



МОНГОЛ УЛСЫН ИХ СУРГУУЛЬ
ХУУЛЬ ЗҮЙН СУРГУУЛЬ
ГЕРМАН, ЕВРОПЫН
ЭРХ ЗҮЙН ТӨВ

БАРИЛГЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВРЫН СУДАЛГАА

Судалгааны багийн бүрэлдэхүүн

Багийн ахлагч: Б.Батбаяр (Ph.D.)

Багийн гишүүд: Б.Аззаяа (LL.B)

Улаанбаатар хот

2026 он

АГУУЛГА

| | |
|---|----|
| I. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ | 5 |
| 1.1. Үнэлгээ хийх шалтгааныг тодорхойлох..... | 5 |
| 1.2. Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох | 6 |
| 1.3. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох..... | 12 |
| 1.4. Харьцуулах хэлбэрийг сонгох..... | 14 |
| 1.5. Шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох..... | 14 |
| 1.6. Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох | 15 |
| II. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ | 16 |
| 2.1. Бэлэн байгаа мэдээллийг цуглуулах | 16 |
| 2.2. Судалгааны аргаар мэдээлэл цуглуулах | 28 |
| III. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ | 29 |
| 3.1.Зорилгод хүрсэн байдал шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал..... | 29 |
| 3.1.1.Хуулийн зорилт..... | 29 |
| БтХ болон түүнд нийцүүлэн гаргасан хуульчилсан актууд нь зорилтод заасан харилцааг бүрэн зохицуулж чадаж байна уу? | 30 |
| БтХ-ийн зорилт нь оновчтой томъёологдсон байна уу? | 32 |
| 3.1.2.Төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүрэг | 33 |
| 3.1.3.Барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээ | 34 |
| 3.1.4.Хөдөлмөрийн эрүүл ахуй, аюулгүй байдал | 37 |
| 3.1.5.Ногоон байгууламж | 42 |
| 3.1.6.Барилгын ажил гүйцэтгэх газарт сервитут тогтоох..... | 43 |
| 3.1.7.Барига байгууламжийн хамгаалалтын горим | 44 |
| 3.2.1. Хуулийн нэр томъёо | 45 |
| Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт | 45 |
| “Мэргэжлийн зөвлөл” гэх нэр томъёоны тухайд..... | 48 |
| 3.2.3.Төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүргийг төрийн бус байгууллага, мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх | 49 |
| 3.2.4.Барилгын ажлын зөвшөөрөл | 50 |
| 3.2.5.Барилга, байгууламжийн төсөв | 55 |
| 3.2.6.Барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх | 56 |
| 3.2.7.Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах..... | 59 |
| 3.2.8.Нийтийн болон гуравдагч этгээдийн ашиг сонирхол..... | 62 |
| IV. ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ | 66 |

УДИРТГАЛ

Монгол Улсын Барилга, хот байгуулалтын яам нь 1992 онд анх байгуулагдсан даруй ОХУ-ын Хот байгуулалтын /“Градостроительный кодекс”/ тухай хуулийг ашиглан Хот байгуулалтын тухай хуулийн төсөл, Барилгын тухай хуулийн төслийг боловсруулан 1993 оны 08 дугаар 03-ны өдрийн Засгийн газрын хуралдаанаар хэлэлцүүлэн улмаар УИХ-д өргөн мэдүүлсэн байдаг.

Ийнхүү Засгийн газрын өргөн мэдүүлсэн “Барилгын тухай” Монгол Улсын хуулийн төслийг УИХ хэлэлцэн хожим 1998 оны 8 дугаар сарын 7-ны өдөр баталсан байна. Энэ хуулийн зорилт нь инженерийн хийцтэй барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, барилгын материал үйлдвэрлэх, барилгын ажил гүйцэтгэх, ашиглах, техникийн хяналт тавихтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад орших бөгөөд 7 бүлэг, 19 зүйлтэй байсан.

Барилгын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгыг 2008 оны 2 дугаар сарын 05-ны өдөр баталсан. Энэ хуулийн зорилт нь барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, барилгын материал үйлдвэрлэх, барилгын ажил гүйцэтгэх, ашиглах, техникийн хяналт тавихтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад орших бөгөөд 7 бүлэг, 26 зүйлтэй байжээ. Уг хууль батлагдсан өдрөөр 1998 оны Барилгын тухай хууль хүчингүй болсонд тооцсон байна.

Харин дээрх 2008 оны хуулийг 2016 оны 2 дугаар сарын 5-ны өдрийн Барилгын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга батлагдсанаар хүчингүй болсонд тооцсон. Одоогийн хуулийн зорилт нь барилгын үйл ажиллагаа эрхлэх, барилгын материал үйлдвэрлэх, барилгын ажил гүйцэтгэх, түүнд хяналт тавих, ашиглалтад оруулах, зөвлөх үйлчилгээтэй холбогдсон харилцааг зохицуулахад орших бөгөөд 9 бүлэг, 50 зүйлтэй. Барилгын тухай хууль батлагдсанаас хойшхи хугацаанд нийтдээ 19 удаа нэмэлт, өөрчлөлт орсон байна. Үүнтэй холбоотойгоор хуулийг хэрэгжүүлэх явцад ойлгомжгүй тодорхойгүй байх, бусад хуулиудтай уялдаа холбоогүй, практикт хууль хэрэгжихгүй байх, салбарын хууль тогтоомжийн зөрчлийн тоон үзүүлэлт нэмэгдэх зэрэг олон асуудал бий болж байна. Эдгээр нөхцөл байдал нь барилгын салбарын хяналт, стандартын хэрэгжилт болон үр нөлөөг сайжруулах, мөн иргэн, хуулийн этгээдийн оролцоо, эрх, үүрэг, хариуцлагыг нарийвчлан тодорхойлох, бусад салбарын хуулиудтай уялдуулах замаар Барилгын тухай хуулийг боловсронгуй болгох практик шаардлага болж байна.

УИХ-аас 2015 оны 05 дугаар сарын 29-ний өдөр баталсан Хууль тогтоомжийн тухай 51 дүгээр зүйлийн 51.1 дэх хэсэгт “*Хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа хуульд өөрчлөлт оруулах, шинэчлэн найруулах, багц хуулийн төсөл боловсруулахад түүний хэрэгжилтийн бодит байдалд дүн шинжилгээ хийж, гарч байгаа хүндрэл, бэрхшээл, нийгэмд үзүүлж байгаа эерэг, сөрөг нөлөөллийг илрүүлж, цаашид тухайн хууль тогтоомжийг зохистой, үр дүнтэй хэрэгжүүлэх боломжит хувилбарыг тодорхойлно*” гэж, мөн зүйлийн 51.3 дахь хэсэгт “*Энэ хуульд өөрөөр заагаагүй бол хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийх үнэлгээг тухайн хууль тогтоомжийг дагаж мөрдсөнөөс хойш 5 жил тутамд хийх бөгөөд шаардлагатай тохиолдолд дээрх хугацаанаас өмнө хийж болно*” хэмээн зохицуулжээ.

Монгол Улсын Засгийн газрын 2024 оны 11 сарын 20-ны өдрийн Дугаар 181 тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2028 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл”-ийн 121-д “Барилгын тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/”-ийн төслийг боловсруулж, УИХ-д өргөн мэдүүлнэ гэж заасан. Тус чиглэлд зааснаар өдгөө хүчин төгөлдөр үйлчилж буй Барилгын тухай хуулиар барилга байгууламжийн захиалагч, зураг төсөл зохиогч, гүйцэтгэгч талуудын эрх, үүрэг, хариуцлагыг тодорхой болгож, барилгын ажилд тавих хяналтыг сайжруулах, барилгын салбарт төрийн чиг үүргийн давхардал, хийдэл, зөрчлийг арилгаж, хэрэгжих боломжтой болгох үндсэн зорилго тавьсан байна.

Энэ хүрээнд авч үзвэл Барилгын тухай хуулийн хэрэгжилтийн бодит байдалд дүн шинжилгээ хийж, гарч байгаа хүндрэл, бэрхшээл, нийгэмд үзүүлж байгаа эерэг, сөрөг нөлөөллийг илрүүлж, цаашид тухайн хууль тогтоомжийг зохистой, үр дүнтэй хэрэгжүүлэх боломжит хувилбарыг тодорхойлох хэрэгцээ шаардлага бий болсон учраас Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хавсралтаар батлагдсан аргачлалын дагуу Барилгын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээг хийсэн болно. Тус судалгааг МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийн Герман, Европын эрх зүйн төвийн судлаачдын багаар өргөтгөж 2026 оны ... сарын ...-ээс 2026 оны ... дугаар сарын ...-ны хооронд хийж гүйцэтгэлээ.

Судалгааны арга зүй

Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах ажлыг арга зүйн удирдлагаар хангах чиглэлээр тус хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.1.6 дахь заалтад “*хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал*”-ыг Засгийн газраас баталж, мөрдүүлэхээр заасан. Үүнийг үндэслэн Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолоор баталсан “*Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал*”-ыг үндсэн арга зүйн суурь болгон ашиглав. Тус аргачлалд тусгагдсан үе шат, шалгуур үзүүлэлтийн дагуу судалгааг системтэйгээр зохион байгуулж, хуулийн зохицуулалтын зорилгод нийцэж байгаа эсэх, хэрэгжилтийн бодит байдал, үүсэж буй үр дагавар, тулгамдаж буй асуудлыг илрүүлэхэд чиглүүлэн ажиллав.

Судалгааны хүрээнд олон талт арга зүйг хослуулан хэрэглэсэн болно. Үүнд, эрх зүйн харьцуулалтын аргаар ижил төстэй зохицуулалт бүхий хууль тогтоомжийн нийтлэг болон ялгаатай талыг тодорхойлж, зохицуулалтын оновчтой байдлыг үнэлэв. Мөн шүүхийн практикийг судалснаар хуулийн заалтыг тайлбарлан хэрэглэх явцад үүсэж буй маргаан, түүний шийдвэрлэлтийн хандлагыг тогтоохыг зорилоо. Үүний зэрэгцээ холбогдох тайлан, статистик мэдээлэлд дүн шинжилгээ хийж, хуулийн хэрэгжилтийн тоон болон чанарын үзүүлэлтийг тодорхойлов.

Түүнчлэн хуулийг хэрэгжүүлэн ажиллаж буй төрийн байгууллагуудын үйл ажиллагааны баримт бичиг, албан мэдээ, мэдээлэлд тулгуурлан практик хэрэгжилтийн нөхцөл байдлыг судалж, уг хуулийн зохицуулалттай холбоотой асуудлаар өмнө нь хийгдсэн судалгааны бүтээлүүдийг боломжит хэмжээнд ашигласан болно.

Судалгааны зорилго

Энэхүү судалгааны зорилго нь Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолоор баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-ын 6 дугаар хавсралтад заасан шалгуур үзүүлэлтийг баримтлан Барилгын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг цогц байдлаар үнэлэхэд оршино. Уг зорилгын хүрээнд хуулийн зүйл, хэсэг, заалт бүрийн практик хэрэгжилтийн түвшинг тодорхойлж, зохицуулалт нь хууль тогтоомжийн зорилго, үзэл баримтлалд нийцэж байгаа эсэхийг дүгнэхийг зорив.

Судалгаагаар хуулийн хэрэгжилтийн бодит нөхцөл байдалд дүн шинжилгээ хийж, хэрэгжилтийн явцад үүсэж буй хүндрэл, бэрхшээл, зохицуулалтын давхардал, хийдэл, ойлгомжгүй байдлыг илрүүлэхийн зэрэгцээ нийгэм, эдийн засаг, засаглалын орчинд үзүүлж буй эерэг болон сөрөг нөлөөллийг тодорхойлохыг зорилоо. Мөн хяналт шалгалтын тогтолцооны үр ашиг, ил тод байдал, хариуцлагын механизм, байгууллагуудын уялдаа холбоо зэрэг үзүүлэлтэд тулгуурлан уг хуулийн бодит үр дагаврыг үнэлэхэд анхаарав.

Түүнчлэн судалгааны үр дүнд тулгуурлан хуулийг цаашид илүү оновчтой, тогтвортой, үр нөлөөтэй хэрэгжүүлэх боломжит хувилбаруудыг тодорхойлж, эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгоход чиглэсэн санал, зөвлөмж боловсруулах нь энэхүү судалгааны ажлын гол зорилтын нэг болно. Тус судалгаа нь хуулийн хэрэгжилтийн чанарыг сайжруулах, барилгын салбарын үр ашиг, нэгдмэл байдлыг бэхжүүлэхэд зохих ач холбогдол бүхий дүгнэлт гаргахад чиглэгдсэн болно.

I. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ

Төлөвлөх үе шатны зорилго нь үнэлгээ хийх шалтгаан, нөхцөл, үнэлэх хүрээг тогтоож, тохирсон шалгуур үзүүлэлт, харьцуулах хэлбэр, мэдээлэл цуглуулах аргыг тодорхойлоход чиглэнэ.

Төлөвлөх үе шат нь хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр нөлөө, үр дагаврыг үнэлэх ажлын суурь болохын хувьд энэ хэсгийн алхмуудыг амжилттай гүйцэтгэж чадвал дараагийн хэрэгжүүлэх болон үнэлэх үе шатанд хийх ажил тодорхой, ойлгомжтой болохыг аргачлалд зөвлөмж болгосон байна.

Энэ үе шатанд хоорондоо хамаарал бүхий дараах арга хэмжээнүүдийг авч хэрэгжүүлнэ. Үүнд:

- Үнэлгээ хийх шалтгааныг тодорхойлох;
- Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох;
- Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох;
- Харьцуулах хэлбэрийг сонгох;
- Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох;
- Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох;

1.1. Үнэлгээ хийх шалтгааныг тодорхойлох

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургаадугаар зүйлийн 2-т заасан “эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрх”-ийг баталгаажуулах, үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлалд тодорхойлсон иргэдийн амьдрах, ажиллах орчны аюулгүй байдлыг хангах, гамшгийн эрсдэлийг бууруулах замаар хүний аюулгүй байдлыг баталгаажуулах болон Мянганы хөгжлийн зорилтод тусгасан төрийн институцуудийг чадавхжуулж, төрийн үйлчилгээг ил тод, хүртээмжтэй болгох зэрэг эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох зорилгоор 2016 оны 2 дугаар сарын 05-ны өдөр Барилгын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгыг УИХ-аас баталсан байдаг.

Хууль санаачлагч энэ хуулиар барилгын салбарын стандарт норматив баримт бичгийг сүүлийн үеийн дэвшилтэт техник, технологийн шинэчлэлттэй нийцүүлэх, барилга байгууламжийн төлөвлөлтийг газрын харилцааны асуудалтай нягт уялдуулан зохион байгуулснаар хүний эрүүл аюулгүй орчинд ажиллаж амьдрах нөхцөлийг хангах, барилгын салбар дахь үүрэг, хариуцлагын тогтолцоог тодорхой болгож, барилга байгууламжид газар олгохоос эхлээд ашиглалтад оруулах болон ашиглалтын явцад тавих хяналтын механизмыг бүрдүүлэх, түүнчлэн нэг цонхны үйлчилгээг нэвтрүүлснээр хүнд сурталгүй болгох, барилгын салбарт хөрөнгө оруулалт нэмэгдэж, хот байгуулалтын хөгжилд томоохон хувь нэмэр оруулна гэсэн зорилт дэвшүүлсэн байв.¹

ЗГ-ын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолоор баталсан Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлалын 3.2.2-д “хууль тогтоомжийг

¹ 2016 оны 02-р сарын 04-ний өдөр баталсан Барилгын тухай хуулийн үзэл баримтлалаас.

хэрэгжүүлэх явцад түүний зохицуулалт бодит байдалтай нийцээгүй, тухайн харилцааг зохицуулах боломжгүй, эсхүл нийгмийн харилцааны өөрчлөлт, хөгжлөөс хоцорсон, зайлшгүй зохицуулах ёстой харилцааг хамарч зохицуулаагүй, эсхүл тэдгээрээс улбаалсан сөрөг үр дагавар бий болсон бол” хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхээр заасан байна.

Барилгын тухай хууль нь 2016 онд батлагдсан бөгөөд түүнээс хойш нийгмийн амьдралд барилгын салбарын харилцааг тодорхой хэмжээнд зохицуулсаар өдийг хүрсэн ч хуулийг хэрэгжүүлэх явцад захиргааны байгууллагуудад хуулиар олгогдсон эрх үүрэг ойлгомжгүй, зохицуулалтууд өөр хоорондоо зөрчилтэй буюу хуулийн хэм хэмжээ хоорондын уялдаа холбоо алдагдсан, үйлчилж эхэлснээс хойшхи 10 жилийн хугацаанд 19 удаа нэмэлт, өөрчлөлт орсон зэрэг нөхцөл байдлаас үүдэн зарим тохиолдолд тус хуулийг хэрэглэх явцад хүндрэл, бэрхшээл үүсч байна.

Тиймээс энэ салбарт практик нөхцөл байдлыг шинжлэн дүгнэх, бодлого, зохицуулалтын хувьд хууль, эрх зүйн орчныг олон талаас нь судлан авч үзэх, цаашид шийдвэрлэх арга замыг тодорхойлох зайлшгүй шаардлага бүрэлдээд байгаа юм.

1.2. Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох

Үнэлгээний хүрээг тогтоох ажиллагаа нь Барилгын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг судлах явцад агуулгын хувьд чухал ач холбогдолтой, нөлөөлөл үзүүлэх хамгийн гол зохицуулалтыг тодорхойлоход чиглэгдэх бөгөөд эдгээрийг хэр оновчтой сонгохоос судалгааны чанар ихээхэн хамаардаг.

Барилгын тухай хуулийн хэрэгжилтийн явцад үүсэж буй тулгамдсан асуудлыг өмнөх хэсэгт заасан байдлаар тодорхойлсон. Мөн Барилгын тухай хууль нь барилгын үйл ажиллагаа эрхлэх, барилгын материал үйлдвэрлэх, барилгын ажил гүйцэтгэх, түүнд хяналт тавих, ашиглалтад оруулахтай холбогдсон харилцааг зохицуулахаар хуульчлагдсан ба эдгээр хүчин зүйлийг харгалзан үзэж “Хууль тогтоомжийн тухай хууль”-ийн 51 дүгээр зүйлийн 51.4 дэх хэсэгт “Хууль тогтоомжийн зохицуулах харилцааны онцлог, асуудлаас хамааран хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ хийхдээ хууль тогтоомжид бүхэлд нь, эсхүл түүний зарим зүйл, хэсэг, заалтыг сонгож болно.” гэж зохицуулсны дагуу БТХ-аас практикт хэрэглэх явцад хамгийн их хүндрэл бэрхшээл тулгардаг дараах зүйлүүдийг сонгон авч тухайн зүйлийн гол ач холбогдолтой мөн маргаан бүхий заалтуудыг үнэлэхээр тогтоов.

- 1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт
- 4 дүгээр зүйл. Хуулийн нэр томьёо
- 7 дугаар зүйл. Нийтийн болон гуравдагч этгээдийн эрх, ашиг сонирхол
- 14 дүгээр зүйл. Барилга байгууламжид тавих шаардлага
- 17 дугаар зүйл. Барилгын ажил гүйцэтгэх газарт сервитут тогтоох
- 20 дугаар зүйл. Тусгай зөвшөөрөл олгох
- 24 дүгээр зүйл. Барилга байгууламжийн төсөв
- 25 дугаар зүйл. Барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх

- 26 дугаар зүйл. Барилгын ажлын зөвшөөрөл
- 34 дүгээр зүйл. Барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүрэг
- 37 дугаар зүйл. Захиалагчийн чиг үүрэг
- 40 дүгээр зүйл. Барилгын ажил гүйцэтгэгчийн чиг үүрэг
- 41 дүгээр зүйл. Барилга байгууламжийн хамгаалалтын горим

Дээрх зүйлүүдийн гол ач холбогдолтой мөн маргаан бүхий заалтуудыг үнэлэхээр тогтоосон ба агуулгыг харгалзан үнэлгээний хүрээг дараах байдлаар бүлэглэсэн болно.

1. Хуулийн зорилт
2. Хуулийн нэр томьёо
3. Нийтийн болон гуравдагч этгээдийн ашиг сонирхол
4. Ногоон байгууламж
5. Төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүрэг
6. Барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээ
7. Хөдөлмөрийн эрүүл ахуй, аюулгүй байдал
8. Барилгын ажил гүйцэтгэх газарт сервитут тогтоох
9. Барига байгууламжийн хамгаалалтын горим
10. Төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүргийг төрийн бус байгууллага, мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх
11. Барилгын ажлын зөвшөөрөл
12. Барилга, байгууламжийн төсөв
13. Барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх
14. Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах

| Бүлэг | Үнэлэгдэх заалт |
|--------------------|---|
| 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. |
| Хуулийн нэр томьёо | 4.1.2."барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулсан гэрчилгээ" гэж барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулсныг баталгаажуулан эрх бүхий байгууллагаас олгох баримт бичгийг; 4.1.4."барилга байгууламжийн баримт бичиг" гэж барилгын ажлын зөвшөөрөл олгох, барилгын ажлыг гүйцэтгэхэд шаардлагатай энэ хуульд заасны дагуу боловсруулж, баталгаажуулсан техникийн нөхцөлүүд, |

| |
|--|
| <p>зураг төсөл, илд далд ажлын акт, талбайн журнал болон холбогдох бусад баримт бичгийг;</p> <p>4.1.22."барилгын хөрөнгө оруулагч" гэж барилга байгууламжийг барихад шаардагдах хөрөнгийг санхүүжүүлсэн иргэн, хуулийн этгээдийг;</p> <p>4.1.23."бие даасан эх үүсвэр, шугам сүлжээ" гэж тухайн барилга байгууламжийн хэрэгцээг хангахад зориулан барих ус, дулаан, уур, хий, цахилгаан, харилцаа холбоо зэрэг инженерийн хангамжийн шугам сүлжээ, байгууламжийг;</p> <p>4.1.25."гадна тохижилтын ажил" гэж барилга байгууламжийн гаднах талбайн ногоон байгууламж, автозам, зогсоол, явган хүний зам, гарц, оршин суугчдын амрах болон хүүхдийн тоглоомын талбай, уран барилгын жижиг хэлбэр, гэрэлтүүлэг зэргийг барьж байгуулах үйл ажиллагааг;</p> <p>4.1.26."гүйцэтгэлийн зураг" гэж батлагдсан зураг төслийг зохиогчийн зөвшөөрлөөр өөрчилж, эрх бүхий этгээдийн баталгаажуулсан барилгын ажлын зураг төслийг;</p> <p>4.1.33."инженерийн дэд бүтэц" гэж авто зам, төмөр зам, дүүжин зам, газрын доор, дээр байрлах замын байгууламж, бүх төрлийн инженерийн шугам сүлжээ, гамшиг, ослоос урьдчилан сэргийлэх энгийн болон инженерийн хийц, бүтээц бүхий байгууламжийг;</p> <p>4.1.37."төвлөрсөн бус инженерийн шугам сүлжээ" гэж тодорхой талбай, эсхүл барилга байгууламжид ус, дулаан, уур, хий, цахилгаан, харилцаа холбооны үйлчилгээ нийлүүлэх зориулалт бүхий байгууламжийг;</p> <p>4.1.38."төвлөрсөн инженерийн шугам сүлжээ" гэж төв суурин газар, түүний тодорхой хэсэгт орших барилга байгууламжийг ус, дулаан, уур, хий, цахилгаан, харилцаа холбооны төвлөрсөн эх үүсвэртэй холбох үндсэн байгууламжийг;</p> |
|--|

| | |
|--|---|
| | <p>20.12.1.энэ хуулийн 10.1.5, 20.2-т заасан барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах даалгаврыг хянан баталгаажуулсан холбогдох мэргэжлийн зөвлөлийн дүгнэлт;</p> <p>25.7.Энэ хуулийн 25.6-д заасан магадлалын дүгнэлттэй холбоотой маргаантай асуудлыг холбогдох мэргэжлийн зөвлөлөөр хэлэлцүүлж шийдвэрлүүлж болно.</p> <p>33.1.12.архитектор, инженерийн орон тооны бус мэргэжлийн зөвлөлийн ажиллах журам батлах;</p> <p>34.1.13.архитектор, инженерийн мэргэжлийн зөвлөл байгуулан, үйл ажиллагааг нь зохион байгуулах;</p> <p>37.9.Доорхи барилга байгууламжийн зураг төслийн даалгавар, норм, нормативын баримт бичгийн техникийн даалгаврыг холбогдох мэргэжлийн зөвлөлөөр хянуулсан байна:</p> |
| Ногоон байгууламж | 14.2.Барилга байгууламжийн гадна тохижилтын талбай, ногоон байгууламж хот төлөвлөлтийн норм, нормативын баримт бичигт заасан хэмжээнээс багагүй байна. |
| Төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүрэг | <p>34.1.Барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага дараахь чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:</p> <p>34.1.1.барилгын тухай хууль тогтоомж, Засгийн газрын шийдвэрийн хэрэгжилтийг хангах;</p> <p>34.1.5.барилгын салбарын шинжлэх ухаан, техник технологийн бодлогыг хэрэгжүүлэх;</p> |
| Барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээ | <p>33.1.Барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага барилгын үйл ажиллагааны талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:</p> <p>33.1.20.барилгын үйл ажиллагаанд мөрдөх гэрээний загвар батлах;</p> <p>37.1.Барилгын ажлын захиалагч дараахь чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:</p> <p>37.1.4.барилгын үе шатны ажилд хяналтыг хэрэгжүүлэхдээ энэ хуулийн 33.1.20-д заасан гэрээг байгуулж ажиллах;</p> |

| | |
|--|---|
| Хөдөлмөрийн эрүүл ахуй, аюулгүй байдал | <p>40.1.4.барилгын ажлын талбайд гал, хөдөлмөрийн эрүүл ахуй, аюулгүй ажиллагааны горимыг мөрдөж, байгаль орчин, түүх, соёлын үл хөдлөх дурсгалыг хамгаалах;</p> <p>40.1.5.барилгын ажлын талбайн орчны хөдөлмөр хамгааллын дэглэмийг сахиулж, гуравдагч этгээдийг барилгын ажлаас шалтгаалсан болзошгүй аюулаас урьдчилан сэргийлэх, хамгаалах арга хэмжээг авах;</p> |
| Барилгын ажил гүйцэтгэх газарт сервитут тогтоох | 17.3.Энэ хуулийн 17.2-т заасны дагуу тусгай хэрэгцээний газар, нийтийн эзэмшлийн газар, талбайг барилгын үйл ажиллагаанд түр хугацаагаар ашиглахад аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын шийдвэрээр сервитут тогтоож болно. |
| Барилга байгууламжийн хамгаалалтын горим | <p>4.1.9."барилга байгууламжийн хамгаалалтын горим" гэж барилгын ажил түр зогсох хугацаанд барилга байгууламжийн чанар, аюулгүй байдлыг хангах, барилгын бүрэлдэхүүн хэсгийг эвдэрч гэмтэхээс хамгаалах, барилгын ажлыг үргэлжлүүлэх нөхцөл бүрдүүлэхийг;</p> <p>41.6.Барилга байгууламжийн хамгаалалтын горимын хугацаа хоёр жил байна. Шаардлагатай тохиолдолд хугацааг сунгах хүсэлтийг захиалагч гаргаж болно.</p> <p>41.7.Энэ хуулийн 41.6-д заасан хугацаа дуусгавар болмогц захиалагч тухайн барилга байгууламжийн барилгын ажлыг үргэлжлүүлэх, эсхүл чанар аюулгүйн шаардлага хангахгүй нь тогтоогдсон барилга байгууламжийг буулгах арга хэмжээг авна.</p> |
| Төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүргийг төрийн бус, мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх | 34.2.Энэ хуулийн 34.1.2, 34.1.3, 34.1.4, 34.1.6, 34.1.7, 34.1.8, 34.1.9, 34.1.10, 34.1.11, 34.1.13, 34.1.14, 34.1.15-д заасан чиг үүргийг эрх бүхий байгууллагын шийдвэрийн үндсэн дээр төрийн бус, мэргэжлийн байгууллагаар гэрээгээр гүйцэтгүүлж болно. |
| Барилгын ажлын зөвшөөрөл | <p>4.1.15."барилгын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл /цаашид "барилгын ажлын зөвшөөрөл" гэх/ гэж энэ хуульд заасны дагуу барилгын ажлыг гүйцэтгэхийг зөвшөөрч, эрх бүхий байгууллагаас гаргасан шийдвэрийг;</p> <p>10.1.1.барилгын ажлын зөвшөөрөл шаардахгүй барилга байгууламж;</p> |

| | |
|------------------------------------|---|
| | <p>26.4.Олгогдсон газарт нэгээс дээш барилга байгууламж барих тохиолдолд төвөгшлийн дээд ангилалаар барилгын ажлын зөвшөөрөл авна.</p> <p>40.1.Барилгын ажил гүйцэтгэгч дараахь чиг үүрэгтэй: 40.1.16.барилгын ажлыг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр гүйцэтгэхгүй байх; 40.1.24.энэ хуулийн 10.1.1-д заасан ангилалд хамаарах барилгын ажлыг холбогдох зөвшөөрөлгүйгээр иргэн, хуулийн этгээд гүйцэтгэж болно. Энэ тохиолдолд барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагыг дагаж мөрдөх.</p> |
| <p>Барилга байгууламжийн төсөв</p> | <p>24 дүгээр зүйл. Барилга байгууламжийн төсөв</p> <p>24.2.Улс, орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл тусламжийн хөрөнгөөр санхүүжүүлэх барилга байгууламжийн төсвийн тооцоог мэргэшлийн зэрэгтэй төсөвчнөөр хийлгэсэн байна.</p> <p>24.4.Барилгын материалын үнэ болон ханшны өөрчлөлт, бусад хүчин зүйлээс хамааран барилга байгууламжийн төсвийн тооцоонд өөрчлөлт оруулах тохиолдолд санхүү, эдийн засгийн болон барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагууд хамтран үндэслэл, тооцоог хянаж, санхүүжүүлэх асуудлыг зохих журмын дагуу шийдвэрлэнэ.</p> |
| <p>Зураг төсөлд магадлал хийх</p> | <p>25.1.Барилга байгууламжийн зураг төслийн магадлалыг энэ хуулийн 23.2-т заасан эх загвар зураг /эскиз/ болон ажлын зургийн үе шатуудад ажлын 15 өдөрт багтаан хийнэ.</p> <p>25.5.Барилгын ажлын явцад барилга байгууламжийн үндсэн хийц, бүтээцэд өөрчлөлт оруулсан бол тухайн өөрчлөлтийг тусгаж боловсруулсан зураг төсөлд дахин магадлал хийлгэнэ.</p> <p>25.8.Энэ хуулийн 10.1.1-д заасан ангилалд хамаарах барилга байгууламжийн зураг төсөлд захиалагчийн хүсэлтээр магадлал хийж болно.</p> <p>25.9.Энэ хуулийн 12.1-д заасан шаардлагыг зөрчсөн нь магадлалын татгалзсан дүгнэлт гаргах үндэслэл болно.</p> |

| | |
|---|---|
| | 34.1.Барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага дараахь чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ: 34.1.4.барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх ажлыг зохион байгуулах; |
| Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах | 35.1.Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга барилгын талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ: 35.1.6.Энэ хуулийн 32.1.5, 33.1.23-т зааснаас бусад барилгын ажлын зөвшөөрөл олгож, барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах; 37.6.Дуусаагүй, дууссан боловч ашиглалтад оруулаагүй барилга байгууламжийг ашиглахыг хориглоно. |
| Нийтийн болон гуравдагч этгээдийн ашиг сонирхол | 7.1.Эрх бүхий байгууллага барилгын ажлын зөвшөөрөл олгохдоо доор дурдсан асуудлыг харгалзан үзнэ: 7.1.1.барилгын үйл ажиллагаанаас шалтгаалан үүсэх иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтад байгаа газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой эрх, ашиг сонирхол; 7.1.2.иргэн, хуулийн этгээдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, ажиллахтай холбогдон үүсэх эрх, ашиг сонирхол; 7.1.3.энэ хууль болон хот байгуулалтын тухай хууль тогтоомжид заасан зарчимд нийцэж байгаа эсэх. |

1.3. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох

Барилгын тухай хууль нь “*барилгын үйл ажиллагаа эрхлэх, барилгын материал үйлдвэрлэх, барилгын ажил гүйцэтгэх, түүнд хяналт тавих, ашиглалтад оруулахтай холбогдсон харилцааг зохицуулах*” зорилтоо бүрэн хангаж буй эсэхийг тогтоож, түүний хэрэгжилтийн явцыг тодорхойлохын тулд үнэлгээ хийх болсон шалтгаан буюу практикт үүссэн нөхцөл байдлыг харгалзан үзсэний дүнд тухайн хэм хэмжээгээр зохицуулж буй харилцааны онцлогт тохирсон, оновчтой шалгуур үзүүлэлтийг сонгох шаардлагатай.

ЗГ-ын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-ын 3.4-т үнэлгээ хийх шалгуур үзүүлэлтийг дараах байдлаар тодорхой зааж өгсөн байна. Үүнд:

1. *Зорилгод хүрсэн түвшин*: тухайн хууль тогтоомж хэрэгжиж эхэлснээс хойшх хугацаанд хуулийн зорилго, зорилтдоо хүрсэн эсэхийг тогтооно.

2. *Зардлын өсөлт, бууралт*: хууль тогтоомж хэрэгжсэнээр иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллага болон улсын төсөвт үүсч байгаа зардлын өсөлт, бууралтыг тодорхойлно. Энэ шалгуур үзүүлэлтийг хууль тогтоомжийн хэрэгжилттэй холбоотойгоор зардал өссөн, эсхүл буурсан өөрчлөлтийг гаргах үүднээс томъёолно.
3. *Зардал*: үр өгөөжийн харьцаа-тухайн хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхэд зарцуулсан хөрөнгө, гарсан үр өгөөжийн харьцааг тооцон гаргана. Тодруулбал, хууль тогтоомж нийгэмд үр нөлөөтэй үйлчилж, тодорхойлсон зорилтдоо бүрэн, эсхүл зарим хэсэгт нь хүрсэн эсэхийг тухайн хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхэд гарсан зардлын хэмжээг харьцуулан гаргаж ирнэ.
4. *Хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал*: иргэд, хуулийн этгээдээс хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлснээр гарсан үр дагаврыг хэрхэн хүлээн авч байгааг тодорхойлно. Өөрөөр хэлбэл, хууль тогтоомжийг нийгэм хүлээн зөвшөөрч, сайн дураар сахин биелүүлж байгаа эсэхийг энэ шалгуур үзүүлэлтээр шалгана.
5. *Практикт нийцэж байгаа байдал*: тухайн хууль тогтоомжийн зохицуулалт хэрхэн хэрэгжиж байгаа, түүний эерэг болон сөрөг үр дагавар хэрэгжүүлэхэд хүндрэл гарч байгаа эсэхийг тодорхойлно.
6. *Бусад үр дагавар*: урьдчилан тооцоогүй болон шинээр гарч болзошгүй ямар үр дагавар байж болохыг тооцоолно.

БТХ нь барилгын үйл ажиллагаа эрхлэх, барилгын материал үйлдвэрлэх, барилгын ажил гүйцэтгэх, түүнд хяналт тавих, ашиглалтад оруулахтай холбогдсон харилцааг ерөнхийд нь зохицуулж байгаа бөгөөд тус хууль нь салбарын хуулиудтай харилцан уялдаагүй байх, салбарын зөрчлийн тоон үзүүлэлт өндөр гарах, хариуцлагын механизм хангалтгүй байх гэх зэргээр тус хуулийг хэрэглэх явцад хүндрэл, бэрхшээл үүсч байна.

Эдгээр нөхцөл байдлыг харгалзан үзэж аргачлалд дурдсан «зорилгод хүрсэн байдал», «практикт нийцэж байгаа байдал» гэсэн үндсэн шалгуур үзүүлэлтийг үнэлгээний хамрах хүрээнд тухайн зохицуулалтын хэрэгжилтийг шалгаж чадах, тэдгээрийг хэмжих боломжтой буюу хуулийн зүйл, хэсэг, заалтын "хэрэгжилтийг хамгийн сайнаар илэрхийлэн гаргаж ирэх" гэсэн шаардлагаар сонгосон бөгөөд тухайн хэм хэмжээгээр зохицуулж буй харилцаа, онцлогоос хамааран зарим зүйл, заалтыг үнэлэх шалгуур үзүүлэлтийг давхардуулан сонгосноос гадна шаардлагатай бусад шалгуурыг сонгон авсан болно. Учир нь хэдийгээр аргачлалд тогтоосон шалгуур үзүүлэлтүүдийг гол суурь болгон авсан хэдий ч тэдгээрийг хатуу баримтлах нь алдаатай дүгнэлт хийхэд хүргэж мэдэх юм. Энэ нь тухайн хэм хэмжээний зохицуулалтын онцлогоос хамаарч "жигд бус" байдлаар үнэлснийг дурдах нь зүйтэй.

Зорилгод хүрсэн байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- Хуулийн зорилт
- Төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүрэг
- Барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээ
- Хөдөлмөрийн эрүүл ахуй, аюулгүй байдал

- Ногоон байгууламж
- Барилгын ажил гүйцэтгэх газарт сервитут тогтоох
- Барига байгууламжийн хамгаалалтын горим

Практикт нийцэж буй байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- Хуулийн нэр томьёо
- Төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүргийг төрийн бус байгууллага, мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх
- Барилгын ажлын зөвшөөрөл
- Барилга, байгууламжийн төсөв
- Барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх
- Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах
- Нийтийн болон гуравдагч этгээдийн ашиг сонирхол

1.4. Харьцуулах хэлбэрийг сонгох

МУЗГ-ын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-д хууль тогтоомж хэрэгжсэнээр нийгмийн харилцаанд гарсан эерэг, сөрөг өөрчлөлтүүдийг олж тодорхойлоход харьцуулах хэлбэрүүдийг ашиглахаар заасан байна.

БТХ-ийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлэхдээ тухайн зүйл, хэсэг, заалтуудын хэрэгжилттэй холбоотой үүссэн асуудал буюу үнэлэх болсон шалтгаан, тогтоосон хүрээ, шалгуур үзүүлэлтээс хамааран аль болох тохиромжтой харьцуулах хэлбэрийг сонгосон. Ингэхдээ МУЗГ-аас 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-ын 3.5.3-т заасан дараах шалгууруудаас сонголоо.

- Байх ёстой болон одоо байгаа;
- Хууль тогтоомж батлагдахаас өмнөх болон хууль тогтоомж батлагдсанаас хойш;
- Хууль тогтоомж хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш;
- Тохиолдол судлах;

Дээр дурдсан харьцуулах хэлбэрийн шалгууруудаас тогтоосон хүрээ бүрээр тохиромжтой хэлбэрийг дараах байдлаар сонгосон болно.

1.5. Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох

Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох гэдгийг МУЗГ-аас 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-д тогтоосон шалгуур үзүүлэлт бүрээр тодорхой таамаглалыг дэвшүүлэх, эсхүл асуулт тавихыг ойлгохоор томьёолсон байна.

Хэрэгжилтийг нь шалгаж үнэлгээ хийх гэж байгаа хууль тогтоомжийн бүтэц, агуулга, зохицуулалтын шинж чанар, онцлогоос хамааран аль тохиромжтой буюу түүгээр хэрэгжилтийн үр нөлөө, үр дагавар нь гарч ирэх шалгуур үзүүлэлтийг сонгоно. Таамаглал дэвшүүлэх, асуулт тавихдаа аль болох товч, тодорхой томъёолно. Энэ судалгааны хүрээнд үнэлгээ хийхээр тогтоосон хүрээ хязгаар буюу зүйл, хэсэг, заалт тус бүрээр дараах байдлаар шалгуур үзүүлэлтээ томъёолсон болно.

1.6. Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох

Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхэд аргачлалд зааснаар тоон болон чанарын мэдээлэл ашиглана. Үнэлгээ хийж байгаа хуулийн хэрэгжилттэй холбоотой ямар мэдээлэл олж авахаа тодорхойлж, уг мэдээллийг ямар аргаар цуглуулахаа сонгоно.

Энэ судалгааны хүрээнд холбогдох зүйл, хэсэг, заалт тус бүрийн үр дагаврыг бодитой үнэлэх үүднээс “шалгуур үзүүлэлт” болгон сонгон авсан шалгуурын хүрсэн түвшин, бодит байдлыг илрүүлэх үүднээс дурдсан аргачлалын 3.7.3-д заасан дүн шинжилгээ хийхэд шаардлагатай мэдээллийг цуглуулах аргуудын дагуу баримт бичиг, судалгааны тайлан, судалгааны бүтээл, бусад холбогдох баримт, эх сурвалжийг судлах, харьцуулах, задлан шинжлэх, нэгтгэн дүгнэх, мөн тоон мэдээлэл дүн шинжилгээ хийх, шүүхийн шийдвэрт шижилгээ хийх арга зүйг ашигласан болно.

II. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

ЗГ-аас 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-ын дагуу энэ үе шатанд хэрэгцээтэй, шаардлагатай байгаа ач холбогдол бүхий мэдээллийг цуглуулах ажиллагааг хийж гүйцэтгэлээ.

Энэ хүрээнд үнэлгээ хийх хүрээ болгон тогтоосон зүйл, хэсэг, заалтыг хоорондоо хамааралтай байдлаар нь бүлэг болгон дараах байдлаар нэгтгэн авч үзсэн болно.

1. **Хуулийн зорилт**
2. **Төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүрэг**
3. **Барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээ**
4. **Хөдөлмөрийн эрүүл ахуй, аюулгүй байдал**
5. **Ногоон байгууламж**
6. **Барилгын ажил гүйцэтгэх газарт сервитут тогтоох**
7. **Барилга байгууламжийн хамгаалалтын горим**
8. **Хуулийн нэр томьёо**
9. **Төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүргийг төрийн бус, мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх**
10. **Барилгын ажлын зөвшөөрөл**
11. **Барилга байгууламжийн төсөв**
12. **Зураг төсөлд магадлал хийх**
13. **Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах**
14. **Нийтийн болон гуравдагч этгээдийн ашиг сонирхол**

Холбогдох байгууллагуудаас статистик, тоон мэдээг авч, мэдээлэл цуглуулж, мөн үндэсний хууль тогтоомж, эрх зүйн хэм хэмжээ тогтоосон акт, өмнө хийгдсэн судалгааны тайлангуудад тулгуурлав.

2.1. Бэлэн байгаа мэдээллийг цуглуулах

Барилгын салбарын хууль тогтоомжид хамаарах Монгол Улсын хууль, Засгийн газрын тогтоол, Сайдын тушаал, дүрэм, журам зэрэг эрх зүйн баримт бичиг, хуулийн хэрэгжилтийг хангах, хяналт тавих чиг үүрэг бүхий төрийн захиргааны байгууллагаас ирүүлсэн хяналт шалгалтын тоон мэдээлэл, тайлан зэрэг бэлэн байгаа мэдээлэлд тулгуурласан болно.

Олон улсын гэрээ, конвенц

- Утга зохиол, урлагийн бүтээлийг хамгаалах тухай Бернийн конвенц 1886
- Санхүүжилтийн хэлэлцээр соёрхон батлах тухай
- "Хот байгуулалтын салбарын Төсөл"-ийн зээлийн хэлэлцээрийг Соёрхон батлах тухай

Хууль:

- Монгол Улсын Үндсэн хууль 1992
- Авлигын эсрэг хууль 2006

- Автозамын тухай хууль 2017
- Барилгын тухай хууль 2016
- Газрын тухай хууль 2002
- Газрын хэвлийн тухай хууль 1988
- Галын аюулгүй байдлын тухай хууль 2015
- Гамшгаас хамгаалах тухай хууль 2017
- Геодези зураг зүйн тухай хууль 1997
- Захиргааны ерөнхий хууль 2015
- ЗЗНДНУ-ын тухай хууль 2020
- Зөвшөөрлийн тухай хууль 2022
- Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хууль 2017
- Зөрчлийн тухай хууль 2017
- Иргэний хууль 2002
- Кадастрын тухай хууль 1999
- Монгол улсын засгийн газрын тухай хууль 1993
- Монгол улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль 2021
- Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль 2023
- Монгол улсын яамны эрх зүйн байдлын тухай хууль 2004
- Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль 2023
- Нийтийн албанд нийтийн болон хувийн ашиг сонирхлыг зохицуулах, ашиг сонирхлын зөрчлөөс урьдчилсан сэргийлэх тухай хууль 2012
- Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хууль 2021
- Орон сууцны тухай хууль 1999
- СӨХ-ийн тухай хууль 2003
- Стандартчилал, техникийн зохицуулалт, тохирлын үнэлгээний итгэмжлэлийн тухай хууль" 2017
- Төмөр замын тээврийн тухай хууль 2023
- Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хууль 2023
- Төрийн орон нутгийн өмчийн тухай хууль 1996
- Хархорум хотын бүтээн байгуулалт, хөгжлийг дэмжих тухай хууль 2025
- Хог хаягдлын тухай хууль 2017
- Хот байгуулалтын тухай хууль 2008
- "Хот суурины усан хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль" 2011
- Хот тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль 1993
- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль 2015
- Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль 2024
- Хөгжлийн бодлого төлөвлөлт түүний удирдлагын тухай хууль 2020
- Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний тухай хууль 2016

- Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал эрүүл ахуйн тухай хууль 2008
- Шинэ Зуунмод хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль 2024
- Эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн тухай хууль 2018
- Эрчим хүчний тухай хууль 2001

Монгол Улсын Их Хурлын тогтоол:

- Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн талаар авах зарим арга хэмжээний тухай /Улсын Их Хурлын 2013 оны 20 дугаар тогтоол/
- Монгол Улсын 2013 оны төсвийн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай хууль батлагдсантай холбогдуулан авах зарим арга хэмжээний тухай /Улсын их хурлын 2013 оны 58 дугаар тогтоол/
- Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр /Улсын Их Хурлын 2020 оны 24 дүгээр тогтоол/
- Алсын хараа-2050 /Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоол/
- “Монгол улсын хууль тогтоомжийг 2028 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл” /Улсын Их хурлын 2024 оны 181 дугаар тогтоол/

Засгийн газрын тогтоол:

- Авто замын барилгын ажлын талаар авах арга хэмжээний тухай ЗГ-ын 237 дугаартай тогтоол, 2014.07.28,
- Авто замын барилгын ажлын талаар авах арга хэмжээний тухай ЗГ-ын 185 дугаартай тогтоол, 2014.06.07,
- Банкны барилгын ажлыг санхүүжүүлж, ашиглалтад оруулах тухай ЗГ-ын 69 дугаартай тогтоол,
- Барилга байгууламж шилжүүлэх, худалдах тухай ЗГ-ын 74 дугаартай тогтоол, 2002.04.17,
- Барилга байгууламжийн ашиглалтын дүрэм батлах тухай ЗГ-ын 353 дугаартай тогтоол, 2017.12.22,
- Барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичгийн ерөнхий тогтолцоо батлах тухай ЗГ-ын 106 дугаартай тогтоол, 2019.03.21,
- Барилга худалдах тухай ЗГ-ын 331 дугаартай тогтоол, 2010.12.22,
- Барилга худалдах тухай ЗГ-ын 166 дугаартай тогтоол, 1999.10.06,
- Барилга захиалагчийн албаны талаар авах арга хэмжээний тухай ЗГ-ын 93 дугаартай тогтоол, 2014.03.21,
- Барилга худалдах тухай ЗГ-ын 249 дугаартай тогтоол, 2001.11.03,
- Барилга шилжүүлэн ашиглуулах тухай ЗГ-ын 184 дугаартай тогтоол, 2002.09.11,
- Барилга шилжүүлэх тухай ЗГ-ын 16 дугаартай тогтоол, 2003.01.22,
- Барилга шилжүүлэх тухай ЗГ-ын 271 дугаартай тогтоол, 2002.12.25,
- Барилга шилжүүлэх тухай /төрийн өмчийн 11 дүгээр байрыг/ ЗГ-ын 242 дугаартай тогтоол, 2003.11.18,

- Барилга шилжүүлэх тухай /төрийн өмчийн 1 дүгээр байрыг/ ЗГ-ын 60 дугаартай тогтоол, 2002.04.03,
- Барилга шилжүүлэх, худалдах тухай ЗГ-ын 93 дугаартай тогтоол, 1998.06.10,
- Барилга, барилгын материалын үйлдвэрлэлийн талаар авах зарим арга хэмжээний тухай ЗГ-ын 28 дугаартай тогтоол, 1992.02.22,
- Барилга, дэд бүтцийн салбарт авах зарим арга хэмжээний тухай зг-ын 282 дугаартай тогтоол, 2007.10.31,
- Барилгын ажлын дутуу санхүүжилтийн тухай ЗГ-ын 121 дугаартай тогтоол, 2001.06.06,
- Барилгын болон эрүүл мэндийн салбарт дэмжлэг үзүүлэх тухай ЗГ-ын 164 дугаартай тогтоол, 2014.05.26,
- Барилгын материалын үйлдвэрлэлийг дэмжих хөтөлбөр батлах тухай ЗГ-ын 171 дугаартай тогтоол, 2012.12.15,
- Барилгын материалын үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэх мастер төлөвлөгөөний тухай ЗГ-ын 222 дугаартай тогтоол, 2007.09.12,
- Барилгын материалын үйлдвэрт дэмжлэг үзүүлэх тухай ЗГ-ын 218 дугаар тогтоол, 2014.07.04,
- Барилгын нэгж талбайн төсөвт өртөг, төсвийн жишиг үнэлгээ батлах тухай ЗГ-ын 336 дугаартай тогтоол, 2010.12.22,
- Барилгын салбарт мэргэжилтэй ажилчин бэлтгэх зарим арга хэмжээний тухай ЗГ-ын 23 дугаартай тогтоол, 2009.01.28,
- Барилгын салбарын мэргэжилтэй ажилтан бэлтгэх талаар авах зарим арга хэмжээний тухай ЗГ-ын 119 дугаартай тогтоол, 2006.05.26,
- Барилгын талаар авах зарим арга хэмжээний тухай ЗГ-ын 35 дугаартай тогтоол (захирамж), 1995.03.01,
- Газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах тухай ЗГ-ын 32 дугаартай тогтоол, 2025.07.30,
- Дуусаагүй барилга байгууламжийг хувьчлах тухай ЗГ-ын 146 дугаартай тогтоол, 1998.08.13,
- Дүрэм батлах тухай ЗГ-ын 170 дугаартай тогтоол, 2017.06.14,
- Дүрэм шинэчлэн батлах тухай ЗГ-ын 211 дугаартай тогтоол, 2025.12.17,
- Дүрэм шинэчлэн батлах тухай ЗГ-ын 212 дугаартай тогтоол, 2021.07.20,
- Дүрэм шинэчлэн батлах тухай ЗГ-ын 213 дугаартай тогтоол, 2021.07.20,
- Жагсаалт батлах тухай /"улсын төсвийн хөрөнгөөр 2006 онд хэрэгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын төсөл, арга хэмжээ, барилга байгууламжийн нэмэлт жагсаалт", "улсын төсөв болон улсын авто замын сангийн хөрөнгөөр 2006 онд хэрэгжүүлэх зам, гүүрийн барилга байгууламжийн нэмэлт жагсаалт"/ ЗГ-ын 127 дугаартай тогтоол, 2006.06.07,
- Жагсаалт батлах тухай /хувьчлагдах барилга байгууламжийн жагсаалт/ ЗГ-ын 133 дугаартай тогтоол, 1999.08.25,

- Журам батлах тухай ЗГ-ын 107 дугаартай тогтоол, 2019.03.21,
- Зам, тээвэр, барилга, нийтийн аж ахуйн салбарын 2010-2011 оны өвөлжилтийн бэлтгэл ажлыг хангах зарим арга хэмжээний тухай ЗГ-ын 184 дугаартай тогтоол, 2010.07.07,
- Замын сангийн хөрөнгөөр 1995 онд санхүүжүүлэх зам, гүүрийн барилгын ажлын тухай ЗГ-ын 05 дугаартай тогтоол(захирамж), 1995.01.04,
- Зарим барилга байгууламж шилжүүлэх тухай зг-ын 173 дугаартай тогтоол(захирамж), 2001.07.18,
- Конторын барилга шилжүүлэх тухай ЗГ-ын 197 дугаартай тогтоол(захирамж), 1998.10.21,
- Орон сууц хувьчлах тухай /батлан хамгаалах яам болон зэвсэгт хүчний барилгын цэргийн удирдах газрын харьяа хуулийн этгээдийн эзэмшилд байгаа/ ЗГ-ын 191 дугаартай тогтоол, 2001.09.05,
- Орон сууцны барилгыг эзэмшүүлэх тухай зг-ын 199 дугаартай тогтоол(захирамж),
- Орон сууцны хороолол, цогцолбор барилгад хүүхдийн цэцэрлэг байгуулах талаар авах зарим арга хэмжээний тухай ЗГ-ын 402 дугаартай тогтоол, 2022.11.09,
- Техникийн зохицуулалт батлах тухай ЗГ-ын 97 дугаартай тогтоол, 2023.03.15,
- Техникийн зохицуулалт батлах тухай ЗГ-ын 98 дугаартай тогтоол, 2023.03.15,
- Техникийн зохицуулалт батлах тухай ЗГ-ын 210 дугаартай тогтоол, 2025.12.17,
- Түрээсийн гэрээгээр эзэмшиж байгаа зарим барилгын тухай ЗГ-ын 33 дугаартай тогтоол, 1999.02.24,
- Төрөөс барилгын салбарын талаар баримтлах бодлого батлах тухай ЗГ-ын 70 дугаартай тогтоол, 2019.02.13,
- Төсвийн хөрөнгөөр барьсан зарим барилга байгууламжийн тухай ЗГ-ын 161 дугаартай тогтоол, 2014.05.21,
- Улсын төвлөрсөн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар 1998 онд санхүүжүүлэх барилга байгууламж, төсөл, арга хэмжээний тухай ЗГ-ын 256 дугаартай тогтоол(захирамж), 1997.12.24,
- Улсын төвлөрсөн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар 1999 онд санхүүжүүлэх барилга байгууламж, төсөл, арга хэмжээний тухай ЗГ-ын 99 дугаартай тогтоол, 1999.06.16,
- Улсын төвлөрсөн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар 2002 онд хэрэгжүүлэх барилга байгууламж, төсөл, арга хэмжээний жагсаалт батлах тухай ЗГ-ын 29 дугаартай тогтоол, 2002.02.27,
- Улсын төвлөрсөн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар хэрэгжүүлэх барилга байгууламж, төсөл, арга хэмжээг шинэчлэн батлах тухай ЗГ-ын 136 дугаартай тогтоол, 2000.09.06,

- Улсын төвлөрсөн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар хэрэгжүүлэх барилга байгууламж, төсөл, арга хэмжээний жагсаалт батлах тухай ЗГ-ын 147 дугаартай тогтоол, 2001.07.04,
- Улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар 2003 онд хэрэгжүүлэх барилга байгууламж, төсөл, арга хэмжээний жагсаалтыг батлах тухай ЗГ-ын 36 дугаартай тогтоол, 2003.02.12,
- Улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар 2004 онд хэрэгжүүлэх барилга байгууламж, төсөл, арга хэмжээний тодотгосон жагсаалтыг батлах тухай ЗГ-ын 229 дугаартай тогтоол, 2004.12.01,
- Улсын төсвийн хөрөнгөөр 2005 онд хэрэгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын төсөл, арга хэмжээ, барилга байгууламжийн жагсаалт батлах тухай ЗГ-ын 21 дугаартай тогтоол, 2005.02.02,
- Улсын төсвийн хөрөнгөөр 2006 онд хэрэгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын төсөл, арга хэмжээ, барилга байгууламжийн жагсаалт батлах тухай ЗГ-ын 19 дугаартай тогтоол, 2006.02.13,
- Улсын төсөв, монгол улсыг хөгжүүлэх сангийн хөрөнгөөр 2007 онд хэрэгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын төсөл, арга хэмжээ, барилга байгууламжийн жагсаалт батлах тухай ЗГ-ын 209 дугаартай тогтоол, 2007.08.22,
- Хувьчлагдах барилга байгууламж, тоног төхөөрөмжийн жагсаалт батлах тухай ЗГ-ын 227 дугаартай тогтоол, 1997.11.12,
- Хувьчлах барилга байгууламж, тоног төхөөрөмжийн жагсаалт батлах тухай ЗГ-ын 181 дугаартай тогтоол, 1999.11.11,
- Хэнтий аймгийн нэгдсэн эмнэлгийн барилгын талаар авах зарим арга хэмжээний тухай ЗГ-ын 21 дугаартай тогтоол, 1995.02.14,
- Хөрөнгө оруулалтын зарим төсөл, арга хэмжээ, барилга байгууламжид зохицуулалт хийх тухай ЗГ-ын 226 дугаартай тогтоол, 2007.09.12,
- Хөтөлбөр батлах тухай ЗГ-ын 308 дугаартай тогтоол, 2014.09.18,
- Элчин сайдын яаманд барилга худалдах тухай ЗГ-ын 175 дугаартай тогтоол, 2005.08.24,
- Үл хөдлөх хөрөнгө худалдах тухай /ОХУ-д суугаа элчин сайдын яамны 105 айлын орон сууцны барилгыг/ ЗГ-ын 231 дугаартай тогтоол, 2002.11.13,

Бусад тогтоол:

- Барилга угсралтын үйл ажиллагаанд хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн шаардлага хангах асуудлыг зохицуулах нийтлэг журам /Нийслэлийн Иргэдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн хурлын 2013 оны 6 дугаар сарын 28-ны өдрийн 75 дугаар тогтоол/
- Үндэсний стандартчиллын 2017-2020 онд баримтлах стратеги 2017 он. /Стандартчиллын үндэсний зөвлөлийн 2017 оны 27 дугаар тогтоол/

Сайдын тушаал:

- Авто зам, замын байгууламжийн барилгын ажилд техник, технологийн хяналтыг хэрэгжүүлэх журам /ЗТХСайдын 2018 оны 228 дугаар тушаал/
- Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын хөнгөлөлт эдлэх бүтээн байгуулалт, төсөл, үйл ажиллагаанд тавигдах шаардлага батлах тухай /ХББОССайдын 2025 оны 105 дугаар тушаал/
- Аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитекторын дүрэм /БХБСайдын 2010 оны 155 дугаар тушаал/
- Аргачлал батлах тухай- Тусгай зөвшөөрлийн суурь нөхцөлийг дүйцүүлсэн аргачлал /БХБСайдын 2018 оны 33 дугаар тушаал/
- Архитектор, инженерийн орон тооны бус мэргэжлийн зөвлөлийн ажиллах журам /БХБСайдын 2016 оны 160 дугаар тушаал/
- Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журам /БХБСайдын 2016 оны 126 дугаар тушаал/
- Барилга байгууламжийн ашиглалтын гэрчилгээ олгох, паспортжуулах журам /Шадар сайдын 2021 оны 129 дүгээр тушаал/
- Барилга байгууламжийн галын аюулгүй байдлын техникийн зохицуулалтын журам /БХБСайдын 2023 оны 98 дугаар тушаал/
- Барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх экспертэд тавигдах шаардлага, түүнийг өрсөлдөөний журмаар сонгон шалгаруулж, эрх олгох журам /БХБСайдын 2019 оны 213 дугаар тушаал/
- Барилга байгууламжийн норм, нормативын сангийн журам /БХБСайдын 2019 оны 4 дүгээр тушаал/
- Барилга байгууламжийн төвөгшлийн ангилалыг зориулалт, хүчин чадлаар нь тогтоох дүрэм /БХБСайдын 2021 оны 211 дүгээр тушаал/
- Барилга байгууламжийн хувийн хэрэг хөтлөх журам /БХБСайдын 2016 оны 180 дугаар тушаал/
- Барилга байгууламжийн цахим тооцооллын программ хангамжийг баталгаажуулж, хэрэглэх журам /БХБСайдын 2021 оны 268 дугаар тушаал/
- Барилга байгууламжийн эдэлгээний жишиг хугацаа тогтоох дүрэм /БХБСайдын 2023 оны 60 дугаар тушаал
- Барилга угсралт, барилга засварын ажлын хөдөлмөр зарцуулалтын норм боловсруулах дүрэм /БХБСайдын 2005 оны 55 дугаар тушаал/
- Барилга угсралтын ажилд мөрдөх барилгын норм ба дүрэм /БХБСайдын 2005 оны 105 дугаар тушаал/
- Барилга угсралтын ажлыг гүйцэтгэсэн тэмдэглэл /МУДБХСайдын 2000 оны 09-р тушаал/
- Барилга, байгууламжид хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний хүртээмжийг төлөвлөх тухай / БХБСайдын 2022 оны 123 дугаар тушаал /
- Барилгын ажилд зураг төсөл зохиогчийн хяналт тавих дүрэм /БХБСайдын 2016 оны 178 дугаар тушаал/
- Барилгын аюулгүй ажиллагааны үлгэрчилсэн загвар /БХБСайдын 2017 оны 195 дугаар тушаал/

Барилгын дүрэм батлах тухай /Барилга байгууламжийн эдэлгээний жишиг хугацаа тогтоох дүрэм/, /ЗХХАЭ № 12. 2023.04.26/

- Барилгын зураг төсөл боловсруулах барилгын норм ба дүрэм /ЗТ, БХБСайдын 2011 оны 256 дугаар тушаал/
- “Барилгын материалаас дотоод орчны агаарт ялгарах дэгдэмхий органик нэгдлийн зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ” болон “Барилгын материалаас дотоод орчны агаарт ялгарах хорт бодисын зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ” /ЭМС, БХБСайдын 2018 оны А/05, 08 дугаар хамтарсан тушаал/
- Барилгын материалын эрүүл ахуйн аюулгүйн үзүүлэлтийн зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ /ЭМС болон БХБС-н 2018 оны А/05, 08 тоот хамтарсан тушаал
- Барилгын норм ба дүрэм батлах тухай /Усны байгууламжийн буурь/ - /ЗТ,БХБСайдын 2010 оны 107 дугаар тушаал/
- Барилгын салбарын ажилтны давтан сургалт, мэргэшлийн зэрэг олгох дүрэм /БХБСайдын 2017 оны 200 дугаар тушаал/
- Барилгын салбарын ажилтны мэргэжил дээшлүүлэх, мэргэшлийн зэрэг олгох орон тооны бус зөвлөлийн дүрэм /БХБСайдын 2017 оны 155 дугаар тушаал/
- Барилгын салбарын мэргэжилтэн болон хуулийн этгээдийн бүртгэл хөтлөх, шинэчлэх, мэдээллийг мэдээллийн санд байршуулах, мэдээллээр хангах ажлыг зохион байгуулах журам /БХБСайдын 2017 оны 66 дугаар тушаал/
- Барилгын төсөв зохиох дүрэм /БХБСайдын 2020 оны 30 дугаар тушаал
- Барилгын төсөвчний ёс зүйн дүрэм /БХБСайдын 2016 оны 103 дугаар тушаал/
- Барилгын үйл ажиллагаанд холбогдсон зөвшөөрөл олгох хүсэлтийг цахимаар хүлээн авч шийдвэрлэх болон барилгын салбарт нэг цэгийн үйлчилгээ үзүүлэх нийтлэг журам /БХБСайдын 2022 оны 228 дугаар тушаал/
- Барилгын хог хаягдлыг цэвэрлэх, цуглуулах, ангилах, тээвэрлэх, дахин боловсруулах, сэргээн ашиглах, устгах, булшлах журам /БХБСайдын 2020 оны 48 дугаар тушаал/
- “Барилгын хөнгөн цагаан бүтээц” /бнбд 53-04-24/ барилгын норм, дүрэм батлах тухай /Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын 2024 оны 147 дугаар тушаал /
- Геодези, зураг зүйн үйлдвэрлэлд мөрдөх хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн дүрэм /БХБСайдын 2022 оны 136, А/125 дугаар тушаал/
- ЖУРАМ БАТЛАХ ТУХАЙ /Барилгын үйл ажиллагаанд холбогдсон зөвшөөрөл олгох хүсэлтийг цахимаар хүлээн авч шийдвэрлэх болон барилгын салбарт нэг цэгийн үйлчилгээ үзүүлэх нийтлэг журам/ - /ЗХХАЭ №34 2022.12.01/
- Журамд нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай /БХБСайдын 2022 оны 182 дугаар тушаал/
- Зураг төслийн баримт бичигт магадлал хийх ажлын гэрээний үлгэрчилсэн загвар", "Зураг төслийн баримт бичигт магадлал хийх иргэн, хуулийн этгээдтэй байгуулах ажил гүйцэтгэх гэрээний үлгэрчилсэн загвар" , "Зураг төслийн магадлалын дардас, тэмдгийн загвар" болон "Зураг төслийн магадлалын дүгнэлтийн үлгэрчилсэн загвар" /БХБСайдын 2016 оны 179 дүгээр тушаал/

- Орон сууц, иргэний ба үйлдвэрийн барилга байгууламжийн газар хөдлөлтийг тэсвэрлэх чадварыг үнэлэх, судалгаа явуулах, даацын үндсэн бүтээцийг хүчитгэх, паспортжуулах заавар /БХБСайдын 2000 оны 94 дүгээр тушаал/
- Сургуулийн өмнөх боловсролын байгууллагын барилгын төлөвлөлт /БХБСайдын 2022 оны 193 дугаар тушаал /
- Тушаалд нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай /БХБСайдын 2022 оны 222 дугаар тушаал/
- Ус дулаан хангамж, ариутгах татуургын сүлжээ, үерийн усны байгууламжийн геодезийн ажлын дүрэм /БХБСайдын 2016 оны 25 дугаар тушаал/
- Ус хангамж, ариун цэврийн байгууламжийн сүлжээнд эрсдэлийн үнэлгээ хийх заавар” /ЭМС болон БХБСайдын 2017 оны А/149, 78 тоот хамтарсан тушаал /
- Усны сан бүхий газар, усны эх үүсвэрийн онцгой болон энгийн хамгаалалтын, эрүүл ахуйн бүсийн дэглэмийг мөрдөх журам /БОНХАЖСайд, БХБСайдын 2015 оны А-230, 127 дугаар хамтарсан тушаал/
- Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах, зөвшөөрөлцөх, экспертиз хийх дүрэм /ЗТБХБСайдын 2011 оны 226 дугаар тушаал/
- Хөдөлмөр зарцуулалтын нэгж хугацааны норм /БХБСайдын 2021 оны 13 дугаар тушаал/
- Цахилгаан техникийн тоноглол хэрэгсэл, хэмжих, шалгах багаж, автоматикийн тохируулга зүгшрүүлэлтийн ажлын төсвийн норм”, “Ус хангамж, ариутгах татуургын байгууламжийн тохируулга, зүгшрүүлэлтийн ажлын төсвийн норм” /БХБСайдын 2016 оны 75 дугаар тушаал/
- Эмнэлгийн зориулалттай барилга төлөвлөх /БХБСайдын тушаал 2021 оны 03 дугаар тушаал/
- Эрчим хүчний барилга байгууламж барих ажлын журам /ЭХСайдын 2019 оны 125 дугаар тушаал/
- Эрчим хүчний барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх журам /ЭХСайдын 2015 оны 188 дугаар тушаал/

Норм, нормативын баримт бичиг:

- Барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичиг батлах тухай. /ЗХХАЭ №27 2022.09.23/
- Барилгын бүтээц ба буурын найдваршил. Ерөнхий шаардлага” /БНБД 20-01-11/. 2011 он
- Барилгын норм, дүрэм шинэчлэн батлах тухай "Хиймэл дагуулын технологиор Монгол Улсын геодезийн сүлжээ байгуулах үндсэн дүрэм" /бнбд 11-13-22/ - /ЗХХАЭ №35 2022.12.09/
- Гадаргын усны үндсэн үзүүлэлтийг тодорхойлох /БНБД 33-10-25/ барилгын норм ба дүрэм шинэчлэн батлах тухай ХББОССайдын 2025 оны 237 дугаар тушаал

- Ган бүтээц /БНБД 53-03-22/ барилгын норм, дүрмийг шинэчлэн батлах тухай /ЗХХАЭ №27 2022.09.23/
- Журам, аргачлал батлах тухай Хаягдал усанд агуулагдах бохирдуулах бодисын жишиг хэмжээг тогтоох тухай БОУАӨСайд, ХББОССайдын хамтарсан тушаал 2025.09.03 Дугаар А/705, А/205
- Иргэний барилгын төлөвлөлтөд хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний шаардлагыг тооцсон орон зай, орчин” MNS 6055:2009” стандарт
- Монгол Улсын MNS OHSAS 18001: стандарт
- Монгол улсын стандарт 2016. Агаарын чанар, Техникийн ерөнхий шаардлага.
- Нэг айлын орон сууцны барилгын төлөвлөлт, угсралт” /БНБД 31-09-07/. 2007 он.
- Усны барилга байгууламжийн буурь /БНБД 33-04-23/ барилгын норм, дүрмийг шинэчлэн батлах тухай /ЗХХАЭ №21. 2023.07.31/

Судалгааны тайлан:

- “Барилгын салбарын норм, нормативын баримт бичигт үзлэг хийж техникийн түвшин тогтоох” ажлын тайлан. 2015 он.
- “Барилгын салбарын норм, нормативын баримт бичигт үзлэг хийж техникийн түвшин тогтоох” ажлын тайлан. 2015 он.
- “Нийслэл Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө”-г батлах тухай УИХ-ын тогтоолын төсөл, <https://d.parliament.mn/tusul/27b4cbb8-03ea-409e-b006-d2b758a60b88>
- 2012-2013 оны үндэсний стандартын шинжлэх ухаан, техникийн түвшинд хийсэн үзлэгийн тайлан. 2013 он.
- 2012-2013 оны үндэсний стандартын шинжлэх ухаан, техникийн түвшинд хийсэн үзлэгийн тайлан. 2013 он.
- Авлигын гэмт хэргийн шүүхийн шийдвэрийн эмхэтгэл. 2017 он.
- Албан тушаалын гэмт хэргийн шүүхийн шийдвэрийн эмхэтгэл. 2016 он. .
- Барилгын салбарын төсвийн суурь нормын үзүүлэлтэд үзлэг шинжилгээ хийх, алдааг залруулах, шинэчлэх шаардлагатай ажлын жагсаалт гаргах ажил”-ын тайлан. 2015 он.
- Барилгын салбарын төсвийн суурь нормын үзүүлэлтэд үзлэг шинжилгээ хийх, алдааг залруулах, шинэчлэх шаардлагатай ажлын жагсаалт гаргах ажил”-ын тайлан. 2015 он.
- БХБЯ, МЛЕ, Дэлхийн улс орнуудын хот төлөвлөлт болон хот байгуулалты чиг хандлага, хууль тогтоомжийн харьцуулсан судалгаа, 2017.
- БХБЯ, МЛЕ, Монгол Улсын хот байгуулалтын хууль, эрх зүйн орчны тойм судалгаа, 2017. https://m cud.gov.mn/resource/mcud/File/2023/02/15/jo29ohu0kixq1z69/Final%20Report%20on%20Legalframework%20of%20Housing%20in%20Mongolia%20by%20MLE%20Team%2012June2018.pdf?utm_source=chatgpt.com
- БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хууль: Хийдэл, зөрчил, давхардлын судалгаа,2018.
- БХБЯ, Хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн хөтөлбөр-Улаанбаатар хот, Төв аймгийн хөгжлийн чиг баримжаа.
- Жайка, 2019, Монгол Улсын Хот байгуулалтын салбарын чадавхыг

бэхжүүлэх төслийн 2 дугаар үе шат (MUGCUP2) төслийн төгсгөлийн тайлан.

https://openjicareport.jica.go.jp/710/710/710_115_1000010611.html?utm_source

- Жайка, Зам, Тээвэр, Барилга, Хот Байгуулалтын Яам, Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалтын хөтөлбөрийн судалгаа, 2009
https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/11937158_05.pdf?utm_source https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/11937141_03.pdf?utm_source
- Жайка, Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалтын хөтөлбөрийн судалгаа
https://openjicareport.jica.go.jp/710/710/710_115_1000010611.html?utm_source
- Монгол Улсын Үйлдвэрлэлийн осол, хурц хордлогын бүртгэл, мэдээллийн систем дэх улирал бүрийн тайлан:
<http://om.inspection.gov.mn/#/content/5?k=p3a8hi>
- Монгол Улсын Үйлдвэрлэлийн осол, хурц хордлогын бүртгэл, мэдээллийн систем дэх улирал бүрийн тайлан:
<http://om.inspection.gov.mn/#/content/5?k=p3a8hi>
- Монгол Улсын хот байгуулалтын тайлан (НҮБ, Хабитат-III), 2022
https://www.urbanagendaplatform.org/sites/default/files/2020-09/Mongolia-HABITAT-III-Report-25.04.2016-english-final.pdf?utm_source
- Монгол Улсын ХЭҮК Монгол Улс дахь Хүний эрх, эрх чөлөөний байдлын талаарх 21 дэх илтгэл. 2022 он.
- Н.Баярмаа, БХБЯ, Газрын тухай ерөнхий хуулийн үзэл баримтлалын заримасуудал: Иргэний хууль ба Газрын тухай хууль, 2018
- Ногоон бүсийн бодлогын судалгаа (2022)
https://www.researchgate.net/publication/366022567_A_Study_on_Policy_and_Institutional_Arrangements_for_Urban_Green_Space_Development_in_Ulaanbaatar_Mongolia
- НҮБ-ын Хабитат III хурал, “Хотжилтын шинэ хөтөлбөр”
- УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Гадаадын зарим орны хот байгуулалтын эрх зүйн зохицуулалтын харьцуулсан судалгаа, Бодлогын судалгаа, шинжилгээ Боть 14, 2012.
- УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Газар өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, дундын өмчлөлийн газартай холбогдох эрх зүйн зохицуулалт, бусад орны туршлага, Бодлогын судалгаа, шинжилгээ Боть 23
- УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Хотжилтын бодлогын эрх зүйн орчны шинжилгээ СТ-10/407 Бодлогын судалгаа, шинжилгээ Боть 4, 2010.
- УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Хотыг дахин хөгжүүлэх чиглэлээр Казахстан Улсын эрх зүйн орчны судалгаа СТ-14/429, 2014. 50
- УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Хотын талаар баримтлах бодлогын олон улсын туршлагаас СТ-10/410, 2010.
- Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө-Суурь судалгаа, дүгнэлт, <https://sudalгаа.gov.mn/AKW7rC>
- Үндэсний хөгжлийн газар, Д.Хайсамбуу, Хот байгуулалт, газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтийн судалгаа, 2018.

- ХЗДХЯ, БХБЯ хамтран ГОУХАН-ийн төслийн дэмжлэгтэйгээр барилгын чиглэлийн 11 хуулийн хийдэл, зөрчил, давхардлыг тогтоох, тэдгээрийн уялдаа холбоог сайжруулах ажлын хүрээнд боловсруулсан “Барилгын тухай хуулийн давхардал, зөрчил, хийдлийн судалгаа”-ны тайлан. 2018 он.
- Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны 2025 оны үйл ажиллагаанд хяналт-шинжилгээ, үнэлгээ хийсэн ажлын нэгдсэн тайлан <https://mcud.gov.mn/resource/mcud/File/2026/03/23/fwurfab91ixkdp44/%D0%A5%D0%91%D0%91%D0%9E%D0%A1%D0%AF-%D0%BD%D1%8B%202025%20%D0%BE%D0%BD%D1%8B%20%D0%BD%D1%8D%D0%B3%D0%B4%D1%81%D1%8D%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B8%CC%86%D0%BB%D0%B0%D0%BD.pdf>
- Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны үйл ажиллагааны үндсэн чиглэл, хэрэгжилтийн тайлан <https://mcud.gov.mn/resource/mcud/File/2025/12/12/kgy6blrgyq78x379/%D2%AE%D0%9D%D0%94%D0%A1%D0%AD%D0%9D%20%D0%A7%D0%98%D0%93%D0%9B%D0%AD%D0%9B.pdf>
- Хот байгуулалтын тухай хуулийн 2020 оны шинэчилсэн найруулгын төсөл, холбогдох судалгаа мэдээлэл
- Хот байгуулалтын тухай хуулийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан; 2020.
- Хотжилтын судалгаа https://www.perlego.com/book/5081779/managing-urban-expansion-in-mongolia-best-practices-in-scenariobased-urban-planning-pdf?utm_source
- Хотын стандарт, хяналтын газар, Шинэ хотжилтын шалгуур үзүүлэлт тооцох судалгаа
- ABD, Mongolia: Ulaanbaatar Urban Planning Improvement (Financed by the Japan Fund for Poverty Reduction) https://ewsdata.rightsindevelopment.org/files/documents/01/ADB-51100-001_bZgau8g.pdf?utm_source=chatgpt.com
- Buitelaar, E., Galle, M. and Sorel, N. (2011), “Plan-led planning systems indevelopment-led practices: an empirical analysis into the (lack of) institutionalisation of planning law”, Environment and Planning A: Economy and Space, Vol. 43 No. 4, pp. 928-941, doi: 10.1068/a43400.
- Burke, B. (2013), Understanding the Law of Zoning and Land Use Controls, LexisNexis, New York, NY. Newman P, Thornley A, 1996 Urban Planning in Europe: International Competition, National Systems and Planning Projects (Routledge, London).
- James A. Kushner, 2003, Comparative Urban Planning Law
- Jinwon Jeon, 2023, Methodology and framework of comparative urban planning law, Journal of Property, Planning and Environmental Law
- Planning Cultures in Europe: Decoding Cultural Phenomena in Urban and Regional Planning
- UN-Habitat, Benchmarking case studies on planning laws in five countries

2.2. Судалгааны аргаар мэдээлэл цуглуулах

Эрүү, иргэн, захиргааны хэргийн анхан, давж заалдах, хяналтын шатны шүүхээр хянан шийдвэрлэгдсэн шүүхийн шийдвэрүүдийг цуглуулж, тэдгээрт хийсэн дүн шинжилгээний үр дүнд тулгуурлан ажилласан. Мөн барилгын салбарын хууль тогтоомжид хамаарах хууль, тушаал, тогтоол, дүрэм, журмууд, өмнө хийгдсэн судалгааны тайланд дүн шинжилгээ хийж, түүний үр дүнд бий болсон мэдээлэлд тулгуурлав.

III. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ

Энэ үе шатанд үнэлгээний ажлыг эцэслэн (1) цуглуулсан мэдээллийг үнэлэх, (2) тогтоосон шалгуур үзүүлэлт болон харьцуулах хэлбэрийг ашиглан үнэлэх гэсэн дарааллыг баримтлан үр дүнг нэгтгэн дүгнэж, зөвлөмж боловсруулав. Ингэхдээ хэрэгжүүлэх үе шатад дурдсаны дагуу тухай үнэлэхээр сонгосон зүйл заалтуудыг агуулгаар нь бүлэглэн 11 хэсэгт ангилан судаллаа.

| № | Шалгуур үзүүлэлт | Үр дагаврыг үнэлэх хэсэг |
|----|-------------------------------|---|
| 1. | Зорилгод хүрсэн байдал | <ul style="list-style-type: none"> – Хуулийн зорилт – Төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүрэг – Барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээ – Хөдөлмөр хамгааллын аюулгүй байдал – Ногоон байгууламж – Барилгын ажил гүйцэтгэх газар сервитут тогтоох |
| 2. | Практикт нийцэж байгаа байдал | <ul style="list-style-type: none"> – Хуулийн нэр томъёо – Төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүргийг төрийн бус байгууллага, мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх – Барилгын ажлын зөвшөөрөл – Барилга, байгууламжийн төсөв – Барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх – Барилга байгууламжийн хамгаалалтын горим – Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах – Нийтийн болон гуравдагч этгээдийн ашиг сонирхол |

3.1.Зорилгод хүрсэн байдал шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

Үнэлж буй заалтууд нь тухайн хууль тогтоомж хэрэгжиж эхэлснээс хойшх хугацаанд хуулийн зорилго, зорилтдоо хүрсэн эсэхийг тогтооно.

3.1.1.Хуулийн зорилт

| Үнэлэгдэх хэсэг | Томъёолсон шалгуур үзүүлэлт |
|---|--|
| 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. | БтХ болон түүнд нийцүүлэн гаргасан хуульчилсан актууд нь зорилтод заасан харилцааг бүрэн зохицуулж чадаж байна уу? БтХ-ийн зорилт нь цаг үеийн хэрэгцээ шаардлагад нийцэж байна уу? |

БтХ болон түүнд нийцүүлэн гаргасан хуульчилсан актууд нь зорилтод заасан харилцааг бүрэн зохицуулж чадаж байна уу?

Барилгын тухай хуулийн 1 дүгээр зүйлд барилгын үйл ажиллагаа эрхлэх, барилгын материал үйлдвэрлэх, барилгын ажил гүйцэтгэх, түүнд хяналт тавих, ашиглалтад оруулах гэсэн үндсэн 5 харилцааг зохицуулахаар тусгасан байна. Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолтод *“барилгын үйл ажиллагаа гэж барилга байгууламжийн зураг төсөл, баримт бичиг боловсруулах, магадлал хийх, барилгын ажил гүйцэтгэх, үе шатны ажилд хяналт тавих, чанар аюулгүй байдлын шинжилгээ хийх, ашиглалтад оруулж, гэрчилгээжүүлэхийг”*² гэж тусгажээ. Тиймээс барилгын ажил гүйцэтгэх, ашиглалтад оруулахтай холбогдон үүсэх харилцаа нь барилгын үйл ажиллагаанд хамаарна.³ Өөрөөр хэлбэл тус хуулийн 1 дүгээр зүйлд хуулиар зохицуулах харилцааг давхардуулж томъёолсон байна.

Иймд БтХ-аар дараах чиглэлийн харилцааг зохицуулахаар заасан гэж үзэж болохоор байна. Үүнд:

- Барилгын үйл ажиллагаа эрхлэх (1.зураг төсөл, баримт бичиг боловсруулах, 2.магадлал хийх, 3.барилгын ажил гүйцэтгэх, 4.үе шатны ажилд хяналт тавих, 5.чанар аюулгүй байдлын шинжилгээ хийх, 5.ашиглалтад оруулж гэрчилгээжүүлэх)
- Барилгын материал үйлдвэрлэх
- Эдгээр ажллагаанд хяналт тавих

БтХ нь 9 бүлэг, 50 зүйлтэй бөгөөд тус хуулийн хэм хэмжээгээр эрх шилжүүлсэний үндсэн дээр дээр дурдсан барилгын үйл ажиллагаа эрхлэх, түүнд хяналт тавихтай холбоотой харилцааг зохицуулах чиглэлд тус хуулийн зохицуулалтууд үйлчилж байна. Мөн эрх бүхий субъектүүд тус салбарын харилцаанд мөрдөгдөх захиргааны хэм хэмжээний акт, норм нормативын баримт бичгийг баталсан байна (дэлгэрэнгүйг хавсралт №1-с үзнэ үү).

Үүний үр дүнд барилгын үйл ажиллагаа эрхлэх эрх зүйн үндэслэл бүрдсэн байх бөгөөд барилгын салбарын удирдлага, зохион байгуулалт тодорхой хэмжээнд системчлэгдсэн. Хуулийн үзэл баримтлалд барилгын салбар дахь үүрэг, хариуцлагын тогтолцоог тодорхой болгож, барилга байгууламжид газар олгохоос эхлээд ашиглалтад оруулах болон ашиглалтын явцад тавих хяналтын механизмыг бүрдүүлэх, нэг цонхны үйлчилгээг нэвтрүүлж үйлчилгээг хүнд сурталгүй, ил тод хүргэх, ингэснээр хөрөнгө оруулалтын хэмжээ нэмэгдэж, хот байгуулалтын хөгжилд томоохон хувь нэмэр оруулах нөхцөлийг бүрдүүлэхээр үндсэн зорилгоо дэвшүүлсэн байдаг.

² Барилгын тухай хууль. 2016 он. 4 дүгээр зүйл. 4.1.20.

³ Барилгын тухай хууль. 2016 он. 4 дүгээр зүйл. 4.1.20.

Гэвч тус хуульд барилгын үйл ажиллагаа эрхлэхтэй холбоотой зарим төрлийн харилцааг нарийвчлан зохицуулаагүй байгаагаас үүдэн хуулийг хэрэгжүүлэх явцад асуудал бэрхшээл тулгардаг. Жишээ болгон зарим төрлийн харилцааг зохицуулсан байдлыг авч үзье.

А. Барилгын үйл ажиллагаа эрхлэх

аа. Барилгын ажлын зөвшөөрөл олгохтой холбогдсон харилцаа

| Хуулийн зохицуулалт | Хэрэгжилтийн байдал |
|---|---|
| <p>26 дугаар зүйл. Барилгын ажлын зөвшөөрөл</p> <p>26.1. Энэ хуулийн 10.1.2, 10.1.3, 10.1.4, 10.1.5-д заасан ангилалд хамаарах барилга байгууламжид дараах төрлөөр барилгын ажлын зөвшөөрөл олгоно:</p> <p>26.1.1. барилга байгууламжийг шинээр барих;</p> <p>26.1.2. барилга байгууламжийг өргөтгөх, шинэчлэн барих;</p> <p>26.1.3. барилга байгууламжийг буулгах.</p> <p>26.2. Барилга байгууламжийн үндсэн бүтээцэд болон инженерийн шугам сүлжээний хэмжээ, хүчин чадалд өөрчлөлт оруулсан бол зураг төслийг дахин боловсруулж, барилгын ажлын зөвшөөрөл шинээр авна.</p> <p>26.3. Барилга байгууламжийг өргөтгөх, шинэчлэн барихад барилгын ажлын зөвшөөрлийг энэ хуулийн 10.1, 23.2, 28.2-т заасны дагуу ангилал, зураг төсөл, баримт бичгийн дагуу олгоно.</p> <p>Олгогдсон газарт нэгээс дээш барилга байгууламж барих тохиолдол төвөгшлийн дээд ангилалаар барилгын ажлын зөвшөөрөл авна.</p> | <p>Онцгой төвөгшилтэй барилга байгууламжийн хувьд барилга баригдах талбайн хөрсөнд бэхэлгээ хийх, хүчитгэл хийх шаардлага үүсдэг. Мөн хуучин барилга, байгууламжийн бат бэх найдваржилтийн төлөв байдалд паспортжуулалтын мэргэжлийн дүгнэлт гаргах үйл ажиллагааны үр дүнд тухайн барилгад бэхэлгээ хийх, хүчитгэл хийх зориулалтыг өөрчилж, ашиглалтын хэвийн нөхцөлийг хангуулах шаардлага тулгардаг. Гэвч энэ тохиолдолд зөвшөөрөл авах талаар зохицуулалт байхгүйгээс дараах сөрөг үр дагавар гардаг.</p> <p><u>Жишээ 1:</u> 2015 онд Нийслэлийн Баянгол дүүргийн 14-р хорооны 12 давхар 16-р байрны зүүн талд н. Ганбат захиралтай “БИ ЖИ БИ ЖИ” компани барилга барьж, тус байрны хажуугийн үерийн даланг нурааснаас тус байр нурах аюулд хүрсэн билээ. Улмаар тэнд амьдарч байсан 240 гаруй иргэдийн нүүлгэн шилжүүлж буудалд байрлуулсан бөгөөд 16-р байрны суурийг хүчитгэж, аюулгүй болгосон хэмээн буцаан байранд нь оруулсан байдаг.</p> <p><u>Жишээ 2:</u> Худалдаа хөгжлийн банк нь 60,0м*51,5м хэмжээтэй хасах 3 давхар бүхий зоорийн давхартай 28 давхар контор, үйлчилгээний барилга барих зөвшөөрлийг Нийслэлийн засаг даргаас авсан. Тус банк хуучин барилгаа нурааж шинэ барилгын ажлыг 2015 оноос эхлүүлсэн бөгөөд хуучин барилгын суурийг нурааж шинэ суурь /2018 оноос эхэлсэн/ тавьж эхэлснээс хойш ойр хавийн барилга байгууламжид сөрөг нөлөөлөл үзүүлж байна гэх гомдлыг тус объекттой ойрхон байрлах Занабазарын нэрэмжит дүрслэх урлагийн музей, “Макс импекс” ХХК, орон сууцны байрны оршин суугчид, СӨХ</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>зэргээс удаа дараа холбогдох байгууллагуудад гомдол мэдүүлсэн байна.</p> <p>Гэвч барилга баригдах талбайн хөрсний хүчитгэл бэхэлгээний ажилд барилгын ажлын зөвшөөрөл олгох тухай зохицуулалт байхгүй байгаа юм.</p> |
|--|---|

Жишээнд дурдсан асуудал 2015 оноос эхэлсэн үйл явц хэдий ч Барилгын тухай хуульд дээрх тохиолдлыг тусган зохицуулаагүйгээс хуулийн энэхүү зүйл барилгын салбар дах үүрэг, хариуцлагын тогтолцоог тодорхой болгож, барилга байгууламжид газар олгохоос эхлээд ашиглалтад оруулах болон ашиглалтын явцад тавих хяналтын механизмыг бүрдүүлэх, нэг цонхны үйлчилгээг нэвтрүүлж үйлчилгээг хүнд сурталгүй, ил тод хүргэх, ингэснээр хөрөнгө оруулалтын хэмжээ нэмэгдэж, хот байгуулалтын хөгжилд томоохон хувь нэмэр оруулах нөхцөлийг бүрдүүлнэ гэсэн үндсэн зорилгодоо хүрэх боломжгүй болсон байна. Өөрөөр хэлбэл, энэ зүйл хуулийн үзэл баримтлалд туссан зорилгыг бүрэн хангаж чадахгүй байна.

бб. Барилгын ажил гүйцэтгэхтэй холбогдсон харилцаа

БТХ-иар барилгын ажил гүйцэтгэхтэй холбогдох харилцааг зохицуулахаар зорилт хэсэгт тусгасан. Тус хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.11-т *“барилгын ажил” гэж бүх төрлийн барилга байгууламжийн ажлыг гүйцэтгэх талбайг бэлтгэх, бүрдэл хэсгийг угсрах, шинэчлэн барих, буулгах, засварын ажил гүйцэтгэх, тоног төхөөрөмж суурилуулах үйл ажиллагааг*” гэж заасан. БТХ-д барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээний талаар зохицуулалтыг хангалтай тусгаагүй байгаагаас үзвэл хуулийн зорилт хангалттай хэрэгжихгүй байна гэж дүгнэж болохоор байна. Иймд хуульд барилгын ажил гэрээний зохицуулалтыг зайлшгүй нэмж, тусгах шаардлагатай байна.

БТХ-ийн зорилт нь оновчтой томъёологдсон байна уу?

Хуулийн зорилтын томъёоллыг харахад салбарын харилцааг зохицуулах буюу илүү журмын шинжтэй буюу барилгын салбарын процесст чиглэсэн байдалтай бичигдсэн байна. Бусад орнуудын хуулийн зорилтоос харахад ард иргэдийн эрүүл, аюулгүй амьдрах таатай орчин нөхцөл бүрдүүлэхэд чиглэсэн байдаг байна.

ЗГ-ын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолоор баталсан Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлалд “Хуулийн төсөл нь хуулийн зорилго гэсэн зүйлтэй байж болно. Зорилгод уг хуулиар хангахаар зорьж байгаа иргэний үндсэн эрх, бэхжүүлэх үндсэн зарчим, хүрэх үр дүнг тусгана.” гэж заажээ.

Иймд, цаашид хуулийн зорилтыг олон улсын жишигт болон Үндсэн хуулиар баталгаажуулсан хүний үндсэн эрхийг хангах байдалд чиглүүлж томъёолох нь зүйтэй. Энэ нь тухайн зорилтод хүрсэн түвшинг хэмжихэд, зорилтыг хэрэгжилтийг үнэлж, дүгнэхэд илүү өндөр ач холбогдолтой байх юм.

Мөн зорилтод барилгын материал үлдвэрлэхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулна гэж заасан байна. Ихэнх гадаад улсуудын жишгээс үзвэл барилгын материал үйлдвэрлэхтэй холбогдсон харилцааг тусдаа бие даасан хуулиар зохицуулдаг. Барилгын материал үйлдвэрлэх нь барилгын үйл ажиллагаанаас тусдаа асуудал учир тус хуулиар зохицуулах ёсгүй харилцааг зохицуулсан байна гэж үзэж байна.

Дүгнэлт:

Томьёолсон хоёр шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд БТХ-ийн 1 дүгээр зүйлийн 1.1. дэх хэсгийг үнэллээ. Тус хуулиар зохицуулах ёстой зарим төрлийн харилцааг нарийвчлан зохицуулаагүйгээс үүдэн хуулийг хэрэгжүүлэх явцад хүндрэл бэрхшээл тулгарч байгаа учир уг заалтын хэрэгжилт нь зорилгодоо хангалттай сайн хүрж чадаагүй гэж дүгнэж байна. Мөн “хуулийн зорилт”-ыг томьёолсон байдал нь төдийлөн оновчтой биш байна.

3.1.2.Төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүрэг

| Үнэлэгдэх хэсэг | Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт |
|--|------------------------------------|
| <p>34.1.Барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага дараахь чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:</p> <p>34.1.1.барилгын тухай хууль тогтоомж, Засгийн газрын шийдвэрийн хэрэгжилтийг хангах;</p> <p>34.1.5.барилгын салбарын шинжлэх ухаан, техник технологийн бодлогыг хэрэгжүүлэх;</p> | Тус заалт хэрэгжиж байна уу? |

БТХ-ийн 34 дүгээр зүйлийн 34.1 дэх хэсэгт барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад 16 чиг үүргийг хамааруулан хуульчилсан. 2026 оны 04 дүгээр сарын байдлаар барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага байгуулагдаагүй байгаа юм. 2010 оны Засгийн газрын 325-р тогтоол, БТХ-ийн 18 дугаар зүйлийн 18.4-т “Энэ хуулийн 18.2-т заасан барилгын үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрөл олгох, барилгын салбарын хуулийн этгээдийг бүртгэх үйл ажиллагааг төрийн бус, мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлж болно” мөн 34 дүгээр зүйлийн 34.2-т “Энэ хуулийн 34.1.2, 34.1.3, 34.1.4, 34.1.6, 34.1.7, 34.1.8, 34.1.9, 34.1.10, 34.1.11, 34.1.13, 34.1.14, 34.1.15-д заасан чиг үүргийг эрх бүхий байгууллагын шийдвэрийн үндсэн дээр төрийн бус, мэргэжлийн байгууллагаар гэрээгээр гүйцэтгүүлж болно.” Мөн хуулийн 44 дүгээр зүйлийн 44.7-д “Барилгын салбарын ажилтны мэргэжил дээшлүүлэх, мэргэшлийн зэрэг олгох асуудлыг гэрээний үндсэн дээр төрийн бус, мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлж болно” түүнчлэн хуулийн 36 дугаар зүйл “Иргэн, төрийн бус байгууллагын оролцоо” зэрэг

зохицуулалтын үндсэн дээр төрийн бус байгууллагууд, мэргэжлийн холбоод барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын зарим чиг үүргийг гүйцэтгэж байна.

Төрийн захиргааны байгууллага буюу агентлаг нь салбар, хүрээний бодлогыг улсын хэмжээнд хэрэгжүүлэх үндсэн чиг үүрэгтэй бөгөөд үүнийг төрийн бус байгууллага, мэргэжлийн холбоодоор гүйцэтгүүлэх боломжгүй юм. Барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага байгуулагдаагүй учир барилга, барилгын материалын, орон сууц, нийтийн аж ахуйн болон хот байгуулалт, хот сууриныг хөгжүүлэх, хүн амын нутагшил суурьшил, бүсчилсэн хөгжлийн бодлогын зарим баримт бичгийг боловсруулах, нэгдсэн бодлогын хэрэгжилтийг улсын хэмжээнд зохион байгуулах, хууль тогтоомжийг сурталчлах, хэрэгжиж буй практикийг судлах зэрэг Засгийн газрын агентлагийн эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 7 дугаар зүйлд заасан чиг үүрэг хэрэгжихгүй орхигдож барилгын салбарын бодлогын хэрэгжилтийг хангах үүрэг дан ганц барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад ноогдож хэт их ачааллыг үүсгэж байгаа юм. Барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын шинжлэх ухаан, техник технологийн бодлогыг хэрэгжүүлэх, хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг хангах гол чиг үүрэг огт хэрэгжихгүй байгаа учир БТХ-ийн 34 дүгээр зүйлийн 34.1, 34.5 дахь хэсэг нь анх тавьсан зорилгодоо хүрч чадаагүй байна.

3.1.3.Барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээ

| Үнэлэгдэх хэсэг | Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт |
|--|---|
| <p>Барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээ</p> <p>33.1.Барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага барилгын үйл ажиллагааны талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:</p> <p>33.1.20.барилгын үйл ажиллагаанд мөрдөх гэрээний загвар батлах;</p> <p>37.1.Барилгын ажлын захиалагч дараахь чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:</p> <p>37.1.4.барилгын үе шатны ажилд хяналтыг хэрэгжүүлэхдээ энэ хуулийн 33.1.20-д заасан гэрээг байгуулж ажиллах;</p> | <p>Эдгээр заалтад заасан баримт бичгүүд батлагдсан эсэх</p> |

Барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээ: Иргэн, хуулийн этгээд харилцан ажил гүйцэтгэж, ахуйн болон бизнесийн үйл ажиллагаанд туслалцаа үзүүлэх үйл явцад үүссэн эрх зүйн зохицуулалтын нэг хэлбэр бол ажил гүйцэтгэх гэрээ юм.

Барилгын ажил гүйцэтгэлийн чанар, баталгаат хугацаатай холбогдсон маргаан, барилгын ажлын ерөнхий гүйцэтгэгч бусдад үүргээ шилжүүлсний улмаас үүссэн хохирлын маргаан, барилгын ажлын санхүүжилтийг үндэслэлгүйгээр саатуулсантай холбогдох маргаан шүүхийн практикт хамгийн их үүсэж байна (Хавсралт №2-с дэлгэрүүлж үзнэ үү).

Монгол улсад ажил гүйцэтгэх гэрээг бусад төрлийн гэрээнээс онолын болон практик амьдралд ялган ойлгох хандлага сул байна. Эрх зүйн харилцаанд бид ажил гүйцэтгэх гэрээний мөн чанарыг зөв оновчтой тогтоох нь энэхүү гэрээнээс үүсэх маргаан, эрх ашгийн зөрчлийг багасгах болно. Ялангуяа барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээ байгуулан ажиллаж байгаа үед байгаль орчноо хамгаалах, түүнийг нөхөн сэргээх, орчны бохирдолгүй байлгахасуудлыг хэлцэл хийгч талууд аль аль нь анхаарч, гэрээний зүйл, хэсэг, заалт болгон оруулж өгөх нь нэн шаардлагатай болж байна.⁴

Монгол улсын хувьд барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээг Иргэний хуулиар зохицуулдаг. Иргэний хуулийн Гучин нэгдүгээр бүлэгт ажил гүйцэтгэх гэрээг зохицуулсан байдаг бөгөөд ажил гүйцэтгэх гэрээгээр ажил гүйцэтгэгч нь захиалагчийн буюу өөрийн материалаар гэрээнд заасан ажил гүйцэтгэх, захиалагч нь уг ажлын үр дүнг хүлээн авч, хэлэлцэн тохирсон хөлс төлөх үүргийг тус тус хүлээдэг.⁵ Ажил гүйцэтгэх гэрээ нь дараах нөхцлийг агуулдаг. Үүнд:

1. Ажил гүйцэтгэх гэрээний зүйл;
2. Ажил гүйцэтгэгчид төлөх хөлс;
3. Гүйцэтгэх ажлын төсөв;
4. Хөлс төлөх хугацаа;
5. Ерөнхий болон туслан гүйцэтгэгч;
6. Ажил гүйцэтгэх гэрээний хугацаа;
7. Ажил гүйцэтгэгчийн хариуцлагын гомдлын шаардлага гаргах хугацаа;
8. Ажил гүйцэтгэгчийн үүрэг;
9. Захиалагчийн үүрэг;
10. Ажил гүйцэтгэх гэрээний талуудын гаргах шаардлага;
11. Ажлын үр дүнгийн доголдол;
12. Ажил гүйцэтгэгчийн барьцааны эрх;
13. Гэрээ цуцлах

Монгол Улсад үйл ажиллагаа явуулж буй барилгын компаниудын барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээнд анализ хийхэд:

⁴ Доржханд М. Барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээ. Уб., 2021 он. 14 дэх тал.

⁵ Иргэний хууль. 2002 он. 343 дугаар зүйл.

Барилгын материалыг ажил гүйцэтгэгч болон захиалагч хэрхэн, ямар харьцаатай гаргах талаар онцлон үзээгүй, зөвхөн тухайн ажлын гүйцэтгэл, хөлс төлөх харилцааг зохицуулах гэрээ байгуулах хандлагатай. “Хөдөлмөрийн хуульд заасан хөдөлмөр хамгаалал, хөдөлмөрийн аюулгүй ажиллагааны норм, нормативыг чандлан сахиж биелүүлээгүйгээс үүссэн хохирлыг гүйцэтгэгч тал бүрэн хариуцах” агуулга бүхий заалтыг тус гэрээнд тусгадаг ба энэ нь ажил гүйцэтгэх гэрээнд хөдөлмөр хамгааллын хэм хэмжээ тодорхой хэмжээнд тусгагддагийн нэг илрэл юм. Захиалагч тал нь гүйцэтгэгч талын ажлын хөлсийг ажилчдын цалин олгох хуваарийн дагуу гүйцэтгэлээр нь олгоно. Хөлс өгөх журамд гүйцэтгэл гол үүрэгтэй байгаа нь маргаанаас зайлсхийх нөхцөл байдлыг бий болгох талтай. Захиалагч тал нь өөрийн зүгээс шалтгаалахгүйгээр ямар нэгэн саатал гарвал хариуцахгүй гэх байдлаар гэрээний нөхцлийг тодорхойлдог ба энэ нь гэнэтийн буюу давагдашгүй шинжтэй нөхцөл байдлыг үүсэх тохиолдолдыг харгалзан үзэхгүй байгаа явдал бөгөөд ажил гүйцэтгэгчид ихээхэн хариуцлага, эрсдэл оногдуулсан заалт юм.

Эндээс ажил гүйцэтгэх гэрээний үлгэрчилсэн загварыг баталж мөрдүүлэх эсхүл тус гэрээнд заавал тусгах ёстой нөхцөлүүдийг хуульчлахын ач холбогдлыг харж болно.

Иргэний хууль болон Барилгын тухай хуульд “Барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээ”-ний үндсэн шаардлагыг тодорхойлоогүй байдаг. Барилгын тухай хуулийн ажил гүйцэтгэх гэрээтэй холбоотой зохицуулалтаас дурдвал:

БтХ-ийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.12 дахь хэсэгт “захиалагчтай гэрээ байгуулсны үндсэн дээр барилгын ажлыг гүйцэтгэх эрх бүхий хуулийн этгээдийг барилгын ажил гүйцэтгэгч” гэж, мөн хуулийн 33 дугаар зүйлийн 33.1.20 дахь хэсэгт “барилгын үйл ажиллагаанд мөрдөх гэрээний загвар батлах” бүрэн эрхийг төрийн захиргааны төв байгууллагад олгосон байдаг.

Барилгын тухай хуулийн 37 дугаар зүйлийн 37.1.4 дэх хэсэгт “барилгын үе шатны ажилд хяналтыг хэрэгжүүлэхдээ энэ хуулийн 33.1.20-д заасан гэрээг байгуулж ажиллах” чиг үүргийг барилгын ажлын захиалагч хүлээхээр заасан.

Барилгын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.2 дахь хэсэгт “Барилгын үйл ажиллагаанд оролцогчийн буруутай үйлдэл, эс үйлдэхүйгээс гуравдагч этгээдийн амь нас, эрүүл мэнд, эд хөрөнгөд учирч болзошгүй хохирлыг даатгуулна. Даатгалыг захиалагч, гүйцэтгэгч урьдчилан тохиролцон барилгын **ажил гүйцэтгэх гэрээнд тусгана**” гэж заасан.

Барилга, хот байгуулалтын Сайдын 2016 оны 179 дугаар тушаалаар “Зураг төслийн баримт бичигт магадлал хийх, зураг төсөлд хийх магадлал хийх иргэн, хуулийн этгээдтэй байгуулах ажил гүйцэтгэх гэрээ”-ний үлгэрчилсэн загварыг баталсан хэдий ч барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээний үлгэрчилсэн загварыг батлаагүй байна. Үүнээс үүдэн энэ хэсэгт үнэлж буй заалтууд хэрэгжихгүй байх нөхцөл байдал бий болж байна. Иймд дээрх зүйл заалтууд нь зорилгодоо хүрээгүй хэмээн үнэлж байна.

3.1.4.Хөдөлмөрийн эрүүл ахуй, аюулгүй байдал

| Үнэлэгдэх хэсэг | Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт |
|--|---|
| 40.1.4.барилгын ажлын талбайд гал, хөдөлмөрийн эрүүл ахуй, аюулгүй ажиллагааны горимыг мөрдөж, байгаль орчин, түүх, соёлын үл хөдлөх дурсгалыг хамгаалах; | Хөдөлмөр хамгааллын дүрэм, журам, стандартуудыг дагаж мөрдөж буй эсэх? Хуулийн зүйл, заалт зорилгодоо хүрсэн эсэх? |
| 40.1.5.барилгын ажлын талбайн орчны хөдөлмөр хамгааллын дэглэмийг сахиулж, гуравдагч этгээдийг барилгын ажлаас шалтгаалсан болзошгүй аюулаас урьдчилан сэргийлэх, хамгаалах арга хэмжээг авах; | |

Барилгын салбарт Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуй (ХАБЭА), үйлдвэрлэлийн ослыг дараах эрх зүйн баримт бичгүүдээр зохицуулдаг. Үүнд:

1. Хөдөлмөрийн тухай хууль /Шинэчилсэн найруулга/ (2021)
2. Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн тухай хууль (2008)
3. Монгол Улсын MNS OHSAS 18001: стандарт
4. Монгол Улсын Засгийн газрын 2015 оны 269 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Үйлдвэрлэлийн осол, хурц хордлогыг судлан бүртгэх дүрэм”⁶
5. Монгол Улсын Шадар сайд, Барилга хот байгуулалтын сайд, Хөдөлмөрийн сайдын хамтарсан 2015 оны 06 дугаар сарын 29-ний өдрийн 82,141,123 тушаалаар батлагдсан “Барилгын ажилд хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн шаардлага хангах нийтлэг журам”⁷
6. Монгол Улсын Хөдөлмөрийн сайдын 2015 оны 06 дугаар сарын 22-ны өдрийн А/114 тоот тушаалаар батлагдсан “Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн зөвлөл зохион байгуулах, орон тооны ажилтан ажиллуулах норматив батлах тухай”⁸
7. Монгол Улсын Хөдөлмөрийн сайдын 2015 оны 12 дугаар сарын 28-ны өдрийн А/295 тоот тушаалаар батлагдсан “Ажлын байрны эрсдэлийн үнэлгээ хийх журам”⁹

⁶ Монгол Улсын Засгийн газрын 2015 оны 269 дүгээр тогтоол. <https://legalinfo.mn/mn/detail/11263>. Сүүлд үзсэн: 2026.04.11. 21 цаг, 37 минут.

⁷ http://om.inspection.gov.mn/huuli/4.ZG_UOD_269.pdf. Сүүлд үзсэн: 2026.04.11. 21 цаг, 42 минут.

⁸ http://om.inspection.gov.mn/huuli/4.ZG_UOD_269.pdf Сүүлд үзсэн: 2026.04.11. 21 цаг, 45 минут.

⁹<https://cdn.greensoft.mn/uploads/users/1009/files/%D0%90%D0%B6%D0%BB%D1%8B%D0%BD%20%D0%B1%D0%B0%D0%B9%D1%80%D0%BD%D1%8B%20%D1%8D%D1%80%D1%81%D0%B4%D1%8D%D0%BB%D0%B8%D0%B9%D0%BD%20%D2%AF%D0%BD%D1%8D%D0%BBD0%B3%D1%8D%D1%8D%20%D1%85%D0%B8%D0%B9%D1%85%20%D0%B0%D1%80%D0%B3%D0%B0%D1%8>

8. Монгол Улсын Хөдөлмөрийн сайдын 2023 оны 11 дүгээр сарын 10-ны өдрийн А/155 тоот тушаалаар батлагдсан “Ажлын байрны хөдөлмөрийн нөхцөлийн үнэлгээ хийх журам”¹⁰
9. Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2013 оны 6 дугаар сарын 28-ны өдрийн 75 дугаар тогтоолын хавсралт “Барилга угсралтын үйл ажиллагаанд хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн шаардлага хангах асуудлыг зохицуулах нийтлэг журам”¹¹ гэх мэт холбогдох хууль дүрэм журмууд багтаж байна.

Монгол Улсад 2020-2024 оны хооронд Барилгын салбарт гарсан Үйлдвэрлэлийн осол хурц хордлогын нийт 208 тохиолдол бүртгэгдсэн бөгөөд үүнээс 154 нь үхэлд хүргээгүй буюу гэмтсэн, хордсон; 54 нь үхэлд хүргэсэн буюу хүн нас барсан тохиолдол байна.¹²

Барилгын салбарт гарч буй ослын улмаас ажилчид бэртэж гэмтэх, амь насаараа хохирох, цаашлаад энгийн иргэдэд гэм хор учрах явдал түгээмэл байгаа нь барилга угсралтын үйл ажиллагаа явуулж буй компаниудын хөдөлмөрийн аюулгүй ажиллагааны хууль, дүрэм, журам стандартыг дагаж мөрдөөгүйгээс шалтгаалж байна.

1931 онд Х.В.Хейнрих “Үйлдвэрлэлийн ослоос сэргийлэх нь” номондоо 300 осол гарахад 1 жижиг гэмтэл учирдаг, 29 хөнгөн гэмтэл гарахад 1 хүнд гэмтэл гардаг ослын хамаарал байгааг анх тодорхойлжээ.

Х.В.Хейнрихийн магадлалын дагуу 2010 онд бүртгэгдсэн үйлдвэрлэлийн осол Монгол Улсад 1:5, БНСУ-д 1:66, Япон Улсад 1:90 тус тус байна. Үүнээс үзвэл Монгол Улсад бүртгэгддэггүй, мэдээлэгддэггүй үйлдвэрлэлийн осол нэлээдгүй байна гэж дүгнэх үндэслэлтэй байна.¹³

Барилгын салбарын болон ХАБЭА дүрэм, журам, норм стандартыг зөрчсөний улмаас гарч буй эрүүгийн хэргийг хянан шийдвэрлэсэн шүүхийн шийтгэх тогтоолуудыг судалж үзэв.

Шүүхийн шийдвэр 1: Шүүгдэгч Т.Б нь 2019 оны 05 дугаар сарын 06-ны өдөр Говь Алтай аймгийн Засаг даргын Тамгын газрын Хөрөнгө оруулалт, Хөгжлийн бодлогын хэлтсийн мэргэжилтнээр болон Говь Алтай аймгийн Б*****р-н дээврийн холбоос, бусад засварын ажлын 35,000,000 (гучин таван сая) төгрөгийн үнийн дүн бүхий ажил гүйцэтгэгчийг сонгон шалгаруулах үнэлгээний хорооны даргаар даргаар ажиллахдаа өөрийн хамаарал бүхий этгээд болох иргэний

[7%D0%B8%D0%BB%D1%81%D0%B0%D0%BD%20%D0%B7%D3%A9%D](#)

[B2%D0%BB%D3%A9%D0%BC%D0%B6.pdf](#). Сүүлд үзсэн: 2026.04.11. 21 цаг, 48 минут.

¹⁰ <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=16960729483061> Сүүлд үзсэн: 2026.04.11. 21 цаг, 05 минут.

¹¹ <http://om.inspection.gov.mn/#/content/10? k=nbnac1> Сүүлд үзсэн: 2026.04.11. 21 цаг, 54 минут.

¹² Гэр бүл, хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын яам. Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээний тайлан. Уб., 2025 он.

¹³ Батнасан Ц. Үйлдвэрлэлийн осол, хурц хордлогын бүртгэл мэдээллийг сайжруулах нь. <https://www.mlsp.gov.mn/uploads/files/1.OSH%20burtgel%20medeelel Upd.pdf>

хариуцагч Я.А-н /захирал/ ***** ХХК-ийг шалгаруулах зорилгоор огт болоогүй үнэлгээний хорооны хурлыг болсон мэтээр хурлын тэмдэглэл, гэрээ байгуулах зөвлөмжийг үйлдэн гарын үсэг зурж, тэмдэг даран баталгаажуулсан, хорооны нарийн бичгийн дарга Д.А-н гарын үсгийг дуурайлган зурсан, гэрч Ц.А-г хайхрамжгүй байдлыг нь далимдуулан гарын үсэг зуруулж дээрх ХХК-д давуу байдал үүсгэсний улмаас Говь-Алтай аймгийн Биеийн тамир спортын газарт 35,000,000 (гучин таван сая) төгрөгийн хохирол учруулсан байна.¹⁴

Шүүхийн шийдвэр 2: Шүүгдэгч *** нь “****” хязгаарлагдмал хариуцлагатай компанийн гүйцэтгэх захирлаар ажилладаг ба улсын бүртгэлийн гэрчилгээнд зааснаар тус компани нь барилгын засвар хийх талаар үйл ажиллагааны чиглэлийг тодорхойлж байгуулагджээ. Улмаар *** ХХК нь “****” орон сууцны барилгын 305 дугаар блокийн В-1 давхарт хийх барилгын засварын ажлыг бусдаар гүйцэтгүүлэхдээ хууль, түүнд нийцүүлэн гаргасан захиргааны хэм, хэмжээний акт, хэлцлээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй буюу Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал эрүүл ахуйн тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.3 дахь хэсгийн 27.3.5 дахь заалт, Барилга хот байгуулалтын сайдын 2006 оны 03 дугаар сарын 17-ны өдрийн 27 дугаар тушаалаар баталсан БНБД 12-04-06 "Барилгын үйлдвэрлэлийн хөдөлмөрийн аюулгүй ажиллагааны дүрэм"-ийн 13 дугаар зүйлийг тус тус зөрчсөний улмаас хохирогч *** нь 1.7 метрийн өндрөөс унаж, эрүүл мэндэд нь хүнд хохирол учирсан байна.¹⁵

Шүүхийн шийдвэр 3: Шүүгдэгч Ж.Г нь 2015 оны 3 сарын 26-ны өдөр Баянгол дүүргийн 20 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах өөрийн “...” ХХК-ийн хашаанд нэг бүр нь 920 кг-ийн жинтэй лист төмрийг Л.Б-ээр зөөлгөж авчруулан, С.Т-ийн ...-... улсын дугаартай өргөгч кранаар шилжүүлэн буулгуулахдаа Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1, 27.3 дахь заалт, Сургалт зохион байгуулалт, Үндсэн дүрэм стандартын 3.9, 3.16 дахь заалт, Ачаа өргөх, краныг төхөөрөмжлөх, аюулгүй ашиглах дүрмийн 8.4.4, 8.4.4.1 дэх заалтуудад заасан журмыг хэрэгжүүлэн зааварчилга өгөөгүй, сахин биелүүлээгүй; шүүгдэгч С.Т нь өөрийн кранистийн үнэмлэхийг сунгуулаагүй, ...-... улсын дугаартай, “Камаз” маркийн автомашиныг үзлэг оношлогоонд оруулж магадлуулан техникийн бичиг баримт, бүрэн бүтэн байдлыг хангаагүй байхдаа буюу 2015 оны 3 дугаар сарын 26-ны өдөр Баянгол дүүргийн 20 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах Ж.Г-ийн “...” ХХК-ийн хашаанд нэг бүр нь 920 кг-ийн жинтэй лист төмрийг 48-61 УБА улсын дугаартай өргөгч кранаар өргөж, шилжүүлэн буулгахдаа “Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн тухай” хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.1, 10.2, 10.3 дахь заалтууд, мөн Ачаа өргөх краныг төхөөрөмжлөх, аюулгүй ашиглах

¹⁴ Говь-Алтай аймаг дахь сум дундын анхан шатны шүүх /Эрүүгийн хэрэг/-ийн Шийтгэх тогтоол. 2022.11.07. Дугаар 2022/ШЦТ/136. Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан. [Монгол Улсын Шүүхийн шийдвэрийн цахим сан](#)

¹⁵ Хан-Уул дүүргийн Эрүүгийн хэргийн анхан шатны шүүхийн Шийтгэх тогтоол. 2023.08.03. Дугаар 2023/ШЦТ/525. Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан. [Монгол Улсын Шүүхийн шийдвэрийн цахим сан](#)

дүрмийн 8.1.1, 8.3.1, 8.3.2, 8.4.19 дэх заалтуудыг зөрчин, өөрийн техникийн бүрэн бүтэн байдлыг хангаж ажиллаагүй, оосорлогч, дохиочингүй очиж, ачааг өргөж шилжүүлэн буулгах үйлдэл хийсний улмаас краны хүрдэнд хүчний ачаалал ирж, хүрдний боолтууд тасарч, шланз автомашины тэвш, кабины завсар зогсож байсан жолооч Л.Б нь С.Т-ийн краны суманд дарагдаж нас барсан бөгөөд хөдөлмөрийн аюулгүй ажиллагаа, эрүүл ахуйн журмыг сахин хангуулаагүйн улмаас хохирогч Л.Б-ийн амь насыг хохироосон байна.¹⁶

Шүүхийн шийдвэр 4: Шүүгдэгч С.Б нь “...” ХХК-ийн захирал бөгөөд 2021 оны 07 дугаар сарын 06-нд тус компанийн эрх ашгийн төлөө, түүний нэрийн өмнөөс Цагдаагийн Ерөнхий газартай Чингэлтэй дүүргийн 2 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах Нийслэлийн Цагдаагийн удирдах газрын Мөрдөн шалгах газрын засварын ажил гүйцэтгэх гэрээг байгуулах шийдвэр гарган гэрээ байгуулж гэрээний дагуу засвар үйлчилгээг хийж гүйцэтгүүлэхдээ Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал эрүүл ахуйн тухай хуулийн 35 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэг, 7 дугаар зүйлийн 7.2 дахь хэсэг, 27 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэг, 27 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсгийн 3.3; 3.5 дахь заалт, 26 дугаар зүйлийн 4 дэх хэсэг, 26 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсгийн 5.4 дэх заалт, 26 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсгийг тус тус зөрчиж хуульд заасан үүргээ биелүүлээгүй, Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал эрүүл ахуйн тухай хуулийн 28 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 1.8 дахь заалт, Өдөр тутмын буюу давтан зааварчилгааг MNS 4969:2000 "Сургалт зохион байгуулалт. “Үндсэн дүрэм” стандартын 3.9, 3.16 дахь заалтын дагуу ажлын байран дахь өдөр тутмын зааварчилгааг тухайн ажилтныг хариуцан ажилладаг, өдөр тутмын ажил үүргийг нь хуваарилдаг албан тушаалтан өдөр болгон өгч ажиллах үүргээ биелүүлээгүйн улмаас улмаас 2022 оны 03 дугаар сарын 30-ны өдөр засварын ажил гүйцэтгэж байсан иргэн Н.Г-ийн амь насыг хохироосон байна.¹⁷

Шүүхийн шийдвэр 5: *****- нь 2017 оны 11 дүгээр сарын 03-нд Баянгол дүүргийн 3 дугаар хороо, Нарны хорооллын зүүн талын замын зорчих хэсэг рүү краны сум оруулж буюу “Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.1.2 дах хэсэг, 28 дугаар зүйлийн 28.1.8 дах заалт, Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.14.3 заалт, Барилгын тухай хуулийн 19 дүгээр зүйлийн 19.1.3 дах заалт, Авто замын тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.3.4 дэх заалтыг тус тус зөрчиж угсарсаны улмаас кран сум унаж, кран дээр ажиллаж байсан С.Б- өндрөөс унаж эрүүл мэндэд нь хүнд хохирол учруулсан байна.¹⁸

¹⁶ Баянгол дүүргийн Эрүүгийн хэргийн анхан шатны шүүхийн Шийтгэх тогтоол. 2017.01.11. Дугаар 14. Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан. [Монгол Улсын Шүүхийн шийдвэрийн цахим сан](#)

¹⁷ Чингэлтэй дүүргийн Эрүүгийн хэргийн анхан шатны шүүхийн Шийтгэх тогтоол. 2023.05.30. Дугаар 2023/ШЦТ/354. Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан. [Монгол Улсын Шүүхийн шийдвэрийн цахим сан](#)

¹⁸ Баянгол дүүргийн Эрүүгийн хэргийн анхан шатны шүүхийн Шийтгэх тогтоол. 2018.06.20 өдөр. Дугаар 2018/ШЦТ/501. Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан. [Монгол Улсын Шүүхийн шийдвэрийн цахим сан](#)

Шүүхийн шийдвэр 6: Шүүгдэгч Б.***** нь “ ” ХХК-ийн захирлаар ажиллаж байхдаа буюу 2018 оны 11 дүгээр сарын 18-ны өдөр Баянхонгор аймгийн сумын 1 дүгээр багийн нутаг дэвсгэрт багийн төвийн барилга бариулах үйл ажиллагаа явуулж байхдаа, хэлцлээр хүлээсэн үүрэг болох 2018 оны 09 дүгээр сарын 20-ны өдөр хохирогчтой байгуулсан Хөдөлмөрийн гэрээний 2 дугаар зүйлд заасан “Захиргааны хүлээх үүрэг”-ийн 2.1-д заасан “ажилтныг хөдөлмөрийн гэрээ байгуулсан үеэс гэрээнд заагдсан ажлаар хангах, ажлын талаар зайлшгүй шаардлагатай зааварчилгаа өгөх” үүргээ биелүүлээгүйгээс хохирогчийн биед хүнд хохирол учирч, гэмтлийн улмаас нас барсан байна.¹⁹

Шүүхийн шийдвэр 7: Яллагдагч М.Ч нь “...” ХХК-ний захирлаар ажиллаж байхдаа Барилгын тухай хуулийн 18 дугаар зүйлийн 18.2 дахь хэсэг, Хөдөлмөрийн тухай хуулийн 48 дугаар зүйлийн 48.1 дэх хэсэг, Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн тухай хуулийн 28 дугаар зүйлийн 28.1.2, 28.1.3 дахь заалт, 28.1.6, 28.1.7, 28.1.8, 28.1.12, 28.1.14, 28.1.5 дахь заалт, мөн хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.1 дэх хэсэг, Хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын сайдын 2019 оны 12 дугаар сарын 12-ны өдрийн А/370 тоот тушаалаар батлагдсан “Барилгын ажлын аюулгүй ажиллагааны үлгэрчилсэн журам”-ын 4.1.9, 4.2.1 дэх хэсэг, Монгол Улсын MNS 4969:2000 “Хөдөлмөрийн аюулгүй ажиллагаа, эрүүл ахуйн сургалт зохион байгуулах үндсэн дүрэм” MNS 4643:1998 “хөдөлмөр хамгаалал аюулгүй ажиллагааны тэмдэг ба дохионы өнгө” зэрэг хууль дүрэм, журам, стандартуудыг тус тус зөрчсөн буюу хууль, түүнд нийцүүлэн гаргасан захиргааны хэм хэмжээний акт хэлцлээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүйн улмаас Г аймгийн С сумын 3 дугаар багийн нутаг дэвсгэрт баригдаж байсан 6 киловаттын хуваарилах байгууламжийн барилгын засал чимэглэлийн ажлыг хийж гүйцэтгэж байсан ажилтан Э.С 2022 оны 07 дугаар сарын 26-ны өдөр хонгил руу орох нүх рүү унаж эрүүл мэндэд нь хүндэвтэр хохирол учруулжээ.²⁰

Дээрх шүүхийн шийдвэрээс гэмт хэргийн объектив талын шинж болох үйлдэл, эс үйлдэхүй, түүний улмаас учирсан хохирол, хор уршиг, тэдгээрийн хоорондын шалтгаант холбоог тогтоосон нотлох баримтуудыг судалсны үндсэн дээр барилгын салбарт үйлдэгдэж буй зөрчлүүдийг дараах байдлаар тодорхойлж болохоор байна:

- Төрийн албан хаагч төрийн тендерийн үйл ажиллагаанд үнэлгээний хороог хуралдуулахгүй, хуурамч хурлын тэмдэглэл, гэрээ байгуулах эрх олгох зөвлөмжийг тус тус үйлдэн барилгын компанийг шалгаруулж ажлын хөлснөөс тодорхой хувийг төрийн албан хаагч өөрийн дансанд шилжүүлж авах;

¹⁹ Баянхонгор аймаг дахь сум дундын анхан шатны шүүх /Эрүүгийн хэрэг/ийн Шийтгэх тогтоол. 2022.12.02. Дугаар 2022/ШЦТ/218. Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан. https://shuukh.mn/single_case/83015?daterange=2016-0101%20-%202023-09-11&id=1&court_cat=2&bb=1

²⁰ Говьсүмбэр аймаг дахь сум дундын анхан шатны шүүх /Эрүүгийн хэрэг/ийн Шийтгэх тогтоол. 2023.02.17 өдөр. Дугаар 2023/ШЦТ/15. Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан. https://shuukh.mn/single_case/85408?daterange=2016-01-01%20-%202023-0911&id=1&court_cat=2&bb=1

- Барилгын захиалагч болон ерөнхий гүйцэтгэгчид нь барилга угсралтын ажлыг барилгын тусгай зөвшөөрөлгүй, мэргэжлийн бус, хэсэг бүлэг хүмүүсийн байгуулсан бригадын ахлагч болон хувь хүмүүстэй ажил гүйцэтгэх, хөлсөөр ажиллах, даалгаврын гэрээ зэргийг байгуулан хөдөлмөрийн аюулгүй ажиллагааны асуудлыг өөрсдөө хариуцах тохиролцоог хийх;
- ХАБЭА хариуцсан орон тооны ажилтан ажиллуулдаггүй, уг асуудлыг барилгын талбайн инженерт хариуцуулах;
- Хөдөлмөр хамгаалал, аюулгүй ажиллагаанд зарцуулах хөрөнгийг хуульд заасан хувь хэмжээгээр төсөвлөж, зориулалтын дагуу зарцуулгүй байх;
- Үйлдвэрлэлийн осол, хурц хордлогыг судлан бүртгэх орон тооны бус байнгын комиссыг ажиллуулаагүй, осол гарсан дариуд холбогдох мэргэжлийн байгууллагад мэдээллэхгүй байх;
- Хөдөлмөрийн аюулгүй ажиллагааны зааварчилгааг ажилтанд ор нэр төдий өгч, гарын үсэг зуруулснаар хязгаарлан, ажилтныг хөдөлмөрийн аюулгүй ажиллагааны арга барилд сургах арга хэмжээг хангалтгүй хэрэгжүүлэх;
- Ажилтанд ХАБЭА-н шаардлага хангасан хамгаалах хэрэгсэл олгодоггүй, бригадаар ажиллагсдад өөрсдөө бэлтгэж ирэх шаардлага тавих;
- Хөдөлмөр хамгаалал, аюулгүй ажиллагааны менежментийн систем нэвтрүүлэхгүй байх;
- Хөдөлмөрийн аюулгүй ажиллагааны дүрэмд заасны дагуу хяналт шалгалтыг хийж, эрсдэлийг үнэлдэггүй, ослоос урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээг авдахгүй байх.

Эдгээрээс БТХ дахь ХАБЭА шаардлагыг тодорхойлсон хэм хэмжээ нь практикт хангалттай түвшинд хэрэгжихгүй байгааг харж болох бөгөөд зорилгодоо хүрч чадаагүй хэмээн дүгнэж байна. Барилгын салбарт дагаж мөрдөх ХАБЭА хэм хэмжээгээр хүлээлгэсэн эрх үүрэг хангалтгүй, эрүүгийн болон зөрчлийн хэргийн хэм хэмжээний урьдчилсан нөхцөл буюу диспозиц нь салбарын хэм хэмжээтэй уялдаагүй буюу оновчгүй тодорхойлогдсон, санкц буюу түүнд хүлээлгэх хариуцлага хангалтгүй байгаагаас үүдэн уг зорилгодоо хүрч чадаагүй байх магадлалтай юм.

3.1.5. Ногоон байгууламж

| Үнэлэгдэх хэсэг | Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт |
|---|---|
| 14.2. Барилга байгууламжийн гадна тохижилтын талбай, ногоон байгууламж хот төлөвлөлтийн норм, нормативын баримт бичигт заасан хэмжээнээс багагүй байна. | Практикт хэрэгжүүлэхэд хүндрэл бэрхшээл тулгарч байна уу? |

БТХ-ийн 14 дүгээр зүйлийн 14.2 дахь хэсэгт *“Барилга байгууламжийн гадна тохижилтын талбай, ногоон байгууламж хот төлөвлөлтийн **норм, нормативын баримт бичигт заасан хэмжээнээс багагүй** байна.”*, Хот байгуулалтын тухай хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.8 дахь хэсэгт *“Барилга байгууламжийн зураг төсөл нь хот, тосгоны батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний*

шийдлүүд, олгогдсон газрын хэмжээ, зориулалттай уялдсан байх бөгөөд барилгажих талбай нь тухайн газрын 60 хувиас илүүгүй буюу төлөвлөгөөнд хамааруулсан нийт газар нутгийн болон барилга барих зориулалтаар олгосон газрын нийт талбайн **20-иос** доошгүй хувь нь цэцэрлэг, ногоон байгууламж, 20-иос доошгүй хувь нь авто зогсоол байна.” Газрын тухай хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.6 дахь хэсэгт “Хот, тосгоны өнгө үзэмж, эрүүл ахуйн нөхцлийг сайжруулах, газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээх шаардлагын дагуу газар эзэмшигч нь эзэмшилд авсан газрын **10-аас доошгүй хувийг ногоон байгууламжтай** байлгана.” гэж тус тус зааж ногоон байгууламжийн асуудлыг зохицуулсан байна.

Ногоон байгууламжийн хэмжээг гурван өөр хуульд 10%, 20% гэж ялгаатай тогтоосон нь хэрэгжилтэд зөрчил үүсгэж байна. Практикт барилгын компаниуд ногоон байгууламжийн шаардлагыг аль болох бага байлгах хандлагатай байгаа нь ч тодорхой байна. Сүүлийн жилүүдэд баригдсан барилгуудын ногоон байгууламжийн хэмжээг хянаж шалгасан үр дүн, тайланг боломжит эх сурвалжуудаас хайсан боловч бодит эх сурвалж болохуйц мэдээлэл байхгүй байгаа нь дээрх зохицуулалтууд хэрэгжсэн гэж үзэх үндэслэлгүй гэдгийг илэрхийлж байгаа юм. Өөрөөр хэлбэл энэ хэсэгт үнэлж буй заалт бодитоор хэрэгжсэн гэж үнэлэхэд ихээхэн эргэлзээтэй. БТХ-ийн 14.2 дахь хэсгийн зохицуулалт нь Хот байгуулалтын тухай хуульд заасан хэм хэмжээтэй уялдаагүй, практикт хяналтгүй хэрэгжиж байгаа тул зорилгодоо хүрч чадаагүй байна гэж дүгнэж болохоор байна.

3.1.6.Барилгын ажил гүйцэтгэх газарт сервитут тогтоох

| Үнэлэгдэх хэсэг | Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт |
|---|---|
| 17.3.Энэ хуулийн 17.2-т заасны дагуу тусгай хэрэгцээний газар, нийтийн эзэмшлийн газар, талбайг барилгын үйл ажиллагаанд түр хугацаагаар ашиглахад аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын шийдвэрээр сервитут тогтоож болно. | Сервитут тогтоох тухай шийдвэр гаргахад тулгамдаж буй асуудал байна уу? |

БТХ-ийн 17 дугаар зүйлийн 17.3. дахь хэсэгт иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын шийдвэрээр барилгын ажил гүйцэтгэх газарт сервитут тогтоож болно гэж заасан байна. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 33 дугаар зүйлийн 33.1. дэх хэсэгт “Сум дүүргийн Засаг дарга улсын болон тухайн нутаг дэвсгэрийн хүн амын нийтлэг ашиг сонирхлыг хангах зайлшгүй шаардлагатай тохиолдолд иргэнд өмчлүүлсэн газарт дор дурдсан нийтийн сервитут тогтоож болно” гэж заасан байна. Эдгээр хуулиудаар сервитут тогтоох шийдвэр гаргах бүрэн эрхийг хоёр өөр субъектэд давхардуулан оногдуулсан учир тус хоёр хуулийн хэм хэмжээ нь өөр хоорондоо зөрчилдөж байна.

Практикт барилгын ажлын газар сервитут тогтоох шийдвэрийг Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 33 дугаар зүйлийн 33.1. дэх хэсгийг үндэслэн тухайн нэгжийн засаг дарга гаргадаг. БТХ-ийн 17 дугаар зүйлийн 17.8 дахь хэсэг нь хэрэгжихгүй байгаа бөгөөд зорилгодоо хүрч чадаагүй хэмээн дүгнэж болохоор байна.

3.1.7.Барилга байгууламжийн хамгаалалтын горим

| Үнэлэгдэх хэсэг | Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт |
|---|--|
| <p>4.1.9."барилга байгууламжийн хамгаалалтын горим" гэж барилгын ажил түр зогсох хугацаанд барилга байгууламжийн чанар, аюулгүй байдлыг хангах, барилгын бүрэлдэхүүн хэсгийг эвдэрч гэмтэхээс хамгаалах, барилгын ажлыг үргэлжлүүлэх нөхцөл бүрдүүлэхийг;</p> <p>41.6.Барилга байгууламжийн хамгаалалтын горимын хугацаа хоёр жил байна. Шаардлагатай тохиолдолд хугацааг сунгах хүсэлтийг захиалагч гаргаж болно.</p> <p>41.7.Энэ хуулийн 41.6-д заасан хугацаа дуусгавар болмогц захиалагч тухайн барилга байгууламжийн барилгын ажлыг үргэлжлүүлэх, эсхүл чанар аюулгүйн шаардлага хангахгүй нь тогтоогдсон барилга байгууламжийг буулгах арга хэмжээг авна.</p> | <p>Энэ зүйл заалт нь зорилгодоо хүрсэн байна уу?</p> |

БТХ-ийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.9 дэх заалтад “барилга байгууламжийн хамгаалалтын горим гэж барилгын ажил түр зогсох хугацаанд барилга байгууламжийн чанар, аюулгүй байдлыг хангах, барилгын бүрэлдэхүүн хэсгийг эвдэрч гэмтэхээс хамгаалах, барилгын ажлыг үргэлжлүүлэх нөхцөл бүрдүүлэхийг”, мөн хуулийн 4.1.24 дэх заалтад “Буулгалтын ажил гэж ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон, хууль тогтоомж, барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагыг ноцтой зөрчиж баригдсан нь эрх бүхий байгууллагаас тогтоогдсон барилга байгууламжийг бүхэлд нь, эсхүл хэсэгчлэн буулгах үйл ажиллагааг” ойлгоно гэж тус тус тодорхойлсон байна.

БТХ-ийн 41 дүгээр зүйлийн 41.7 дахь хэсэгт хамгаалалтын горимын хугацаа дуусгавар болмогц чанар аюулгүйн шаардлага хангахгүй нь тогтоогдсон барилга

байгууламжийг буулгах арга хэмжээг авахаар зохицуулсан байна. Гэвч БТХ-д барилга байгууламжийн буулгалтын талаар үр дагаврын зохицуулалт байхгүй учир дээрх заалтууд хэрэгжих боломжгүйд хүрээд байна.

Практикт барилга байгууламжид хамгаалалтын горимыг бараг тогтоодоггүй бөгөөд дээрх заалтууд нь практикт огт хэрэгждэггүй учир зорилгодоо хүрч чадаагүй хэмээн үзэж байна.

3.2.Практикт нийцэж байгаа байдал шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

3.2.1. Хуулийн нэр томьёо

Төлөвлөх үе шатанд томьёолсон шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн нэр томьёог байдлаар үнэллээ.

Хуулийн нэр томьёоны тодорхойлолт

| Үнэлэгдэх хэсэг | Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт |
|--|---|
| <p>4 дүгээр зүйл. Хуулийн нэр томьёо</p> <p>4.1.2."барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулсан гэрчилгээ" гэж барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулсныг баталгаажуулан эрх бүхий байгууллагаас олгох баримт бичгийг;</p> <p>4.1.4."барилга байгууламжийн баримт бичиг" гэж барилгын ажлын зөвшөөрөл олгох, барилгын ажлыг гүйцэтгэхэд шаардлагатай энэ хуульд заасны дагуу боловсруулж, баталгаажуулсан техникийн нөхцөлүүд, зураг төсөл, илд далд ажлын акт, талбайн журнал болон холбогдох бусад баримт бичгийг;</p> <p>4.1.22."барилгын хөрөнгө оруулагч" гэж барилга байгууламжийг барихад шаардагдах хөрөнгийг санхүүжүүлсэн иргэн, хуулийн этгээдийг;</p> <p>4.1.23."бие даасан эх үүсвэр, шугам сүлжээ" гэж тухайн барилга байгууламжийн хэрэгцээг хангахад зориулан барих ус, дулаан, уур, хий,</p> | <p>Хуулийн зохицуулалт хэрэгжиж байна уу?</p> |

цахилгаан, харилцаа холбоо зэрэг инженерийн хангамжийн шугам сүлжээ, байгууламжийг;

4.1.25."гадна тохижилтын ажил" гэж барилга байгууламжийн гаднах талбайн ногоон байгууламж, автозам, зогсоол, явган хүний зам, гарц, оршин суугчдын амрах болон хүүхдийн тоглоомын талбай, уран барилгын жижиг хэлбэр, гэрэлтүүлэг зэргийг барьж байгуулах үйл ажиллагааг;

4.1.26."гүйцэтгэлийн зураг" гэж батлагдсан зураг төслийг зохиогчийн зөвшөөрлөөр өөрчилж, эрх бүхий этгээдийн баталгаажуулсан барилгын ажлын зураг төслийг;

4.1.33."инженерийн дэд бүтэц" гэж авто зам, төмөр зам, дүүжин зам, газрын доор, дээр байрлах замын байгууламж, бүх төрлийн инженерийн шугам сүлжээ, гамшиг, ослоос урьдчилан сэргийлэх энгийн болон инженерийн хийц, бүтээц бүхий байгууламжийг;

4.1.37."төвлөрсөн бус инженерийн шугам сүлжээ" гэж тодорхой талбай, эсхүл барилга байгууламжид ус, дулаан, уур, хий, цахилгаан, харилцаа холбооны үйлчилгээ нийлүүлэх зориулалт бүхий байгууламжийг;

4.1.38."төвлөрсөн инженерийн шугам сүлжээ" гэж төв суурин газар, түүний тодорхой хэсэгт орших барилга байгууламжийг ус, дулаан, уур, хий, цахилгаан, харилцаа холбооны төвлөрсөн эх үүсвэртэй холбох үндсэн байгууламжийг;

Барилгын тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1 дэх хэсэгт хуулийн нэр томьёог тайлбарласан байна. Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 30 дугаар зүйлийн 30.6-д “Нэр томьёо нь нэг утга агуулгаар нийт хуулийн хэм хэмжээнд хэрэглэгдэх бол түүний тодорхойлолтыг уг хуулийн “Нийтлэг үндэслэл” гэсэн бүлэгт оруулан заана.” Хуулийн төсөлд тодорхойлолт өгсөн хэд хэдэн нэр томьёо байгаа бол тэдгээрийг “Хуулийн нэр томьёоны тодорхойлолт” гэсэн гарчигтай зүйлд нэгтгэнэ.” гэж тус зүйлийн 30.7-д “Нэр томьёо нь тодорхой утга агуулгаар зөвхөн нэг бүлэг, хэсэг, заалтын хүрээнд хэрэглэгдэх бол түүний тодорхойлолт, тайлбарыг холбогдох бүлэг, зүйл, хэсэг, заалтын дотор байрлуулж болно.” гэж зааж хуулийн нэр томьёоны тайлбарыг хуулийн төсөлд системчлэн оруулах арга зүйг дурдсан байна.

Гэвч дээрх нэр томьёонууд нь хуулийн бусад хэм хэмжээнд хэрэглэгдээгүй; “барилга байгууламжийн баримт бичиг” гэх нэр томьёо нэг удаа; “гүйцэтгэлийн зураг” гэх нэр томьёо хоёр удаа давтагдаж байна. Өөрөөр хэлбэл энэ хуулийн хэм хэмжээнд хуульчлагдаагүй нэр томьёог “Нийтлэг үндэслэл” бүлгийн “Нэр томьёоны тодорхойлолт” нэртэй зүйлд тайлбарласан нь Хууль тогтоомжийн тухай хуульд заасан шаардлагад нийцэхгүй байна. Нэр томьёоны хэрэглээ тус хуулийн бусад хэм хэмжээнд хуульчлагдаагүй байгаа тул энэ хэсэгт үнэлж буй заалтууд нь хэрэгжихгүй байна гэж үзэж байна.

Мөн нэр томьёог бүрэн тайлбарлаагүй орхигдуулснаас үүдэн практикт хуулийг янз бүрээр тайлбарлаж байна. Тухайлбал,

4.1.4-т заасан "барилга байгууламжийн баримт бичиг" гэх ойлголтод барилга угсралтын ажлыг гүйцэтгэсэн тэмдэглэлийг хамааруулаагүй байна. Дэд бүтцийн хөгжлийн сайдын 2000 оны 01 дүгээр сарын 07-ны өдрийн 09 дүгээр тушаалаар батлагдсан “Барилга угсралтын ажлыг гүйцэтгэсэн тэмдэглэл”-ийг баримт бичгийн²¹ хэмжээнд дагаж мөрддөг. Гэтэл хуулийн нэр томьёонд албан ёсоор барилга байгууламжийн баримт бичигт хамааруулаагүй байгаагаас үүдэн нэг ойлголтыг өөр өөр байдлаар тайлбарлан хэрэглэж байгаа бөгөөд үүнээс үүдэн баримт бичгийн тогтолцоо нэгдмэл бус байдлаар хэрэглэгдэж байна. Тухайн хэм хэмжээгээр зохицуулах ёстой харилцааг бүрэн гүйцэд зохицуулаагүй байна хэмээн үзэж байна.

4.1.26."гүйцэтгэлийн зураг" гэж батлагдсан зураг төслийг зохиогчийн зөвшөөрлөөр өөрчилж, эрх бүхий этгээдийн баталгаажуулсан барилгын ажлын зураг төслийг; гэж томьёолсон нь оновчтой бус байна. Барилга угсралтын ажлын үед зураг төсөл өөрчлөгдөх тохиолдолд тэрхүү өөрчлөлт нь заавал мөрдөх барилгын норм ба дүрмийн шаардлагыг хангаж байх ёстой юм. Гэтэл уг шаардлагыг хуульд баталгаажуулаагүй байгаагаас үүдэн гүйцэтгэлийн зураг нь заавал мөрдөх

²¹Дэд бүтцийн хөгжлийн сайдын 2000 оны 1 дүгээр сарын 07-ны өдрийн 09 дүгээр тушаалын хавсралт. <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=207169>

барилгын норм, дүрмийн шаардлагаас гажих эрсдэлтэй юм. Мөн гүйцэтгэлийн зургийг баталгаажуулах эрх бүхий этгээд гэх тодорхойлолтоор илэрхийлж буй субъект тодорхой бус байна. Тухайн хэм хэмжээгээр зохицуулах ёстой харилцааг бүрэн гүйцэд зохицуулаагүй байна

Эдгээрээс үзвэл дээр үнэлсэн БТХ-ийн 4 дүгээр зүйлийн заалтууд нь Хууль тогтоомжийн тухай хуульд заасан хуулийн төслийн хэл зүй, найруулгад тавигдах нийтлэг шаардлагад нийцээгүй мөн зарим нэр томъёог практикт хэрэглэхэд асуудал тулгарч байгаа тул энэ “Хуулийн нэр томъёо” хэмээх 4 дүгээр зүйл нь практикт хэрэгжих боломжгүй байна.

“Мэргэжлийн зөвлөл” гэх нэр томъёоны тухайд

| Үнэлэгдэх хэсэг | Томъёолсон шалгуур үзүүлэлт |
|---|--|
| <p>20.12.1.энэ хуулийн 10.1.5, 20.2-т заасан барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах даалгаврыг хянан баталгаажуулсан холбогдох мэргэжлийн зөвлөлийн дүгнэлт;</p> | <p>Хуулийн заалтыг хэрэглэхэд хүндрэл бэрхшээл тулгамдаж байна уу?</p> |
| <p>25.7.Энэ хуулийн 25.6-д заасан магадлалын дүгнэлттэй холбоотой маргаантай асуудлыг холбогдох мэргэжлийн зөвлөлөөр хэлэлцүүлж шийдвэрлүүлж болно.</p> | |
| <p>33.1.12.архитектор, инженерийн орон тооны бус мэргэжлийн зөвлөлийн ажиллах журам батлах;</p> | |
| <p>34.1.13.архитектор, инженерийн мэргэжлийн зөвлөл байгуулан, үйл ажиллагааг нь зохион байгуулах;</p> | |
| <p>37.9.Доорхи барилга байгууламжийн зураг төслийн даалгавар, норм, нормативын баримт бичгийн техникийн даалгаврыг холбогдох мэргэжлийн зөвлөлөөр хянуулсан байна:</p> | |

Барилгын тухай хуульд “мэргэжлийн зөвлөл” гэсэн нэр томъёо хэд хэд давтагдаж зохицуулагдсан байх бөгөөд “мэргэжлийн зөвлөл” гэх ойлголтыг “хуулийн нэр томъёо” хэсэгт тайлбарлаагүй байна. Мөн тус нэр томъёо нь хуульд “холбогдох мэргэжлийн зөвлөл”, “архитектор, инженерийн орон тооны бус мэргэжлийн зөвлөл”,

“архитектор, инженерийн мэргэжлийн зөвлөл” гэж янз бүрээр бичигдсэн байна. Үүнээс үүдэн дээрх заалтуудыг хэрэглэхэд практикт хүндрэл, бэрхшээл тулгамдаж байна.

3.2.3.Төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүргийг төрийн бус байгууллага, мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх

| Үнэлэгдэх хэсэг | Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт |
|---|---|
| 34.2.Энэ хуулийн 34.1.2, 34.1.3, 34.1.4, 34.1.6, 34.1.7, 34.1.8, 34.1.9, 34.1.10, 34.1.11, 34.1.13, 34.1.14, 34.1.15-д заасан чиг үүргийг эрх бүхий байгууллагын шийдвэрийн үндсэн дээр төрийн бус, мэргэжлийн байгууллагаар гэрээгээр гүйцэтгүүлж болно. | Тус заалтыг хэрэгжүүлэхэд гарч буй сөрөг үр дагавар нь юу вэ? |

БтХ-ийн 34 дүгээр зүйлийн 34.1.14-т заасан барилгын материал үйлдвэрлэх болон барилгын тусгай зөвшөөрөл олгох үйл ажиллагааг зохион байгуулах чиг үүргийг “Монголын барилгын материал үйлдвэрлэгчдийн холбоо”, “Монголын барилгын материал үйлдвэрлэгчдийн холбоо”, “Монголын барилгын үндэсний ассоциаци” болон түншлэгч 7 төрийн бус байгууллагаар гүйцэтгүүлж байна гэж 2023 онд Барилга, хот байгуулалтын яам, Барилгын хөгжлийн төвийн захиалгаар Монголын Барилгын инженерүүдийн холбооны зөвлөх багийн хийж гүйцэтгэсэн Барилгын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээний тайланд дурджээ.

2023 оны байдлаар салбарын яамнаас БтХ-ийн 34 дүгээр зүйлийн 34.1.3-т заасан “барилгын салбарын ажилтныг давтан сургах, мэргэжил дээшлүүлэх, мэргэшлийн зэрэг олгох ажлыг зохион байгуулах” чиг үүргийг “Монголын Барилгачдын нэгдсэн холбоо” болон түншлэгч 12 төрийн бус байгууллагаар гүйцэтгүүлж байна.

ЗГ-ын 2018 оны 02 дугаар сарын 14-ны өдрийн “Төрийн зарим чиг үүргийг мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх тухай” Дугаар 51 тогтоолд үндэслэн БтХ-ийн 34.1.2, 34.1.4, 34.1.6, 34.1.7, 34.1.8, 34.1.9, 34.1.10, 34.1.11, 34.1.13, 34.1.15-д заасан барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүргийг “Барилгын хөгжлийн төв” ТӨААТҮГ гүйцэтгэж байна.

Засгийн газрын агентлаг хэрэгжүүлэхээр заасан чиг үүргийг “Барилга хөгжлийн төв” ТӨААТҮГ-аар гүйцэтгүүлэхэд дараах хүндрэл бэрхшээл үүсэж байгаа юм. Үүнд:

БтХ-ийн 34.2-т заасны дагуу төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүргийг төрийн бус, мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлж болно гэж заасан ба харьцангуй

тодорхой гипотезийн хэлбэрээр тус чиг үүргийг хэрэгжүүлэх байгууллагад тавигдах 2 үндсэн шаардлагыг 1/төрийн бус 2/мэргэжлийн гэж заасан байна. Өөрөөр хэлбэл “байгууллага” хэмээх нэр томьёо нь зөвхөн “мэргэжлийн” гэх шаардлагын дараа нэг удаа бичигдсэн байгаа учир энэ тус хэм хэмжээнд нэг субъектэд тавигдах хоёр шаардлагыг үргэлжлүүлэн заасан байгаа юм. Гэтэл БХТ нь Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуульд заасны дагуу "Аж ахуйн тооцоот улсын үйлдвэрийн газар" бөгөөд БТХ-ийн 34.2-т заасан “мэргэжлийн” гэх шаардлагыг хангаж байгаа боловч “төрийн бус” гэх шаардлагыг хангахгүй байна. Өөрөөр хэлбэл эрх шилжүүлэх хууль зүйн шаардлага хангаагүй байгууллага төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүргийг хэрэгжүүлж байгаа юм.

Засгийн газрын агентлаг хэрэгжүүлэх ёстой салбарын бодлого боловсруулах, хууль тогтоомжийг сурталчлах, нэгдсэн зохион байгуулалтаар хангах чиг үүргийг ТӨААТҮГ хэрэгжүүлж байгаа нь төрийн захиргааны байгууллагын тогтолцоо, залгамж чанарыг алдагдуулж байна.

БТХ-ийн 34.1.14-т заасан хуулийн этгээдэд тусгай зөвшөөрөл олгох үйл ажиллагааг зохион байгуулахтай холбоотой чиг үүргийг Монголын барилгын үндэсний ассоциаци эрх шилжүүлсний үндсэн дээр хэрэгжүүлж байна. БҮА нь төрийн бус байгууллага бөгөөд тус салбарын төрийн бус байгууллагын удирдлагууд барилгын тусгай зөвшөөрөлтэй аж ахуйн нэгжүүдийн захирлууд байдаг. Түүнчлэн өнөөгийн байдлаар ТББ, мэргэжлийн холбоод бүрэн чадавжаагүй, дотоод хяналтын системгүй, хөндлөнгөөс үзүүлэх нөлөөлөл өндөр гэх зэрэг нөхцөл байдал практикт түгээмэл ажиглагддаг.

Тусгай зөвшөөрөл олгох нэг цэгийн үйлчилгээг эрхлэх чиг үүрэг ТББ-д шилжсэнээр БТХ-ийн 34.1.7-д заасан барилгын салбарын нэгдсэн мэдээллийн санг хөтлөх үйл ажиллагаа доголдох нөхцөлийг бүрдүүлсэн. Дээр дурдсанчлан БТХ-ийн 34.1.7-д заасан чиг үүргийг БХТ ТӨААТҮГ хэрэгжүүлнэ. БХТ ТӨААТҮГ нь хуулийн этгээдэд тусгай зөвшөөрөл олгох ажиллагаанд огт оролцдоггүй, энэ тухай албан ёсны мэдээллийг БХТ-д тайлагнах механизм бүрдээгүй зэрэг хүчин зүйлээс шалтгаалж хуулийн этгээдийн тусгай зөвшөөрөл авах тохиолдолд ТББ болон ТӨҮГ гэсэн 2 байгууллагад бүртгүүлэх нөхцөл байдал бий болж байгаа юм.

Эдгээрээс үзвэл төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүргийг төрийн бус, мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх зохицуулалт болох БТХ-ийн 34.2 дугаар зүйлийг хэрэгжүүлэхэд хүндрэл, бэрхшээлтэй асуудал тулгамдаж байгаа учир практикт нийцэхгүй байна хэмээн дүгнэж байна.

3.2.4.Барилгын ажлын зөвшөөрөл

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Үнэлэгдэх хэсэг | Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт |
|-----------------|-----------------------------|

| | |
|--|--|
| <p>4.1.15."барилгын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл /цаашид "барилгын ажлын зөвшөөрөл" гэх/ гэж энэ хуульд заасны дагуу барилгын ажлыг гүйцэтгэхийг зөвшөөрч, эрх бүхий байгууллагаас гаргасан шийдвэрийг;</p> <p>10.1.1.барилгын ажлын зөвшөөрөл шаардахгүй барилга байгууламж;</p> <p>26.4.Олгогдсон газарт нэгээс дээш барилга байгууламж барих тохиолдолд төвөгшлийн дээд ангилалаар барилгын ажлын зөвшөөрөл авна.</p> <p>40.1.Барилгын ажил гүйцэтгэгч дараахь чиг үүрэгтэй:</p> <p>40.1.16.барилгын ажлыг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр гүйцэтгэхгүй байх;</p> <p>40.1.24.энэ хуулийн 10.1.1-д заасан ангилалд хамаарах барилгын ажлыг холбогдох зөвшөөрөлгүйгээр иргэн, хуулийн этгээд гүйцэтгэж болно. Энэ тохиолдолд барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагыг дагаж мөрдөх.</p> | <p>Хуулийн заалтыг хэрэгжүүлэхэд хүндрэл, бэрхшээл тулгарч байна уу?</p> |
|--|--|

26 дугаар зүйлийн 26.4 дэх хэсэгт “Олгогдсон газарт нэгээс дээш барилга байгууламж барих тохиолдолд төвөгшлийн дээд ангиллаар барилгын ажлын зөвшөөрөл авна” гэж заасан нь хүндрэл бэрхшээлийг үүсгэж байна. Тухайлбал, орон сууц болон тусдаа авто зогсоол гэсэн 2 барилга барих тохиолдолд зөвшөөрлийн хувьд дээд ангилал руу оруулах хангалтгүй шат дамжлагыг нэмэгдүүлж байна.

4 дүгээр зүйлийн 4.1.15 дахь заалтад “*“барилгын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл /цаашид "барилгын ажлын зөвшөөрөл" гэх/ гэж энэ хуульд заасны дагуу барилгын ажлыг гүйцэтгэхийг зөвшөөрч, эрх бүхий байгууллагаас гаргасан шийдвэрийг;*” гэж 40 дүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт “*Барилгын ажил гүйцэтгэгч дараахь чиг үүрэгтэй”* 40.1.16 дахь заалтад “*барилгын ажлыг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр гүйцэтгэхгүй байх*” гэж заасан байна. 40 дүгээр зүйлийн 40.1.16 дахь заалт нь тодорхой үйлдэл хийхийг хориглож, барилгын ажил гүйцэтгэгчид үүрэг хүлээлгэсэн байна. Өөрөөр хэлбэл зөвшөөрөлгүйгээр барилгын ажил гүйцэтгэхийг хориглож байна. Гэтэл ЗГ-ын 2021 оны 213 дугаар тогтоолоор баталсан “Барилгын ажлыг

эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл олгох дүрэм”-ийн 7.2-т “Шүүхийн хүчин төгөлдөр шийдвэрт зааснаас бусад тохиолдолд Барилгын ажлын зөвшөөрөл олгогдоогүй барилга байгууламжид зөвшөөрлийг нөхөж олгохыг хориглоно.” гэж заасан байна. Энэ хэм хэмжээний диспозиц буюу урьдчилсан нөхцөл нь шүүхийн хүчин төгөлдөр шийдвэрт зааснаас бусад тохиолдол юм. Өөрөөр хэлбэл шүүхийн хүчин төгөлдөр шийдвэрт заасан тохиолдолд барилгын ажлын зөвшөөрлийг нөхөж олгох боломжтой байна. Уг хэм хэмжээ нь холбогдох зөвшөөрөлгүйгээр барилгын ажил эхэлж болно, дараа нь шүүхийн хүчин төгөлдөр шийдвэрээр нөхөж зөвшөөрөл авах боломжтой гэсэн утгыг илэрхийлж байна.

Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар батлуулахгүйгээр барилгын ажлыг эхлүүлсний дараа нөхөж төлөвлөлтийн даалгавар, барилгын ажлын зөвшөөрөл авах тохиолдолд нэгэнт баригдсан барилгадаа нийцүүлж архитектур төлөвлөлтийн даалгавар, загвар зургаа батлуулж, улмаар хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг зөрчих сөрөг үр дагавартай.

Тохиолдол: “М” ХХК нь Хот, байгуулалт хөгжлийн газарт холбогдуулан “Барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ нөхөж олгохыг даалгах” тухай нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасан. Нэхэмжлэгчээс “...манай компани барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ аваагүй бөгөөд энэ үйл баримттай маргахгүй, Ковид-19 цар тахал нөлөөлсөн” гэж, хариуцагчаас “... Барилгын тухай хуульд зааснаар барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээг барилгын ажлыг эхлүүлэхээсээ өмнө авах хуулийн зохицуулалттай барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээг нөхөн олгох боломжгүй” гэж тус тус маргасан. Хариуцагч Хот байгуулалт, хөгжлийн газрын 2024 оны 01 дүгээр сарын 30-ны өдрийн 09/253 дугаар албан бичгээр “...Барилгын тухай хуулийн 37 дугаар зүйлийн 37.1.3-т “барилга байгууламжийн техникийн нөхцөл, зураг төсөл боловсруулах, барилгын ажлын зөвшөөрлийг энэ хуулийн 22, 23, 26 дугаар зүйлд заасны дагуу авч, түүнд заасан нөхцөлийг биелүүлэх”, 40 дүгээр зүйлийн 40.1.16-д “барилгын ажлыг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр гүйцэтгэхгүй байх” гэж заасныг зөрчин барилгын ажлыг хийж гүйцэтгэсэн гэх үндэслэлээр барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээг нөхөж олгохгүй гэх хариуг нэхэмжлэгчид өгчээ. Барилгын тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.3-т “Дараах үндэслэлээр барилгын ажлын зөвшөөрөл олгохоос татгалзана” гээд 27.3.1-д “хот байгуулалтын баримт бичигт заасан шаардлагыг хангаагүй”, 27.3.2-т “зураг төсөлд магадлал хийгдээгүй”, 27.3.3-т “энэ хуулийн 7 дугаар зүйлд заасан олон нийтийн болон гуравдагч этгээдийн эрх, ашиг сонирхлыг хангаагүй болохыг эрх бүхий байгууллага тогтоосон” гэж заасан. Шүүх барилгын ажлын зөвшөөрлийг олгохоос татгалзах дээрх үндэслэлүүд нэхэмжлэгчийн барилгын хувьд үүсээгүй, хариуцагчийн татгалзалд дээр дурдсан үндэслэлийг заагаагүй, хуулиар барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээг нөхөн олгохыг тухайлан хориглоогүй, Засгийн газрын 2021 оны 213 дугаар тогтоолд нөхөн олгох боломжийг нээсэн, барилгын хувьд газрын эрх болон барилгын байршилтай холбогдуулан аливаа иргэн, хуулийн этгээдээс гомдол гаргаагүй, маргаагүй, барилгыг зөвшөөрөлгүй эхлүүлсэн үйлдэлдээ зөрчлийн тухай хуулиар торгуулсан, Ковид-19 цар тахлыг хүндэтгэн үзэх

шалтгааны улмаас нэхэмжлэгч нь барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээг авалгүйгээр барилгын ажлыг эхлүүлснийг буруутгах үндэслэлгүй гэж дүгнээд нэхэмжлэгчийн нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангаж, барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ нөхөж олгохыг хариуцагчид даалгаж шийдвэрлэсэн байна.²²

Дээрх тохиолдолд барилгын ажлын зөвшөөрөл олгохоос татгалзах үндэслэл тогтоогдоогүй, мөн зөвшөөрөлгүй барилгын ажил эхлүүлсэн үйлдэлдээ Зөрчлийн тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээсэн гэх үндэслэлээр барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ олгохыг хариуцагч Хот байгуулалт, хөгжлийн газарт даалгаж шийдвэрлэсэн. Шүүхээс зөвшөөрөл олгохыг даалгаж шийдвэрлэсэн нь ЗГ-ын 2021 оны 213 дугаар тогтоолоор баталсан дүрэмд нийцэж байгаа хэдий ч цаашид зөвшөөрөлгүйгээр барилгын ажлыг эхлүүлж, дараа нь шүүхийн шийдвэрийн үндсэн дээр нөхөж барилгын ажлын зөвшөөрөл авах буруу жишиг тогтох эрсдэлтэй юм. Эндээс үзвэл БТХ-ийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.15 дахь заалт, 40 дүгээр зүйлийн 40.1.16 дахь заалт нь бүрэн хэрэгжихгүй байна хэмээн дүгнэж болохоор байна.

БТХ-ийн 40 дүгээр зүйлийн 40.1.24 дэх заалтад “энэ хуулийн 10.1.1-д заасан ангилалд хамаарах барилгын ажлыг холбогдох зөвшөөрөлгүйгээр иргэн, хуулийн этгээд гүйцэтгэж болно. Энэ тохиолдолд барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагыг дагаж мөрдөх.” гэж заасан байгаа бөгөөд холбогдох зөвшөөрөл гэдэгт төлөвлөлтийн шатны бүх зөвшөөрлийг хамааруулах юм. Өөрөөр хэлбэл архитекторын төлөвлөлт болон загвар зургийг батлуулахгүйгээр 10.1.1-д заасан ангилалд хамаарах барилгын ажлыг гүйцэтгэнэ гэсэн агуулгыг илрэхийлж байна. Үүнээс үүдэн барилгын ажлын зөвшөөрөл шаардахгүй барилгыг барихдаа хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөгөөр зам төлөвлөсөн газар, эсвэл төлөвлөсөн шугамын трасс дээр барих нөхцлийг бүрдүүлж байгаа нь БТХ-ийн 40 дүгээр зүйлийн 40.1.24 дэх заалтыг хэрэгжүүлэхэд хүндрэл, бэрхшээл тулгарч байгааг харуулж байна.

Барилгын тухай хууль болон Зөвшөөрлийн тухай хууль дахь барилгын зөвшөөрөлтэй холбоотой зохицуулалт, заалтууд нь зарим талаар зөрчилтэй болсон байна. Барилгын тухай хуульд барилгын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл 18 дугаар зүйл, барилгын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл буюу барилгын ажлын зөвшөөрөл гэсэн 2 ялгамжтай зөвшөөрлийн талаар хуульчилсан. 2021 онд батлагдсан Зөвшөөрлийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгад тусгай болон энгийн зөвшөөрлийг ялгаж хуульчилсан. Барилгын тухай хуульд зөвшөөрлийг тусгай зөвшөөрөл бол үгээрээ орсон, харин бусад зөвшөөрөлд “энгийн” гэдэг тодотгол хэрэглээгүй нь тухайн хуулийн бичвэр, хэрэглээ, тайлбар, ойлгомжтой байдалд тодорхой хэмжээнд нөлөөлж байна.

²² Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн Шийдвэр. 2024.04.30 өдөр. Дугаар 128/шш2024/0381. Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан: https://shuukh.mn/single_case/16071?start_date=&end_date=&id=1&court_cat=3&bb=1 Сүүлд үзсэн: 2026.04.15. 11 цаг 53 минут.

Зөвшөөрлийн тухай хуулийг баталсантай холбогдуулан БТХ-д нэмэлт, өөрчлөлт оруулах замаар барилгын үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлөөс бусад зөвшөөрөлд “энгийн зөвшөөрөл” гэсэн тодотголыг оруулаагүйгээс үүдэн зөвшөөрөл нь зөвхөн тусгай гэсэн ангилалтай байхаар ойлгогдож, БТХ нь ЗТХ-тай зөрчилдөж байгаа юм. Түүнчлэн, БТХ-ийн 27.1.2-т тус хуулийн 10.1.5-д заасан барилга байгууламжийн зөвшөөрлийг төрийн захиргааны төв байгууллага олгохоор заасан бол ЗТХ-ийн 8.2 дугаар зүйлийн 3.3-т барилгын төрлийг заалгүйгээр барилгын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх энгийн зөвшөөрлийг тухайн аймаг, нийслэлийн Засаг дарга олгохоор заасан нь зөрчилтэй байгаа юм.

БТХ-ийн 26.1-д барилгын ажлын зөвшөөрлийг шинээр барих, өргөтгөх, шинэчлэн барих, буулгах зэрэг тохиолдлуудад олгохоор заасан. ЗТХ-ийн 8.1.3.2-т зөвшөөрлийг эрсдэлд суурилсан байдлаар буюу барилгын төвөгшлөөс хамаарч (бага, дунд, өндөр, онцгой) олгохоор ангилсан.

Практикт "барилга буулгах гэж байгаа тохиолдолд БТХ-д заасны дагуу зөвшөөрөл авах уу? ЗТХ-д заасны дагуу зөвшөөрөл авах уу? гэсэн эргэлзээтэй нөхцөл байдлыг бий болгож байна.

| № | Барилгын тухай хууль 2016.02.05 | Зөвшөөрлийн тухай хууль 2022.06.17 | | | |
|------------------|---|---|---|------------------|---|
| | <p>18 дугаар зүйл. Барилгын үйл ажиллагаа эрхлэх</p> <p>18.1. Барилгын үйл ажиллагааг энэ хуульд заасан нөхцөл, журмын дагуу тусгай зөвшөөрөл, барилгын ажлын зөвшөөрөл, бүртгэлийн үндсэн дээр эрхэлнэ.</p> <p>18.2. Энэ хуулийн 10.1.2, 10.1.3, 10.1.4, 10.1.5-д заасан ангилалд хамаарах барилга байгууламжийн барилгын ажлыг барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас олгосон тусгай зөвшөөрөл бүхий хуулийн этгээд эрхэлнэ.</p> <p>26 дугаар зүйл. Барилгын ажлын зөвшөөрөл</p> <p>26.1. Энэ хуулийн 10.1.2, 10.1.3, 10.1.4, 10.1.5-д</p> | <p>2.1 дүгээр зүйл. Зөвшөөрлийн ангилал</p> <p>1.Зөвшөөрлийг түүний зорилго, олгох нөхцөл, үйл ажиллагааны онцлог, эрсдэлийн түвшнээс хамааруулан доор дурдсанаар ангилна:</p> <p>1.1.тусгай зөвшөөрөл; 1.2.энгийн зөвшөөрөл.</p> <p>8.1 дүгээр зүйл.Тусгай зөвшөөрлийн жагсаалт</p> <p>3.Барилга, хот байгуулалт, нийтийн аж ахуйн чиглэлээр доор дурдсан үйл ажиллагааг тусгай зөвшөөрөлтэйгөөр эрхлэх бөгөөд дараах этгээд олгоно:</p> | <table border="1" data-bbox="841 1675 1360 1837"> <tr> <td data-bbox="841 1675 1101 1837">Тусгай зөвшөөрөл</td> <td data-bbox="1101 1675 1360 1837">Тусгай зөвшөөрөл олгох эрх бүхий этгээд</td> </tr> </table> | Тусгай зөвшөөрөл | Тусгай зөвшөөрөл олгох эрх бүхий этгээд |
| Тусгай зөвшөөрөл | Тусгай зөвшөөрөл олгох эрх бүхий этгээд | | | | |

| <p>заасан ангилалд хамаарах барилга байгууламжид дараахь төрлөөр барилгын ажлын зөвшөөрөл олгоно:</p> <p>26.1.1. барилга байгууламжийг шинээр барих;</p> <p>26.1.2.барилга байгууламжийг өргөтгөх, шинэчлэн барих;</p> <p>26.1.3.барилга байгууламжийг буулгах.</p> <p>27 дугаар зүйл. Барилгын ажлын зөвшөөрөл олгох үйл ажиллагаа</p> <p>27.1.Барилгын ажлын зөвшөөрлийг дараах эрх бүхий этгээд олгоно:</p> <p>27.1.1. энэ хуулийн 32.1.5-д заасан зөвшөөрлийг Засгийн газар;</p> <p>27.1.2. энэ хуулийн 10.1.594, 20.2-т заасан зөвшөөрлийг барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага;</p> <p>27.1.3. энэ хуулийн 27.1.1, 27.1.2-т зааснаас бусад зөвшөөрлийг аймаг, нийслэлийн Засаг дарга.</p> | <p>3.2.бага, дунд, өндөр, онцгой төвөгшилтэй барилга байгууламжийн барилгын ажил эрхлэх</p> | <p>Барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага</p> | | | |
|--|---|--|------------------|---|---|
| | <p>8.2 дугаар зүйл.Энгийн зөвшөөрлийн жагсаалт</p> <p>3.Барилга, хот байгуулалтын чиглэлээр доор дурдсан үйл ажиллагааг энгийн зөвшөөрөлтэйгөөр эрхлэх бөгөөд дараах этгээд олгоно:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Тусгай зөвшөөрөл</th> <th>Тусгай зөвшөөрөл олгох эрх бүхий этгээд</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>3.3.даацын хийц, бүтээц, эдлэхүүн, материал, түүний түүхий эд болон шатамхай, химийн хортой, эрчим хүчний хэмнэлттэй бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэх</p> </td> <td> <p>Барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага</p> </td> </tr> </tbody> </table> | | Тусгай зөвшөөрөл | Тусгай зөвшөөрөл олгох эрх бүхий этгээд | <p>3.3.даацын хийц, бүтээц, эдлэхүүн, материал, түүний түүхий эд болон шатамхай, химийн хортой, эрчим хүчний хэмнэлттэй бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэх</p> |
| Тусгай зөвшөөрөл | Тусгай зөвшөөрөл олгох эрх бүхий этгээд | | | | |
| <p>3.3.даацын хийц, бүтээц, эдлэхүүн, материал, түүний түүхий эд болон шатамхай, химийн хортой, эрчим хүчний хэмнэлттэй бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэх</p> | <p>Барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага</p> | | | | |

Эдгээрийг үндэслэн БТХ дахь барилгын ажлын зөвшөөрөлтэй холбоотой зохицуулалт нь практикт хангалттай хэрэгжихгүй байна хэмээн дүгнэж байна.

3.2.5.Барилга, байгууламжийн төсөв

| | | |
|-----------------|---------------------|---------|
| Үнэлэгдэх хэсэг | Томьёолсон үзүүлэлт | шалгуур |
|-----------------|---------------------|---------|

| | |
|---|---|
| <p>24 дүгээр зүйл. Барилга байгууламжийн төсөв</p> <p>24.2.Улс, орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл тусламжийн хөрөнгөөр санхүүжүүлэх барилга байгууламжийн төсвийн тооцоог мэргэшлийн зэрэгтэй төсөвчнөөр хийлгэсэн байна.</p> <p>24.4.Барилгын материалын үнэ болон ханшны өөрчлөлт, бусад хүчин зүйлээс хамааран барилга байгууламжийн төсвийн тооцоонд өөрчлөлт оруулах тохиолдолд санхүү, эдийн засгийн болон барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагууд хамтран үндэслэл, тооцоог хянаж, санхүүжүүлэх асуудлыг зохих журмын дагуу шийдвэрлэнэ.</p> | <p>Улс, орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл тусламжийн хөрөнгөөр санхүүжүүлэх барилга байгууламжаас бусад барилга, байгууламжийн төсвийн тооцоог мэргэжлийн төсөвчнөөр хийлгэх шаардлагатай юу?</p> |
|---|---|

24 дүгээр зүйлийн 24.2 дахь хэсэгт зөвхөн улс, орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл тусламжийн хөрөнгөөр санхүүжүүлэх барилга байгууламжийн төсвийг мэргэшлийн зэрэгтэй төсөвчнөөр хийлгэхээр заасан байна. Барилга байгууламжийн төсвийг хөрөнгө оруулалт өмчийн хэлбэрээс нь үл хамааран мэргэшлийн зэрэгтэй төсөвчин хийх шаардлагатай бөгөөд төсөвтэй холбоотой БНБД заавал мөрдөхөөр зохицуулсан байдаг тул уг заалт нь практикт нийцэхгүй байгаа юм.

Зураг төслийн дагуу төсвийг төсөв зохиох үеийн үнээр тодорхойлно. Барилгын төсөв зохиосноос хойш барилга угсралтын ажлыг гүйцэтгэх хугацаанд материалын үнэ, барилгын өртөгт орсон өөрчлөлтийг тусгасан барилга угсралтын үнийн өсөлтийн батлагдсан индексийг барилгын ажлын гэрээний нөхцөлд нийцүүлэн хэрэглэх байдлаар зохицуулах шаардлагатай. Гэтэл 24.4 дэх заалт нь хэрэгжилтийн шатанд Санхүү, эдийн засгийн болон барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагууд нь төсвийн өөрчлөлтийг ямар зарчим, зохион байгуулалттайгаар хэрхэн хянах нь тодорхойгүй, дагаж гарсан дүрэм, журам батлагдаагүйн улмаас хуулийн энэхүү хэсгийг хэрхэн хэрэгжүүлэх нь тодорхойгүй байна.

3.2.6.Барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх

| Үнэлэгдэх хэсэг | Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт |
|---|---|
| 25.1.Барилга байгууламжийн зураг төслийн магадлалыг энэ хуулийн 23.2-т заасан эх загвар | Практикт хэрэгжүүлэхэд хүндрэл гарч байгаа эсэх буюу практикт |

| | |
|--|---|
| <p>зураг /эскиз/ болон ажлын зургийн үе шатуудад ажлын 15 өдөрт багтаан хийнэ.</p> <p>25.5.Барилгын ажлын явцад барилга байгууламжийн үндсэн хийц, бүтээцэд өөрчлөлт оруулсан бол тухайн өөрчлөлтийг тусгаж боловсруулсан зураг төсөлд дахин магадлал хийлгэнэ.</p> <p>25.8.Энэ хуулийн 10.1.1-д заасан ангилалд хамаарах барилга байгууламжийн зураг төсөлд захиалагчийн хүсэлтээр магадлал хийж болно.</p> <p>25.9.Энэ хуулийн 12.1-д заасан шаардлагыг зөрчсөн нь магадлалын татгалзсан дүгнэлт гаргах үндэслэл болно.</p> <p>34.1.Барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага дараахь чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ: 34.1.4.барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх ажлыг зохион байгуулах;</p> | <p>нийцэж байгаа эсэх?</p> <p>Барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийхэд барилгын өргөтгөл, засвар, тохижилтын ажлуудын зураг төсөлд магадлал хийх эсэх</p> |
|--|---|

БтХ-ийн 25 дугаар зүйлийн 25.1-д Барилга байгууламжийн зураг төслийн магадлалыг энэ хуулийн 23.2-т заасан эх загвар зураг /эскиз/ болон ажлын зургийн үе шатуудад ажлын 15 өдөрт багтаан хийнэ.Энэхүү зохицуулалт нь эх загвар зураг болон ажлын зурагт хамтад нь ажлын 15 өдөрт багтаан магадлал хийнэ гэсэн утгыг илэрхийлж практикт төөрөгдөл үүсгэж байна.

БтХ-ийн 34 дүгээр зүйлийн 34.1.4-т зааснаар барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх ажлыг зохион байгуулах чиг үүргийг Барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага хэрэгжүүлэхээр заасан. Энэ хүрээнд 2018 оны 02 дугаар сарын 14-ний өдрийн “Төрийн зарим чиг үүргийг мэргэжлийн байгуулгаар гүйцэтгүүлэх тухай” Дугаар 51 тогтоолоор тус чиг үүргийг “Барилгын хөгжлийн төв”-өөр гүйцэтгүүлэх болсон. Барилгын хөгжлийн төв нь төрийн өмчит аж ахуйн тооцоот үйлдвэрийн газар бөгөөд Барилгын тухай хуулийн 34 дэх заалтад заасан чиг үүргийн ихэнхийг хэрэгжүүлдэг. Барилгын хөгжлийн төв нь барилга байгууламжийн зураг төслийн магадлалын дүгнэлтийг баталгаажуулан гаргадаг (дэлгэрэнгүйг хавсралт №3-с үзнэ үү) ба магадлалын ажлыг зохион байгуулах чиг үүрэгтэй холбогдуулан хариуцлага хүлээх эсэх нь маргаантай асуудал юм. Өөрөөр хэлбэл алдаатай зураг төсөл, төсөл магадлалаар батлагдаад гарж ирсэн тохиолдолд хариуцлагыг хэн хүлээх нь тодорхой бус байгаа юм.

Улсын Дээд шүүхийн 2020 оны 10 сарын 14 өдрийн Дугаар 376 тогтоолд “Магадлалын дүгнэлтэд Барилгын хөгжлийн төвийн эрх бүхий албан тушаалтнууд гарын үсэг зурдаг; бусад хуулийн этгээдийг магадлал хийх эрхгүй талаар тайлбарладаг зэргээс үзэхэд “Барилгын хөгжлийн төв” ТӨААТҮГ нь барилгын зураг төсөлд магадлал хийх ажлыг зохион байгуулах бус, харин өөрөө магадлалын ажлыг гардан хэрэгжүүлж байна гэж дүгнэхээр байна. Барилгын зураг төсөлд магадлал хийх ажлыг зохион байгуулж буй нэрийдлээр барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлалын дүгнэлтийг баталгаажуулан гаргаж буй нь хууль бус”²³ хэмээн дүгнэсэн.

Харин Улсын Дээд шүүхийн 2024 оны 05 дугаар сарын 06-ны өдрийн Дугаар 001/ХТ2024/0052 тогтоолд “барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх нь захиргааны гүйцэтгэх чиг үүрэг бөгөөд энэ хүрээнд экспертүүдийг сонгон шалгаруулж, эрх олгох, олгосон эрхийг цуцлахаас гадна барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх ажлыг зохион байгуулах хүрээнд эксперттэй гэрээ байгуулж, томилох, гүйцэтгэлд нь хяналт тавих, экспертүүдээс ирүүлсэн зураг төслийн холбогдох хэсэг тус бүрийн магадлалын дүгнэлтийг нэгтгэн, дугаар олгож, баталгаажуулах ажлыг гүйцэтгэх нь, тодруулбал, тодорхой нэг барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх ажлыг зохион байгуулж гаргасан магадлалын дүгнэлтийн нэгтгэл нь Захиргааны ерөнхий хуулийн 37 дугаар зүйлийн 37.1-д заасан захиргааны актын шинжийг бүрэн агуулж байна.”²⁴ гэж дүгнэсэн байна.

Тус хоёр шүүхийн шийдвэрээс үзвэл хуулийг ялгаатай тайлбарласан байх бөгөөд магадлалын дүгнэлтээс үүдэн бий болох эрх зүйн үр дагаврыг хэн хариуцах нь тодорхой бус байгаа юм.

БтХ-ийн 25 дугаар зүйлийн 25.5-т “Барилгын ажлын явцад барилга байгууламжийн **үндсэн хийц, бүтээцэд өөрчлөлт оруулсан бол** тухайн өөрчлөлтийг тусгаж боловсруулсан зураг төсөлд дахин магадлал хийлгэнэ” гэж заасан.

БтХ-ийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.7-д “барилга байгууламжийг өргөтгөх, шинэчлэх гэж барилга байгууламжийн хэмжээг нэмэгдүүлэн **үндсэн бүтээц** болон инженерийн шугам сүлжээг **өөрчлөх, өргөтгөл, шинэчлэлт хийх үйл ажиллагааг**”, 4.1.28-д “засварын ажил гэж **барилгын үндсэн хийц, бүтээцийг өөрчлөхгүйгээр** барилга байгууламжийг засварлах, түүнд суурилуулсан цэвэр, бохир ус, уур, хий, дулаан, цахилгаан, механик тоног төхөөрөмжийн техникийн үзүүлэлтийг бууруулахгүйгээр ашиглалтын хугацааг уртасгах зорилгоор элэгдэж хуучирсан, эвдэрсэн тоног төхөөрөмжийг солих зэрэг үйл ажиллагааг” гэж заасан.

²³ Улсын Дээд шүүхийн 2020 оны 10 сарын 14 өдрийн Дугаар 376 тогтоол. Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан

https://shuukh.mn/single_case/2609?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=3&bb=1

²⁴ Улсын Дээд шүүхийн 2024 оны 05 сарын 06 өдрийн Дугаар: 001/ХТ2024/0052 тогтоол.

<https://www.supremecourt.mn/mn/print?id=42391>

Эдгээрээс үзвэл өргөтгөх, шинэчлэх ажил нь барилгын үндсэн бүтээцийг өөрчлөх тул өргөтгөх, шинэчлэх ажлын зураг төсөлд магадлал хийлгэнэ. Харин засварын ажил нь үндсэн бүтээцийг өөрчлөхгүй учир засварын ажилд магадлал хийлгэхээргүй байна. Гэвч Засгийн газрын 2025 оны 12 дугаар сарын 17-ны өдрийн 211 дүгээр тогтоолын хавсралтаар баталсан “Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, магадлал хийх дүрэм”, Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2014 оны 07 дугаар сарын 07-ны өдрийн 217 дугаар тушаалын хавсралтаар “Барилгын төсөв зохиох дүрэм” /БНБД 81-95-12/-ийн хавсралт №12 “Барилга байгууламжийн зураг төсөлд хийх магадлалын ажлын зардлын хувь хэмжээ” зэргээс үзвэл засварын ажилд магадлал хийлгэхээр байна. Эндээс үзвэл БтХ нь норм, стандарт болон дүрэм журамтай зөрчилдөж байна. Эдгээрийг үндэслэн БтХ дахь зураг төслийн магадлалтай холбоотой зохицуулалтыг хэрэгжүүлэхэд практикт хүндрэл бэрхшээл үүсэж байна хэмээн дүгнэж байна.

3.2.7.Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах

| Үнэлэгдэх хэсэг | Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт |
|---|---|
| 35.1.Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга барилгын талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ: | Тус заалтад зааснаар барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулахад практикт хүндрэл, бэрхшээлтэй асуудал тулгамдаж буй эсэх? |
| 35.1.6.Энэ хуулийн 32.1.5, 33.1.23-т зааснаас бусад барилгын ажлын зөвшөөрөл олгож, барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах; | Ашиглалтад оруулах бүрэн эрхийг засаг даргад олгох нь оновчтой эсэх |
| 37.6.Дуусаагүй, дууссан боловч ашиглалтад оруулаагүй барилга байгууламжийг ашиглахыг хориглоно. | |

Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулахад хуулийн энэ заалтаас гадна Засгийн газрын 2021 оны 212 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах дүрэм”-ийг мөрдөж ажилладаг.

БтХ-ийн 35 дугаар зүйлийн 35.1.6 дахь заалт нь 37 дугаар зүйлийн 37.1.6 дахь заалтад “37.1.Барилгын ажлын захиалагч дараахь чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ: 37.1.6. энэ хуулийн 48.1-д заасны дагуу барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах ажлыг зохион байгуулах; 48 дугаар зүйлийн 48.1 дэх хэсэгт “Барилгын ажлын зөвшөөрөлд заасан нөхцөл, зураг төслийн дагуу гүйцэтгэснийг баталгаажуулан энэ хуулийн 35 дугаар зүйлд заасан эрх бүхий байгууллага барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулна.” гэж заасантай тус тус холбогддог.

Аймаг, нийслэлийн засаг даргын хувьд өндөр болон онцгой төвөгшилтэй, улс бүс нутгийн чанартай томоохон барилга байгууламж, тухайлсан барилгын

зөвшөөрөл олгосон барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах нөөц боломж хязгаарлагдмал бөгөөд тухайн тохиолдолд зайлшгүй барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв болон бусад байгууллага хариуцан зохицуулах хэрэгцээ шаардлага тулгардаг. Сүүлийн жилүүдэд өндөр барилга байгууламж ихээр баригдах болсонтой холбоотойгоор гүйцэтгэгч, захиалагчийн зүгээс барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад хандаж ашиглалтад оруулах комисс томилох хүсэлтийг ирүүлэх нь ихэссэн.

Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах ажлыг зохион байгуулах үүрэг захиалагчид хамаардаг бөгөөд энэ чиг үүргийг хэрэгжүүлэх бүтэц тогтолцоо хангалтгүй байна.

Жишээ: БТХ-ийн 42 дугаар зүйлийн 42.1.8 дахь заалтад зааснаар барилга байгууламжийн захиалагчийн чиг үүрэг нь барилгын салбарын зөвлөх үйлчилгээний чиглэлд хамаарах юм. БТХ-ийн 42 зугаар зүйлийн 42.3 дахь хэсэгт зааснаар зөвлөх үйлчилгээ үзүүлэх иргэн, хуулийн этгээд нь Барилгын хөгжлийн төвд бүртгүүлэхээр байгаа хэдий ч 6 аймгийн Засаг даргын дэргэдэх Барилгын захиалагчийн алба мэргэжлийн боловсон хүчингүйгээр зөвлөх үйлчилгээ үзүүлж байгаа бөгөөд энэ нь Засгийн газрын 2021 оны 343 дугаар тогтоолоор батлагдсан Зөвлөх үйлчилгээ үзүүлэх иргэн, хуулийн этгээдэд тавих шаардлага, бүртгэх журмыг зөрчиж буй хэрэг юм.

Зөвлөх үйлчилгээ үзүүлэх иргэн, хуулийн этгээдэд тавигдах шаардлага, бүртгэх журмаар 11 төрлийн мэргэжлийн мэргэшсэн инженер байж, зөвлөх үйлчилгээний эрх авч, бүртгүүлэн үйл ажиллагаагаа хэрэгжүүлэх ёстой, мөн зөвлөх үйлчилгээ үзүүлэх хуулийн этгээдийн багийн ахлагч нь мэргэжлийн чиглэлээр 20-оос доошгүй жил ажилласан зөвлөхөөс дээш зэрэгтэй инженер байх ёстой байтал агрономич, геологич, бизнесийн эдийн засагч, цахилгааны инженер зэрэг мэргэжлийн бус хүмүүс техникийн хяналтыг хэрэгжүүлж байгаа нь хууль тогтоомжид заасан шаардлагад нийцэхгүй байна.

Барилга байгууламжийн захиалагчийн хяналт хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааг Барилгын тухай хууль, Улсын Их Хурлын 2013 оны 58 дугаар тогтоол, Засгийн газрын 2018 оны 51 дүгээр тогтоол, 2014 оны 93 дугаар тогтоол, 2018 оны 170 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Барилга захиалагчийн дүрэм”, 2018 оны 319 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Зөвлөх үйлчилгээ үзүүлэх иргэн, хуулийн этгээдэд тавих шаардлага, бүртгэх журам”-аар тус тус зохицуулж байна.

Монгол Улсын Их Хурлын 2013 оны 58 дугаар тогтоолоор “... барилга захиалагчийн товчоо, албадыг нэгтгэн, эдгээр барилга байгууламж бариулах ажлыг улсын хэмжээнд хариуцан гүйцэтгүүлэх чиг үүрэг бүхий улсын үйлдвэрийн газрыг байгуулан үйл ажиллагааг нь эхлүүлэх...”-ийг Монгол улсын Засгийн газарт даалгасан.

Улмаар Монгол улсын Засгийн газрын 2014 оны 93 дугаар тогтоолоор улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар баригдаж байгаа барилга байгууламжид

захиалагчийн хяналт хийх чиг үүрэгтэй БСШУЯ, ЭМЯ, ССАЖЯ-дын дэргэдэх Барилга захиалагчийн албадыг татан буулгаж, тэдгээрийн хяналтын чиг үүргийг “Барилгын хөгжлийн төв” ТӨҮГ-т нэгтгэсэн.

Мөн Төрийн өмчийн бодлого зохицуулалтын газрын 2018 оны 85 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Барилгын хөгжлийн төв” ТӨҮГ-ын дүрмийн 4.2 дахь хэсэгт зааснаар Барилгын салбарын төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүргийг хэрэгжүүлэгч мэргэжлийн байгууллагын хувьд дор дурдсан үндсэн чиг үүргийг мэргэжлийн байгууллагын хувьд дор дурдсан үндсэн чиг үүргийг хэрэгжүүлэх ба 4.2.1-д “улсын төсөв болон гадаад, дотоодын санхүүжилтээр хот байгуулалт, барилгын салбарт хэрэгжүүлэх төсөл, арга хэмжээний хэрэгжилтэд захиалагчийн хяналт хэрэгжүүлнэ” гэж үйл ажиллагааны чиглэлд нь захиалагчийн хяналт хэрэгжүүлэх чиг үүргийг оруулсан.

Иймд, дээрх зохицуулалтуудын хүрээнд тус төв нь захиалагчийн техникийн хяналтыг хэрэгжүүлэн ажиллаж байна. Төв нь 2022 онд 252 төсөл арга хэмжээг байнгын ашиглалтад оруулсан байна. Үүнд: БХБС-ын 83, БСШУСС-ын 113, ЭМС-ын 31, бусад яамны 5 төсөл арга хэмжээ байна.

Улсын комисстой холбоотой асуудлаар захиргааны хэргийн шүүхэд ихэвчлэн комисс тухайн барилгыг хүлээж авахгүй байх эс үйлдэхүй, эсвэл комиссын актыг хүчингүй болгуулах нэхэмжлэлийн шаардлагатай хэргүүд гарч байна. Барилгын тухай хуулийн 37 дугаар зүйлийн 37.6 дахь хэсэгт зааснаар “Дуусаагүй, дууссан боловч ашиглалтад оруулаагүй барилга байгууламжийг ашиглахыг хориглоно” гэж заасны дагуу комисс ажиллахаас татгалздаг боловч энэ асуудлыг ЗГ-ын 2021 оны 212 дугаар тогтоолоор баталсан “Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах дүрэм”-ийн 10.3 дахь хэсэгт “Ашигласан нь тогтоогдсон барилга байгууламжид комисс ажиллуулахыг хориглох бөгөөд энэ асуудлыг шүүхээр шийдвэрлүүлсний үндсэн дээр ашиглалтад оруулах комисс ажиллуулна” гэж заасны дагуу шүүхийн хүчин төгөлдөр шийдвэрийг үндэслэн хүлээн авдаг асуудал түгээмэл байна.

Шүүхийн практикаас үзвэл БтХ-ийн 37.6 дахь заалт нь хориглосон агуулгатай хэм хэмжээ байгаа хэдий ч барилгыг ашигласан нөхцөлд хүндэтгэн үзэх нөхцөлийг харгалзан комисс ажиллуулах шийдвэр гаргаж байгаа нь ЗГ-ын 2021 оны 212 дугаар тогтоолоор баталсан “Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах дүрэм” нь БтХ-ийн 37 дугаар зүйлийн 37.6 дахь хэсгийг мөрдөхгүй байх нөхцлийг бүрдүүлж байна.

Дуусаагүй, дууссан боловч ашиглалтад оруулаагүй барилгыг ашигласнаас үүдэн чанарын баталгаагүй барилга байгууламжид иргэд амьдрах нөхцөл бүрдэх бөгөөд Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт заасан иргэдийн эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах эрх зөрчигдөх, энэ нь цаашлаад хэрэглэгчийн эрх, өмч, барилга байгууламжийн баталгаатай холбогдсон маргааны тоог нэмэгдүүлэх шалтгаан болж байна.

Дээрх жишээ тохиолдлоос харахад Барилгын тухай хуулийн 35 дугаар зүйлийн 35.1.6 дэх заалт, 37 дугаар зүйлийн 37.6 дахь хэсэг нь практикт бүрэн утгаараа хэрэгжих боломжгүй байна.

3.2.8.Нийтийн болон гуравдагч этгээдийн ашиг сонирхол

| Үнэлэгдэх хэсэг | Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт |
|--|--|
| <p>7.1.Эрх бүхий байгууллага барилгын ажлын зөвшөөрөл олгохдоо доор дурдсан асуудлыг харгалзан үзнэ:</p> <p>7.1.1.барилгын үйл ажиллагаанаас шалтгаалан үүсэх иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтад байгаа газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой эрх, ашиг сонирхол;</p> <p>7.1.2.иргэн, хуулийн этгээдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, ажиллахтай холбогдон үүсэх эрх, ашиг сонирхол;</p> <p>7.1.3.энэ хууль болон хот байгуулалтын тухай хууль тогтоомжид заасан зарчимд нийцэж байгаа эсэх.</p> | <p>Барилгын ажил эхэлсний дараа хязгаарласан тохиолдолд асуудлыг хэрхэн шийдвэрлэж байна вэ?</p> |

БтХ-ийн 7 дугаар зүйлийн 7.1 дэх хэсэгт барилгын ажлын зөвшөөрөл олгохдоо хуулийн 7.1.1, 7.1.2, 7.1.3 дахь заасан хэсгийг харгалзан үзнэ гэж зохицуулсан байдаг.

БтХ-ийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.15 дахь заалтад *“барилгын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл /цаашид “барилгын ажлын зөвшөөрөл” гэх/ гэж энэ хуульд заасны дагуу барилгын ажлыг гүйцэтгэхийг зөвшөөрч, эрх бүхий байгууллагаас гаргасан шийдвэрийг;*” гэж заасан байдаг. Эндээс үзвэл барилгын ажил эхлүүлэх болон үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл олгод үед 7 дугаар зүйлийн 7.1 дэх хэсэгт заасан асуудлыг харгалзан үзэх ёстой байна.

Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар гэдэг нь иргэн, хуулийн этгээдээс өөрийн өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийн газарт төлөвлөлт хийлгэж аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектороос зөвшөөрөл авч буй нэгэн хэлбэр юм. Өөрөөр хэлбэл архитектур төлөвлөлтийн даалгавар авах нь барилгын ажлын зөвшөөрөл авахаас өмнө нь хийгдэх ажиллагаа юм.

Практикт дийлэнх тохиолдолд барилга угсралтын ажил эхлэх буюу түр хашаа барих, газар шорооны ажил эхлэх, суурь цутгах үед иргэн, хуулийн этгээдээс зөрчигдсөн эрхээ сэргээлгэхээр архитектур төлөвлөлтийн даалгаврыг хүчингүй болгох агуулга бүхий гомдол, нэхэмжлэл гаргаж байна. Өөрөөр хэлбэл архитектор төлөвлөлтийн даалгавар нь нийтийн болон гуравдагч этгээдийн эрх ашигт сөргөөр нөлөөлж буй учир ихэнх тохиолдолд дээрх агуулгаар гомдол, нэхэмжлэл гаргаж байна (дэлгэрэнгүйг хавсралт №5-с үзнэ үү).

БТХ-д архитектур төлөвлөлтийн даалгаврыг хүчингүй болгохдоо 27 дугаар зүйлийн 27.3 дэхь хэсэгт заасан үндэслэл тогтоогдсон тохиолдолд буюу *27.3.1.хот байгуулалтын баримт бичигт заасан шаардлагыг хангаагүй, 27.3.2.зураг төсөлд магадлал хийгдээгүй,*

27.3.3.энэ хуулийн 7 дугаар зүйлд заасан олон нийтийн болон гуравдагч этгээдийн эрх, ашиг сонирхлыг хангаагүй болохыг эрх бүхий байгууллага тогтоосон бол хүчингүй болгохоор зохицуулсан байна.

Архитектор төлөвлөлтийн даалгаврыг гаргахдаа Барилгын тухай хуулийн 7-р зүйлийг хэрэглэж олон нийтийн болон эрх ашиг сонирхлыг хангаж ёстой байтал барилгын ажлын зөвшөөрлийг олгохдоо БТХ-ийн 7-р зүйлд заасныг баримталж байгаа нь буруу байна. Өөрөөр хэлбэл дарааллын хувьд процессын алдаа гарч байгаа бөгөөд анхнаасаа төлөвлөлтийн шатанд нийтийн болон гуравдагч этгээдийн эрхийг хангаагүйн улмаас маргаан гарч, шүүхээс архитектор төлөвлөлтийн даалгаврыг хүчингүй болгож үүнээс үүдэн барилгын ажлын зөвшөөрөл дагаж хүчингүй болж байна.

Энэ тохиолдолд 7 дугаар зүйлд 7.1 дэх хэсэгт барилгын ажлын зөвшөөрөл олгохдоо дор дурдсан асуудлыг харгалзан үзнэ гэж зөвхөн барилгын ажлын зөвшөөрлийг олгох хүрээнд л хамааруулан заасан нь оновчгүй юм. Өөрөөр хэлбэл зураг төсөлд магадлал хийх, архитектур төлөвлөлтийн даалгавар авах зэрэг төлөвлөлтийн үйл ажиллагаанд ч нийтийн болон гуравдагч этгээдийн эрх, ашиг сонирхлыг харгалзан үзэж шийдвэр гаргах ёстой бөгөөд үүнийг БТХ-д зохицуулаагүй байгаагаас үүдэн иргэд, олон нийтийн эрх ашиг зөрчигдөх нөхцлийг бүрдүүлж байна.

Хэрэв нэгэнт барилгын ажил эхэлсний дараа барилгын ажлын зөвшөөрөл олгосон шийдвэрийг хүчингүй болгосон тохиолдолд барилгыг буулгах шаардлагатай болох бөгөөд барилгын гүйцэтгэгч, захиалагчид санхүүгийн дарамт учрах юм.

Жишээ: ЭМ ЭНД ЖИ КОНСТРАКШН” ХХК-ийн барьж байгаа “АКУА ГАРДЕН” барилгын талаар /энэ хэргийг шүүхээр эцэслэн шийдвэрлээгүй байгааг анхаарна уу/

Нийслэлийн Засаг даргын 2008 оны 442 тоот захирамжаар анх уг маргаан бүхий газрыг авч байсан. Нийслэлийн Засаг даргын 2020 оны есдүгээр сарын 30-ны өдрийн захирамжаар “Эм энд жи констракшн” ХХК-ийн 11.8 га газар эзэмших эрхийг цуцалсан. Гэвч “Эм энд жи констракшн” ХХК-аас шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж, улмаар

Захиргааны хэргийн шүүхийн 2021 оны есдүгээр сарын 30-ны өдрийн шийдвэрээр Нийслэлийн Засаг даргын шийдвэрийг хүчингүй болгож, газар эзэмших эрхийг сэргээсэн.

Нийслэлийн Засаг даргын 2022 оны А/17 дугаартай захирамжийг үндэслэн Нийслэлийн Ерөнхий Архитектор 2022 оны 03 дугаар сарын 23-ны өдрийн ХТХ2022/00-190 дугаартай Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар, Загвар зураг б Барилга хот байгуулалтын яамнаас 2022 оны 07 дугаар сарын 07-ны өдрийн 002/2022 дугаартай Барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээг 2024 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийг хүртэл хугацаагаар авсан.

Дээрх барилгын асуудал өнөөдрийн түвшинд хүрэхэд газар олголт хийхдээ Усны тухай хууль болон холбогдох хууль тогтоомжуудыг зөрчсөн, 2008 оноос хойш хугацаа сунгах, газрын гэрээ гэрчилгээг шинэчлэх тутам газрын зориулалтыг өөрчилсөн, холбогдох төрийн захиргааны байгууллагын зөвшөөрөлгүй баригдсан, барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээг нийт барилга 50-60 хувь баригдсан байхад нөхөж олгосон, дунд голын далан сувгийг нарийсгаж боосон гэх зэрэг олон асуудлууд гарсан.

Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар, Загвар зураг батлахад дунд голын онцгой хамгаалалтын бүс рүү оруулж батлуулсан. Энэ нь:

- Газрын тухай хуулийн 33 дугаар зүйлийн 33.6 /Усны сан бүхий газрын онцгой хамгаалалтын бүс болон ус хангамжийн эх үүсвэрийн эрүүл ахуйн бүсэд иргэн, хуулийн этгээдэд газар ашиглуулах, эзэмшүүлэхийг хориглоно./,
- Хот байгуулалтын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.1.1 /хот, тосгоны ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн шаардлага, үе шатны зорилт, эдэлбэр газрын зориулалт, инженерийн шугам сүлжээний даац, технологийн горим зөрчиж газар олгох;/,
- 24.1.2/олгосон газарт зориулалтын бүс барилга байгууламж барих, хүн амын амьдрах орчны чанарт сөрөг нөлөө бүхий үйл ажиллагаа явуулах;/, 24.1.6,
- Усны тухай хуулийн 22 дугаар зүйл 22.2/Усны сан бүхий газрын эргээс 50 метрээс доошгүй зайд болон гол мөрний татамд онцгой хамгаалалтын бүс тогтооно./,
- 22.3/Усны сан бүхий газрын эргээс 200 метрээс доошгүй зайд энгийн хамгаалалтын бүс, ус хангамжийн эх үүсвэрээс 100 метрээс доошгүй зайд эрүүл ахуйн бүс тогтооно./, болон
- Барилгын тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.1/.Барилга байгууламж дараах шаардлагыг хангасан байна.
- 14.1.1.зураг төслийн дагуу баригдсан байх;
- 14.1.2.барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагыг хангасан байх;
- 14.1.3.байгаль орчинд сөрөг нөлөөгүй байх; 14.1.4.зэргэлдээ орших барилга байгууламжийн ашиглалтын хэвийн нөхцөлийг алдагдуулахгүй байх/,

- Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2016 оны 50 дугаар тогтоолыг тус тус зөрчсөн.

Дээрх тохиолдолд хуулийн хэм хэмжээний хийдэлтэй байдлаас шалтгаалан төлөвлөлтийн зөвшөөрөл олгох шатанд гуравдагч этгээдийн болон нийтийн эрх ашгийг харгалзан үзээгүй хэмээн үзэж болох юм. Иймд БтХ-ийн 7 дугаар зүйлийн 7.1 дэх хэсгийг хэрэгжүүлэхэд практикт хүндрэл бэрхшээл тулгарч байна гэж дүгнэж байна.

IV. ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ

ДҮГНЭЛТ

Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлалын дагуу Барилгын тухай хуульд үнэлгээ хийж дараах дүгнэлтэд хүрч байна.

Барилгын тухай хууль нь 2016 онд батлагдсан бөгөөд түүнээс хойш нийгмийн амьдралд барилгын салбарын харилцааг тодорхой хэмжээнд зохицуулсаар өдийг хүрсэн ч хуулийг хэрэгжүүлэх явцад захиргааны байгууллагуудад хуулиар олгогдсон эрх үүрэг ойлгомжгүй, зохицуулалтууд өөр хоорондоо зөрчилтэй буюу хуулийн хэм хэмжээ хоорондын уялдаа холбоо алдагдсан, үйлчилж эхэлснээс хойшхи 10 жилийн хугацаанд 19 удаа нэмэлт, өөрчлөлт орсон зэрэг нөхцөл байдлаас үүдэн зарим тохиолдолд тус хуулийг хэрэглэх явцад хүндрэл, бэрхшээл үүсч байна.

Зорилгод хүрсэн байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

БтХ-ийн зорилтыг томъёолсон байдал нь төдийлөн оновчтой биш байгаа бөгөөд хуулиар зохицуулах ёстой зарим төрлийн харилцааг нарийвчлан тусгаагүй байна. Үүнээс шалтгаалан барилгын салбар дахь үүрэг, хариуцлагын тогтолцоог тодорхой болгох, хяналтын механизмыг бүрдүүлэх үндсэн зорилго хангагдаагүй байгаа юм. Барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага байгуулагдаагүй бөгөөд салбарын хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг хангах, салбарын шинжлэх ухаан, техник технологийн бодлогыг хэрэгжүүлэх чиг үүрэг огт хэрэгжихгүй байна. Мөн хамгаалалтын горим тогтоох тухай зохицуулалт болон барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээний үлгэрчилсэн загвар батлах тухай зохицуулалт огт хэрэгжээгүй байна. Үйлдвэрлэлийн осол хурц хордлогын тоо өндөр байгаа нь ХАБЭА шаардлагыг тогтоосон зохицуулалтын хэрэгжилт хангалттай бус байгаагийн илрэл юм. Барилга байгууламжийн гаднах ногоон байгууламжийн хувь хэмжээний асуудал болон барилгын ажил гүйцэтгэх газарт сервитут тогтоох шийдвэр гаргах субъектыг зохицуулсан хэм хэмжээ нь бусад хуулийн хэм хэмжээтэй зөрчилтэй байгаагаас үүдэн огт хэрэгждэггүй. Эдгээрийг үндэслэн зорилгод хүрсэн байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн БтХ-ийн зохицуулалт нь анх тогтоосон зорилгодоо хүрч чадаагүй байна хэмээн дүгнэж байна.

Практикт хэрэгжих боломжтой байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

Хуулийн нэр томъёо нь "Хууль тогтоомжийн тухай хууль"-д заасан нийтлэг шаардлагад нийцээгүй, зарим нэр томъёо ойлгомжгүй томъёологдсон байна. Барилгын ажлын зөвшөөрөлтэй холбоотой зохицуулалт нь Зөвшөөрлийн тухай хуулийн зохицуулалттай зөрчилдөж байна. Зураг төслийн магадлал хийх ажиллагаанд хариуцлага хүлээх субъект тодорхойгүй байгаа нь практикт хүндрэл үүсгэж байна. Зураг төсөлд магадлал хийх тухай зохицуулалт боловсронгуй бус байгаагаас үүдэн төөрөгдөл үүсгэж алдаатай зураг төслийг магадлалаар баталсан тохиолдолд хариуцлага хүлээлгэх этгээд тодорхой бус байгаа юм. Төсвийн өөрчлөлтийг хянах ажиллагааны журам, зарчим тодорхойгүй байгаа учраас уг зохицуулалтыг хэрэгжүүлэхэд хүндрэл, бэрхшээл тулгамдаж байна. Ашиглалтад

оруулах асуудлыг зохицуулсан заалтууд практикт бүрэн утгаараа хэрэгжих боломжгүй. Тухайлбал, барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах ажлыг зохион байгуулах захиалагчийн чиг үүргийг хэрэгжүүлэх бүтэц тогтолцоо хангалтгүй бөгөөд дуусаагүй, дууссан боловч ашиглалтад оруулаагүй барилгыг ашиглахыг хориглох заалт хэрэгждэггүй байна. Мөн барилгын ажлын зөвшөөрөл олгоход нийтийн болон гуравдагч этгээдийн эрх, ашиг сонирхлыг харгалзан үзэх зохицуулалтыг хэрэгжүүлэх механизм тодорхойгүй байна. Эдгээрийг үндэслэн уг шалгуурын хүрээнд үнэлсэн заалтууд нь практикт хэрэгжих боломжгүй байна хэмээн дүгнэж байна.

Зөвлөмж

V. ЭХ СУРВАЛЖ

Хууль тогтоомж:

- Монгол Улсын Үндсэн хууль 1992
- Автозамын тухай хууль 2017
- Барилгын тухай хууль 2016
- Газрын тухай хууль 2002
- Газрын хэвлийн тухай хууль 1988
- Галын аюулгүй байдлын тухай хууль 2015
- Гамшгаас хамгаалах тухай хууль 2017
- Геодези зураг зүйн тухай хууль 1997
- Захиргааны ерөнхий хууль 2015
- ЗЗНДНУ-ын тухай хууль 2020
- Зөвшөөрлийн тухай хууль 2022
- Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хууль 2017
- Зөрчлийн тухай хууль 2017
- Иргэний хууль 2002
- Кадастрын тухай хууль 1999
- Монгол улсын засгийн газрын тухай хууль 1993
- Монгол улсын яамны эрх зүйн байдлын тухай хууль 2004
- Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль 2023
- Нийтийн албанд нийтийн болон хувийн ашиг сонирхлыг зохицуулах, ашиг сонирхлын зөрчлөөс урьдчилсан сэргийлэх тухай хууль 2012
- Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хууль 2021
- Орон сууцны тухай хууль 1999
- СӨХ-ийн тухай хууль 2003
- Стандартчилал, техникийн зохицуулалт, тохирлын үнэлгээний итгэмжлэлийн тухай хууль" 2017
- Төмөр замын тээврийн тухай хууль 2023
- Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хууль 2023
- Төрийн орон нутгийн өмчийн тухай хууль 1996
- Хархорум хотын бүтээн байгуулалт, хөгжлийг дэмжих тухай хууль 2025
- Хог хаягдлын тухай хууль 2017
- Хот байгуулалтын тухай хууль 2008
- "Хот суурины усан хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль" 2011
- Хот тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль 1993
- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль 2015
- Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль 2024
- Хөгжлийн бодлого төлөвлөлт түүний удирдлагын тухай хууль 2020
- Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний тухай хууль 2016
- Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал эрүүл ахуйн тухай хууль 2008

- Шинэ Зуунмод хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль 2024
- Эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн тухай хууль 2018
- Эрчим хүчний тухай хууль 2001

Монгол Улсын Их Хурлын тогтоол:

- Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн талаар авах зарим арга хэмжээний тухай /Улсын Их Хурлын 2013 оны 20 дугаар тогтоол/
- Алсын хараа-2050 /Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоол/
- “Монгол улсын хууль тогтоомжийг 2028 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл” /Улсын Их хурлын 2024 оны 181 дугаар тогтоол/

Засгийн газрын тогтоол:

- Авто замын барилгын ажлын талаар авах арга хэмжээний тухай ЗГ-ын 237 дугаартай тогтоол, 2014.07.28,
- Авто замын барилгын ажлын талаар авах арга хэмжээний тухай ЗГ-ын 185 дугаартай тогтоол, 2014.06.07,
- Банкны барилгын ажлыг санхүүжүүлж, ашиглалтад оруулах тухай ЗГ-ын 69 дугаартай тогтоол,
- Барилга байгууламж шилжүүлэх, худалдах тухай ЗГ-ын 74 дугаартай тогтоол, 2002.04.17,
- Барилга байгууламжийн ашиглалтын дүрэм батлах тухай зг-ын 353 дугаартай тогтоол, 2017.12.22,
- Барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичгийн ерөнхий тогтолцоо батлах тухай зг-ын 106 дугаартай тогтоол, 2019.03.21,
- Барилга худалдах тухай зг-ын 331 дугаартай тогтоол, 2010.12.22,
- Барилга худалдах тухай зг-ын 166 дугаартай тогтоол, 1999.10.06,
- Барилга захиалагчийн албаны талаар авах арга хэмжээний тухай зг-ын 93 дугаартай тогтоол, 2014.03.21,
- Барилга худалдах тухай зг-ын 249 дугаартай тогтоол, 2001.11.03,
- Барилга шилжүүлэн ашиглуулах тухай зг-ын 184 дугаартай тогтоол, 2002.09.11,
- Барилга шилжүүлэх тухай зг-ын 16 дугаартай тогтоол, 2003.01.22,
- Барилга шилжүүлэх тухай зг-ын 271 дугаартай тогтоол, 2002.12.25,
- Барилга шилжүүлэх тухай /төрийн өмчийн 11 дүгээр байрыг/ зг-ын 242 дугаартай тогтоол, 2003.11.18,
- Барилга шилжүүлэх тухай /төрийн өмчийн 1 дүгээр байрыг/ зг-ын 60 дугаартай тогтоол, 2002.04.03,
- Барилга шилжүүлэх, худалдах тухай зг-ын 93 дугаартай тогтоол, 1998.06.10,
- Барилга, барилгын материалын үйлдвэрлэлийн талаар авах зарим арга хэмжээний тухай зг-ын 28 дугаартай тогтоол, 1992.02.22,

- Барилга, дэд бүтцийн салбарт авах зарим арга хэмжээний тухай зг-ын 282 дугаартай тогтоол, 2007.10.31,
- Барилгын ажлын дутуу санхүүжилтийн тухай зг-ын 121 дугаартай тогтоол, 2001.06.06,
- Барилгын болон эрүүл мэндийн салбарт дэмжлэг үзүүлэх тухай зг-ын 164 дугаартай тогтоол, 2014.05.26,
- Барилгын материалын үйлдвэрлэлийг дэмжих хөтөлбөр батлах тухай зг-ын 171 дугаартай тогтоол, 2012.12.15,
- Барилгын материалын үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэх мастер төлөвлөгөөний тухай зг-ын 222 дугаартай тогтоол, 2007.09.12,
- Барилгын материалын үйлдвэрт дэмжлэг үзүүлэх тухай зг-ын 218 дугаар тогтоол, 2014.07.04,
- Барилгын нэгж талбайн төсөвт өртөг, төсвийн жишиг үнэлгээ батлах тухай зг-ын 336 дугаартай тогтоол, 2010.12.22,
- Барилгын салбарт мэргэжилтэй ажилчин бэлтгэх зарим арга хэмжээний тухай зг-ын 23 дугаартай тогтоол, 2009.01.28,
- Барилгын салбарын мэргэжилтэй ажилтан бэлтгэх талаар авах зарим арга хэмжээний тухай зг-ын 119 дугаартай тогтоол, 2006.05.26,
- Барилгын талаар авах зарим арга хэмжээний тухай зг-ын 35 дугаартай тогтоол (захирамж), 1995.03.01,
- Газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах тухай зг-ын 32 дугаартай тогтоол, 2025.07.30,
- Дуусаагүй барилга байгууламжийг хувьчлах тухай зг-ын 146 дугаартай тогтоол, 1998.08.13,
- Дүрэм батлах тухай зг-ын 170 дугаартай тогтоол, 2017.06.14,
- Дүрэм шинэчлэн батлах тухай зг-ын 211 дугаартай тогтоол, 2025.12.17,
- Дүрэм шинэчлэн батлах тухай зг-ын 212 дугаартай тогтоол, 2021.07.20,
- Дүрэм шинэчлэн батлах тухай зг-ын 213 дугаартай тогтоол, 2021.07.20,
- Жагсаалт батлах тухай /"улсын төсвийн хөрөнгөөр 2006 онд хэрэгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын төсөл, арга хэмжээ, барилга байгууламжийн нэмэлт жагсаалт", "улсын төсөв болон улсын авто замын сангийн хөрөнгөөр 2006 онд хэрэгжүүлэх зам, гүүрийн барилга байгууламжийн нэмэлт жагсаалт"/ зг-ын 127 дугаартай тогтоол, 2006.06.07,
- Жагсаалт батлах тухай /хувьчлагдах барилга байгууламжийн жагсаалт/ зг-ын 133 дугаартай тогтоол, 1999.08.25,
- Журам батлах тухай зг-ын 107 дугаартай тогтоол, 2019.03.21,
- Зам, тээвэр, барилга, нийтийн аж ахуйн салбарын 2010-2011 оны өвөлжилтийн бэлтгэл ажлыг хангах зарим арга хэмжээний тухай зг-ын 184 дугаартай тогтоол, 2010.07.07,

- Замын сангийн хөрөнгөөр 1995 онд санхүүжүүлэх зам, гүүрийн барилгын ажлын тухай зг-ын 05 дугаартай тогтоол(захирамж), 1995.01.04,
- Зарим барилга байгууламж шилжүүлэх тухай зг-ын 173 дугаартай тогтоол(захирамж), 2001.07.18,
- Конторын барилга шилжүүлэх тухай зг-ын 197 дугаартай тогтоол(захирамж), 1998.10.21,
- Орон сууц хувьчлах тухай /батлан хамгаалах яам болон зэвсэгт хүчний барилгын цэргийн удирдах газрын харьяа хуулийн этгээдийн эзэмшилд байгаа/ зг-ын 191 дугаартай тогтоол, 2001.09.05,
- Орон сууцны барилгыг эзэмшүүлэх тухай зг-ын 199 дугаартай тогтоол(захирамж),
- Орон сууцны хороолол, цогцолбор барилгад хүүхдийн цэцэрлэг байгуулах талаар авах зарим арга хэмжээний тухай зг-ын 402 дугаартай тогтоол, 2022.11.09,
- Техникийн зохицуулалт батлах тухай зг-ын 97 дугаартай тогтоол, 2023.03.15,
- Техникийн зохицуулалт батлах тухай зг-ын 98 дугаартай тогтоол, 2023.03.15,
- Техникийн зохицуулалт батлах тухай зг-ын 210 дугаартай тогтоол, 2025.12.17,
- Түрээсийн гэрээгээр эзэмшиж байгаа зарим барилгын тухай зг-ын 33 дугаартай тогтоол, 1999.02.24,
- Төрөөс барилгын салбарын талаар баримтлах бодлого батлах тухай зг-ын 70 дугаартай тогтоол, 2019.02.13,
- Төсвийн хөрөнгөөр барьсан зарим барилга байгууламжийн тухай зг-ын 161 дугаартай тогтоол, 2014.05.21,
- Улсын төвлөрсөн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар 1998 онд санхүүжүүлэх барилга байгууламж, төсөл, арга хэмжээний тухай зг-ын 256 дугаартай тогтоол(захирамж), 1997.12.24,
- Улсын төвлөрсөн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар 1999 онд санхүүжүүлэх барилга байгууламж, төсөл, арга хэмжээний тухай зг-ын 99 дугаартай тогтоол, 1999.06.16,
- Улсын төвлөрсөн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар 2002 онд хэрэгжүүлэх барилга байгууламж, төсөл, арга хэмжээний жагсаалт батлах тухай зг-ын 29 дугаартай тогтоол, 2002.02.27,
- Улсын төвлөрсөн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар хэрэгжүүлэх барилга байгууламж, төсөл, арга хэмжээг шинэчлэн батлах тухай зг-ын 136 дугаартай тогтоол, 2000.09.06,
- Улсын төвлөрсөн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар хэрэгжүүлэх барилга байгууламж, төсөл, арга хэмжээний жагсаалт батлах тухай зг-ын 147 дугаартай тогтоол, 2001.07.04,

- Улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар 2003 онд хэрэгжүүлэх барилга байгууламж, төсөл, арга хэмжээний жагсаалтыг батлах тухай зг-ын 36 дугаартай тогтоол, 2003.02.12,
- Улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар 2004 онд хэрэгжүүлэх барилга байгууламж, төсөл, арга хэмжээний тодотгосон жагсаалтыг батлах тухай зг-ын 229 дугаартай тогтоол, 2004.12.01,
- Улсын төсвийн хөрөнгөөр 2005 онд хэрэгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын төсөл, арга хэмжээ, барилга байгууламжийн жагсаалт батлах тухай зг-ын 21 дугаартай тогтоол, 2005.02.02,
- Улсын төсвийн хөрөнгөөр 2006 онд хэрэгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын төсөл, арга хэмжээ, барилга байгууламжийн жагсаалт батлах тухай зг-ын 19 дугаартай тогтоол, 2006.02.13,
- Улсын төсөв, монгол улсыг хөгжүүлэх сангийн хөрөнгөөр 2007 онд хэрэгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын төсөл, арга хэмжээ, барилга байгууламжийн жагсаалт батлах тухай зг-ын 209 дугаартай тогтоол, 2007.08.22,
- Хувьчлагдах барилга байгууламж, тоног төхөөрөмжийн жагсаалт батлах тухай зг-ын 227 дугаартай тогтоол, 1997.11.12,
- Хувьчлах барилга байгууламж, тоног төхөөрөмжийн жагсаалт батлах тухай зг-ын 181 дугаартай тогтоол, 1999.11.11,
- Хэнтий аймгийн нэгдсэн эмнэлгийн барилгын талаар авах зарим арга хэмжээний тухай зг-ын 21 дугаартай тогтоол, 1995.02.14,
- Хөрөнгө оруулалтын зарим төсөл, арга хэмжээ, барилга байгууламжид зохицуулалт хийх тухай зг-ын 226 дугаартай тогтоол, 2007.09.12,
- Хөтөлбөр батлах тухай зг-ын 308 дугаартай тогтоол, 2014.09.18,
- Элчин сайдын яаманд барилга худалдах тухай зг-ын 175 дугаартай тогтоол, 2005.08.24,
- Үл хөдлөх хөрөнгө худалдах тухай /оху-д суугаа элчин сайдын яамны 105 айлын орон сууцны барилгыг/ зг-ын 231 дугаартай тогтоол, 2002.11.13,

Бусад тогтоол:

- Барилга угсралтын үйл ажиллагаанд хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн шаардлага хангах асуудлыг зохицуулах нийтлэг журам /Нийслэлийн Иргэдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн хурлын 2013 оны 6 дугаар сарын 28-ны өдрийн 75 дугаар тогтоол/
- Үндэсний стандартчиллын 2017-2020 онд баримтлах стратеги 2017 он. /Стандартчиллын үндэсний зөвлөлийн 2017 оны 27 дугаар тогтоол/

Сайдын тушаал:

- Авто зам, замын байгууламжийн барилгын ажилд техник, технологийн хяналтыг хэрэгжүүлэх журам /ЗТХСайдын 2018 оны 228 дугаар тушаал/

- Архитектор, инженерийн орон тооны бус мэргэжлийн зөвлөлийн ажиллах журам /БХБСайдын 2016 оны 160 дугаар тушаал/
- Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журам /БХБСайдын 2016 оны 126 дугаар тушаал/
- Барилга байгууламжийн ашиглалтын гэрчилгээ олгох, паспортжуулах журам /Шадар сайдын 2021 оны 129 дүгээр тушаал/
- Барилга байгууламжийн галын аюулгүй байдлын техникийн зохицуулалтын журам /БХБСайдын 2023 оны 98 дугаар тушаал/
- Барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх экспертэд тавигдах шаардлага, түүнийг өрсөлдөөний журмаар сонгон шалгаруулж, эрх олгох журам /БХБСайдын 2019 оны 213 дугаар тушаал/
- Барилга байгууламжийн норм, нормативын сангийн журам /БХБСайдын 2019 оны 4 дүгээр тушаал/
- Барилга байгууламжийн төвөгшлийн ангилалыг зориулалт, хүчин чадлаар нь тогтоох дүрэм /БХБСайдын 2021 оны 211 дүгээр тушаал/
- Барилга байгууламжийн хувийн хэрэг хөтлөх журам /БХБСайдын 2016 оны 180 дугаар тушаал/
- Барилга байгууламжийн цахим тооцооллын программ хангамжийг баталгаажуулж, хэрэглэх журам /БХБСайдын 2021 оны 268 дугаар тушаал/
- Барилга байгууламжийн эдэлгээний жишиг хугацаа тогтоох дүрэм /БХБСайдын 2023 оны 60 дугаар тушаал
- Барилга угсралт, барилга засварын ажлын хөдөлмөр зарцуулалтын норм боловсруулах дүрэм /БХБСайдын 2005 оны 55 дугаар тушаал/
- Барилга угсралтын ажилд мөрдөх барилгын норм ба дүрэм /БХБСайдын 2005 оны 105 дугаар тушаал/
- Барилга угсралтын ажлыг гүйцэтгэсэн тэмдэглэл /МУДБХСайдын 2000 оны 09-р тушаал/
- Барилга, байгууламжид хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний хүртээмжийг төлөвлөх тухай / БХБСайдын 2022 оны 123 дугаар тушаал /
- Барилгын ажилд зураг төсөл зохиогчийн хяналт тавих дүрэм /БХБСайдын 2016 оны 178 дугаар тушаал/
- Барилгын аюулгүй ажиллагааны үлгэрчилсэн загвар /БХБСайдын 2017 оны 195 дугаар тушаал/
Барилгын дүрэм батлах тухай /Барилга байгууламжийн эдэлгээний жишиг хугацаа тогтоох дүрэм/, /ЗХХАЭ № 12. 2023.04.26/
- Барилгын зураг төсөл боловсруулах барилгын норм ба дүрэм /ЗТ, БХБСайдын 2011 оны 256 дугаар тушаал/
- “Барилгын материалаас дотоод орчны агаарт ялгарах дэгдэмхий органик нэгдлийн зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ” болон “Барилгын материалаас дотоод орчны агаарт ялгарах хорт бодисын зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ” /ЭМС, БХБСайдын 2018 оны А/05, 08 дугаар хамтарсан тушаал/

- Барилгын материалын эрүүл ахуйн аюулгүйн үзүүлэлтийн зөвшөөрөгдөх дээд хэмжээ /ЭМС болон БХБС-н 2018 оны А/05, 08 тоот хамтарсан тушаал
- Барилгын норм ба дүрэм батлах тухай /Усны байгууламжийн буурь/ - /ЗТ,БХБСайдын 2010 оны 107 дугаар тушаал/
- Барилгын салбарын ажилтны давтан сургалт, мэргэшлийн зэрэг олгох дүрэм /БХБСайдын 2017 оны 200 дугаар тушаал/
- Барилгын салбарын ажилтны мэргэжил дээшлүүлэх, мэргэшлийн зэрэг олгох орон тооны бус зөвлөлийн дүрэм /БХБСайдын 2017 оны 155 дугаар тушаал/
- Барилгын салбарын мэргэжилтэн болон хуулийн этгээдийн бүртгэл хөтлөх, шинэчлэх, мэдээллийг мэдээллийн санд байршуулах, мэдээллээр хангах ажлыг зохион байгуулах журам /БХБСайдын 2017 оны 66 дугаар тушаал/
- Барилгын төсөв зохиох дүрэм /БХБСайдын 2020 оны 30 дугаар тушаал
- Барилгын төсөвчний ёс зүйн дүрэм /БХБСайдын 2016 оны 103 дугаар тушаал/
- Барилгын үйл ажиллагаанд холбогдсон зөвшөөрөл олгох хүсэлтийг цахимаар хүлээн авч шийдвэрлэх болон барилгын салбарт нэг цэгийн үйлчилгээ үзүүлэх нийтлэг журам /БХБСайдын 2022 оны 228 дугаар тушаал/
- Барилгын хог хаягдлыг цэвэрлэх, цуглуулах, ангилах, тээвэрлэх, дахин боловсруулах, сэргээн ашиглах, устгах, булшлах журам /БХБСайдын 2020 оны 48 дугаар тушаал/
- "Барилгын хөнгөн цагаан бүтээц" /бнбд 53-04-24/ барилгын норм, дүрэм батлах тухай /Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын 2024 оны 147 дугаар тушаал /
- Геодези, зураг зүйн үйлдвэрлэлд мөрдөх хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн дүрэм /БХБСайдын 2022 оны 136, А/125 дугаар тушаал/
- ЖУРАМ БАТЛАХ ТУХАЙ /Барилгын үйл ажиллагаанд холбогдсон зөвшөөрөл олгох хүсэлтийг цахимаар хүлээн авч шийдвэрлэх болон барилгын салбарт нэг цэгийн үйлчилгээ үзүүлэх нийтлэг журам/ - /ЗХХАЭ №34 2022.12.01/
- Журамд нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай /БХБСайдын 2022 оны 182 дугаар тушаал/
- Зураг төслийн баримт бичигт магадлал хийх ажлын гэрээний үлгэрчилсэн загвар", "Зураг төслийн баримт бичигт магадлал хийх иргэн, хуулийн этгээдтэй байгуулах ажил гүйцэтгэх гэрээний үлгэрчилсэн загвар" , "Зураг төслийн магадлалын дардас, тэмдгийн загвар" болон "Зураг төслийн магадлалын дүгнэлтийн үлгэрчилсэн загвар" /БХБСайдын 2016 оны 179 дүгээр тушаал/
- Орон сууц, иргэний ба үйлдвэрийн барилга байгууламжийн газар хөдлөлтийг тэсвэрлэх чадварыг үнэлэх, судалгаа явуулах, даацын үндсэн бүтээцийг хүчитгэх, паспортжуулах заавар /БХБСайдын 2000 оны 94 дүгээр тушаал/
- Сургуулийн өмнөх боловсролын байгууллагын барилгын төлөвлөлт /БХБСайдын 2022 оны 193 дугаар тушаал /
- Тушаалд нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай /БХБСайдын 2022 оны 222 дугаар тушаал/

- Ус дулаан хангамж, ариутгах татуургын сүлжээ, үерийн усны байгууламжийн геодезийн ажлын дүрэм /БХБСайдын 2016 оны 25 дугаар тушаал/
- Ус хангамж, ариун цэврийн байгууламжийн сүлжээнд эрсдэлийн үнэлгээ хийх заавар” /ЭМС болон БХБСайдын 2017 оны А/149, 78 тоот хамтарсан тушаал /
- Усны сан бүхий газар, усны эх үүсвэрийн онцгой болон энгийн хамгаалалтын, эрүүл ахуйн бүсийн дэглэмийг мөрдөх журам /БОНХАЖСайд, БХБСайдын 2015 оны А-230, 127 дугаар хамтарсан тушаал/
- Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах, зөвшөөрөлцөх, экспертиз хийх дүрэм /ЗТБХБСайдын 2011 оны 226 дугаар тушаал/
- Хөдөлмөр зарцуулалтын нэгж хугацааны норм /БХБСайдын 2021 оны 13 дугаар тушаал/
- Цахилгаан техникийн тоноглол хэрэгсэл, хэмжих, шалгах багаж, автоматикийн тохируулга зүгшрүүлэлтийн ажлын төсвийн норм”, “Ус хангамж, ариутгах татуургын байгууламжийн тохируулга, зүгшрүүлэлтийн ажлын төсвийн норм” /БХБСайдын 2016 оны 75 дугаар тушаал/
- Эмнэлгийн зориулалттай барилга төлөвлөх /БХБСайдын тушаал 2021 оны 03 дугаар тушаал/
- Эрчим хүчний барилга байгууламж барих ажлын журам /ЭХСайдын 2019 оны 125 дугаар тушаал/
- Эрчим хүчний барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх журам /ЭХСайдын 2015 оны 188 дугаар тушаал/

Норм, нормативын баримт бичиг:

- БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН НОРМ, НОРМАТИВЫН БАРИМТ БИЧИГ БАТЛАХ ТУХАЙ. /ЗХХАЭ №27 2022.09.23/
- БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН НОРМ, НОРМАТИВЫН БАРИМТ БИЧИГ ШИНЭЧЛЭН БАТЛАХ ТУХАЙ
- Барилгын бүтээц ба буурын найдваршил. Ерөнхий шаардлага” /БНБД 20-01-11/. 2011 он
- Барилгын норм, дүрэм шинэчлэн батлах тухай "Хиймэл дагуулын технологиор Монгол Улсын геодезийн сүлжээ байгуулах үндсэн дүрэм" /бнбд 11-13-22/ - /ЗХХАЭ №35 2022.12.09/
- ГАДАРГЫН УСНЫ ҮНДСЭН ҮЗҮҮЛЭЛТИЙГ ТОДОРХОЙЛОХ" /бнбд 33-10-25/ БАРИЛГЫН НОРМ БА ДҮРЭМ ШИНЭЧЛЭН БАТЛАХ ТУХАЙ
- ГАН БҮТЭЭЦ" /БНБД 53-03-22/ БАРИЛГЫН НОРМ, ДҮРМИЙГ ШИНЭЧЛЭН БАТЛАХ ТУХАЙ /ЗХХАЭ №27 2022.09.23/
- ЖУРАМ, АРГАЧЛАЛ БАТЛАХ ТУХАЙ ХАЯГДАЛ УСАНД АГУУЛАГДАХ БОХИРДУУЛАХ БОДИСЫН ЖИШИГ ХЭМЖЭЭГ ТОГТООХ ТУХАЙ
- Иргэний барилгын төлөвлөлтөд хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний шаардлагыг тооцсон орон зай, орчин” MNS 6055:2009” стандарт

- Монгол Улсын MNS OHSAS 18001: стандарт
- Монгол улсын стандарт 2016. Агаарын чанар, Техникийн ерөнхий шаардлага.
- Нэг айлын орон сууцны барилгын төлөвлөлт, угсралт” /БНБД 31-09-07/. 2007 он.
- УСНЫ БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН БУУРЬ” /БНБД 33-04-23/ БАРИЛГЫН НОРМ, ДҮРМИЙГ ШИНЭЧЛЭН БАТЛАХ ТУХАЙ /ЗХХАЭ №21. 2023.07.31/

Судалгааны тайлан:

- “Барилгын салбарын норм, нормативын баримт бичигт үзлэг хийж техникийн түвшин тогтоох” ажлын тайлан. 2015 он.
- “Барилгын салбарын норм, нормативын баримт бичигт үзлэг хийж техникийн түвшин тогтоох” ажлын тайлан. 2015 он.
- “Нийслэл Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө”-г батлах тухай УИХ-ын тогтоолын төсөл, <https://d.parliament.mn/tusul/27b4cbb8-03ea-409e-b006-d2b758a60b88>
- 2012-2013 оны үндэсний стандартын шинжлэх ухаан, техникийн түвшинд хийсэн үзлэгийн тайлан. 2013 он.
- 2012-2013 оны үндэсний стандартын шинжлэх ухаан, техникийн түвшинд хийсэн үзлэгийн тайлан. 2013 он.
- Авлигын гэмт хэргийн шүүхийн шийдвэрийн эмхэтгэл. 2017 он.
- Албан тушаалын гэмт хэргийн шүүхийн шийдвэрийн эмхэтгэл. 2016 он. .
- Барилгын салбарын төсвийн суурь нормын үзүүлэлтэд үзлэг шинжилгээ хийх, алдааг залруулах, шинэчлэх шаардлагатай ажлын жагсаалт гаргах ажил”-ын тайлан. 2015 он.
- Барилгын салбарын төсвийн суурь нормын үзүүлэлтэд үзлэг шинжилгээ хийх, алдааг залруулах, шинэчлэх шаардлагатай ажлын жагсаалт гаргах ажил”-ын тайлан. 2015 он.
- БХБЯ, МЛЕ, Дэлхийн улс орнуудын хот төлөвлөлт болон хот байгуулалты чиг хандлага, хууль тогтоомжийн харьцуулсан судалгаа, 2017.
- БХБЯ, МЛЕ, Монгол Улсын хот байгуулалтын хууль, эрх зүйн орчны тойм судалгаа, 2017. https://mcud.gov.mn/resource/mcud/File/2023/02/15/jo29ohu0kixq1z69/Final%20Report%20on%20Legalframework%20of%20Housing%20in%20Mongolia%20by%20MLE%20Team%2012June2018.pdf?utm_source=chatgpt.com
- БХБЯ, Хот байгуулалтын тухай хууль: Хийдэл, зөрчил, давхардлын судалгаа,2018.
- БХБЯ, Хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн хөтөлбөр-Улаанбаатар хот, Төв аймгийн хөгжлийн чиг баримжаа.
- Жайка, 2019, Монгол Улсын Хот байгуулалтын салбарын чадавхыг бэхжүүлэх төслийн 2 дугаар үе шат (MUGCUP2) төслийн төгсгөлийн тайлан. https://openjicareport.jica.go.jp/710/710/710_115_1000010611.html?utm_source
- Жайка, Зам, Тээвэр, Барилга, Хот Байгуулалтын Яам, Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалтын хөтөлбөрийн судалгаа, 2009 https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/11937158_05.pdf?utm_source <https://open>

jicareport.jica.go.jp/pdf/11937141_03.pdf?utm_source

- Жайка, Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалтын хөтөлбөрийн судалгаа
https://openjicareport.jica.go.jp/710/710/710_115_1000010611.html?utm_source
- Монгол Улсын Үйлдвэрлэлийн осол, хурц хордлогын бүртгэл, мэдээллийн систем дэх улирал бүрийн тайлан:
<http://om.inspection.gov.mn/#/content/5?k=p3a8hi>
- Монгол Улсын Үйлдвэрлэлийн осол, хурц хордлогын бүртгэл, мэдээллийн систем дэх улирал бүрийн тайлан:
<http://om.inspection.gov.mn/#/content/5?k=p3a8hi>
- Монгол Улсын хот байгуулалтын тайлан (НҮБ, Хабитат-III), 2022
https://www.urbanagendaplatform.org/sites/default/files/2020-09/Mongolia-HABITAT-III-Report-25.04.2016-english-final.pdf?utm_source
- Монгол Улсын ХЭҮК Монгол Улс дахь Хүний эрх, эрх чөлөөний байдлын талаарх 21 дэх илтгэл. 2022 он.
- Н.Баярмаа, БХБЯ, Газрын тухай ерөнхий хуулийн үзэл баримтлалын заримасуудал: Иргэний хууль ба Газрын тухай хууль, 2018
- Ногоон бүсийн бодлогын судалгаа (2022)
https://www.researchgate.net/publication/366022567_A_Study_on_Policy_and_Institutional_Arrangements_for_Urban_Green_Space_Development_in_Ulaanbaatar_Mongolia
- НҮБ-ын Хабитат III хурал, “Хотжилтын шинэ хөтөлбөр”
- УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Гадаадын зарим орны хот байгуулалтын эрх зүйн зохицуулалтын харьцуулсан судалгаа, Бодлогын судалгаа, шинжилгээ Боть 14, 2012.
- УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Газар өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, дундын өмчлөлийн газартай холбогдох эрх зүйн зохицуулалт, бусад орны туршлага, Бодлогын судалгаа, шинжилгээ Боть 23
- УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Хотжилтын бодлогын эрх зүйн орчны шинжилгээ СТ-10/407 Бодлогын судалгаа, шинжилгээ Боть 4, 2010.
- УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Хотыг дахин хөгжүүлэх чиглэлээр Казахстан Улсын эрх зүйн орчны судалгаа СТ-14/429, 2014. 50
- УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Хотын талаар баримтлах бодлогын олон улсын туршлагаас СТ-10/410, 2010.
- Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө-Суурь судалгаа, дүгнэлт, <https://sudalгаа.gov.mn/AKW7rC>
- Үндэсний хөгжлийн газар, Д.Хайсамбуу, Хот байгуулалт, газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтийн судалгаа, 2018.
- ХЗДХЯ, БХБЯ хамтран ГОУХАН-ийн төслийн дэмжлэгтэйгээр барилгын чиглэлийн 11 хуулийн хийдэл, зөрчил, давхардлыг тогтоох, тэдгээрийн уялдаа холбоог сайжруулах ажлын хүрээнд боловсруулсан “Барилгын тухай хуулийн давхардал, зөрчил, хийдлийн судалгаа”-ны тайлан. 2018 он.
- ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, БАРИЛГА, ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ЯАМНЫ 2025 ОНЫ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНД ХЯНАЛТ-ШИНЖИЛГЭЭ, ҮНЭЛГЭЭ ХИЙСЭН АЖЛЫН НЭГДСЭН

ТАЙЛАН <https://mcud.gov.mn/resource/mcud/File/2026/03/23/fwurfab91ixkdp44/%D0%A5%D0%91%D0%91%D0%9E%D0%A1%D0%AF-%D0%BD%D1%8B%202025%20%D0%BE%D0%BD%D1%8B%20%D0%BD%D1%8D%D0%B3%D0%B4%D1%81%D1%8D%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B8%CC%86%D0%BB%D0%B0%D0%BD.pdf>

- ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, БАРИЛГА, ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ЯАМНЫ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ҮНДСЭН ЧИГЛЭЛ, ХЭРЭГЖИЛТИЙН ТАЙЛАН <https://mcud.gov.mn/resource/mcud/File/2025/12/12/kgy6blrgyq78x379/%D2%AE%D0%9D%D0%94%D0%A1%D0%AD%D0%9D%20%D0%A7%D0%98%D0%93%D0%9B%D0%AD%D0%9B.pdf>
- Хот байгуулалтын тухай хуулийн 2020 оны шинэчилсэн найруулгын төсөл, холбогдох судалгаа мэдээлэл
- Хот байгуулалтын тухай хуулийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах үнэлгээний тайлан; 2020.
- Хотжилтын судалгаа https://www.perlego.com/book/5081779/managing-urban-expansion-in-mongolia-best-practices-in-scenariobased-urban-planning-pdf?utm_source
- Хотын стандарт, хяналтын газар, Шинэ хотжилтын шалгуур үзүүлэлт тооцох судалгаа
- ABD, Mongolia: Ulaanbaatar Urban Planning Improvement (Financed by the Japan Fund for Poverty Reduction) https://ewsdata.rightsindevelopment.org/files/documents/01/ADB-51100-001_bZgau8g.pdf?utm_source=chatgpt.com
- Buitelaar, E., Galle, M. and Sorel, N. (2011), "Plan-led planning systems indevelopment-led practices: an empirical analysis into the (lack of) institutionalisation of planning law", Environment and Planning A: Economy and Space, Vol. 43 No. 4, pp. 928-941, doi: 10.1068/a43400.
- Burke, B. (2013), Understanding the Law of Zoning and Land Use Controls, LexisNexis, New York, NY. Newman P, Thornley A, 1996 Urban Planning in Europe: International Competition, National Systems and Planning Projects (Routledge, London).
- James A. Kushner, 2003, Comparative Urban Planning Law
- Jinwon Jeon, 2023, Methodology and framework of comparative urban planning law, Journal of Property, Planning and Environmental Law
- Planning Cultures in Europe: Decoding Cultural Phenomena in Urban and Regional Planning
- UN-Habitat, Benchmarking case studies on planning laws in five countries

Ном сурах бичиг, судалгааны тайлан, бусад: