууцны хорооллыг барьж, ашиглалтад оруулан иргэдэд худалдан борлуулахын хамт төрийн түрээсийн санд шилжүүлээд байна. Энэхүү хороолол нь орон сууц, цэцэрлэг, сургууль, соёлын төв, гараж зэргээс бүрдээ байна. Барилгын ажил 2014 оны 5 сард эхэлсэн бөгөөд орон сууцны талбай нь 49-68 м² хооронд байна.

Үндсэн чиг үүргийг хэрэгжүүлэх хууль, эрх зүйн орчин бүрдээгүй

ТОСК-ийн чиг үүрэг, үйл ажиллагааны зорилгыг холбогдох хууль, тогтоомж, төрөөс баримтлах бодлоготой уялдуулан оновчтой тодорхойлоогүй байна. Тус байгууллага нь хүн амыг хямд үнэтэй, чанартай орон сууцаар хангах, төрөөс зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах хөнгөлөлтийн бодлогыг хэрэгжүүлэх үндсэн чиг үүрэгтэй. Гэвч манай улсад зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцанд хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр хамруулах ямар ч хуулийн зохицуулалтгүй, мөн ТОСК-т улсын төсвөөс татаас өгдөггүй учраас тус корпорацийн дүрэмд үйл ажиллагааны зорилгыг ашигт ажиллагааг нэмэгдүүлэхээр түлхүү заасан байгаа нь төрөөс хүн амыг хямд үнэтэй, чанартай орон сууцаар хангах, төрөөс зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах хөнгөлөлтийн бодлогыг хэрэгжүүлэх үндсэн чиг үүрэгтэй зөрчилдсөн байна.

ТОСК-ийн хэрэгжүүлсэн төсөл, хөтөлбөрүүд төлөвлөгөө ба гүйцэтгэлийн зөрүү

Төрөөс иргэдийг орон сууцаар хангах бодлогын хүрээнд ТОСК-аас 2013-2014 онд нийт 10,074 айлын орон сууц ашиглалтад оруулахаар төлөвлөсөн боловч гүйцэтгэлээр 4,184 айлын орон сууц /42 хувь/ ашиглалтанд орж, олон тооны орон сууцны барилга санхүүжилтийн хомсдолоос шалтгаалж хэрэгжээгүй, дуусаагүй, орхигдсон байна.

“ТОСК” ТӨҮГ-ын захиалгаар барих барилга, байгууламжийн гүйцэтгэлийн судалгаа

Хөтөлбөр	Төсөл хөтөлбөрийн		Орон сууц /айл/		Цэцэрлэг		Автомашинны зогсоол		Сургууль	
	Эхэлсэн он	Дууссан он	Төлөвлөгөө	Гүйцэтгэл	Төлөвлөгөө	Гүйцэтгэл	Төлөвлөгөө	Гүйцэтгэл	Төлөвлөгөө	Гүйцэтгэл
“Буянт-Ухаа 1”	2013	2014	1,764	1,764	120	120	457	457		
“Буянт-Ухаа 2”	2014	2016	2,592	1,620	240	240	400	-		
“Аймаг бүрт 1000 айлын орон сууц”	2014	2016	1,370	800						
Эко Яармаг-1	2014		1,708	-	300	-			640	-
7-р хорооллын Г хэсэг	2014		2,640	-						
Нийт дүн			10,074	4,184	660	360	857	457	640	-

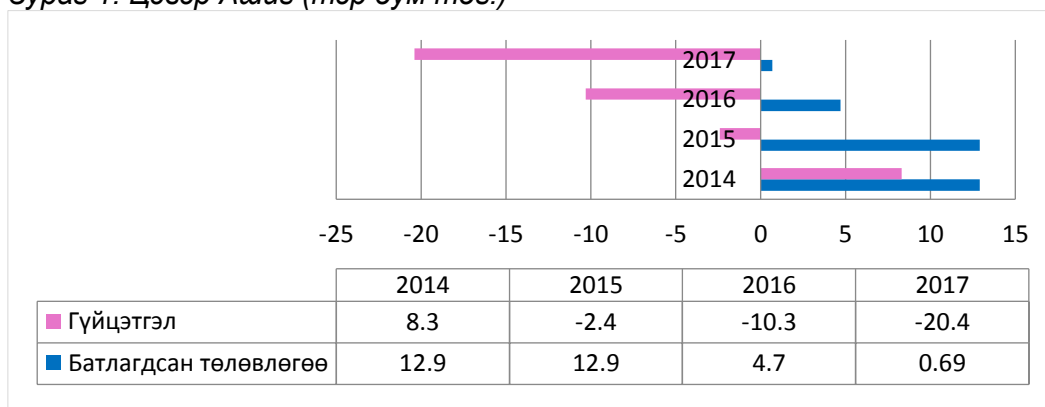
Эх сурвалж: УАГ

Үйл ажиллагааны төлөвлөлт ба гүйцэтгэл

УАГ-ын хийсэн нэгдсэн тайланд ТӨБЗГ-ын 2016 оны 305 дугаар тогтоолын 2 дугаарт “үйлдвэрийн газрын 2017 оны эдийн засгийн үндсэн үзүүлэлт, зорилтот түвшинд үндэслэн 2017 оны бизнес төлөвлөгөөг баталж, үзүүлэлт бүрээр ханган биелүүлэх”-ийг үүрэг болгосон боловч ТОСК үүнийг биелүүлээгүй байна хэмээн дүгнэжээ.

“ТОСК” ТӨҮГ стратеги төлөвлөгөөгүйгээс төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх бодит боломж, тооцоо, судалгааг хийдэггүй, түүний хэрэгжилт, үр дүнг тооцох тогтолцоогүйгээс төлөвлөгөөт зорилтдоо хүрдэггүй байна. Тухайлбал ТОСК нь орлого зардлаа тооцож эдийн засгийн үндсэн үзүүлэлт, зорилтот түвшинг батлуулдаг. Харин батлагдсан төлөвлөгөөний цэвэр ашгийн хэмжээг гүйцэтгэлтэй харьцуулахад их хэмжээний зөрүү гарч байгаа нь **Зураг 1.-ээс** харагдаж байна. Үүнд олон төрлийн хүчин зүйлс нөлөөлж байгаа бөгөөд энэ байгууллагын өмнөх удирдлага хөрөнгө санхүүгээ зөв удирдаж, өр төлбөрөө цагт нь төлөөгүйн улмаас 2015 оноос эхлэн үйл ажиллагаа нь алдагдалд орж тооцоолоогүй байсан өндөр зардлууд үүссэн нь энэ байгууллагыг санхүүгийн хүнд байдалд оруулжээ.

Зураг 1. Цэвэр Ашиг (тэр бум төг.)



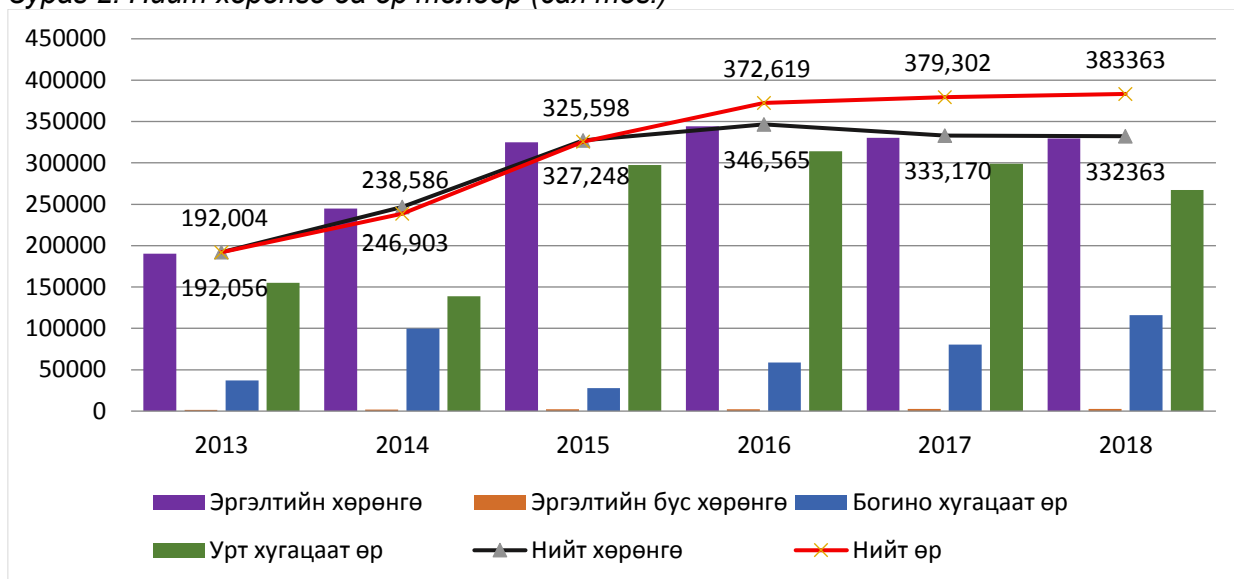
Эх сурвалж: Шилэн данс, ТОСК

Нийт хөрөнгө болон өр төлбөрийн харьцаа

Нийт хөрөнгийн дүн нь 2013 оноос хойш тасралтгүй өсч байсан боловч 2017 онд өмнөх оныхоос 13.4 тэрбум төгрөгөөр буурчээ. Энэ нь дансны авлага ба борлуулах зорилгоор эзэмшиж буй эргэлтийн бус хөрөнгийн хэмжээ багассанаас үүдэлтэй. Нийт өр төлбөр нь 2013 оноос хойш өссөн ч 2015 он хүртэл нийт орлогоос бага байсан бол 2016 онд 7, 2017

онд 14, 2018 онд 15 хувиар тус тус орлогоосоо давж ТОСК нь алдагдалтай ажиллаж эхэлсэн байна.

Зураг 2. Нийт хөрөнгө ба өр төлбөр (сая төг.)



Эх сурвалж: ТОСК

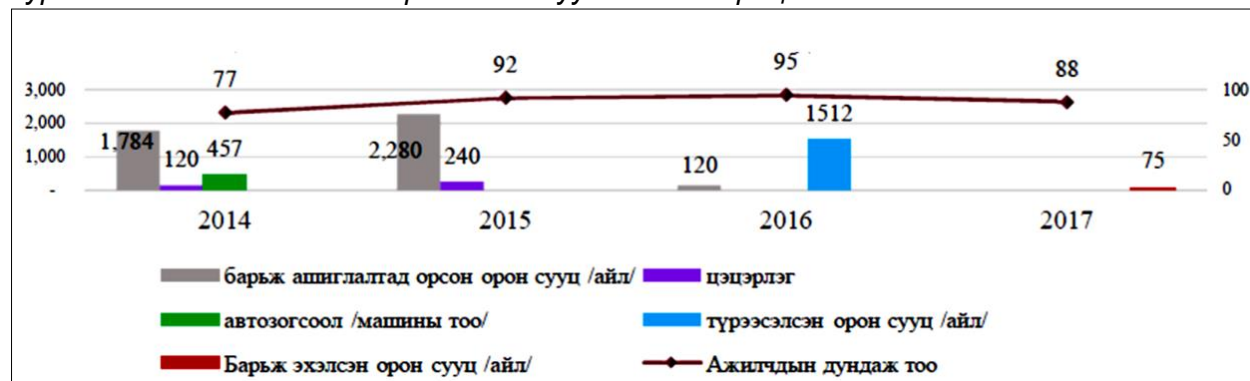
Санхүүгийн харьцааны шинжилгээ

Санхүүгийн гол үзүүлэлтийг үндэслэн сүүлийн 5 жилийн байдлаар буюу 2014 оноос 2018 оны хагас жил хүртэлх дүнгээр санхүүгийн харьцааны шинжилгээг хийлгээ

1.1. Бүтээмжийн шинжилгээ

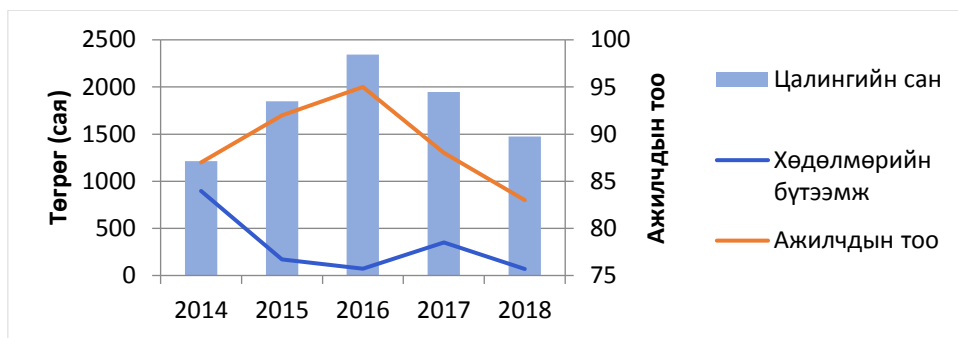
“ТОСК” ТӨҮГ-ын гол бүтээгдэхүүн болох орон сууц захиалан бариулж, ашиглалтад оруулан худалдан борлуулах үйл ажиллагаа сүүлийн 2 жилд удаашралтай байсан (Зураг 3). Хөдөлмөрийн бүтээмжийн үзүүлэлт (Зураг 4) 2014 оноос хойш тасралтгүй буурсаар 2017 онд өссөн боловч 2018 оны хагас жилийн байдлаар эргэн буурсан байна. 2016 онд цалингийн сангийн зардал хамгийн өндөр байсан боловч бүтээмжийн үзүүлэлт хамгийн бага байсан нь тус байгууллагын орон тоо, түүнд зарцуулсан цалин, урамшууллаас байгууллагын хүртэх өгөөж, үр ашиг улам бага байсныг харж болно.

Зураг 3. Ажилчдын тоо ба бүтээн байгуулалтын харьцаа



Эх сурвалж: УАГ

Зураг 4. Бүтээмжийн шинжилгээ



1.2. Үйл ажиллагааны буюу хөрөнгө ашиглалтын шинжилгээ

Үйл ажиллагаа буюу хөрөнгө ашиглалт нь эргэцийн шинжилгээгээр хэмжигддэг бөгөөд энэ нь аж ахуйн нэгжид янз бүрийн хэлбэрээр байршсан хөрөнгө ба эх үүсвэрүүдийн борлогдох эсвэл бэлэн мөнгөний гадагшлах эсвэл дотогшлох урсгал уруу хөрвөх чадварыг хэмжинэ.

№	Эргэцийн шинжилгээ	2014	2015	2016	2017	2018
1	Нийт хөрөнгийн эргэц	0.32	0.05	0.02	0.09	0.02
2	Бараа материалын эргэц (удаа)	0.49	0.08	0.09	0.47	0.08
3	Бараа материалын эргэц (өдөр)	747	4752	3948	778	4361
4	Нөөцийн эргэц (удаа)	0.5	0.1	0.1	0.5	0.1
5	Нөөцийн эргэц (өдөр)	737.1	4686.6	3893.9	767.8	4301
6	Авлагын эргэц (удаа)	0.99	0.13	0.06	0.24	0.04
7	Авлагын эргэц (өдөр)	365.1	2730	5664.7	1470	8088.3
8	Өглөгийн эргэц (удаа)	0.75	0.8	0.18	0.57	0.1
9	Өглөгийн эргэц (өдөр)	478.9	448.9	1961.1	629.1	3678.2

Нийт хөрөнгийн эргэцийг авч үзвэл 2017 оны хувьд 100 төгрөгийн хөрөнгө ашиглаад 9 төгрөгийн орлого олж байсан бол 2018 онд орлого нь өмнөх оноос 77 хувиар буурч 2 төгрөгт хүрчээ. Үүнээс үзэхэд нийт хөрөнгийг бүрэн хүчин чадлаар нь ашиглаагүй буюу багахан борлуулалт хийхийн тулд асар их хөрөнгө ашигласан нь харагдаж байна.

2018 оны үзүүлэлтээс харахад авлага нь жилд 0.04 удаа буюу 8,088 хоногт нэг эргэж байгаа нь урьд оны үзүүлэлтээс 450 хувиар өсчээ. Авлагын эргэц ингэж удааширвал оруулсан хөрөнгийн ашиглалт нь муу, улмаар төлбөрийн чадваргүй болоход хүргэж байна. Иймд авлагаа түргэн барагдуулж эргэцийг нь түргэтгэх нь төлбөрийн чадварийг дээшлүүлэхэд тустай.

Мөн хүснэгтээс өглөгийн эргэцийн харьцааг харахад 2018 оны байдлаар ТОСК-ийн дансны өр төлбөрөө барагдуулах дундаж хугацаа нь 3,678.2 хоног болж байна. Энэ нь асар урт хугацаа бөгөөд зээлээ цагт нь төлөх төлбөрийн чадваргүйг илтгэж байна.

1.3. Ашигт ажиллагааны шинжилгээ

Борлуулалтын ашигт ажиллагааны үзүүлэлтээс харахад өнгөрсөн онд 100 төгрөгийн борлуулалт хийхэд 93 төгрөгийн зардал гарган зөвхөн 7 төгрөгийн ашиг олж байсан бол энэ онд ашиг нь ялимгүй өсч 9 төгрөг болжээ.

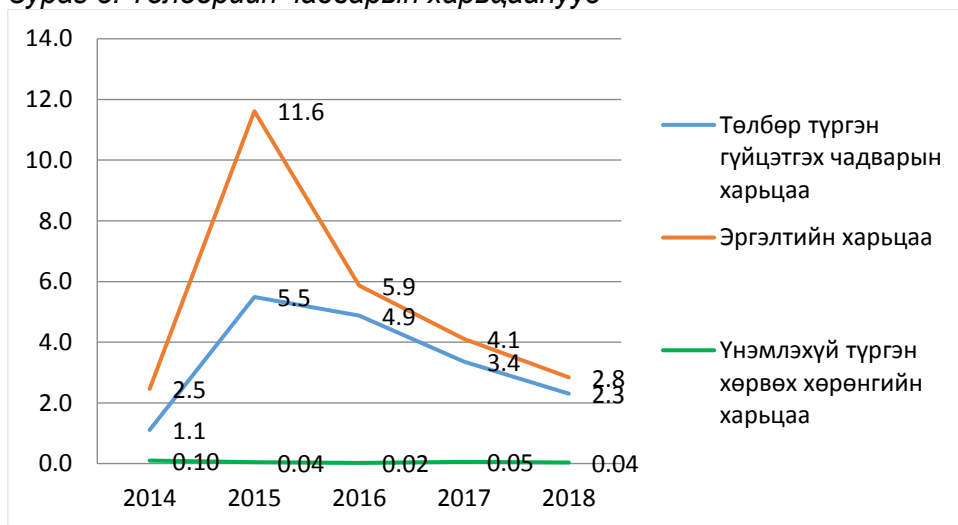
Хөрөнгийн өгөөжийн үзүүлэлт сөрөг гарсан нь боломжит хөрөнгийг ашиглан ямар ч ашиггүй улмаар сүүлийн 4 жил алдагдалтай ажиллаж байгааг харуулж байна.

№	Ашигт ажиллагааны харьцаа	2014	2015	2016	2017	2018
1	Борлуулалтын ашигт ажиллагаа	0.16	0.17	0.23	0.07	0.09
2	Хөрөнгийн өгөөж	3.36	-1.3	-2.22	-5.9	-1.35

1.4. Төлбөрийн чадварын шинжилгээ

Төлбөрийн чадварын шинжилгээ нь хүлээгдэж байгаа өр төлбөрийг хугацаанд нь төлж барагдуулахад шаардагдах санхүүгийн нөөц хүрэлцээтэй эсэхийг тодорхойлоход чиглэгдэнэ.

Зураг 5. Төлбөрийн чадварын харьцаанууд



Төлбөр түргэн гүйцэтгэх чадварын харьцаа нь богино хугацаат өр төлбөрийг барагдуулах ойрын бололцоо хир байгааг илтгэдэг бөгөөд харьцааны үзүүлэлт өндөр байх тусмаа сайн гэж үздэг. ТОСК-ийн хувьд харьцааны үзүүлэлт өндөр байгаа нь сайн хэдий ч нөгөө талаар ТОСК-ийн дансны авлага нь мөнгө түүнтэй адилтгах хөрөнгөөсөө илүү байгаа тул дансны авлагаа цагт нь авч чадахгүй бол төлбөр түргэн гүйцэтгэх чадвар нь сул байна гэж үзнэ. Энэ тооцоонд дансны авлагыг хөрвөх чадвар сайтай учраас оруулдаг боловч ТОСК-ийн дансны авлагын хөрвөх чадвар нь муу байна. Учир нь дансны авлага нь жил ирэх тусам өсч байгаа нь авлагаа цаг тухайд нь авч чадахгүй байгаатай холбоотой. Тухайлбал, одоогоор хөрөнгө оруулалт хамтын ажиллагааны гэрээтэй байгууллагуудын авлагын нийт дүн 20,350.5 тэр бум төгрөг, аж ахуйн тооцоотой авлагуудын нийт дүн нь 2,121.0 тэр бум төгрөгт тус тус хүрсэн байна. ТОСК энэ асуудлаа шийдвэрлүүлэхийн тулд ихэнх аж ахуйн нэгжүүдийг шүүхэд өгчээ. Хэдийгээр энэ харьцаагаар ТОСК нь 100 төгрөгний өрийг төлөх 230 төгрөгтэй гэж гарч байгаа боловч дансны авлага нь бэлэн мөнгө биш гэдгийг санах нь зүйтэй.

Эргэлтийн харьцааны үзүүлэлт нь жил ирэх тусам багасч байгаа боловч богино хугацаат өр төлбөрийг эргэлтийн хөрөнгөөрөө барагдуулах төлбөрийн чадварын боломжийн түвшинд байгаа мэт харагдаж байгаа (1:2.8 буюу 100 төгрөгийн өрийг төлөх 280 төгрөгийн хөрөнгөтэй байна гэсэн үг) боловч эргэлтийн хөрөнгийг бүрдүүлдэг гол хэсэг нь дансны авлага тул дээр өгүүлсэнчлэн ТОСК-ийн хөрвөх чадвар нь дансны авлагаасаа шалтгаалж байгааг харуулж байна.

Үнэмлэхүй түргэн хөрвөх хөрөнгийн харьцаа нь богино хугацаат өр төлбөрийн хэдэн хувийг барагдуулах мөнгө түүнтэй адилтгах хөрөнгийн чадвартайг харуулна. 2018 оны дүнгээр богино хугацаат өр төлбөрийн 100 төгрөг тутмыг төлөх 4 төгрөгтэй буюу нийт богино хугацаат өр төлбөрийн 4 хувийг л төлөх санхүүгийн чадвартай (мөнгө түүнтэй адилтгах хөрөнгө) байна гэж дүгнэж болно.

1.5. Санхүүгийн тогтвортой байдлын шинжилгээ

ТОСК-ийн эздийн өмчийн дүн нь хасах уруу (-51.0 тэр бут төг.) шилжсэн нь энэ байгууллага нь 2015 оноос эхлэн алдагдалтай үйл ажиллагаа явуулж ирсний алдагдал нь хуримтлагдсаар гадны эх үүсвэрийн (богино болон урт хугацааны зээл) хараат байдалд орж бие даан үйл ажиллагаа явуулах бүрэн чадваргүй болсныг харуулж байна.

Өрийн харьцааны боломжийн түвшин нь 0.4-0.6 байдаг бол ТОСК-ийн түвшин нь өссөөр 2018 онд 1.15-т хүрчээ. Өөрөөр хэлбэл нийт өр нь нийт хөрөнгөөс 1.15 дахин их байна гэж дүгнэж болох бөгөөд Корпорацийн санхүүгийн тогтвортой байдалд энэ нь муугаар нөлөөлж байна. Гэхдээ нийт өр төлбөрт ТОСК-т хамааралгүй Барилгын хийц үйлдвэрлэх тоног, төхөөрөмж худалдан авсан 7.0 сая ам.доллар, “Шинэ Яармаг хороолол” төслийн 29.1 сая ам.долларын зээл орсон бөгөөд энэ дүнг хасвал нийт өр төлбөрийн хэмжээ багасч өрийн харьцаа нааштай гарах боломжтой.

Хүү төлөх чадварын харьцаа нь тогтоосон хугацаанд шаардлагатай хэмжээний хүүгийн зардлыг төлөх чадварыг илтгэх бөгөөд ТОСК-ийн тооцооллоос харахад хүү төлөх чадварын үзүүлэлт нь буурч сөрөг тоо уруу орсон нь хүүгийн зардал нь хүү болон татварын өмнөх ашигаасаа ойролцоогоор 10 дахин давсан бөгөөд санхүүгийн маш эрсдэлтэй байдалд оржээ.

№	Өрийн удирдлагын харьцаа	2014	2015	2016	2017	2018
1	Өрийн харьцаа	0.97	0.99	1.08	1.14	1.15
2	Хүү төлөх чадварын харьцаа	0	0	-1.87	0.02	-0.09

Дүгнэлт

ТОСК” ТӨҮГ-ын үйл ажиллагааны зорилго, бүтэц, зохион байгуулалт оновчгүйгээс хууль, эрх зүйн хүрээнд үйл ажиллагаа явуулаагүй байна. Төрөөс хүн амыг хямд үнэтэй, чанартай орон сууцаар хангах, төрөөс зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах хөнгөлөлтийн бодлогыг хэрэгжүүлэх үндсэн чиг үүрэгтэй боловч улсын төсвөөс татаас өгдөггүй учраас тус корпорацийн дүрэмд үйл ажиллагааны зорилгыг ашигт ажиллагааг нэмэгдүүлэхээр түлхүү заажээ. Гэвч ТОСК-ийн одоогийн санхүүгийн байдлыг шинжилбэл санхүүгийн сахилга бат сул байснаас хөрөнгө нөөцийг арвилан хэмнэлтгүй, үр ашиггүй зарцуулсан нь чиг үүргийн хэрэгжилтэд сөргөөр нөлөөлсөн байна. “ОССК” ХХК-ийн хэрэгжүүлсэн 2.5 тэрбум төгрөгийн өртөгтэй 118 айлын орон сууц, “ТОСК” ТӨҮГ-ын хэрэгжүүлсэн 56.7 тэрбум төгрөгийн өртөгтэй 1,542 айлын орон сууцны барилга санхүүжилтийн эх үүсвэргүйн улмаас баригдаж дуусаагүй, дутуу орхигдсон байна. Энэ байгууллага одоогоор санхүүгийн тогтворгүй байдалд хүрсэн бөгөөд энэ байгууллагын чиг үүргийг нарийн тодорхойлж, бүтэц зохион байгуулалтыг өөрчилж илүү боловсронгуй болгох шаардлагатай. Мөн байгууллагын бизнес болон стратеги төлөвлөгөөг боловсруулж, батлуулан, зорилтот түвшинг хангаж ажиллах, хөрөнгө нөөцийг үр ашигтай, хэмнэлттэй, зориулалтын дагуу зарцуулж байх тогтолцоог бий болгож хууль эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх нь зүйтэй.

Үндэсний статистикийн хорооноос гаргасан “2016 оны өрхийн нийгэм, эдийн засгийн судалгаа”-гаар зорилтод бүлгийн иргэдийн дундаж орлого Улаанбаатар хотод 175.3 мянган төгрөг, орон нутагт 146.0 мянган төгрөг байгаа бөгөөд Засгийн газрын 2015 оны 248 дугаар 13 тогтоолд заасан хувиар тооцоход түрээсийн 1 сарын төлбөр нийслэлд 43.8 мянга, орон нутагт 36.5 мянган төгрөг байхаар байна. БХБ-ын Сайдын 2016 оны 28 дугаар тушаалаар баталсан “Иргэдийг түрээсийн орон сууцанд хамруулах журам”-ын 14-д орон сууцны 1 м.кв-ын үнийг орон нутагт 4,000, нийслэлд 5,500 төгрөгөөр тогтоосны дагуу “ТОСК” ТӨҮГ-ын захиалгаар барьж, ашиглалтад оруулсан орон сууцны 1 сарын хамгийн бага түрээсийн төлбөр нийслэлд 126.6 мянга, орон нутагт 148.5 мянган төгрөг /ашиглалтын зардал ороогүй/ байна. Энэ нь Засгийн газрын дээрх тогтоолоор баталсан хэмжээнээс 3 дахин өндөр байгаагаас төрөөс зорилтот бүлгийн иргэдэд үзүүлэх хөнгөлөлтийн бодлогыг хэрэгжүүлэх үндсэн чиг үүргийн хэрэгжилтэд сөргөөр нөлөөлж байна.

УУЛЗАЛТЫН ТЭМДЭГЛЭЛ БОЛОН САНАЛ

УУЛЗАЛТ - 1

Нийслэлийн Захирагчийн албанд хийсэн уулзалтын тэмдэглэл

Уулзалтад дараах хүмүүс оролцлоо:

1. Энхтайван- Захирагчийн ажлын албаны орон сууц ашиглалтын асуудал хариуцсан мэргэжилтэн
2. Гансүх-Орон сууц нийтийн аж ахуйн газрын мэргэжилтэн
3. Цэрэндолгор
4. Болор-Хот төлөвлөлт, ерөнхий төлөвлөгөөний газрын хуулийн мэргэжилтэн
5. Ю.Доржпагма-Орон сууцны зөвлөх
6. Х.Хажидсүрэн-Туслах хуульч

Энхтайван: Манай байгууллагын гол санал бол эцсийн хэрэглэгч хүртэлх үйл ажиллагааг мэргэжлийн байгууллагад өгчихмөөр байгаа юм. Түүнээс тэр шат, пассат энэ тэр нь хамаагүй ээ. Босоо шугам дээр дундын өмчлөлийн асуудал үүсдэг.

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

Цэрэндолгор: Одоо бол 1030 СӨХ байдаг. Бид нар СӨХ болон бусад тоо баримтаа төвийн 6 дүүргээ , нийслэлийн хэмжээнд, гэвэл гаргаж өгч болно шүү.

Ю.Доржпагма: Ус сувгийн удирдах ажлын болон эрчим хүчний зөвшөөрөлтэй гэвэл өөр үү?

Энхтайван: Ямар үйл ажиллагаа явуулах вэ гэдгээсээ шалтгаалж тоо нь өөр өөр байдаг. 10 ГКл цаг уу 5 ГКл цаг уу гэдэг нь өөр өөр байгаа шүү. Ус хангамж ариутгах татуургын газраас цэвэр усаар хангах , бохир ус татан зайлуулах гээд ус бохир 2 дээр тусгай зөвшөөрөл авдаг. Энэ дээр 112, 120 орчим тусгай зөвшөөрөлтэй байгаа. Эрчим хүчний зохицуулах газраас мэдээлсэн тоогоор 47 хувийн аж ахуйн нэгж байгууллага мөн манай нийлээд. Үйл ажиллагаа явуулж байгаа нь 67 байгаа. Дээрх 2 тусгай зөвшөөрлийн шаардлагуудыг нь ижил болгож болдоггүй. Ус сувгийнх тэдэн 1000 өрхтэй байна гээд заасан байдаг.

Байгууллагуудыг чадалтай чадалгүйгээр нь шигшиж л байна. Мэргэжлийн байгууллага гэдэг нь дээрх 2 төрлийн тусгай зөвшөөрөлтэйгөө л хэлээд байгаа юм өөр юу ч биш.

Ю.Доржпагма: Тэгвэл дээрх 2 төрлийн тусгай зөвшөөрлийг зэрэг авсан байгууллага цаашид үйл ажиллагаа явуулна гэсэн юм байдаг уу? энэ 2 тусгай зөвшөөрөл одоогийнх шигээ тусдаа байгаад байвал болох уу?цэгцтэй болгож болдоггүй юм уу?

Энхтайван: Уг нь ч болохгүй юм байхгүй л дээ. Гэхдээ жижиг хүчин чадал нь хүрэхгүй байна. Эрчим хүчний зохицуулах газраас 47 ААНБ л тусгай зөвшөөрөлтэй яагаад гэвэл хүчин чадал хүрэхгүй байна. 10,000 ГКл цаг гэдэг тийм ч амар зүйл биш. 10,000 ГКл цаг гэдэг бол Буянт ухаа-1 байх шүү.

Урьд нь тусгай зөвшөөрөл авахгүйгээр мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаа явуулаад байсан үүнийг бид шахаж цэгцэлье гээд тусгай зөвшөөрөлтэйг нь үлдээгээд бусдыг нь цөөлсөн байгаа. Эрчим хүчний, ус бохирын тусгай зөвшөөрлийг 2-ууланг нь авсан бол мэргэжлийн байгууллага гээд байдаг.

Олон хэрэглэгчтэй байх тусам санхүүгийн хувьд том байж чадалтай тогтвортой байдаг. Тэгээд дараа нь дээвэр засан болохоор хэн засах нь тодорхойгүй байдаг. 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 юмуу?

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?

Гансүх: Орон сууцны засвар үйлчилгээн дээр норм дүрмээрээ хяналт тавиад явдаг болохоос дундын өмчлөл дээр хаанаас ямар ч хяналт байхгүй шүү дээ.

Болор: СӨХ үүд янз бүрийн үйл ажиллагаа явуулдаг, газар тэнгэр шиг өөр байдаг. Сэтгэлтэй СӨХ нь сайхан л байдаг ихэнх нь дарга нар нь өөрсдөө идчихдэг. Даргын л үзэмжийн асуудал болоод байна.

Гансүх: Орон сууцны шугам сүлжээ нь СӨХ –ийн өмч гэсэн мөртлөө бүртгэл энэ тэрээ юм юу ч байдаггүй л юм байна лээ. Манай тоолуур хүртэл манайх авъя гэсэн саналтай байгаа. /эрчим хүчийг мөн адил/ 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-ийн хуулийг наагаад л орхичихвол дутагдалтай шүү.

Болор: Орон сууцны дулаан алдагдлыг бас судалмаар байна.

УУЛЗАЛТ – 2

ТОСК –той хийсэн уулзалт

2018 оны 06 сарын 07-ны өдөр ТОСК –ийн 301 тоотод болсон уулзалтад ТОСК-ийн зүгээс :

3.Итгэлбат-Гэрээ хөрөнгө оруулалтын газрын дарга

М.Уламбаяр- Хөрөнгө оруулалтын ахлах мэргэжилтэн

3.Энх-Оргил- Орон сууцны ашиглалтын хэлтсийн ахлах мэргэжилтэн

нар мөн манай багийн зүгээс Б.Лхамсүрэн, Ч.Тавансахияа, Ю.Доржпагма, Х.Хажидсүрэн нар оролцлоо.

Б.Лхамсүрэн зорилго, чиглэлээ танилцуулав.

ТОСК: Манай байгууллагын статус өөрөө тодорхой бус байгаа. Барилга, хот байгуулалтын яаманд хүсэлтээ хүргүүлсэн. 2013 онд манай байгууллага ТОСК гэсэн нэртэй болсон. Бид өмнөх ОССК /орон сууцны санхүүжилтийн корпораци/ гэсэн хэлбэрээрээ үйл ажиллагаа явуулах нь зүйтэй гэж үздэг. Манайх орон сууцны барилгынхаа ашиглалт, хамгаалалтыг мөн хариуцдаг. Дэлхийн бусад улсад ийм байгууллага байдаг, тэр нь өөрийн гэсэн бие даасан хуультай байдаг юм байна лээ. Өнөөдөр ипотекийн зээлийг хэн явуулах нь тодорхойгүй байна. Одоо Засгийн газар хэрхэн санхүүжүүлэхээ шийдээгүй л байна.

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. Үндсэн хөрөнгө ч юмуу тиймэрхүү асуудлыг хэн хариуцах нь тодорхойгүй байна. Энэ талаар Барилга, хот байгуулалтын яаманд саналаа өгсөн. Түрээсийн орон сууцны бүртгэлийг яаж бүртгэх нь тодорхойгүй байна. Энгийн түрээс нь сонгон шалгаруулалт шиг явагддаг. Ипотекийн зээлд хамрагдаагүй иргэд түрээсийн орон сууцанд ордог шүү дээ.

Ипотекийн зээлийг арилжааны банк хэрэгжүүлээд явах юм уу яах ёстой вэ гэдгийг тодорхой болгох шаардлагатай. Монголбанк болохоор манай байгууллагыг зээл олгох эрх бүхий этгээд биш гэсэн хариу өгдөг.

МИК болон ТОСК хоёр чинь өөр өөр байгууллага шүү дээ. Манайх ТӨААТҮГ. Одоогийн байдлаар түрээсийн орон сууцны санд 1500 орчим сууц байгаа. 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 статус нь тодорхой бус учраас нийгэмд янз янзаар ойлгогддог. Манайх дүрэмтэй, түүнийг үзэж болно.

Түрээсийн гэрээг нэг жилээр байгуулаад, жил жилээр сунгалт хийгээд явж байна. Одоогийн байдлаар 2 дахь жилдээ л явж байгаа шүү дээ. Хөдөө түрээсийн орон сууц байгаа. 10 аймагт 700 гаруй, хотод 700 гаруй сууц байна. Үүнээс Буянт-Ухаа 2-т 500 гаруй, Хангай хотхонд 200 гаруй нь байна. Энэ онд ашиглалтад орох 1500 гаруй орон сууц байгаа. Хөгжлийн банкны 7 хувийн хүүтэй зээлээр баригдсан учир түрээсийн төлбөр нь 70 хувийн зээлийг л хааж байгаа. Үлдсэн дээр нь сард 150 сая төгрөгийн алдагдал хүлээгээд л явж байна. Сангийн статус байхгүй. Манайд л өгсөн хөрөнгө байгаа. Бусад улс зорилтот бүлгийн иргэдээ орон сууцаар хангадаг. Манай улс 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. Мөн СӨХ-ийн 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 нэг аймагт нэг л СӨХ байдаг юм байна. Тэрэнд нь 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 худалдан борлуулаад дуусчихсан.

Түрээсийн орон сууцыг түрээслэгч нар чинь бол Иргэний хуулиар хөлслөгч болоод байгаа, түрээслэгч биш. Энийг яах ёстой вэ? Нэр томьёог 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 мэргэжлийн талаас нь хянадаг байвал зүгээр. Зорилтот бүлгийн ипотекийн зээлийн асуудлыг манайх авмаар байгаа юм. Бага орлоготой иргэд рүү гэр хороолол руу хандсан болгоныг манайх хариуцан ажилламаар байгаа. Ипотекийн зээлийн бусад эх үүсвэр энэ тэр хамаагүй ээ. Улсын төсвөөс л хийж байгаа бол манайх авдаг байх.

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

Эко Яармаг

Буянт-Ухаа 2.2

Буянт-Ухаа 3 гэсэн хорооллуудыг төлөвлөж байгаа. Баригдах магадлал байна.

Тэнхлэг зууч ХХК-ийн судалгаагаар 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 3 хувиас доош байх боломжтой. 7 хувь гэдэг бол ихдээд байгаа юм. Гадаадынхан төсөл хөтөлбөрийг ерөөсөө сонирхдоггүй. Учир нь шаардлага өндөр, баталгаа байхгүй.

Гадаад орнуудын туршлагыг харвал Сингапурт хүн бүрийн онцлогт нь тохирсон өөр өөр төлөлт, нөхцөлтэй зээлийн систем байдаг. Ажил хийж байхад нь ипотекийн даатгал бас авдаг. Авсан байраа 5 жил солихгүй, зарахгүй /хэрэв зээл авсан бол/. Хүүхэд нэмэгдлээ гэхэд 2 өрөө орон сууцыг 3 өрөөгөөр сольж болдог. СӨХ өөрөө өмчийн эрхгүй байгууллага. Ер нь бол үйлчилгээний байгууллага л байх ёстой.

Нөхөн төлбөрийн асуудлыг хуульчилж өгөх шаардлагатай. Амьдарч байгаа барилга нь нурах юм бол яах вэ?

ОСНААУГ-ЫН САНАЛ:

ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСӨЛ БОЛОВСРУУЛАХ АЖЛЫН ХЭСЭГТ

Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газар нь нийслэлийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2017 оны 02 дугаар сарын 23-ны өдрийн 33 дугаар тогтоолоор баталсан дүрмийн дагуу үйл ажиллагаагаа нийслэлийн өмчид бүртгэгдсэн өөрийн эзэмшлийн ус, дулаан дамжуулах төв болон инженерийн шугам сүлжээгээр дамжуулан хэрэглэгчдэд орон сууц нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ /дулаан эрчим хүч, хэрэгцээний халуун, хүйтэн усаар хангах, болон бохир усыг татан зайлуулах/ эрхэлдэг.

СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСӨЛД САНАЛ ГАРГАХ ҮНДЭСЛЭЛ

Нийтийн зориулалтай орон сууцны байшингийн инженерийн гадна болон дотор шугам сүлжээ нь сууц өмчлөгчийн өмч, дундын өмчлөл, орон нутгийн өмч буюу шинээр баригдсан орон сууцны хувьд хөрөнгө оруулагч байгууллагын өмч гэж хэсэгчлэн хуваагдаж байна. Ус дулаан дамжуулан, хуваарилах төвөөс хэрэглэгчийн тоног төхөөрөмж хүртэлх түгээх “шугам” “сүлжээ”-гээр ус, дулааны үйлчилгээг зөвхөн хангагч байгууллага хариуцан ажиллаж байна.

Гэтэл тухайн “шугам” “сүлжээ” / Эрчим хүчний тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.14-дэх заалт “дулаан түгээх сүлжээ” Хот суурины ус хангамж ,ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.7 дах заалтаар “Цэвэр ус түгээх шугам” гэж нэр томъёог хэрэглэсэн/ хэсэгчлэн олон өмчлөгч байдаг нь ус, дулаанаар хангах болон бохир усыг татан зайлуулах үйлчилгээний хэвийн үйл ажиллагааг эрхлэн засвар үйлчилгээг тогтмол эрхлэх ажиллагаанд бусдын өмч хөрөнгө болон түүний эзэмшигчээс шалтгаалан хүндрэл гарч байна. Тухайлбал: Шугам сүлжээний өмчлөгч нь өөрийнхөө өмчид засвар үйлчилгээ хийлгэхээс татгалзах, орон сууцны байшингийн доод хонгил /зоорийн давхар/ хариуцсан эзэн олдохгүй цоожлон явах, засвар үйлчилгээний төлбөрийг барагдуулахгүй байх, засварын сэлбэг, материал болон түүний зардлыг гаргаж өгөхгүй байх зэрэг нөхцөл байдал гарсаар байна.

Мөн нийтийн зориулалттай орон сууцны зарим оршин суугч өөрийн байрны инженерийн шугам сүлжээг далдлан засвар хийсэн, далд байгаа шугам гэмтсэн үед засвар хийхэд хүндрэл учирдаг болно.

ХОТ, СУУРИНЫ УС ХАНГАМЖ , АРИУТГАХ ТАТУУРГЫН АШИГЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСӨЛД ОРУУЛАХ САНАЛ

Энэ хуулийн 19 дүгээр зүйлийн 19.1 дэх заалтаар “Хот, суурины ус хангамжийн эх үүсвэрийн барилга байгууламж, цэвэр ус дамжуулах, **түгээх**, бохир ус цуглуулах, татан зайлуулах шугам сүлжээ, цэвэрлэх байгууламж нь төрийн болон орон нутгийн өмчид байна. гэж заасан.

Гэтэл Орон сууцны тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн Нийтийн зориулалтай орон сууцны байшингийн засвар, үйлчилгээ, инженерийн хангамж орчны тохижилт гэсэн зүйл заалтаар орон сууцны байшингийн гадна шугам сүлжээний засвар үйлчилгээ, түүний төлбөр зардлыг мэргэжлийн байгууллага хариуцах, орон сууцны барилгын доторх шугам сүлжээг сууц өмчлөгч болон сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцах утга агуулагдаж байгаа нь эзэмшил, өмчлөл өөр тодорхойлсон шинжтэй байна.

- Дамжуулах сүлжээ хариуцсан байгууллага буюу “Улаанбаатар Дулааны сүлжээ” ХК
- Эрчим хүчний зохицуулах хороо
- Эрчим хүчний яамнаас бүрэлдэхүүн томилдог гэх мэт
- Эрчим хүчний яамны байгууллага

Харин түгээх сүлжээ хариуцсан байгууллага буюу Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газар нь Эрчим хүчний яамны харьяа байгууллага биш орон нутгийн өмчтэй аж ахуйн тооцоотой үйлдвэрийн газар болно.

1. Иргэний хууль 2002 он
2. Орон сууцны тухай хууль 1999 он
3. СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хууль 2003 он
4. <http://www.supremecourt.mn/act/view/207>
5. Шударга өрсөлдөөн хэрэглэгчийн төлөө газрын даргын 2017 оны 01 дүгээр сарын 23-ны өдрийн А/07 дугаар тушаалаар нийслэлийн 6 дүүргийн сууц өмчлөгчдийн холбооны ажил байдалтай танилцах хуулийн хэрэгжилт эрх зүйн орчинг боловсронгуй болгох санал боловсруулах ажлын хэсгийн шалгалтын дүн
6. Хүн ам, орон сууцны 2015 оны завсрын тооллогын дүн.
7. Хот байгуулалтын тухай хуулийн төслийн тандан судалгааны тайлан, Зөвлөх баг 2017 он
8. Nso.mn
9. Улаанбаатар хотын төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны стратеги тайлан, 2014 он
10. Монгол Улсын хот байгуулалтын тайлан. Habitat –III
11. <https://www.nso.mn/content/1971#.WzHbqgcZy2w>
12. www.shuukh.mn
13. www.legalinfo.mn
14. <http://www.supremecourt.mn/act/view/2007>
15. Шүүхийн мэдээлэл, судалгаа, сурталчилгааны төв. СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАНГИЙН ЭМХЭТГЭЛ (2017)-д хэвлэгдсэн Иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийн 255.1 дэх хэсэгт заасныг үндэслэн шийдвэрлэж буй шүүхийн практик судалгаа
16. Орон сууцны санхүүжилтийн төсөл, хэрэгжилт, үр дүн эмхэтгэл, 2007 он
17. Монгол Улсын орон сууцны зах зээлийн эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгаа. 2018 он
18. Хүн амын амьдарч буй орчин нөхцөл, ЖАЙКА, Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалтын хөтөлбөрийн судалгаа (УБЕТС)-ны эцсийн тайлан, Хураангуй 1-р боть
19. Монгол Улсын Засгийн газрын 2005 оны 144 дүгээр тогтоол
20. Үндэсний аудитын газрын тайлан 2006 он. Улаанбаатар хотын Орон сууцны конторуудын үйл ажиллагаа.
21. Хууль зүй, дотоод хэргийн яам, Барилга хот байгуулалтын яам хамтран Германы олон улсын хамтын ажиллагааны нийгэмлэгийн “Эдийн засгийн тогтвортой барилгын чиглэлийн 11 хуулийн хийдэл, зөрчил, давхардлыг тогтоох, тэдгээрийн уялдаа холбоог сайжруулах ажлын хүрээнд хийсэн тайлан.
22. 2017 оны 03 дугаар сарын 15-нд зохион байгуулагдсан хэлэлцүүлгийн дүн
23. Барилга, хот байгуулалтын яамны Төрийн нарийн бичгийн даргын 2017.04.10-ны өдрийн тушаалаар 13 аймаг, 9 байгууллага, нийслэлийн Засаг даргад хүргүүлсэн хэрэгжилтийн талаар гаргасан тайланд ирүүлсэн санал
24. Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, ОСНААҮГ-ын мэргэжилтнүүдтэй хийсэн уулзалтын тэмдэглэл
25. Төрийн орон сууцны корпорацийн удирдлагуудтай хийсэн уулзалтын тэмдэглэл
26. 4000 орон сууцны квот гарчээ, 2009, <http://news.barilga.mn/r/2>
27. “4000 орон сууц”-ын хэрэгжилт - <https://www.news.mn/content/print/23266>
28. Батсүх, Г. 2016, Орон сууцны зах зээл, Монголын эдийн засгийн чуулган, “Барилга Эм Эн” ХХК -ийн УЗ-ийн дарга
29. Дэлхийн банк, 2007, Санхүүгийн салбарын үнэлгээний хөтөлбөрийн орон сууцны санхүүжилтийн техник хавсралтын зөвлөмжүүд
30. Дэлхийн банк, 2012, ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТ ТЕХНИК ХАВСРАЛТ
31. Дэлхийн Банк, 2012, САНХҮҮГИЙН СЕКТОРЫН ҮНЭЛГЭЭ
32. Засгийн газрын хуралдаанаас, 2009.09.16, <http://news.gogo.mn/r/59503>
33. Засгийн газрын хуралдаанаас, 2009.09.16, <http://news.gogo.mn/r/59503>
34. Монголбанк, 2013, Орон сууцны үнийн өсөлтөд нөлөөлж буй хүчин зүйлс
35. Монголбанк, 2016, Ипотекийн зээлийн дэлгэрэнгүй тайлан 2016 оны 8 дугаар сар
36. Монголбанк, 2017, ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН ТОГТОЛЦОО: ОЛОН УЛСЫН ХАРЬЦУУЛАЛТ
37. Монголбанк, 2017, Банкуудын ипотекийн зээлийн тайлан
38. Монгол Улсын Засгийн газрын 2005 оны 144 дүгээр тогтоол
39. Монгол Улсын статистикийн эмхэтгэл, 2006,

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