



БАРИЛГА, ХОТ
БАЙГУУЛАЛТЫН
ЯАМ



БАРИЛГЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН
ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВРЫН
ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАНГИЙН
ДЭД ХАВСРАЛТ

ОЛОН УЛСЫН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН

ГАДААД ОРНУУДЫН БАРИЛГЫН
ТУХАЙ ХУУЛЬ ТОГТООМЖИЙН
ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА



ЗАХИАЛАГЧ: БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ЯАМ



ГҮЙЦЭТГЭГЧ: МОНГОЛЫН БАРИЛГЫН ИНЖЕНЕРҮҮДИЙН
ХОЛБООНЫ ЗӨВЛӨХ БАГ

Улаанбаатар хот
2023 он



БАРИЛГА ХОТ
БАЙГУУЛАЛТЫН
ЯАМ



БАРИЛГЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВРЫН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАНГИЙН ДЭД ХАВСРАЛТ

ОЛОН УЛСЫН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН

ЗАХИАЛАГЧ: БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ЯАМ
БАРИЛГЫН ХӨГЖЛИЙН ТӨВ

ГҮЙЦЭТГЭГЧ: МОНГОЛЫН БАРИЛГЫН
ИНЖЕНЕРҮҮДИЙН ХОЛБООНЫ ЗӨВЛӨХ БАГ:

А.Ариунболд /Зөвлөх инженер, Багийн ахлагч/
Б.Бямбажав /Зөвлөх Инженер/
Э.Ганзориг /Зөвлөх инженер/
Б.Гантулга /Зөвлөх инженер/
М.Гандорж /Мэргэшсэн инженер, нарийн бичиг/
Г.Ган-өлзий /Мэргэшсэн инженер/
Б.Мөнхбаатар /Мэргэшсэн инженер/
Ц.Жавхлан /Мэргэшсэн инженер/
А.Дэлгэрмаа /Ахлах хуульч, өмгөөлөгч/
Б.Болормаа /Эрх зүйч/
А.Одхүү /Эрх зүйч/
Б.Энх-учрал/ Эрх зүйч/
Ч.Тавансахъяа /Эдийн засагч, судлаач/
Э.Одгэрэл /Мэргэшсэн инженер, судлаач/
Н.Гүндэгмаа /Эдийн засагч, туслах/

Улаанбаатар хот
2023 он

ОЛОН УЛСЫН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН

Агуулга	Хуудасны дугаар
1. УДИРТГАЛ	
1.1. Товч танилцуулга	4
1.2. Судалгааны арга зүй	4
1.3. Судалгаанд сонгосон орнуудын талаар	4
2.1. БҮГД НАЙРАМДАХ СОЛОНГОС УЛС (БНСУ)	
2.1.1. Ерөнхий мэдээлэл	5
2.1.2. Барилгын салбарын хөгжлийн үзүүлэлт	6
2.1.3. Барилгын салбарын хууль, эрх зүйн орчин	6
2.1.4. Хэсгийн дүгнэлт	15
2.2. ГҮРЖ УЛС	
2.2.1. Ерөнхий мэдээлэл	16
2.2.2. Барилгын салбарын хөгжлийн үзүүлэлт	17
2.2.3. Барилгын салбарын хууль, эрх зүйн орчин	22
2.2.4. Дүгнэлт	23
2.3. ЯПОН УЛС	
2.3.1. Ерөнхий мэдээлэл	24
2.3.2. Барилгын салбарын хөгжлийн үзүүлэлт	26
2.3.3. Барилгын салбарын хууль, эрх зүйн орчин	26
2.3.4. Дүгнэлт	29
2.4. ОРОСЫН ХОЛБООНЫ УЛС (ОХУ)	
2.4.1. Ерөнхий мэдээлэл	30
2.4.2. Барилгын салбарын хөгжлийн үзүүлэлт	30
2.4.3. Барилгын салбарын хууль, эрх зүйн орчин	31
2.4.4. Дүгнэлт	32
2.5. БҮГД НАЙРАМДАХ ХЯТАД АРД УЛС (БНХАУ)	
2.5.1. Ерөнхий мэдээлэл	33
2.5.2. Барилгын салбарын хөгжлийн үзүүлэлт	33
2.5.3. Барилгын салбарын хууль, эрх зүйн орчин	34
2.5.4. Дүгнэлт	38
2.6. ЭСТОНИ УЛС	
2.6.1. Ерөнхий мэдээлэл	40
2.6.2. Барилгын салбарын хөгжлийн үзүүлэлт	42
2.6.3. Барилгын салбарын хууль, эрх зүйн орчин	42
2.6.4. Дүгнэлт	49
2.7. БҮГД НАЙРАМДАХ ТУРК УЛС (БНТУ)	
2.7.1. Ерөнхий мэдээлэл	51
2.7.2. Барилгын салбарын хөгжлийн үзүүлэлт	51
2.7.3. Барилгын салбарын хууль, эрх зүйн орчин	53
2.7.4. Дүгнэлт	55
2.8. БҮГД НАЙРАМДАХ СИНГАПУР УЛС	
2.8.1. Ерөнхий мэдээлэл	56
2.8.2. Барилгын салбарын хөгжлийн үзүүлэлт	57
2.8.3. Барилгын салбарын хууль, эрх зүйн орчин	57
2.8.4. Дүгнэлт	64
2.9. АВСТРАЛИ УЛС	

2.9.1. Ерөнхий мэдээлэл	66
2.9.2. Барилгын салбарын хөгжлийн үзүүлэлт	68
2.9.3. Барилгын салбарын хууль, эрх зүйн орчин	69
2.9.4. Дүгнэлт	74
3. ЕРӨНХИЙ ДҮГНЭЛТ	77
Хавсралт. Ашигласан материал, эх сурвалж	81

1. УДИРТГАЛ

1.1. Товч танилцуулга

“Монголын барилгын инженерүүдийн холбоо” ГҮТББ нь 2023.07.18-ны өдөр Барилгын хөгжлийн төвтэй Зөвлөх үйлчилгээний гэрээ байгуулан Барилгын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлж, Барилгын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын/ нэмэлт өөрчлөлтийн төсөл боловсруулах, хуулийн төслийн бүрдүүлбэрийг бэлтгэх ажлыг эхлүүлсэн. Зөвлөх баг уг ажлын хүрээнд 2016 оны 2-р сарын 6-нд батлагдсан “Барилгын тухай хууль” -ийн шинэчилсэн найруулгын хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх ажлын хүрээнд дэд тайлан болох “Олон улсын харьцуулсан судалгааны тайлан”-г боловсруулсан болно.

1.2. Судалгааны арга зүй

Хуулийн төслийг боловсруулахад судалгааны ажил, тэр дундаа олон улсын практик, гадаад орнуудын хуулийн харьцуулсан судалгаа голлох үүрэгтэй. Судалгааны ажлын үр дүнд бий болсон дүгнэлт, зөвлөмжүүд нь хуулийн төслийн үзэл баримтлалыг тогтоох, төслийг боловсруулахад өндөр ач холбогдолтой.

Энэхүү судалгааны ажлын хүрээнд олон улсын тэргүүний туршлага болон гадаад орнуудын хууль, эрх зүйн харьцуулсан судалгаа хийж, Монгол Улсад нийцэхүйц боломжит хувилбарыг сонгон дэвшүүлэх ажиллагааг гүйцэтгэнэ.

Юун түрүүнд хамгийн тохиромжтой гэж үзсэн гадаад улсыг олон улсын тайлан, судалгааны дүнг үндэслэн сонгож, тухайн орнуудын практик, хууль тогтоомж, хэрэгжилтийг тодорхой хэдэн шалгуураар сонгон судалдаг ба өөрийн хуулийн төсөлд тусгах гол санаа, бичвэрүүдийг орчуулга хийх зэргээр ажилладаг.

1.3. Судалгаанд сонгосон улс орнуудын талаар

Хөгжингүй орны жишигт нийцүүлэн улс орны ямарваа салбарыг хөгжүүлэх, сайн туршлагуудыг нутагшуулах, хэвшүүлэх нь хөгжиж буй орны хувьд зайлшгүй авч үзэх хэтийн зорилго байх шаардлагатай. Гэвч хүн амын тоо, эдийн засгийн үзүүлэлт зэрэг тухайн улсын бодит нөөц бололцоо, соёл гэх мэт нөхцөлүүд харилцан адилгүй байх тул шууд хуулбарлах замаар нутагшуулах нь төдийлөн зохимжгүй, мөн боломжгүй юм.

Тиймээс, хүрэх шаардлагатай үр дүнг тодорхойлох зорилгоор хөгжингүй орнууд буюу Хятад, Солонгос, Япон, Австрали, Сингапур улсуудыг сонгосон. Мөн ЗСБНХУ-н бүрэлдэхүүнд багтаж байсан, монголтой ойролцоо хүн амтай орнуудын хэрэгжүүлж чадсан сайн жишгүүдийг хүрэх зорилт болгон тодорхойлохоор тус тус сонгосон. 1998 онд батлагдсан “Барилгын тухай Монгол улсын хууль” нь ОХУ-н “Хот байгуулалтын тухай хууль- Градостроительный кодекс”-г ашиглан боловсруулсан байдаг тул Оросын Хот байгуулалтын тухай хуулийг судалж, хуулийн буруу хэрэгжсэн, асуудал дагуулж буй зүйлүүдийг залруулах зорилгоор судлахаар сонголоо.

2.1. БҮГД НАЙРАМДАХ СОЛОНГОС УЛС (БНСУ)

2.1.1. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

Байршил, нутаг дэвсгэрийн онцлог



Өмнөд Солонгос, албан ёсоор Бүгд Найрамдах Солонгос Улс (БНСУ) нь Дорнод Ази болон Солонгосын хойгийн өмнөд хэсэгт оршдог бүрэн эрхт улс юм. Хойд талаараа Умард Солонгостой газраар хиллэдэг ба баруун зүгт Шар тэнгисээр Хятад, зүүн зүгт япон тэнгисээр Япон улсуудтай хиллэдэг. Эх газрын болон халуун орны чийглэг уур амьсгалтай, дийлэнхдээ уулархаг

тогтоцтой, 100,210 ам дөрвөлжин километр газар нутагтай.

Хүн ам зүй

БНСУ нь 51 сая хүн амтай. Дэлхийн 194 улсаас хүн амын тоогоор 24-р байрт бичигдэнэ. Дайны дараа хүн амын тоо огцом өсөж, жилийн дундаж өсөлт 2.8%-д хүрч байсан бол аж үйлдвэржихийн хэрээр өсөлт удааширч 0.26%-д хүрээд байна.

Эдийн засгийн байдал

БНСУ-ын 2015 оны нэрлэсэн дотоодын нийт бүтээгдэхүүн (ДНБ) 1393 тэрбум ам.доллар, худалдан авах чадвараар тэгшитгэсэн ДНБ 1849 тэрбум \$-оор хэмжигдсэн ба дэлхийд 13-р байрт байна.

Засаг захиргааны бүтэц

Одоогийн үндсэн хууль нь 1987 онд Ну Тэ-вү ерөнхийлөгчийн үеэс тогтсон бөгөөд 6-р Бүгд найрамдах засаг гэж нэрийддэг. Ардчилсан дэглэмийн жишгээр төрийн эрх хууль тогтоох, гүйцэтгэх, шүүх гурван хэсэгт хуваагддаг.

Өмнөд Солонгос улсын хууль тогтоох байгууллага нь «Улсын хурал» бөгөөд 300 гишүүнтэй нэг танхимт парламент юм.

Төрийн тэргүүн, гүйцэтгэх эрх мэдлийн тэргүүн, зэвсэгт хүчний ерөнхий командлагч нь «Улсын ерөнхийлөгч» байх ба ерөнхийлөгч нь ерөнхий сайдыг томилно. Ерөнхий сайд нь ерөнхийлөгчид тусалж, сайд нарыг удирдана.

Өмнөд Солонгос улсад барилгын асуудлыг газар, дэд бүтэц, тээврийн яам хариуцаж байна. Бүтцийн хувьд газар, дэд бүтцийн асуудал хариуцсан дэд сайд, тээвэр хариуцсан дэд сайд гэж байна. Яам нь дараах нэгж/ асуудлуудыг хариуцна.

- төлөвлөлт, зохицуулалт;
- бүс нутаг, хот байгуулалт хариуцсан нэгж;
- газар, барилга хариуцсан нэгж;
- барилгын бодлогын хороо.

Өмнөд Солонгос нь онцгой хот, өөртөө засах онцгой хот, өргөн хот, аймаг, өөртөө засах онцгой аймаг гэсэн засаг захиргааны нэгжид хуваагдана.

Соёл, иргэншлийн онцлог

Өмнөд Солонгосчууд уламжлалт болон орчин үеийн соёлыг хослуулан амьдардаг. Уламжлалт соёл нь буддын шашин, күнзийн суртлын ёсны суурьтай. Уран зураг, шаазан эдлэл, уран баримал, жүжиг, бүжиг эртнээс хөгжсөн байдаг. Орчин үеийн соёлд аж үйлдвэржилт, хотжилт, техник технологийн дэвшил нөлөөлж байна.

Солонгосын эртний барилга байшин, урлал дорнын хийцтэй. Ордон, сүм хийд нь хээ угалз, олон давхар үелээ хийц бүхий дээвэртэй. Өрнийн барилгын хийц 19-р зуунаас эхлэн нэвтэрсэн. Их сургууль, албан газрын байшин барилга нь орчин үеийн хийцтэй байна.

2.1.2. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ХӨГЖЛИЙН ҮЗҮҮЛЭЛТ

Дэлхийн банкнаас гаргадаг улс орнуудын бизнесийн таатай орчны 2020 оны судалгаагаар БНСУ нь:

- барилгын зөвшөөрлийн үйл ажиллагаа - 12-т;
- эрчим хүч хангамж – 2-т;
- үл хөдлөх хөрөнгө бүртгэл – 40-д;
- гэрээний хариуцлага ба хэрэгжилт -2-р байрт тус тус эрэмбэлэгджээ.

Барилгын салбар нь БНСУ-д голлох салбар ба 2022 онд ДНБ-дээ ойролцоогоор 86 их наяд вон оруулсан байна.

БНСУ-ын барилгын үйлдвэрлэл 2023 оны 6-р сарыг өнгөрсөн оны мөн үетэй харьцуулахад 8.9 хувиар өссөн байна. Үүнд орон сууцны барилга болон гадаадад хэрэгжүүлсэн барилгын төслүүд түлхүү өссөн байна.

2.1.3. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ХУУЛЬ, ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН

Ерөнхий зүйл

БНСУ-д барилгын асуудлыг газар, дэд бүтэц, тээврийн яам хариуцдаг ба нийт 88 хуулийн хэрэгжилтийг хариуцаж байна. Үүнд:

- 44 нь газар, хот төлөвлөлттэй холбоотой;
- 16 нь барилгын үйл ажиллагаатай холбоотой;
- 35 нь зам тээвэртэй холбоотой;
- 3 нь тээвэртэй холбоотой байна.

Барилгын асуудалд холбогдох хуулиуд

№	Хуулийн нэр	Огноо	Дугаар
1	Барилгын технологийг дэмжих хууль	2022. 6. 10.	№.1893 3
2	Орон сууцны тухай хууль	2022. 5. 3.	№.1885 6
3	Барилгын тухай хууль	2022. 11. 15.	№.1904 5
4	Хот төлөвлөлт, инженерийн хангамжийн сүлжээний тухай хууль	2021. 10. 8.	№.1847 3

5	Үйлдвэрийн барилгын талбайн үйл ажиллагааны тухай хууль	2022. 10.	6.	No.1894 6
6	Барилгын үйлдвэрлэлийн ерөнхий хууль	2020. 22.	12.	No.1765 3
7	Тусгай хамгаалалтын бүсэд барилга төлөвлөх тухай хууль	2022. 10.	6.	No.1893 2
8	Ногоон барилгыг дэмжих тухай хууль	2021. 24.	9.	No.1846 9
9	Хот цэцэрлэгт хүрээлэн болон ногоон байгууламжийн тухай хууль	2021. 13.	4.	No.1804 7
10	Үйлдвэрийн цогц барилгын зөвшөөрлийн үйл ажиллагааг хялбарчлах тухай тусгай хууль	2018. 12.	6.	No.1567 8
11	Барилгын машин механизмын тухай хууль	2022. 2.	3.	No.1882 2
12	Хувийн авто замын тухай хууль	2018. 18.	12.	No.1600 1
13	Үндэсний газрын тухай ерөнхий хууль	2021. 10.	8.	No.1838 7
14	Газар ашиглах тухай ерөнхий хууль	2018. 12.	6.	No.1567 4
15	Олон нийтийн төслүүдэд газар олгох тухай хууль	2022. 2.	3.	No.1882 8
16	Гадна тохижилтын тухай хууль	2017. 18.	4.	No.1479 5
17	Нийтийн эзэмшлийн газрыг хамгаалах тухай	2018. 14.	8.	No.1572 2
18	Өндөр настай болон хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн орон сууцны тухай	2021. 13.	4.	No.1805 2
19	Барилгын дүүргэгч материал олборлох тухай	2021. 27.	7.	No.1834 2
20	Газрын хэмжилтийн тухай	2008. 29.	2.	No.8852
21	Дэд бүтцийн сүлжээний үндэсний мэдээллийн сангийн тухай ерөнхий хууль	2020. 6.	9.	No.1745 3
22	Орон сууцны барилгын талбай зохион байгуулалтын тухай	2018. 12.	6.	No.1568 2
23	Барилгын үйлчилгээ эрхлэгчдийг дэмжих тухай хууль	2022. 15.	11.	No.1904 6
24	Гадна тохижилтын ажлыг дэмжих тухай хууль	2015. 1.	6.	No.1298 8
25	Бүс нутгийн хөгжлийг дэмжих тухай хууль	2020. 4.	7.	No.1723 8
26	Автомашин зогсоолын тухай хууль	2021. 12.	1.	No.1790 0

27	Хот төлөвлөлтийн тухай хууль	2021. 3. 16.	No.1793 9
28	Урт хугацаанд барилгын ажил зогссон барилгын үнэлэх, засварлах тухай	2020. 6. 9.	No.1745 3
29	Архитекторын мэргэшлийн тухай хууль	2022. 2. 3.	No.1882 6
30	Газар ашиглалтын зөвшөөрлийг хөнгөвчлөх тухай тусгай хууль	2021. 3. 16.	No.1795 0
31	Кадастрын тухай хууль	2006. 10. 4.	No.8027
32	Дэд бүтцийн тогтвортой байдлын тухай ерөнхий хууль	2020. 4. 7.	No.1723 7
33	Нийтийн ус хангамжийн тухай хууль	2007. 8. 3.	No.8627
34	Хот дахин төлөвлөлтийг дэмжих тусгай хууль	2019. 4. 23.	No.1638 5
35	Хотын мэдээллийн санг дэмжих тухай хууль	2016. 3. 22.	No.1408 7
36	Барилгын тоног төхөөрөмжийн тухай хууль	2020. 6. 9.	No.1745 3
37	Барилгын тухай ерөнхий хууль	2017. 7. 26.	No.1483 9
38	Хотын мэдээллийн сангийн үйл ажиллагааны тухай хууль	2022. 6. 10.	No.1893 6
39	Газар, дэд бүтэц, тээврийн шинжлэх ухаан, технологийг дэмжих тухай хууль	2017. 1. 17.	No.1454 5
40	Үйлдвэрлэлийн осолд хариуцлага тооцох тухай хууль	2021. 1. 26.	No.1790 7

Барилгын асуудалд холбогдох бусад хуулиуд

Хөдөлмөрийн тухай:

- хөдөлмөрийн стандарт;
- хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээ;
- үйлдвэрчний эвлэл, хөдөлмөрийн харилцаа зохицуулалт;
- барилгын ажилчдын хөдөлмөр эрхлэлтийг дэмжих тухай.

Эрүүл мэнд, аюулгүй ажиллагааны тухай:

- хөдөлмөрийн эрүүл мэнд аюулгүй ажиллагаа;
- амины сууц барих;
- барилга барих;
- барилгын салбарын ерөнхий тогтолцооны тухай;
- үйлдвэрлэлийн осол, хариуцлага тооцох тухай;

Төрийн худалдан авалтын тухай:

- төрийн худалдан авалтын тухай;

- улсын (төрийн) байгууллагатай гэрээлэх тухай;
- орон нутгийн төр захиргааны байгууллагатай гэрээлэх тухай;
- олон нийтийн институтийн байгууллагыг удирдан зохион байгуулах тухай.

Байгаль орчны тухай:

- байгаль орчны нөлөөллийн үнэлгээний тухай;
- цэвэр агаар, агаарын бохирдлын тухай;
- дуу чимээ, чичиргээ доргилтын хяналтын тухай;
- усны чанар, эко систем, бохирдлын тухай;
- ногоон барилгын тухай;
- барилгын хог хаягдал дахин боловсруулалтыг дэмжих тухай;
- бохир ус зайлуулах, ариутгах татуургын тухай;
- хог хаягдлын хяналтын тухай.

Барилгын үйлдвэрлэлийн тухай хууль

Энэ нь барилгын ерөнхий асуудал, оролцогч талуудын үүрэг оролцоо, бүртгэлийн тухай үндсэн зохицуулалтыг тусгасан 11 бүлэг 101 заалттай 86 хуудас бүхий хууль байх ба 2021 оны 1 сарын 1-с мөрдөж байна. Тус хуулийн зохицуулалтын талаар товчлон доорх хүснэгтээр үзүүлэв.

Бүлэг	Бүлгийн нэр	Гол зохицуулалтууд
I	Ерөнхий зүйл	Барилгын ажлыг зөв гүйцэтгэх, барилгын үндсэн асуудал болох судалгаа, зураг төсөл, барилга угсралт, хяналт, ашиглалт зэрэг асуудлыг зохицуулна. Энэ бүлэгт нэр томьёо, талуудын үндсэн үүргийг олон улсын жишгээр товч тодорхойлсон байна.
II	Барилгын бизнес эрхлэгчийг бүртгэх	Барилгын бизнесийн үйл ажиллагааг: <ul style="list-style-type: none"> - ерөнхий; - тусгай гэж ангилах ба дэлгэрэнгүйг барилгын яам тодорхойлно гэжээ. Барилгын бизнес эрхлэгчийг бүртгэх журмыг яам хариуцах ба журамд заасан барилгын жижиг ажлыг бүртгэлгүй бизнес эрхлэгч гүйцэтгэж болно гэж заажээ. Барилгын бизнес эрхлэгчийн бүртгэлийг сайдын тушаалаар баталгаажуулж гэрчилгээ олгоно. Шинээр барилгын бизнес эрхлэгч, түүний удирдлага 6 сарын дотор яамнаас зохион байгуулдаг барилгын үйл ажиллагаанд мөрдөх ёс зүй, дүрэм журмын сургалтад хамрагдана. Барилгын бизнес эрхлэгчийг бүртгэх стандарт байх ба энэ нь технологийн чадавх, хөрөнгө, санхүү, машин механизм, тоног төхөөрөмж болон бусад шаардлагатай үзүүлэлтэд тулгуурлаж бүртгэх тухай заажээ. Бүртгэлгүй бизнес эрхлэгч өөрийгөө зарлах сурталчлах эрхгүй байна. Бүртгэхээс татгалзах нөхцөл болон зогссон байсан бизнесээ үргэлжлүүлэх тохиолдолд бүртгэх тухай заажээ.

		Барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээ байгуулах эрх олгогдсон компани аль нэг барилын заалтаар бүртгэлгүй байх тохиолдлыг хуульчилсан. Энэ хуулийн 17—21-д барилгын бизнесээ шилжүүлэх, олон нийтэд зарлах, шилжүүлэхийг хориглох, бусдад ашиглуулахыг хориглох зэрэг зохицуулалтыг тусгажээ.
III	Барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээ, туслан гүйцэтгүүлэх гэрээ	Барилгын асуудал хариуцсан яамнаас гаргасан, барилгын ажил гүйцэтгэх болон туслан гүйцэтгүүлэх гэрээний стандарт загварыг ашиглахаар заасан байна. Гүйцэтгэгч болон төсөл хэрэгжүүлэгчийн гэрээний харилцаа, гэрээний хариуцлага болон үүргийг дэлгэрэнгүй заасан байна. Мөн туслан гүйцэтгэгчийн гэрээний асуудлыг олон улсын жишгийн дагуу зохицуулалтыг дэлгэрэнгүй тусгасан байна.
IV	Барилгын ажил гүйцэтгэх, техникийн зохицуулалт	Гүйцэтгэгч барилгын ажлыг удирдлагаар хангах инженерийг томилох ба түүнийг захиалагч батлах тухай заасан байна. Энэ хуулийн 41-т Бүртгэлтэй гүйцэтгэгчээр гүйцэтгүүлэх барилгын ажлыг түүний хэмжээ зориулалтаар тодорхойлсон байна. Барилгын ажил явагдаж буй талаар олон нийтэд мэдээлэх мэдээллийн самбарын тухай заасан байна. Мөн Гүйцэтгэгч аливаа гуравдагч этгээдэд хохирол учруулбал барагдуулах зохицуулалтыг заасан байна.
V	Жижиг дунд барилгын гүйцэтгэгч байгууллагыг дэмжих, тэнцвэртэй хөгжүүлэх	Барилгын салбарт жижиг дунд, том барилгын компаниудыг тэнцвэртэй хөгжүүлэх бодлогыг тодорхойлсон байна. Жижиг дунд барилгын компанийг хөгжлийг төрөөс дэмжиж, гэрээлэх доод дүнг /30 сая вон/ тогтоох зэрэг зохицуулалт тусгажээ. Барилгын Гүйцэтгэгчийн ажил олголт, хөдөлмөрийн харилцаа, хууль дүрмийн зөрчилгүй байдлыг үнэлэх, баталгаажуулах ажлыг барилгын асуудал эрхэлсэн яам хариуцах, хөдөлмөр нийгмийн асуудал эрхэлсэн яамнаас мэдээлэл чөлөөтэй авахаар хуульчилжээ.
VI	Барилгын гүйцэтгэгчийг төлөөлөх байгууллага	Барилгын гүйцэтгэгч нар эрх ашгаа хамгаалуулах холбоо байгуулах тухай, холбоонд тавигдах шаардлагыг тодорхойлжээ.
VII	Барилгын мэргэжлийн зөвлөл, холбоо ба баталгаа гаргах	Барилгын мэргэжлийн холбоо болон мэргэжлийн зөвлөл үүсгэн байгуулах, үүрэг хариуцлага, удирдах, үйл ажиллагаа эрхлэх, санхүүгийн зохицуулалт, ил тод байдал, хяналт, төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлэх зэрэг үйл ажиллагааны зохицуулалтыг хуульчилсан байна. Түүнчлэн барилгын ажил гүйцэтгэхэд шаардлагатай машин механизмын бэлэн байдлыг хангах үүднээс машин механизм түрээслэх түүний төлбөрийн баталгаа гаргах асуудлыг тусгажээ.
VIII	Барилгын маргаан шийдвэрлэх зөвлөл	Маргаан шийдвэрлэх зөвлөл байгуулах, түүний бүтэц зохион байгуулалт, зөвлөлийн гишүүд, тавигдах шаардлага, үйл ажиллагаа, удирдах, хурал уулзалт, шийдвэр гаргах, баримтжуулах, тайлагнах зэргийн зохицуулалтыг заажээ.

IX	Хуулийн зөрчил	Барилгын бизнес эрхлэгч, түүний инженер ажилтан, хууль зөрчсөн үйлдэл гаргавал мэдэгдэх, зөрчлийг арилгуулах тухай зохицуулалтыг хуульчилсан байна. Үүнд барилгын бизнес эрхлэгчийн бүртгэлийг цуцлах, түүнийг олон нийтэд мэдээлэх, үйл ажиллагааг зогсоох нөхцөл зэргийг заажээ. Мөн туслан гүйцэтгэгчийн төлбөрийг хоцроосон, 3 сарын хугацаанд шийдээгүй этгээдийг олон нийтэд мэдээлэх зэрэг заалтууд байна.
X	Нэмэлт заалтууд	Энэ бүлэгт барилгын мэргэжилтэн тэтгэвэрт гарах, экспертүүдийг дэмжих, цалин хөлсний бодлого, төлбөр хураамж зэргийг заасан байна.
XI	Хариуцлага тооцох	Барилгын гүйцэтгэгч, барилгын инженерийн хариуцлага, авлигын асуудал, хариуцлага алдвал тооцох хэм хэмжээг тохиолдол бүрд заажээ.

Барилгын тухай ерөнхий хууль

Барилгын тухай ерөнхий хуулийн зорилго нь ард иргэдийн эрүүл аюулгүй, таатай амьдрах орчныг бүрдүүлэх, хот төлөвлөлтийн өнгө төрх, архитектур төлөвлөлтийн бодлого, баримтлах зарчим болон үндэсний өв соёлыг шингээн бүтээн байгуулахад оршино.

Энэхүү хууль 6 бүлэг 26 заалттай (14 хуудас бүхий) хууль ба 2017 оны 7 сарын 26-наас мөрдөж байна. Тус хуулийн зохицуулалтын талаар товчлон доорх хүснэгтээр үзүүлэв.

Бүлэг	Бүлгийн нэр	Гол зохицуулалтууд
I	Ерөнхий зүйл	Төр болон иргэдийн оролцоо, хамтын ажиллагааг заажээ. Хотын өнгө төрхийг үзэмжтэй, зөв байлгахад архитекторууд хариуцлагатай байж, хот төлөвлөлтийн норм стандартыг зөрчихийг хатуу хоригложээ.
II	Архитектур төлөвлөлтийн бодлого, чиглэл	Аливаа барилгын төлөвлөлт хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд, хүүхэд, хөгшид чөлөөтэй зорчихоор төлөвлөнө. Хотын өнгө төрх, үндэсний өв уламжлал болон орчин үе техник технологийн шийдлийг хослуулан авч үзнэ. Байгал цаг уурын нөхцөлд нийцсэн, эрүүл мэнд аюулгүй орчныг бүрдүүлсэн байна. Энэхүү бодлогыг тухайн газар нутгийн засаг захиргаа хэрэгжилтийг хангуулна гэжээ.
III	Архитектур төлөвлөлтийн бодлогыг тодорхойлох	5 жил тутам хот төлөвлөлтийн мастер төлөвлөгөөг хариуцсан яам холбогдох мэргэжлийн агенттай зөвшилцөн, олон нийтийн санал асуулгад үндэслэн боловсруулна. Үүнийг тухайн орон нутгийн удирдлага, архитектур төлөвлөлтийн бодлогын зөвлөлөөр батлуулна.
IV	Архитектур төлөвлөлтийн бодлогын зөвлөл	Архитектур төлөвлөлтийн бодлогын зөвлөлийг үүсгэн байгуулах, гишүүдэд тавигдах шаардлага, чиг үүрэг, үйл ажиллагааны хэм хэмжээг заажээ.
V	Архитектур төлөвлөлтийн соёлыг дэмжих	Архитектур төлөвлөлтийн соёлын тухай, холбогдох стандартыг бий болгох, архитектурын шинэлэг санааг турших, уралдаан зарлах зэрэгт санхүүгийн дэмжлэг төрөөс үзүүлэх бодлогыг тусгажээ.

VI	Барилгын тухай хууль тогтоомж, дүрэм жуам	Барилгын тухай хууль, дүрэм журмыг боловсруулах, шинэчлэх, олон нийтэд таниулах зэрэг асуудлыг зохицуулжээ.
----	---	---

Барилгын тухай хууль

БНСУ-ын Барилгын тухай хууль нь барилга байгууламжийг барих, талбайн зохион байгуулалт, аюулгүй ажиллагааг хангах талаарх шаардлага, зохицуулалтыг тусгасан 10 бүлэг 113 заалттай (106 хуудас бүхий) хууль ба 2023 оны 5 сарын 16-с мөрдөж байна. Тус хуулийн зохицуулалтын талаар товчлон дорх хүснэгтээр үзүүлэв.

Бүлэг	Бүлгийн нэр	Гол зохицуулалтууд
I	Ерөнхий зүйл	<p>Барилгын талбай доторх бүхий л үйл ажиллагааг нэр томъёонд тодорхойлжээ. Үүнд захиалагч, зохиогч, гүйцэтгэгч, хяналт, материал үйлдвэрлэгч, материал нийлүүлэгчийн оролцоог олон улсын жишгийн дагуу тодорхойлсон байна.</p> <p>Мөн Барилгын асуудлыг төр засгийн өмнөөс хариуцах Барилгын техник зөвлөл гэж байх ба хуулийн хэрэгжилттэй холбоотой асуудлыг шийдвэрлэх, барилгын маргаантай асуудлыг судлах, олон нийтийн эсэргүүцэл, санал шүүмжийг судлах, барилгын тухай хуулийг дагалдан гарах дүрэм журмыг боловсруулах зэрэг асуудалд оролцоно.</p>
II	Барилгын ажил гүйцэтгэх	<p>Барилгын ажил гүйцэтгэхэд заавал барилгын зөвшөөрөл авах ба Барилгын зөвшөөрөл авахын өмнө Барилгын байршил, хүчин чадал зориулалтыг Барилгын зөвлөл урьдчилан тодорхойлно. Ингэхдээ хэсэгчилсэн төлөвлөлт нь хууль, норм стандартын зөрчсөн эсэх, замын хөдөлгөөнд үүсгэх ачааллыг тооцох, хүрээлэн буй орчинд үзүүлэх нөлөөлөл зэргийг үнэлж байршил, зориулалт, хүчин чадалд урьдчилсан мэдэгдэл гаргана.</p> <p>Уул, гол, бэлчээрийн талбай ашиглах болон дэд бүтэц барьж байгуулах бол нэмэлт зөвшөөрөл авна.</p> <p>Урьдчилсан мэдэгдэлд үндэслэн барилгын зөвшөөрөл хүснэ. Урьдчилсан мэдэгдлээс хойш 2 жилийн хугацаанд Барилгын зөвшөөрөл хүсээгүй бол урьдчилсан мэдэгдлийг хүчингүйд тооцно.</p> <p>Барилгын зөвшөөрлийг ямар тохиолдолд аль хуулийн дагуу зөвшөөрөл олгогдохыг 23 тохиолдол бүрээр холбогдох 23 төрлийн хууль руу заажээ.</p> <p>Зөвшөөрөл хүссэнээс хойш 15 хоногт ямар нэгэн хариу өгөгдөөгүй бол зөвшөөрсөнд тооцно. Зөвшөөрөл олгосноос хойш 2 жилийн дотор барилгын ажлыг (үйлдвэр 3 жил) эхлүүлнэ. Барилгын ажлыг дээрх хугацаанд эхлүүлж чадаагүй, хугацаандаа дуусахааргүй болсон бол 1 жилээр сунгаж болно.</p> <p>Барилгын ажлыг эхлүүлсэн талаар тайлан мэдээ өгөх ба Хэрэв барилга угсралтын явцад тал энэ хуулийн ХАБЭА-ын шаардлагыг зөрчсөний улмаас хүний амь нас эрсэдвэл</p>

		<p>тухайн барилгын гүйцэтгэгчийн бизнесийн үйл ажиллагааг 1 жилээр зогсооно.</p> <p>Барилгын зөвшөөрлийг цахимаар олгохоор хуульчилжээ.</p> <p>Барилгын зөвшөөрөл авсны дараа барилга эхлүүлэх тухай төлөвлөгөө хүргүүлнэ. Төлөвлөгөөг Гүйцэтгэгч Хяналт хэрэгжүүлэгч нар баталгаажуулсан байна. Зөвшөөрөл олгогч 3 өдөрт багтаан шаардлага хангасан, эс хангасан талаар мэдэгдэнэ.</p> <p>Барилгын ажил дууссаны дараа ашиглалтад хүлээн авах зөвшөөрөл олгоно. Төслийн хяналт хэрэгжүүлэгч барилгыг зураг төсөл техникийн шаардлагын дагуу баригдсан болохыг баталгаажуулж тайлан дүгнэлт хүргүүлнэ. Зөвшөөрөл олгогч тайланг хүлээн авч барилгад үзлэг шалгалт хийнэ. Үүнд, баримт бичгийн бүрдэл хангасан эсэх, өгөгдсөн зөвшөөрлийн дагуу баригдсан эсэх, барилгыг ашиглаагүй болохыг шалгасны дараа ашиглах зөвшөөрөл олгоно.</p> <p>Барилгын зураг төслийг зөвхөн гэрчилгээтэй архитектор боловсруулж өөрийн гарын үсэг тамга тэмдгээр холбогдох хууль, дүрэм, стандарт зөрчөөгүй болохыг батална.</p> <p>Архитекторыг гэрчилгээжүүлэх асуудлыг Архитекторын мэргэшлийн тухай хуулиар тусад нь зохицуулна.</p>
III	Барилгын ашиглалтын менежмент, ба засвар үйлчилгээ	<p>Барилгын ашиглалтын менежментийн асуудлаар энэ хуулийн хэрэгжилтийг хангуулах, заавар зөвлөмжөөр хангах мэргэжилтэн ажиллана.</p> <p>Барилгыг бүртгэл, хаягжуулах асуудлыг зохицуулсан.</p> <p>Барилгын ашиглалтын үеийн асуудлыг барилгын ашиглалтын тухай хуулиар тусад нь зохицуулахаар заажээ.</p>
IV	Зам ба барилгын талбай	<p>Барилгын талбайн өндөржилт замын түвшнээс дээр байхаар талбайн бэлтгэл ажил хангах тухай заажээ. Газар шорооны ажил гүйцэтгэх аюулгүйн зайн хэмжээ, тохижилт болон талбайн зохион байгуулалтын аюулгүй ажиллагааны талаарх шаардлагуудыг тусгажээ.</p>
V	Барилгын бүтээц ба материал	<p>Барилгын бүтээцийн хувьд даац, газар хөдлөлтийн бүсчлэл, газар хөдлөлт тэсвэрлэлт, бусад бүтээц хийц угсрах, галын аваарын систем шаардлагыг тодорхойлжээ.</p> <p>Хана хаших хийцийн гал тэсвэршил, өнгөлгөөний материалын галд тэсвэрлэх шаардлага, шалны өнгөлгөөний материал халтирахгүй байх, барилгын материал хор аюулгүй байх шаардлага зэргийг заажээ.</p> <p>Бараа материал нийлүүлэх үйлдвэрлэхэд удирдлага зохион байгуулалтын шаардлага болон чанарын хяналт, баталгаажуулалтын шаардлагыг тусгажээ.</p>
VI	Барилгын бүсчлэл ба талбай	<p>Ногоон бүс, галын аюулаас хамгаалах бүсчлэлд барилга барихад тавигдах шаардлага, төлөвлөлтийн хязгаарлалтуудыг тодорхойлжээ. Барилгын өндөр, давхар талбайн харьцаа, барилга газрын харьцаа, барилгын хүчин чадал үзүүлэлт зориулалт зэргийг Газар төлөвлөлт,</p>

		инженерийн хангамжийн сүлжээний тухай хуулиар тусад нь зохицуулахаар заажээ.
VII	Барилгын үйлчилгээ, тоноглол	Барилгад өргөх тээвэрлэх байгууламж тоноглох шаардлагыг 6-аас дээш давхар / 2000м ² барилга гэж заажээ. Мөн ухаалаг барилгыг гэрчилгээжүүлэх тухай зохицуулалтыг тусгажээ. Барилгын техникийн стандартыг тогтоох шинэ дэвшилтэт техник технологи нэвтрүүлэх талаарх зохицуулалтыг тусгасан байна.
VIII	Тусгай бүс	Олон улсын арга хэмжээ явуулах, түүх соёлын барилга, үндэсний хүрээлэн, зам, хориотой бүс, уул зэрэг тусгай хамгаалалтын бүс тогтоох, холбогдох хуулиар зохицуулахаар заажээ
VIII-2	Барилгын гэрээ	Барилга угсралт, засвар, шинэчлэл өргөтгөлийн ажлын гэрээний боловсруулах, хянах, баталгаажуулах, өөрчлөх, үйл ажиллагааны зохицуулалтыг заажээ.
IX	Нэмэлт заалтууд	Барилгын асуудлаар оролцогч талуудын хооронд маргаантай асуудлыг хэрхэн зохицуулах талаар заажээ
X	Хариуцлага тооцох	Барилгын баталгаат хугацаанд зураг төсөл, барилга угсралт, хяналт, барилгын материалаас үүдэлтэй барилгын үндсэн бүтээц хийцэд ноцтой эвдрэл гэмтэл үүсвэл захиалагч, зураг боловсруулагч/ төсөллөгч, гүйцэтгэгч, хяналт хэрэгжүүлэгч, нийлүүлэгч аль буруутай этгээдэд 20 жил хүртэл албадан хөдөлмөр эрхлүүлэн хорих ял оноох зэргээр 1 тэрбум хүртэл воноор торгох, тохиолдол бүрийг тодорхой заажээ.

Барилгын технологийг дэмжих тухай хууль

Барилгын технологийг дэмжих хуулийн 44 (2) -т заасны дагуу Барилгын үндэсний стандартын төв үүсгэн байгуулагдсан ба барилгын норм стандартыг судалгаа шинжилгээ, хөгжүүлэлт, боловсруулалт, шинэчлэх, зохион байгуулах, нийтэд танилцуулах зэрэг асуудлыг хариуцан институтийн зарчмаар үйл ажиллагаа явуулж байна.

Барилгын норм стандартыг зураг төслийн (Design criteria) болон барилга угсралтын (Standard specification) гэж 2 үндсэн бүлэгт хуваан эмхэтгэсэн байна.

Барилгын норм дүрэм стандартыг үндсэн 21 бүлэгт хуваан кодчилсон байгааг доорх хүснэгтээр харуулав. Эдгээр бүлэг тус бүрээр барилгын зураг болон ажлын стандартыг мэргэжлийн зөвлөл ажиллаж хянаж баталгаажуулж байна.

Мэргэжлийн зөвлөлийн үйл ажиллагааг хуулиар зохицуулжээ.

Архитекторын мэргэшлийн тухай хууль

БНСУ-д зөвхөн шалгалтад тэнцэж, гэрчилгээ авсан Архитектор барилгын зураг төслийг боловсруулах, төслийн хяналт хэрэгжүүлэх эрхтэй байна. Мөн Архитекторын шалгалтад хүсэлт гаргах эрхийг хязгаарласан заалтуудтай.

Архитекторын мэргэшлийн шалгалтыг хамгийн багадаа жилд 1 удаа авах тухай хуульчилсан байна. Хэрэв шалгалтад хуулах үйлдэл гаргавал 3 жил шалгалт өгөх эрхээ хязгаарлуулна.

Шалгалтад тэнцсэн архитекторт гэрчилгээ олгохын өмнө ес зүйн үүрэг амлалт авна.

Мэргэшсэн архитектор фирм байгуулж болох ба 1 л фирм үүсгэн байгуулдаг. Мөн бусдад шилжүүлэх, ашиглуулахыг хатуу хориглоно.

Мөн өөрийн гэрчилгээг бусдад шилжүүлэх, ашиглахыг хатуу хориглосон байна. Гэрчилгээгээ 3 жил тутам сунгуулна.

Мэргэшсэн архитектор нь мэргэжлийн хариуцлагыг даатгуулсан байна.

Мэргэшсэн архитектор нь зураг төсөл, барилгын хяналт хэрэгжүүлсэн тайланг гарын үсэг тэмдгээр баталгаажуулна.

Яамны бүтцэд 9 хүний бүрэлдэхүүнтэй Архитекторын зөвлөл байх ба энэ хуулийн хэрэгжилтийг хариуцаж, холбоотой асуудлыг шийдвэрлэх үүрэгтэй байна. Мөн мэргэшсэн Архитекторуудын институт, холбоо тэдгээрийн үйл ажиллагаа, үүрэг оролцоог заажээ.

Архитектор авлигын асуудалд холбогдвол, мэргэшлийн гэрчилгээг бусдад шилжүүлэх ашиглах, ашиглуулах зэрэг тохиолдолд 20 сая хүртэл вон 2 жил албадан хөдөлмөр эрхлүүлж хорих ял эдлүүлнэ..

Энэ хуулийн бусад ажлын хариуцлагыг зөрчвөл 10 сая хүртэл вон 2 жил албадан хөдөлмөр эрхлүүлж хорих ял эдлүүлнэ.

2.1.4. ДҮГНЭЛТ

1. Барилгын технологийг дэмжих хуульд барилгын технологийн хөгжил, норм норматив боловсруулалт, шинэчлэлтийг хариуцсан институт, түүний үйл ажиллагааны талаар авч үзсэн. Салбарын шинжлэх ухааны байгууллагын үйл ажиллагааг хуулиар нарийн зохицуулжээ.
2. Барилгын үйлдвэрлэлийн ерөнхий хуульд үйл ажиллагааны хэлбэр бүрээр жишиг гэрээг авч үзсэн ба жишиг гэрээнд тусгагдсан асуудлын цар хүрээ нь олон улсын зөвлөх инженерүүдийн холбооны (Фидик)-н гэрээний загваруудын цар хүрээг бүрэн хамаарсан байна.
3. Хариуцлагын системийг хариуцлага алдах тохиолдол бүрээр тооцох боломжтойгоор нарийвчлан зохицуулсан.
4. Архитекторын мэргэшлийн хуулиар мэргэжлийн эрх зүйн байдлын асуудлыг зохицуулжээ. Лицензжүүлэлт, даатгал болон мэргэжлийн үйл ажиллагаа эрхлэхтэй холбоотой бүх асуудлыг авч үздэг.
5. Хот төлөвлөлт, инженерийн хангамжийн сүлжээний тухай хуульд хот суурин газрын ерөнхий төлөвлөгөөг дагасан инженерийн хангамжийн нөхцөлийн дагуу барилгын зөвшөөрлийг олгодог.
6. Барилгын тухай хуульд тодорхойлсноор техникийн шаардлага нь зураг төслийн бүрдлийн салшгүй хэсэг байна.
7. Мөн барилгын тухай хуульд тусгаснаар магадлах ажлыг зургийн эрх бүхий этгээдийн хариуцлага байхаар хуульчилжээ.
8. Барилгын үйлдвэрлэлийн тухай хуульд барилгын бизнес эрхлэгчид тусгай зөвшөөрөл олголгүйгээр бүртгэл, барилгын бизнесийн гэрчилгээг бусдад дамжуулахыг хориглох зэрэг асуудлыг тусгасан нь мэргэжилтний үнэ цэнийг нэмэгдүүлж, хариуцлагыг тодорхой эзэнтэй болгож байгаа хэлбэр юм.

2.2. ГҮРЖ УЛС

2.2.1. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

Байршил, нутаг дэвсгэрийн онцлог



Орших тив, бүс: Ази тив, Баруун Азийн бүсэд хамаарна (газарзүйн хувьд онцлогтой. Улс төр, нийгэм, эдийн засгийн хувьд Европ руу ордог боловч газарзүйн байрлал нь Ази тивд хамаарна). Гадаргын хэлбэр: Их, Бага Кавказын уулархаг бүсэд орших бөгөөд нутгийн төв хэсгээр өргөн уудам хөндий үргэлжилнэ

Хүн ам зүй

Хүн ам: 5310 мянган хүнтэй. Нийт хүн амын 69 хувь нь гүрж, 9 хувь нь армян, 7 хувь нь орос, 5 хувь нь азербайжан үндэстэн байдаг. Түүнээс гадна тус оронд 170 мянган осетин, 100 мянган грек, 50 мянган украин, 30 мянган жүүд, 25 мянган күрд зэрэг үндэстэн ястан амьдардаг. Хилийн чанадад тухайлбал Орос, Израил зэрэг оронд 1 сая гаруй гүржүүд амьдардаг. Нийт хүн амын 52 хувь нь хот суурин газарт амьдардаг.

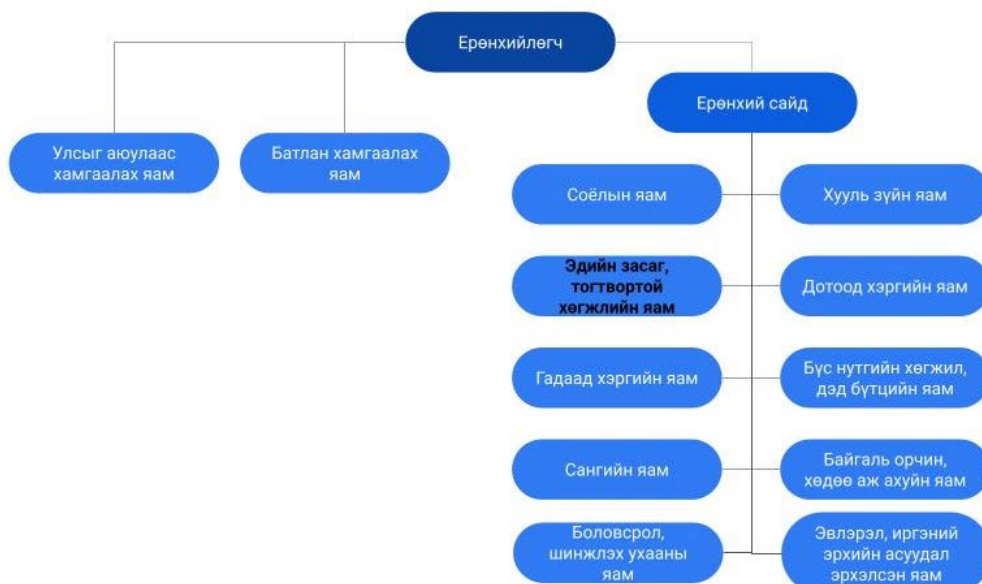
Эдийн засгийн байдал

- ДНБ-ний хэмжээ: 27.95 тэрбум ам.доллар (2023 он)
- ДНБ-ний өсөлт: 10.4 % (2021)
- Нэг хүнд ногдох ДНБ-ний хэмжээ: 7,600 ам.доллар (2023)
- Экспортын хэмжээ: 3.8 тэрбум ам.доллар (2019 он)
- Экспортын бүтээгдэхүүн: бордоо, самар, алт, зэсийн хүдэр, авто машин
- Экспортын гол түнш орнууд: Орос 15%, Азербайжан 10%, Турк 8%, Армени 8%, Хятад 7%, Болгар 6%, Украин 4%, АНУ 4%
- Импортын хэмжээ: 9.5 тэрбум ам.доллар (2019 он)
- Импортын бүтээгдэхүүн: нефть, авто машин, машин механизм, эмийн бүтээгдэхүүн
- Импортын гол түнш орнууд: Турк 17%, Орос 10%, Хятад 9%, Азербайжан 7%, Украин 5, Герман 4%

Засаг захиргааны бүтэц

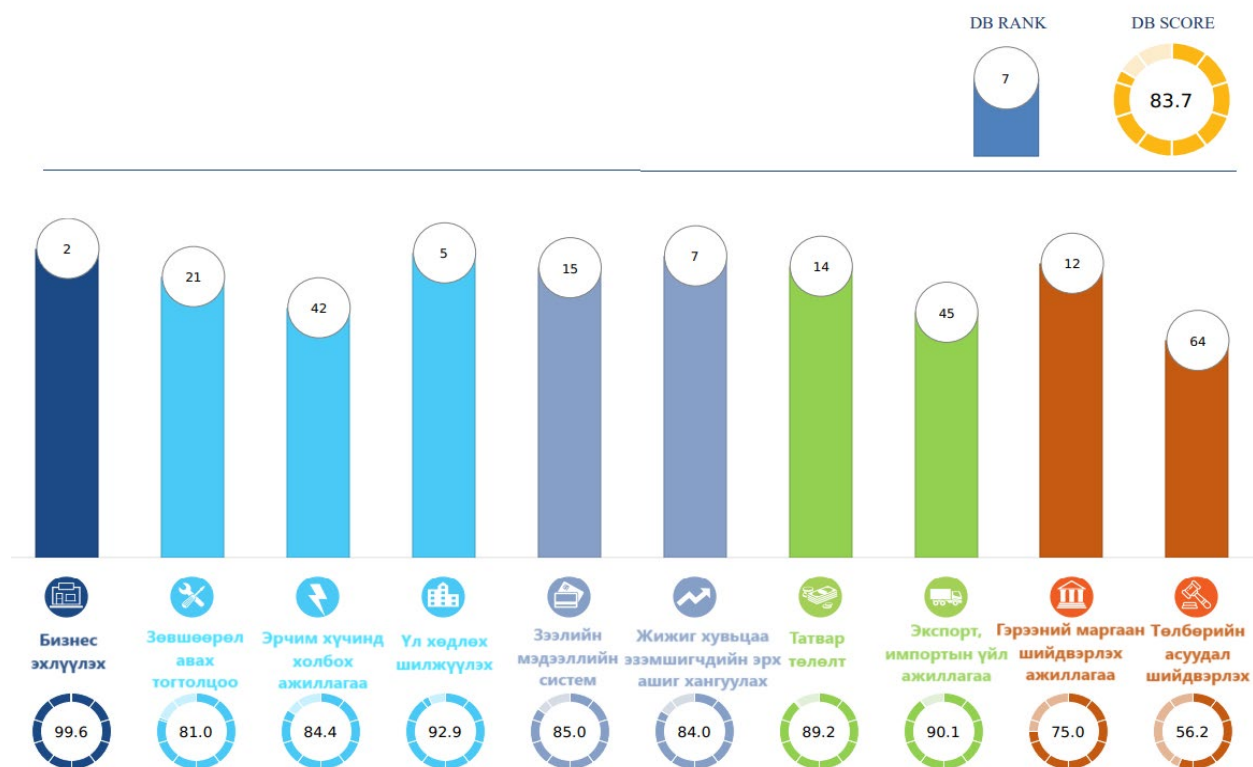
- Засаглалын хэлбэр: Ерөнхийлөгчийн засаглалтай Бүгд Найрамдах Улс
- Хууль тогтоох байгууллага: 1 танхимтай Парламент
- Төрийн тэргүүн: Ерөнхийлөгч
- Засгийн газрын тэргүүн: Ерөнхий сайд
- Гүрж улсад барилгын асуудлыг эдийн засаг, тогтвортой хөгжлийн яам хариуцдаг.

Засаг захиргааны бүтэц



2.2.2. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ХӨГЖЛИЙН ҮЗҮҮЛЭЛТ

Дэлхийн банкнаас гаргасан бизнес эрхлэхэд таатай орчны судалгаа (2020 он)



Дундаж оноогоор дэлхийд 7-рт, бизнес эхлүүлэх үйл ажиллагаагаар өдгөө дэлхийд 2-т бичигдэж байна. Энэ нь 2004-2012 онд хийсэн зөвшөөрлийн шинэчлэл, улс орны авлигын эсрэг цогц үйл ажиллагааны үр дүн юм.

Гүржийн зөвшөөрлийн шинэчлэлийн түүх

1. Тусгаар тогтнолоос хойших эхний арван жилд тулгарч байсан бэрхшээлүүд:

Барилгын зөвшөөрөл олгох, улсын хяналт хэрэгжүүлэх, барилга ашиглалтад оруулахтай холбоотой 18 ширхэг норматив баримт бичиг байсан. Олон тооны баримт бичгийн давхардал, хийдлээс шалтгаалж хуулийг олон янзаар тайлбарлах нөхцөл бүрдэж байсан ба барилга нь хамгийн их авлигалд идэгдсэн салбар байв.

2. 2005 оныг хүртэл хугацаанд тулгарч байсан бэрхшээлүүд:

Барилгын байршил, төрлөөс шалтгаалан төрийн болон орон нутгийн эрх бүхий 5-10 байгууллагын баримт бичиг, зөвшөөрөл шаардлагатай байв. Дунджаар нэг жилийн хугацааг зөвшөөрөл авахад зарцуулдаг байжээ. Барилгын төрлөөс шалтгаалж ашиглалтад оруулах хугацааг 30-60 хоног шалтгаангүйгээр хойшлуулдаг байсан. Барилга хүлээн авах олон тооны, хэрэгцээгүй түр комиссуудыг байгуулдаг байсан.

Төрийн өмчит ганцхан үйлдвэрийн газар улсын экспертизийг хийдэг байв. Аливаа хэлэлцээрийг харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр байгуулах тухай холбогдох хууль тогтоомжийн үндсэн зарчмыг мөрддөггүй байв. Улсын экспертиз гэж нэрлэдэг хэдий ч экспертиз муу ажилласантай холбоотой үүсэх хариуцлагыг экспертиз хүлээдэггүй байжээ. Бизнес эрхлэгчдийн хувьд экспертизийн үнэ ханшны талаар санал солилцох эрх байсангүй. Улсын экспертизийг гүйцэтгэх эрх зүйн зохицуулалтад эрсдэлийн хүчин зүйлийг харгалзан үздэггүй байсан ба 0.5 сая Гүрж лири-гээс дээш үнийн дүнтэй төсөлд улсын экспертиз зайлшгүй ажилладаг байсан. Хуулиудын холбогдох заалтууд хоорондоо зөрчилддөг байсан.

3. Гүржид барилгын зөвшөөрлийн шинэчлэл өрнөсөн түүх



4. Барилгын салбарын шинэчлэлийн эхний шат

2005 онд Гүрж улсын “Тусгай болон бусад” зөвшөөрлийн тухай хууль” батлагдсан нь тусгай зөвшөөрөл олгох системийн шинэчлэлийн үндэс болсон. Уг хуульд тусгай болон бусад зөвшөөрөл олгох үйл явцтай холбоотой хоёр гол зарчмыг уялдуулан нэгтгэсэн юм. Тухайлбал:

- нэг цэгийн үйлчилгээний зарчим- Тусгай/ бусад нөхцөлийн зөвшөөрөл олгох эрх бүхий байгууллага нь бусад бүх байгууллагатай зөвхөн өөрөө харьцах болсон;
- дуугүй байна гэдэг нь зөвшөөрсний тэмдэг- Зөвшөөрөл олгох эрх бүхий байгууллага нь хүсэлт хүлээн авснаас хойш тодорхой хугацаанд шийдвэр гаргах ёстой. Энэ хугацаанд багтаан шийдвэр гаргаагүй бол зөвшөөрлийг олгосонд тооцно.

Барилгын зөвшөөрөл олгох журам болон зөвшөөрлийн нөхцөлийн талаарх засгийн газрын тогтоол гарсан. Үүнд нэн чухал 2 өөрчлөлт тусгасан. Үүнд:

- 2006 оны 6-р сарын 20-ны 115-р тогтоолоор барилгыг улсын комисст өгөх шинэ журам баталсан.
- Заавал гүйцэтгэх шаардлагатай экспертизийн журмыг шинэчилсэн. 2006 оны 8-р сарын 23-ны 160-р тогтоол.

Барилгыг ашиглалтад оруулахтай холбоотойгоор:

- түр комиссоор шалгуулж барилга ашиглалтад оруулах журмыг хүчингүй болгосон;
- барилга байгууламжийг ашиглалтад авах эрх мэдлийг зөвшөөрөл олгосон байгууллагад шилжүүлсэн;
- хэт олон тооны гарын үсэг цуглуулдаг байсан явдлыг халснаар тухайн үйл ажиллагаанаас холбогдон гарах авлигын үндсийг устгасан;
- барилга байгууламжийг шат дараатайгаар ашиглалтад хүлээн авах журмыг тогтоосон;
- барилгын үйл ажиллагаатай холбоотой үе шатны заагийг нарийн тодорхойлсон;
- бүх төрлийн барилгыг адилхан 30 хоногийн дотор ашиглалтад хүлээн авахаар зохицуулсан.

Барилгын төслүүдэд албан журмаар улсын экспертиз хийх:

- улсын экспертизтэй холбоотой нүсэр дүрмийг хүчингүй болгов;
- улсын экспертизийг зөвхөн онцгой ач холбогдолтой (нисэх буудал, зогсоол, гүүр, хурдны зам, усан цахилгаан станц, антен) гэх мэт барилга байгууламжид хийхээр журамласан;
- улсын экспертиз хийх эрх бүхий төрийн өмчийн оролцоотой хувийн компанийн онцгой эрхийг цуцлав;
- тэрхүү этгээдийг сайдын тушаалаар тогтоосон (1-1/823) тогтоосон шаардлагыг хангасан бүх этгээдэд олгож байхаар болсон.

Барилгын зориулалтаар төрийн болон орон нутгийн эзэмшлийн газрыг олгох:

Барилгын үндсэн үзүүлэлт болох бүсчлэлийн хязгаарлалт, байрлал, өндөржилт, зориулалт зэрэг мэдээллийг урьдчилан мэдүүлдэг болсон тул концепт төсөлд урьдчилсан зөвшөөрөл шаардахгүй болсон.

5. Шинэчлэлтийн эхний шатны үр дүн

2005-2006 онд хэрэгжүүлсэн шинэчлэлт, өөрчлөлтийн үр дүнд Гүрж улсад барилга, байгууламжийн зөвшөөрөл олгоход шаардагдах хугацаа нэлээд багасаж, дүрэм болон журмууд цөөрсөн.

Улмаар барилгын зөвшөөрөл авахтай холбоотой нэлээд тооны журмыг (дунджаар 29 байсан)-г 17 болгож цөөлсөн. Ийнхүү зөвшөөрөл авах хугацаа 285-аас 137 өдөр болж богиноссон.

Ийнхүү зөвшөөрөл авах үзүүлэлтээр “Дэлхийн банк”-ны бизнес эрхлэхэд таатай байдлын судалгааны тайланд 2007 оны байдлаар 152-р байрнаас урагшилж, 42-р байранд бичигдсэн.

6. Шинэчлэлтийн хоёрдугаар үе шат

Инженерийн шугам сүлжээ болон төвлөрсөн холболтыг баталгаажуулах:

- барилгыг ашиглалтад оруулахдаа инженерийн шугам сүлжээ болон төвлөрсөн холболт хийсэн байх шаардлагыг болиулсан;
- барилга эзэмшигч нь өөрийн дураар эрчим хүчний эх үүсвэр сонгох эрхтэй бөгөөд нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний хэрэглэгч болох, эсвэл эрчим хүчний өөр эх үүсвэр хайх боломжтой болсон.

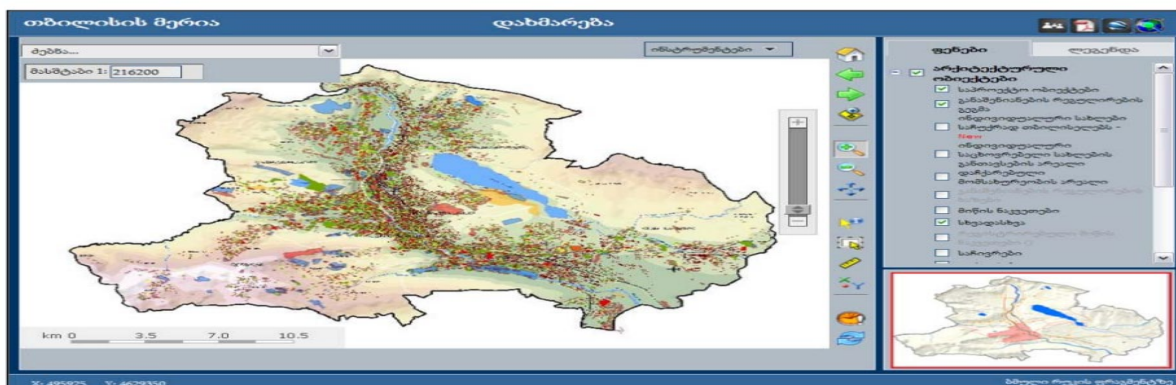
Нийтийн аж ахуйн үндсэн сүлжээг эзэмшигч нь захиргааны байгууллагад тооцогдоно.

ЦБУ, цахилгаан, байгалийн хийгээр хангах боломжтой эсэх талаарх мэдээлэл нь олон нийтэд нээлттэй мэдээлэл байна.

Өргөдөл гаргагч хүсвэл нийтийн аж ахуйн үйлчилгээгээр хангах боломжтой эсэх талаарх мэдээллийг нэг цонхны үйлчилгээгээр авч болно.

Кадастрын мэдээллийн нэгдсэн систем (үүнд шугам сүлжээний мэдээлэл багтана)-ийг нийтэд нээлттэй болгосон.

Кадастрын нэгдсэн мэдээллийн цахим систем



Барилгын зураг төслийн зөвшөөрөл:

- барилгын зөвшөөрөл авах 2 дахь үе шатанд барилгын зураг төслийн зөвшөөрлийг зөвхөн түүх, соёлын үнэт өв болсон бүс нутагт баригдах барилгад авдаг байхаар журамласан. Энэ өөрчлөлтийг хийх хүртэл энэ нь бүх төрлийн барилга байгууламжид хамаардаг байв.
- архитектор хүний бүтээлч сэтгэлгээнээс хамаарах бүтээлтэй холбоотой оюуны өмчийн зохицуулалтыг тусгасан.

Барилгын зөвшөөрөл олгох:

- барилгын зөвшөөрөл олгох, улсын комиссоор шалгуулахад эрсдэлийн хүчин зүйлээс хамаарсан таван ангилалд хуваав;
- эрсдэлийн хүчин зүйлстэй холбогдох ангилал бүрийг тодорхойлов;
- барилгын зөвшөөрөл олгох журмын 3-р шатанд бүрдүүлэх баримт бичгийн жагсаалтыг барилгын ангилал бүрээр нарийн тодорхойлов;

Эрсдэлийн ангилал:

- ангилал I: барилгын зөвшөөрөл шаардахгүй барилга байгууламж;
- ангилал II: эрсдэл багатай барилга байгууламж;
- ангилал III: дунд зэргийн эрсдэлтэй барилга байгууламж;
- ангилал IV: эрсдэл өндөртэй барилга, байгууламж;
- ангилал V: хэт эрсдэлтэй барилга байгууламж

Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах:

- зарим ангилалд хамаарах барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах хугацааг 30 өдрөөс 15 болгож бууруулсан.

7. Шинэчлэлтийн хоёрдугаар шатны үр дүн

Гүрж улсад 2004-2012 онд хэрэгжүүлсэн шинэчлэлийн дүнд барилгын зөвшөөрөл авахад зарцуулах хугацаа харьцангуй багассан төдийгүй дүрэм журмыг ч 17 байсныг 9 хүртэл бууруулж чадсан. Ийнхүү төсөл эхлүүлэх хугацаа 137 хоног байсан нь 74 өдөр болж, бизнес эрхлэхэд таатай байдлын судалгаагаар 42-р байрнаас 4-т эрэмбэлэгдэх болсон.

2.2.3. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ХУУЛЬ, ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН

Барилгын үйл ажиллагаатай холбогдох хуулиуд

№	Хуулийн нэр	Огноо	Дугаар
1	Барилгын зөвшөөрлийн тухай хууль	2004-6-25	245
2	Барилгын үйл ажиллагааны тухай хууль	2000-10-27	577
3	Архитектурын үйл ажиллагааны тухай хууль	1998-4-14	1335
4	Барилгын зураг төслийн зөвшөөрлийн тухай хууль	1999-9-9	2374

Барилгын үйл ажиллагааны тухай хууль

Батлагдсан огноо: 2000-10-27

Нэмэлт өөрчлөлтүүд:

Огноо	Агуулга
2008-12-23	Архитектурын хяналт, барилгын хяналт зэрэг давхардлыг салгаж өгсөн.
2009-12-04	Архитектурын хяналтын үйл ажиллагааг эдийн засаг, хөгжлийн яаманд шилжүүлсэн.
2010-03-23	Барилгын ажил зогсоох, түдгэлзүүлэх талаар нэмэлт өөрчлөлт оруулсан.
2011-03-22	Шинжлэх ухааны судалгааны академын үйл ажиллагааны талаар нарийвчлан тусгасан.
2012-05-08	Архитектурын үйл ажиллагааны хяналтын байгууллагын талаар өөрчлөлт тусгасан.
2013-09-24	Нэр томьёонд өөрчлөлт оруулсан. Мөн төрийн байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой өөрчлөлт тусгасан.
2018-07-20	Нэр томьёонд өөрчлөлт тусгасан.
2020-07-15	Абхаз, Аджарын автономит бүгд найрамдах улсын гүйцэтгэх засаглалын эрх бүхий байгууллагуудын барилгын үйл ажиллагаанд хяналт тавих төрийн хяналтын байгууллагын зохион байгуулалтын талаар тусгасан.

Агуулга:

1-р бүлэг- Ерөнхий зүйл

1. Хуулийн хамрах хүрээ

Гүрж улсын үндэсний эдийн засгийн бүх салбарыг хөгжүүлэх, хүн амын орон сууц, нийгэм, ахуй, нийгмийн байдлыг сайжруулахад чиглэсэн бүтээн байгуулалтын үйл ажиллагаанд хамаарна.

2. Зорилго

- барилгын салбарын үйл ажиллагааг үр ашигтай хэрэгжих боломжоор хангах;
- улс орны эдийн засгийн чадавхыг нэмэгдүүлэх;
- Гүрж улсын үндэсний эдийн засгийн салбаруудын хөгжлийг дэмжих;
- хүн амын амьдралын түвшнийг дээшлүүлэх.

3. Нэр томьёо, тодорхойлолт

Лиценз, зөвшөөрлийн асуудлын зааг ялгааг нарийн тодорхойлсон.

2-р бүлэг- Барилгын үйл ажиллагаа гүйцэтгэх

4. Хөрөнгө оруулалтын ангилал

Улсын, хувийн, зээл тусламжаар зэрэг хөрөнгө оруулалтын хэлбэрээр төслийг ангилсан байна.

5. Төслийн оролцогч талууд

төсөл хөгжүүлэгч, захиалагч, гүйцэтгэгч, туслан гүйцэтгэгч, судалгааны институт зэрэг барилгын үйл ажиллагаанд хамааралтай бүх оролцогч талуудыг хэлнэ.

6. Төслийн оролцогч талуудын үүрэг оролцоо
Барилгын материалын үйлдвэрлэлийг тусгай журмаар зохицуулахаар тусгажээ.
Бусад бүх үйл ажиллагааг авч үзсэн.

7. Барилгын үйл ажиллагаанд оролцогчдын эдийн засаг/ санхүүгийн харилцаа

Гэрээний эрх зүйн талаар энэ зүйлд нарийвчлан тусгажээ.

3-р бүлэг- Барилгын үйл ажиллагааны эрх зүйн зохицуулалт

8. Барилгын үйл ажиллагааны зохион байгуулалт

Эдийн засаг, тогтвортой хөгжлийн яам нь барилгын үйл ажиллагааг зохион байгуулдаг.

9. Барилгын үйл ажиллагааны эрх зүйн зохицуулалт

Автономит орны барилгын үйл ажиллагааг зохицуулах талаар дурдсан.

4-р бүлэг- Барилгын үйл ажиллагаанд оролцогчдын эрх зүйн хамгаалалт

10. Хууль, эрх зүйн баталгаа

Хувийн хэвшлийн хараат байх эрх, хууль зөрчигчийн хариуцлагын талаар зохицуулалт тусгажээ.

11. Шагнал, урамшуулал

Төрийн шагнал, урамшуулал олгох талаар авч үзсэн.

12. Барилгын үйл ажиллагааг зогсоох, түр зогсоох

Нөхцөл, шаардлагуудыг дурдав.

5-р бүлэг- Хууль зөрчигчдөд хүлээх хариуцлага

13. Маргаан шийдвэрлэх

Маргаан шийдвэрлэх нь шүүх байна.

14. Хууль зөрчигчийн хүлээлгэх хуулийн хариуцлагын талаар авч үзэв.

6-р бүлэг- Хууль хэрэгжүүлэхтэй холбоотой журам.

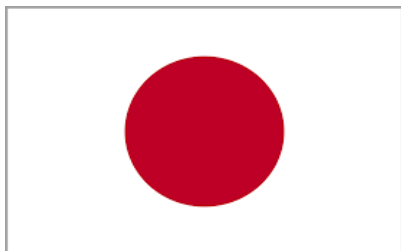
2.2.4. ДҮГНЭЛТ

1. Хариуцлагын тогтолцоог боловсронгуй болгож, процессыг ойлгомжтой, хялбар байдлаар загварчилснаар бизнес эрхлэхэд таатай нөхцөлийг бүрдүүлж чадна. Энэ нь хөрөнгө оруулагчдыг татах, олон улсын хамтын ажиллагааг сайжруулах зэрэг олон эерэг нөлөөтэй болохыг Гүржийн жишгээс харж болох юм.
2. Шаардлагатай үр дүнд хүрэхийн тулд томоохон реформ хийх хэрэгцээ гарах ба үүний тулд засгийн газрын урт хугацааны бодлогын хүрээнд хэрэгжүүлэх алхмыг шат бүрээр төлөвлөх хэрэгтэй.

2.3. ЯПОН УЛС

2.3.1. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

Байршил, нутаг дэвсгэрийн онцлог



Япон нь Номхон далайн баруун хэсгийн бүлэг арлуудаас тогтох дорнод Азийн орон юм. Нийт 377,975 хавтгай дөрвөлжин километр газар нутагтай ба хэмжээгээрээ дэлхийд 60-рт эрэмбэлэгддэг. Газар зүйн хувьд Хоккайдо, Хоншү, Шококу, Кюшү болон Окинава гэсэн таван үндсэн арлаас бүрдсэн 47 мужтай улс юм.

Хүн ам зүй

2023 оны 1 улирлын байдлаар 125'416'877 хүн амтай байгаа нь дэлхийд 11-р байрт жагсаж байна. Нэгж нутаг дэвсгэр дэх хүн амын нягтаршлын хувьд 330 хүн/км.кв байгаа нь дэлхийд 44-р байранд орох үзүүлэлт.

2022 оны тооллогоор 122 сая орчим иргэн нь цэвэр Япон бөгөөд үлдсэн 3 сая орчим нь бусад улсын цагаач иргэд юм.

Эдийн засгийн байдал

Япон нь дотоодын нийт бүтээгдэхүүний хэмжээгээр АНУ болон БНХАУ-ын араас 3-т эрэмбэлэгдэх, худалдан авах чадварын паритет хэмжээгээр 4-т орох хүчирхэг эдийн засагтай улс юм. 2021 оны байдлаар тогтвортой хөдөлмөр эрхлэгч 68.6 сая хүн байгаа нь дэлхийд 8-рт жагсах өндөр үзүүлэлт бөгөөд, ажилгүйдлийн түвшин хамгийн бага буюу 2,8 хувьтай байна.

Засаг захиргааны бүтэц

Япон нь засаглалын эрх мэдэлгүй Эзэн Хаант, парламентын засаглалтай улс. Эзэн Хаан бол төр болон ард түмний эв нэгдлийн бэлгэ тэмдэг гэж үндсэн хуулиндаа заасан байдаг.

1947 онд хүчин төгөлдөр болсон Японы үндсэн хууль нь хүн ардын бүрэн эрхт байдлыг хангах, хүний язгуур эрхийг хүндэтгэх, дайнаас татгалзах гэсэн гурван зарчимд үндэслэсэн. Тэнд бас хууль тогтоох /Парламент/, гүйцэтгэх /кабинет/, шүүх гэсэн засаглалын гурван хэлбэрийн бие даасан байдлыг тунхаглан тодорхойлсон байдаг.

Японы үндэсний их хуралдаан болох Парламент нь төрийн эрх барих дээд байгууллага, төрийн хууль тогтоох цорын ганц байгууллага мөн.

Шүүх эрх мэдлийг Дээд шүүхээс гадна сахилгын шүүх, тойргийн шүүх, ахлах шүүх зэрэг доод шатны шүүх хэрэгжүүлнэ. Дээд шүүх нь засгийн газрын танхимаас томилогдсон ерөнхий шүүгч болон бусад 14 шүүгчээс бүрддэг. Ихэнх хэргийг дүүргийн шүүх таслан шийдвэрлэнэ. Харин замын хөдөлгөөний зөрчил гэх мэт асуудлыг сахилгын шүүх авч хэлэлцэнэ. Япон улсын 47 мужид 3000 гаруй хотын захиргаа ажилладаг.

Япон Улсад Барилгын Асуудлыг Газар, Дэд Бүтэц, Тээвэр Ба Аялал Жуулчлалын Сайд Хариуцаж Ажилладаг. Сайд нь дараах салбар асуудлуудыг хариуцдаг.

Хариуцах салбарууд:

- засгийн газрын барилга байгууламжийн газар;
- бодлогын товчоо;
- барилгын салбарын олон улсын харилцааны салбар;
- үндэсний орон зайн төлөвлөлт, бодлогын товчоо;
- газрын эдийн засаг, Барилгын үйлдвэрийн товчоо;
- далайн товчоо;
- үер ус болон байгалийн гамшгийн менежментийн товчоо;
- газрын товчоо;
- амины орон сууцны товчоо;
- төмөр замын товчоо;
- авто замын товчоо;
- боомт болон боомтуудын товчоо;
- иргэний агаарын тээврийн товчоо;
- Хоккайдо товчоо;
- бодлого төлөвлөлт хариуцсан ерөнхий захирал;
- хотын товчоо зэрэг дэд бүтэц, барилга байгууламж, тээврийн салбартай хамаарал бүхий бүх ажлыг хариуцаж ажилладаг байна.

Барилгын асуудал эрхэлсэн Засаг захиргааны байгууллагын чиг үүрэг.



Соёл, иргэншлийн онцлог

Японы хүн амын 84-96 хувь нь Шинто буюу Буддын шашинтай бөгөөд 1-1,5 хувь нь Христийн шашинтай гэж судлагдсан байна.

Бичиг үсгийн хувьд ханз, дүрс бичигтэй. 1947 онд батлагдсан Суурь Мэдлэгийн тухай хуулийн дагуу 9 жилийн Дунд боловсролыг заавал эзэмших ёстой ба өөрийн хүсэлтийн дагуу нэмэлтээр 3 жил сурч Бүрэн Дунд боловсрол эзэмшдэг байна.

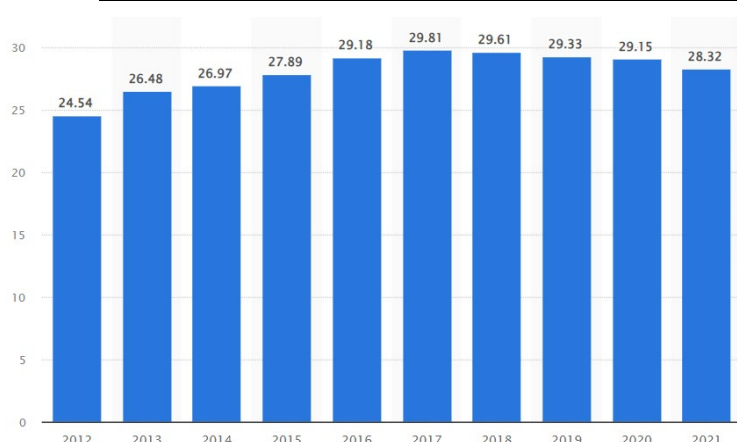
2.3.2. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ХӨГЖЛИЙН ҮЗҮҮЛЭЛТ

Дэлхийн банкнаас гаргадаг улс орнуудын бизнесийн таатай орчны 2020 оны судалгаагаар Япон нь:

- Барилгын зөвшөөрлийн үйл ажиллагаа – 18-т
- Эрчим хүч хангамж – 14-т
- Үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэлийн үйл ажиллагаа – 43-д
- Гэрээний хариуцлага ба хэрэгжилт -50 -р байрт тус тус эрэмбэлэгджээ.

Япон улс нь барилгын салбарт 28,3 их наяд иений хөрөнгө оруулалт хийсэн нь ДНБ-ний 5,5 хувьтай тэнцэж байна.

2012-2021 оны хооронд Дотоодын нийт бүтээгдэхүүн дэх барилгын салбарын оролцоо, триллион иенээр



2.3.3. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ХУУЛЬ, ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН

Барилгын стандарт хууль 1950 он

Барилга байгууламжийн угсралт, талбай зохион байгуулалт, тоног төхөөрөмж болон барилгын материалын асуудлыг зохицуулдаг. Суурь шаардлага болж, Япон улсын хэмжээнд мөрдөгдөх ба бүс нутгийн онцлог, цаг агаарын нөхцөл байдлаас шалтгаалан нэмэлт шаардлагууд тавигддаг.

Галын аюулгүй байдлын тухай хууль 1948 он

Галын тухай хууль нь дараах зорилгуудыг агуулна. Үүнд:

- иргэдийн эрүүл мэнд, аюулгүй байдал ба эд хөрөнгийг галын аюулаас хамгаалах;
- гал, газар хөдлөлт болон бусад байгалийн гамшиг үүссэн нөхцөлд гарч болох хортой үр дагаврыг хамгийн бага байхаар төлөвлөх зэрэг.

Орц, гарц хүртээмжтэй төлөвлөлтийн тухай хууль - 2006 он

Барилгын овор хэмжээнээс хамаарч хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан тусгай орц, гарц, зам бусад тоноглолуудыг төлөвлөх, мөн байгалийн гамшиг учирсан үед зугтах, цуглах гэх мэт нөхцлийг бодолцож аюулгүй, хаалтгүй орц гарц, зам талбай төлөвлөх буюу онцгой байдлын зорилгыг агуулсан байна.

Хүчитгэлийн тухай хууль - 2011 он

Хуулийн зорилго нь олон нийтийн аюулгүй байдал, соёлын өвийг хамгаалах, эдийн засгийн тогтвортой байдлыг хангах /байгалийн гамшгийн дараах хор уршиг нь урьдчилан хүчитгэхээс өндөр зардалтай/, байгаль орчинд үзүүлэх нөлөөллийг бууруулах зэрэг болно.

Барилгын бизнесийн хууль - 1649 он

Барилгын ажилтай холбоотой гэрээний зохицуулалт, байгууллагын лицензийг /зөвшөөрөл/ тусгасан хууль.

Хот төлөвлөлтийн хууль - 1968 он

Хотыг төлөвлөлтийн хязгаарлалтууд, хот төлөвлөлтийн төслүүд болон хот төлөвлөлттэй холбоотой бусад асуудлыг нарийвчлан тодорхойлж шийдвэрлэх, түүнчлэн үндэсний хөгжлийн тэнцвэрийг хангах болон олон нийтийн сайн сайхан амьдрах нөхцлийг сайжруулах зорилготой.

Бүтээгдэхүүний хариуцлагын тухай хууль - 1994 он

Барилгын үйлдвэрлэлд бий болсон үл хөдлөх хөрөнгөд хохирол учрахад нөхөн төлбөр төлөх хугацааг тодорхойлно.

Барилгын стандарт хууль /онцлох зүйлүүд/

Барилгын стандарт хууль нь нийт 7 бүлэг бүхий 107 зүйлтэй.

1-р бүлэг- ерөнхий зүйл;

2-р бүлэг- барилгын талбай, угсралт ба тоног төхөөрөмж;

3-р бүлэг- хот доторх барилгын талбай, угсралт ба тоног төхөөрөмж:

- зөвшөөрлийн төрлүүд/ Барилгын материалтай холбоотой шаардлагууд;

4-р бүлэг- барилгын хэлцэл /засаг захиргааны нэгжтэй байгуулах гэрээний зохицуулалтууд/:

- барилга бүтээцийн төлөвлөлтийг хяналт болон Барилгын зураг төслийн хяналт;

- зургийн хяналт гүйцэтгэгчийн бүртгэл;

5-р бүлэг- барилгын хяналтын зөвлөл /Тухайн бүс, орон нутагт барилгын асуудлыг судалж хөгжүүлэлт хийх, санал оруулах мэргэжлийн зөвлөл/;

6-р бүлэг- бусад зүйл;

7-р бүлэг- хүлээлгэх үүрэг, хариуцлага.

Барилгын бизнес эрхлэх тухай хууль

Барилгын бизнесийн акт нь 7 бүлэг 55 зүйлтэй заавал дагаж мөрдөх хууль болно. Үүнд:

1-р бүлэг- ерөнхий зүйл;

2-р бүлэг- барилгын бизнесийн лиценз /зөвшөөрөл/:

- 1-р хэсэг- ерөнхий зүйл;

- 2-р хэсэг- ердийн барилгын бизнесийн зөвшөөрөл;

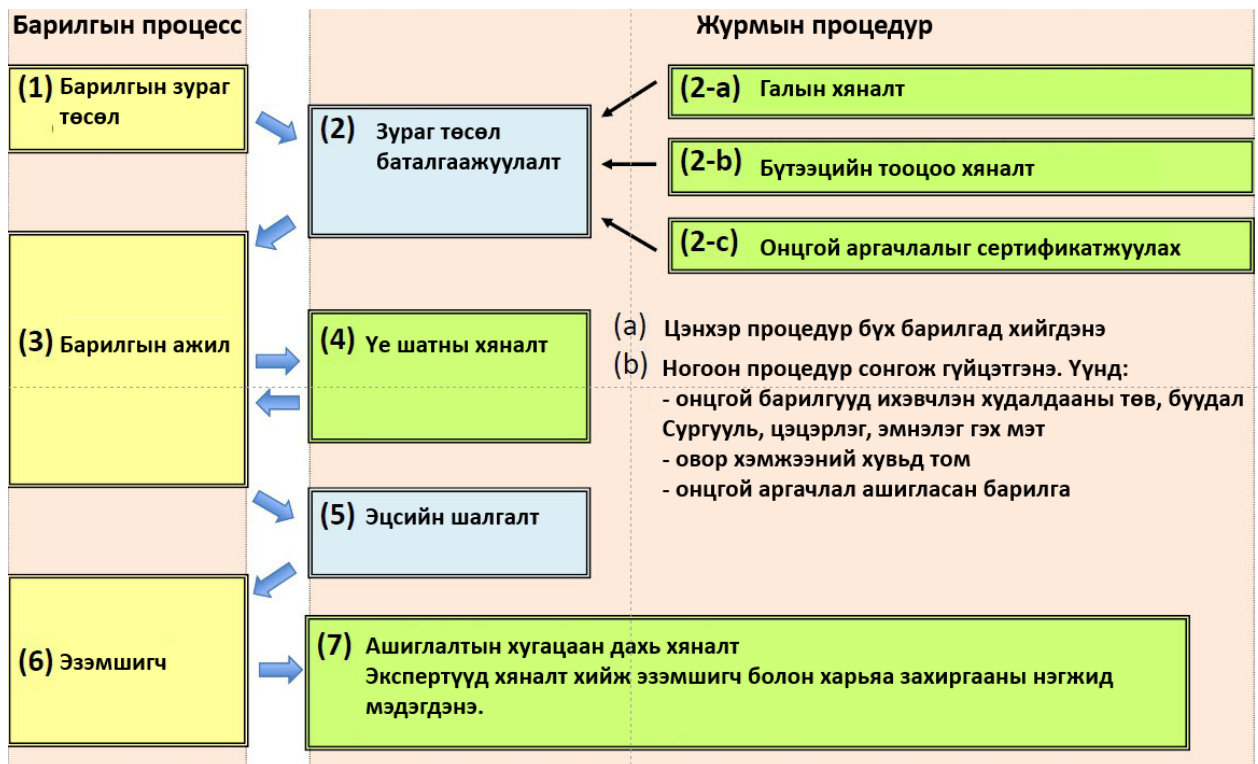
- 3-р хэсэг- онцгой барилгын зөвшөөрөл.

3-р бүлэг. Барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээний төрлүүд:

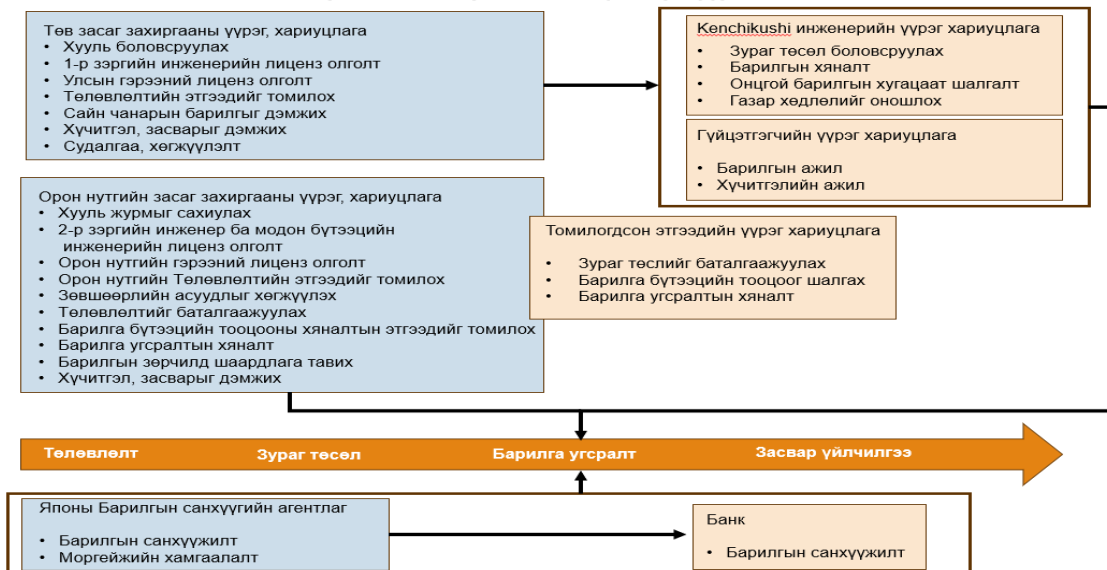
- 1-р хэсэг- ерөнхий зүйл;

- 2-р хэсэг- ерөнхий гүйцэтгэгчийн үүрэг хариуцлага.
- 3-р бүлэг 2-р хэсэг- барилгын гэрээний маргааныг шийдвэрлэх;
- 4-р бүлэг- барилгын технологийн аюулгүй байдал;
- барилгын бизнес эрхлэгчийн удирдлагын үнэлгээ;
- барилгын худалдааны холбоод.
- 5-р бүлэг- барилгын хяналт;
- 6-р бүлэг- барилгын бизнес эрхлэгчдийн төв зөвлөл;
- 7-р бүлэг- хүлээлгэх хариуцлага.

Барилгын үйл ажиллагаа/ процедурын зураг



Барилгын чанарын тогтолцоо, эрх үүрэг



2.3.4. ДҮГНЭЛТ

1. Хуульд авч үзэж буй төвөгшлийн ангиллыг хэрэгцээ, шаардлагын хувьд юунд зориулагдаж буйгаас хамаарч логик уялдаатайгаар зохицуулах. Үүнд зөвхөн овор хэмжээнээс хамаарах бус эрсдэл, үзүүлж болох хохирол гэх мэт олон хүчин зүйл хамаарч болно. Жишээ нь бага овортой боловч инженерийн нарийн хийцлэлтэй барилгыг төвөгшил багатай гэж үзэх нь зохимжгүй.
2. Барилгын стандарт хуульд зураг төслийг хянуулах, батлуулахын тулд төвөгшлийн байдлыг дахин нягталж тооцоолдог.
3. Манай улсын магадлалтай адил үйл ажиллагааг Японы Газар, Инженерийн дэд бүтэц, Зам тээвэр болон аялал жуулчлалын яамны шууд удирдлагад байх эрх бүхий хувийн хэвшлийн байгууллага хэрэгжүүлнэ.
4. Норм дүрэм болон технологийн хөгжлийг дагаад үнэ бүхий оюуны өмч үүсэх ба үүнийг төрөөс шууд хамааралгүй институтэд хариуцуулснаар хөгжлийн хурдцыг түргэсгэнэ. Хөгжингүй орнуудад мэргэжлийн сэдэв бүрээр дагнасан институт байдаг. Жишээ нь бетоной холбоотой заавар, зөвлөмж, техникийн шаардлагыг Японы Архитектурын институт хариуцдаг.
5. Мэргэжлийн эрх зүйн байдлын асуудлыг тусгай хуулиар, нарийн зохицуулснаараа (Кенчикуши хууль) мэргэжлийн шаардлага, хариуцлага, нэр хүндийг өндөрсгөжээ.
6. Япон улсад барилгын ажил эрхлэх тусгай зөвшөөрөл, барилгын гэрээтэй холбоотой тусгай хуультай. Барилгын тусгай зөвшөөрөл гэж байхгүй ч лиценз гэж байх ба төрөлжүүлэн гүйцэтгэх ажил тус бүрт нь гаргана жишээ нь:
 - газар шорооны ажил;
 - шавар, тэгшилгээний ажил;
 - өргийн ажил;
 - дээврийн ажил;
 - цахилгааны ажил гэх мэтчилэн 28 задалсан байдаг байна. Үүний гол шалтгаан нь Японы барилгын ажиллах хүч нь МСҮТ-т суралцаж албан ёсоор тухайн ажлыг эрхлэх эрхээ авдаг бөгөөд ИТА- тай нэгэн адил гэрчилгээ авдаг, ажлын өндөр чадамжтай боловсон хүчин бий болдог байна. Үүнийг нь харгалзан үзэж Японы засгийн газраас ажиллах боломжийг олгож, тухайн мэргэшилд нь тохирсон лицензийн системийг боловсруулсан байна. Энэхүү зөвшөөрөл нь хувь хүний ур чадварт үндэслэсэн байдаг тул компани дээр бус хувь хүн дээр олгогддог байна.
7. Барилгын ажилд баталгаат засварын хугацааг дараах байдлаар тусгасан байна. Хэрэв хэрэглэгч/ашиглагч бүтээгдэхүүнд гарсан согогийг мэдсээр байж 3 жил ашигласан бол, эсвэл үл хөдлөх хөрөнгөд 10 жилээс дээш хугацаанд согог илэрсэн бол нөхөн төлбөр олгогдохгүй буюу 10 жилийн баталгаат хугацааг хариуцлагын хуулиар зохицуулсан байна.

2.4. ОРОСЫН ХОЛБООНЫ УЛС (ОХУ)

2.4.1. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

Байршил, нутаг дэвсгэрийн онцлог



Оросын Холбооны Улс нь хойд Евразийн улс юм. Хагас ерөнхийлөгчийн засаглалтай бүгд найрамдах улс. Энэхүү улсын холбооны бүрэлдэхүүн нь найман холбооны тойрог ба 85 холбооны байгууламжаас бүрдэнэ. Дэлхийн хамгийн том болох 17,075,400 хавтгай дөрвөлжин километр газар нутагтай. Эдүгээ Орос нь худалдан авах чадвараар тэгшитгэсэн дотоодын нийт бүтээгдэхүүний (ДНБ) хэмжээгээр дэлхийд 6-д, нэрлэсэн ДНБ-ий хэмжээгээр 9-д эрэмбэлэгддэг.

Нэгдсэн Үндэстний Байгууллагын Аюулгүй байдлын Зөвлөлийн Байнгын 5 гишүүн орнуудын нэг, Тусгаар Улсуудын Хамтын Нөхөрлөлийн тэргүүлэх гишүүн, Их Наймын гишүүн, хүлээн зөвшөөрөгдсөн цөмийн зэвсэгтэй 5 орны нэг.

Хүн ам зүй

Нийт 144'699'673 хүн амтай. Хүн амын олонх нь 71.7% нь Орос, 3.2% Татар, 1.1% Чечен, 1.1% Башкир, 11.3% бусад 11.6% нь тодорхойгүй үндэстэн, ястнаас бүрдэнэ.

Орос хэл нь үндсэн хэл боловч бүс нутаг бүр өөрийн хэлээр ярих ба 26 албан ёсны хэлтэй байна.

Эдийн засгийн байдал

ОХУ-ын эдийн засаг нь байгалийн баялаг, түүний экспорттой шууд хамааралтай. Экспортын гол нэрийн бүтээгдэхүүнүүд болох байгалийн хийгээр дэлхийд 2-рт, нүүрс олборлолтоор 2-рт, газрын тосны олборлолтоор 8-д жагсаж байна.

Байнгын 70 орчим сая ажиллах хүчний нөөцөөр дэлхийд 7-д эрэмбэлэгдэнэ.

Экспортын орлогын 40% ийг байгалийн хий ба газрын тос бүрдүүлдэг бөгөөд 2019 онд 60% хүрч байсан. Тэрбумтны жагсаалтаар дэлхийд 5-рт жагсдаг байна.

2022 оноос эхэлсэн Украин уруу халдан довтолсноос шалтгаанаас барууны орнуудын хориг арга хэмжээнд орсон хэдий ч эдийн засгийн үзүүлэлт харьцангуй тогтмол байдлаа хадгалсаар байна.

2023 оны 3-р хагасын байдлаар ОХУ-ын барилгын салбар нь ДНБ-ний 6% орчим хувийг эзэлж байгаа ч өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад буурсан үзүүлэлттэй байна.

Засаг захиргааны бүтэц

ОХУ-ын үндсэн хууль ёсоор, төр нь холбооны байгууламжит, хагас ерөнхийлөгчийн бүгд найрамдах засаглалт, ардчилсан дэглэмт улс юм. Улсын тэргүүн нь ерөнхийлөгч, засгийн газрын тэргүүн нь ерөнхий сайд юм.

2.4.2. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ХӨГЖЛИЙН ҮЗҮҮЛЭЛТ

Дэлхийн банкнаас гаргадаг улс орнуудын бизнесийн таатай орчны 2020 оны судалгаагаар ОХУ нь:

- барилгын зөвшөөрлийн үйл ажиллагаа – 26-т;
- эрчим хүч хангамж – 7 -д;
- үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэлжүүлэлт- 12-т;
- гэрээний хариуцлага ба хэрэгжилт- 21-р байрт тус тус эрэмбэлэгсэн.

2022 оноос эхлэн Украинтай хийж буй дайны нөлөөгөөр барилгын хөрөнгө оруулалт буурсан үзүүлэлттэй байгаа.

2.4.3. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ХУУЛЬ, ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН

Барилгын салбарыг зохицуулах хуулиуд

1. Иргэний хууль- (Гражданский кодекс ГК РФ)
2. Хот байгуулалтын тухай хууль 2004/12/24- (Градостроительный кодекс Российской Федерации)
3. Орон сууцны хууль- (Жилищный кодекс ЖК РФ)
4. Татварын хууль- (Налоговый кодекс НК РФ)
5. Хөдөлмөрийн тухай хууль- (Трудовой кодекс ТК РФ)
6. Эрүүгийн тухай хууль- (Уголовный кодекс УК РФ)
7. Захиргааны тухай хууль- (Кодекс Российской Федерации Об Административных Правонарушениях)
8. Төсвийн тухай хууль- (Бюджетный кодекс БК РФ)
9. Арбитрийн тухай хууль- (Арбитражный процессуальный кодекс)
10. Газрын тухай хууль- (Земельный кодекс ЗК РФ)

Эдгээр хууль, эрх зүйн баримт бичгүүдээс Барилгын салбарт баримтлах гол хууль нь “Хот байгуулалтын тухай хууль” юм. Үүнд хот байгуулалтын асуудлыг барилгын асуудалтай хамтатган зохицуулдаг.

Хот байгуулалтын тухай хууль

Энэ нь 9 бүлэг 63 зүйлээс бүрдэнэ.

1-р бүлэг. Ерөнхий зүйл

2-р бүлэг. Захиргааны байгууллагын эрх мэдэл

- энэ бүлэгт хот байгуулалт болон барилгын үйл ажиллагаатай холбоотой төрийн захиргааны байгууллагын эрх мэдэл;
- төсөв үнэ бүрдлийн стандартын талаар авч үздэг.

3-р бүлэг. Нутаг дэвсгэрийн төлөвлөлт

- хотыг нэгдсэн зохион байгуулалтаар хангахтай холбоотой төлөвлөлтийн бүх үйл ажиллагаа, үндсэн зарчмыг авч үздэг.
- хот төлөвлөлтийн стандартыг мөн авч үзнэ.

4-р бүлэг. Хотын бүсчлэл

- газар ашиглахтай холбоотой бүх асуудлыг энэ бүлэгт тусгажээ.

5-р бүлэг. Бүс нутгийн төлөвлөлт

- бүс нутгийг хөгжүүлэх, бүсчилсэн төлөвлөлттэй холбоотой бүх дүрэм, журам, процедурыг тухайн бүлэгт авч үздэг.

6-р бүлэг. Барилгын зураг төсөл, барилга угсралт, барилгын төслүүдийг сэргээн босгох үйл ажиллагаа

- барилгын төслийн бүх үе шат, инженерийн үйл ажиллагааны зөвшөөрөл гэх мэт барилгын асуудлыг тухайн бүлгээр зохицуулна.

7-р бүлэг. Хот төлөвлөлтийн үйл ажиллагаанд мэдээллийн дэмжлэг үзүүлэх

- нэгдсэн мэдээллийн цахим системтэй холбоотой бүлэг.

8-р бүлэг. Хот төлөвлөлтийн үйл ажиллагааны тухай хууль тогтоомж зөрчсөн тохиолдолд хүлээлгэх хариуцлага

9-р бүлэг. Москва, Санкт-Петербург, Севастополь зэрэг холбооны хотуудын хот төлөвлөлтийн үйл ажиллагааны онцлог.

10-р бүлэг. Нутаг дэвсгэрийн цогц хөгжил

2.4.4. ДҮГНЭЛТ

Ерөнхий зүйл

Хотжилтын, инженерингийн бүхий л мэдлэг, мэдээллийг хойд хөршөөс түлхүү хамааралтай олж аван, бий болгосны хувьд өнөөдрийг хүртэлх салбарын дийлэнх мэдээлэл оросоос хамааралтай. Тиймд хамгийн их судалсан орон гэж дүгнэж болно.

1998 онд батлагдсан “Барилгын тухай Монгол улсын хууль” ч оросын “Хот байгуулалтын тухай хууль буюу Градостроительный кодекс”-г ашиглан боловсруулсан байдаг. Тиймд хэрэгжилтийн явцад асуудал үүсэж буй, мөн Монгол улсын барилгын салбарт хэрэглэхдээ өөрөөр нутагшуулсан жишгийг эх хуультай харьцуулан дүгнэж, олон улсын жишигтэй ойр, сайн туршлагыг түүвэрлэв.

Сайн туршлага

1. Барилгыг төвөгшлөөр нь онцгой эсвэл энгийн гэж ангилдаг.
2. Барилгын төсөлд зөвшөөрөл олгодог.
3. Судалгааны институт нь мэргэжлийн чиглэл бүрээр идэвхтэй үйл ажиллагаа явуулдаг.
4. Барилгын үйл ажиллагаа эрхлэгчид нь нэгдсэн холбоо хэлбэртэй буюу бие даасан зохицуулалттай байгууллага (БДЗБ)-н харьяалалд нэгдэн, үйл ажиллагаа явуулдаг.
5. Бүх төрлийн барилга байгууламжид бие даасан эсвэл улсын экспертиз ажиллах ба Зөвхөн онцгой ангилалд хамаардаг эсвэл улсын төсөвтэй барилгад улсын эксперт ажилладаг.

2.5. БҮГД НАЙРАМДАХ ХЯТАД АРД УЛС (БНХАУ)

2.5.1 ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ



Байршил, нутаг дэвсгэрийн онцлог

Хятад улс 9.6 сая км² нутаг дэвсгэртэй дэлхийн 3-р том орон бөгөөд зүүн талаараа Номхон далайд тулж бусад талаараа Вьетнам, Лаос, Бирм, Бутан, Энэтхэг, Балба, Пакистан, Афганистан, Тажикистан, Киргиз, Казах Монгол, Орос, Хойд Солонгос гэсэн 14 улстай хиллэдэг. Хангай говь, халуун сэрүүн гээд газрын тогтоц, уур амьсгал янз бүр. Үндсэн хүн ам хятад үндэстнийг (91.5%) багтаагаад 56 нэрийн ард түмэн байна.

Хүн ам зүй

2023 оны 8-р сарын 14-ний даваа гарагийн байдлаар Хятадын одоогийн хүн ам 1,425,611,963 байна. Энэ нь дэлхийн нийт хүн амын 17.72-тай хувьтай тэнцэж харин хүн амын тоогоор дэлхийд 2 дугаар байранд тус тус ордог.

Эдийн засгийн үзүүлэлт

БНХАУ-ын ДНБ 2023 оны эхний хагаст өмнөх оны мөн үеийнхээс 5.5 хувиар эрүүл өсөлттэй гарсан нь эхний улирлаас нэг хувиар илүү байна. Нийт ДНБ 59.3 их наяд юань (ойролцоогоор 8.3 их наяд ам.доллар) хүрэв. Хоёрдугаар улиралд ДНБ өмнөх оны мөн үеийнхээс 6.3 хувиар өссөн нь эхний улиралд 4.5 хувийн өсөлттэй байсан.

1949 оноос төвлөрсөн төлөвлөгөөт эдийн засагтай байсан улс 1978 оноос эдийн засгийг чөлөөлж зах зээлийн эдийн засагт шилжсэнээр мэдэгдэхүйц үр дүнтэй байлаа. Хувийн өмчийг зөвшөөрсөн бөгөөд томоохон үйлдвэрүүд төрийн мэдэлд байдаг.

Засаг захиргааны бүтэц

Хятад улс нутаг дэвсгэрээ таван түвшний олон нэгжээр хуваадаг. Нэгдмэл улс. Нэгдүгээр дэсийн (мужийн зэргийн) 33 нутаг байна. Үүнд хоёр онцгой захиргаат орон (Хонконг, Макао) нь илүү их өөртөө засах эрх эдэлнэ. Мөн 22 муж, 5 өөртөө засах орон, 4 төвөөс захирах хот бий. Мөн зүүн хойд орон, баруун өмнөд орон гэх мэтээр 6 бүс болгон хуваадаг.

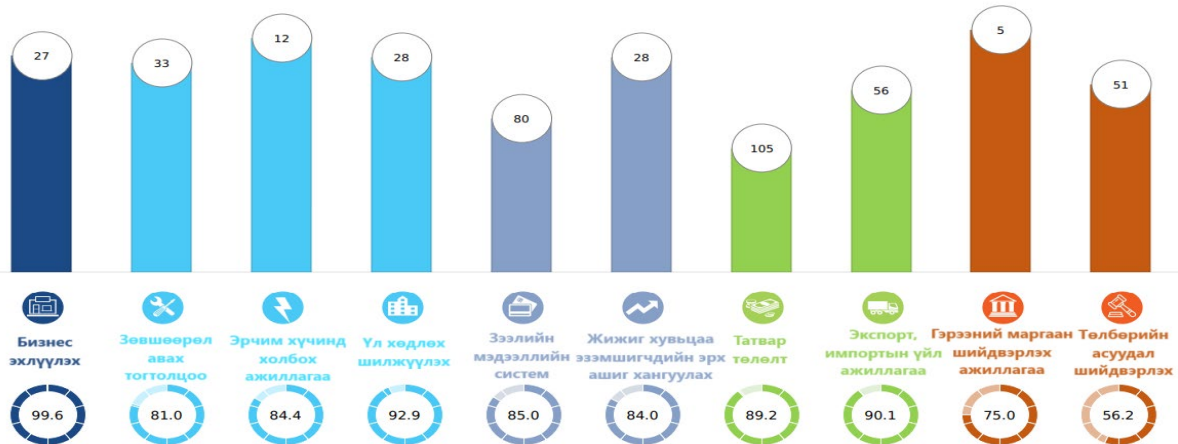
2.5.2. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ХӨГЖЛИЙН ҮЗҮҮЛЭЛТ

Бизнес эрхлэхэд таатай орчны судалгаа

Дэлхийн банкнаас гаргадаг улс орнуудын бизнесийн таатай орчны 2020 оны судалгаагаар БНХАУ нь: Хятад улсын барилгын салбарын 2022 оны нийт хөрөнгө оруулалт 4,6 триллион, 2023 оны нийт хөрөнгө оруулалт 4,75 триллион долларт хүрээд байна.

DB RANK

DB SCORE



Корпорациудын хөгжил

Хятад төрийн бодлогын хэмжээнд дэлхийг дамнасан барилгын корпорациудыг хөгжүүлсэн ба жишээ дурдвал:

- 100,000 гаруй ажилтантай “Хятадын Холбооны Барилгын Компани” жилд 54.4 тэрбум орчим долларын төсөл хэрэгжүүлдгээрээ дэлхийд 5-р байрт;
- 135,000 гаруй ажилтантай “Хятадын Эрчим Хүчний Барилгын Корпораци” 46.6 тэрбум орчим долларын төсөл хэрэгжүүлдгээрээ дэлхийд 6-р байрт тус тус эрэмбэлэгддэг. Өөрөөр хэлбэл дэлхийд барилгын салбарын хамгийн хүчирхэг тоглогчдын нэг юм.

2.5.3. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН УДИРДЛАГЫН ТОГТОЛЦОО, ХУУЛЬ, ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН

Хууль эрх зүйн баримт бичгийн шатлал

1. Бүх Хятадын Ардын Төлөөлөгчдийн Их Хурлаас баталсан үндсэн хууль;
2. ҮБХ эсвэл түүний байнгын хорооноос баталсан үндэсний хууль тогтоомж;
3. Төрийн зөвлөлөөс гаргасан захиргааны дүрэм (БНХАУ-ын захиргааны дээд байгууллага); болон Төрийн зөвлөлийн яам, комиссоос гаргасан захиргааны дүрэм,
4. Орон нутгийн Ардын их хурал, тэдгээрийн байнгын хорооноос баталсан орон нутгийн хууль тогтоомж, орон нутгийн засаг захиргаанаас гаргасан дүрэм журам гэх мэт шатлалтай байна.

Барилгын салбарыг зохицуулах гол хуулиуд

- БНХАУ-ын Тендерийн тухай хууль (2017 оны нэмэлт өөрчлөлт);
- БНХАУ-ын Барилгын тухай хууль (2019 оны нэмэлт өөрчлөлт);
- БНХАУ-ын Хот, тосгоны төлөвлөлтийн тухай хууль (2019 оны нэмэлт өөрчлөлт);
- БНХАУ-ын Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын үнэлгээний тухай хууль (2018 оны нэмэлт өөрчлөлт) гэх мэт.

Ардын дээд шүүхээс 2020 оны 12 дугаар сарын 29-ний өдөр иргэний хуульд үндэслэн гаргасан “Барилгын гэрээний маргаанд хууль хэрэгжүүлэхтэй холбоотой асуудлаарх шүүхийн тайлбар” гэсэн баримт бичиг байх ба үүнийг тайлбарын хамт 2021 оны нэгдүгээр сарын 1-с эхлэн мөрдөж байна.

Барилгын хуулийн хэрэгжилт, салбарын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага нь орон сууц, хот тосгоны хөгжлийн яам (ОСХТХЯ) байх ба энэ нь Төрийн зөвлөлийн удирдлагад ажиллана.

Захиргааны гол асуудлыг авч үзэх төрийн зөвлөлөөс гаргасан журмууд

- БНХАУ-ын Тендерийн тухай хуулийг хэрэгжүүлэх журам (2019 оны шинэчилсэн найруулга);
- Барилгын төсөл дэх чанарын удирдлагын тухай журам (2019 оны шинэчилсэн найруулга);
- Барилгын төслийн байгаль орчныг хамгаалах удирдлагын журам (2017 оны шинэчилсэн найруулга);
- Барилгын төслийн хөдөлмөрийн аюулгүй байдлын тухай журам;
- Барилгын төслийн судалгаа, зураг төслийн удирдлагын тухай журам (2017 оны шинэчилсэн найруулга).

Барилгын салбарын орон нутгийн салбар удирдлага

- төрийн зөвлөл;
- хот байгуулалт, тосгоны хөгжлийн яам
- орон сууц, иргэний барилгын газар;
- иргэний барилгын хэлтэс;
- улс болон орон нутгийн хөгжлийн төлөвлөгөөний газар тус тус байна.

Хятадын судалгаа, зураг төслийн холбооны чиг үүрэг

- төрийн үйлдвэрлэлийн төлөвлөгөө боловсруулах;
- төрийн бодлого боловсруулах;
- засгийн газрын шийдвэр гаргалтад зөвлөгөө, зөвлөмж өгөх;
- судалгаа зураг төслийн салбарын технологи, зах зээлийн харилцаа зэргийн талаарх хэлэлцүүлэг өрнүүлэх;
- салбарын хууль ёсны эрх ашиг болон зах зээлийн дэг журмыг хамгаалах гэх мэт үүрэг хүлээнэ.

Барилгын зураг төслийн салбар холбооны чиг үүрэг

Салбарын судалгааны чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг салбар байгууллага байх ба салбарын технологийн хөгжлийг голчлон хариуцдаг. Дараах чиг үүргүүдтэй байна. Үүнд:

- зураг төслийн багийг бүрдүүлэх;
- зураг төслийн байгууллагуудын шинэчлэл;
- удирдлагын дэвшилтэт арга барилаар хангах зэрэгт санал дэвшүүлэх;
- барилгын зураг төслийн холбогдох онол, арга зүй, технологийн хэлэлцүүлэг хийх;
- арга туршлагыг нэгтгэн дүгнэх, боловсруулах, түгээн дэлгэрүүлэх;

- дотоод болон гадаадын зураг төслийн салбарын онолын хөгжил;
- шинэ дүрэм журам, шинэлэг арга туршлагын мэдээллийг нэгтгэх;
- барилгын зураг төслийн салбарын ажилчдын тасралтгүй суралцах, мэргэжлийн сургалт үйл ажиллагааг зохион байгуулах;
- олон улсын барилгын салбарын онол болон технологийн солилцоо, үйл ажиллагааг зохион байгуулах, оролцох үүрэгтэй.

Барилгын тухай хууль

Барилгын тухай хууль нь барилгын зөвшөөрөл, мэргэшлийн байдал, барилгын ажлын захиалагч, гүйцэтгэгч, хяналт хийх, барилгын ажлын аюулгүй үйлдвэрлэлийн удирдлага, чанарын удирдлага, хариуцлага, нэмэлт гэх мэт шаардлага, зохицуулалтыг тусгасан 8 бүлэг 84 заалттай (14 хуудас бүхий) хууль юм. 2019 оны 4 сарын 23-с мөрдөж байна. Тус хуулийн зохицуулалтын талаар товчлон доорх хүснэгтээр үзүүлэв.

Дугаар	Бүлгийн нэр	Гол зохицуулалтууд
I	Нийтлэг үндэслэл	Хуулийн хэрэглэгдэх хүрээ зааг, оролцогчдыг тодорхойлсон ба барилгын үйл ажиллагаанд мөрдөх зарчим, шаардлага, арга барил, чиг үүргийг мөн зааж өгсөн байна. Мөн төрийн зөвлөлийн барилгын захиргааны хэлтсийн барилгын үйл ажиллагаанд хяналт тавих, удирдлага хэрэгжүүлэх (бүх улсын хэмжээнд) эрхийг хуульчилж өгчээ.
II	Барилгын тусгай зөвшөөрөл	Барилгын үйл ажиллагааны зөвшөөрлийг хэнээс авах талаар, мөн, зөвшөөрөл шаардахгүй байж болох барилга байгууламжийг тодорхойлсон ба барилгын ажлын зөвшөөрөл авах үед бүрдүүлэх материалын жагсаалт, мөн зөвшөөрлийг шийдвэрлэх хугацааг зааж өгчээ. Зөвшөөрлийг авсны дараа мөн эхлүүлэх хугацаа, сунгах хугацаа, цуцлах нөхцөлүүдийг багтаасан. Мөн барилгын үйл ажиллагаанд оролцогч аж ахуйн нэгжүүдийг мэргэшлийн байдалд зөвшөөрөл авах нөхцөлүүдийг зааж өгсөн. Үүнд: зөвшөөрөл авахад бүрдүүлэх материал, нөхцөл, хянаж хүлээж авах байгууллага, хугацаа, цуцлах нөхцөлүүд гэх мэт хамаарна.
III	Барилгын ажлын захиалагч, гүйцэтгэгч	Нийтлэг үндэслэлээр захиалагч, гүйцэтгэгчийн эрх үүргийг хэрхэн тодорхойлох, гүйцэтгэгчийг шалгаруулах зарчим, ёс зүй, авлига, захиалагчид тавих шаардлага гэх мэтийг зохицуулж өгсөн. Захиалагч хэсэгт түүнийг хэрхэн сонгох, бусад оролцогчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааны шаардлага, үнэлэх, хянах мөн түүнд төрийн байгууллагын оролцоог хангуулах, ерөнхий гүйцэтгэгчид ажлыг хэрхэн багцалж гэрээлэх, бусад техникийн шаардлагуудад захиалагчийн тавих зарчмыг тус тус заажээ. Гүйцэтгэгч хэсэгт ямар хүрээнд барилгын үйл ажиллагаа эрхлэх, гэрээ шилжүүлэх нөхцөл, зааг,

		ялгаа, хориглох зүйл, барилгын төслийн төвөгшлөөс шалтгаалж туслан гүйцэтгэгчээр ажиллаж болох тоо хэмжээ, захиалагч, гүйцэтгэгч, туслан гүйцэтгэгч нарын үүрэг оролцоо дахь эрх үүрэг болон хориглох зүйлсийг зааж өгчээ.
IV	Барилгын ажлын хяналт	Барилгын ажлын хяналтын журмыг хэн батлах, хэн хэрэгжүүлэх, төслийн цар хүрээг хэн тогтоох, хэрэгжүүлэх асуудлуудыг зохицуулж өгсөн ба хяналт хэрэгжүүлэх байгууллагын сонгон шалгаруулалт, гэрээ байгуулах үйл явц, шаардлага, түүний хяналт хэрэгжүүлэх явц дахь үйл ажиллагааны процесс, хориглох асуудлуудыг мөн зааж өгчээ.
V	Барилгын үйлдвэрлэл дэх аюулгүй байдлын удирдлага	Барилгын төслийн төлөвлөлтөөс авхуулаад хэрэгжүүлэх явцын аюулгүй байдлыг хангуулахтай холбогдох зохион байгуулалт, зарчим, оролцоо, тэдгээрт тавих шаардлагуудыг тодорхойлсон. Мөн тус үйл ажиллагаанд оролцогчдын эрх, үүрэг, оролцоо, хариуцлагыг тодорхойлжээ. Барилгын аюулгүй үйлдвэрлэлийн удирдлага чиглэлээр зайлшгүй зөвшөөрөл авах нөхцөлүүд, төрийн байгууллагын оролцоо, даатгал, осол гарсан тохиолдолд авах арга хэмжээг мөн тусгаж өгчээ.
VI	Барилгын ажлын чанарын удирдлага	Барилгын ажлын чанарын удирдлагын арга хэмжээг хэн хянах, холбогдох дүрэм журмыг боловсруулах, батлуулж мөрдөх ажлыг хэн хариуцах, тэдгээрийг хэрэгжүүлэх субъект хэн байх зэргийг тодорхойлж өгсөн. Мөн сайн дурын үндсэн дээр барилгын ажлын чанарын баталгаажуулалтыг хэрхэн хийх, ямар үе шатуудад чанарын удирдлагыг хэрэгжүүлэх, хэрэгжүүлэх явцад ямар стандарт, бичиг баримтад үндэслэх, мөн чанарын удирдлагыг хэрэгжүүлэх явцад хориглох зүйлүүдийг зааж өгсөн. Түүнчлэн энэ хэсэгт барилга байгууламжийн ашиглалт, насжилтын хугацааг хэн тодорхойлох, аль бүтээц; хийц хэсэгт хангуулах, чанарын гологдлыг хэн хариуцах, барилга ашиглалтад өгөх нөхцөл, шалгалт, ашиглалтад шилжүүлэн өгөх үйл ажиллагааг дурдсан.
VII	Хариуцлага	Дээрх бүх процессуудын оролцогч нарт оногдуулах хариуцлагын асуудлыг тодорхой нэг бүрчлэн зааж өгсөн. Нийт 17 зүйлтэй байгаа нь бусад бүлгээс хамгийн их зүйлтэй хэсэг болно.
VIII	Нэмэлт	Хуулийн хүрээнд боловсруулах дүрэм журмыг эрхлэн гаргах, хяналт тавих байгууллагыг тодорхойлсон, төлбөр хураамжийн нөхцөл, төрийн байгууллагын анхан болон дунд шатны оролцох хүрээ, хууль үйлчлэхгүй хүрээ, мөрдөж эхлэх хугацааг тус тус заажээ.

Барилга ашиглалтад авах, хүлээлгэн өгөх үйл ажиллагаа

Захиалагч нь гүйцэтгэж дууссан ажлыг хүлээлгэн өгөх ажлыг зохион байгуулна.

Барилгын ажил дууссан захиалагчийн мэдэгдлийг хүлээн авснаар урьдчилсан шалгалтыг гал түймэр, хот төлөвлөлт, аянга цахилгаанаас хамгаалах зэрэг хэд хэдэн захиргааны товчоо хийдэг. Бусад бүх баталгаажуулалт, хяналт шалгалтыг

зохих хэмжээнд хийсэн эсэхийг захиалагч хяналтын системээр баталгаажуулах ба бүх шалгалт, баталгаажуулалт хангагдсанаар эцсийн байдлаар хүлээлгэн өгнө.

Гүйцэтгэгч нь төслийн бүх баримт бичиг, бүртгэл, зураг төслийг захиалагчид хүлээлгэн өгнө. Захиалагч нь хүлээн авсан тайлан, төслийн баримт бичиг, бүртгэл, зураг төслийг орон нутгийн барилгын товчоонд өгдөг.

Баталгаат хугацаан дах ашиглалттай холбоотой үйл ажиллагаа болон зохицуулалт

Гүйцэтгэгч нь барилга байгууламжийн зохистой ашиглалт, насжилтын хугацаанд барилгын буурь суурь болон үндсэн бүтээцийн чанарын баталгааг гаргана. Барилгын ажил дуусах үед дээвэр, хананд ус гоожилт /шүүрэлт/, цууралт үүсэх зэрэг чанарын доголдол гараагүй байх шаардлагатай ба доголдол илэрсэн тохиолдолд барилга угсралтын байгууллага хариуцан засварлана.

Баталгаат засварын хугацааг тухайлчлан тогтооно.

Мөн аливаа аж ахуй нэгж болон хувь хүн барилгын чанарын асуудал, чанарын доголдлын талаар барилгын салбарын төрийн захиргааны үндсэн нэгж болон холбогдох салбар нэгжүүдэд гомдол гаргах, мэдээлэх, шүүн хэлэлцүүлэх эрхтэй. Барилга, байгууламжийн зохистой ашиглалт, насжилтын хугацаанд барилга нь чанарын шаардлага хангаагүйн улмаас үүссэн хохирлыг хариуцагч этгээдээс шаардаж, нөхөн төлүүлэх эрхтэй болно.

- Барилгын доголдол арилгах, зүгшрүүлэх хугацаа 2 өдрөөс 2 жил хүртэл;
- Инженерийн шугам сүлжээг хүлээлгэн өгөх хугацаа 2-оос 5 жил хүртэл;
- Барилга байгууламжийн хувьд 3-аас 10 жилээр тогтооно /хугацааны нарийвчилсан мэдээллийг зураг төсөлд тусгадаг/.

2.5.4. ДҮГНЭЛТ

1. Засгийн газрын харьяа үндэстэн дамнасан корпораци байгуулж, хөгжүүлэх боломжтой. Ингэснээр барилгын салбараар дамжуулан гадаадын зах зээлээс валют татаж, эдийн засгаа тэлэх боломж бүрдэнэ. Хятад бол хамгийн том жишээ юм. Ямарваа улс, орны барилгын салбарын хөгжлийг илэрхийлэгч гол хүчин зүйлийн нэгээр корпорациудын тоо, цар хүрээг авч үздэг.
2. Дэлхийн хэмжээнд үйл ажиллагаа явуулдаг корпорациудтай тул барилгын үйл ажиллагаанд байж болох сайн туршлагаудыг боломжит бүх хувилбараар нэвтрүүлсэн байна. Гэрээний эрх зүй, төслийн оролцогч талууд болон тэдгээрийн үүрэг, хариуцлага, маргаан шийдвэрлэх, зөвлөх үйлчилгээ, магадлал зэрэг бүх асуудлыг олон улсын жишгээр хэрэгжүүлж байна.
3. Ашиглалтад зүгшрүүлэх, тохируулах хугацааг систем, зориулалт, материал зэргээс хамаарч өөрөөр тогтоох боломжтой. Тиймд зураг төсөлд тусгадаг байна. Зөвлөх үйлчилгээний ажлын цар хүрээнд, эсхүл зураг төсөл боловсруулагч болон захиалагч харилцан тохиролцож, шинжлэх ухааны үндэслэлтэй хугацааг тухайн тохиолдолд тодорхойлдог байх нь зүйтэй.
4. Мөн ашиглалтад зүгшрүүлэх, тохируулах хугацаанд үүсч буй аливаа доголдол, зөрчилтэй холбоотой асуудалд тохирсон хариуцлагын механизмыг хуульд тусгаснаар хэрэглэгчдийн эрх ашиг хамгаалагдана.

5. Хууль зөрчигчдөд хүлээлгэх хариуцлага гэсэн бүлэг нь хамгийн олон (17 зүйл)-тэй байгаагаас харахад хариуцлага тооцох механизмыг боловронгуй болгосноор хуулийн хэрэгжилт илүүтэй хангагдана гэж харж байна.
6. Барилгыг онцгой төвөгшилтэй болон ердийн гэж маш цомхон ангилдаг.
7. Техникийн хяналтыг хөндлөнгийн компаниар төслийн хугацаанд хэрэгжүүлдэг. Өөрөөр хэлбэл хяналтын үйлчилгээ нь бүтэн цагаар ажилладаг гэрээт байгууллага байна гэсэн үг юм.
8. Магадлах үйл ажиллагааг төрөөс хийдэггүй. Зураг төсөл боловсруулах инженер/ хуулийн этгээд, тэдгээрийн зөвшөөрөлтэй холбоотой систем нь стандартын (өндөр) шаардлага хангасны үр дүнд бий болох тул өндөр хариуцлага дагалддаг. Зураг төслийг стандартын дагуу гүйцэтгээгүй, хүний амь нас, эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг зөрчсөнтэй холбоотой эрүүгийн хуулийн санкциуд тодорхой тул үүргийг дахин хуваарилах шаардлагагүй юм. Зайлшгүй гэж үзсэн тохиолдолд (онцгой төвөгшилтэй барилга байгууламж)-н хувьд хөндлөнгийн зөвлөх үйлчилгээний байгууллагаар аудит хийлгэх тохиолдол байдаг.

2.6. ЭСТОНИ УЛС

2.6.1 ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

Байршил, нутаг дэвсгэрийн онцлог



Эстони улс нь Зүүн умард Европт оршдог Балтын гурван орны нэг юм. Албан ёсоор Бүгд Найрамдах Эстони Улс гэнэ.

Эстони улс нь Балтын тэнгисийн эх газар руу түрж орсон хэсэг болох Финийн булангаар хойд талаараа, Ригийн булангаар баруун урд талаараа, яг Балтын тэнгис нэрт усаар баруун талаараа далайд тулна. Өмнөд нутгаараа Латви (343 км зурвас), зүүн талаараа Орос

(338.6 км) гэх хоёр улстай хуурай газраар хиллэдэг. Балтын тэнгисийн өрнө зүгт Швед, умард зүгт Финланд хоёр улс Эстонид илүү ойр байрладаг байна.

Эстони 45,227 км² (дэлхийд 132-р том) газар нутагтай, 2020 оны 1 дүгээр сарын байдлаар 1.328 сая хүн амтай (дэлхийд 151) байсан юм. Нэгж км²-т 29 хүн (дэлхийд 181-р шигүү) оногдож байна. Газар нутаг, хүн амын тоогоор харьцангуй жижиг улсад тооцогдоно.

1991 оны 9 дүгээр сарын 17-ноос НҮБ-ын, 2004 оны 5 дугаар сарын 1-нээс Европын Холбооны, 2004 оны 3 дугаар сарын 29-нөөс НАТО-гийн, 1993 оноос Европын Зөвлөлийн гишүүн орон. Шенгений орнуудын бүсэд мөн ордог.

1918 онд тусгаар тогтнолоо зарласны дараа тус улс "Эстони" гэсэн нэрийг авч 1921 онд Үндэстнүүдийн Лигт элсэв. 1920, 1934 оны үндсэн хуулиар тус улсыг Бүгд Найрамдах Эстони Улс гэж нэрлэж байжээ. 1940 онд ЗСБНХУ-д хүчээр нэгтгэж ЗХУ-ын Бүгд Найрамдах Эстони улс байгуулагдаад, 1991 онд ЗСБНХУ задран унасны дараа тусгаар тогтнолоо сэргээн олсон байна.

Улсын нийслэл нь Таллин хот бөгөөд хамгийн олон хүн амтай (438,341) хот юм. Хоёр дахь том хот нь Тарту, 95,430 хүн амтай. Нийт 33 хот, болон сүмд суурилсан хотуудтай. Нийт хүн амын 70% нь хотод амьдардаг.

Эдийн засгийн байдал

Эстони улс нь тусгаар тогтносон цагаас хойш бүс нутагтаа хамгийн хурдацтай хөгжиж буй эдийн засагтай орнуудын нэг болсон. Шуурхай шинэчлэл хийж, эдийн засгийг баруунжуулах, инноваци нэвтрүүлж, гадаадын хөрөнгө оруулалтад нээлттэй байснаар олон улсын компаниудыг Эстони руу татсан. Жишээ нь: Ericsson, ABB, Kuehne+Nagel, Stora Enso, Symantec, Stoneridge, Skype зэрэг брендүүдийг бий болгож чадсан. Дэлхийн хэмжээнд татварын өрсөлдөх чадвараар 1-т эрэмбэлэгдсэн байна.

Бусад эерэг үзүүлэлтүүд:

- эдийн засгийн хамтын ажиллагаа, хөгжлийн байгууллагын татварын өрсөлдөх индекс 2022 -ны байдлаар 1-т;
- сүлжээний эрх чөлөө, сууцны чөлөөт байдал 2022-ны байдлаар 2-т
- дэлхийн кибер хамгаалалт 2020 -ны байдлаар 3-т
- дижитал эдийн засаг ба нийгэм индекс, Европын индекс 2021-ны байдлаар 7-д
- эдийн засаг эрх чөлөө ба өв сан 2022 -ны индексээр 7-д

- дэлхийн банкны бизнес эрхлэхэд таатай орчны (2020 оны) судалгаагаар 18-д эрэмбэлэгдсэн байна.

Зээлжих зэрэглэлийн хувьд:

- Стандарт ба ядуурал: AA-
- Moody's судалгаагаар: A1
- Fitch IBCA: A+

2023 оны судалгаагаар Худалдан авах чадварын парита нь 46,385 тэрбум доллар байгаа нь дэлхийд 40-д эрэмбэлэгдсэн байна.

Эстони улс амьдралын чанар, боловсрол, хэвлэлийн эрх чөлөө, төрийн үйлчилгээг цахимжуулах, технологийн компаниудын тархалт зэргээрээ олон улсын зэрэглэлд дээгүүрт ордог.

Эдийн засгийн хамтын ажиллагаа, хөгжлийн байгууллагын сүүлийн 4 жилийн үзүүлэлтийг зурагт үзүүлэв.

Засаг захиргааны бүтэц

1992 онд баталсан Үндсэн хуулийн дагуу Эстонийн ард түмний дээд эрх мэдэлтэй бие даасан ардчилсан парламентын Бүгд найрамдах улс юм. Хууль тогтоох эрх мэдэл шууд сонгуулийн пропорциональ системээр сонгогдсон 101 гишүүний нэг Танхимтай парламент-**Рийгикогу** юм. Тус улсын 18 нас хүрсэн иргэд 4 жилийн хугацаатай Парламентын сонгуульд оролцох эрхтэй. Хамгийн сүүлчийн парламентын сонгууль 2019 оны 3 дугаар сард болсон. Парламентад 21 нас хүрсэн, санал өгөх эрхтэй Эстони улсын иргэн нэр дэвшиж болно. Рийгикогу-ийн сонгууль өмнөх сонгуулиудаас хойш дөрөв дэх жилийнхээ 3 дугаар сарын эхний ням гарагт болдог хуультай. Зарим тохиолдолд Ерөнхийлөгчийн шийдвэрээр хугацаанаас өмнө сонгууль зарлаж болно (одоог хүртэл ийм сонгууль болоогүй). Рийгикогугийн сонгуулийн журмыг "Рийгикогу сонгуулийн тухай хууль"-р тогтоодог.

Төрийн тэргүүн болох Ерөнхийлөгчийг 5 жилийн хугацаагаар Парламентын гишүүд нууц санал хураалтаар сонгодог байна.

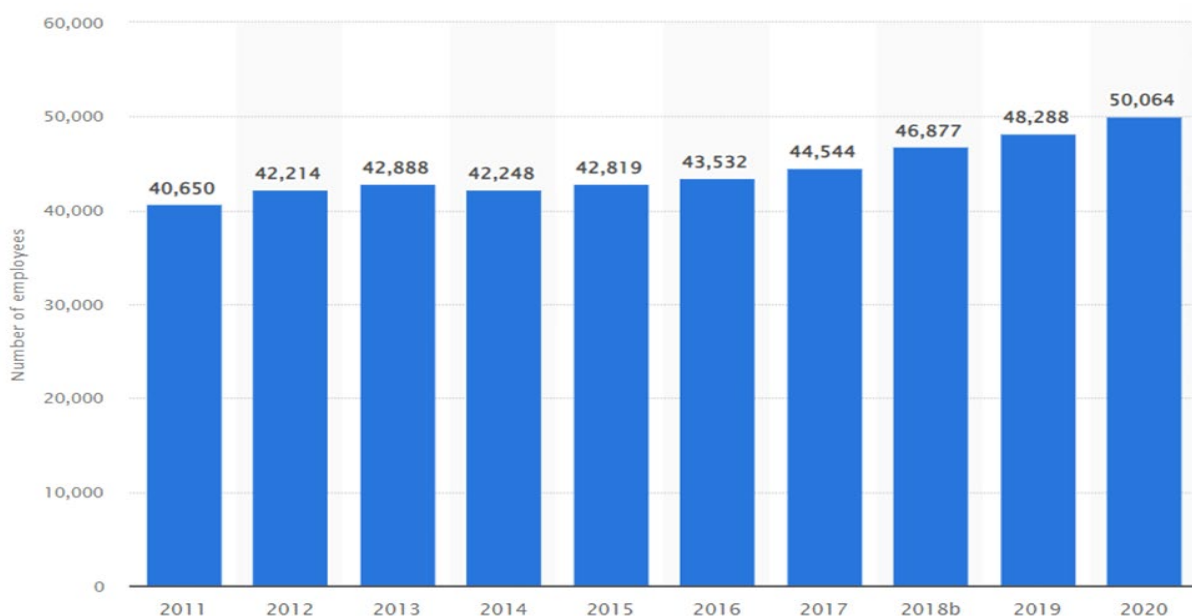
Парламентад олонх болсон намын удирдагч Засгийн газрын тэргүүн Ерөнхий сайд болдог. Засгийн газрын гишүүдийг Ерөнхий сайд санал болгож парламентын дэмжлэг аваад Ерөнхийлөгчөөр батлуулдаг байна.

Барилгын салбар хариуцсан тусгай яам байхгүй бөгөөд Эдийн засаг, харилцаа холбооны яамны цар хүрээнд дараах салбарууд хоорондоо хамааралтай, туслалцаа үзүүлэх зорилгоор нэгтгэн нэг яаманд харьяалуулдаг байна. Яам нь дараах салбар асуудлыг хариуцдаг. Үүнд:

- барилга байгууламж, дэд бүтэц;
- эрчим хүч;
- мэдээлэл;
- эдийн засгийн хөгжил, гарааны бизнесийг дэмжих;
- тээврийн салбар;
- аялал жуулчлал;
- гадаад худалдаа;
- европын Холбоо дотоод худалдаа.

2.6.2. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ХӨГЖЛИЙН ҮЗҮҮЛЭЛТ

Эстони нь 2022 оны эхний хагасын байдлаар идэвхтэй 677,400 ажилчинтай бөгөөд барилгын салбарт 50 мянга орчим буюу 7% -ийг эзэлдэг байна.



2022 оны судалгаагаар барилгын салбарын нийт зах зээл 6,7 тэрбум ам доллар байсан ба 2023-2027 он 5% өсөлт үзүүлэх төлөвтэй байна.

2.6.3. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ХУУЛЬ, ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН

Барилгын салбарыг зохицуулах хуулиуд

1. Building Code – Барилгын тухай хууль

Энэ хуулийн зорилго нь тогтвортой хөгжлийг дэмжих, барилгажсан орчны аюулгүй байдал, зөв функциональ шийдэл, болон ашиглахад тайтай байдлыг хангах юм гэж тодорхойлсон. Барилгын тухай хууль нь Эстони улсын барилга, байгууламжийн бүх асуудлыг зохицуулдаг үндсэн хууль юм.

Барилга угсралтын норм нь барилга байгууламжийн зураг төсөл, галын аюулгүй байдал, хүртээмж, эрчим хүчний хэмнэлт зэрэг барилгын төслийн техникийн нарийвчилсан шаардлага, стандартуудыг агуулдаг.

2. Planning and Building Act – Төлөвлөлт ба барилгын акт

Энэ хуульд хот төлөвлөлт, газар ашиглалт, түүний дотор бүсчлэлийн журам, газар хуваах, орон зайн төлөвлөлт зэрэг багтана. Энэ нь газар, өмчийг хэрхэн ашиглаж, хөгжүүлэх боломжтойг тодорхойлоход чухал үүрэг гүйцэтгэдэг байна.

3. Property act – Үл хөдлөх хөрөнгийн акт

Энэ хууль нь Эстони дахь өмчийн эрх, газар өмчлөх, эд хөрөнгийн харилцааг зохицуулдаг. Энэ нь эд хөрөнгө өмчлөх, шилжүүлэх, бүртгэх эрх зүйн орчныг тодорхойлно.

4. Apartment ownership and Apartment Association act – Сууц өмчлөгчийн болон Сууц өмчлөгчдийн холбооны акт

Энэхүү акт нь орон сууц өмчлөх, барилгын менежмент, тэр дундаа орон сууцны холбоо байгуулах, орон сууц өмчлөгчдийн эрх, үүргийг зохицуулдаг.

5. Land register act – Газрын тухай хууль

Газрын бүртгэлийн тухай хууль нь Эстонийн газрын бүртгэлд газар, эд хөрөнгийн эрхийг бүртгэх журам, шаардлагыг тогтоодог. Энэ нь үл хөдлөх хөрөнгийн гүйлгээний ил тод байдал, гүйлгээтэй холбоотой хуулийн тодорхой байдлыг хангадаг.

6. Environmental Impact Assessment and Environmental Management System Act – Хүрээлэн Буй Орчны Нөлөөний Үнэлгээ ба Хүрээлэн Буй Орчны Менежментийн акт

Энэ хуулиар тодорхой барилгын төслүүдэд байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын үнэлгээ хийх, байгаль орчны менежментэд тавигдах шаардлагыг тогтоож өгнө.

7. Occupational Health and Safety Act – Хөдөлмөрийн эрүүл ба аюулгүй ажиллагааны хууль

Энэхүү акт нь барилгын ажлын явцад ажилчдын хөдөлмөр хамгаалалтыг хангуулах, барилгын талбайн эрүүл мэнд, аюулгүй байдлын дүрмийг тусгасан байна.

8. Energy Performance of Buildings Act – Барилгын эрчим хүчний тухай акт

Энэхүү хууль тогтоомж нь барилга байгууламжийн эрчим хүчний хэмнэлтийн шаардлагууд, тэр дундаа эрчим хүч хэрэглээний гэрчилгээжүүлэлтийг зохицуулдаг.

9. Fire safety act – Галын аюулгүй байдлын акт

Энэхүү актаар гал түймэртэй холбоотой эрсдэлээс урьдчилан сэргийлэх, удирдах зорилгоор барилга байгууламж, барилгын төслийн галын аюулгүй байдлын шаардлагыг тодорхойлно.

10. Professions Act – Мэргэшлийн хууль

Эстонийн эдийн засгийн өрсөлдөх чадварыг нэмэгдүүлэх, ажиллах хүчний хэрэгцээг хянах, урьдчилан таамаглах, хүмүүсийн ур чадварыг хөгжүүлэх, үнэлэх, хүлээн зөвшөөрөх, харьцуулах үйл ажиллагааг дэмжих зорилгоор мэргэжил, мэргэшлийн цогц тогтолцоог бүрдүүлэх, түүний үйл ажиллагааг хангахад оршино.

Барилгын тухай хуулийн танилцуулга

Эстони улсад мөрдөж буй барилгын тухай хууль нь 2 хэсэгтэй, 16 бүлэг, 142 зүйлтэй 61 хуудас бүхий хууль байх ба баримт бичиг бөгөөд 2015 оны 7-р сарын 1-ээс мөрдөж эхэлсэн, үүнээс хойш 29 удаан нэмэлт өөрчлөлт орж байсан байна.

Хуулийн зорилгоо “тогтвортой хөгжлийг дэмжих, барилгажсан орчны аюулгүй байдал, зөв функциональ шийдэл, болон барилга, байгууламжийг ашиглахад тайтай байдлыг хангах” юм гэж тодорхойлсон.

Хуулийн зорилгын “тогтвортой хөгжлийг дэмжих” хүрээнд хуулийн бүрдэл хэсгүүд нь барилгын эрчим хүчний гүйцэтгэлийг үнэлэх, барилга байгууламж болон түүнтэй холбоотой бүх үйл ажиллагааг өндөр хурдын цахим харилцааг ашиглан бүрэн бүртгэлжүүлэх, цахилгаан автомашин цэнэглэх дэд бүтэц, эрчим

хүчний гүйцэтгэлийн гэрчилгээ олгох, эрчим хүчний гүйцэтгэлийн гэрчилгээг нийтэд ил байдлаар байрлуулах, өрөмдмөл гүний худаг болон газрын гадарга дээрх худаг гаргах, буулгах зөвшөөрөл гэх мэт зүйл, заалтууд орсон байна.

Хуулийн зорилгын “барилгажсан орчны аюулгүй байдлыг хангах” хүрээнд зураг төслийн техникийн шаардлагууд, барилга барих зөвшөөрөл авах, зөвшөөрлийг хүчингүй болгох, барилга байгууламжийн ажилд оролцогчдын чиг үүрэг, хамгаалалтын зурвас зэрэг зүйл, заалтуудад оруулсан.

Хуулийн зорилгын “зөв функциональ шийдэл, барилга, байгууламжийг ашиглахад таатай байдлыг хангах” хүрээнд зураг төслийн техникийн шаардлагууд, барилга барих зөвшөөрөл авах, зөвшөөрлийг хүчингүй болгох гэсэн бүлгүүдэд зааж өгсөн байна.

I хэсэг нь барилга, байгууламжийн ерөнхий зохицуулалтууд, үүнд барилга байгууламжийн талаар баримтлах үндсэн зарчим, тавигдах шаардлагууд, барилгын ажлын оролцогч талуудын чиг үүрэг, зураг төслийн техникийн шаардлагууд, барилгын ажлын мэдэгдэл, зөвшөөрөл, ашиглах зөвшөөрөл, барилга байгууламжийн бүртгэлжүүлэлт, өндөр хурдны цахим харилцааг барилгын ажлын бүртгэлд ашиглах талаар бүлгүүдээс бүрдэнэ.

II хэсэг нь барилга, байгууламжийн тусгай ажил, тусгай шаардлагуудын талаар зохицуулалтуудыг багтаах бөгөөд барилгын эрчим хүчний гүйцэтгэл, барилгын ажил хийх хамгаалалтын зурвас, харилцаа холбоо, тоног төхөөрөмжийн суурилуулалт, төмөр замын барилгын ажил, автозамын барилгын ажил, нийтийн усны барилга, байгууламжийн ажлууд, үндэсний батлан хамгаалахын барилга байгууламжууд ба улсын хил дээрх дэд бүтцийн байгууламжууд, өрөмдмөл гүний худаг, цооног, ба газрын гадаргуу дээрх худгууд гэсэн бүлгүүдээс бүрдэнэ.

III хэсэг нь хуулийн хэрэгжилтийг хангах, хариуцлага тооцох гэсэн бүлгүүдээс бүрдэнэ. Бүлэг тус бүрд орсон зүйлүүд, ерөнхий агуулгыг доорх хүснэгтэд өгөв.

Бүлэг	Бүлгийн нэр	Гол зохицуулалтууд
I ХЭСЭГ. ҮНДСЭН ХЭСЭГ		
I	Ерөнхий зүйл	Энэ хуулийн зорилго нь тогтвортой хөгжлийг дэмжих, барилгажсан орчны аюулгүй байдал, зөв функциональ шийдэл, болон ашиглахад тайтай байдлыг хангах юм гэж тодорхойлсон. Түүнчлэн хуулийн хэрэгжих цар хүрээг тодорхойлсон байна. Нэр томъёоны хувьд “барилга угсралтын ажил” гэж газартай харьцаж байгаа хүний үйл ажиллагаагаар бүтээгдэх байгууламжийг хэлнэ гэж тодорхойлоод түүнтэй хамаарах нэр томъёонуудыг бүлэг болгож тодорхойлсон байна. “барилга”, “байгууламж”, “цогцолбор байгууламж”, “түр зуурын барилгын ажил”, “салбарын бодлого тодорхойлох яам”, “барилгын ажил”, “барилгад өргөтгөл хийх”, “засвар, тохижилтын ажил”, “буулгалтын ажил”, “хэрэглээний систем”, “барилгын тооцооны бичиг баримт”, “барилгын ажлын засвар” гэсэн үгсийг тодорхойлсон.
II	Үндсэн зарчим ба үндсэн шаардлагууд	Барилгын ажлыг гүйцэтгэхдээ “сайн туршлага”-ын дагуу зураг төсөл, барилга угсралт, засвар үйлчилгээний ажлыг гүйцэтгэнэ гэсэн байх бөгөөд “аюулгүй ажиллагааны зарчим”, “хүрээлэн буй орчинд ээлтэй байх зарчим”, “мэргэжлийн байх зарчим” гэсэн зүйлүүдтэй.

II-2	Барилга, байгууламжийн ажил хийх ерөнхий шаардлагууд	<p>“Барилга, байгууламжийн угсралтын ажил гүйцэтгэхэд тавигдах шаардлага”, “барилгын ажил хийхэд тавигдах шаардлага”, “барилгын тооцооны бичиг баримтад тавигдах шаардлага”, “барилгын тооцооны бичиг баримтыг хийх бүрдүүлэх болон баталгаажуулах”, “барилгын ажлын бичиг баримтууд”, “барилга, байгууламжийн угсралтын ажлын засвар үйлчилгээ хийхэд тавигдах шаардлагууд”, “засвар үйлчилгээ хийх заавар”, “барилгын ажлын аудит” гэсэн зүйлүүдтэй.</p> <p>18-р зүйл. (1)Барилга угсралтын ажлын аудитын зорилго нь барилгын ажил шаардлагад нийцэж байгаа эсэх, барилгын ажлыг зориулалтын дагуу ашиглахад аюулгүй эсэхийг нотлох, эсвэл барилгын ажлын талаар бусад үнэлгээ, дүгнэлт гаргахад оршино. Барилгын ажлын аудит нь урьдчилсан, ээлжит болон ээлжит бус аудит гэж хуваагддаг.</p> <p>(3)Барилга угсралтын ажилд аудит хийж байгаа этгээд нь тухайн барилгын өмчлөгч, зураг төсөл зохиогч, барилга угсралт гүйцэтгэгч, уг барилгын ажилд орсон бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэгч, уг бүтээгдэхүүнийг импортлогч, борлуулагч болон бусадтай холбоотой байж болохгүй. аудит хийж байгаа этгээдийн хараат бус, шударга байдалд эргэлзээ төрүүлэхүйц хэмжээнд уг бүтээгдэхүүнийг суурилуулсан этгээд.</p> <p>(4) Барилга угсралтын ажлын аудитад тавигдах шаардлага, шалгалтын аргачлал, ээлжит болон ээлжит бус аудитын давтамжийг бодлого тодорхойлох салбарын сайд журмаар батална.</p>
II-3	Барилга, байгууламжийн нажилд оролцогчдын хүлээх үүрэг	<p>“эзэмшигчийн чиг үүрэг”, “барилгын ажлын захиалагчийн хяналт”, “гүйцэтгэгч байгууллагын үүрэг”, “гүйцэтгэгч байгууллагын чадвар”, “мэргэжилтэй ажилтан”, “үйл ажиллагааны тодорхой чиглэлүүдэд тавигдах шаардлагууд”, “мэдэгдэл өгөх үүрэг” гэсэн зүйлүүдтэй.</p>
III	Зураг төслийн техникийн шаардлагууд	<p>“нарийвчилсан орон зайн төлөвлөлт гаргах шаардлагагүй барилгын зураг төслийн техникийн шаардлагууд”, “тусгайлсан орон зайн төлөвлөлттэй улсын болон орон нутгийн барилга, байгууламжийн зураг төслийн техникийн шаардлагууд”, “нарийвчилсан орон зайн төлөвлөлт шаардлагатай үед зураг төслийн техникийн шаардлагыг олгох”, “зураг төслийн техникийн шаардлагыг олгох эрх бүхий байгууллага”, “зураг төслийн техникийн шаардлагын өргөдөл”, “зураг төслийн техникийн шаардлагын өргөдлийг шалгах ба өргөдлийг хүлээн авахаас татгалзах”, “зураг төслийн техникийн шаардлагыг олгох процедур”, “зураг төслийн техникийн шаардлагыг олгохоос татгалзах”, “зураг төслийн техникийн шаардлагын хүчинтэй хугацаа”, “зураг төслийн техникийн шаардлагыг хүчингүй болгох” гэсэн зүйлүүдтэй.</p>
IV	Барилгын ажлын мэдэгдэл ба барилгын ажлын зөвшөөрөл	<p>Барилгын ажил эхлэхээс өмнө эрх бүхий байгууллагад мэдэгдэнэ гэсэн байх бөгөөд энэ бүлэгт: “барилгын ажлын мэдэгдэл”, “барилгын ажлын мэдэгдлийн материал бүрдүүлэлт”, “барилгын ажлын мэдэгдэлд үндэслэн барилгын ажил эхлүүлэх”, “барилгын ажлын зөвшөөрөл”, “барилгын ажлын зөвшөөрөл олгох эрх мэдэл бүхий байгууллага”, “барилгын ажлын зөвшөөрлийн өргөдөл”,</p>

		“барилгын ажлын зөвшөөрлийн өргөдлийг шалгах ба өргөдлийг хүлээн авахаас татгалзах”, “барилгын ажлын зөвшөөрлийг олгох процедур”, “барилгын буулгалтын ажил дууссан мэдэгдэл ба барилгын ажил эхлүүлэх мэдэгдэл”, “барилгын ажлын зөвшөөрөл олгохоос татгалзах”, “барилгын ажлын зөвшөөрлийн хүчинтэй хугацаа”, “барилгын ажлын зөвшөөрлийг хүчингүй болгох” гэсэн зүйлүүдтэй.
V	Ашиглах, ашиглалтын мэдэгдэл ба ашиглах, ашиглалтын зөвшөөрөл	Энэ хэсэгт хамаарах нөхцөл байдалд барилгын ажлын ашиглалт, ашиглалтын тухай, ашиглалтын зориулалтыг өөрчлөх талаар эрх бүхий байгууллагад урьдчилан мэдэгдэх ёстой гэсэн байх бөгөөд дараах зүйлүүдтэй байна: “ашиглах, ашиглалтын мэдэгдэл”, “ашиглах болон ашиглалтын мэдэгдлийн материал бүрдүүлэлт”, “ашиглах, ашиглалтын мэдэгдэлд үндэслэн барилгын ажил гүйцэтгэх”, “ашиглах, ашиглалтын зөвшөөрөл”, “ашиглах, ашиглалтын зөвшөөрөл олгох эрх бүхий байгууллага”, “ашиглах, ашиглалтын зөвшөөрөл хүсэх өргөдөл”, “ашиглах, ашиглалтын зөвшөөрлийн өргөдлийг шалгах ба өргөдлийг хүлээн авахаас татгалзах”, “ашиглах, ашиглалтын зөвшөөрлийг олгох процедур”, “ашиглах, ашиглалтын зөвшөөрөл олгохоос татгалзах”, “ашиглах, ашиглалтын зөвшөөрлийн хүчинтэй хугацаа”, “ашиглах, ашиглалтын зөвшөөрлийг хүчингүй болгох” гэсэн зүйлүүдтэй.
VI	Барилга, байгууламжийн ажлын бүртгэл	Барилгын ажлын бүртгэлийн зорилго нь баригдаж буй барилга угсралтын ажил, хийгдэж буй барилга угсралтын ажил, тэдгээртэй холбоотой үйл ажиллагааны талаарх мэдээллийг хадгалах, хангах, түгээх зорилготой юм гэсэн байх бөгөөд энэ бүлэг нь дараах зүйлүүдээс бүрдэнэ: “барилгын ажлын бүртгэл”, “барилгын ажлын бүртгэлийн мэдээлэл боловсруулагч болон хянагч”, “барилгын ажлын бүртгэлд оруулах мэдээлэл”, “барилгын ажлын бүртгэлд хадгалсан мэдээллийн ач холбогдол” гэсэн зүйлүүдтэй.
VI-1	Өндөр хурдны цахим харилцааг нэвтрүүлэх талаар	Энэ бүлгийг хуульд 2016.12.15-нд нэмэлт өөрчлөлт оруулж 2017.01.01-ээс мөрдөж эхэлсэн. “Хэрэглээний хамрах хүрээ”, “нэр томьёо”, “мэдээлэл солилцох болон сонирхлын цар хүрээг тодорхойлох”, “биет дэд бүтцийн өгөгдлийг цуглуулах (access)”, “биет дэд бүтцийг цуглуулах”, “төлөвлөсөн барилгын ажлын мэдээллийг цуглуулах”, “барилгын ажлын хамтарсан гүйцэтгэл”, “барилга дотор шинээр хийгдэх биет дэд бүтэц”, “барилга дотор шинээр хийгдэх биет дэд бүтэц”, “Хэрэглэгчийн эрх ашгийг хамгаалах, техникийн зохицуулалтын эрх бүхий байгууллагад үүссэн маргааныг шийдвэрлэх”, “эрэглэгчийн эрх ашгийг хамгаалах, техникийн зохицуулалтын эрх бүхий байгууллагыг мэдээллээр хангах үүрэг”, “төрийн болон хотын өмчийн барилгын ажлын мэдээллийн цуглуулах эрх” гэсэн зүйлүүдтэй.
ХОЁРДУГААР ХЭСЭГ. ТУСГАЙ БАРИЛГЫН АЖЛУУД БОЛОН ТУСГАЙ ШААРДЛАГУУД		
VII	Барилгын эрчим хүчний гүйцэтгэл	Энэ бүлэгт заасан шаардлагууд нь дотор орчны агаарын чанарыг хянах, температурыг хадгалах, нэмэгдүүлэх, бууруулахад эрчим хүч ашигладаг барилгад хамаарна гэсэн байх бөгөөд дараах зүйлүүдтэй: “хамрах хүрээ”, “нэр томьёо”, “барилгын эрчим хүчний гүйцэтгэлийн шаардлагууд”, “эрчим хүчний гүйцэтгэлийн минимум шаардлагууд”, “цахилгаан автомашин цэнэглэх дэд бүтэц”, “Засвар шинэчлэлд дэмжлэг

		үзүүлэх арга хэмжээ”, “эрчим хүчний гүйцэтгэлийн сертификат”, “Барилгын өмчлөх эрх шилжсэн эсвэл барилгыг төлбөрийн үндсэн дээр ашиглаж буй үеийн эрчим хүчний гүйцэтгэлийн сертификат”, “эрчим хүчний гүйцэтгэлийн гэрчилгээг ил харуулах”, “Халаах хөргөх үеийн эрчим хүчний гүйцэтгэл” (2020 онд татагдсан), “Барилгын эрчим хүчний гүйцэтгэлд чухал нөлөөтэй хангамжийн систем”, “Барилгын эрчим хүчний гүйцэтгэлд чухал нөлөөтэй хангамжийн системийг суурилуулах”, “Барилгын эрчим хүчний гүйцэтгэлд чухал нөлөөтэй хангамжийн системийн эрчим хүчний гүйцэтгэлийг үнэлэх”, “орон сууцны бус барилгад халаах, хөргөх системийн эрчим хүчний гүйцэтгэлийн сайжруулах” гэсэн зүйлүүдтэй байна.
VIII	Барилга, байгууламжийн ажлын хамгаалалтын бүс	“Барилга байгууламжийн ажлын хамгаалалтын бүс”, “олон нийтийн зам талбайн хамгаалалтын бүс”, “автозамын хамгаалалтын бүс дэх үйл ажиллагаа”, “төмөр замын хамгаалалтын бүс”, “нийтийн ус хангамж болон ариутгах татуургын хамгаалалтын бүс”, “даралтат төхөөрөмжийн хамгаалалтын бүс”, “хийн суурилуулалтын хамгаалалтын бүс”, “цахилгаан суурилалтын хамгаалалтын бүс”, “холбоо харилцааны шугамын хамгаалалтын бүс” гэсэн зүйлүүдтэй.
IX	Харилцаа холбоо болон бусад тоног төхөөрөмжийн суурилуулалт	“хамрах хүрээ”, “харилцаа холбоо болон бусад тоног төхөөрөмжийн суурилуулалт”, “өргөх төхөөрөмж болон өргөх байгууламжийн шаардлагууд”, “Харилцаа холбооны байгууламжийн тэмдэглэгээнд тавигдах шаардлага”, “зураг төслийн техникийн шаардлага”, “Харилцаа холбооны суурилуулалттай холбоотой маргааныг шийдвэрлэх”, “дулааны цахилгаан станцын барилгын зөвшөөрөл”, “ашиглах, ашиглалтын мэдэгдэл болон ашиглах ашиглалтын зөвшөөрөл” гэсэн зүйлүүдтэй.
X	Төмөр замын барилгын ажил	“хамрах хүрээ”, “ашиглах болон засвар арчлалтын шаардлагууд”, “зураг төслийн шаардлагууд”, “барилгын ажлын мэдэгдэл болон барилгын ажлын зөвшөөрөл”, “ашиглах, ашиглалтын мэдэгдэл болон ашиглах ашиглалтын зөвшөөрөл” гэсэн зүйлүүдтэй.
XI	Автозам	“хамрах хүрээ”, “нэр томьёо”, “ойн зам”, “Нийтийн ашиг сонирхлын үүднээс хувийн зам талбайг авах буюу нийтийн эзэмшлийн зам талбайг өмчлөх”, “урьдчилан худалдан авах эрх”, “автозамын барилгын ажлын шаардлагууд”, “автозамын засвар, арчилгаа”, “эзэмшигчийн хяналт”, “барилгын ажлын зураг төслийн баримт бичиг болон зураг төслийн техникийн шаардлага”, “автозам дээр гүйцэтгэх барилгын ажлын баримт бичиг”, “барилгын ажлын мэдэгдэл болон зөвшөөрөл”, “аудит”, “автозамын бүртгэл” гэсэн зүйлүүдтэй байна.
XII	Нийтийн усны байгууламжийн барилгын ажил	Далайн эрэгтэй холбогдоогүй нийтийн усны сан бүхий газарт барилга байгууламж барих, барилга угсралтын ажлыг гүйцэтгэхэд энэ бүлгийн заалт хамаарна гэсэн бөгөөд дараах зүйлүүдээс бүрдэнэ. “Хамрах хүрээ”, “зураг төслийн техникийн шаардлага”, “барилгын ажлын мэдэгдэл”, “барилгын ажлын зөвшөөрөл олгох эрх бүхий байгууллага”, “барилгын ажлын зөвшөөрөл хүсэх өргөдөл”, “барилгын ажлын зөвшөөрөл олгох процедур”, “ашиглах, ашиглалтын мэдэгдэл”, “ашиглах, ашиглалтын зөвшөөрөл олгох эрх бүхий байгууллага”,

		“ашиглах, ашиглалтын зөвшөөрөл хүсэх өргөдөл”, “ашиглах, ашиглалтын зөвшөөрөл олгох процедур”;
XIII	Үндэсний батлан хамгаалахын барилга байгууламжууд ба улсын хил дээрх дэд бүтцийн байгууламжууд	Энэ бүлгийн заалт нь улсын батлан хамгаалахын зориулалттай барилга угсралтын ажил, хамгаалалтын албаны барилга угсралтын ажил, улсын хил дэх дэд бүтцэд хамаарна. Энэ бүлгийн заалт нь улсын батлан хамгаалах зориулалттай замд хамаарна гэсэн бөгөөд дараах зүйлүүдтэй. “хамрах хүрээ”, нэр томьёо”, “барилгын ажлын баримт бичгүүд”, “зураг төслийн техникийн шаардлага”, “барилгын ажлын мэдэгдэл ба зөвшөөрөл”, “ашиглах, ашиглалтын мэдэгдэл ба ашиглах, ашиглалтын зөвшөөрөл”, “Улсын батлан хамгаалах зориулалттай барилгын ажлын эргэн тойрон дахь барилга байгууламж, үндэсний батлан хамгаалах зориулалттай барилгын ажилд нөлөөлж болзошгүй барилгын ажилтай холбоотой хязгаарлалт”, “Аюулгүй байдлын байгууллагуудын барилгын ажлын эргэн тойронд барилгын ажилтай холбоотой хязгаарлалт”
XIV	Өрөмдмөл гүний худаг, цооног, ба газрын гадаргуу дээрх худгууд	“хамрах хүрээ”, “нэр томьёо”, “өрөмдмөл худаг, цооногийн байрлалын зөвшөөрөл”, “өрөмдмөл худаг, цооногийн барилгын ажлын баримт бичиг”, “өрөмдмөл худаг, цооногийн барилгын ажлын зөвшөөрөл олгох процедур”, “өрөмдмөл худаг, цооногийн комисст авах”, “өрөмдмөл худаг, цооногийг буулгах” гэсэн зүйлүүдтэй.
ГУРАВДУГААР ХЭСЭГ. ХУУЛЬ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ БА ХАРИУЦЛАГА ТООЦОХ		
XV	Хуулийн хэрэгжилт	“Хуулийн хэрэгжилтийг хангах эрх бүхий байгууллага”, “хуулийн хэрэгжилтийг хангах тусгай арга хэмжээ”, “хуулийн хэрэгжүүлэх тусгай дүрэм”, “зөрчлийн торгуулийн хэмжээ” гэсэн зүйлүүдтэй. Түүнчлэн хууль бус үйл ажиллагаанаас үүдэн барилгыг нураах эсвэл торгуул ноогдуулах арга хэмжээ авч болох тухай заасан байна. Үүнд: 132-р зүйл. Хууль сахиулах байгууллага нь барилгыг нураах шийдвэрийг дараах тохиолдолд гаргаж болно. 1) барилга угсралтын ажил нь барилгын ажилд тавигдах шаардлагад нийцэхгүй байгаа бөгөөд үл нийцэл нь их хэмжээний аюул учруулж болзошгүй; 2) хууль бусаар барилга угсралтын ажил хийснээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч буюу зэргэлдээх эд хөрөнгийн өмчлөгчдөд байнгын сөрөг нөлөөлөл үүсэж, энэ нөлөөлөл нь хэт их ачаалалтай, түүнээс зайлсхийх, хөнгөвчлөх боломжгүй болсон. 3) барилгын зөвшөөрөл, ашиглах, ашиглалтын зөвшөөрлийн хугацаа болон бусад захиргааны шийдвэрийн хугацаа дууссаны үндсэн дээр барилгыг буулгах заасан хугацаанд буулгаагүй. 133-р зүйл. Дагаж мөрдөх мэдэгдлийг мөрдөөгүй тохиолдолд хууль сахиулах байгууллага “Орлуулах гүйцэтгэлийн болон үл нийцлийн албан татвар”-ын тухай хуульд заасан журмын дагуу албадан дагаж мөрдөх арга хэмжээг авна. Зөрчлийн хураамжийн дээд хэмжээ нь хувь хүнд 6400 евро, хуулийн этгээдэд 450,000 евро байна хэмээн зааж өгсөн байна.
XVI	Хариуцлага	“Барилга, байгууламжийн угсралтын ажилд тавигдах шаардлагыг зөрчсөн зөрчил”, “барилгын ажил гүйцэтгэхэд

		тавигдах шаардагыг зөрчсөн зөрчил”, “барилгын ажлын зураг төсөлд тавигдах шаардлагыг хангаагүй бол”, “мэдээллийг хадгалах үүргийг зөрчсөн зөрчил”, “барилгын ажлын зөвшөөрөлгүйгээр барилгын ажил гүйцэтгэсэн тохиолдол”, “ашиглах, ашиглалтын зөвшөөрөлгүй барилгыг ашигласан зөрчил”, “барилгын ажлын хамгаалалтын бүсэд хууль бус үйл ажиллагаа явуулсан зөрчил”, “хэрэг хянан шийдвэрлэх үйл ажиллагаа”, “хууль хүчин төгөлдөр болох” гэсэн зүйлүүдтэй. Дээрх зөрчлүүдийг үйлдсэн хувь хүн 300 торгуулийн нэгж (1 торгуулийн нэгж нь 4 Евро-той тэнцэнэ), хуулийн этгээд 100,000 Евро хүртэл дүнгээр торгуулна гэж заасан байна.
--	--	--

2.6.4. ДҮГНЭЛТ

Эстони улс нь 1991 онд ЗСБНХУ-г задрах үед тусгаар тогтнолоо сэргээн социалист дэглэмээс гарсан, парламентын засаглалтай, хүн амын хувьд 1.37 сая хүн амтай, үүнээс нийслэл Таллин хот хамгийн олон хүн амтай бөгөөд нийт хүн амын 32% нь оршин суудаг зэргээрээ Монгол Улстай төстэй.

Монгол Улсын “Барилгын тухай” хуультай харьцуулахад агуулгын хувьд дараах ялгаатай бүлэг, зүйл, заалтууд байна. Үүнд:

- Нэр томъёоны хувьд “барилга угсралтын ажил” гэж газартай харьцаж эсвэл газарт тулж байгаа хүний үйл ажиллагааны үр дүнд бий болсон байгууламжийг хэлнэ гэж тодорхойлсон бөгөөд дотроо “барилгын ажил” ба “иргэний барилгын ажил” хоёул “барилга угсралтын ажил” мөн юм гэж тодорхойлсон. “Барилга” гэж интерьер орон зай бүхий гадна орчноос дээвэр, хаших хийцээр тусгаарлагдах байгууламж, “иргэний барилгын ажил” гэж барилгаас бусад бүх барилга байгууламжийн ажлыг хэлнэ гэж тодорхойлсноор энэ хууль бүх төрлийн барилга, автозам, төмөр замын барилгын ажилтай холбоотой зүйл заалтуудыг багтаасан байна.
- Барилга байгууламжийн ажил гүйцэтгэхдээ барих үндсэн зарчмын хувьд “сайн туршлага”-ын дагуу зураг төсөл, барилга угсралт, засвар үйлчилгээний ажлыг гүйцэтгэнэ гэж зааж өгсөн байна. Аюулгүй ажиллагааны зарчим, хүрээлэн буй орчинд ээлтэй байх зарчим, мэргэжлийн байх зарчим гэсэн зарчмуудыг тусгайлан зааж өгсөн байгаа нь Монголд Улсын барилгын салбарт өнөөдөр тулгамдаж буй олон асуудлыг хуулийн хүрээнд зарчим болгож зааж өгсөн.
- Зураг төслийн техникийн шаардлага, барилгын ажлын мэдэгдэл, барилгын ажлын зөвшөөрөл, барилга байгууламжийг ашиглах ба ашиглалтын мэдэгдэл, барилга байгууламжийг ашиглах ба ашиглалтын зөвшөөрөл зэрэг баримт бичгүүдийг эрх бүхий төрийн байгууллагаас олгоно. Түүнчлэн тус бүрчлэн хуулийн бүлэг болгож, бүлэг тус бүрд бүрдүүлэх материал, баримт бичгийг олгох эрх бүхий байгууллага, өргөдөл, өргөдлийг хүлээн авах, хүлээн авахаас татгалзах зүйл заалтууд, өргөдлийг шалгах, татгалдах зүйл заалтууд, олгох процедур, олгохоос татгалзах заалтууд, тухайн баримт бичгийн хүчинтэй хугацаа, баримт бичгийг хүчингүй болгох зүйл заалтууд дарааллын дагуу тодорхой бичигдсэн байна. Монгол Улсын барилгын тухай хуульд баримт бичгийн бүрдэл, баримт бичгүүдийн хүчинтэй хугацаа, хүчингүй болгох заалтуудыг тодорхой зааж өгөөгүй байна.
- Хуулийн бүлгийн хувьд “зураг төслийн техникийн шаардлагууд”, “ашиглах, ашиглалтын мэдэгдэл ба ашиглах, ашиглалтын зөвшөөрөл”, “Барилга,

байгууламжийн ажлын бүртгэл”, “Өндөр хурдны цахим харилцааг нэвтрүүлэх талаар”, “Барилгын эрчим хүчний гүйцэтгэл”, “Барилга, байгууламжийн ажлын хамгаалалтын бүс”, “Харилцаа холбоо болон бусад тоног төхөөрөмжийн суурилуулалт”, “Төмөр замын барилгын ажил”, “Автозам”, “Нийтийн усны байгууламжийн барилгын ажил”, “Үндэсний батлан хамгаалахын барилга байгууламжууд ба улсын хил дээрх дэд бүтцийн байгууламжууд”, “Өрөмдмөл гүний худаг, цооног, ба газрын гадаргуу дээрх худгууд” гэсэн бүлгүүд нь Монгол Улсын хуульд зарим нь огт дурдагдаагүй, зарим нь хангалттай бус заагдсан байдаг.

- Эстонийн барилгын тухай хуулиас Монгол Улсын барилгын тухай хуульд шинээр тусгаж болох технологи, инновацитай холбоотой сэдвүүд:
- Барилга, байгууламжийн ажлын бүртгэл,
- Өндөр хурдны цахим харилцааг нэвтрүүлэх талаар,
- Барилгын эрчим хүчний гүйцэтгэл,
- цахилгаан автомашин цэнэглэх дэд бүтэц гэсэн бүлэг, зүйлүүд байна.
- Эстонийн барилгын тухай хуулиас Монгол улсын барилгын тухай хуульд барилгын ажилтай холбоотойгоор дараах агуулга бүхий сэдвүүдийг шинээр тусгаж болохоор байна:
- Барилгын ажлын мэдэгдэл
- Зураг төслийн техникийн шаардлагууд
- Барилгын эрчим хүчний гүйцэтгэл
- Барилга, байгууламжийн ажлын хамгаалалтын бүс
- Харилцаа холбоо болон бусад тоног төхөөрөмжийн суурилуулалт
- Үндэсний батлан хамгаалахын барилга байгууламжууд ба улсын хил дээрх дэд бүтцийн байгууламжууд
- Өрөмдмөл гүний худаг, цооног, ба газрын гадаргуу дээрх худгууд гэсэн бүлгүүд байна.
- Хууль хэрэгжүүлэх болон хариуцлага тооцохын тухайд тус бүрчлэн бүлэг болгож тодорхой авч үзсэн байгаа нь Монгол Улсын барилгын тухай хуульд мөн анхаарч үзэх шаардлагатай гэж дүгнэж байна.
- Хууль хэрэгжүүлэх тухайд хууль хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагуудын баталгаажуулах үзүүлэлт тус бүрийг зааж өгсөн бөгөөд хууль хэрэгжиж байгаа эсэхийг баталгаажуулж, хууль зөрчсөн бол хууль зөрчсөн этгээдийг торгох , цаашлаад тухайн барилгыг буулгах хүртэл арга хэмжээ талаар заалтууд оруулсан байна.
- Хариуцлага тооцох тухайд ямар зөрчлүүдэд хариуцлага тооцох болон торгуулийн хэмжээний хязгаарыг зааж өгсөн байна.

2.7. БҮГД НАЙРАМДАХ ТУРК УЛС (БНТУ)

2.7.1 ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

Байршил, нутаг дэвсгэрийн онцлог

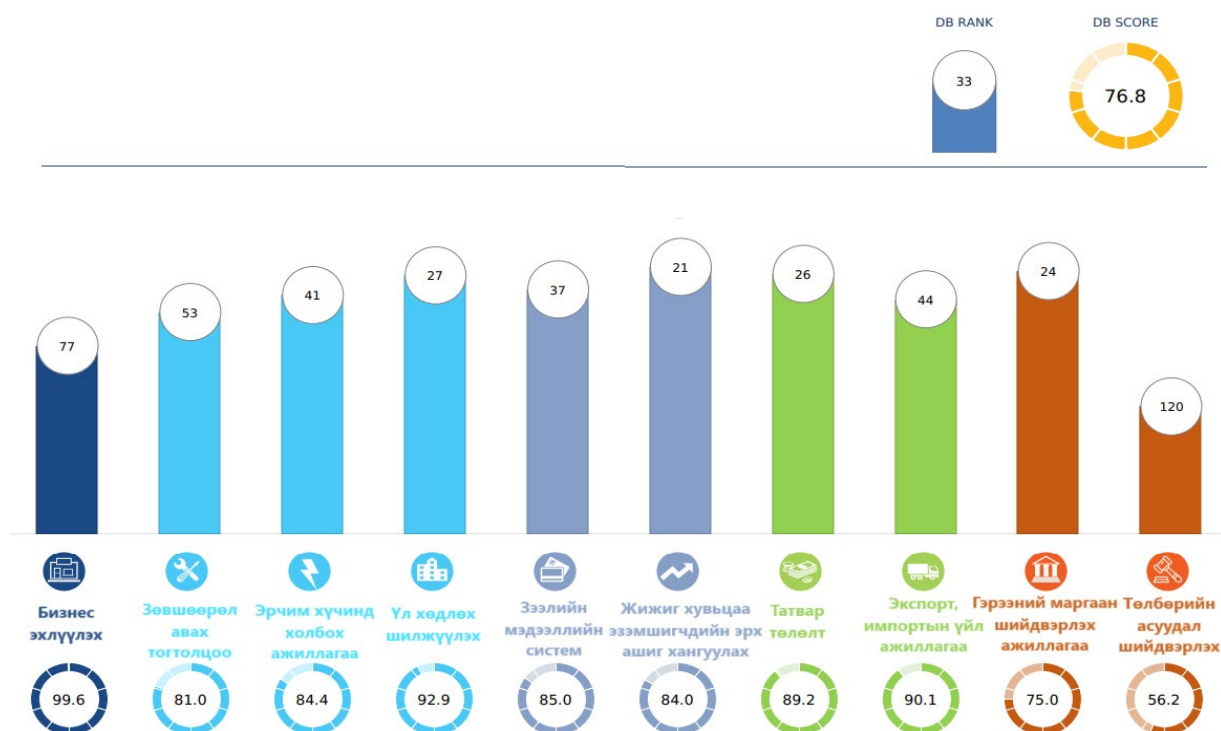


Турк улс нь Европ Ази хоёр тивийг дамнан тогтсон олон улсын зам харилцааны чухал улс юм. 1923 оны 10-р сарын 29 нд Оттоманы улсыг халж Ататуркыг ерөнхийлөгч болгон “Үндсэн хуульт Бүгд найрамдах” улсыг тунхаглаж, Анкарад нийслэлээ шилжүүлснээр энэ улсын шинэ түүх эхэлсэн байдаг.

2020 оны байдлаар 83,614,632 хүн амтай, газар нутгийн хэмжээ 783,562км².

2.7.2. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ХӨГЖЛИЙН ҮЗҮҮЛЭЛТ

Дэлхийн банкны бизнес эрхэлхэд таатай орчны судалгаа (2020 он)



2023.02.06-ны өдөр Туркэд болсон газар хөдлөлттэй холбоотой БНТУ-ын Барилгын инженерийн тэнхимийн хийсэн урьдчилсан үнэлгээний тайлан

Газар хөдлөлт нь Шехиткамил мужийн Газиантепе болон Экинэзю мужийн Кахраманмараш хотуудад болсон. Голомтоос гадна 6.7 хүртэл магнитудын хүчтэй, дараалсан 1000 гаруй чичирхийлэл болсон. Эдгээр үйл явдлын үр дүнд 6444 барилга бүрэн нурж, 11302 барилгад эвдрэл гэмтэл үүссэн байна.

Туркт ХХ зуунд буюу 1912, 1939, 1966, 1999 онуудад 7.2-7.4 магнитуудын газар хөдлөлтүүд болж байсан ба үүнтэй харьцуулахад 2023 оны газар хөдлөлт нь илүү хүчтэй, хохирол ихтэй болсон юм.

Турк улс нь тектоникийн хагарал ан цав ихтэй газар нутагт оршдог. Туркийн нутаг дэвсгэр нь газар хөдлөлтийн идэвхжилээс хамааран хамгийн их (улаан) - аас хамгийн бага (цагаан) хүртэл 5 бүсэд хуваагддаг.

1939 оны газар хөдлөлтийн дараа 1940 онд газар хөдлөлтийн эсрэг барилга барихад тавигдах норматив шаардлагуудыг (Туркийн Барилгын тухай хууль) анх удаа нэвтрүүлсэн бөгөөд цаашид нормыг 1975, 1997 онуудад шинэчлэн найруулсан. Тиймээс ихэнх барилга байгууламжууд нь 1975 оны норм, стандартын дагуу баригдсан. 1990-ээд оны дунд үеэс газар хөдлөлтийн аюулгүй байдлын талаарх дэлхийн хандлага өөрчлөгдөж, хотын барилга байгууламжид тавигдах шаардлага улам хатуу болсон. 1999 онд Измитийн газар хөдлөлтийн дараа Туркийн нормыг мөн шинэчилсэн байна.

Турк улсад 2007 онд “Барилгын хяналт, шалгалтын тухай” хуулийг баталж эхэлснээс хойш хуулийн дагуу аливаа барилгын ажлын үйл ажиллагаа нь зураг төсөл боловсруулах үе шат болон барилга байгууламж барих үе шатанд аль алинд нь заавал барилгын тусгай хяналт шалгалтад хамрагдах ёстой болсон. Үүний үр дүнд зураг төслийн ажлын чанар, барилгын ажил, засвар үйлчилгээний аюулгүй байдлыг хангах зорилгоор хяналт шалгалтыг “Байгаль орчин, хот төлөвлөлт, уур амьсгалын өөрчлөлтийн яам”-с авсан тусгай зөвшөөрлийн үндсэн дээр хотын захиргаатай хамтран ажилладаг барилгын хяналтын байгууллагууд хийдэг болсон байна.

2021 онд Туркийн Барилгын Инженерүүдийн Танхим нь одоо байгаа барилгууд болон шинэ барилгын төслүүд дээр газар хөдлөлтийн тэсвэрлэлтийг шалгасан бөгөөд шалгалтад хамрагдсан барилгуудын бараг 50 хувь нь газар хөдлөлтөд тэсвэргүй, нурах эрсдэл өндөртэй гэсэн дүгнэлтийг мэргэжилтнүүд гаргаж мэдэгдэж байв. Тухайн үед Туркт орон сууцны хорооллуудыг маш ихээр босгосон нь онцгой анхаарал татсан.

Танхимын зүгээс барилга байгууламжийг норм, стандартад нийцэж байгаа эсэхийг тогтмол шалгаж байхыг уриалж, аюулгүй байдлын арга хэмжээнд хайхрамжгүй хандсанаас болж болзошгүй гамшиг, ослын үед их хэмжээний золиос гаргахгүй байхыг анхааруулж байсан байна.

Газар хөдлөлтийн сургамж

- газар хөдлөлтийн хүч, аюулын үнэлгээ нь нормд зааснаас хүчтэй болсон;
- хуучин барилгууд олноор нурж эвдэрсэн;
- 1999, 2011, 2018 оны зэрэг газар хөдлөлтүүдээр барилга муудсан байсан;
- төрийн байгууллагын үйл ажиллагаа, хяналт муу, авлига өндөр, хариуцлага тогтоох нь төвөгтэй;
- барилгад өршөөл үзүүлэх нэрийдлээр шаардлага хангаагүй барилгад тохирох арга хэмжээ аваагүй;
- хот төлөвлөлт муу, төлөвлөлтийн хэрэгжилт тааруу;
- хуучин нормоор төлөвлөж барьсан, шинээр үнэлээгүй
- угсармал барилга, нэг маягийн барилгууд муу
- барилгын зориулалт өөрчилсөн;
- хяналтын тогтолцоо хэрэгжээгүй зэрэг зөрчил илэрсэн байна.

2.7.3. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ХУУЛЬ, ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН

Барилгын тухай хууль

Барилгын тухай хууль нь 1985 оноос хойш мөрдөж байгаа, зүйл заалтуудад хэсэгчлэн нэмэлт өөрчлөлт оруулсаар ирсэн ба 6 бүлэг 50 заалттай хууль байна. Тус хуулийн гол зохицуулалтыг доорх хүснэгтэд үзүүлэв.

Дугаар	Бүлгийн нэр	Гол зохицуулалтууд
Бүлэг I	Ерөнхий зүйл	<p>Хуулийн зорилго нь барилга байгууламжийг аюулгүй, эрүүл ахуй, стандартын дагуу төлөвлөж, барих үйл ажиллагааг зохицуулахад оршино гэжээ.</p> <p>Хувийн болон нийтийн бүхий л барилга байгууламжид энэхүү хуулийг мөрдөх ба аялал жуулчлал, түүх соёлын барилга байгууламжийг хамгаалах, хотын удирдлагын асуудлыг тусдаа хуулиар зохицуулахаар заажээ.</p> <p>Нэр томьёо нь цомхон бөгөөд, хариуцсан яамыг дэлгэрэнгүй тодорхойлохоор заажээ.</p>
Бүлэг II	Хот төлөвлөлт	<p>2018.11.29-нд энэ бүлэгт нэмэлт өөрчлөлт оруулж Хот төлөвлөлтийн стратеги төлөвлөгөөтэй байх ба тус төлөвлөгөөнд Орчны төлөвлөлт болон 5 жилийн хөгжлийн төлөвлөгөөг агуулсан байх тухай заажээ.</p> <p>Хот төлөвлөлтийн стратеги төлөвлөгөө гэдэг нь бүс нутгийг хөгжүүлэх зорилготой <u>заавал мөрдөх</u> баримт бичиг гэжээ.</p> <p>Тус төлөвлөгөөг боловсруулахад газрын бүртгэл, кадастрын тухай хуульд нийцүүлэх ба төрөөс батална гэжээ.</p> <p>Боловсруулсан төлөвлөгөөг олон нийтэд нээлттэй вэб хуудаст байршуулж, 1 сарын турш санал хураана. Татгалзсан санал ирвэл 15 хоногийн дотор шийдвэрлэх ба санал хураах хугацаа дууссанаар албан ёсоор тухайн нутаг дэвсгэрийн засаг захиргаа баталгаажуулахаар заажээ.</p> <p>2013 оны 7 сарын 12-нд тус хуульд газрын зөвшөөрөл, барилга барих зөвшөөрөл, барилга ашиглах зөвшөөрөл зэргийг барилгын асуудал эрхэлсэн яам хариуцахаар нэмэлт өөрчлөлт оруулжээ.</p> <p>Барилга барих зөвшөөрөл, ашиглах зөвшөөрөл, барилгад ашиглах материал, эрчим хүчний зөвшөөрөл зэргийг эрх бүхий этгээд хууль тогтоомж, төлөвлөгөө, стандартын дагуу эсэхийг шалгаж баталгаажуулахаар заажээ.</p>
Бүлэг III	Газар зохион байгуулалт	<p>Бүс нутаг, хот төлөвлөлтийн дагуу архитектур төлөвлөлт гаргаж, тухайн нутаг дэвсгэрийн засаг захиргаанд газрын зөвшөөрөл хүснэ. Холбогдох эрх бүхий байгууллага судалж үзээд, 1 сарын дотор хариу өгнө. Зөвшөөрсөн хариу өгвөл тухайн газрыг гэрчилгээг олгож, бүртгэнэ. Хэрэв хот байгуулалт, хөгжлийн төлөвлөгөөнөөс зөрвөл зөвшөөрөл олгохгүй байхаар зохицуулжээ.</p>
Бүлэг IV	Барилга угсралт	<p>Барилгын ажил гүйцэтгэхийн өмнө барилгын зөвшөөрөл авна. Өгөгдсөн зөвшөөрөлд өөрчлөлт орох бол дахин зөвшөөрөл авна. Үндсэн бүтээц, хийцэд өөрчлөлт орохгүй бөгөөд жижиг өөрчлөлтүүдэд дахин зөвшөөрөл авах шаардлагагүй. Захиалагч нь барилгын зөвшөөрөл авах ба зураг төсөл, тооцоо судалгааг бүрдүүлж өгнө.</p> <p>Барилгын гадна фасад, дээврийн өнгийг засаг захиргаанаас тодорхойлно.</p>

		<p>Зөвшөөрөл олгох хугацаа 30 хоног байна. Алдаа илэрвэл 15 хоногийн дотор мэдэгдэх ба засаж ирүүлсэн баримтыг шалгаж, зөвшөөрөл олгох хугацаа 15 хоног байна.</p> <p>Архитектур төлөвлөлт батлагдсан бол тус газар дэд бүтэц, зам, инженерийн шугам сүлжээг барилгын зөвшөөрөл олгохын өмнө байгуулсан байна.</p> <p>Барилгын зөвшөөрөл олгогдсоноос хойш барилгын ажлыг 2 жилийн дотор эхлүүлнэ, 5 жилийн дотор дуусгана гэж хуульчилжээ. Хугацаа дуусахад ямар ч шалтгаан хүлээн авахгүй, лиценз хүчингүй болохоор заажээ.</p> <p>Барилгын ажлын гүйцэтгэлийг хянах, материал болон угсралтын ажилд хяналт тавих этгээд нь тусгай зөвшөөрөлтэй байна. Хяналт хэрэгжүүлэгч нь барилгын ажлын техникийн бүх баримт бичгийг бүрдүүлж, барилгыг ашиглах зөвшөөрөл авахад шаардлагатай баримтыг бүрдүүлнэ.</p> <p>Барилгын төсөл хэрэгжүүлэгч хяналт хэрэгжүүлэгчийн үүрэг гүйцэтгэхгүй гэжээ.</p> <p>Хяналт хэрэгжүүлэгч барилгын ажлыг мэргэжилтэй ажилчдаар гүйцэтгүүлнэ.</p> <p>Барилга ашиглах зөвшөөрлийг 30 хоногт олгоно.</p>
Бүлэг V	Бусад зүйл	Хуулийн хэрэгжилт хангаагүй тохиолдол бүрд хариуцлага тооцох нөхцөлийг заажээ. Мөнгөн торгууль нь барилгын асуудал хариуцсан яамнаас гаргасан барилгын талбайн жишиг нэгж үнийн жагсаалтын дагуу хувиар тооцохоор заажээ.
Бүлэг V	Босфорусын хуультай хамаарах зүйлс	Туркийн Истанбул хот орчмын байгалийн үзэсгэлэнт газар, түүхийн дурсгал, өв соёл, өнгө төрхийг хадгалах хамгаалах зорилгоор гаргасан Босфорусын гэх хуулийн төлөвлөлтийн шаардлагыг хангах тухай мөн заажээ.
Бүлэг VI	Хуулийн хэрэгжилт, хариуцлага	Хууль дүрмийн хэрэгжилтэд хамаарах Туркийн стандартын институтын үйл ажиллагаа, барилгын тухай хүүлийн дагалдан гарах журам зохицуулалтын талаар заажээ.

Барилгын хяналт, шалгалтын тухай хууль

Бүлэг I	Ерөнхий зүйл	Хуулийн зорилго, цар хүрээ, оролцогч талуудыг тодорхойлно.
Бүлэг II	Хяналт шалгалт гүйцэтгэх эрх бүхий байгууллага, түүний үүрэг	Захиалагч, хяналт хэрэгжүүлэгч нь нэг байгууллага байж болохгүй.
Бүлэг III	Үүрэг хариуцлагын цар хүрээ	Барилгын чанарыг хяналт, шалгалтын байгууллага хариуцна.
Бүлэг IV	Хяналтын комисс, тэдгээрийн чиг үүрэг	Төрөөс оролцоотой байх ба үүрэг хариуцлагыг тусгай журмаар зохицуулдаг.
Бүлэг V	Хяналт, шалгалт гүйцэтгэх гэрээ	Хяналт шалгалт гүйцэтгэх гэрээний үнийн дүн төслийн төсөвт өртгийн 3 хувиас багагүй байна. Барилгын хугацаа 2 жилээс хэтэрвэл сар тутам 10 хувиар нэмэгдэх ба хоёр жилээс бага хугацаанд баригдах барилгын хувьд хугацаа уртассан сар тутамд 5%-р нэмэгдэнэ.
Бүлэг VI	Ажлаас чөлөөлөх	Хяналт хэрэгжүүлэгч байгууллагын ажилтан ажлаас гарсан тохиолдолд 3 хоногийн дотор яаманд мэдэгдэж,

		зөвшөөрөл авна. Дур мэдэн албан хаагчийг сольж болохгүй.
Бүлэг VII	Барилга байгууламжийн бүртгэл хөтлөх, гэрчилгээ олгох	Хяналтын баримт бичгийг хяналт хэрэгжүүлэх байгууллага бүрэн хариуцах ба барилга дуусгахад чанарын гэрчилгээ олгоно.
Бүлэг VIII	Хяналтын үйл ажиллагааг зогсоох, зөвшөөрлийн баримт бичгийг хүчингүй болгох үндэслэл	Зөрчлүүдийг дурдав.
Бүлэг IX	Хүлээлгэх эрүүгийн хариуцлага	Эрүүгийн хариуцлага хүлээх хүртэл арга хэмжээ авна.
Бүлэг X	Яамны хяналт, шалгалтын эрх	Яам нь хяналт тавьж буй үйл ажиллагаанд аудит хийх бүрэн эрхтэй.
Бүлэг XI	Хууль хэрэгжих мужууд	-
Бүлэг XII	Бусад зүйл	-
Бүлэг XIII	Хүчингүй болсон, нэмэлт өөрчлөлт оруулсан заалтууд	-
Бүлэг XIV	Хууль хэрэгжүүлэх үндэслэл	Хууль батлагдсанаас хойш 13 хоногийн дараачаас хэрэгжинэ.
Бүлэг XV	Явц	Хуулийн хэрэгжилтийг сайд нарын зөвлөл хариуцна

2.7.4. ДҮГНЭЛТ

Муу жишиг

1. Судалгаанаас харахад салбарын асуудлыг хуулиар хэдий сайн зохицуулсан ч авлига, хээл хахуулийн асуудлыг давхар шийдээгүй тохиолдолд хүний эрх хэрхэн ноцтой зөрчигдөж болох хамгийн ил тод жишээний нэг нь Турк улс юм. Энд барилгын чанарын асуудлыг хоёрдугаарт тавьсантай холбоотой олон мянган хүний амь эрсдэж, дэлхий нийтэд сургамжтай түүх, нотолгоо болоод байна.
2. Ашиглалтын хэвийн нөхцөлийг хангуулах хяналтыг сайжруулах шаардлагатай. Барилгын зориулалт өөрчлөх боломжийг хумих шаардлагатай.

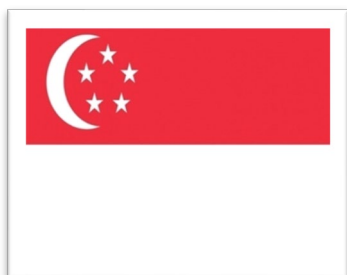
Сайн жишиг

1. Барилгын төлөвлөлт, барилгын зөвшөөрлийн асуудалд маш өндөр хяналт тавьдаг.
2. Барилга барих үеийн хяналт, шалгалтын үйлчилгээг зохицуулах хуультай.

2.8.Бүгд Найрамдах Сингапур Улс

2.8.1. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

Байршил, нутаг дэвсгэрийн онцлог



Сингапур (Хятад:新加坡; Малай: Singapura;) нь Малайн хойгийн өмнөд хошуунд орших арлаас тогтох зүүн өмнөд Азийн хот улс юм. Экваторын хойд зүгт 137 км зайд, нийтдээ жижиг 63 арлаас бүтэж, Малайзын Жохор мужийн өмнө, Индонезийн Риау арлуудын хойно байрладаг. Газар нутаг нь 707.1 км² бөгөөд дэлхийд үлдсэн цөөн тооны хот улсуудын нэг юм.

Хүн ам зүй

Бүгд Найрамдах Сингапур улс нь далайн зүүн өмнөд Азийн бүрэн эрхт арлын хот юм. Сингапур улсын газар нутаг нь нэг гол арал, 63 дагуул арлуудаас бүрддэг бөгөөд газар нутаг нь нөхөн сэргээлтийн өргөн цар хүрээтэй төслүүдийн үр дүнд улс орон тусгаар тогтносноос хойш 25% -аар нэмэгджээ. Хүн амын нягтралаар дэлхийд хоёрдугаарт ордог. Тус улс бараг 5.7 сая оршин суугчтай бөгөөд тэдний 61% (3.4 сая) нь Сингапурын иргэд юм. Сингапурын албан ёсны дөрвөн хэл байдаг: Англи, Малай, Хятад, Тамил. Олон үндэстний үзэл нь үндсэн хуульд тусгагдсан бөгөөд боловсрол, орон сууц, улс төрийн салбарт үндэсний бодлогоо боловсруулсаар байна.

- Хүний хөгжлийн индекс: 0.932 маш өндөр
- Бичиг үсэг тайлагдсан байдал: 98%
- Ажиллах хүчний нөөц: 3.6 сая
- Ажиллах хүчний хуваарилалт: ХАА-д 0.7%, аж үйлдвэрт 25.6%, үйлчилгээний салбар 73.7%

Эдийн засгийн байдал

Сингапурын эдийн засаг 2021 онд 7.6 хувийн өсөлттэй байсан бол өнгөрөгч 2022 онд эдийн засгийн өсөлт саармагжин 3.8 хувьтай байсан. Дотоодын эдийн засгийн өсөлтийн удаашрал 2023 онд ч хадгалагдах төлөвтэй таамаглалыг Сингапурын Худалдаа, аж үйлдвэрийн яамнаас гаргасан. 2023 онд Сингапурын эдийн засаг 0.5-2.5 хувиар өснө гэсэн тооцооллыг Сингапурын Худалдаа, аж үйлдвэрийн яамнаас мэдээлсэн бол Азийн хөгжлийн банкны “Азийн хөгжлийн төлөв 2022” тайланд Сингапурын эдийн засаг 2023 онд 2.3 хувиар өснө хэмээн тооцоолсон. Сингапурын ДНБ 2022 оны жилийн эцсийн байдлаар 423.63 тэрбум ам.долларт хүрч өмнөх оноос 26 гаруй тэрбум ам.доллараар өссөн байна. Эдийн засгийн өсөлтийг салбараар авч үзвэл үйлчилгээ, бөөний худалдаа, **барилга**, санхүү болон зочлох үйлчилгээний **салбар өсөлтөд гол хувь нэмэр оруулсан байна**¹. Сингапурын ДНБ 2022 оны жилийн эцсийн байдлаар 423.63 тэрбум ам.долларт хүрч өмнөх оноос 26 гаруй тэрбум ам.доллараар өссөн байна.

- Ойн нөөц: нийт нутгийн 3.3%-г ой мод эзэлнэ

¹ <https://singapore.embassy.mn/page/679>

- ХАА-н эдэлбэр газар: нийт нутгийн 1%, үүний 0.9% нь тариалангийн талбай
- Ашигт малтмалын нөөц: эдийн засгийн эргэлтэд оруулах нөөц байхгүй
- Бүс нутгийн худалдаа, эдийн засгийн хамтын ажиллагааны институци дахь гишүүнчлэл: АРЕС буюу Ази-Номхон далайн орнуудын эдийн засгийн хамтын ажиллагааны форум, РЕСС буюу Номхон далайн орнуудын эдийн засгийн зөвлөл, ASEAN буюу буюу Зүүн Өмнөд Азийн бүс нутгийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэг
- ХАА-н гол нэрийн бүтээгдэхүүн: шувууны аж ахуй, өндөр, загас, хүнсний ногоо
- Аж үйлдвэрийн гол нэрийн бүтээгдэхүүн: банк санхүү, аялал жуулчлал, хөлөг онгоц засвар, ре-экспорт, электрон тоног төхөөрөмж, хими, хүнс, машин механизм
- Экспортын хэмжээ: 396.8 тэрбум ам.доллар
- Экспортын бүтээгдэхүүн: машин механизм, эрүүл мэндийн бүтээгдэхүүн, нефть боловсруулалт, хүнс, ус ундаа
- Экспортын гол түнш орнууд: БНХАУ 15%, Малайз 11%, АНУ 7%, Индонези 6%, Япон 5%, БНСУ 5%, Тайланд 4%
- Импортын хэмжээ: 312.1 тэрбум ам.доллар
- Импортын бүтээгдэхүүн: машин тоног төхөөрөмж, эрдэст ус, хими, хүнс, өргөн хэрэглээний бараа
- Импортын гол түнш орнууд: БНХАУ 14%, Малайз 12%, АНУ 11%, Япон 6%, БНСУ 5%
- Мөнгөний нэгж: Сингапур доллар

Засаг захиргааны бүтэц

- Засаглалын хэлбэр: Парламентын засаглалтай Бүгд найрамдах улс
- Хууль тогтоох байгууллага: 1 танхимтай Парламент
- Төрийн тэргүүн: Ерөнхийлөгч
- Засгийн газрын тэргүүн: Ерөнхий сайд
- Тусгаар тогтносон: 1965 оны 8 сард Малайн холбооноос тусгаар тогтносон

2.8.2. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ХӨГЖЛИЙН ҮЗҮҮЛЭЛТ

Дэлхийн банкнаас гаргадаг улс орнуудын бизнесийн таатай орчны судалгаагаар² Бүгд Найрамдах Сингапур улс нь 2 дугаар байранд ордог ба:

- Барилгын зөвшөөрлийн үйл ажиллагаа: 5-т;
- Эрчим хүч хангамж: 19-д;
- Үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэлжүүлэлт: 21-т;
- Гэрээний хариуцлага ба хэрэгжилт: 1-р байрт тус тус эрэмбэлэгдсэн.

2.8.3. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ХУУЛЬ, ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН

Барилгын салбарыг зохицуулах хуулиуд³

Сингапур дахь барилгын төслүүдийг зохицуулах гол хууль тогтоомжид дараах зүйлс орно.

² <https://archive.doingbusiness.org/en/rankings>

³ <https://www1.bca.gov.sg/about-us/news-and-publications/publications-reports/codes-acts-and-regulations>

- барилга байгууламжийн асуудлыг ерөнхийд нь зохицуулдаг Барилгын хяналтын тухай хууль;
- барилгын ажлын явцын төлбөрийг зохицуулдаг Барилга, барилгын салбарын төлбөрийн аюулгүй байдлын тухай хууль;
- архитектор, мэргэжлийн инженерүүдийн үйл ажиллагааг зохицуулдаг Архитекторын тухай хууль, Мэргэжлийн инженерүүдийн тухай хууль;
- барилга байгууламжийн засвар үйлчилгээ, менежментийг зохицуулдаг Барилга ба хөрөнгийн менежментийн тухай хууль.

Бусад холбогдох хууль тогтоомжид дараах зүйлс орно.

- газар эзэмшихтэй холбоотой асуудлаар: газар эзэмших эрхийн тухай хууль эзэмшлийн тухай хууль;
- байгаль орчныг хамгаалах асуудлаар: Байгаль орчныг хамгаалах, менежментийн тухай хууль,
- хөдөлмөр эрхлэлттэй холбоотой асуудлаар: Хөдөлмөр эрхлэлтийн тухай хууль болон Гадаадын ажиллах хүчний тухай хууль,

Гол агентлаг, эрх бүхий байгууллагын хариуцдаг зарим асуудал

- Барилгын хяналтын газар нь барилга байгууламжтай холбоотой ерөнхий асуудал, дэд бүтэцтэй холбоотой асуудлуудыг шийдвэрлэдэг;
- Нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний зөвлөл нь ариутгах татуурга, ус зайлуулахтай холбоотой асуудлыг шийдвэрлэдэг;
- Эрчим хүчний сүлжээний газар нь цахилгаантай холбоотой асуудлыг шийддэг;
- Газрын тээврийн газар нь тээвэр, зам гэх мэт асуудлыг шийдвэрлэдэг;
- Сингапурын Иргэний хамгаалалтын алба нь галын аюулгүй байдал, иргэний хамгаалалттай холбоотой асуудлыг шийдвэрлэдэг;
- Үндэсний цэцэрлэгт хүрээлэнгийн зөвлөл нь мод тарих, цэцэрлэгт хүрээлэн гэх мэт асуудлыг шийдвэрлэх;
- Байгаль орчны үндэсний газар нь бохирдол, байгаль орчин, эрүүл мэндтэй холбоотой асуудал эрхэлдэг;
- Хот дахин төлөвлөлтийн газар нь бүсчлэл, хот байгуулалт, төлөвлөлттэй холбоотой асуудал эрхэлдэг;
- Сингапурын Газрын алба, Орон сууцны хөгжлийн зөвлөл, Журонг хотын корпораци нь газар ашиглах зөвшөөрөл авахтай холбоотой асуудлыг шийдвэрлэдэг;
- Infocomm Хэвлэл мэдээллийн хөгжлийн газар нь мэдээлэл харилцаа холбооны хэрэгсэл, үйлчилгээтэй холбоотой асуудлыг шийддэг

Дээр дурдсан агентлаг, эрх бүхий байгууллага нь холбогдох хууль тогтоомжийн хэрэгжилтэд хяналт тавьж, хэрэгжүүлэх үүрэгтэй. **Хөдөлмөрийн яам (Ministry of Manpower)** холбогдох агентлагийн эрх мэдэлд хамаарах хууль тогтоомжтой холбоотой гэмт хэргийг мөрдөн шалгах үүрэгтэй өөрсдийн прокурорын хэлтэстэй байдаг.

Барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээ

Захиалагч Зураг төслийн хамт барилга угсралтын ажлыг нэг Гүйцэтгэгчээр гүйцэтгүүлэх сонирхолтой байдаг. Энэ нь бүх шаардлагыг нэг сувгаар

шийдвэрлэх давуу талтай. Ингэснээр тусдаа архитектороор зураг төсөл гүйцэтгүүлэх, хөндлөнгийн хяналт хэрэгжүүлэгч зэргийг оролцуулахгүйгээр Гүйцэтгэгч барилгын ажлыг бүхэлд нь хариуцна. Гүйцэтгэгч нь архитекторын хайхрамжгүй, алдаатай зураг төслөөс үүссэн гэж хариуцлагаас мултрахыг оролдох боломжгүй тул маргаан үүсэхгүй давуу талтай.

Сингапурт дараах 3 стандарт гэрээг түлхүү ашиглаж байна:

- Сингапурын Архитекторуудын хүрээлэнгийн барилгын гэрээ (хамгийн сүүлийн хувилбар нь 2016 оны хэвлэл) ('SIA стандарт маяг');
- Сингапурын Үл хөдлөх хөрөнгийн бизнес эрхлэгчдийн Зураг төсөл боловсруулах, барилгын ажлын гэрээ (хамгийн сүүлийн хувилбар нь 2010 оны хэвлэл) ('REDAS Contract');
- Төрийн өмч хөрөнгөөр барих барилгын гэрээний стандарт нөхцөл (хамгийн сүүлийн хувилбар нь 2020 оны хэвлэл) (PSSCOC).

Ялангуяа төрийн салбарын ихэнх төсөлд PSSCOC эсвэл PSSCOC-ийн өөрчлөгдсөн хувилбарыг ашиглана. Гэсэн хэдий ч зарим агентлагууд, тухайлбал, Газрын тээврийн газар нь өөрийн гэсэн гэрээний нөхцөлтэй байдаг. Олон улсын оролцоотой болон төрийн хөрөнгөөр хэрэгжүүлэх төслүүдийн хувьд PSSCOC (эсвэл өөр хувилбар) ихэвчлэн ашигладаг. Олон улсын төслүүдийн тухайд хамгийн түгээмэл стандарт гэрээ нь Олон улсын зөвлөх инженерүүдийн холбооны гэрээ юм. Ихэвчлэн Улаан ном (барилга угсралт), Шар ном (зураг төсөл ба барилга угсралт) эсвэл Мөнгөн ном (Түлхүүр гардуулах төсөл) зэрэг Олон улсын зөвлөх инженерүүдийн холбоо (эсвэл FIDIC) стандарт загваруудыг ашиглаж байна.

Барилга угсралт, зураг төсөлтэй холбоотой гэрээ хэлцэл, хууль, маргааныг шийдвэрлэх субъектыг сонгоход харьяаллын хязгаарлалт байхгүй. Гэрээнд заасан хуулийн сонголтоос үл хамааран Сингапур дахь барилгын төслүүдэд заавал дагаж мөрдөх зарим орон нутгийн хууль үйлчилнэ.

Хөдөлмөрийн аюулгүй, байдал, эрүүл ахуй

Ажлын байрны аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн дүрэм журмын дагуу аливаа ажил олгогч эсвэл гүйцэтгэгч нь Ажлын байрны аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн журамд заасан осол гарсан тохиолдолд мэдээлэх үүргээ зөрчвөл гэмт хэрэгт тооцогдох юм. Анх удаа гэмт хэрэг үйлдсэн субъектэд 5000 сингапур доллараас хэтрэхгүй торгууль ногдуулдаг бол хоёр дахь болон дараагийн гэмт хэрэг үйлдсэн тохиолдолд 10,000 сингапур доллараас илүүгүй хэмжээний торгууль, эсхүл зургаан сараас илүүгүй хугацаагаар баривчлах юмуу давхардуулан ял оноодог байна.

Ажлын байрны аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн тухай хуулийн 48-р зүйлд заасны дагуу тухайн байгууллагын албан тушаалтан нь уг үйлдлийн дагуу гэмт хэрэг үйлдсэн тохиолдолд тухайн байгууллагын ажилтан мөн гэмт хэрэгт буруутай бөгөөд дараах тохиолдолд эрүүгийн хариуцлага хүлээлгэж, шийтгэх үүрэгтэй.

- уг гэмт хэргийг албан тушаалтны зөвшөөрөл, зөвшөөрөлгүйгээр үйлдсэн;
- ажилтан гэмт хэрэг үйлдэхээс урьдчилан сэргийлэхийн тулд хичээнгүйлэн ажиллаагүй.

"Албан тушаалтан" гэсэн нэр томъёо нь "ямар ч захирал, хамтрагч, удирдлагын хорооны гишүүн, гүйцэтгэх захирал, менежер, нарийн бичгийн дарга болон бусад ижил төстэй албан тушаалтнуудыг багтаасан бөгөөд үүнд ямар нэгэн байдлаар ажиллах гэж буй аливаа хүнийг багтаана" гэж тодорхойлсон.

Ажлын байрны аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн тухай хуулийн 60-р зүйлийн дагуу ажлын байрны аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн журмын дагуу ял оногдуулахаас гадна буруутай ажил олгогч болон ажилтан хооронд иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх ажиллагаа явуулж болно.

Даатгал

Сингапур Улс дахь ихэнх барилгын төслүүдэд Захиалагч нь гүйцэтгэгчээс дараах бодлогыг хэрэгжүүлэхийг шаардах эсвэл өөрөө хэрэгжүүлэх болно.

- Гүйцэтгэгчийн бүх эрсдэлийг хаах бодлого;
- Үйлдвэрлэлийн ослын нөхөн төлбөрийн барагдуулах бодлого.

Хэрэв гүйцэтгэгч нь эрсдэлийн бодлогыг хэрэгжүүлэх үүрэг хүлээх бол ихэнх ажил олгогчид дараах зүйлийг шаарддаг.

- Тусгай зөвшөөрөгдсөн даатгагчаар даатгуулах;
- Гүйцэтгэгчийн бүх эрсдэлийг хаах бодлого эсвэл үйлдвэрлэлийн ослын нөхөн төлбөрийн барагдуулах бодлогод хамаарах эрсдэлээс бусад тохиолдолд туслан гүйцэтгэгч нарын ажилд шаардлагатай эрсдэлийн бодлогыг хэрэгжүүлэх, эрсдэлээс хамгаалах ажиллагааг гүйцэтгэгч баталгаажуулна.

Хэрэв Захиалагч нь эрсдэлийн бодлогыг хэрэгжүүлж байгаа бол ихэнх захиалагчид өөрийн авч хэрэгжүүлсэн эрсдэлийн бодлогод тусгагдсан эрсдэлээс хэтэрсэн аливаа эрсдэлийг нөхөх шаардлагатай нэмэлт даатгалын бодлогыг хэрэгжүүлэхийг гүйцэтгэгчээс шаарддаг. Гүйцэтгэгчийн холбогдох гэрээгээр хүлээсэн үүргээс гадна гарч болох аливаа эрсдэлийг захиалагч бүрэн нөхөн төлнө. Түүнчлэн, 2019 оны Үйлдвэрлэлийн ослын нөхөн олговрын тухай хуулийн дагуу бүх гэрээлэгчид Үйлдвэрлэлийн ослын нөхөн төлбөрийн дагуу учирч болох бүх хариуцлагыг нэг эсхүл хэд хэдэн зөвшөөрөгдсөн даатгагчид даатгуулсан байх ёстой. Энэ шаардлагыг зөрчих нь гэмт хэрэгт тооцогдох бөгөөд Захиалагчийг торгох, шоронд хорих ял ногдуулдаг бол давтан гэмт хэрэг үйлдсэн тохиолдолд дээрх хоёр ялыг нэгтгэн хэрэгжүүлдэг байна.

Сингапурын барилгын төслүүдэд түгээмэл байдаг даатгалын бусад хэлбэрүүд нь:

- Барилгын мэргэжилтнүүдийн мэргэжлийн хариуцлагын даатгал;
- Холбогдох гэрээлэгчийн бүх гэрээний эрсдэлийн даатгалын бодлогод хамаарах аливаа үл хамаарах зүйлийг хамарсан даатгал
- Хөдөлмөр эрхлэх зөвшөөрөл эзэмшигчдийн эрүүл мэндийн даатгал;
- Нийгмийн хариуцлагын даатгал;
- Үйлдвэр, тоног төхөөрөмжийн даатгал,
- Гүйцэтгэлийн болон нөхөн төлбөрийн бонд.

Архитекторууд

Сингапур дахь архитекторуудыг Архитекторын тухай хуулиар эрх зүйн байдлыг тодорхойлдог. Архитекторуудын бүртгэлийг Архитекторуудын зөвлөл бүртгэж, хөтөлдөг. Удирдах зөвлөл нь мөн мэргэжлийн үнэмлэх олгох ажлыг хариуцаж, мэргэжилтнүүдийг бүхэлд нь хянадаг. Энэ нь сахилгын шийтгэл ногдуулах эрхтэй бөгөөд бүртгэгдсэн аливаа архитекторын бүртгэлийг цуцалж, тодорхой нөхцөл байдалд дадлага хийхээс нь түдгэлзүүлж болно.

Инженерүүд

Сингапурт инженерүүдийг Мэргэжлийн инженерүүдийн тухай хуулиар зохицуулдаг. Сингапурт өөрийгөө “инженер” гэж тодорхойлсон хэнийг ч хориглодоггүй. Хуулийн 2-т “мэргэжлийн инженерийн үйлчилгээ” болон “мэргэжлийн инженерийн ажил” гэж тодорхойлсон. Гэсэн хэдий ч хүн өөрийгөө “мэргэжлийн инженер” гэж нэрлэх, “Engr.” товчлолыг ашиглахаас өмнө хуулийн дагуу зохих ёсоор бүртгүүлсэн байх ёстой.

Мэргэжлийн инженерүүдийн тухай хуулиар Мэргэжлийн инженерүүдийн зөвлөлийг байгуулсан. Зөвлөл нь мэргэжлийн инженерүүдийн бүртгэл, дадлагажигчдын бүртгэл, тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчдийн бүртгэл хөтөлдөг.

“Хэмжилтийн ажилтан” гэсэн нэр томъёо нь дараах зүйлийг багтаасан

- барилга байгууламжийн хэмжилт хийх, маркшейдер;
- газар ба гидрографик судлаачид;
- үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээчид;
- барилгын тоо хэмжээ, төсөв тооцоолон бодогчид

(1) Газрын хэмжилтийн хуулиар зохицуулагдана /геодези/

Газрын хэмжилтийн ажилтны бүртгэлийг Газрын хэмжилтийн тухай хуулиар зохицуулсан байдаг. Тухайн хүн бүртгэлтэй, дадлагажигч мэргэжилтнээс бусад тохиолдолд аливаа өмчлөлийн судалгааны үнэн зөвийг баталгаажуулах эрхгүй гэж заасан. Газарзүйн, инженерийн болон гидрографикийн судалгаа зэрэг бусад төрлийн судалгааны ажил эрхэлж буй маркшейдерууд хуулийн дагуу бүртгүүлэх шаардлагагүй.

(2) Газрын хэмжилт судалгааны зөвлөл

Хуулиар Газрын хэмжилт, судалгааны зөвлөлийг мөн байгуулсан. Бусад чиг үүргийнхээ дотроос маркшейдерийн бүртгэл, тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчдийн эрхийг олгож бүртгэлийг хөтөлдөг.

(3) Барилгын төсөв тооцооны ажилтан

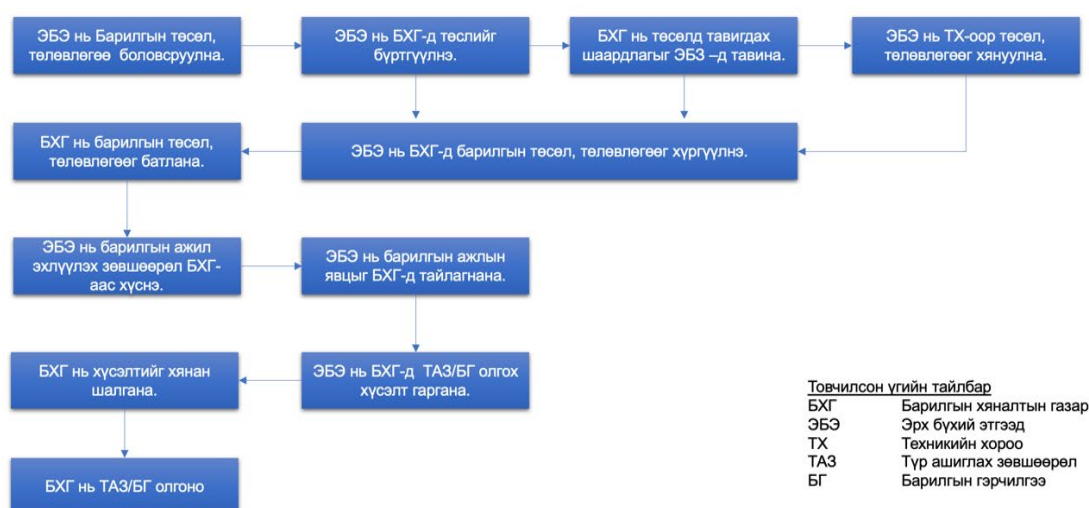
Барилгын зардлын тооцоог барилгын бусад мэргэжилтнүүд “зардлын инженер”, “барилгын эдийн засагч” гэж тодорхойлсон барилгын төсөв тооцооны ажилтан нар хариуцна. Барилгын зардалд ихэвчлэн талбай бэлтгэх зардал, ажиллах хүчний зардал, материал, тоног төхөөрөмжийн зардал, мэргэжлийн үйлчилгээний зардал, татвар, засвар үйлчилгээний зардал орно. Барилгын төсөв тооцооны ажилтан ажиллахын өмнө бүртгүүлэх шаардлага байхгүй, ажиллахыг хориглосон зүйл байхгүй. Архитекторуудын зөвлөл, мэргэжлийн

инженерүүдийн зөвлөлтэй дүйцэхүйц барилгын төсөвчдийн мэргэжлийн үйл ажиллагааг зохицуулах байгууллага байхгүй.

Барилгын ажлын зөвшөөрөл

Барилгын ажил эхлэхийн өмнө Барилгын төсөв тооцооны ажилтан , гүйцэтгэгч болон өргөдөл гаргагч нь бүтцийн төлөвлөгөөний зөвшөөрөл, төлөвлөлтийн зөвшөөрөл авсны дараа ажил эхлүүлэх зөвшөөрөл авахаар Барилгын хяналтын газарт хамтран өргөдөл гаргах ёстой. (Зөвшөөрлийн хүчинтэй хугацаа нь сүүлийн батлагдсан төлөвлөгөөний өдрөөс хойш 24 сарын хугацаанд байна.) Дор Барилгын зөвшөөрөл олгох үйл ажиллагааг үзүүлэв.

Барилгын зөвшөөрөл олгох үйл ажиллагаа



Хэрэг хянан шийдвэрлэх

Сингапурын Хязгаарлалтын тухай хуульд (Бүлэг 163) гэрээг зөрчсөн буюу гэм хор учруулсан тохиолдолд нэхэмжлэлийн шаардлага гарснаас хойш зургаан жилийн дотор хэрэг үүсгэнэ гэж заасан байдаг. Зарим тохиолдолд хөөн хэлэлцэх хугацааг сунгаж болно. Хэрэв согог үүсгэхэд хайхрамжгүй хандсан бөгөөд зураг төслийг баталгаажуулах эсвэл барилгын ажил гүйцэтгэх үед согог нь илрээгүй бол (жишээлбэл, далд доголдол гэх мэт) Хязгаарлалтын тухай хуульд уг согог илэрсэнээс хойш гурван жил, үйл явдал тохиолдсоноос хойш дээд тал нь 15 жил, зураг төсөл, барилга угсралтын ажлыг хариуцаж буй этгээдэд нэхэмжлэл гаргах. Ийм нэхэмжлэлийг хүлээн авсан Гүйцэтгэгч доголдлыг илрүүлсэн огноо болон нэхэмжлэлийн хөөн хэлэлцэх огноог анхаарч үзэх хэрэгтэй. Хэрэв хуульд заасан хөөн хэлэлцэх хугацаа дууссан бол ийм нэхэмжлэлийг зогсоохын тулд хөөн хэлэлцэх хугацааг сунгах боломжтой. Тус тусад нь талууд хөөн хэлэлцэх хугацааг багасгах талаар тохиролцож болно. Нуугдмал доголдлын

нэхэмжлэлийн тодорхой бус байдлаас зайлсхийхийн тулд гүйцэтгэгчид барилгын гэрээнд хөөн хэлэлцэх хугацааг богиносгож болно.

Сингапур дахь гэрээний бүх стандарт хэлбэрт арбитрын шүүхийг заасан тул гэрээнээс үүдэлтэй барилгын маргааныг арбитрын шүүхээр шийдвэрлэдэг. Зөрчлийн улмаас үүссэн маргаан (жишээлбэл, доголдол, хайхрамжгүй байдлын тухай) эсвэл гэрчилгээний "гүйцэтгэх" үйл ажиллагаатай холбоотой маргааныг ихэвчлэн шүүхээр шийдвэрлэдэг.

Орон сууцжуулах хөтөлбөрийн цогц, нэгдсэн арга барил

1947 онд Их Британийн орон сууцны хорооны мэдээлснээр Сингапурын нийт 938,000 хүн амын 72% нь хотын төв хэсгийг бүрдүүлэх 80 квадрат километр газар нутагт амьдарч байжээ. 1959 онд Сингапур тусгаар тогтносон улс болоход Сингапур улсын нийт хүн амын 9% нь л нийтийн орон сууцанд амьдарч байжээ⁴. Сингапур Улсын "Орон сууц, Хөгжлийн Зөвлөл" нь төлөвлөлт, барилга угсралт, ашиглалтын шатны арга хэмжээнүүдийг авч хэрэгжүүлэхээс гадна "Хуримтлалын Нэгдсэн Сан"-ийн зөвлөлтэй хамтран иргэдээ орон сууцжуулах буюу ипотекийн зээлийн олголтыг амжилттай хэрэгжүүлж өдгөө Сингапурын нийт хүн амын 93% нь төрөөс барьсан орон сууцанд амьдарч байна⁵. Эдүгээ, Сингапур хотын далайн эргийн эргэн тойронд байрлах 23 бие даасан шинэ хот суурингуудад Орон Сууцжуулалт ба Хөгжлийн Зөвлөлийн (ОСХЗ) нэг сая орчим байр бий.

Анх 1963 онд анхны нийтийн орон сууцыг иргэддээ зориулан 200 айлын газар дээр 1800 айлын нийтийн орон сууцыг маш өвөрмөц тохижилттой барьж өгснөөр орон сууцжуулах бодлогоо эхлүүлж байжээ. Хотыг дахин хөгжүүлэх замаар төлөвлөлтийг хийдэг. Сингапур улс 1960 онд орон сууцжуулах бодлогодоо анхаарал хандуулж 1970 онд хот байгуулалт, 1980 онд төвлөрлийг сааруулах гэх мэтээр арав арван жилээр ерөнхий төлөвлөгөөгөө хэрэгжүүлж ирсэн байна. Бүгд найрамдах Сингапур улсын иргэн ажил эрхлэгч хүн бүр төрийн санд хадгаламжтай болж хуримтлал үүсгэдэг ба энэ нь сайн дурын үндсэн дээр хэрэгждэг. Одоогоор тус сан нь 3,9 сая гишүүнчлэл, 150 мянган аж ахуйн нэгжүүдээс бүрддэг. Хуримтлалын сан үүсгэсэн иргэн бүр сарын орлого буюу цалингийн 20 хувийг хуримтлалын санд байршуулдаг. Харин ажил олгогчийн талаас 17 хувийг тус санд нэмж төлөх ба хуримтлалын санд бүртгэлтэй иргэний нэр дээр сар бүр тус зарчмын дагуу хуримтлал үүсдэг байна. Үүнээс 6 хувь нь тэтгэврийн дансанд, 8 хувь нь эрүүл мэндийн даатгалын дансанд, 23 хувь нь энгийн данс буюу орон сууц худалдан авах, хөрөнгө оруулах, мөн тухайн иргэн хүсвэл сурч боловсрох зэрэгт ашиглах боломжтой байна⁶.

Орон сууцны хороолол нь "кампоң" буюу нийгмийн харилцаа, хэлхээ холбоог дэмжих, айл хөршүүд хоорондоо харилцах боломжийг бүрдүүлэх "сул орон зай" (ОСХЗ-ийн байрны нэгдүгээр давхарын орон зайг сул үлдээж гаргасан арк), нийтэд зориулсан корридор (нэг давхарын айлууд хоорондоо харилцах

⁴ <https://www.csc.gov.sg/404.html>

⁵ <https://www.economist.com/asia/2017/07/06/why-80-of-singaporeans-live-in-government-built-flats>

⁶ https://en.wikipedia.org/wiki/New_towns_of_Singapore

боломжийг олгосон нийтэд зориулсан корридор), айлл бүр нэг зогсоолтой байх зэргийг барилгын загварт тусган оруулжээ⁷.

Орон сууцжуулалт ба хөгжлийн тухай хуулийн (1960) хүрээнд орон сууцны үнэ цэнийн сүлжээнд тэргүүлэх үүрэгтэй орон сууцны хэрэг эрхлэх агентлаг болох Орон Сууцжуулалт ба Хөгжлийн Зөвлөлийг байгуулжээ. Ихэнх улс орны хувьд хямд төсөр орон сууцны зориулалтаар ашиглах газрын хүртээмж хязгаарлагдмал байдаг. Сингапур Улс 1967 онд Газар чөлөөлөх тухай хууль баталсан нь нийтийн хэрэгцээнд зориулан газрыг бага өртөг зардлаар чөлөөлж авах боломжийг олгосон юм. 1965 онд нийт газрын 49 хувийг төр эзэмшиж байсан бол эдүгээ газрын 90 хувийг төр эзэмшиж байна. Барилгын менежментийг стандартчилах, үр ашгийг дээшлүүлэхэд онцгойлон анхаарчээ.

Жишээ нь, тогтмол сайн гүйцэтгэлтэй ажилладаг гүйцэтгэгчдийг “Чанарын одон”-оор шагнадаг байна. Харин тендерийн сонгон шалгаруулалтын үнэлгээнд ийм гүйцэтгэгчид шагнуулсан одон тус бүрийнхээ тоогоор тендер шалгаруулалтанд 0.5% -ийн давуу талтай гэж үнэлэгддэг. 1982 онд “Үндсэн буюу Цөм Гүйцэтгэгчдийн Хөтөлбөр”-ийг нэвтрүүлсэн бөгөөд 500,000-аас доошгүй сингапур долларын ажил гүйцэтгэсэн ба “Чанарын Одонгийн Хөтөлбөр”-өөс таваас доошгүй одонгоор шагнуулсан гүйцэтгэгчид тодорхой заасан хугацаанд жилд төрөөс захиалан гүйцэтгүүлэх ажлын баталгааг санал болгодог байна.

"Төрөөс барьж байгуулсан нийтийн орон сууц" эсвэл "нийтийн орон сууцны хороолол" гэсэн нэр томъёог дурдахаар элэгдэж хуучирсан, арчилгаа тордолгоо муутай ядуусын хороолол санаанд буудаг. Харин Сингапурын орон сууцны хорооллын хувьд дээрх хуучинсаг төсөөллөөс хол зөрөөтэй. Орон сууцны хорооллыг маш сайн арчилж торддог. 1989 онд орон нутгийн сонгогдсон төлөөлөгчид, оршин суугчид орон сууцны өмч хөрөнгөө өөрсдөө удирдан авч явах эрх мэдлийг олгох зорилгоор Хотын Зөвлөлүүдийг байгуулсан байна. Өнөөдөр Сингапурын ОСХЗ-ийн орон сууцны хорооллуудыг удирдан зохион байгуулдаг Хотын 16 Зөвлөл бий⁸.

2.8.4. ДҮГНЭЛТ

Бүгд Найрамдах Сингапур улс нь зүүн өмнөд Азийн бүрэн эрхт арлын хот улс юм. Сингапур улсын газар нутаг нь нэг гол арал, 63 дагуул арлуудаас бүрддэг. ДНБ нь 2022 оны жилийн эцсийн байдлаар 423.63 тэрбум ам.долларт хүрч өмнөх оноос 26 гаруй тэрбум ам.доллараар өссөн байна. Эдийн засгийн өсөлтийг салбараар авч үзвэл үйлчилгээ, бөөний худалдаа, **барилга**, санхүү болон зочлох үйлчилгээний **салбар өсөлтөд гол хувь нэмэр оруулсан байна**. Дэлхийн банкнаас гаргадаг улс орнуудын бизнесийн таатай орчны судалгаагаар Бүгд Найрамдах Сингапур улс нь 2 дугаар байранд ордог.

Барилга байгууламжийн асуудлыг ерөнхийд нь зохицуулдаг Барилгын хяналтын тухай хууль, барилгын ажлын явцын төлбөрийг зохицуулдаг Барилга, барилгын

⁷ <https://www.mnd.gov.sg/our-work/regulating-town-councils/what-we-do>

⁸ https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2015/11/20151130_housing_inclusion_transcript.pdf

салбарын төлбөрийн аюулгүй байдлын тухай хууль, архитектор, мэргэжлийн инженерүүдийн үйл ажиллагааг зохицуулдаг Архитекторын тухай хууль, Мэргэжлийн инженерүүдийн тухай хууль, барилга байгууламжийн засвар үйлчилгээ, менежментийг зохицуулдаг Барилга ба хөрөнгийн менежментийн тухай хууль зэрэг нь барилгын салбарт гол зохицуулалтын хууль тогтоомжид ордог. Мэргэжлийн эрх зүйн байдлын асуудлыг мэргэжил бүрийн ажлын шаардлагад зориулан тус бүрчлэн тусгай хуулиар, нарийн зохицуулснаараа мэргэжлийн шаардлага, хариуцлага, нэр хүндийг өндөрсгөжээ.

Тус Улсын онцлог зохицуулалт нь Хөдөлмөрийн яам (Ministry of Manpower) нь холбогдох агентлагийн эрх мэдэлд хамаарах **хууль тогтоомжтой холбоотой гэмт хэргийг мөрдөн шалгах үүрэгтэй өөрсдийн прокурорын хэлтэстэй байдаг**. Даатгал, ХАБЭА-ийн дүрэм, журмыг зөрчсөн болон барилгын салбар дахь мэргэжилтнүүдэд ногдуулах хариуцлагын төрөл нь эхний удаад торгох, дараагийн удаад хорих хүртэл ял ногдуулдаг.

Захиалагч Зураг төслийн хамт барилга угсралтын ажлыг нэг Гүйцэтгэгчээр гүйцэтгүүлэх сонирхолтой байдаг. Энэ нь бүх шаардлагыг нэг сувгаар шийдвэрлэх, ингэснээр тусдаа архитектороор зураг төсөл гүйцэтгүүлэх, хөндлөнгийн хяналт хэрэгжүүлэгч зэргийг оролцуулахгүйгээр Гүйцэтгэгч барилгын ажлыг бүхэлд нь хариуцна. Гүйцэтгэгч нь архитекторын хайхрамжгүй, алдаатай зураг төслөөс үүссэн гэж хариуцлагаас мултрахыг оролдох боломжгүй тул маргаан үүсэхгүй давуу талтай.

Сингапур Улс 1967 онд Газар чөлөөлөх тухай хууль баталсан нь нийтийн хэрэгцээнд зориулан газрыг бага өртөг зардлаар чөлөөлж авах боломжийг олгосон юм. 1965 онд нийт газрын 49 хувийг төр эзэмшиж байсан бол эдүгээ газрын 90 хувийг төр эзэмшиж түүн дээрээ орон сууцны хорооллыг шинэ төлөвлөлтийн дагуу барьж эхэлсэн.

Орон сууцны хороолол барих ажилд тогтмол сайн гүйцэтгэлтэй ажилладаг гүйцэтгэгчдийг “Чанарын одон”-оор шагнадаг байна. Харин тендерийн сонгон шалгаруулалтын үнэлгээнд ийм гүйцэтгэгчид шагнуулсан одон тус бүрийнхээ тоогоор тендер шалгаруулалтанд 0.5% -ийн давуу талтай гэж үнэлэгддэг. 1982 онд “Үндсэн буюу Цөм Гүйцэтгэгчдийн Хөтөлбөр”-ийг нэвтрүүлсэн бөгөөд 500,000-аас доошгүй сингапур долларын ажил гүйцэтгэсэн ба “Чанарын Одонгийн Хөтөлбөр”-өөс таваас доошгүй одонгоор шагнуулсан гүйцэтгэгчид тодорхой заасан хугацаанд жилд төрөөс захиалан гүйцэтгүүлэх ажлын баталгааг санал болгодгоороо онцлог байна.

2.9 Австрали Улс

2.9.1. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ



Байршил, нутаг дэвсгэрийн онцлог
Австралийн Холбооны Улс (Англи: Commonwealth of Australia) нь Австралийн эх газрыг болон үүнийг тойрон орших жижиг арлуудаас бүрдэх тусгаар улс юм. Нийт 7,617,930 км² нутаг дэвсгэртэй ба далайн орнуудын бүс нутагтаа хамгийн том - дэлхийн зургаа дахь том орон. Нийслэл — Канберра, хамгийн том хот — Сидней.

Хүн ам зүй

Дэлхийн II дайны дараа Австралийг зүглэх Европын цагаачдын тоо нэмэгдсэн нь тус улсын хүн амыг өсгөхөд голлох нөлөө үзүүлжээ. Тиймээс тус улсын хүн амын дийлэнхийг британи болон ирланд гаралтай хүмүүс бүрдүүлдэг. 2011 онд болсон хүн амын тооллогоор англи гаралтай хүмүүс 36.1 хувийг, австрали гаралтай 35.4 хувь, ирланд гаралтай 10.4 хувь, шотланд гаралтай 8.9 хувь, итали гаралтай 4.6 хувь, герман гаралтай 4.5 хувь, хятад гаралтай 4.3 хувь, энэтхэг гаралтай 2 хувь, грек гаралтай 1.9 хувь, голланд гаралтай 1.7 хувь байгаа гэсэн дүн гарчээ.

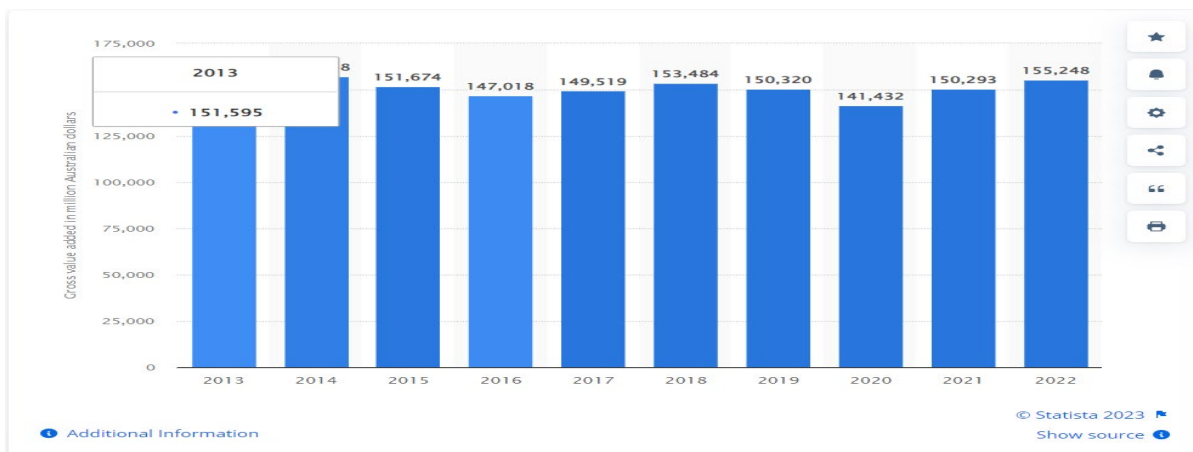
Харин уугуул австраличууд болох аборигены тоо 548,370 байгаа нь нийт хүн амын 2.5 хувийг эзэлж байгаа юм.

Эдийн засгийн байдал

Австрали нь 26,5 сая хүн амтай бөгөөд 14,1 сая хүн тогтмол хөдөлмөр эрхэлдэг байна. Үүнээс барилга, байгууламж үйлдвэрлэлийн салбарт нийт 1329.6 мянга буюу нийт хөдөлмөрийн зах зээлийн 9,4%-ийг эзэлж байна.

Австрали Улсын ДНБ 2023 оны 3-р хагасын байдлаар 2.1 их наяд USD байгаа нь дэлхийд 13-р байранд эрэмбэлэгдсэн байна.

2021 онд гарсан судалгаагаар Австралийн барилгын салбарт 112 тэрбум USD эргэлдэж байгаа нь тухайн үеийн ДНБ-ний 9% ийг эзэлж байсан байна.



Засаг захиргааны бүтэц



Австрали нь Шинэ Өмнөд Вэльс Квийнслэнд, Өмнөд Австрали, Тасмани, Викториа, Баруун Австрали гэсэн зургаан мужтай бөгөөд Австралийн нийслэл хотын бүс нутаг, Хойд хэсгийн газар нутаг гэсэн хоёр тусгай засаг захиргааны нэгжтэй. Дээрх муж тус бүр өөрийн гэсэн хууль дүрэм, хууль тогтоох байгууллага, захирагчтай. Хэдийгээр муж тус бүр өөрийн гэсэн хууль, эрүүл мэнд, боловсролын систем, батлан хамгаалах бодлого, эдийн засгийн хараат бус

байдалтай ч төрийн байгууллыг сонгох, хууль тогтоох эрх мэдлийг Холбооны парламент хянаж байдаг. Түүнээс гадна хүн амын орлогын албан татвар болон тусгай албан татварыг холбооны парламент хянасны үндсэн дээр шийдвэр гаргадаг ажээ. Австрали нь холбооны, парламентын систем бүхий, үндсэн хуульт хаант засаглалтай улс. Тус улс Үндэстнүүдийн холбоонд багтдаг, анхлан байгуулсныхаа хувьд төрийн тэргүүний үүргийг ИБУИНВУ-ын хатан хаан II Элизабет хүлээдэг. Холбооны түвшинд Австралийн ерөнхийлөн захирагч засаглах үүрэг хүлээдэг бол, төрийн түвшинд мужийн амбан захирагч нар хүлээдэг. Харин гүйцэтгэх засаглалыг Ерөнхий сайд түүний кабинетын гишүүд хэрэгжүүлдэг билээ.

Австралийн засаглал дараах гурван хэлбэртэй:

Хууль тогтоох: Хууль тогтоох засаглал парламентын мэдэлд байдаг. Мужуудын түвшинд бол тухайн мужийн парламентад энэ эрх очино. Австралийн парламент дээд, доод хоёр танхимтай бөгөөд дээд танхимыг сенат, доод танхимыг төлөөлөгчдийн танхим хэмээн нэрлэдэг.

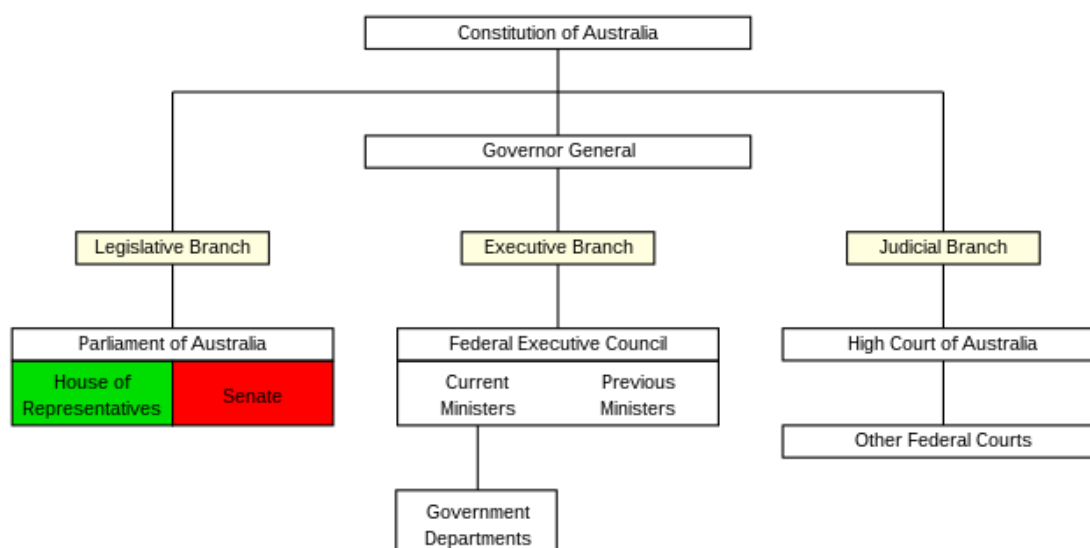
Гүйцэтгэх: Холбооны гүйцэтгэх зөвлөл буюу Засгийн газар энэ эрхийг эдэлдэг. Ерөнхий сайдаар сонгогдсон хүн сайд нарын нэрсийг бүрдүүлж ерөнхийлөн захирагчид уламжилна. Хэрэв ерөнхийлөн захирагч зөвшөөрвөл, хатан хаанд өргөн мэдүүлдэг.

Шүүх: Шүүх засаглалыг Австралийн дээд шүүх эдэлдэг бөгөөд бүс нутаг, мужуудын хэмжээнд холбооны тойргийн шүүх энэ эрхийг эдэлдэг. Дээд шүүх

болон тойргийн шүүгчдийн хагасыг холбооны гүйцэтгэх зөвлөл, хагасыг нь ерөнхийлөн захирагч томилдог.

Австралийн парламентын дээд танхим болох Сенат нь нийт 75 гишүүнтэй. Австралийн зургаан муж тус бүр 12, Нийслэл хот болон хойд хэсгийн газар нутаг тус бүр хоёр мандаттай. Харин парламентын доод танхим болох төлөөлөгчдийн танхим нь нийт 150 гишүүнтэй бөгөөд муж, дүүрэг, хот бүрийн хүн ам, эдийн засгийн хэмжээгээр нь ялгаж мандатын тоог тогтоодог. Хуульд заасан ёсоор муж, хот, дүүрэг бүр дээд тал нь 5 мандаттай байдаг ажээ. Төлөөлөгчдийн танхим гурван жил тутамд сонгууль явуулж гишүүдээ өөрчилдөг бол сенатын танхимын сонгууль зургаан жил тутамд нэг удаа болдог. Төлөөлөгчдийн танхимын сонгуульд олонх болсон нам засгийн газрыг бүрдүүлдэг бөгөөд тухайн намын дарга нь ерөнхий сайд болдог хуультай. Сонгуулийн үр дүнгийн дараа тус улсын ерөнхийлөн захирагчтай ялсан намын удирдлагууд уулзаж, Засгийн газрыг бүрдүүлэх эцсийн хугацааг тогтдог байна.

Соёл, иргэншлийн онцлог



Европын эзлэн түрэмгийллээс шалтгаалан тус улсад Англи-Селтик давамгайлсан өрнийн соёл ихэд дэлгэрсэн байна. Зарим газар нутагт уугуул австраличуудын соёл хадгалагдан үлдсэн нь бий.

Австрали нь үндсэн хуулиараа албан ёсны шашныг тунхаглаагүй. Гэхдээ шашны үйл ажиллагаа эрхлэхийн тулд Австралийн засгийн газрын хатуу хяналтыг даван гарах ёстой. Тус улс үндсэн хуульдаа өөрчлөлт оруулж, шашны үйл ажиллагааг хянаж байхаар болсон юм. 2011 оны хүн амын тооллогоор тус улсын хүн амын 61 хувь нь христийн шашин шүтдэг гэсэн тооцоо гарчээ.

Харин буддын шашин шүтэгчид 2.5 хувь, исламын шашин шүтэгчид 2.2 хувийг эзэлж байгаа юм. Шашин шүтдэггүй атеист үзэлтнүүдийн тоо 22.3 хувьтай гарсан нь тун өндөр үзүүлэлт. Уугуул австраличууд тэнгэр үзэлтэй хүмүүс байжээ. Байгаль эх, газар нутаг бүр өөрийн гэсэн лус савдагтай бөгөөд амьтдыг дээдлэх үзэлтэй байсан гэдэг. Одоо ч уугуул австраличуудын шашин амь бөх оршсоор

байна. Одогийн байдлаар 15 мянган хүн уугуул австраличуудын шашин шүтдэг ажээ. Америк болон Европын улсуудыг бодвол австраличууд тэр бүр сүмд очоод байдаггүй тул сүм хийдийн тоо тун бага. Австралийн шашин шүтэгчдийн 8.8 хувь нь л сүмийн цуглаанд тогтмол оролцдог аж.

2.9.2. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ХӨГЖЛИЙН ҮЗҮҮЛЭЛТ

Дэлхийн банкнаас гаргасан бизнес эрхлэхэд таатай орчны судалгаа (2020 он)



Дундаж оноогоор дэлхийд 14-р байранд, гарааны бизнес эрхлэх боломжоор дэлхийд 7-р байранд эрэмбэлэгдсэн байна.

2.9.3. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ХУУЛЬ, ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН

Австралийн 6 муж бүр тус бүртээ барилгын тухай хуультай бөгөөд Нийслэл хот байдаг Улсын хэмжээнд хамгийн өндөр хүн ам, барилгын нягтралтай бүс нь New South Wales тул судалгааг энэхүү мужид нарийвчлан гүйцэтгэв.

State	Legislation
New South Wales	<i>Home Building Act 1989</i> <i>Building and Construction Industry Security of Payment Act 1999,</i> <i>Contractors Debts Act 1997</i> <i>Building Products (Safety) Act 2017</i> <i>Design and Building Practitioners Act 2020</i> <i>Residential Apartment Buildings (Compliance and Enforcement Powers) Act 2020</i> <i>Environmental Planning and Assessment Act 1979</i> <i>Building and Development Certifiers Regulation 2020</i>
Victoria	<i>Building Act 1993</i> <i>Domestic Building Contracts Act 1995</i> <i>Building and Construction Industry Security of Payment Act 2002</i>
Queensland	<i>Subcontractors' Charges Act 1974</i> <i>Building Act 1975</i> <i>Building Industry Fairness (Security of Payment Act) 2017</i> <i>Queensland Building and Construction Commission Act 1991</i>
Australian Capital Territory	<i>Building Act 2004</i> <i>Construction Occupations (Licensing) Act 2004</i> <i>Building and Construction Industry (Security of Payment) Act 2009</i>
Western Australia	<i>Home Building Contracts Act 1991</i> <i>Construction Contracts Act 2004</i> <i>Building Act 2011</i> <i>Building and Construction Industry (Security of Payment) Act 2021</i>
South Australia	<i>Building and Construction Industry Security of Payment Act 2009 and the Worker's Liens Act 1893</i>
Northern Territory	<i>Building Act 1993</i> <i>Construction Contracts (Security of Payments) Act 2004</i>
Tasmania	<i>Building and Construction Industry Security of Payment Act 2009</i> <i>Building Act 2016</i>

New South Wales - Home building act / Орон сууцны барилга байгууламж, тодорхой мэргэжлийн ажлын талаар зохицуулалт хийх тухай хууль; болон бусад зорилгоор/

8 Бүлэг, 145 зүйл бүхий Барилгын хууль

Бүлэг 1. Бэлтгэл

Бүлэг 2. Орон сууцны барилгын ажлын ба онцгой ажлын хууль, эрх зүй

Хэсэг 1. Ажлын гэрээ

- Хэсэг 1А. Хэрэв гэрчилгээжүүлэлт шаардлагатай тохиолдолд мөрдөх гэрээний нэмэлт шаардлага
- Хэсэг 2. Тодорхой ажлыг гүйцэтгэх хязгаарлалт /хувь хүн, хуулийн этгээд/
- Бүлэг 2А. Гэрийн иж бүрдлийг хангах журам
- Бүлэг 2В. Гүйцэтгэгчийн лиценз эсвэл гэрчилгээтэй холбоотой төлөөлөл
- Бүлэг 2С. Хууль ёсны баталгаа
- Бүлэг 3. Лицензүүд ба гэрчилгээнүүд
 - Хэсэг 1. Туслан гүйцэтгэгчийн лицензүүд
 - Хэсэг 2. Хяналт ба худалдагчийн сертификатууд
 - Хэсэг 3. Эзэмшигч барих зөвшөөрөл
 - Хэсэг 4. Гүйцэтгэгчийн лицензүүд, гэрчилгээнүүд ба Эзэмшигч барих зөвшөөрлүүд
- Бүлэг 3А. Барилгын маргаан, барилгын нэхэмжлэлийг шийдвэрлэх
 - Хэсэг 1. Тодорхойлолт
 - Хэсэг 2. Барилгын маргааныг шийдвэрлэх
 - Хэсэг 3. Барилгын нэхэмжлэлийг тодорхойлох өргөдөл гаргах
 - Хэсэг 4. Барилгын нэхэмжлэлтэй холбоотой харьяалал
 - Хэсэг 5. Шүүхийн бүрэн эрх
 - Хэсэг 6. Бусад
- Бүлэг 4. Сахилгын хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа
 - Хэсэг 1. Тайлбар
 - Хэсэг 2. Сахилгын арга хэмжээ
- Бүлэг 4А. Шүүхийн захиргааны хяналт
- Бүлэг 5. Давж заалдах гомдол, шударга бус гэрээний талаархи Шүүхийн харьяалал
- Бүлэг 6. Даатгал
 - Хэсэг 1. Урьдчилсан
 - Хэсэг 2. Даатгалын шаардлага
 - Хэсэг 3. Даатгалын гэрээ, хураамж
 - Хэсэг 4. Даатгалын удирдамж
 - Хэсэг 5. Орон сууц барих үйл ажиллагааны сан
- Бүлэг 6А. Төлбөрийн чадваргүй даатгагчид
 - Хэсэг 1. Урьдчилсан
 - Хэсэг 2. Даатгалын нөхөн төлбөрийг төрөөс нөхөн төлнө
 - Хэсэг 3. Батлагдсан даатгагчидтай холбоотой захиргааны болон санхүүгийн асуудал
 - Хэсэг 4. Бусад
- Бүлэг 6В. Нөхөн төлбөрийн өөр бүтээгдэхүүн
- Бүлэг 6С. Даатгагчид болон үйлчилгээ үзүүлэгчид
 - Хэсэг 1. Лицензүүд
 - Хэсэг 2. Лиценз эзэмшигчийн хяналт
- Бүлэг 7. Нарийн бичгийн даргын нэмэлт чиг үүрэг
- Бүлэг 8. Ерөнхий
 - Хэсэг 1. Хяналт шалгалт ба тайлангууд
 - Хэсэг 1А. Сийрэгжсэн асбестын дулаалгад өртсөн байр
 - Хэсэг 2. Бусад

Building and Construction Industry Security of Payment Act 1999, /Барилгын гэрээгээр гүйцэтгэсэн барилга угсралтын ажил, түүнтэй холбоотой нийлүүлсэн бараа, үйлчилгээний төлбөрийн тухай хууль; болон бусад зорилгоор/

5 Бүлэг 38 зүйлтэй хууль

Бүлэг 1. Урьдчилсан мэдээлэл

Бүлэг 2. Төлбөр төлөх эрх

Бүлэг 3. Явцын төлбөрийг нөхөн төлүүлэх

Хэсэг 1. Төлбөрийн төлөвлөгөө /хугацаа/ ба төлбөр шаардах

Хэсэг 2. Маргааныг хянан шийдвэрлэх

Хэсэг 2A. Үндсэн гүйцэтгэчийн эсрэг нэхэмжлэгчийн эрх

Хэсэг 3. Нэхэмжлэгчийн барилгын ажлыг түр зогсоох эрх

Бүлэг 3A. Мөрдөн шалгах ба хэрэгжүүлэх эрх мэдэл

Хэсэг 1. Урьдчилсан

Хэсэг 2. Мэдээлэл цуглуулах эрх мэдэл

Хэсэг 3. Үл хөдлөх хөрөнгө уруу нэвтрэх

Хэсэг 4. Зөрчил гаргах

Хэсэг 5. Бусад

Residential Apartment Buildings (Compliance and Enforcement Powers) Act 2020 / Барилга, барилгын талаархи зарим хууль тогтоомж, дүрмийг дагаж мөрдөх, хэрэгжүүлэх тухай хууль; болон бусад зорилгоор /

7 Бүлэг 69 зүйлтэй хууль

Бүлэг 1. Урьдчилсан

Бүлэг 2. Орон сууцны барилгын ажлыг дуусгах

Бүлэг 3. Мөрдөн шалгах

Хэсэг 1. Урьдчилсан

Хэсэг 2. Эрх бүхий албан тушаалтан

Хэсэг 3. Мэдээлэл цуглуулах эрх мэдэл

Хэсэг 4. Үл хөдлөх хөрөнгөд нэвтрэх

Хэсэг 5. Бусад

Бүлэг 4. Засаж залруулах үйлдэл

Бүлэг 5. Ноцтой гэмтэл, согогийг засах

Хэсэг 1. Барилгын ажлын засаж залруулах тушаал

Хэсэг 2. Шаардлагууд

Хэсэг 3. Давж заалдах

Хэсэг 4. Зардлын мэдэгдэл

Хэсэг 5. Бусад

Бүлэг 6. Зөрчлүүд

Бүлэг 7. Бусад

Contractors Debts Act 1997, /Гүйцэтгэсэн ажил ба нийлүүлсэн материалын өрийг барагдуулах тухай/

3 Бүлэг 24 зүйлтэй хууль

Building Products (Safety) Act 2017 / Барилгад чанаргүй, баталгаагүй материал ашиглахаас сэргийлэх ба ашиглагдсан барилгыг засах, өөрчлөх болон бусад зорилгоор /

10 Бүлэг 96 зүйлтэй хууль

Design and Building Practitioners Act 2020 / Зураг төсөл зохиогчийг бүртгэх, итгэмжлэх, мэргэжилтэн, мэрэгшсэн инженерүүд ба бусад барилгын холбогдолтой этгээдүүдийн дагаж мөрдөх үүрэг хариуцлага ба бусад зорилгоор /9 Бүлэг 109 зүйлтэй хууль

Building and Development Certifiers Regulation 2020 / Барилга ба хөгжүүлэлтийг гэрчлэгчийн дүрэм /

Environmental Planning and Assessment Act 1979 / Орчны төлөвлөлт ба үнэлгээ /

10 Бүлэг бүхий хууль.

Бүлэг 1. Урьдчилсан

Бүлэг 2. Засаг захиргааны төлөвлөлт

Хэсэг 2.1. Сайд ба Төлөвлөлтийн нарийн бичиг

Хэсэг 2.2. Төлөвлөлтийн сайдын корпораци

Хэсэг 2.3. Бие даасан төлөвлөлтийн коммис

Хэсэг 2.4. Сиднейн дүүрэг болон бүс нутгийн төлөвлөлтийн самбар

Хэсэг 2.5. Орон нутгийн төлөвлөлтийн самбар

Хэсэг 2.6. Олон нийтийн оролцоо

Хэсэг 2.7. Бусад

Бүлэг 3. Төлөвлөлтийн арга хэрэгсэл

Хэсэг 3.1. Стратегийн төлөвлөлт

Хэсэг 3.2. Орчны төлөвлөлтийн Ерөнхий арга хэрэгсэл

Хэсэг 3.3. Орчны төлөвлөлтийн SEPP арга хэрэгсэл

Хэсэг 3.4. Орчны төлөвлөлтийн LEP арга хэрэгсэл

Хэсэг 3.5. Төлөвлөлтийн арга хэрэгслүүд ба хөгжүүлэлтийн аппликэйшн

Хэсэг 3.6. Хөгжлийн удирдлагын төлөвлөгөө

Бүлэг 4. Хөгжүүлэлтийн үнэлгээ ба зөвшилцөл

Хэсэг 4.1. Хөгжүүлэлт ба зөвшилцөл, зөвшилцөлгүй болон хориглолт

Хэсэг 4.2. Зөвшилцөх бүрэн эрх

Хэсэг 4.3. Зөвшилцөх шаардлагатай хөгжүүлэлт

Хэсэг 4.4. Концепц хөгжүүлэлтийн аппликэйшн

Хэсэг 4.5. Хөгжүүлэлтийг хэрэгжүүлэх

Хэсэг 4.6. Титэм хөгжүүлэлт

Хэсэг 4.7. Улсын томоохон бүтээн байгуулалт

Хэсэг 4.8. Нэгдсэн хөгжил

Хэсэг 4.9. Зөвшөөрлийн дараах заалтууд

Хэсэг 4.10. 4-р хэсгийн бусад заалтууд

Хэсэг 4.11. Хэрэглээ

Бүлэг 5. Дэд бүтэц ба орчны нөлөөний үнэлгээ

Хэсэг 5.1. Орчны нөлөөний үнэлгээ

Дэд хэсэг 1. Урьдчилсан

Дэд хэсэг 2. Үйл ажиллагааны байгаль орчинд үзүүлэх нөлөөллийг харгалзан үзэх эрх бүхий байгууллагуудыг тодорхойлох үүрэг

Дэд хэсэг 3. EIS шаардлагатай үйл ажиллагаа

Хэсэг 5.2. Улсын чухал дэд бүтэц

Дэд хэсэг 1. Урьдчилсан

Дэд хэсэг 2. Орчны үнэлгээ ба дэд бүтцийн зөвшөөрөл

Дэд хэсэг 3. Үе шаттай дэд бүтцийн програмууд
Дэд хэсэг 4. Энэ болон бусад хуулийн бусад заалтыг хэрэглэх
Дэд хэсэг 5. Бусад

Хэсэг 5.3. Дэд бүтцийн шугам, гудамны давхцал ба анхааруулга

Бүлэг 6. Барилга, дэд хэсгийн гэрчилгээ

Хэсэг 6.1. Урьдчилсан

Хэсэг 6.2. Энэ хэсэгт шаардлагатай гэрчилгээ

Хэсэг 6.3. Барилгад хамааралтай барилгын ажил ба зөвшөөрөл /гэрчилгээ/

Хэсэг 6.4. Дэд хэсэгт хамааралтай дэд хэсгийн ажил ба зөвшөөрөл
/гэрчилгээ/

Хэсэг 6.5. Дагаж мөрдөх гэрчилгээнүүд

Хэсэг 6.6. Согогтой барилга ба дэд хэсгийн ажлын хариуцлага

Хэсэг 6.7. Барилгын мэдээллийн гэрчилгээ

Хэсэг 6.8. Бусад

Бүлэг 7. Дэд бүтцийн өргөтгөл ба санхүүжилт

Хэсэг 7.1. Хөгжүүлэлтийн төлбөр

Дэд хэсэг 1. Урьдчилсан

Дэд хэсэг 2. Хэлцлүүд

Дэд хэсэг 3. Орон нутгийн дэд бүтцийн төлбөр

Дэд хэсэг 4. Барилгажуулалт ба үйлдвэрлэлийн төлбөр

Дэд хэсэг 5. Барилгажуулалт ба үйлдвэрлэлийн төлбөрийн сан байгуулах

Дэд хэсэг 6. Тайлан хүргүүлэх

Хэсэг 7.2. Худалдан авах чадварт нийцсэн сууцны төлбөр

Хэсэг 7.3. Сан

Хэсэг 7.4. Төлбөр ба хураамж

Бүлэг 8. Дахин хянах ба давж заалдах

Хэсэг 8.1. Өмнөтгөл

Хэсэг 8.2. Дахин хянах

Хэсэг 8.3.

Хэсэг 8.4.

Хэсэг 8.5.

Хэсэг 8.6.

Бүлэг 9. Хэрэгжүүлэх ба албадан гүйцэтгэх

Хэсэг 9.1. Сайдын болон бусад хэрэгжүүлэх эрх мэдэл

Хэсэг 9.2. Хэлтсийн болон зөвлөлийн ажилтны мөрдөн шалгах эрх мэдэл

Хэсэг 9.3. Хөгжүүлэлтийг хянах тушаал

Хэсэг 9.4. Орчны аудит ба мониторинг

Хэсэг 9.5. Иргэний шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаа

Хэсэг 9.6. Гэмт хэргийн ял шийтгэл

Бүлэг 10. Бусад

2.9.4. ДҮГНЭЛТ,

- 1. Барилгын ангилал ба түүнд хамаарах зөвшөөрөл, хяналт хийх этгээдийн эрх**

Австрали Улсын барилгын кодоор бүх төрлийн барилгыг 10 ангилна. Энэхүү ангилал нь түүнийг барих гүйцэтгэх хуулийн этгээд, хяналт тавих этгээдийн гэрчилгээ /лиценз/ -тэй шууд хамааралтай байдаг нь МУ-ын одоогийн хэрэглэж буй Барилгын тухай хуультай төстэй байна.

Барилгын ангилал

- 1 ангилал – Амины орон сууц
- 2 ангилал – Орон сууцны барилга
- 3 ангилал – Удаан хугацаанд тогтворгүй, хамааргүй этгээдүүд амьдардаг дотуур байр, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд, өндөр настны асрамжийн газар хамаарна
- 4 ангилал – эзэмшигчгүй түрээсийн, ганц бие хүмүүсийн байрладаг нийтийн байр
- 5 ангилал – Оффис, үйлчилгээний барилга
- 6 ангилал – Худалдаа үйлчилгээний төв
- 7 ангилал – Автозогсоол, агуулах, засварын төв гэх мэт нэг этгээд нөгөөд эзэмшүүлэхгүй ч ашиглуулах барилга
- 8 ангилал – Үйлдвэрийн барилгууд
- 9 ангилал – Олон нийтийн барилгууд / эмнэлэг, сургууль, цэцэрлэг, театр үзвэр үйлчилгээ, сүм хийд гэх мэт /
- 10 ангилал – хэн нэгэн амьдрах боломжгүй байгууламжууд багтана

Зураг төсөл зохиогч, барилга угсралтын хяналтын үүрэг гүйцэтгэгч этгээд нь тусгай сургалтуудад хамрагдаж зэрэг авснаар ямар төрлийн барилгад ажиллах эрхийг олж авдаг байна. Үүнд:

- Барилгын байцаагч
- Барилгын хянагч 3 төрөл байх бөгөөд нэмэлт гэрчилгээ авснаар ялгаатай байна
- Дуу чимээ хянагч
- Эрчим хүчний менежмент
- Галын аюулгүй байдал
- Гидравлик барилгын
- Гидравлик мэргэшсэн
- Гидравлик бороо, үер
- Бүс нутагт барилга барих аргад мэргэшсэн
- Автозам ба усны хаялга
- Борооны усны
- Кадастрын
- Цахилгааны
- Геотехник
- Механик
- Бүтээцийн

Барилгын хяналт гүйцэтгэгч этгээд нь Барилгад үүссэн үл тохирол, байгаль орчин, хүрээлэн буй орчинд нөлөөлөх сөрөг нөлөө, барилгын батлагдсан хэмжээ

өөрчлөлтийг дур мэдэн гүйцэтгэх тохиолдолд шууд Улсын мэдээлэл хүлээн авах төвд мэдээлэх үүрэгтэй байдаг манай улсын өнөөгийн мөрдөгдөж буй хууль, дүрэм журмаас давуу талтай байна. Хэрэв мэдэгдээгүй тохиолдолд торгууль төлөв, хорих ял авах хүртэл хатуу шийтгэлтэй байна.

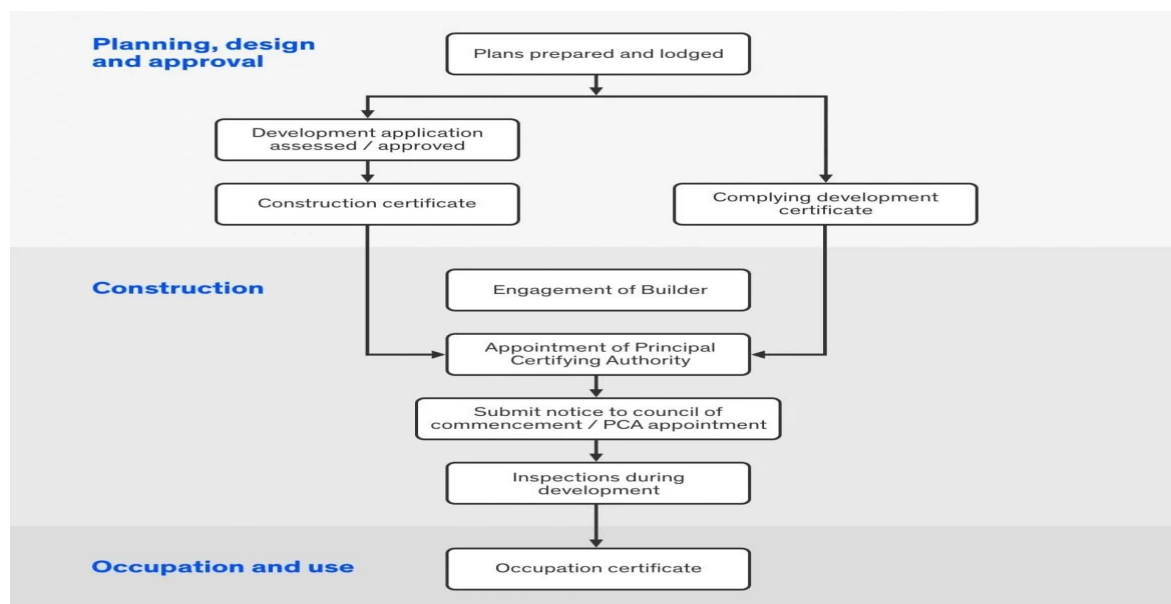
Захиалагч байгууллага өөрийн барилгыг барихдаа мөн сургалтад хамрагдаж 1 ангилалын барилгын ажлыг хянах эрх авахаас бусад тохиолдолд заавал хяналтын этгээдтэй гэрээ байгуулсан байх ёстой байдаг. Манай улсын хувьд барилга угсралт, эсвэл захиалагч байгууллага нь Тусгай зөвшөөрөл түүнд хамаарах инженертэй гэж бүртгэлжүүлснээс үүдэн хяналт суларч зөвлөх үйлчилгээ гэх хөндлөнгийн хяналтын систем ажиллахгүй байгаагийн үндсэн шалтгаан гэж үзэж байна.

Австрали улс нь Барилгын хуулиасаа олон тооны гэрээ, хариуцлагын тогтолцоо бүхий хуулийн системтэй судалгааны явцад тодорхой болсон.

2. Барилгын зөвшөөрөл

Барилгын ажлын зөвшөөрлийг 100% цахим хэлбэрээр шийдсэн нь Эстони, БНСУ зэрэг улсын жишигтэй адил байна.

Барилгын зураг төсөл зохиогч тухайн бүс нутгийн ерөнхий төлөвлөгөө, инженерийн шугам сүлжээний хүчин чадалд тохируулан төлөвлөлт зураг төслийн ажлыг гүйцэтгэж цахим шуудангаар илгээнэ. Төлөвлөсөн зураг төслийг харьяа байгууллагууд нягталж Барилгын ажил эхлэх гэрчилгээг олгоно.



Барилгыг ашиглалтад оруулснаас хойш 6 жилээс багагүй хугацаанд баталгаа гаргах бөгөөд ихэвчлэн баталгааны хугацааг Барилгын шаардлагын хүрээнд нарийвчлан боловсруулан гэрээнд тусгадаг байна.

3.ЕРӨНХИЙ ДҮГНЭЛТ

3.1. Барилгын тухай хуулийн зорилго, цар хүрээний талаар

Монгол улсын барилгын тухай хуульд дараах байдлаар авч үзжээ.

1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт

1.1.Энэ хуулийн зорилт нь барилгын үйл ажиллагаа эрхлэх, барилгын материал үйлдвэрлэх, барилгын ажил гүйцэтгэх, түүнд хяналт тавих, ашиглалтад оруулахтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.

Бусад оронд

Улс орон бүхэнд өөр. Солонгост барилгын салбарын асуудлыг нийт 88 хуулиар зохицуулдаг бол Гүржид барилгын тухай хууль нь зөвхөн барилгын үйл ажиллагаанд оролцогчдын үйл ажиллагааг зохицуулахаар, Орост Хот байгуулалтын тухай хуульд барилга барихтай холбоотой хэсгийг тусдаа бүлгээр, Турк улсад мөн Хот байгуулалтын тухай хуулиар, Сингапур Улсад Барилгын Хяналтын тухай хууль, Австрали Улсад муж бүрийн тухайлсан хуулиар гэх мэт өөрөөр тодорхойлжээ.

Санал

Барилгын тухай хуулийг хэрхэн өөрчлөн найруулахаас хамаарч зорилго, цар хүрээг тодорхойлох боломжтой.

Барилгын тухай ерөнхий хуультай болох тохиолдолд барилга ашиглалтын үеийн болон барилга буулгах хүртэлх харилцааг хуулиар зохицуулах шаардлагатай.

3.2. Мэргэжилтний эрх зүйн байдлын талаар

Монгол улсын барилгын тухай хуульд барилгын үйл ажиллагаа эрхлэх, мэргэжилтний эрх зүйн байдалтай холбоотой дараах зохицуулалт байна.

8 дугаар зүйл Барилгын салбарын даатгал

33 дугаар зүйл. Барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх

34 дүгээр зүйл. Барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүрэг

44 дүгээр зүйл. Барилгын салбарын ажилтан

зэрэг зүйлүүдэд авч үздэг.

18 дугаар зүйл. Барилгын үйл ажиллагаа эрхлэх

Бусад улсад

Солонгос улсад зураг төсөл зохиох, техникийн хяналт тавих эрх бүхий этгээд нь мэргэшсэн архитектор байх ба “мэргэшсэн архитекторын тухай хууль”-р мэргэжилтний эрх зүйн байдлын асуудлыг зохицуулдаг.

Япон улсад үүнтэй ижил Кенчигуши хууль гэж байна.

Эстонийн барилгын тухай хуульд гүйцэтгэгч нь хувь хүн байж болохоор зохицуулсан.

Сингапур Улсад Архитекторын тухай хууль, Мэргэжлийн инженерүүдийн тухай хуулиар зохицуулж, хуулийн дагуу байгуулагдсан холбоод мэргэжлийн үнэмлэх олгох ажлыг хариуцаж, мэргэжилтнүүдийг бүхэлд нь хянадаг. Энэ холбоо нь сахилгын шийтгэл ногдуулах эрхтэй бөгөөд бүртгэгдсэн аливаа мэргэжлийн үнэмлэхийг цуцалж, тодорхой нөхцөл байдалд дадлага хийхээс нь түдгэлзүүлж болно.

Австрали Улс: Зураг төсөл зохиогчийг бүртгэх, итгэмжлэх, мэргэжилтэн, мэргэшсэн инженерүүд ба бусад барилгын холбогдолтой этгээдүүдийн дагаж мөрдөх үүрэг хариуцлага ба бусад зорилгоор /9 Бүлэг 109 зүйлтэй хууль/ гаргасан.

Оросын хот байгуулалтын тухай хуульд барилгын үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрөл олгогддоггүй ба төслийн удирдагч

Салбарын ажилтан нь аль нэг Өөрийн удирдлага бүхий байгууллагад хамаарч ажиллана. Ажилтан нь ажлын цар хүрээнээс хамаарсан сургалтад хамрагдаж сертификат авч, барилгын зураг төсөл боловсруулах, төслийн удирдлага хэрэгжүүлэх, угсралтын ажлыг гүйцэтгэх, хяналт тавих эрхтэй болно.

Санал

Зэрэг зохицуултаас харвал салбарын үйл ажиллагаа нь мэргэжилтэнд бус, зөвхөн ажил олгогч эздийн үйл ажиллагаанд төвлөрсөн байна. Барилгын үйл ажиллагаанд гол тоглогч нь мэргэжилтэн бус тул хариуцлага тооцох боломжгүй, эрх үүргийн хийдэл нэлээд гардаг. Тиймд мэргэжилтний эрх зүйн байдлыг анхаарах, тусдаа бие даасан хуультай болох шаардлагатай.

3.3. Хяналт, шалгалтын үйлчилгээний талаар

БТХ-д 4.1.19."Барилга байгууламжийн техникийн улсын хяналт" гэж барилгын үйл ажиллагаа хууль тогтоомжид нийцэж байгаа эсэхийг тогтоохоор хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий хуулийн этгээдээс хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааг;

Бусад орны хуульд

Япон, Солонгос, Хятад, Гүрж, Орос, Эстони, Сингапур, Австрали зэрэг улсад хяналт, шалгалтын үйлчилгээг төрийн бус, бие даасан аж ахуйн нэгж болон хувь хүн хэрэгжүүлэх ба төрийн зүгээс үйл ажиллагаанд нь аудит хийх эрхтэй.

Турк улсад хяналт шалгалтын тусдаа хуультай. Түүнд эдгээр асуудлыг нарийвчлан авч үздэг.

Санал

Хяналт шалгалтын үйлчилгээг бүтэн цагаар гүйцэтгэдэг. Зураг төсөл зохиогч, хяналт гүйцэтгэгч нь инженерийн нарийн хариуцлага хүлээдэг бие даасан субъектууд байна. Монгол хяналт шалгалтын үйлчилгээг төрийн байгууллагаар, эсхүл зураг төсөл зохиогчоор гүйцэтгүүлэх хандлагатай байгаа нь нэр төдий, мөн л үйл ойлголцлуудын эхлэл, цаашдаа авлигалын систем бий болох үндэслэл тавигдаж болох юм. Тиймд хяналт, шалгалтын үйлчилгээтэй холбоотой асуудлыг тусдаа бүлгээр нарийн зохицуулах, эсхүл тусдаа хуультай болох шаардлагатай.

3.4. Барилга байгууламжийг ашиглалтад тохируулах, зүгшрүүлэх хугацааны талаар

Монгол улсын барилгын тухай хуульд

4.1.3."Барилга байгууламжийг ашиглалтад зүгшрүүлэх, тохируулах хугацаа" гэж барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулж, гэрчилгээ олгосноос хойш захиалагч, гүйцэтгэгч, зураг төсөл зохиогч, зөвлөх үйлчилгээ гүйцэтгэгч болон барилгын үйл ажиллагаанд оролцогч бусад этгээд барилгын хийц, бүтээц, эдлэхүүн, тоног төхөөрөмж, цэвэр, бохир ус, уур, хий, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбооны ашиглалтын хэвийн нөхцөлийг хариуцан хангах хугацааг 14.3.Барилга байгууламжийг ашиглалтад зүгшрүүлэх, тохируулах хугацаа нэг жил байна.

Бусад улсад

Японд 10 жил байна. Орост: барилгын үндсэн хийц, зам талбай зэрэгт 5 жилийн баталгаа; барилгын дотор шугам сүлжээ, тоноглолд 3 жилийн баталгаа гаргана; баталгааны хугацаанд гарсан аливаа доголдол, зөрчлийг гүйцэтгэгч байгууллага бүрэн хариуцна. Хятадад инженерийн шугам сүлжээ 2-5 жил, барилга байгууламж 3-10 жил байна. Сингапурт гэрээг зөрчсөн буюу гэм хор учруулсан тохиолдолд нэхэмжлэлийн шаардлага гарснаас хойш зургаан жилийн дотор хэрэг үүсгэнэ гэж заасан байдаг. Австрали Улсад 6 жилээс багагүй хугацаанд баталгаа гаргах бөгөөд гэрээнд мөн тусгадаг. Гүржид зураг төсөлд тусгана гэх мэт зохицуулалтууд байдаг.

Санал

Ашиглалтад тохируулах, зүгшрүүлэх хугацааг барилга бүрт өөрөөр тогтоодог, зураг төсөлд тусгадаг болох нь зүйтэй. Эдлэхүүн, систем бүрээр бодит эрсдэл ялгаатай.

3.5. Хүлээлгэх хариуцлагын тогтолцоог боловсронгуй болгох талаар

Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлагыг Монгол улсын барилгын тухай хуульд дараах байдлаар авч үзсэн

50 дугаар зүйл.Хууль тогтоомж зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага

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

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

50.3.Барилгын тухай хууль зөрчигчид торгууль оногдуулсан нь тухайн зөрчлийг арилгах, зөрчлийн улмаас бусдад учруулсан хохирлыг нөхөн төлөх хариуцлагаас чөлөөлөх үндэслэл болохгүй.

Бусад улсад

Солонгост: Барилгын салбарыг зохицуулж буй хууль бүрт хүлээлгэх хариуцлагын талаар авч үзсэн ба хариуцлага хүлээлгэх зөрчил бүрээр хуульчилжээ.

Хятадад: Барилгын тухай хуулийн 7-р бүлэгт хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлагын талаар авч үзсэн. Тухайн бүлэг нь хамгийн олон буюу 17 зүйлтэй.

Эстонид: Хуульд заасан аливаа шаардлага, үүргүүдийг зөрчсөн, эсвэл зөвшөөрөлгүйгээр барилгын ажил гүйцэтгэсэн эсвэл ашигласан тохиолдолд зөрчил үүсгэн торгох бөгөөд торгох хэмжээний хязгаарын зааж өгсөн. Түүнчлэн хууль хэрэгжүүлэх явцад хууль хэрэгжүүлэгч байгууллагаас өгсөн мэдэгдлийг зөрчсөн тохиолдолд торгох, цаашлаад тухайн барилгыг буулгах хүртэл арга хэмжээ авахаар зааж өгсөн.

Гүржид: Хүлээлгэх хариуцлагыг журмаар зохицуулахаар тусгасан.

Туркэд: Хуулийн хэрэгжилтийг хангаагүй тохиолдолд бүрээр хүлээлгэх хариуцлагыг дэлгэрэнгүй зааж өгсөн.

Японд: Холбогдох хууль бүрт хариуцлагын заалтыг дэлгэрэнгүй бичсэн ба, жишээ нь Барилгын стандарт хуулийн хувьд 98-107-р зүйл бүхэлдээ хүлээлгэх хариуцлагын талаар авч үзсэн. Талуудын оролцооны хэлбэрээс хамааруулж нарийвчлан зохицуулжээ.

Сингапурт: Хөдөлмөрийн яам (Ministry of Manpower) нь холбогдох агентлагийн эрх мэдэлд хамаарах хууль тогтоомжтой холбоотой гэмт хэргийг мөрдөн шалгах үүрэгтэй өөрсдийн прокурорын хэлтэстэй байдаг. Даатгал, ХАБЭА-ийн дүрэм, журмыг зөрчсөн болон барилгын салбар дахь мэргэжилтнүүдэд ногдуулах хариуцлагын төрөл нь эхний удаад торгох, дараагийн удаад хорих хүртэл ял ногдуулдаг.

Австралид: Барилгын подоор бүр төрлийн барилгыг 10 ангилна. Энэхүү ангилал нь түүнийг барих гүйцэтгэх хуулийн этгээд, хяналт тавих этгээдийн гэрчилгээтэй хамааралтай байна.

Санал

Монгол улсын барилгын тухай хуулийг зөрчсөнтэй холбоотой хүлээлгэх хариуцлагыг зөрчлийн тухай хууль, эрүүгийн хууль, төрийн албаны тухай хууль зэргээр зохицуулахаар байдаг. Бусад улсад хүлээлгэх хариуцлагыг салбарын хуулиараа нарийн зохицуулдаг. Ялангуяа Хятад улсын барилгын тухай хуульд хүлээлгэх хариуцлагатай холбоотой бүлэг нь хамгийн олон зүйлтэй байна.

3.6. Корпораци компани бий болгох, хөгжүүлэх талаар

Засгийн газрын харьяа үндэстэн дамнасан корпораци байгуулж, эсхүл компанийн засаглал сайтай томоохон компаниудын бодлогоор дэмжин, хөгжүүлснээр барилгын салбараар дамжуулан гадаадын зах зээлээс валют татаж, эдийн засгаа тэлэх боломж бүрдэнэ. Хятад бол хамгийн том жишээ юм. Ямарваа улс, орны барилгын салбарын хөгжлийг илэрхийлэгч гол хүчин зүйлийн нэгээр корпорациудын тоо, цар хүрээг авч үздэг.

3.7. Цахим шилжилтийн хамгийн сайн жишиг

БНСУ, Эстони, Австрали Улсад барилгын бүх мэдээллийг төслийн мэдээлэлтэй загварчлал (BIM)-д оруулсан ба төслийн бүх үе шатанд цахимаар хянах, бүртгэлжүүлэх боломжтой болсон нь цахим шилжилттэй холбоотой хамгийн сайн туршлага.

АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ

№	Эх сурвалж
1	Солонгос улс
1.1.	https://overseas.mofa.go.kr/se-en/wpge/m_23406/contents.do
1.2.	https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/k/korea/KOR.pdf
1.3	https://practiceguides.chambers.com/practice-guides/construction-law-2023/south-korea
1.4	https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=42796&lang=ENG
1.5	https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=31602&lang=ENG
1.6	https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=60988&type=sogan&key=4
1.7	https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=55251&type=sogan&key=4
2	Гүрж улс
2.1	https://eeu.edu.ge/portfolio/about-georgia/?lang=en
2.2	https://agenda.ge/en/news/2019/2857#:~:text=Georgia%20has%20ranked%207th%20among.ranked%206th%20on%20the%20list.
2.3	https://pressto.amu.edu.pl/index.php/spp/article/download/21032/20334/43624
2.4	https://matsne.gov.ge/en/document/view/17338?publication=7
3	Япон улс
3.1	https://www.japan.go.jp/japan/visit/index.html
3.2	https://archive.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/j/japan/JPN-LITE.pdf
3.3	https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/4024/en
3.4	https://www.jaeic.or.jp/kchkslaw-e_amendment150129.pdf
4	Оросын Холбооны Улс
4.1	https://ghana.mid.ru/en/about_russia/general_information_about_russia/
4.2	https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/r/russia/RUS.pdf
4.3	https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/
5	Хятад улс
5.1	https://www.gov.cn/english/links/brief20050923.htm
5.2	https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/c/china/CHN.pdf
5.3	https://www.gov.cn/ziliao/flfg/2005-08/05/content_20920.htm
5.4	https://www.constructionplacements.com/top-construction-companies-in-the-world/
6	Эстони улс
6.1	https://researchinestonia.eu/about-us/about-estonia/
6.2	https://archive.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/e/estonia/EST-LITE.pdf
6.3	https://www.riiqiteataja.ee/en/eli/513122013003/consolide
6.4	https://kliimaministerium.ee/en/building-construction
6.5	https://www.riiqiteataja.ee/en/compare_original/511082015002
7	Турк улс

7.1	https://www.ktu.edu.tr/obsen/turkey
7.2	https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/t/turkey/TUR.pdf
7.3	https://reliefweb.int/report/turkiye/turkiye-earthquakes-recovery-and-reconstruction-assessment
7.4	https://kesikli.com/news-insight/2020-09-15-construction-engineering-law-in-turkey/
8	Бүгд найрамдах Сингапур Улс
8.1	https://singapore.embassy.mn/page/679
8.2	https://archive.doingbusiness.org/en/rankings
8.3	https://www1.bca.gov.sg/about-us/news-and-publications/publications-reports/codes-acts-and-regulations
8.4	https://www.csc.gov.sg/404.html
8.5	https://www.economist.com/asia/2017/07/06/why-80-of-singaporeans-live-in-government-built-flats
8.6	https://en.wikipedia.org/wiki/New_towns_of_Singapore
8.7	https://www.mnd.gov.sg/our-work/regulating-town-councils/what-we-do
8.8	https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2015/11/20151130_housing_inclusion_transcript.pdf
9	Австралийн Холбооны Улс
9.1	https://www.abs.gov.au/statistics/economy/key-indicators
9.2	https://www.abs.gov.au/statistics/economy/national-accounts/australian-national-accounts-national-income-expenditure-and-product/latest-release
9.3	https://www.statista.com/statistics/874518/australia-gross-value-added-construction-industry/
9.4	https://www.trade.gov/country-commercial-guides/australia-building-construction#:~:text=2022%2D07%2D19-,Overview-,infrastructureaustralia.gov.au.