



**ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, БАРИЛГА,  
ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ЯАМ**

# **ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВАРТ ХИЙСЭН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН**

**Улаанбаатар хот  
2025 он**

**Судалгааны захиалагч:**

Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам

**Судалгааг гүйцэтгэсэн:**

Кэй вишн ХХК

## **ГАРЧИГ**

<b>НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ</b> .....	<b>5</b>
1.1. Үнэлгээ хийх үндэслэл, шаардлага.....	<b>5</b>
1.2. Үнэлгээ хийх хүрээ, шалгуур үзүүлэлт, харьцуулах хэлбэр .....	<b>6</b>
1.3. Үнэлгээний арга зүй, мэдээлэл цуглуулах арга .....	<b>7</b>
1.4. Судлагдсан байдал, судалгааны түүвэр .....	<b>9</b>
<b>ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ</b> .....	<b>11</b>
2.1. Орон сууцны талаарх төрийн байгууллагуудын бүрэн эрх: “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал.....	<b>11</b>
2.2. Орон сууц, түүний дэд бүтцийг төлөвлөх: “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал .....	<b>17</b>
2.3. Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх: “Зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал.....	<b>19</b>
2.4. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн ашиглалт: “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал .....	<b>22</b>
<b>ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ</b> .....	<b>47</b>
<b>АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛЫН ЖАГСААЛТ</b> .....	<b>52</b>
Хавсралт 1. Орон сууцны тухай хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт, уялдаа .....	<b>57</b>
Хавсралт 2. Орон сууцны тухай хуульд орсон нэмэлт, өөрчлөлт.....	<b>62</b>
Хавсралт 3. Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийг тодорхойлох асуулгын товч дүн .....	<b>65</b>

## Хүснэгтийн жагсаалт

Хүснэгт 1. Үнэлгээний хүрээ, шалгуур үзүүлэлт, харьцуулах хэлбэр .....	7
Хүснэгт 2. Үнэлгээний аргачлалын үе шат .....	7
Хүснэгт 3. Судалгааны мэдээлэл цуглуулах арга .....	8
Хүснэгт 4. Орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэр .....	20
Хүснэгт 5. <i>Орон сууцны санхүүжилтийн талаарх төрийн байгууллагын бүрэн эрх</i> .....	21
Хүснэгт 6. СӨХ-ны тоо, зарим онуудад .....	24
Хүснэгт 7. Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалт, үйлчилгээг зохицуулах хорооны шийдвэрлэсэн гомдлын түүвэр, гомдлын төрлөөр, 2021-2023 он .....	29
Хүснэгт 8. Инженерийн шугам сүлжээний өмчлөлийг хуульд тодорхойлсон байдал .....	34

## Шигтгээний жагсаалт

Шигтгээ 1. БНСУ-ын орон сууцны цогц бодлого .....	13
Шигтгээ 2. БНСУ-ын Орон байрны тухай ерөнхий хуулиас .....	13
Шигтгээ 3. ХББОСЯ-ны үйл ажиллагааны стратегийн зорилт .....	14
Шигтгээ 4. Хот байгуулалтын хуулиас .....	19
Шигтгээ 5. Асуулга болон ярилцлагад оролцогчдын тайлбар, санал .....	25
Шигтгээ 6. Ярилцлагад оролцогчийн тайлбар, санал .....	26
Шигтгээ 7. БНСУ-ын орон сууцны менежмент .....	30
Шигтгээ 8. Ярилцлагад оролцогчийн тайлбар, санал .....	32
Шигтгээ 9. Ярилцлагад оролцогчдын тайлбар, санал .....	33
Шигтгээ 10. Ярилцлага, асуулгад оролцогчдын тайлбар, санал .....	35
Шигтгээ 11. Ярилцлага, асуулгад оролцогчдын тайлбар, санал .....	37
Шигтгээ 12. Асуулгад оролцогчдын тайлбар, санал .....	39
Шигтгээ 13. Асуулгад оролцогчийн тайлбар, санал .....	41
Шигтгээ 14. Асуулга, ярилцлагад оролцогчдын тайлбар, санал .....	42
Шигтгээ 15. Асуулгад оролцогчдын тайлбар, санал .....	43
Шигтгээ 16. ННФ-ын судалгааны дүгнэлтээс .....	44
Шигтгээ 17. ННФ-ын судалгааны хэсгээс .....	45
Шигтгээ 18. Асуулгад оролцогчдын тайлбар, санал .....	46

## Графикийн жагсаалт

График 1. Тухайн жилд ашиглалтад орсон орон сууцны барилга, сууцны тоогоор (2014-2023 он) .....	22
График 2. СӨХ-ийн ажилтан, албан тушаалаар, 2022 оны 6 сар .....	26
График 3. Асуулгад оролцогчдын үнэлгээ .....	39
График 4. УБ хотын ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны жагсаалтын талаарх ажлын хэсгийн дүгнэлт, 2021 он .....	40
График 5. Асуулгад оролцогчдын үнэлгээ .....	42

## Зургийн жагсаалт

Зураг 1. Одоогийн загвар .....	24
Зураг 2. Холбогдох байгууллагуудын санал болгож буй загвар .....	28

## НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ

### 1.1. Үнэлгээ хийх үндэслэл, шаардлага

Улсын Их Хурлаас 1999 оны 04 дүгээр сарын 22-ны өдрийн 25 дугаар тогтоолоор “Монгол Улсын төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого”-ыг, мөн оны 04 дүгээр сарын 25-ны өдөр Орон сууцны тухай хуулийг баталсан. Орон сууцны тухай хууль нь орон сууцны талаарх төрийн байгууллагуудын бүрэн эрхийг тогтоож, орон сууц төлөвлөх, орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн зориулалтыг өөрчлөх болон орон сууц ашиглахтай холбогдсон харилцааг зохицуулах зорилготой.<sup>1</sup>

Хууль баталсанаас хойш 26 жил болоод байгаа бөгөөд энэ хугацаанд хууль шинэчлэгдэн батлагдаагүй, нийт 12 удаагийн нэмэлт, өөрчлөлт орсон байна. Эдгээрээс 6 удаа бусад хуулийг дагалдуулан холбогдох зүйл, заалтыг өөрчлөн найруулах болон заалт нэмэх агуулгатай нэмэлт, өөрчлөлт оруулжээ. Бусад нэмэлт, өөрчлөлтийн хувьд 2011 онд 7<sup>1</sup> дүгээр зүйл буюу Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх, 8<sup>1</sup> дүгээр зүйл буюу Мэргэжлийн байгууллагын эрх, үүрэг, 14<sup>1</sup> дүгээр зүйл буюу Орон сууцны байшингийн инженерийн хангамж, орчны тохижилт, 15<sup>1</sup> дүгээр зүйл буюу Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны зохицуулалтыг нэмсэнээс бусад тохиолдолд тодорхой нэр томъёог хасах болон өөрчлөх, зарим зүйл, заалтыг хүчингүй болсонд тооцох агуулгатай нэмэлт, өөрчлөлт орсон байна.<sup>2</sup>

Үүнээс үзвэл, анх батлагдсанаас хойш хуульд шинэчилсэн найруулгын хэмжээний өөрчлөлт хийгдээгүй, агуулгын хувьд орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх, мэргэжлийн байгууллагын эрх, үүрэг, орон сууцны байшингийн инженерийн хангамж, орчны тохижилт, ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцтай холбоотой харилцааг нэмж зохицуулсан ч анх батлагдсан үзэл баримтлал, зарчим хэвээр үйлчилж байна.

Тус хууль нь Монгол Улсад орон сууц ашиглалт, хөгжүүлэлтэд бодит хувь нэмэр оруулсан бөгөөд тодорхой асуудлуудын хүрээнд мэдэгдэхүйц дэвшилт авчирсан. Гэсэн хэдий ч цаашид хотжилт нэмэгдэх, хот руу нүүх орон нутгийн иргэдийн шилжилт өсөх хандлагатай, мөн төвлөрсөн ус хангамж, ариутгах татуурга, дулаан хангамж зэрэг дэд бүтэц бүхий хувийн орон байр болон нийтийн зориулалттай орон сууцтай болох хэрэгцээ байнга өсөн нэмэгдэж байх тул орон сууцны талаарх төрийн оролцоог зөв тодорхойлох, орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээг тогтмол хийх байгууллагын оновчтой тогтолцоог бий болгох, ашиглалтын үйл ажиллагааг сайжруулах оновчтой бодлого, зохицуулалтыг бий болгох зайлшгүй шаардлагатай байна.

---

<sup>1</sup> Орон сууцны тухай хуулийн 1.1 дэх хэсэг.

<sup>2</sup> Судалгааны Хавсралт 2-оос дэлгэрүүлэн үзнэ үү.

Улмаар энэхүү үндэслэл, шаардлагын хүрээнд Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны захиалгын дагуу Орон сууцны тухай хуульд Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-ын /цаашид Аргачлал гэх/ дагуу үнэлгээг хийж, гүйцэтгэлээ.

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 51 дүгээр зүйлийн 51.3-т “... хуульд өөрөөр заагаагүй бол хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийх үнэлгээг тухайн хууль тогтоомжийг дагаж мөрдсөнөөс хойш 5 жил тутамд хийнэ” гэж заасан бөгөөд Орон сууцны тухай хуульд энэ хүрээнд 2021 онд Барилга, хот байгуулалтын яам /хуучин нэрээр/-ны захиалгаар хэрэгжилтийн үнэлгээ хийж, судалгааны тайлан гаргасан байна.

Тус судалгаагаар нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалттай холбогдсон харилцааг боловсронгуй болгох, сууц өмчлөгчдийн дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлд хамаарах эд хөрөнгийн зааг, ялгааг нарийвчлан гаргах, энэ хүрээнд Эрчим хүчний тухай болон Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулиудтай нийцүүлэн инженерийн шугам сүлжээний нэр томьёо, өмчлөлтэй холбоотой хуулийн зөрчлийг арилгах болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний ашиглалт, засвар, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр хариуцах мэргэжлийн байгууллагыг сонгох, үүргээ хангалтгүй хэрэгжүүлж байгаа мэргэжлийн байгууллагатай хариуцлага тооцох харилцааг зохицуулах шаардлагатай гэсэн дүгнэлтийг гаргажээ.<sup>3</sup>

Иймд энэхүү судалгаа нь дээрх судалгааны үр дүнг тодруулах, судалгааны хүрээнд авч үзээгүй зарим асуудлыг нэмж үнэлэх, мөн холбогдох этгээд, мэргэжлийн байгууллагуудын саналыг дахин тусгах зорилготой болно.

## **1.2. Үнэлгээ хийх хүрээ, шалгуур үзүүлэлт, харьцуулах хэлбэр**

Судалгааны баг үнэлгээний хүрээг тогтоохдоо энэ хуулийн хэрэгжилтийн талаар өмнө хийгдэж байсан судалгаанаас гадна захиалагчийн санал, салбарын мэргэжилтэн, байгууллагын төлөөлөлтэй хийсэн уулзалт, ярилцлага зэргийг харгалзан үзэж, үнэлгээг хуулийн дараах 4 бүлгийн хүрээнд гүйцэтгэж, бүлэг тус бүрд ач холбогдол, практик хэрэгцээ, мөн үнэлэх боломжийг харгалзан бүхэлд нь болон хэд хэдэн зүйл, хэсэг, заалтыг сонгон үнэллээ. Үүнд:

1. Хоёрдугаар бүлэг буюу Орон сууцны талаарх төрийн байгууллагын бүрэн эрхийн талаарх зохицуулалт;
2. Гуравдугаар бүлэг буюу Орон сууц, түүний дэд бүтцийг төлөвлөх талаарх зохицуулалт;
3. Дөрөвдүгээр бүлэг буюу Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх талаарх зохицуулалт;

---

<sup>3</sup> БХБЯ, Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн үнэлгээ, 2021 он.

#### 4. Тавдугаар бүлэг буюу Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн ашиглалтын талаарх зохицуулалтыг тус тус үнэллээ.

Улмаар тухайн бүлэгт хамаарах хэрэгжилтийг үнэлэх шалгуур үзүүлэлтийн хувьд хүндрэл үүсэж байгаа болон зохицуулалтын хувьд асуудалтай байгаа шалтгаан нөхцөл, судлагдсан байдал, үнэлгээний хүрээнд салбарын мэргэжилтнүүдтэй хийсэн уулзалт, ярилцлага, зохицуулж буй харилцааны хүрээ зэргийг харгалзан бүлэг тус бүрд тохирох шалгуур үзүүлэлтийг Аргачлалын дагуу сонгосон.

Мөн Аргачлалд зааснаар хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлэхдээ түүний хэрэгжилттэй холбоотой үүссэн асуудал буюу үнэлэх болсон шалтгаан, тогтоосон хүрээ, шалгуур үзүүлэлтээс хамааран аль тохиромжтой харьцуулах хэлбэрийг сонгох бөгөөд тогтоосон үнэлгээ хийх хүрээ, шалгуур үзүүлэлтийг харгалзан дараах харьцуулах хэлбэрүүдийг урьдчилан сонголоо. Үүнд:

#### Хүснэгт 1. Үнэлгээний хүрээ, шалгуур үзүүлэлт, харьцуулах хэлбэр

№	Үнэлгээний хүрээ	Шалгуур үзүүлэлт	Харьцуулах хэлбэр
1	Хоёрдугаар бүлэг. Орон сууцны талаарх төрийн байгууллагын бүрэн эрх	Практикт нийцэж байгаа байдал	Хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш
2	Гуравдугаар бүлэг. Орон сууц, түүний дэд бүтцийг төлөвлөх	Практикт нийцэж байгаа байдал	Хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш
3	Дөрөвдүгээр бүлэг. Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх	Зорилгод хүрсэн түвшин	Хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш
4	Тавдугаар бүлэг. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн ашиглалт	Практикт нийцэж байгаа байдал	Хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш

### 1.3. Үнэлгээний арга зүй, мэдээлэл цуглуулах арга

Үнэлгээг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолоор баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-ыг баримтлан хийж, дараах үе шатуудын дагуу гүйцэтгэв. Үүнд:

#### Хүснэгт 2. Үнэлгээний аргачлалын үе шат



##### Төлөвлөх үе шат

- Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох
- Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох
- Харьцуулах хэлбэрийг сонгох
- Шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох



- Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох

#### Хэрэгжүүлэх үе шат

- Баримт бичгийн судалгаа хийх, судлагдсан байдлыг тодорхойлох
- Тоон болон чанарын мэдээлэл цуглуулах
- Цуглуулсан мэдээллийг нэгтгэн боловсруулах, холбогдох программд өгөгдөл оруулах



#### Үнэлэх үе шат

- Цуглуулсан мэдээлэлд үндэслэн дүн шинжилгээ хийх
- Чанарын судалгааг хэв загвар, бүлэглэл хийх, шигтгээ, кейс сонгох, дүн шинжилгээ хийх
- Тоон болон чанарын судалгааг нэгтгэн тогтоосон шалгуур үзүүлэлтээр үнэлэх
- Судалгааны тайлан боловсруулах

Судалгааг гүйцэтгэхдээ мэдээлэл цуглуулах тоон болон чанарын аргыг ашиглах бөгөөд судалгааны аргын хувьд баримт бичгийн судалгааны арга, харьцуулалтын арга, задлан шинжлэх, нэгтгэн дүгнэх аргыг тус тус ашиглан судалгааны дүгнэлтийг гаргав. Үүнд:

#### Хүснэгт 3. Судалгааны мэдээлэл цуглуулах арга

Мэдээлэл цуглуулах арга	Эх сурвалж
Тоон болон хагас чанарын аргаар мэдээлэл цуглуулах	Асуулгын судалгаа: Google form Холбогдох статистик тоон мэдээлэл
Чанарын аргаар мэдээлэл цуглуулах	Баримт бичгийн судалгаа Ярилцлагын судалгаа

#### ✓ Баримт бичгийн судалгаа

Судалгааны бэлтгэл шатанд болон гүйцэтгэх явцад холбогдох хууль тогтоомж, баримт бичиг, тоон мэдээлэлд баримт бичгийн судалгаа хийх буюу нөхцөл байдлын судалгаа хийх бөгөөд тус дүн шинжилгээг судалгаагаар цуглуулсан мэдээлэлд дүн шинжилгээ хийх, судалгааны тайлан боловсруулахад мөн гүнзгийрүүлсэн дүн шинжилгээ хийх байдлаар ашиглана.

#### ✓ Ярилцлагын арга

Ганцаарчилсан болон бүлгийн байдлаар явуулах нүүр тулсан ярилцлага нь тухайн ярилцлага өгөгчийн бодол, үнэмшил, ойлголт мэдрэмж, туршлага, уг асуудлаарх байр суурь, санал бодлыг тодруулахад төвлөрөх бөгөөд судалгааны судлах асуудлын хүрээнд дүн шинжилгээ хийхэд зориулсан мэдээлэл цуглуулах үндсэн зорилгыг агуулна.

#### ✓ Асуулгын судалгаа (google form)

Асуулгыг судалгааны бэлтгэл шатанд хийгдсэн нөхцөл байдлын судалгаанд үндэслэн, судалгааны ерөнхий судлах зүйлд дэвшүүлсэн асуултад хариулт өгөх, практикт тулгамдаж буй асуудлыг аль болох чанартай, тодорхой гаргах зарчмыг

баримтлан судалгаанд оролцогчид буюу салбарын мэргэжилтнүүдэд зориулан үнэлэх, тодруулах, бататгах хэлбэрийн асуултууд бэлтгэн авсан болно.

✓ *Статистик тоон мэдээ*

Судалгааны хэрэгжүүлэх үе шатанд холбогдох байгууллагаас тоон мэдээ авах, статистик баримт бичгийн шинжилгээ хийж нөхцөл байдлыг тандан судалж, хуулийн холбогдох хэсгүүдийг үнэлэхэд ашигласан.

#### 1.4. Судлагдсан байдал, судалгааны түүвэр

Судалгаанд практикт тулгамдаж буй асуудлыг илрүүлэхийн тулд өмнө хийгдэж байсан судалгаануудаар илэрсэн үр дүнг ашиглахаас гадна хуулийн төсөл шинэчлэн боловсруулах Ажлын хэсгийн гишүүд, холбогдох байгууллагын төлөөллөөс холбогдох материал, эх сурвалжийг мөн авч асуудлыг гүнзгийрүүлэн тодруулсан. Түүнчлэн үнэлгээг хийхдээ энэ судалгааны хүрээнд тухайлан авсан Асуулгын үр дүн, Ярилцлагын үр дүнг ашиглах бөгөөд эдгээрт дараах түүвэр буюу оролцогчдыг хамруулсан болно. Үүнд:

Схем 1. Судалгааны түүвэр



Мөн судалгааны уулзалтын хүрээнд холбогдох мэргэжлийн байгууллагаас судалгааны багт ирүүлсэн материал, тоо баримт, гарын авлага, тайлан зэргийг ашиглан үнэлгээний дүгнэлтүүдийг гаргав.

Асуулгын хувьд дүнг холбогдох зүйл, заалт, зохицуулалтыг үнэлэхэд ашигласнаас гадна асуулгын холбогдох хариултуудыг судалгаанд ишлэн ашигласан бөгөөд асуулгын нэгдсэн дүнг Хавсралт 3-д нэгтгэн харуулав.

Түүнчлэн Орон сууцны тухай хуульд “орон сууц”-ны талаарх хууль зүйн тодорхойлолт нь тус хуулийн үйлчлэх цар хүрээг тогтоох, иргэдийг орон байраар хангах, орон сууцны орчин нөхцөлийг дээшлүүлэх чиглэлээр төрийн хүлээх үүргийг тогтоох зэрэгт чухал ач холбогдолтой. Хуулийн 3.1.1-д орон сууц гэдэгт (1) нийтийн орон сууцны байшин, (2) амины орон сууцны байшин, (3) сууц, (4) гэрийг хамруулахаар заасан. Харин орон сууцад хамаарах эдгээр дэд ойлголтыг уг хуулиар тодорхойлоогүй бусад хуулиар тодорхойлж буйг Хавсралт 1-д авч үзэв.

## ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

### 2.1. Орон сууцны талаарх төрийн байгууллагуудын бүрэн эрх: “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

Судалгааны энэ хэсэгт хуульд тусгагдсан орон сууцны талаарх төрийн байгууллагуудын бүрэн эрхийн талаарх зохицуулалт практикт нийцэж байгаа байдлыг тодруулах хүрээнд дараахь үндсэн 3 асуудлыг авч үзэх болно. Үүнд:

- ✓ Орон сууцны талаарх УИХ, ЗГ-ын бүрэн эрхийн зохицуулалт практикт нийцэж байгаа эсэх;
- ✓ Орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрхийн хэрэгжилт практикт нийцэж байгаа эсэх;
- ✓ Орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрхийн хэрэгжилт практикт нийцэж байгаа эсэх гэсэн гурван асуудлыг авч үзэх болно.

#### 2.1.1. Орон сууцны талаарх УИХ, ЗГ-ын бүрэн эрхийн зохицуулалт практикт нийцэж байгаа эсэх

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол: Энэ хуулийн 5, 6 дугаар зүйл хэрэгжиж байгаа эсэх, хэрэгжүүлэхэд хүндрэл гарч байгаа буюу практикт нийцэж байгаа эсэх

##### **5 дугаар зүйл. Улсын Их Хурлын бүрэн эрх**

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

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

5.1.2. орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэхэд төрөөс олгох хөрөнгийн хэмжээг тогтоох.

##### **6 дугаар зүйл. Засгийн газрын бүрэн эрх**

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

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

6.1.2. орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог боловсронгуй болгох арга хэмжээ авах.

УИХ-аас 1999 оны 04 дүгээр сарын 22-ны өдрийн 25 дугаар тогтоолоор “Монгол Улсын төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого”-ыг анх баталж хэрэгжүүлж ирсэн.

Гэтэл Хөгжлийн бодлого, бодлого төлөвлөлтийн тухай хуулийн (2015) 8.4-т төрөөс баримтлах бодлогыг Засгийн газар батлах хуулийн өөрчлөлт гарснаар Засгийн газрын 2020 оны 94 дугаар тогтоолоор “Төрөөс орон сууц, нийтийн аж ахуйн талаар баримтлах бодлого”-ыг баталсан боловч Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн

тухай хуулийг 2020 онд шинэчлэн баталснаар салбарын төрөөс баримтлах бодлогыг цаашид батлахгүй болж, уг тогтоолыг Засгийн газраас хүчингүй болгожээ. Ингэснээр орон сууцны салбар нь өөрийн гэсэн төрөөс баримтлах бодлого гэсэн тусгайлсан баримт бичиггүй болж бусад хөгжлийн бодлогын баримт бичгийн нэг хэсэгт уг салбарын зорилтыг тодорхойлж иржээ.

Өнөөдрийн хувьд Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн тухай хуульд заасны дагуу Улсын Их Хурлаас баталсан "Алсын хараа-2050" Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого"<sup>4</sup>, "Монгол Улсыг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл",<sup>5</sup> Засгийн газрын үйл ажиллагааны хөтөлбөр, улсын төсөв зэрэгт орон сууц хөгжүүлэх бодлого, зорилт нь төсвийн санхүүжилттэй уялдуулан тусгагдаж байна. Мөн Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн тухай хуульд заасан Зорилтот хөтөлбөрүүд одоогоор батлагдаагүй байна.

Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт “Миний түрээсийн орон сууц”, “Хашаандаа сайхан амьдаръя” хөтөлбөрийг баталж, хэрэгжүүлэхээр тусгаснаас үзэхэд ирэх 4 жилд төрөөс иргэдийг орон сууцаар хангах, орон сууцны нөхцөлийг сайжруулах чиглэлд тодорхой хөтөлбөрүүдийг баталж, хэрэгжүүлнэ гэсэн хүлээлттэй байна.

Гэсэн хэдий ч төрөөс орон сууцыг хөгжүүлэх, орон сууцны хангамжийг төлөвлөх, төсөв, санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэх бодлого нэгдсэн, тодорхой бодлогын баримт бичиг, хөтөлбөргүй явж байгааг цаашид анхаарах шаардлагатай юм.

Бодлогын баримт бичиг байхгүйн улмаас хэдий хугацаанд хэдэн орон сууц барихад улсаас дэмжлэг үзүүлэх (улс болон орон нутгийн хэмжээнд), бодлогын ямар арга хэмжээ авах, түүнийг хэрхэн үнэлэх асуудал хангалттай тодорхой биш байна гэж үзэж байна.

Гадаад улсын туршлагаас үзэхэд, тухайлбал БНСУ-д Орон байрны тухай ерөнхий хуулиар төрөөс орон сууцны талаар хэрэгжүүлэх нэгдсэн бодлого баталж, хэрэгжүүлж байгааг цаашид хуулийн шинэчлэлийн хүрээнд анхаарч үзэж, зохицуулалтыг боловсронгуй болгох нь зүйтэй.

---

<sup>4</sup> <https://legalinfo.mn/mn/detail/15406>

<sup>5</sup> <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=15584>

## Шигтгээ 1. БНСУ-ын орон сууцны цогц бодлого

Солонгос улс нь Орон сууцны тухай ерөнхий хуулийг<sup>1</sup> (Framework Act On Residence) 2015 онд батлан хэрэгжүүлж байгаа бөгөөд уг хуулийн зорилгыг “орон сууцны халамжийн талаарх орон сууцны бодлогыг боловсруулах, хэрэгжүүлэх зэрэгтэй холбоотой асуудлыг тодорхойлж, иргэдийн орон сууцны эрхийг баталгаажуулж, улмаар орон сууцны тогтвортой байдлыг нэмэгдүүлэх, иргэдийн орон сууцны стандартыг сайжруулахад хувь нэмэр оруулахад оршино” хэмээн тодорхойлжээ.

Тус хууль нь дараахь бүтэцтэй:

1. Хуулийн зорилго
2. Орон сууцны талаарх иргэний эрх
3. Орон сууцны бодлогын суурь зарчим
4. Бусад хуультай уялдах нь
5. Орон сууцны иж бүрэн төлөвлөгөө боловсруулах
6. Хот, аймгийн орон сууцны иж бүрэн төлөвлөгөө боловсруулах
7. Орон сууцны бодлогын талаар зөвлөлдөх
8. Орон сууцны бодлогын зөвшилцөх хороо
9. Хот, аймгийн орон сууцны бодлогын зөвшилцөх хороо
10. Орон сууц барих, хангах
11. Түрээсийн орон сууцны хангалт
12. Олон айлын орон сууцны менежмент
13. Орон сууцны бодлогыг хэрэгжүүлэх санхүүгийн хөрөнгө
14. Орших суух орчныг сайжруулах
15. Орон сууцны зардалд олгох татаас
16. Эмзэг бүлэгт олгох орон сууцны дэмжлэг
17. Орших суух орчны доод стандартыг тогтоох
18. Доод стандартаас доошхи өрхөд давуу эрхийн татаас олгох зэрэг 25 зүйлээс бүрдэж байна.

## Шигтгээ 2. БНСУ-ын Орон байрны тухай ерөнхий хуулиас

5-р зүйл (Орон сууцны иж бүрэн төлөвлөгөө боловсруулах)

(1) Газар, дэд бүтэц, тээврийн сайд нь орон сууцны тогтвортой байдал, иргэдийн орон сууцны стандартыг сайжруулах зорилгоор дараахь зүйлийг агуулсан орон сууцны иж бүрэн төлөвлөгөөг боловсруулж хэрэгжүүлнэ.

1. Орон сууцжуулах бодлогын үндсэн зорилт, үндсэн чиглэл;
2. Орон сууц, орон сууцны талбайн эрэлт, нийлүүлэлт;
3. Төрийн түрээсийн орон сууц зэрэг төрийн орон сууцны нийлүүлэлт;
4. Олон айлын орон сууцны менежмент;
5. Орон сууцны бодлогын хөрөнгийн сан бүрдүүлэх, ажиллуулах;
6. Орон сууцны орчин, хуучирсан байшингуудыг сайжруулах;
7. Орон сууцны дэмжлэг шаардлагатай бүлгүүдэд түрээсийн орон сууцыг хөнгөлөлттэй олгох, орон сууцны зардлын татаас;
8. 17 дугаар зүйлд заасан орон сууцны доод стандарт, 19 дүгээр зүйлд заасан орон сууцны зорилтот стандарт;
9. 21 дүгээр зүйлд заасан орон сууцны халамжийн тогтолцоо;
10. Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтоосон бусад асуудал.

(2) Орон сууцны иж бүрэн төлөвлөгөөг жилийн төлөвлөгөө, 10 жилийн төлөвлөгөө гэж ангилж, жилийн төлөвлөгөөг 10 жилийн төлөвлөгөөнд үндэслэн тухайн жилийн 2-р сарын эцсээр боловсруулна.

(3) Газар, дэд бүтэц, тээврийн сайд төлөвлөгөөг боловсруулсны дараа таван жил тутамд 10 жилийн хугацаатай орон сууцны иж бүрэн төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх боломжийн талаар дүгнэлт хийнэ.

(4) Орон сууцны иж бүрэн төлөвлөгөө нь Үндэсний газрын тухай суурь хуулийн дагуу үндэсний газрын иж бүрэн төлөвлөгөөнд нийцсэн байна.

Иймд орон сууцны талаарх УИХ, Засгийн газрын бүрэн эрхийн талаарх тус хуулийн зохицуулалт практикт нийцэхгүйн зэрэгцээ эдгээр зохицуулалтыг бусад хуультай нийцүүлж, нарийвчлан тодорхой болгох шаардлага байна.

## **2.1.2. Орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрхийн хэрэгжилт практикт нийцэж байгаа эсэх**

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

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

7.1.1. төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого, орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх хөтөлбөрийг боловсруулах, батлуулах;

7.1.2. орон сууцны төлөвлөлт, ашиглалтын норм, дүрэм, журам батлах, стандарт хянах, мөрдүүлэх;

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

7.1.4. орон сууцны тухай хууль тогтоомж, дүрэм, журам, заавар, норм, стандартын хэрэгжилтэд хяналт тавих;

~~7.1.5. орон сууцны мэдээллийн нэгдсэн сан байгуулах.~~

Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам (ХББОСЯ) 2024 онд Засгийн газрын бүтцийн тухай хуулиар шинэчлэн байгуулагдсан. Тус яамны үйл ажиллагааны стратеги, зохион байгуулалтын бүтцийн өөрчлөлтийн хөтөлбөрийг Засгийн газрын 2024 оны 51 дүгээр тогтоолоор баталсан байна.<sup>6</sup>

ХББОСЯ-ны бүрэн эрхийн хэрэгжилтийн байдлыг авч үзэх хүрээнд тус яамны үйл ажиллагааны стратеги зорилтыг авч үзвэл дараах зорилтыг хэрэгжүүлж байна. Үүнд:

### **Шигтгээ 3. ХББОСЯ-ны үйл ажиллагааны стратегийн зорилт**

#### **2.4. Үйл ажиллагааны стратегийн зорилтоос**

Яам нь эрхэм зорилгынхоо хүрээнд үйл ажиллагааны стратегийн доор дурдсан зорилтыг хэрэгжүүлнэ:

2.4.1. салбарын хөгжил, орон сууцжуулалтын талаарх хууль тогтоомж, бодлого, зохицуулалтыг боловсронгуй болгох, төлөвлөлт, хөтөлбөр, төсөл боловсруулах, удирдамж, зохицуулалтаар хангах, салбарын норм, нормативын баримт бичгийн тогтолцоог бүрдүүлэх, хэрэгжилтийг зохион байгуулах, суурь судалгаа, статистик, мэдээллийн нэгдсэн санг бүрдүүлэх, хөтлөх, цахимжуулах;

2.4.2. хот байгуулалт, хот дахин төлөвлөлтийг хөгжүүлэх, салбарын хууль тогтоомж, бодлого, зохицуулалт, норм, нормативын баримт бичиг, дүрэм, журмыг боловсронгуй болгох, төлөвлөлт, хөтөлбөр, төсөл боловсруулах, удирдамж, зохицуулалтаар хангах, хэрэгжилтийг зохион байгуулах;

2.4.4. нийтийн аж ахуй, инженерийн дэд бүтцийг хөгжүүлэх, салбарын хууль тогтоомж, бодлого, зохицуулалт, норм, нормативын баримт бичиг, дүрэм, журмыг боловсронгуй болгох, төлөвлөлт, хөтөлбөр, төслийг боловсруулах, хэрэгжилтийг зохион байгуулах;

2.4.6. санхүү, хөрөнгө оруулалт, үйлдвэрлэлийн үр ашиг, хүртээмжийг дээшлүүлэх, төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, гадаад, дотоодын хөрөнгө оруулалтыг дэмжих;

<sup>6</sup> <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=17141293088991>

Дээрх тогтоолд үндэслэн яамны зохион байгуулалтын бүтэц батлагдсан байх бөгөөд Салбарын хөгжил, орон сууцжуулалтын бодлого, зохицуулалтын газар, Нийтийн аж ахуйн бодлого, зохицуулалтын газар<sup>7</sup> зэрэг бүтцийн нэгжүүд нь орон сууцны төлөвлөлт, ашиглалтын асуудлыг хариуцан ажиллаж байна. Эдгээрээс үзэхэд хуулийн 7 дугаар зүйлд заасан бүрэн эрхийг хэрэгжүүлэх бүтцийг яамны зохион байгуулалтын бүтцийн хувьд оновчтой тодорхойлон хэрэгжүүлж байна гэж үзэж байна.

Хуулийн 7.1.2 дахь хэсэгт заасан “орон сууцны төлөвлөлт, ашиглалтын норм, дүрэм, журам батлах, стандарт хянах, мөрдүүлэх;” бүрэн эрхийн хүрээнд дараах дүрэм, норм, аргачлалыг салбарын сайдын тушаалаар баталж, мөрдүүлж байна. Үүнд:

1. Орон сууцны барилгын техник ашиглалтын дүрэм /ЗТБХБСайдын 2009 оны 79-р тушаал/;
2. Орон сууцны барилга ашиглалтын шаардлага хангахгүй болохыг тогтоох аргачлал /ЗТБХБСайдын 2011 оны 322-р тушаал/
3. "Орон сууцны барилгын зураг төсөл төлөвлөлт" /БНБД 31-01-10/;
4. "Нэг айлын сууц" /БНБД 31-05-05/.

Дээрхээс үзэхэд орон сууцны салбарын яамны бүрэн эрхийн талаарх зохицуулалт практикт нийцэж байна.

Харин хуулийн 7.1.3-т заасан орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой бүрэн эрх нь төсөв, санхүүгийн хүрэлцээгүй байдлын улмаас хангалттай хэрэгжихгүй байна.<sup>8</sup> Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг цогцоор төлөвлөх, хэрэгжүүлэх хүрээнд хөгжлийн бодлого хариуцсан болон төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын хэрэгжүүлэх бүрэн эрхийг Орон сууцны тухай хуульд нэмж тусгах шаардлагатай гэж үзэж байна.

### **2.1.3. Орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрхийн хэрэгжилт хэрэгжилт практикт нийцэж байгаа эсэх**

<p><b>7<sup>1</sup> дүгээр зүйл.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх</b></p> <p>7<sup>1</sup>.1.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:</p> <p>7<sup>1</sup>.1.1.төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого, хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг зохион байгуулах;</p> <p>7<sup>1</sup>.1.2.орон сууцны төлөвлөлт, ашиглалтын норм, дүрэм, журам, стандарт боловсруулах, хэрэгжүүлэх;</p> <p>7<sup>1</sup>.1.3.орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;</p> <p>7<sup>1</sup>.1.4.орон сууцны мэдээллийн сан бүрдүүлэн сүлжээ байгуулж, ажиллуулах.</p>
--

<sup>7</sup> <https://mcud.gov.mn/p/321>

<sup>8</sup> БХБЯ, Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээний тайлан, 2021, 9-р тал.

Засгийн газрын агентлагийн эрх зүйн байдлын тухай хуульд<sup>9</sup> “Агентлаг нь Засгийн газрын үйл ажиллагааны зохих салбар, хүрээний бодлогыг улсын хэмжээнд хэрэгжүүлэх чиг үүрэг бүхий төрийн захиргааны байгууллага мөн” гэж тодорхойлжээ. Засгийн газрын агентлагийн эрх зүйн байдлын тухай хууль, Орон сууцны тухай хуулийн 7<sup>1</sup> дүгээр зүйлд зааснаар орон сууцны асуудал эрхэлсэн агентлаг нь салбарын хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг зохион байгуулах, орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх чухал бүрэн эрхтэй байгууллага боловч энэ салбарын мэргэжлийн агентлагийг татан буулгасан байна.

Мөн Засгийн газрын 2012 оны 6 дугаар тогтоолоор Засгийн газрын хэрэгжүүлэгч агентлаг Газрын харилцаа, барилга, геодези, зураг зүйн газрыг татан буулгаж, тухайн байгууллагын хэрэгжүүлж байсан барилга, нийтийн аж ахуй, сургалт, судалгаа, хөрөнгө оруулалт, барилга захиалагчийн чиг үүргийг хэрэгжүүлэх үүрэг бүхий “Барилгын хөгжлийн төв” төрийн өмчит, аж ахуйн тооцоот үйлдвэрийн газрыг Засгийн газрын 2012 оны 47 дугаар тогтоолоор байгуулсан. Мөн Засгийн газрын 2018 оны 51 дүгээр тогтоолоор тус байгууллагад төрийн зарим чиг үүргийг гүйцэтгүүлэх шийдвэр гаргаж,<sup>10</sup> тус байгууллага орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүргийг хэрэгжүүлж байна. Ийнхүү тус байгууллагын статусыг өөрчлөн шинээр байгуулснаас хойш орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын шууд удирдлага доор ажиллах, удирдуулах зарчим үндсэндээ алдагдаж, ашгийн төлөө ажиллах болсон.<sup>11</sup>

Барилгын хөгжлийн төв нь дүрэмдээ зааснаар дараах үндсэн чиг үүргийг<sup>12</sup> хэрэгжүүлж байна. Үүнд:

1. Салбарын хууль, тогтоомж, Засгийн газрын мөрийн хөтөлбөрийн үйл ажиллагааны хэрэгжилтийг хангаж ажиллах;
2. Барилгын норм норматив, дүрэм, барилгын төсвийн жишиг үнэлгээ, үнийн индекс, стандарт боловсруулах ажлыг зохион байгуулах, хэрэгжүүлэх;
3. “Барилгын норм, нормативын сангийн хөрөнгөөр боловсруулах норм, норматив, төсөл арга хэмжээний төлөвлөгөө”-ний дагуу барилгын норм, дүрмийг боловсруулах ажлыг зохион байгуулах;
4. Барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх ажлыг зохион байгуулах;
5. Инженер техникийн ажилтнуудын чадавхыг дээшлүүлэх сургалтуудыг зохион байгуулах;
6. Барилгын салбарын нэгдсэн бүртгэл, мэдээллийн сан бүрдүүлэх баяжилт хөтлөлт хийх, мэдээ мэдээллээр хангах ажлыг зохион байгуулах;
7. Барилга, нийтийн аж ахуйн салбарын хүний нөөцийн бодлого зорилтыг сургалтын хөтөлбөрт тусгаж хэрэгжүүлэх;
8. Салбарын хөдөлмөр хамгаалал, аюулгүй ажиллагааг хангуулах;

<sup>9</sup> <https://legalinfo.mn/mn/detail/271>

<sup>10</sup> <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawid=13222>

<sup>11</sup> БХБЯ, Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээний тайлан, 2021, 9-р тал.

<sup>12</sup> <https://barilga.gov.mn/page/bayguullagyn-undsen-chig-uureg-butec>

9. Улсын төсөв болон бусад эх үүсвэрийн хөрөнгө оруулалтаар хэрэгжих төсөл, арга хэмжээнд техникийн хяналт гүйцэтгэх
10. Орон сууцны хувьчлал, мэдээллийн санг бүрдүүлэх, иргэд байгууллагуудыг мэдээллээр хангах
11. Салбарын бодлого, төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдсон судалгаа, мэдээллийн сан үүсгэх ажлыг зохион байгуулах
12. Барилгын материал, хийц бүтээцийн дээжид сорилт шинжилгээ хийх, дүгнэлт гаргах

2021 онд хийгдсэн Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтэд хийсэн үнэлгээний тайланд мөн “орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрхийг хуульчилж өгсөн боловч уг эрхийг “Барилгын хөгжлийн төв” нэртэй ТӨҮГ хэрэгжүүлэн ажиллаж байгаа нь хуульд нийцэхгүй байна” гэж үзсэн. Түүнчлэн тус судалгаанд төрийн байгууллагуудын бүтэц, зохион байгуулалт, эрх, үүрэг, хариуцлагын тогтолцоог хуулиар тодорхой зааглаж өгөөгүйгээс Барилга, хот байгуулалтын яам /хуучин нэрээр/, Барилгын хөгжлийн төв, Төрийн орон сууцны корпорац болон Нийслэлийн орон сууцны корпорац зэрэг байгууллагын үйл ажиллагаа давхардаж, хуулийн хэрэгжилт хангалтгүй байна<sup>13</sup> гэж дүгнэсэнтэй санал нэг байна.

Дээрхээс үзэхэд орон сууцны хөгжүүлэлт, хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг хариуцсан агентлаг байгуулах хуулийн зохицуулалт хангалтгүй, практикт нийцэхгүй байна. Цаашид орон сууцны асуудал эрхэлсэн агентлаг байгуулах нь шаардлагатай гэж үзэж салбарын мэргэжилтнүүд үзэж байна.

## **2.2. Орон сууц, түүний дэд бүтцийг төлөвлөх: “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал**

Судалгааны энэ хэсэгт орон сууц, түүний дэд бүтцийг төлөвлөх зохицуулалтын хэрэгжилтийн хүрээнд хуулийн 9 дүгээр зүйл хэрэгжиж байгаа эсэх, хэрэгжүүлэхэд хүндрэл гарч байгаа буюу практикт нийцэж байгаа эсэхийг авч үзнэ.

### **9 дүгээр зүйл. Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө**

9.1. Орон сууц, түүний дэд бүтцийг шинээр барих, шинэчлэх, өргөтгөх арга хэмжээг орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу хэрэгжүүлнэ.

9.2. Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд төв, суурины гэр хороолол, шинээр баригдах орон сууцны хороолол, барилгажсан хэсэг дэх орон сууцны хорооллыг хамруулна.

9.3. Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд орон сууц, түүний дэд бүтэц, орчны тохижилт, нийгмийн үйлчилгээний барилга байгууламжийн байршлыг иж бүрнээр тусгана.

9.4. Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулахад дараахь шаардлагыг биелүүлнэ:

<sup>13</sup> БХБЯ, Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээний тайлан, 2021, 5-р тал.

9.4.1. тухайн нутаг дэвсгэрт орон сууцыг дэд бүтэцтэй нь хамт төлөвлөж хөгжүүлэх, орон сууц нэмж барихад түүнийг дэд бүтцийн сүлжээнд үр ашигтайгаар холбох;

9.4.2. оршин суугчдын эрүүл ахуй, аюулгүй байдлыг хангах;

9.4.3. хүрээлэн буй орчинд сөрөг нөлөө, үр дагавар гаргуулахгүй байх.

**9.5. Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу** орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулна.

Өнөөгийн эрх зүйн зохицуулалтын хүрээнд Хот байгуулалтын тухай хууль, Барилгын тухай хууль, Орон сууцны тухай хууль, “Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах заавар”, “Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм” зэрэг холбогдох бусад хууль тогтоомж, норм, нормативын баримт бичигт үндэслэн хот байгуулалтын баримт бичиг болох “Монгол Улсын хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл”, Бүсийн хөгжлийн төсөл, хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд орон сууцны төлөвлөлтийг тусгаж байна.<sup>14</sup>

2008 онд шинэчлэн баталсан Хот байгуулалтын тухай хуульд хот, тосгоны орон сууц, олон нийтийн бүсэд эрүүл, аюулгүй амьдрах орчныг бүрдүүлэх үндсэн шаардлагыг хангаж, байгалийн гэрэлтүүлгийн холбогдох норм ба дүрэм, журамд заасны дагуу төлөвлөгдсөн орон сууц, сургалт, соёл, үзвэр, шинжлэх ухаан, эмнэлэг, амралт, сувилал, спорт, худалдаа, нийтийн хоол, ахуйн үйлчилгээ, тээвэр, холбооны чиглэлийн үйл ажиллагаа явуулах зориулалттай барилга байгууламж төлөвлөж, амьдрах, аюулгүй байдлыг хангахад сөрөг нөлөө үзүүлж болохуйц барилга байгууламж төлөвлөхийг хориглоно гэж заасан. Түүнчлэн, “Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах заавар”-т орон сууцны хорооллыг хот, суурины төлөвлөлт, барилгажилтын норм, дүрэмд заасан талбайн хэмжээнд зохион байгуулж, орон сууцны хангамж, төрөл (гэр, нам болон дунд, өндөр давхар сууц), нэг хүнд ногдох сууцны талбай, хүн амын болон барилгажилтын нягтралын нормативыг ханган төлөвлөхөөр заасныг мөрдөж байна.<sup>15</sup>

Мөн “Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм”-д орон сууцны хорооллын нутаг дэвсгэрийн нэг га-д ногдох хүн амын нягтралын тооцоог 450 хүн/га-гаас ихгүй байхаар тусгасныг баримтлан, орон сууц, түүний дэд бүтцийн хэмжээг нэмэгдүүлэх, чанарыг нь сайжруулах, хүн амыг эрүүл ахуй, аюулгүйн шаардлага хангасан тохилог орон сууцаар хангах нөхцөлийг бүрдүүлэхээр төлөвлөж байна.<sup>16</sup>

Орон сууцны тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлд заасан Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө гэх ойлголт Хот байгуулалтын тухай хуулийн зохицуулалттай нийцэхгүй байгааг дурдах нь зүйтэй.

Орон сууцны тухай хуулийн 9.5-д “Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө”-г Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу боловсруулан гэж заасан боловч Хот байгуулалтын тухай хуульд хот, тосгоны ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу “хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө” гэсэн өөр баримт бичиг боловсруулахаар заажээ. Өөрөөр хэлбэл, дээрх хоёр “хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө”-нд тавигдах шаардлага, агуулгыг хуулиудад ялгаатай байдлаар тодорхойлжээ.

<sup>14</sup> Монгол Улсын хот байгуулалтын тайлан (НҮБ, Хабитат-III), 2022, 109

<sup>15</sup> Монгол Улсын хот байгуулалтын тайлан (НҮБ, Хабитат-III), 2022, 109

<sup>16</sup> Монгол Улсын хот байгуулалтын тайлан (НҮБ, Хабитат-III), 2022, 109

## Шигтгээ 4. Хот байгуулалтын хуулиас

### 12 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын баримт бичигт тавигдах шаардлага

12.5.Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө нь тухайн хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд үндэслэсэн дүүрэг, хороолол, бичил хороолол, талбайн өндөржилт, зай хэмжээ, инженерийн шугам сүлжээний шийдэл, ногоон байгууламж, орчны тохижилтын төлөвлөлтийн норм ба дүрмийн шаардлагыг хангасан, иргэдийн оролцоотой төлөвлөгдсөн байна.

12.8.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.

### 14 дүгээр зүйл. Нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлд тавигдах шаардлага

14.1.Орон сууц, олон нийтийн бүсэд эрүүл, аюулгүй амьдрах орчныг бүрдүүлэх үндсэн шаардлагыг хангаж, байгалийн гэрэлтүүлгийн холбогдох норм ба дүрэм, журамд заасны дагуу төлөвлөгдсөн орон сууц, сургалт, соёл, үзвэр, шинжлэх ухаан, эмнэлэг, амралт, сувилал, спорт, худалдаа, нийтийн хоол, ахуйн үйлчилгээ, тээвэр, холбооны чиглэлийн үйл ажиллагаа явуулах зориулалттай барилга байгууламж төлөвлөх бөгөөд амьдрах, аюулгүй байдлыг хангахад сөрөг нөлөө үзүүлж болохуйц бусад барилга байгууламж төлөвлөхийг хориглоно.

Тухайлбал, Хот байгуулалтын тухай хуулийн 3.1.12-т "хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө" гэж хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу тухайн дүүрэг, орон сууцны болон гэр хорооллын газар зохион байгуулалт, барилгажилт, тохижилтын төлөвлөлт, инженерийн шугам сүлжээний хангамжийг нарийвчлан тодотгож төлөвлөсөн хот байгуулалтын үйл ажиллагааны баримт бичгийг буюу хот байгуулалтын баримт бичгийг ойлгодог. Хот байгуулалтын баримт бичигт тавигдах шаардлагыг мөн хуульд зааж өгсөн. Хуулийн эдгээр бүрхэг зохицуулалтыг шийдвэрлэхийн тулд Орон сууцны тухай хуульд Хот байгуулалтын тухай хуулийн холбогдох нэр томъёо, зүйл, заалтыг эшлэн оруулах замаар системчлэлийг сайжруулах хэрэгтэй гэж үзэж байна.

Ийнхүү орон сууц, түүний дэд бүтцийг төлөвлөх талаарх хуулийн зохицуулалт нь Хот байгуулалтын тухай хуультай уялдаагүй, эрх зүйн зохицуулалт нь нийгмийн харилцааны хөгжлөөс хоцорсон байх тул практикт нийцээгүй байна.

### 2.3. Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх: “Зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

Судалгааны энэ хэсэгт хуулийн Дөрөвдүгээр бүлэг буюу Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хөгжүүлэх талаарх зохицуулалтын хэрэгжилтийг зорилгод хүрсэн түвшин шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлэв.

Хуулийн тус бүлэгт хуулийн 11 дүгээр зүйл хамаарах бөгөөд бусад зүйл, заалт хүчингүй болсон. Харин хуулийн 11 дүгээр зүйлийн хувьд орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх талаар зохицуулсан бөгөөд санхүүжүүлэх эх үүсвэр тусгасан 11.1 дэх хэсэг болон орон сууцны өмчлөгч иргэний болон дундын өмчлөлд хамаарах хэсгээс бусад өмчийн буюу төрийн болон орон нутгийн өмчид хамаарах хэсгийн засвар, үйлчилгээний зардлыг хаанаас санхүүжүүлэх талаар заасан 11.4

дэх хэсэг гэсэн хоёр хэсгээс бусад хэсгийн заалтууд мөн хүчингүй болсон байна. Үүнд:

#### **11 дүгээр зүйл. Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх**

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

11.1.1.улсын болон аймаг, нийслэлийн төсвөөс олгох хөрөнгө;

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

11.1.4.зээлийн үйл ажиллагааны орлого;

11.1.5.үнэт цаас худалдсанаас олсон орлого;

11.1.7.бусад эх үүсвэр.

11.4.Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөгч иргэний болон дундын өмчлөлд хамаарах хэсгээс бусад өмчийн буюу төрийн болон орон нутгийн өмчид хамаарах хэсгийн засвар, үйлчилгээний зардлыг үндсэн хөрөнгийн элэгдэл, хорогдлын хуримтлалаас, эсхүл төсвийн хөрөнгөөр санхүүжүүлнэ.

Хуульд "орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагаа" гэж "орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, түүний дэд бүтцийг сайжруулах, хөгжүүлэх арга хэмжээ"-г хэлнэ<sup>17</sup> гэж заасан. Харин хуулийн 11.1 дэх хэсэгт заасан санхүүжүүлэх эх үүсвэр өнөөгийн байдлаар "орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, түүний дэд бүтцийг сайжруулах, хөгжүүлэх арга хэмжээг" хэрэгжүүлэхэд хүрэхгүй, тогтмол эх үүсвэр болж чадахгүй, эх үүсвэр ерөнхийдөө төрөөс орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх болон эрэлтийг дэмжих чиглэлээр зарцуулагдаж байна. Тухайлбал, 2005 онд Засгийн газрын 144 дүгээр тогтоолоор "40000 орон сууц" хөтөлбөрийг баталсан бөгөөд уг хөтөлбөр нь иргэдийг хямд өртөг бүхий орон сууцаар хангах, тэдгээрийн орлогод суурилсан урт хугацаатай зээлийн тогтолцоог бий болгох зорилго тавьж, хэрэгжүүлжээ. Харин 2013 оноос хойш ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөр болон түрээсийн орон сууцны хөтөлбөр хэрэгжүүлэн тодорхой тооны айл өрхийг орон сууцаар хангаад байгаа.

Мөн тус зохицуулалттай холбоотой тулгамдаж буй өөр нэг үндсэн асуудал нь хуульд заасан эдгээр санхүүжүүлэх эх үүсвэрийн тогтвортой, байнгын байдал болно. Тодруулбал, эдгээр нь бүгд тогтвортой бус чанартай эх сурвалж байна. Үүнд:

#### **Хүснэгт 4. Орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэр**

<b>№</b>	<b>Санхүүжүүлэх эх үүсвэр</b>	<b>Тогтвортой/Тогтворгүй</b>
<b>1</b>	Улсын болон аймаг, нийслэлийн төсвөөс олгох хөрөнгө	Тогтворгүй
<b>2</b>	Олон улсын байгууллага, гадаад улс, Монгол Улсын болон гадаад улсын аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэний хандив, тусламж, хөрөнгө оруулалт	Тогтворгүй

<sup>17</sup> Орон сууцны тухай хуулийн 3.1.3 дахь хэсэг.

3	Зээлийн үйл ажиллагааны орлого	Зээл олголтоос шалтгаалан тогтворгүй
4	Үнэт цаас худалдсанаас олсон орлого	Тогтвортой байдал нь бүрэн баталгаатай бус
5	Бусад эх үүсвэр	-

Түүнчлэн орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрхэн зохион байгуулах талаар нарийвчилсан зохицуулалт байхгүй, хуулийн бусад хэсэгт энэ талаарх төрийн байгууллагын ерөнхий бүрэн эрхийг тусгах байдлаар хязгаарлагдсан байгаа нь мөн хэрэгжилтэд нөлөөлж байна. Үүнд:

*Хүснэгт 5. Орон сууцны санхүүжилтийн талаарх төрийн байгууллагын бүрэн эрх*

№	Төрийн байгууллага	Холбогдох бүрэн эрх
1	УИХ	Орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэхэд төрөөс олгох хөрөнгийн хэмжээг тогтоох
2	Засгийн газар	Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог боловсронгуй болгох арга хэмжээ авах
3	Орон сууцны асуудал хариуцсан яам	Орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх хөтөлбөрийг боловсруулах, батлуулах Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх
4	Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага	Орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах

Иймд орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрхэн зохион байгуулах, мөн шаардлагатай санхүүгийн тогтвортой эх үүсвэрийг хэрхэн бүрдүүлэх, түүнийг хариуцах бүтцийг тодорхой болгож, улмаар эрх зүйн байдал, чиг үүргийг илүү нарийвчлах шаардлага үүссэн байна. Түүнчлэн дээр дурдсанчлан санхүүжилт ерөнхийдөө төрөөс орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх болон эрэлтийг дэмжих чиглэлээр зарцуулагдаж байгаа тул орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааны цар хүрээг нарийвчлан тодорхойлж, түүнд багтах үйл ажиллагаа тус бүрийг зохион байгуулах, хэрэгжүүлэх харилцааг тусгах нь зүйтэй.

Харин хуулийн 14.3 дахь хэсэгт заасан иргэний болон дундын өмчлөлд хамаарах хэсгээс бусад өмчийн буюу төрийн болон орон нутгийн өмчид хамаарах хэсгийн засвар, үйлчилгээний зардлыг үндсэн хөрөнгийн элэгдэл, хорогдлын хуримтлалаас, эсхүл төсвийн хөрөнгөөр санхүүжүүлэх асуудлын хувьд засвар, үйлчилгээний зардлыг шийдвэрлэх асуудал хүндрэлтэй хэвээр байгааг ярилцлага, асуулгад оролцогчид нийтлэг байдлаар онцолж байна. Практикт төрийн болон орон нутгийн өмчид хамаарах хэсгийн ихэнх нь их засвар хийх хэмжээнд хүрсэн байдаг ч санхүү, хөрөнгө дутагдалтай тул хийгдэхгүй байдал үүсжээ.

Ийнхүү хуулийн Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх талаарх зохицуулалт нь хязгаарлагдмал, нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай харилцаа орхигдсон байгаа тул зорилгод хүрсэн түвшин хангалтгүй байдал үүссэн байна. Иймд дээр дурдсан учир дутагдалтай хэрэгжиж буй асуудлуудыг зайлшгүй энэ харилцааны хүрээнд нэмж тусгаж, зохицуулах шаардлагатай.

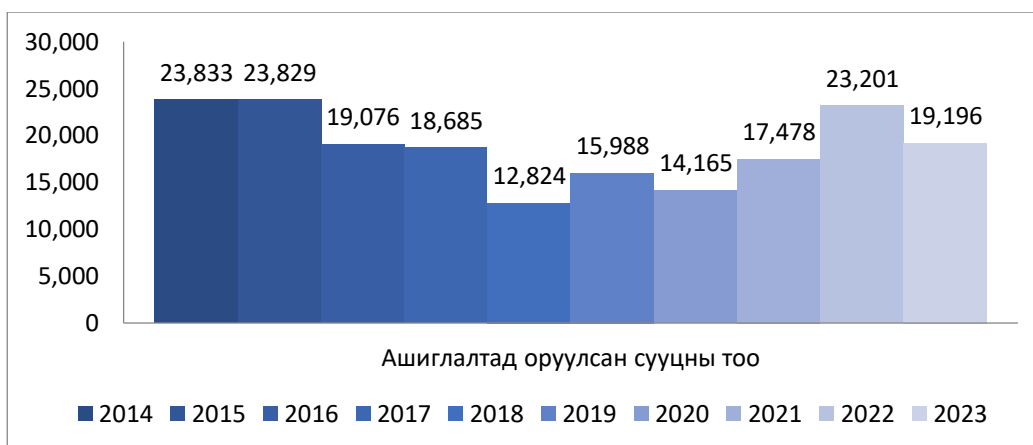
## 2.4. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн ашиглалт: “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

Судалгааны энэ хэсэгт хуулийн Тавдугаар бүлэг буюу Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн ашиглалтын талаарх зохицуулалтын хэрэгжилтийг практикт нийцэж байгаа байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлэв.

Хуулийн энэхүү бүлэгт хуулийн 14-17 дугаар зүйлийн зохицуулалт хамаарах бөгөөд орон сууцны байшингийн засвар, үйлчилгээ, инженерийн хангамж, орчны тохижилт, орон сууцны байшингийн зориулалт, төлөвлөлт болон ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны талаарх харилцааг зохицуулснаас гадна нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх болон эрхлэхийг хориглох талаарх асуудлыг зохицуулсан.

Монгол Улсад нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн тоо эдийн засаг, нийгмийн хөгжлийг даган тогтмол нэмэгдэж байгаа бөгөөд сүүлийн 10 жилийн статистик тоог авч үзэхэд зарим жилүүдэд тодорхой хэмжээний хэлбэлзэлтэй байсан ч 1 жилд ашиглалтад орж байгаа сууцны тоо<sup>18</sup> энэ хугацаанд 10,000-аас буугаагүй үзүүлэлттэй байна. Үүнд:

График 1. Тухайн жилд ашиглалтад орсон орон сууцны барилга, сууцны тоогоор (2014-2023 он)



Үүнээс үзэхэд орон сууцны байшингийн ашиглалтын талаарх зохицуулалтыг нийгмийн хөгжил, салбарын өсөлтөд нийцүүлэн, мөн шинээр үүссэн нөхцөл байдал, асуудлыг шийдвэрлэх зорилгоор шинэчлэн сайжруулах шаардлага зүй ёсоор үүсээд байна.

Иймд хуульд заасан нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн ашиглалтын талаарх зохицуулалт практикт нийцэж байгаа байдлыг тодруулах хүрээнд дараах үндсэн 5 асуудлыг авч үзэж, тулгамдаж буй асуудал, хэрэгжилтийг тодрууллаа. Үүнд:

- ✓ Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн засвар, үйлчилгээ;
- ✓ Орон сууцны байшингийн инженерийн хангамж, орчны тохижилт;

<sup>18</sup> Сууцны тоо гэдэг нь тухайн барилгыг блокоор нь бус айлын тоогоор нь тодорхойлж байгаа ойлголт болно.

- ✓ Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн зориулалт, төлөвлөлтийг өөрчлөх;
- ✓ Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууц;
- ✓ Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх болон үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэхийг хориглох зохицуулалтын хэрэгжилт практикт нийцэж байгаа эсэх асуудлыг авч үзэх болно.

#### **2.4.1.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн засвар үйлчилгээний талаарх зохицуулалт практикт нийцэж байгаа эсэх**

##### **14 дүгээр зүйл. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн засвар, үйлчилгээ**

Энэ талаарх зохицуулалтыг асуулгын оролцогчид болон ярилцлагын оролцогчид бүгд буюу 100% “зохицуулалт оновчгүй, өөрчлөх шаардлагатай” гэж дүгнэсэн. Ингэхдээ 14 дүгээр зүйлийн СӨХ-ийн чиг үүрэг, үйл ажиллагааны талаарх зохицуулалт практикт нийцэхгүй буюу хэрэгжихгүй байгаа бол эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаа, оршин суугчийн үүрэг, хариуцлагын талаарх заалтууд практикт нийцэх байдал хангалтгүй буюу хэрэгжилтийн хувьд тодорхой асуудал тулгамддаг байна. Үүнд:

##### Орон сууцны засвар, үйлчилгээ: СӨХ-ийн чиг үүрэг, үйл ажиллагаа

14.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, дэвсгэр болон орчны газар, орчны зам, талбайн тохижилтын ажлыг тогтмол хийж, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 16 дугаар зүйлд заасны дагуу холбогдох зардлыг хариуцна.

14.2.Энэ хуулийн 14.1-д заасан засвар, үйлчилгээ, тохижилтын ажлыг сууц өмчлөгч өөрөө хийж, эсхүл эрх бүхий мэргэжлийн байгууллага буюу хувь хүнээр гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлж болно.

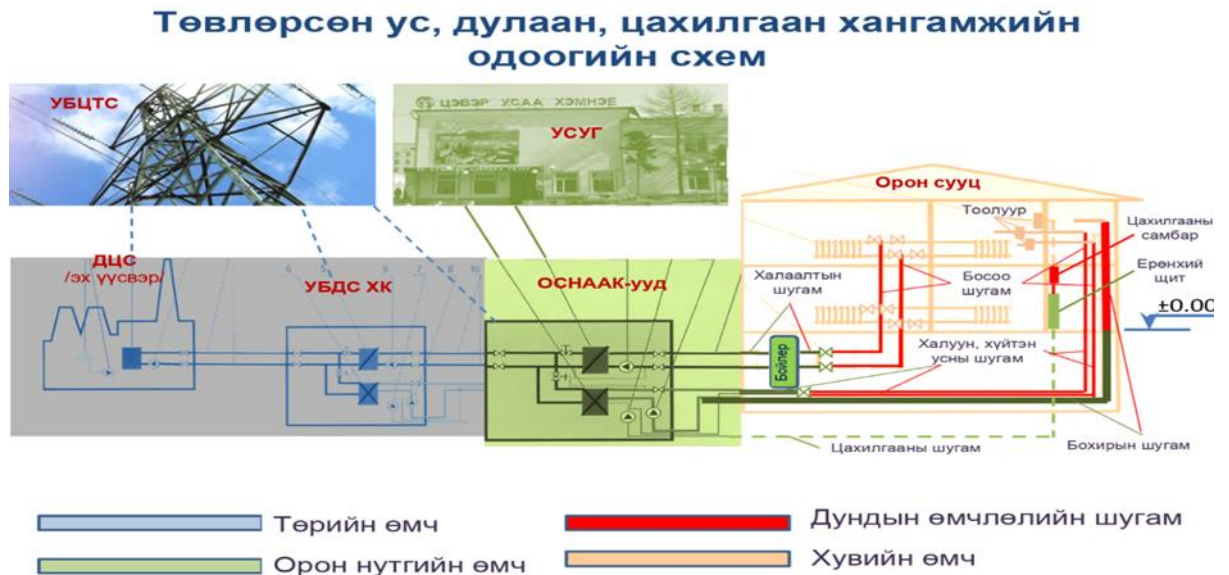
14.7.Орон сууц болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд учирсан хохирол, гэмтэл /цэвэр, бохир ус, халаалт, хэрэглээний халуун усны шугам, тоног төхөөрөмж хагарч гэмтэх зэрэг/-ийг арилгах талаар гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүйгээс учирсан хохирлыг тухайн гэрээт мэргэжлийн байгууллага хариуцна.

Хуулийн 14.1 дэх хэсэгт дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээг Сууц өмчлөгчдийн холбоо /цаашид СӨХ гэх/ хариуцахаар заасан.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн /цаашид СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ гэх/ 15 дугаар зүйлийн 15.1.1 дэх хэсэгт зааснаар орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд “орон сууцны байшингийн гадна хана, даацын хана, багана, доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил, цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж, орчны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой, орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, цахилгааны оролтын самбар,

холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээнүүд, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө” хамаарна.

Зураг 1. Одоогийн загвар



Ийнхүү дундын өмчид хамаарах халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, цахилгааны оролтын самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээний ажил нь СӨХ-ийн хариуцах чиг үүрэгт хамаарах боловч энэ заалт нь хэрэгждэггүй, энэ чиг үүргээ асуудал, маргаангүй хэрэгжүүлдэг СӨХ-ийн нийт СӨХ-д эзлэх хувь маш бага гэдгийг холбогдох байгууллагын ярилцлага, асуулгад оролцсон төлөөллүүд тодотгож байна.

Хүснэгт 6. СӨХ-ны тоо, зарим онуудад

Он	2015	2018	2021	2022	2023
СӨХ-ны тоо	1022	1147	1386	1638	1686

*Эх сурвалж: Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны илтгэл*

Улмаар засвар, үйлчилгээ хийгдэхгүй байгаа талаар оршин суугчдаас гомдол, санал гаргах, засвар, үйлчилгээ хийгдэхгүй удах, ямар этгээд хариуцаж хийх ёстой талаар маргалдах зэрэг асуудал практикт тогтмол гардаг байна. Энэ нь зарим СӨХ-үүд хуульд заасан чиг үүргээ ойлгож биелүүлэхгүй эсвэл тухайн СӨХ-ийн тогтмол үйл ажиллагаа алдагдсанаас үүдэлтэй байхаас гадна СӨХ-ийн ажилтнууд орон сууцны ашиглалтын талаарх мэргэжлийн ойлголт дутуу байх, холбогдох зардлыг гаргах боломжгүй байхаас мөн шалтгаалдаг байна.

## Шигтгээ 5. Асуулга болон ярилцлагад оролцогчдын тайлбар, санал

### ➤ Асуулгын хариултаас:

*...СӨХ нь цахилгаан дулааны мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж чадахгүй тул СӨХ-үүд хариуцаж байгаа дундын эзэмшил дээр эрх үүрэг хүлээдэггүй...*

### ➤ Ярилцлагын хэсгээс

*ЭХЗХорооны төлөөлөл:*

*...дундын өмчлөлийн талаарх маргаан байнга гардаг, засвар, үйлчилгээний талаар оршин суугчдаас мөн тогтмол гомдол, санал ирдэг...*

*ЭХЗХорооны төлөөлөл:*

*...СӨХ нь удирдах зангилааны анхны хаалт болон дундын эзэмшлийн шугам сүлжээний заагаа ихэвчлэн сайн мэдэхгүй байдгаас хангагч, түгээгч түүнчлөн мэргэжлийн байгууллага болох контор болон СӨХ-ийн хооронд үл ойлголцол үүсэх тохиолдол гарч байгаа...*

*ОСНААУГ-ын төлөөлөл:*

*...орон сууцны контороос жил бүр СӨХ-д засварлах шугам сүлжээний даалгавар өгдөг ч хөрөнгө мөнгөний бололцоогүй тул хийгддэггүй...*

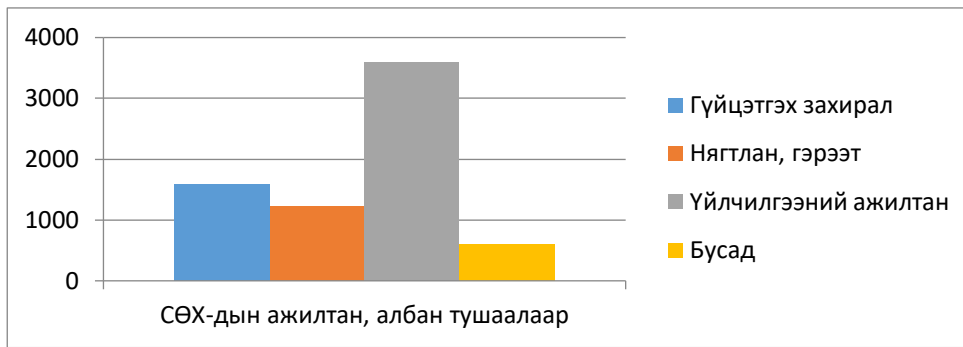
СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн хэрэгжилтийн үнэлгээний судалгааны дүн ч мөн энэ зохицуулалт хэрэгжих, практикт нийцэх боломж дутагдалтай байгааг онцолсон байна. Тус үнэлгээгээр “иргэн, аж ахуйн нэгжийн нэр дээр баригдаж ашиглалтад орсон орон сууцны барилгуудын шугам сүлжээ, тоноглолын ашиглалт, засвар үйлчилгээг тухайн иргэн, аж ахуйн нэгж, эсвэл СӨХ хариуцан ажиллаж байгаа бөгөөд тэдгээр нь мэргэжлийн ажилтангүй, ашиглалт үйлчилгээг бүрэн хариуцах чадваргүй байдгаас тухайн орон сууцанд амьдарч байгаа иргэдийн эрх ашиг зөрчигдөх асуудал гарсаар байна”<sup>19</sup> гэж дүгнэжээ. Өөрөөр хэлбэл мэргэжлийн ойлголт, мэдлэг дутуу байдал нь хэрэгжилтэд нөлөөлж байгааг тус судалгаа мөн бататгасан байна.

Мөн дээрх судалгаанд “орон сууцанд оршин суугч иргэдийн хуримтлуулсан мөнгөн хөрөнгийн дийлэнх хэсэг нь тухайн СӨХ-ны ажиллагсдын удирдлага, менежментийн зардал болох цалин, хөлс, эрүүл мэнд, нийгмийн даатгалын төлбөрт, өчүүхэн хэсэг нь тухайн орон сууцны барилга, инженерийн шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээнд зарцуулагдаж” байгаа талаар анхааруулсан байна.

2022 оны 6 дугаар сарын байдлаар гэхэд улсын хэмжээнд 1625 СӨХ-д нийт 7000 ажилтан ажиллаж байжээ. Үүнд:

<sup>19</sup> БХБЯ, СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн хэрэгжилтийн үнэлгээний судалгаа, УБ., 2021.

График 2. СӨХ-ийн ажилтан, албан тушаалаар, 2022 оны 6 сар



Эх сурвалж: Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны илтгэл

Иймд өмнө дурдсанчлан дундын өмчид хамаарах инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид гарсан эвдрэл, гэмтлийн засвар, үйлчилгээнд тулгамдаж байгаа нэг гол асуудал нь хариуцсан этгээд холбогдох зардлыг гаргах боломжгүй байдаг оршино. СӨХ-ны төлбөр нь бодит байдал дээр сууц өмчлөгчдийн дундын эзэмшлийн инженерийн шугам сүлжээний засварын зардалд хүрэлцэхгүй, мөнгөн хуримтлал байдаггүйгээс засвар үйлчилгээ бүрэн хийгдэхгүй асуудал үүсдэг байна<sup>20</sup>.

Түүнчлэн хуулийн 14.2 дахь хэсэгт заасны дагуу засвар, үйлчилгээг мэргэжлийн байгууллага<sup>21</sup> буюу хувь хүнээр гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлэхэд чанаргүй хийгдэх, төлбөрийн нөхцөл дээр маргаан гарч улмаар засвар, үйлчилгээ дутуу хийгдэх болон удаашрах асуудал тулгардаг байна.

#### Шигтгээ 6. Ярилцлагад оролцогчийн тайлбар, санал

➤ Ярилцлагын хэсгээс,

*ЭХЗХорооны төлөөлөл:*

*...оршин суугч, СӨХ гэрээгээр хийлгэсэн засвар нь шаардлага хангахгүй эсвэл буруу хийх, мөн хийснээс хойш удалгүй дахин гэмтэл гарах зэрэг асуудал гардаг, үйлчилгээ үзүүлсэн этгээд хийгээд дууссан бол алдаагаа засдаггүй, нэмэлт ажил хийдэггүй дахиад засварын талаар маргаан гардаг, ирээдээс гомдол ирдэг...*

Үүнээс гадна дундын өмчид мөн хамаарах сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөөг түрээслүүлэх өөр зорилгоор ашиглах зэрэг нь холигч насос, босоо шугамын тоолуур зэрэг тоног төхөөрөмж орон сууцны байруудын техникийн давхарт байрласан тохиолдолд шугам, сүлжээний засвар, үйлчилгээ хийх, гэмтэл саатлыг илрүүлэх, оношлоход саад учруулж, тоног төхөөрөмж шалгах боломжгүй болгох, эсвэл хүндрэл учруулж байгаа талаар холбогдох байгууллагатай хийсэн уулзалт, ярилцлагын үеэр онцолж байлаа.

<sup>20</sup> БХБЯ, СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ-ийн хэрэгжилтийн үнэлгээний судалгаа, УБ., 2021.

<sup>21</sup> Энд мөн мэргэжлийн байгууллага гэсэн ойлголтыг тодорхой болгох шаардлагатай бөгөөд хангагч түгээгч зэрэг төрлийн эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагаас ялган, зааглаж тус бүрт тодорхойлох нь зүйтэй байна.

Түүнчлэн СӨХ-д ихэнх тохиолдолд мөнгөн хуримтлал байдаггүйгээс цахилгаан шат /лифт/ эвдэрч, гэмтэж, зогссон үед цахилгаан шат /лифт/-ны засвар, үйлчилгээг цаг хугацаанд нь гүйцэтгэж чаддаггүй, засвар үйлчилгээг норм дүрмийн дагуу гүйцэтгэдэггүй, цахилгааны шитийг зориулалтын бусаар шилжүүлэн байрлуулдаг зэрэг дундын өмчлөлтэй холбоотой асуудал практикт олон гарч байгаа талаар холбогдох судалгаанд онцолсон байна<sup>22</sup>.

Харин хөдөө орон нутагт тэр бүр СӨХ байгуулагдаж үйл ажиллагаа явуулдаггүй тул ихэнх тохиолдолд холбогдох эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагууд шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээг хариуцан хэвийн үйл ажиллагаа, оршин суугчдын тохитой байдлыг алдагдуулахгүй талаар анхааран ажилладаг байна. Тухайлбал, 2022 оны 6 дугаар сарын байдлаар гэхэд улсын хэмжээнд нийт 1625 СӨХ үйл ажиллагаа явуулж байснаас Нийслэлд 1445, орон нутагт 180 СӨХ үйл ажиллагаа явуулж байжээ<sup>23</sup>.

Мөн сүүлийн жилүүдэд орон сууцны барилгууд хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалтаар олноор баригдаж ашиглалтад орж байгаа бөгөөд тухайн орон сууцны барилгын шугам сүлжээ, барилга байгууламжийг мэргэжлийн байгууллагад хүлээлгэн өгөхгүй эзэнгүй орхих тохиолдлууд ч гардаг байна<sup>24</sup>. Иймд цаашид энэ хэвээр үргэлжилбэл сөрөг үр дагавар үүсэх тул инженерийн шугам сүлжээний өмчлөлийн зааг, ялгааг дахин нарийвчлан тогтоох шаардлагатай байгаа гэдэгт бусад холбогдох судалгаа болон энэ судалгааны ярилцлага, асуулгад оролцогчид санал нэгдэж байна.

Ийнхүү хуулийн 14.1 дэх заалтын дундын өмчлөлд хамаарах шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээний талаарх зохицуулалт нь зарим тохиолдолд хэрэгжихгүй, зарим тохиолдолд дутуу хэрэгжиж, хэрэгжсэн ч нэмэлт маргаан, зөрчил үүсгэх тохиолдол гарч байгаа тул практикт нийцэхгүй байна.

Тус зохицуулалтын практикт нийцэх байдлыг боловсронгуй болгох хүрээнд шугам сүлжээний өмчлөлийг дундын өмчлөл бус ОСНААУГ-ын харьяа Хэрэглэгчдэд үйлчлэх төвүүд болон тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч мэргэжлийн байгууллагуудад шилжүүлэх нь зүйтэй гэсэн саналыг холбогдох мэргэжлийн байгууллагууд гаргаж байна.

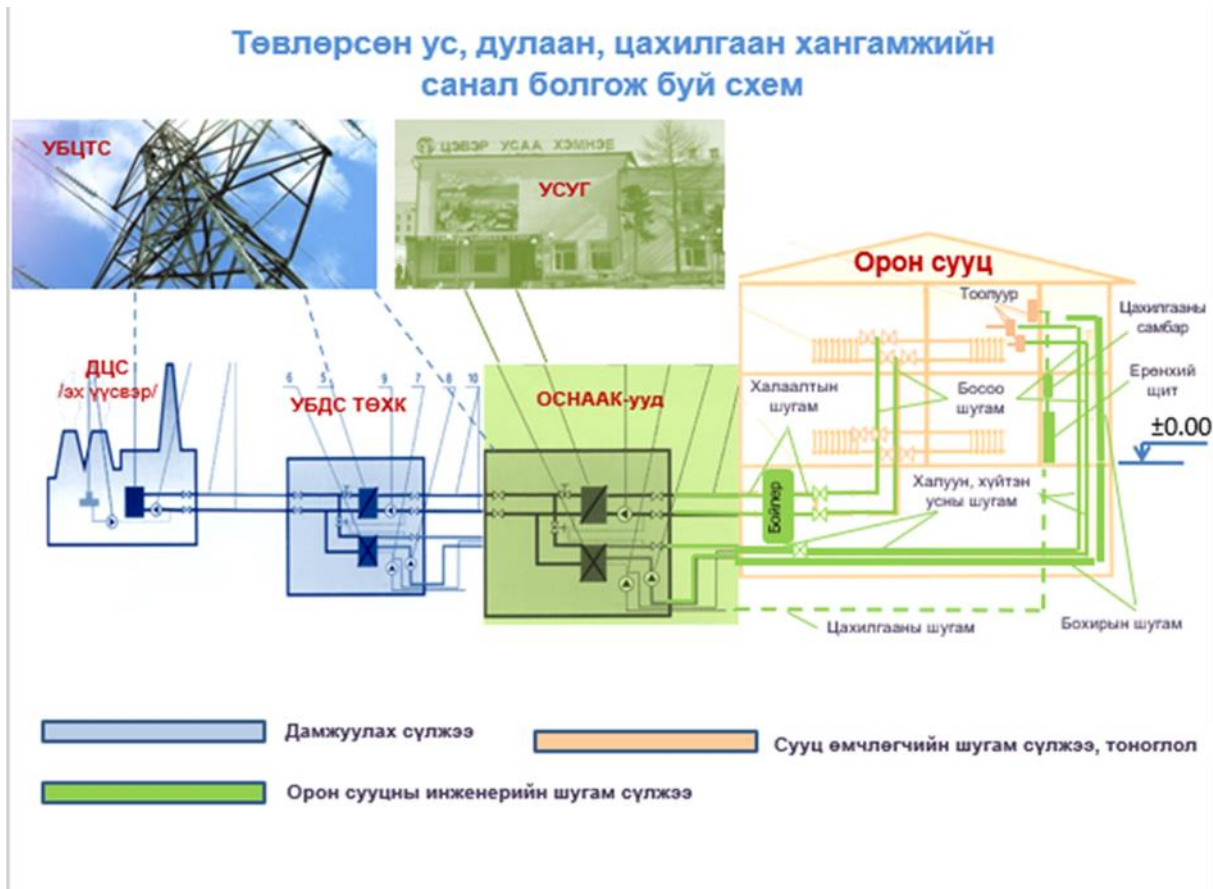
---

<sup>22</sup> СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн хэрэгжилтийн үнэлгээний судалгаанаас.

<sup>23</sup> Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны илтгэлээс.

<sup>24</sup> Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн үнэлгээ, 2021 он.

Зураг 2. Холбогдох байгууллагуудын санал болгож буй загвар



Ингэснээр шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээ хийх чиг үүрэг эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагуудад шилжиж, гэмтэл, доголдлыг илрүүлэх, үнэлэх, засах үйл ажиллагааг нэгдсэн байдлаар хийх боломжтой болно гэж эдгээр байгууллагын төлөөлөл үзэж байна. Учир нь, шугам сүлжээний насжилт ихсэх тусам түүгээр дамжуулагдах цэвэр усны чанарт нөлөөлөх, усны алдагдал бий болгох, засвар үйлчилгээний зардлыг өндөрсгөх зэрэг сөрөг нөлөөтэй тул энэ харилцаанд оношлох, засах асуудлаас гадна үнэлж, шинэчлэх асуудал мөн чухлаар тавигдах нь зүйтэй юм.

Тухайлбал, Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалт, үйлчилгээг зохицуулах хорооны тайлангаас үзэхэд 2023 онд тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч аж ахуйн нэгж, байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой иргэн, хуулийн этгээдээс ирүүлсэн 86 гомдол, маргааныг судалж, шийдвэрлэх үйл ажиллагааг хууль тогтоомж, дүрэм журмын хүрээнд зохион байгуулж, холбогдох тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчид үүрэг, даалгаврыг өгч, гомдол, маргааныг шийдвэрлэсэн байна<sup>25</sup>. Эдгээрийг төрлөөр нь авч үзвэл шийдвэрлэсэн гомдлын гуравны нэг орчмыг усны чанар болон цэвэр усны шугам сүлжээтэй холбоотой гомдол эзэлж байна. Үүнд:

<sup>25</sup> Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалт, үйлчилгээг зохицуулах хорооны үйл ажиллагааны тайлан, 2023 он.

Хүснэгт 7. Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалт, үйлчилгээг зохицуулах хорооны шийдвэрлэсэн гомдлын түүвэр, гомдлын төрлөөр, 2021-2023 он



Эх сурвалж: Байгууллагын үйл ажиллагааны тайлан

Түүнчлэн 2021 онд хийгдсэн СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн хэрэгжилтийн үнэлгээний судалгаанд мөн дундын өмчлөлд хамаарах шугам сүлжээний талаар дээр дурдсан холбогдох байгууллагуудын саналтай ижил санал гарсан байна.

Гэвч Иргэний хуулийн 142.2-т “Дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлд хамаарахгүй орон сууцны барилга, байгууламж, төхөөрөмжийн хэсэг нь орон сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд байна” гэж заасан тул шугам сүлжээний өмчлөлийг тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчдэд шилжүүлэх нь Иргэний хуулийн суурь зарчимтай зөрчилдөх юм. Иймд олон улсын сайн туршлагын дагуу дундын өмчлөлийн шугам сүлжээг мэргэжлийн байгууллага буюу орон сууцны менежментийн компанид хөрөнгө итгэмжлэн шилжүүлэх замаар энэ асуудлыг шийдвэрлэх боломжтой юм.<sup>26</sup> Энэ хүрээнд холбогдох этгээд бүрийн үүрэг, хариуцлагыг тодорхойлж, СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай хэрхэн уялдах, хэрэглэгчийн өмнө хүлээх үүрэг, хэрэглэгчийн хүлээх үүрэг зэргийг илүү нарийвчлан гаргах, СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн хэрэгжилтийн үнэлгээний судалгаанд дурдагдсан хэрэгжих боломжгүй, дахин зохицуулах шаардлагатай зохицуулалт байгааг анхаарч өөрчлөх болон шинэчлэн найруулах шаардлагатай юм.

Хууль тогтоомжийг сайжруулах хүрээнд гадаадын зарим улсын Орон сууцны менежментийн тогтолцооны туршлагыг энэ хэсэгт тоймлон оруулав.

<sup>26</sup> ХББОСЯ, Гадаадын зарим улсын орон сууцны талаарх эрх зүйн орчны тойм судалгаа, 2025.

## Шигтгээ 7. БНСУ-ын орон сууцны менежмент

БНСУ-д орон сууцны ашиглалт буюу менежментийн асуудлыг зохицуулсан Дундын өмчлөлийн барилгын өмчлөл, менежментийн тухай хууль (1984), Олон айлын орон сууцны менежментийн тухай хууль (2015) мөн үйлчилж байна.

Дундын өмчлөлийн барилгын өмчлөл, менежментийн тухай хууль нь тус улс дахь орон сууц болон арилжааны зорилготой барилгад дундын өмчлөлийг хэрэгжүүлэх, дундын өмчлөлийн нийтийн зориулалттай хэсгийн менежментийн асуудлыг зохицуулдаг бөгөөд уг хууль нь Олон айлын орон сууцны менежментийн тухай хуулиар зохицуулсан харилцаанд хамаарахгүй юм. Харин Орон сууцны тухай хууль, Олон айлын орон сууцны менежментийн тухай хуулийн орон сууцны менежменттэй холбоотой зохицуулалт нь тус хуулийн зорилготой харшлахгүй бол тодорхой хүрээнд үйлчилж болохыг хуульд тусгажээ.

Олон айлын орон сууцны менежментийн тухай хууль нь 300-гаас дээш айлтай, эсхүл 150-аас дээш айлтай бөгөөд лифт, төвлөрсөн халаалттай орон сууц нь албан журмын менежменттэй байхаар хуульчилжээ. Албан журмын менежментийг Оршин суугчдын төлөөлөгчдийн зөвлөлөөс бие даасан менежмент хэрэгжүүлэх (энэ хүрээнд Орон сууцны менежментийн албаны даргыг томилно), эсхүл менежментийг мэргэшсэн байгууллагад шилжүүлэх замаар хэрэгжүүлэхээр хуульд заажээ.

Мөн тус хууль Мэргэшсэн менежментийн байгууллага, орон сууцны менежерийн эрх, үүрэг, хариуцлагыг нарийн тодорхой зохицуулсан байгааг манай улс хууль тогтоомжоо шинэчлэхээр зорьж буй өнөө үед харгалзан үзэх шаардлагатай юм. Орон сууцны нийтийн эзэмшлийн талбай, эд хөрөнгө нь дундын өмчлөлд байх бөгөөд уг хөрөнгө, орон сууцны менежментийг Орон сууцны менежментийн байгууллагад шилжүүлж, төлбөрийг тухайн менежментийн байгууллагад оршин суугчид шууд төлж байна.

БНСУ-ын хувьд Орон сууцны менежментийн байгууллагын эрх, үүргийг хуулиараа нарийвчлан зохицуулжээ.

### **63 дугаар зүйл (Менежментийн байгууллагын үүрэг)**

(1) Менежментийн байгууллага нь дараах үүргийг гүйцэтгэнэ. Ийм тохиолдолд менежментийн байгууллага нь олон айлын орон сууцны нийтийн (дундын өмчлөлийн) талбайг шаардлагатай хэмжээгээр ашиглаж болно.

1. Олон айлын орон сууцны нийтийн эзэмшлийн талбайн арчилгаа, засвар, аюулгүй ажиллагааны менежмент;
2. Олон айлын орон сууцны хорооллын хамгаалалтын алба, цэвэрлэгээ, халдваргүйжүүлэлт, хог цэвэрлэгээ;
3. Менежментийн зардал, хэрэглэгчийн төлбөрийг хураах, нийтийн үйлчилгээний төлбөрийг оршин суугчдын нэрийн өмнөөс төлөх;
4. Урт хугацааны засварын нөөцийг бүрдүүлэх, хуримтлуулах, удирдах;
5. Менежментийн дүрэмд заасан ажлыг явуулах;
6. Оршин суугчдын төлөөлөгчдийн зөвлөлөөс тогтоосон асуудлыг шийдвэрлэх;
7. Газар, дэд бүтэц, тээврийн сайдын тушаалаар тогтоосон бусад асуудал.

(2) Менежментийн байгууллага нь олон айлын орон сууцыг энэ хууль эсвэл энэ хуулийн дагуу гаргасан захирамжийн дагуу удирдана.

Түүнчлэн 2025 онд хийгдсэн Гадаадын зарим улсын орон сууцны талаарх эрх зүйн орчны тойм судалгаанд орон сууцны менежмент, дундын өмчлөлийн ашиглалтын талаарх БНСУ, Украин улсын хуулийг харьцуулж, дараах дүгнэлтийг гаргасныг хуулийн шинэчлэл хийхдээ анхаарч үзэх шаардлагатай юм.<sup>27</sup>

- Орон сууцны менежмент, дундын өмчлөлийн ашиглалтын талаарх тус хоёр улсын хууль зүйн зохицуулалт ялгаатай байна. Тухайлбал, БНСУ нь Дундын өмчлөлийн барилгын менежментийн тухай хуулиар цөөн айлтай орон сууц, болон сууцны бус зориулалттай барилгын менежментийн асуудлыг зохицуулж байгаа бол 150-аас дээш айлтай төвлөрсөн халаалттай орон сууц, 300-аас дээш айлтай орон сууцанд мэргэшсэн орон сууцны менежментийг нэвтрүүлэх шаардлагыг хуулиар тогтоожээ. Харин Украин улсын хувьд сууц өмчлөгч, СӨХ хоорондын харилцаа, СӨХ-ийн дотоод зохион байгуулалтыг Орон сууцны хамтран өмчлөгчдийн холбооны тухай хуулиар зохицуулахын зэрэгцээ СӨХ-ийн үйл ажиллагааг бүтээмжтэй болгох, СӨХ байгуулагдаагүй барилгад менежмент хэрэгжүүлэх харилцааг тусгайлсан зохицуулсан хуулийг 2015 онд баталж, мөрдөж байна.
- Түүнчлэн Украин улс нь манай улсын нэгэн адил Цахилгаан эрчим хүч, усны асуудлыг зохицуулсан салбарын хуулиудтай боловч орон сууцны хэрэглэгчдэд нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ үзүүлэгчдээс үйлчилгээ үзүүлэх харилцааг нэгдсэн стандартад оруулж тусгайлсан хуулиар зохицуулж байгаа нь онцлогтой байна.
- Мөн хоёр улсын хувьд СӨХ нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөгч мөн боловч дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээ, орон сууцны менежментийг мэргэшсэн менежментийн байгууллагад бүрэн хариуцуулан оршин суугчдын эрүүл аюулгүй, тав тухтай орчинд амьдрах боломжийг бүрдүүлж буй нийтлэг шинж байна.
- Манай улсын хувьд Орон сууцны тухай хуулийн зэрэгцээ Олон айлын орон сууцны менежментийн тухай хуулиар шинээр боловсруулан батлах хэрэгцээ шаардлага байна гэж үзэж байна.

---

<sup>27</sup> ХББОСЯ, Гадаадын зарим улсын орон сууцны талаарх эрх зүйн орчны тойм судалгаа, 2025.

Орон сууцны засвар, үйлчилгээ: Холбогдох талуудын үйл ажиллагаа, эрх, үүрэг

14.3.Орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид эвдрэл, гэмтэл гарсан тухай бүр оршин суугч нь эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагад нэн даруй мэдэгдэж засвар, үйлчилгээ хийх хүнийг саадгүй нэвтрүүлж, түүнд шаардлагатай туслалцаа үзүүлэх үүрэгтэй.

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

14.5.Орон сууцны орчны зам, талбайн хөдөлгөөнийг хааж бусдад саад учруулахыг хориглоно.

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

Хуулийн 14.4 дэх хэсэгт заасан “оршин суугч нь эзгүй үед сууцанд ус алдах, гал гарах зэрэг бусад оршин суугчдын аюулгүй байдал, эд хөрөнгөд хохирол учруулахуйц эвдрэл гэмтэл гарсан тохиолдолд зайлшгүй шаардлагатай гэж үзвэл тухайн сууцанд нэвтрэн орж эвдрэл, гэмтлийг арилгах” зохицуулалт нь хэрэгжилтийн хувьд хүндрэлтэй асуудал гардаг бөгөөд СӨХ, цагдаагийн байгууллагын төлөөлөгчийг байлцуулах талаарх хүсэлтийг тэр бүр хүлээж авдаггүй байна.

**Шигтгээ 8. Ярилцлагад оролцогчийн тайлбар, санал**

➤ Ярилцлагын хэсгээс

**ОСНААУГ-ын төлөөлөл :**

*...цагдаа, СӨХ байлцах ёстой гэж заасан ч холбогдоход ирдэггүй, хүлээж авдаггүй тохиолдол гардаг, ... ер нь айлд нэвтэрч ороход маш хүндрэлтэй, бүр яах аргагүй болсон үед л хугацаа алдаж, зөндөө асуудал болсны дараа орж байгаа...*

*...эзэнгүй айлд ус алдсан, нийтийн эзэмшлийн босоо шугам солих тохиолдолд тухайн айлыг олох, ойлгуулах зэргээр айл өрхийг бэлэн байлгах ажлыг СӨХ бүрэн хариуцан ажиллахгүй байгаа...*

Өөрөөр хэлбэл тус зохицуулалтыг хэрэгжүүлэхэд бодит байдалд холбогдох талуудын үүрэг, хариуцлагыг баталгаажуулах буюу үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд хүлээлгэх хариуцлага, үүсэх зөрчлийг тодорхойлох шаардлага үүссэн байна. Үүнд, 14.3 дахь хэсэгт заасан оршин суугчийн үүрэг мөн хамаарах бөгөөд оршин суугч нь эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагаас засвар, үйлчилгээ хийх хүнийг нэвтрүүлэхгүй байх, улмаар маргаан, зөрчил гарах тохиолдол нэмэгдэж байгаа талаар мөн асуулгын оролцогчид, ярилцлагад оролцсон мэргэжлийн байгууллагын төлөөлөл онцолж байна.

## Шигтгээ 9. Ярилцлагад оролцогчдын тайлбар, санал

### ➤ Ярилцлагын хэсгээс

#### ОСНААУГ-ын төлөөлөл :

*...давхар дундын шугамд гэмтэл, саатал гарахад дээд айл нь дундын шугамд үзлэг хийлгэдэггүй, гэртээ нэвтрүүлдэггүйн улмаас засвар үйлчилгээ үзүүлэх боломжгүй болж, доод айл руу ус нэвтэрч, хохирох асуудал их гарч байна.*

*...дундын цэвэр, бохир усны шугам дээрх эвдрэл засахад их маргаан гардаг. Суугч ханаа ухуулахгүй байх тохиолдолд нөгөө суугч хохирдог...*

Иймд хуулийн 14.3, 14.4 дэх хэсэгт заасан мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаа, бусад холбогдох байгууллагын оролцоо, оршин суугчийн үүрэг, хариуцлагын талаарх заалтууд хэрэгжилтийн хувьд тодорхой асуудал тулгамддаг буюу практикт нийцэх байдал хангалтгүй байна. Эдгээр заалтыг хэрэгжүүлэхэд холбогдох талуудын үүрэг, хариуцлагыг баталгаажуулах буюу үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд хүлээлгэх хариуцлага, үүсэх зөрчлийг хэрхэн арилгах харилцааг нэмж зохицуулах шаардлагатай байна.

### **2.4.2. Орон сууцны байшингийн инженерийн хангамж, орчны тохижилтын талаарх зохицуулалт практикт нийцэж байгаа эсэх**

#### **14<sup>1</sup> дүгээр зүйл. Орон сууцны байшингийн инженерийн хангамж, орчны тохижилт**

Энэ талаар асуулгын оролцогчид 1 оролцогчоос бусад бүх оролцогч “зохицуулалт оновчгүй, өөрчлөх шаардлагатай” гэж дүгнэсэн бол ярилцлагын оролцогчид мөн ижил санал, дүгнэлт өгсөн болно. Ингэхдээ 14<sup>1</sup> дүгээр зүйлийн орон сууцны байшингийн инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв болон бусад үйлчилгээний газарт зарцуулсан хөрөнгийг орон сууцны өртөгт оруулж тооцохыг хориглох заалт практикт бодитоор хэрэгжихгүй, хэрэгжилтийг хянах боломжгүй байгаа бол орон сууцны байшингийн инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв зэргийг тухайн хөрөнгө оруулагч этгээд өмчлөх, эсвэл гэрээ байгуулан орон нутгийн өмчид шилжүүлэх зохицуулалт практикт нийцэх байдал хангалтгүй буюу хэрэгжилтийн хувьд тодорхой асуудал тулгамддаг байна. Үүнд:

#### Орон сууцны инженерийн хангамж: Өмчлөл, зарцуулсан хөрөнгийг өртөгт тооцох

14<sup>1</sup>.1.Орон сууцны байшингийн инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв болон бусад үйлчилгээний газарт зарцуулсан хөрөнгийг орон сууцны өртөгт оруулж тооцохыг хориглоно.

14<sup>1</sup>.3.Орон сууцны байшингийн инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв зэргийг тухайн хөрөнгө оруулагч этгээд өмчлөх тохиолдолд түүний засвар, үйлчилгээг эрхлэх, эсхүл гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлнэ.

14<sup>1</sup>.6.Орон сууцны байшингийн инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв зэрэгт оруулсан хувийн хөрөнгө оруулалтын бодит хэмжээг үндэслэн хөрөнгө оруулагч гэрээ байгуулан орон нутгийн өмчид шилжүүлж болно.

Хуулийн 14<sup>1</sup>.1 дэх хэсэгт “Орон сууцны барилгын инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв болон бусад үйлчилгээний газарт зарцуулсан хөрөнгийг орон сууцны өртөгт оруулан тооцохыг хориглоно” гэж заасан хэдий ч барилгын хөрөнгө оруулагч нь тэдгээрийн өртгийг орон сууцыг худалдан борлуулах үнэд шингээн худалдахын зэрэгцээ тус тусад нь үнэлж, дахин худалдан борлуулж давхар ашиг олох тохиолдол ч гардаг байна<sup>28</sup>. Энэ заалт нь мөн зохицуулалтын хувьд хэрэгжилтийг хэрхэн хянах, зөрчлийг яаж илрүүлэх талаар тодорхойгүй буюу хэрэгжилтийг хангасан байдлын хувьд үр дүнгүй зохицуулалт болж байна.

Түүнчлэн тус заалттай холбоотойгоор инженерийн шугам сүлжээний өмчлөлийн асуудалд зөрүүтэй ойлголт үүсэж байгааг 2021 оны СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ын хэрэгжилтийн үнэлгээнд онцолсон байна. Үүнд:

**Хүснэгт 8. Инженерийн шугам сүлжээний өмчлөлийг хуульд тодорхойлсон байдал**

№	Холбогдох хууль	Өмчлөлийг тодорхойлсон байдал
1	Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль	Хуулийн 19.1-д “Хот, суурины ус хангамжийн эх үүсвэрийн барилга байгууламж, цэвэр ус дамжуулах, түгээх, бохир ус цуглуулах, татан зайлуулах шугам сүлжээ, цэвэрлэх байгууламж нь <b>төрийн болон орон нутгийн өмчид байна</b> ”
2	Орон сууцны тухай хууль	Хуулийн 14 <sup>1</sup> .1-д “Орон сууцны байшингийн инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв болон бусад үйлчилгээний газарт зарцуулсан хөрөнгийг орон сууцны өртөгт оруулж тооцохыг хориглоно” гэж заасан буюу <b>барилга бариулсан этгээдийн өмчлөлд байхаар</b>
3	СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХууль	Хуульд <b>сууц өмчлөгчдийн дундын өмчид хамааруулсан</b>

Өөрөөр хэлбэл байшин доторх шугам сүлжээний асуудлыг төрийн болон орон нутгийн өмч, барилга бариулсан этгээдийн өмч, сууц өмчлөгчдийн өмч гэж 3 өөрөөр тусгасан нь маргаан үүсгэх үндсэн гол нөхцөлийг бүрдүүлж байна гэж үзжээ<sup>29</sup>.

Ерөнхийдөө тус зохицуулалт нь өртөгт оруулан тооцсон эсэхийг хэрхэн илрүүлж тогтоох талаар нэмэлт зохицуулалт байхгүй тул практикт хэрэгжиж байгаа гэж үзэх боломжгүй бөгөөд хөрөнгө оруулагч дахин худалдах, өртгөө нөхсөн үнэлгээгээр шилжүүлээгүй тохиолдолд орон сууц борлуулах үнэд шингээн тооцож байгаа талаар бусад судалгаа болон ярилцлагын оролцогчид санал нэгдэж байна.

<sup>28</sup> Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн үнэлгээ, 2021 он.

<sup>29</sup> СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн хэрэгжилтийн үнэлгээ, 2021 он.

➤ Ярилцлагын хэсгээс

*ХСУХАТАҮЗХорооны төлөөлөл:*

*...өртөгт оруулж тооцсон эсэхийг бодит байдал дээр илрүүлж хянах боломжгүй, хөрөнгө оруулагч өөрийн хөрөнгийг зарцуулсан тул зарах юмуу шилжүүлээгүй бол өртөгт оруулж байгаа гэж шууд үзэхэд ер нь бол нь...*

➤ Асуулгын хариултаас:

*...одоо байгаа Орон сууцны тухай хуулийн 14-1 штрих буюу "Орон сууцны байшингийн инженерийн хангамж, орчны тохижилт" бүлгийн "Орон сууцны байшингийн инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв болон бусад үйлчилгээний газарт зарцуулсан хөрөнгийг орон сууцны өртөгт оруулж тооцохыг хориглоно" гэсэн заалт хэрэгждэггүй тул хүчингүй болгох нь зүйтэй...*

*...шинээр баригдаж байгаа барилгуудыг улсын комисс ажиллуулахдаа зөвхөн байр дээр ажиллуулж байна. тус байрны холбогдож байгаа гадна салаа шугам сүлжээ, дэд өртөөг ашиглагч байгууллагуудад хүлээлгэн өгөхгүй байгаагаас ашиглалтын хугацаанд эзэнгүй орхигдсон шугам дэд станцуудад гэмтэл гарч засварлах эзэнгүй болж хэрэглэгчид хохирч байна. Иймд тус дэд бүтцийн шугам тоног төхөөрөмж дээр мэргэжлийн байгууллагуудыг ажиллуулах ашиглалтыг хүлээлгэн өгөх комиссыг зайлшгүй ажиллуулах...*

Энэ тухайд хуулийн 14<sup>1</sup>.6 дахь хэсэгт инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв зэрэгт оруулсан хувийн хөрөнгө оруулалтын бодит хэмжээг үндэслэн хөрөнгө оруулагч гэрээ байгуулан орон нутгийн өмчид шилжүүлж болох тухай заасан энэ заалт практик хэрэгжих тохиолдол гардаггүй байна.

Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 19.1 дэх хэсэгт "Хот, суурины ус хангамжийн эх үүсвэрийн барилга байгууламж, цэвэр ус дамжуулах, түгээх, бохир ус цуглуулах, татан зайлуулах шугам сүлжээ, цэвэрлэх байгууламж нь төрийн болон орон нутгийн өмчид байна" гэж заасан тул тус заалтыг сайн дурын бус заавал биелүүлэх байдлаар зохицуулах боломжтой ч одоогийн байдлаар тус заалт өнөөгийн байдлаар практикт хэрэгжихгүй байна. Улаанбаатар хотын хэмжээнд цэвэр, бохир усны шугам сүлжээний ойролцоогоор 34 хувийг хувийн хэвшлийн байгууллагууд өмчлөн, засвар үйлчилгээг хариуцан ажилладаг байна<sup>30</sup>.

Ийнхүү хуулийн 14<sup>1</sup>.1 дэх хэсэгт заасан инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв болон бусад үйлчилгээний газарт зарцуулсан хөрөнгийг орон сууцны өртөгт оруулж тооцохыг хориглох заалт практикт бодитоор хэрэгжихгүй, хэрэгжилтийг хянах боломжгүй байдалтай байна. Харин хуулийн 14<sup>1</sup>.6 дахь хэсэгт заасан хөрөнгө оруулалтын бодит хэмжээг үндэслэн хөрөнгө оруулагч гэрээ байгуулан орон нутгийн өмчид шилжүүлэх зохицуулалт практикт нийцэх байдал хангалтгүй буюу хэрэгжсэн тохиолдол ерөнхийдөө гардаггүй байна.

<sup>30</sup> СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн хэрэгжилтийн үнэлгээний судалгаа.

Орон сууцны инженерийн хангамж: Мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаа

14<sup>1</sup>.5. Гэрээт мэргэжлийн байгууллага нь оршин суугчдыг ус, дулаан, цахилгаанаар хангах зэрэг үйлчилгээний төлбөр, шимтгэлтэй холбогдсон санхүүгийн тайланг тухайн оршин суугчдад жил бүр тайлагнана.

Орон сууцны орчны тохижилт: Дундын өмчид шилжүүлэх

14<sup>1</sup>.2. Орон сууцны байшингийн орчны тохижилтыг сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд шилжүүлнэ.

2021 онд гүйцэтгэсэн Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн судалгаанд эдгээр зохицуулалтыг дараах байдлаар үнэлсэн нь өнөөгийн практик хэрэгжилтийн хувьд хэвээр байна. Үүнд:

- **Орон сууцны тухай хуулийн 14<sup>1</sup>.5-д** “Гэрээт мэргэжлийн байгууллага нь оршин суугчдыг ус, дулаан, цахилгаанаар хангах зэрэг үйлчилгээний төлбөр, шимтгэлтэй холбогдсон санхүүгийн тайланг тухайн оршин суугчдад жил бүр тайлагнана.” гэж заасан ч хэрэв тайлагнаагүй тохиолдолд хариуцлага заах зохицуулалтыг орхигдуулснаас дээрх үйл ажиллагаа хэрэгждэггүй тухай иргэд ихээр гомдол гаргадаг байна.
- **Орон сууцны тухай хуулийн 14<sup>1</sup>.2 дахь хэсэгт** “Орон сууцны байшингийн орчны тохижилтыг дундын өмчлөлд шилжүүлнэ.” гэж заасан байна. Гэхдээ СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн 15.1.1 дэх заалтад орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд орон сууцны байшингийн орчны тохижилт хамаарах тухай дурдаагүй байна. Иймд орон сууцны байшингийн орчны тохижилт нь дундын мөчлөлд хамаарах эсэх талаар маргаж, юуг хамааруулах нь тодорхойгүй учраас сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд шилжүүлэхэд ойлгомжгүй байдал үүсдэг ба ойлгомжгүй байгааг тодруулах шаардлагатай байна.

Нэмж дурдахад орон сууцны байшингийн орчны тохижилтыг хариуцах, өмчлөлтэй холбоотойгоор инженерийн шугам, сүлжээний засвар үйлчилгээг гүйцэтгэх явцад засвар үйлчилгээг хийлгэхгүй байх, саад болох тохиолдол мөн түгээмэл гардаг талаар асуулга болон ярилцлагад оролцогчид илэрхийлж байлаа.

Иймд хуулийн 14<sup>1</sup>.5 дахь хэсэгт заасан гэрээт мэргэжлийн байгууллага санхүүгийн тайланг оршин суугчдад жил бүр тайлагнах зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байгаа бол 14<sup>1</sup>.2 дахь хэсэгт заасан орон сууцны байшингийн орчны тохижилтыг дундын өмчлөлд шилжүүлэх зохицуулалт нь практикт бүрэн нийцэхгүй буюу хэрэгжилтийн хувьд асуудалтай, ойлгомжгүй байдал үүсэх, маргаан гарах хандлагатай байна.

### 2.4.3. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн зориулалт, төлөвлөлтийг өөрчлөх зохицуулалт практикт нийцэж байгаа эсэх

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

Асуулгын оролцогчид болон ярилцлагын оролцогчид ерөнхийдөө нийтлэг байдлаар тус зүйлийн хүрээнд тодорхой асуудлууд гарч байгаа тул зарим зохицуулалт, заалтын хэрэгжилтийг сайжруулах шаардлагатай гэж үзсэн. Тодруулбал, орон сууцны байшингийн техникийн өрөөний зориулалтыг өөрчлөхийг хориглох заалттай холбоотой зөрчил байнга гардаг буюу практикт бодитоор хэрэгждэггүй бол орон сууцны байшингийн үндсэн хийц, бүтээцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөл хийхийг хориглох зохицуулалт практикт нийцэх байдал хангалтгүй буюу хэрэгжилтийн хувьд тодорхой асуудал тулгамддаг байна. Үүнд:

#### Орон сууцны зориулалт, төлөвлөлт өөрчлөх

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

15.3.Орон сууцны байшингийн техникийн өрөөний зориулалтыг өөрчлөхийг хориглоно.

2021 онд гүйцэтгэсэн Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн судалгааны хуулийн 15.1 дэх заалт нь бусад хуультай зөрчилдөж байгаа талаарх дүгнэлт одоо ч хүчинтэй буюу энэ талаар эдгээр зохицуулалт өөрчлөгдөөгүй байна.

Тодруулбал, Орон сууцны тухай хуулийн 15.1-д, мөн Барилгын тухай хуулийн 46.1.3-д орон сууцны байшингийн үндсэн хийц, бүтээцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөл хийхийг хориглохоор заасан ч СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн 7.2.9 дэх хэсэгт бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэсэн бол, 13.2.7-д эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлтэй бол сууц өмчлөгч сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлтийг өөрчлөх зорилгоор орчны газарт барилга барьж болохоор зохицуулсан нь зөрчилдөж байна<sup>31</sup>. Энэхүү зөрчилтэй байдлыг ашиглан нэлээд олон орон сууцны барилгуудад мансардын давхар барих, орон сууцны барилгын нэг давхруудын үндсэн бүтээцийн ханыг нурааж, нэмэлт хаалга гаргах, сунгалт хийх замаар үндсэн бүтээц хийцийг өөрчилсөн байна<sup>32</sup>.

Энэ зохицуулалтын практикт нийцэх байдал учир дутагдалтай байгаа талаар ярилцлага, асуумжид оролцсон оролцогчид мөн тодруулан дурдсан буюу өмнөх судалгааны дүгнэлттэй санал нэгдэж байна.

#### Шигтгээ 11. Ярилцлага, асуулагд оролцогчдын тайлбар, санал

<sup>31</sup> Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн үнэлгээний судалгаа, 2021 он.

<sup>32</sup> Мөн тэнд.

➤ Ярилцлагын хэсгээс

*ОСНААУГ-ын төлөөлөл:*

*...орон сууцны даацын ханыг өөрчлөн өргөтгөл хийх, давхарлах зэргээс үүдэлтэй эрсдэл гарч болзошгүй нөхцөлд орон сууцны контор засвар, үйлчилгээ үзүүлж байна... орон сууцны үндсэн хийцийг өөрчлөх тохиолдолд хүлээх хариуцлагыг нэмэгдүүлэх, эдгээр өөрчлөлт нь барилгын насжилтад хэрхэн нөлөөлөх, тулгуур, даацын хананд хэрхэн нөлөөлөх талаар мэргэжлийн дүгнэлт гаргуулсны дараа орон сууцны контор үйл ажиллагаа явуулахаас гадна мөн хохирлыг барагдуулах зэрэг арга хэмжээг тооцохоор тусгах шаардлагатай...*

➤ Асуулгын хариултаас:

*...өөрчлөлтүүд иргэд дур мэдэн холболт хийлгээд дараа нь чанартай эрчим хүчээр хангагдахгүй байна гэж гомдол гаргадаг энэ асуудлуудыг үүсгэхгүй байлгах үүднээс барилгын мэргэжлийн байцаагчийг ажиллуулж тухайн өөрчлөлтүүдийг хэвийн болгох шаардлагатай, тус барилгын тооцоот зургийг өөрчилснөөр зургийн дагуу байгаа хэрэглэгчийн хэвийн эрчим хүчээр хангагдах нөхцөл алдагдуулж байна...*

*...Ер нь төлөвлөлтийг өөрчлөх талаар хатуу хорих нь зөв. Анхнаасаа тэр төлөвлөлтийг хүлээн зөвшөөрч худалдан авалтаа хийсэн...*

*...барилгын зураг хийх үед энэ асуудал яригдах шаардлагатай бөгөөд өөрчлөлт хийж болох хэсгийг тусгайлан зааж өгөх шаардлагатай...*

Өөрөөр хэлбэл үндсэн хийц, бүтээцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөл хийхийг хориглосон зохицуулалтыг биелүүлж<sup>33</sup>, хэрэгжилтийг хангах шаардлагатай гэж үзэж байна.

Харин хуулийн 15.3 дахь хэсэгт заасан техникийн өрөөний зориулалтыг өөрчлөхийг хориглох зохицуулалтын тухайд техникийн өрөөг хүн амьдрах зориулалттай болгон өөрчилж, доторх техник, тоног төхөөрөмжийг зориулалтын бус хонгилд байршуулах зэрэг зөрчил гарч байгаа нь гал түймэр гарах болон бусад хэлбэрийн аюул учруулах үр дагаврыг бий болгодог байна<sup>34</sup>.

Ярилцлага, асуумжид оролцсон эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагын төлөөллүүд ч мөн техникийн өрөөний зориулалтыг өөрчлөх, улмаар холбогдох мэргэжлийн үйл ажиллагаа явуулахад хүндрэл үүсгэх болон техникийн өрөөг ашиглагч этгээд төдийгүй нийт оршин суугчдад эрсдэл үүсгэх асуудал гарч байгааг онцлон анхааруулж байна. Үүнд:

<sup>33</sup> Өөрөөр хэлбэл хууль хоорондын зөрчлийг арилгах, СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ-ийн холбогдох зохицуулалтыг өөрчилж Орон сууцны тухай хуулийн зохицуулалттай үялдуулах.

<sup>34</sup> Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн үнэлгээний судалгаа, 2021 он.

## Шигтгээ 12. Асуулгад оролцогчдын тайлбар, санал

### ➤ Асуумжийн хариултаас:

*...Ашиглалтыг хариуцдаг байгууллагууд энэ тал дээр маш их гомдол саналтай байдаг...*

*...орон сууцны техникийн өрөөний зориулалтыг өөрчилснөөс найдваргүй эрчим хүчээр хангагдаж байгаа, хүний амь нас, эд хөрөнгөд хүндрэл гарахаар ч нөхцөл бүрдсэн байрууд байдаг, томоохон хэмжээний ус, дулаан дамжуулах төв, дэд өртөөг орон сууцны барилга дотор байхаар зурагт төлөвлөж зурах нь техникийн шаардлагын хувьд буруу байгаа тул гаргах...*

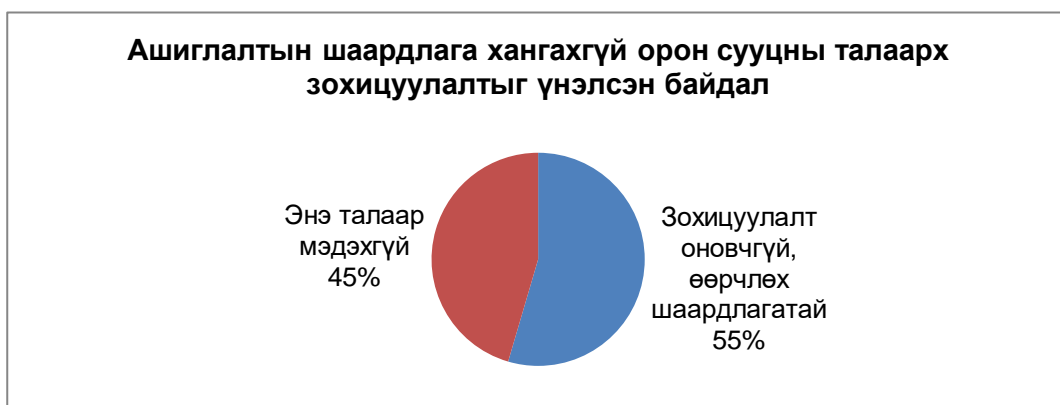
Ийнхүү хуулийн 15.3 дахь хэсэгт заасан орон сууцны байшингийн техникийн өрөөний зориулалтыг өөрчлөхийг хориглох заалттай холбоотой зөрчил байнга гардаг буюу практикт бодитоор хэрэгждэггүй бол 15.1 дэх хэсэгт заасан орон сууцны байшингийн үндсэн хийц, бүтээцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөл хийхийг хориглох зохицуулалт практикт нийцэх байдал хангалтгүй буюу хэрэгжилтийн хувьд тодорхой асуудал тулгамддаг байна.

### **2.4.4. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны талаарх зохицуулалт практикт нийцэж буй эсэх**

**15<sup>1</sup> дүгээр зүйл. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууц**

Асуулгад оролцогчид энэ талаарх зохицуулалтыг талаас илүү буюу 55 хувь нь “зохицуулалт оновчгүй, өөрчлөх шаардлагатай” гэж үнэлсэн бол үлдсэн хувь нь энэ талаар үнэлэх боломжгүй буюу тодорхой мэдээлэлгүй байна.

График 3. Асуулгад оролцогчдын үнэлгээ



Ерөнхийдөө тус харилцааны хувьд шаардлага хангахгүй гэж дүгнэлт гарснаас хойш хэрэгжихгүй удах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон ч сууц өмчлөгчид ашигласаар байх зэрэг тодорхой асуудлууд практикт гардаг буюу хэрэгжилтийн хувьд учир дутагдалтай, практикт нийцэх байдал зарим талаар зохимжгүй байна. Үүнд:

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон орон сууцны барилгыг ашиглахыг хориглох, шинээр барих

15<sup>1</sup>.1. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг ашиглахыг хориглоно.

15<sup>1</sup>.2. Сууц өмчлөгчид нь барилгын хяналт шалгалт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагаас тухайн орон сууцыг цаашид ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон талаарх шийдвэрийг хүлээн авмагц дахин төлөвлөлтөд оруулах тухай хүсэлтийг сууц өмчлөгчдийн олонхын саналаар гаргаж, тухайн аймаг, нийслэлийн Засаг даргад хүргүүлнэ.

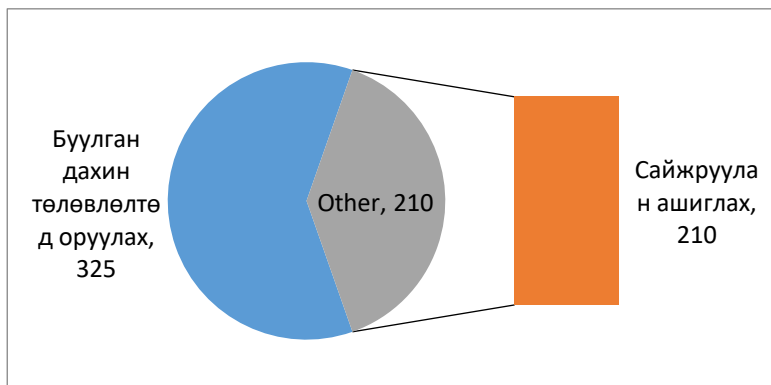
15<sup>1</sup>.3. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны оронд шинээр орон сууцны барилга барих хөрөнгө оруулагч нь аймаг, нийслэлийн Засаг дарга, сууц өмчлөгчидтэй харилцан тохиролцож гэрээ байгуулах бөгөөд уг гэрээнд сууц өмчлөгчдийг нүүлгэн шилжүүлэх, орон сууцаар түр хангах, шинэ орон сууцны ашиглалтад орох хугацаа, талбайн хэмжээ, үнэ, төлбөр, хариуцлагын асуудлыг тусгана.

15<sup>1</sup>.4. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны сууц өмчлөгчид нь хөрөнгө оруулагчтай байгуулсан гэрээний үндсэн дээр шинээр баригдах орон сууцнаас эхний элжинд өмчлөх эрх эдлэх бөгөөд шинээр өмчлөх орон сууцны талбайн хэмжээ хуучин орон сууцны талбайн хэмжээнээс багагүй байна.

Практик амьдрал дээр ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг сууц өмчлөгчид нь ашиглан хууль зөрчсөөр байна. Энэ тохиолдолд аймаг, нийслэлийн Засаг дарга хөрөнгө, санхүүгийн нөөц бололцоо байхгүйгээс энэхүү хуулийн хэрэгжилтийг хангуулах боломжгүй байдаг. Үүний улмаас ашиглалтын шаардлага хангахгүй нураах тухай дүгнэлт гаргасан орон сууцанд иргэд амьдарч байгаа тохиолдол байсаар байна<sup>35</sup>.

2021 оны байдлаар Улаанбаатар хотод ашиглалтын шаардлага хангахгүй 535 орон сууцны жагсаалт гарснаас 210 барилгыг хүчитгэн /сайжруулан/ ашиглаж болно гэж Орон сууцны шинэ хотхон, хорооллыг барих, ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилгыг дахин төлөвлөх ажлыг зохион байгуулах үүрэг бүхий ажлын хэсгийнхэн үзэж, үлдсэн 325 орон сууцыг буулган, дахин төлөвлөлтөд оруулах шаардлагатай гэсэн дүгнэлтийг гаргасан байна. Үүнд:

График 4. УБ хотын ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны жагсаалтын талаарх ажлын хэсгийн дүгнэлт, 2021 он



<sup>35</sup> Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн үнэлгээний судалгаа, 2021 он.

Харин Нийслэлийн мэргэжлийн хяналтын газраас ашиглалтын шаардлага хангахгүй, газар хөдлөлтөд тэсвэргүй болсон 1949-1956 онд баригдсан орон сууцны 20 барилгад мэргэжлийн дүгнэлт гаргасан нь бүгд иргэн, албан байгууллагын хүсэлтээр хийгджээ<sup>36</sup>.

Мөн ашиглалтын шаардлага хангахгүй нураах тухай дүгнэлт гаргасан орон сууцанд иргэд амьдарч байгаа нь хугацаа, процесстой холбоотой зохицуулалт нарийвчлан тусгагдаагүйтэй холбоотой талаар ярилцлага, асуумжийн зарим оролцогчид мөн онцолж байлаа.

### Шигтгээ 13. Асуулгад оролцогчийн тайлбар, санал

➤ Асуумжийн хариултаас:

*...дүгнэлт хурдан гаргах, шаардлага хангахгүй гэж дүгнэлт гарснаас хойш хэдий хугацаанд дахин төлөвлөх ёстой талаар тодорхой зохицуулалт оруулах шаардлагатай байна...*

Энэ талаарх өнөөгийн практикийн хувьд иргэн, хуулийн этгээдийн саналыг үндэслэн нийслэлээс холбогдох ажлын хэсэг орон сууцны барилгад биет үзлэг хийж, Нийслэлийн мэргэжлийн хяналтын байгууллагад хүргүүлж, ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон эсэхийг тогтоосон дүгнэлт, шийдвэрийг гаргуулдаг байна.<sup>37</sup>

Энэ тухайд 2021 оны хэрэгжилтийн үнэлгээний судалгаанд мөн “тухайн барилгын байршил, хөрөнгө оруулалтын үр ашгийн тооцоо зэргээс шалтгаалан дахин төлөвлөн барилгажуулах хөрөнгө оруулагчийн сонирхлыг татахгүй тохиолдлууд гардаг” талаар онцолжээ. Мөн тус хуульд худалдан авах хөрөнгө оруулагч олдохгүй тохиолдолд хэрхэх талаарх харилцааг зохицуулаагүй, нөхөн олговортой холбогдсон асуудлаар ямар субьектэд хандах, ямар журам хэрэглэх нь тодорхойгүй байсаар байгааг анхааруулсан байна<sup>38</sup>.

Түүнчлэн тус судалгаанд хуулийн 15<sup>1.4</sup> дэх хэсэгт “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны сууц өмчлөгчид нь хөрөнгө оруулагчтай байгуулсан гэрээний үндсэн дээр шинээр баригдах орон сууцнаас эхний элжинд өмчлөх эрх эдлэх бөгөөд шинээр өмчлөх орон сууцны талбайн хэмжээ хуучин орон сууцны талбайн хэмжээнээс багагүй байна.” гэж заасан заалт нь цаашид хэрэгжих боломжгүй болох магадлалтай талаар анхааруулсан байна. Тодруулбал, сүүлийн жилүүдэд 9-16 давхар, зарим тохиолдолд түүнээс ч өндөр бөгөөд олон айлын орон сууцны барилгыг хотхоноор нь барьж ашиглалтад оруулж байгаагаас тэдгээр барилгуудын ашиглалтын шаардлага хангахгүй болох тэр цаг үед дахин төлөвлөн барилгажуулах энэ заалтыг хэрэгжүүлэх нь хөрөнгө оруулагчдад ямар ч үр ашиггүй болж, сонирхлыг нь татахаа болино гэж үзжээ.

<sup>36</sup> Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн үнэлгээний судалгаа, 2021 он.

<sup>37</sup> Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны тухай иргэдэд зориулсан гарын авлага, 2018 он.

<sup>38</sup> Мөн тэнд.

Иймээс энэ асуудлыг одооноос анхааралдаа авч, зах зээлийн зарчимд нийцсэн зөв зохицуулалтыг сонгон хуульд тусгах шаардлагатай гэж дүгнэсэн байна.

Цаашлаад энэ хүрээнд ярилцлага, асуумжид оролцсон мэргэжлийн байгууллагын төлөөллүүд ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцыг дахин төлөвлөх, шинээр орон сууц барихад чанар стандарт болон ашиглалтын талаар анхаарах асуудлууд тулгарч байгааг мөн анхааруулж байна.

#### Шигтгээ 14. Асуулга, ярилцлагад оролцогчдын тайлбар, санал

➤ Асуумжийн хариултаас:

*...дахин төлөвлөлтөөр баригдаж байгаа барилга байгууламжуудын хэлбэр, хэмжээ өөрчлөгдөж байгаа боловч чанарын хувьд муудах талдаа орж байгаа учраас түүнд тавих хяналтыг сайжруулах...*

*...тендер шалгаруулалтыг нээлттэй болгох, чанарыг хангах...*

➤ Ярилцлагын хэсгээс

**ОСНААУГ-ын төлөөлөл:**

*...дахин төлөвлөлтөөр баригдаж байгаа орон сууцны ашиглалтын талаар мөн тухайлан зохицуулах шаардлагатай, ашиглалтын үйлчилгээ үзүүлж байсан өмнөх байгууллагыг дахин сонгох байдлаар зохицуулах нь зүйтэй бөгөөд барьсан хөрөнгө оруулагч яаран үйл ажиллагаа явуулах боломжгүй этгээд сонгох асуудал гардаг...*

Ийнхүү хуулийн 15<sup>1</sup> дүгээр бүлэгт зохицуулсан ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон орон сууц ашиглахыг хориглох, шинээр орон сууц барих харилцааны хувьд шаардлага хангахгүй гэж дүгнэлт гарснаас хойш хэрэгжихгүй удах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон ч сууц өмчлөгчид ашигласаар байх зэрэг тодорхой асуудлууд практикт гардаг буюу хэрэгжилтийн хувьд учир дутагдалтай, практикт нийцэх байдал зарим талаар зохимжгүй байна.

**2.4.5. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх болон эрхлэхийг хориглох талаарх зохицуулалт практикт нийцэж байгаа эсэх**

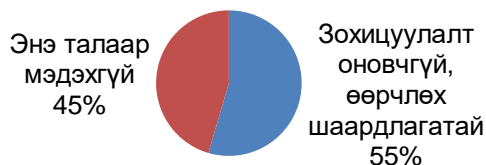
**16 дугаар зүйл. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх**

**17 дугаар зүйл. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэхийг хориглох**

Асуумжид оролцогчид энэ талаарх зохицуулалтыг талаас илүү буюу 55 хувь нь “зохицуулалт оновчгүй, өөрчлөх шаардлагатай” гэж үнэлсэн бол үлдсэн хувь нь энэ талаар үнэлэх боломжгүй буюу тодорхой мэдээлэлгүй байна.

#### График 5. Асуулгад оролцогчдын үнэлгээ

**Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх, хориглох талаарх зохицуулалтыг үнэлсэн байдал**



Ерөнхийдөө эдгээр харилцааны хувьд орон сууцны барилгын үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж буй хэсэгт ашиглалт буюу шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээтэй холбоотой зарим төрлийн асуудал үүсэхээс гадна үйлдвэрлэл, үйлчилгээний үйл ажиллагаа нь оршин суугчдад хүндрэл учруулах буюу хэрэгжилтийн хувьд учир дутагдалтай, практикт нийцэх байдал зарим талаар дутагдалтай байна гэж оролцогчид үзжээ. Үүнд:

Орон сууцны байшинд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх

16.1.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалтаар баригдсан хэсэгт болон сууцандаа бусад оршин суугчдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчихгүйгээр энэ хуулийн 17.1-д зааснаас бусад үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж болно.

16.5.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд энэ хуулийн 17 дугаар зүйлд зааснаас бусад үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа иргэн, хуулийн этгээд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд засвар, үйлчилгээ хийх нөхцөлийг бүрдүүлэх үүрэгтэй.

Энэ хүрээнд дээр дурдсанчлан асуулгад оролцогчид юуны өмнө ашиглалт буюу засвар, үйлчилгээний талаас гарч буй асуудлыг онцолсон байна.

**Шигтгээ 15. Асуулгад оролцогчдын тайлбар, санал**

➤ Асуулгын хариултаас:

*...Хоол, үсчин ажиллуулсанаас бохир усны шугам бөглөрч, оршин суугчдын эрх ашиг хөндөгдөх асуудал байнга гардаг. Иймд төлөвлөлтийн шатанд нийтийн үйлчилгээтэй барилгаас бусад орон сууцад зөвшөөрч болохгүй...*

*... шинээр баригдаж байгаа үйлчилгээтэй орон сууцны олон давхар барилгад усны ачаалал хүрэлцдэггүйгээс оргил ачаалалын цагуудад иргэдээс гомдол үүсдэг...*

*...үйлчилгээтэй орон сууцны өндөр барилгууд шинээр ашиглалтад орж байгаатай холбогдуулан зарим зохицуулалтууд шинээр оруулах шаардлага гарч байгаа...*

Мөн энэ талаар Нээлттэй нийгэм форумас 2020 онд “Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээний зардал хуваарилахтай холбоотой шүүхийн шийдвэр, магадлал, тогтоолын шинжилгээ”

сэдэвт шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх судалгааг гүйцэтгэсэн<sup>39</sup> бөгөөд “Орон сууцны зориулалттай барилгын үйлчилгээний талбай худалдаж авсан, аль эсвэл орон сууцны талбайг аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхлэхээр засаж тохижуулсан иргэн, аж ахуйн нэгж нь СӨХ-ийн гишүүн мөн эсэх” талаар дараах байдлаар дүгнэжээ. Үүнд:

#### Шигтгээ 16. ННФ-ын судалгааны дүгнэлтээс

Орон сууцны тухай хуулийн 3.1.1-д “Орон сууц” гэж хүн суурьшин амьдрах зориулалттай нийтийн болон амины орон сууцны байшин, сууц, гэрийг” хэлнэ, СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн 4.1.2-т “Сууц өмчлөгч” гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь сууцыг захиран зарцуулах эрх бүхий этгээдийг” хэлнэ гэж тус тус тодорхойлжээ. Үүнээс үзвэл, үйлчилгээний зориулалтаар үйл ажиллагаа явуулахыг зорьж үл хөдлөх хөрөнгө худалдаж авсан, аль эсвэл засаж тохижуулсан иргэн аж, ахуйн нэгж нь орон “сууц өмчлөгч”, аль эсвэл “орон сууц” худалдан авсан гэх тодорхойлолтод хамаарахааргүй байна. Энэ нь тухайн үйл ажиллагаа эрхлэгч этгээд СӨХ-ны гишүүн болох эсэх, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлан хамгаалалтын зардлыг төлөх ёстой эсэх зэрэг эрх зүйн үр дагавар үүсгэж байгаа болох нь харагдаж байна.

Энэхүү шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх судалгаанаас үзэхэд шүүхийн практикт үйлчилгээний давхруудтай орон сууцны барилгын үйлчилгээний талбайг өмчлөгч болон эзэмшигчийг Орон сууцны тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.1-д заасан “Орон сууц гэж хүн суурьшин амьдрах зориулалттай нийтийн болон амины орон сууцны байшин, сууц, гэрийг” хэлнэ гэснийг үндэслэн аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхлэх зориулалттай тул СӨХ-ийн гишүүн биш гэж үзэх тайлбарлах тохиолдлууд гарч байна<sup>40</sup>.

Тус судалгаагаар нийслэлийн төвийн зургаан дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 онд шийдвэрлэсэн маргаанаас Иргэний хуулийн 142-149 дүгээр зүйл, мөн Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулиар шийдвэрлэсэн иргэний эрх зүйн хэрэг маргааныг шүүхийн шийдвэрийн цахим сангаас түүвэрлэн авч судалсан байна.

Үүнд, нийт 298 нэхэмжлэлийг шүүх хүлээн авч иргэний хэрэг үүсгэн хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа явуулснаас 229 иргэний хэргийг Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 74 дүгээр зүйлд заасан хялбаршуулсан журмаар шийдвэрлэжээ. Үлдсэн 23 хувь буюу 69 хэрэг маргаанд талууд мэтгэлцэх зармыг хэрэгжүүлсний үндсэн дээр шүүх шийдвэрээ гаргасан байна.

Мэтгэлцэх зарчмаар шийдвэрлэсэн 69 шийдвэрийн 37 хэрэг маргаанд буюу 54 хувьд нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүрэн хангаж шийдвэрлэсэн байх бол 25 хэрэг

<sup>39</sup> Судалгааны ажлын хүрээг сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн талбай, үүний дотор сууцны бус зориулалттай хэсгийн халаалт, халуун болон цэвэр, бохир ус, ариутгал, хог хаягдал, цахилгаан, харуул хамгаалалт, цэвэрлэгээ зэрэг ашиглалтын төлбөртэй холбоотой шүүхийн шийдвэрүүдээр хязгаарлажээ. Өөрөөр хэлбэл, Иргэний хуулийн 142-149 дүгээр зүйл, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулиар шийдвэрлэсэн шийдвэр, магадлал, тогтоолыг сонгож судаллаа. Судалгааны хүрээг хэт өргөжүүлэхгүйн тулд нийслэлийн 6 дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 онд шийдвэрлэсэн маргаан, давж заалдах шатны шүүхийн магадлал, мөн хүчин төгөлдөр болсон тогтоол, холбогдох шийдвэрүүдийг сонгож дүн шинжилгээ хийсэн байна.

<sup>40</sup> “Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээний зардал хуваарилахтай холбоотой шүүхийн шийдвэр, магадлал, тогтоолын шинжилгээ”, ННФ, 2020 он.

маргаанд буюу 36 хувьд нэхэмжлэлийн зарим хэсгийг хангаж, үлдэх хэсгийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэжээ. Харин 7 хэрэг маргаанд буюу 10 хувьд нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэжээ. Үүнээс дүгнэж үзвэл, Иргэний хуулийн 142-149 дүгээр зүйлээр шийдэгдэж буй орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлийн төлбөр, зардлыг хуваарилах маргааны дийлэнх буюу 90 хувьд нь маргааныг нэхэмжлэгч талд буюу Сууц өмчлөгчдийн холбооны нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь болон зарим хэсгийг хангаж шийдвэрлэсэн байна<sup>41</sup>.

Ийнхүү анхан шүүх шийдвэрээ гаргахдаа 90 хувьд нь нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүрэн болон хэсэгчлэн хангаж шийдвэрлэж байгаа ч давж заалдах шатны шүүх дээр анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн 80 хувьд нь өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болгож, улмаар хяналтын журмаар гаргасан гомдлын<sup>42</sup> 53 хувьд нь ямар нэг байдлаар магадлал, шийдвэрт өөрчлөлт орох, хүчингүй болгох байдлаар шийдэгдсэн нь дундын өмчлөлийн зүйлийн төлбөр, зардлыг хуваарилах маргааныг шийдвэрлэх явцад дараах хэлбэрийн хууль хэрэглээний материаллаг болон процессын шинжтэй алдаа гарснаас үүдэлтэй байсан байна<sup>43</sup>. Үүнд:

#### Шигтгээ 17. ННФ-ын судалгааны хэсгээс

- Орон сууцны контор нь тусгай зөвшөөрөлгүй хэр нь иргэд, оршин суугчидтай гэрээ байгуулж, улмаар СӨХ-ны болон конторын төлбөр авсан тохиолдол гарсан байна. Анхан шатны шүүх Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийн 147.1-д заасны дагуу иргэд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн төлбөр төлөх үүргээс чөлөөлөгдөхгүй гэж шийдвэрлэсэн боловч давж заалдах шатны шүүхээс орон сууцны контор нь бохир ус татан зайлуулах, хэрэглээний усаар хангах тусгай зөвшөөрөлгүй байж оршин суугчдаас төлбөр авсан нь тогтоогдсон.....
- Иргэний хуулийн 75 дугаар зүйлийн 75.2.3-т “Тогтсон хугацааны туршид гүйцэтгэх үүрэгтэй холбогдон шаардлага гаргах хөөн хэлэлцэх хугацаа гурван жил” байна гэж заасан байна. Дундын өмчлөлийн зүйлийн засвар үйлчилгээ, зардал гаргуулах нэхэмжлэлтэй маргаанд цөөнгүй тохиолдолд 3 болон түүнээс дээш жилийн зардал, засвар үйлчилгээний хөлс шаардсан байх бөгөөд.....
- Хариуцагчид мэдэгдэх хуудас хүргүүлсэн гэх тэмдэглэл нь ИХШХШТХ-ийн 77 дугаар зүйлийн 77.1, 77.2-ыг зөрчиж байна. Үүний үр дүнд ИХШХШТХ-ийн 6 дугаар зүйлд заасан талууд мэтгэлцэх зарчим зөрчигдөх, тайлбар мэдүүлэг гаргах, нотлох баримт гаргах үүрэг зөрчигдөхөд хүргэж байгаа учраас процессын энэхүү заалтаар шийдвэрийг хүчингүй болгож байна.....
- Дундын өмчлөлийн зүйлийн төлбөр, ашиглалтын зардлыг нэмсэн бол нэмсэн шийдвэрийг заавал хэрэгт хавсаргах, нотлох шаардлагатай. Хэрэв ингэж хавсаргаагүй бол ИХШХШТХ-ийн 38 дугаар зүйлийн 38.6-г зөрчих нөхцөл байдал бүрдэнэ.....
- Шуудангаар хүргэх боломжгүй бол утсаар ярих журмыг зөрчсөн. Энэ нь хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны журам зөрчсөн үндэслэлээр шийдвэр магадлалыг хүчингүй болгох үндэслэл болох юм.....
- Аж ахуйн нэгжийн ашиглалтын зардлыг Удирдах зөвлөлийн тогтоолоор өндрөөр тогтоох, аль эсвэл Удирдах зөвлөлийн тогтоолоор баталсан хураамжийн хэмжээг баримтлан айл өрхөөс дундын өмчлөлийн төлбөр тооцоог гаргуулж байна. Гэтэл СӨХны тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.8-д СӨХ-ны Удирдах зөвлөлийн эрх, үүргийг зааж өгсөн байх бөгөөд үүнд удирдах зөвлөл нь СӨХ-ны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээ, ашиглалтын зардлыг тогтоох эрх хэмжээ олгогдоогүй.....

<sup>41</sup> Мөн тэнд.

<sup>42</sup> 2017 оны байдлаар Иргэний хуулийн 142-149 дүгээр зүйлд заасан орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлийн төлбөр, зардлыг хуваарилахтай холбоотой Улсын дээд шүүхийн нийт 17 тогтоолыг сонгож судалжээ.

<sup>43</sup> “Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээний зардал хуваарилахтай холбоотой шүүхийн шийдвэр, магадлал, тогтоолын шинжилгээ”, ННФ, 2020 он.

Харин иргэдээс ирдэг гомдлын хүрээнд авч үзвэл зарим төрлийн үйлдвэрлэл, үйлчилгээнд тавигдах хяналтын асуудлыг мөн сайжруулах шаардлага харагдаж байгааг асуулга, ярилцлагын оролцогчид онцолж байна. Үүнд:

#### Шигтгээ 18. Асуулгад оролцогчдын тайлбар, санал

➤ Асуулгын хариултаас:

*...гомдол, санал ирдэг, арьс ширны үйлдвэрийн орчмын орон сууцнуудад үнэр үнэртэнэ, хүнсний үйлдвэрээс бохирын шугам бөглөрөнө гэх мэт... иймд төлөвлөлтөөс бусад тохиолдолд үйлдвэрлэл явуулахыг хориглох нь зүйтэй...*

*...ер нь мэдээлэл дутмаг, гомдлоор яваад очихоор зориулалтын бус газар үйлдвэрлэл явуулж байгаа ч хэн зөвшөөрөл өгсөн нь тодорхойгүй хүндрэлтэй байдаг...*

*...энэ талаар хяналтыг сайжруулах шаардлагатай байгаа...*

Иймд хуулийн 16.1 дэх хэсэгт заасан хуулийн 17.1-д зааснаас бусад үйлдвэрлэл, үйлчилгээг орон сууцны байшин дахь үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалтаар баригдсан хэсэгт болон сууцандаа бусад оршин суугчдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчихгүйгээр эрхэлж болох талаарх заалтын хувьд ашиглалт буюу шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээтэй холбоотой зарим төрлийн асуудал үүсэхээс гадна үйлдвэрлэл, үйлчилгээний үйл ажиллагаа нь оршин суугчдад хүндрэл учруулах байдал, хяналт зэргийн хувьд буюу хэрэгжилтийн хувьд учир дутагдалтай, практикт нийцэх байдал зарим талаар дутагдалтай байна.

## ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ

### Үнэлгээний дүгнэлт:

Үнэлгээ хийхээр сонгосон хуулийн хэсгүүдийг урьдчилан тогтоосон шалгуур үзүүлэлтийн дагуу дараах байдлаар үнэлэн дүгнэлтийг хүргүүлж байна. Үүнд:

*1. Орон сууцны талаарх төрийн байгууллагуудын бүрэн эрхийн талаарх зохицуулалтыг “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал*

Төрөөс орон сууцыг хөгжүүлэх, орон сууцны хангамжийг төлөвлөх, төсөв, санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэх бодлого нэгдсэн, тодорхой бодлогын баримт бичиг, хөтөлбөргүй явж байгааг цаашид анхаарах шаардлагатай юм.

Бодлогын баримт бичиг байхгүйн улмаас хэдий хугацаанд хэдэн орон сууц барихад улсаас дэмжлэг үзүүлэх (улс болон орон нутгийн хэмжээнд), бодлогын ямар арга хэмжээ авах, түүнийг хэрхэн үнэлэх асуудал хангалттай тодорхой биш байна гэж үзэж байна.

- Орон сууцны талаарх УИХ, Засгийн газрын бүрэн эрхийн талаарх тус хуулийн зохицуулалт практикт нийцэхгүйн зэрэгцээ эдгээр зохицуулалтыг бусад хуультай нийцүүлж, нарийвчлан тодорхой болгох шаардлага байна.

*2. Орон сууц, түүний дэд бүтцийг төлөвлөх зохицуулалтыг “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал*

Өнөөгийн эрх зүйн зохицуулалтын хүрээнд Хот байгуулалтын тухай хууль, Барилгын тухай хууль, Орон сууцны тухай хууль, “Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах заавар”, “Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм” зэрэг холбогдох бусад хууль тогтоомж, норм, нормативын баримт бичигт үндэслэн хот байгуулалтын баримт бичиг болох “Монгол Улсын хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл”, Бүсийн хөгжлийн төсөл, хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд орон сууцны төлөвлөлтийг тусган боловсруулж байна. Гэсэн хэдий ч орон сууц, түүний дэд бүтцийг төлөвлөх талаарх хуулийн зохицуулалт нь Хот байгуулалтын тухай хуультай уялдаагүй, эрх зүйн зохицуулалт нь нийгмийн харилцааны хөгжлөөс хоцорсон байх тул практикт нийцээгүй байна.

- Орон сууцны тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлд заасан Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө гэх ойлголт Хот байгуулалтын тухай хуулийн зохицуулалттай нийцэхгүй байна.
- Орон сууцны тухай хуулийн 9.5-д зааснаар “Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө”-г Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу боловсруулан гэж заасан атал Хот байгуулалтын

тухай хуульд хот, тосгоны ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу “хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө” гэсэн өөр баримт бичиг боловсруулахаар заажээ.

**3. Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх талаарх зохицуулалтыг “Зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал**

Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх талаарх зохицуулалт нь хязгаарлагдмал, нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай харилцаа орхигдсон байгаа тул зорилгод хүрсэн түвшин хангалтгүй байдал үүссэн байна. Үүнд:

- Хуулийн 11.1 дэх хэсэгт заасан санхүүжүүлэх эх үүсвэр өнөөгийн байдлаар “орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, түүний дэд бүтцийг сайжруулах, хөгжүүлэх арга хэмжээг” хэрэгжүүлэхэд хүрэхгүй, тогтмол эх үүсвэр болж чадахгүй, эх үүсвэр ерөнхийдөө төрөөс орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх болон эрэлтийг дэмжих чиглэлээр зарцуулагдаж байна.
- Түүнчлэн орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрхэн зохион байгуулах талаар нарийвчилсан зохицуулалт байхгүй, хуулийн бусад хэсэгт энэ талаарх төрийн байгууллагын ерөнхий бүрэн эрхийг тусгах байдлаар хязгаарлагдсан байгаа нь мөн хэрэгжилтэд нөлөөлж байна.
- Хуулийн 14.3 дахь хэсэгт заасан иргэний болон дундын өмчлөлд хамаарах хэсгээс бусад өмчийн буюу төрийн болон орон нутгийн өмчид хамаарах хэсгийн засвар, үйлчилгээний зардлыг үндсэн хөрөнгийн элэгдэл, хорогдлын хуримтлалаас, эсхүл төсвийн хөрөнгөөр санхүүжүүлэх асуудлын хувьд засвар, үйлчилгээний зардлыг шийдвэрлэх асуудал хүндрэлтэй хэвээр байна.

**4. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн ашиглалт: “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал**

Орон сууцны байшингийн ашиглалтын чиглэлээр СӨХ-ийн чиг үүрэг, үйл ажиллагааны талаарх зохицуулалт практикт нийцэхгүй буюу хэрэгжихгүй байгаа бол мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаа, оршин суугчийн үүрэг, хариуцлагын талаарх заалтууд практикт нийцэх байдал хангалтгүй буюу хэрэгжилтийн хувьд тодорхой асуудал тулгамддаг байна. Үүнд:

- Хуулийн 14.1 дэх заалтын дундын өмчлөлд хамаарах шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээний талаарх зохицуулалт нь зарим тохиолдолд хэрэгжихгүй, зарим тохиолдолд дутуу хэрэгжиж, хэрэгжсэн ч нэмэлт маргаан, зөрчил үүсгэх тохиолдол гарч байгаа тул практикт нийцэхгүй байна.
- Энэ нь зарим СӨХ-үүд хуульд заасан чиг үүргээ ойлгож биелүүлэхгүй эсвэл тухайн СӨХ-ийн тогтмол үйл ажиллагаа алдагдсанаас үүдэлтэй байхаас гадна СӨХ-ийн ажилтнууд орон сууцны ашиглалтын талаарх мэргэжлийн ойлголт дутуу байх, холбогдох зардлыг гаргах боломжгүй байхаас мөн шалтгаалж байна.

- Хуулийн 14.3, 14.4 дэх хэсэгт заасан мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаа, бусад холбогдох байгууллагын оролцоо, оршин суугчийн үүрэг, хариуцлагын талаарх заалтууд хэрэгжилтийн хувьд тодорхой асуудал тулгамддаг буюу практикт нийцэх байдал хангалтгүй байна. Эдгээр заалтыг хэрэгжүүлэхэд холбогдох талуудын үүрэг, хариуцлагыг баталгаажуулах буюу үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд хүлээлгэх хариуцлага, үүсэх зөрчлийг хэрхэн арилгах харилцааг нэмж зохицуулах шаардлагатай байна.
- Хуулийн 14<sup>1.1</sup> дэх хэсэгт заасан инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв болон бусад үйлчилгээний газарт зарцуулсан хөрөнгийг орон сууцны өртөгт оруулж тооцохыг хориглох заалт практикт бодитоор хэрэгжихгүй, хэрэгжилтийг хянах боломжгүй байдалтай байна. Харин хуулийн 14<sup>1.6</sup> дахь хэсэгт заасан хөрөнгө оруулалтын бодит хэмжээг үндэслэн хөрөнгө оруулагч гэрээ байгуулан орон нутгийн өмчид шилжүүлэх зохицуулалт практикт нийцэх байдал хангалтгүй буюу хэрэгжсэн тохиолдол ховор байна.
- Хуулийн 14<sup>1.5</sup> дахь хэсэгт заасан гэрээт мэргэжлийн байгууллага санхүүгийн тайланг оршин суугчдад жил бүр тайлагнах зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байгаа бол 14<sup>1.2</sup> дахь хэсэгт заасан орон сууцны байшингийн орчны тохижилтыг дундын өмчлөлд шилжүүлэх зохицуулалт нь практикт бүрэн нийцэхгүй буюу хэрэгжилтийн хувьд асуудалтай, ойлгомжгүй байдал үүсэх, маргаан гарах хандлагатай байна.
- Хуулийн 15.3 дахь хэсэгт заасан орон сууцны байшингийн техникийн өрөөний зориулалтыг өөрчлөхийг хориглох заалттай холбоотой зөрчил байнга гардаг буюу практикт бодитоор хэрэгждэггүй бол 15.1 дэх хэсэгт заасан орон сууцны байшингийн үндсэн хийц, бүтээцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөл хийхийг хориглох зохицуулалт практикт нийцэх байдал хангалтгүй буюу хэрэгжилтийн хувьд тодорхой асуудал тулгамддаг байна.
- Хуулийн 15<sup>1</sup> дүгээр бүлэгт зохицуулсан ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон орон сууц ашиглахыг хориглох, шинээр орон сууц барих харилцааны хувьд шаардлага хангахгүй гэж дүгнэлт гарснаас хойш хэрэгжихгүй удах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон ч сууц өмчлөгчид ашигласаар байх зэрэг тодорхой асуудлууд практикт гардаг буюу хэрэгжилтийн хувьд учир дутагдалтай, практикт нийцэх байдал зарим талаар зохимжгүй байна.
- Хуулийн 16.1 дэх хэсэгт заасан хуулийн 17.1-д зааснаас бусад үйлдвэрлэл, үйлчилгээг орон сууцны байшин дахь үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалтаар баригдсан хэсэгт болон сууцандаа бусад оршин суугчдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчихгүйгээр эрхэлж болох талаарх заалтын хувьд ашиглалт буюу шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээтэй холбоотой зарим төрлийн асуудал үүсэхээс гадна үйлдвэрлэл, үйлчилгээний үйл ажиллагаа нь оршин суугчдад хүндрэл учруулах байдал, хяналт зэргийн хувьд буюу хэрэгжилтийн хувьд учир дутагдалтай, практикт нийцэх байдал зарим талаар дутагдалтай байна.

## **Санал, зөвлөмж:**

Үнэлгээний хүрээнд авч үзсэн холбогдох зохицуулалтын ихэнх нь практикт нийцэх байдал хангалтгүй гарч байгаа нь тухайн зүйл, заалтаар буруу зохицуулалт бий болгосон байдлаас бус харин хэт ерөнхий зохицуулалттай эсвэл тухайн харилцаанд гарсан өөрчлөлт, хөгжлийн байдлаас үүдэн нэмж зохицуулах шаардлагатай болсон буюу ерөнхийдөө илүү нарийвчлан зохицуулах, тухайн харилцаатай холбоотой зохицуулагдаагүй үлдсэн асуудлууд байгаатай холбоотой байгааг онцлох нь зүйтэй юм. Эдгээр орхигдсон буюу нэмж зохицуулах шаардлагатай асуудлуудыг нэгтгэн авч үзвэл ерөнхийдөө хариуцлага, хяналтын асуудал голлож байна.

Улмаар үнэлгээний дээрх дүгнэлтүүдэд үндэслэн судалгааны багын зүгээс эдгээр асуудлыг цаашид шийдвэрлэх, холбогдох зохицуулалтыг боловсронгуй болгох чиглэлээр дараах санал, зөвлөмжийг хүргүүлж байна. Үүнд:

- Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрхэн зохион байгуулах, мөн шаардлагатай санхүүгийн тогтвортой эх үүсвэрийг хэрхэн бүрдүүлэх, түүнийг хариуцах бүтцийг тодорхой болгож, улмаар эрх зүйн байдал, чиг үүргийг илүү нарийвчлах;
- Санхүүжилт ерөнхийдөө төрөөс орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх болон эрэлтийг дэмжих чиглэлээр зарцуулагдаж байгаа тул орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааны цар хүрээг нарийвчлан тодорхойлж, түүнд багтах үйл ажиллагаа тус бүрийг зохион байгуулах, хэрэгжүүлэх харилцааг тусгах;
- Инженерийн шугам сүлжээний өмчлөлийн зааг, ялгааг дахин нарийвчлан тогтоох, энэ талаарх зохицуулалтын практикт нийцэх байдлыг боловсронгуй болгох хүрээнд шугам сүлжээний өмчлөлийг дундын өмчлөл бус ОСНААУГ-ын харьяа Хэрэглэгчдэд үйлчлэх төвүүд болон тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч мэргэжлийн байгууллагуудад шилжүүлэх нь зүйтэй гэсэн саналыг холбогдох мэргэжлийн байгууллагууд гаргаж байна.
- Гэвч Иргэний хуулийн 142.2-т “Дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлд хамаарахгүй орон сууцны барилга, байгууламж, төхөөрөмжийн хэсэг нь орон сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд байна” гэж заасан тул шугам сүлжээний өмчлөлийг тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчдэд шилжүүлэх нь Иргэний хуулийн суурь зарчимтай зөрчилдөх юм. Иймд олон улсын сайн туршлагын дагуу дундын өмчлөлийн шугам сүлжээг мэргэжлийн байгууллага буюу орон сууцны менежментийн компанид хөрөнгө итгэмжлэн шилжүүлэх замаар энэ асуудлыг шийдвэрлэх боломжтой юм. Энэ хүрээнд холбогдох этгээд бүрийн үүрэг, хариуцлагыг тодорхойлж, СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай хэрхэн уялдах, хэрэглэгчийн өмнө хүлээх үүрэг, хэрэглэгчийн хүлээх үүрэг зэргийг илүү нарийвчлан гаргах, СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн хэрэгжилтийн үнэлгээний судалгаанд

дурдагдсан хэрэгжих боломжгүй, дахин зохицуулах шаардлагатай зохицуулалт байгааг анхаарч өөрчлөх болон шинэчлэн найруулах шаардлагатай юм.

- Шугам сүлжээний насжилт ихсэх тусам түүгээр дамжуулагдах цэвэр усны чанарт нөлөөлөх, усны алдагдал бий болгох, засвар үйлчилгээний зардлыг өндөрсгөх зэрэг сөрөг нөлөөтэй тул энэ харилцаанд оношлох, засах асуудлаас гадна үнэлж, шинэчлэх асуудлыг мөн авч үзэж, зохицуулах;
- Хуулийн 14.4 дэх хэсэгт заасан “оршин суугч нь эзгүй үед сууцанд ус алдах, гал гарах зэрэг бусад оршин суугчдын аюулгүй байдал, эд хөрөнгөд хохирол учруулахуйц эвдрэл гэмтэл гарсан тохиолдолд зайлшгүй шаардлагатай гэж үзвэл тухайн сууцанд нэвтрэн орж эвдрэл, гэмтлийг арилгах” зохицуулалтыг хэрэгжүүлэхэд бодит байдалд холбогдох талуудын үүрэг, хариуцлагыг баталгаажуулах буюу үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд хүлээлгэх хариуцлага, үүсэх зөрчлийг тодорхойлох шаардлага үүссэнийг харгалзан холбогдох байгууллага болон оршин суугчийн эрх, үүрэг, хариуцлагыг илүү нарийвчлан тусгах;
- Орон сууцны байшингийн үндсэн хийц, бүтээцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөл хийхийг хориглосон зохицуулалтыг биелүүлэх хүрээнд хууль хоорондын зөрчлийг арилгах, СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн холбогдох зохицуулалтыг өөрчилж Орон сууцны тухай хуулийн зохицуулалттай уялдуулах, хэрэгжилтийг хангах нь зүйтэй гэж үзэж байна.
- Түүнчлэн СӨХ-ийн үйл ажиллагаа, орон сууцны дундын өмчлөлийн ашиглалт, орон сууцны мэргэшсэн менежментийн байгууллагын эрх, үүргийг тусгайлан зохицуулсан Олон айлын орон сууцны менежментийн тухай хуулийг шинээр батлах нь зүйтэй гэж үзэж байна.

## АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛЫН ЖАГСААЛТ

### Нэг. Хууль тогтоомж, дүрэм, журам, норм ба норматив, стандарт

#### Хууль тогтоомж:

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль;
2. Иргэний хууль;
3. Орон сууцны тухай;
4. Орон сууц хувьчлах тухай;
5. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай;
6. Газрын тухай;
7. Барилгын тухай;
8. Эрчим хүчний тухай;
9. Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай;
10. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай;
11. Нийслэлийн эрх зүйн байдлын тухай;
12. Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль.
13. Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль
14. Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай

#### Засгийн газрын тогтоол:

1. Засгийн газрын 2015 оны 248 дугаар тогтоол “Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөр /2015-2021 онд хэрэгжсэн, хүчингүй болсон/
2. Засгийн газрын 2018 оны 369 дүгээр тогтоол "Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийн журам"
3. Засгийн газрын 2019 оны 138 дугаар тогтоол “Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх журам”
4. Засгийн газрын 2020 оны ... дугаар тогтоол, “Төрөөс орон сууц, нийтийн аж ахуйн талаар баримтлах бодлого” /хүчингүй болсон/
5. Засгийн газрын 2023 оны 483 дугаар тогтоол, “Иргэдийг орон сууцжуулах талаар авах зарим арга хэмжээний тухай”
6. Засгийн газрын 2019 оны 202 дугаар тогтоол, "150 мянган айл-Орон сууц" Үндэсний хөтөлбөр
7. Барилга байгууламжийн ашиглалтын дүрэм /Засгийн газрын 2017 оны 353 дугаар тогтоол/

#### Сайдын тушаал:

1. Лифтийг төхөөрөмжлөх, аюулгүй ашиглах дүрэм /ЗТБХБСайдын 2008 оны 53-р тушаал/;

2. Ус, дулаан дамжуулах төвийн машинистын орон тооны жишиг норматив /БХБСайдын 2008 оны 119 дүгээр тушаал/;
3. Орон сууцны барилгын техник ашиглалтын дүрэм /ЗТБХБСайдын 2009 оны 79-р тушаал/;
4. Халуун хүйтэн ус, дулааны түгээлтийг зогсоох журам /ЗТБХБСайдын 2010 оны 226 дугаар тушаал/;
5. “Орон сууцны барилгын доторх сантехникийн тоноглол солих, сантехникийн дотор системийг туршиж шалгах журам” /ЗТБХБСайдын 2010 оны 389-р тушаал/;
6. Ус хангамж, ариутгах татуургын инженерийн барилга байгууламжид хийгдэх төлөвлөгөөт урьдчилсан засварын дүрэм /ЗТБХБСайдын 2011 оны 254 дүгээр тушаал/
7. Орон сууцны барилга ашиглалтын шаардлага хангахгүй болохыг тогтоох аргачлал /ЗТБХБСайдын 2011 оны 322-р тушаал/
8. “Барилга байгууламжийн хувийн хэрэг хөтлөх журам” /БХБСайдын 2016 оны 180-р тушаал/ ....г.м.

#### **Норм, нормативын баримт бичиг:**

1. "Орон сууцны барилгын зураг төсөл төлөвлөлт" /БНБД 31-01-10/;
2. "Ус хангамж, гадна сүлжээ ба байгууламж" /БНБД 41-05-18/
3. "Барилга байгууламж инженерийн шугам сүлжээний засвар ашиглалтын хугацааны жишиг норм" /БНБД 13-04-03/
4. "Дээврийн хучлага" /БНБД 31-02-03/
5. "Дээврийн ажил" /БНБД 31-07-05/
6. "Заслын ажил" /БНБД 31-10-05 /
7. "Орон сууцны барилгын физик элэгдлийг үнэлэх заавар" /БД 31-104-01/
8. "Дээврийн ус тусгаарлах зориулалттай ЭПДМ хуйлмал материалыг хэрэглэх заавар" /БД 31-119-18/
9. "Ариутгах татуурга. Гадна сүлжээ ба байгууламж" /БНБД 40-01-14/
10. "Ус хангамж, гадна сүлжээ ба байгууламж" /БНБД 40-02-16/
11. "Ус хангамж, ариутгах татуургын гадна сүлжээ, барилга байгууламж" /БНБД 40-04-16/
12. "Барилга доторх ус хангамж, ариутгах татуурга" /БНБД 40-05-16/
13. "Дотор сантехникийн систем" /БНБД 40-06-16/ ...г.м.

#### **Стандарт:**

1. "Орон сууцны барилгын үйлчилгээ Ерөнхий шаардлага" /MNS 5681:2006/;
2. "Орон сууцны барилгад тавигдах үндсэн шаардлага" /MNS 5611:2006/;
3. "Орон сууцны барилгын доторх сууцны талбай тооцох аргачлал" /MNS 6058 : 2009/
4. Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежмент. Шуурхай засварын болон диспетчерийн үйлчилгээ. Ерөнхий шаардлага. /MNS GOST R 56037:2023/;

5. Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежмент. Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежментийн үйлчилгээ. Ерөнхий шаардлага /MNS GOST R 56038:2023/;
6. Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежмент. Нэр томъёо ба тодорхойлолт /MNS GOST R 51929:2023/;
7. Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежмент. Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчилгаа, засвар үйлчилгээ. Ерөнхий шаардлага /MNS GOST R 56192:2023/....г.м.

## **Хоёр. Судалгааны материал**

### **Ном, сурах бичиг, судалгааны тайлан, эмхэтгэл**

1. БХБЯ, MLE, Гадаад орнуудын орон сууцны бодлого, хууль тогтоомж харьцуулсан судалгааны тайлан, 2017
2. БХБЯ, MLE, Орон сууцны хууль, эрх зүйн орчны тойм судалгаа, 2017
3. БХБЯ, Орон сууцны тухай хуулийн төсөл, 2019,
4. БХБЯ, Орон сууц ашиглалтын тухай хуулийн төсөл, 2023.
5. БХБЯ, Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээний тайлан, 2021 он
6. БХБЯ, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ”, Судалгааны тайлан, УБ, 2021,
7. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл, 2024, <https://lawforum.parliament.mn/project/614/>
8. НЗДТГ, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ”, УБ, 2023,
9. ХЗҮХ, Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн үр нөлөөний судалгаа, 2024
10. УАГ (2018), “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨҮГ-ын үйл ажиллагаанд хийсэн гүйцэтгэлийн аудитын тайлан
11. Э.Санчир-Уяа “Хот дахин төлөвлөлт ба орон байртай байх эрх” (2018), ... дахь/дэх тал. Legaldata-аас унших боломжтой: <https://legaldata.mn/b/406>
12. Г.Цагаанбаяр Ж.Алтансүх “Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээний зардал хуваарилахтай холбоотой шүүхийн шийдвэр, магадлал, тогтоолын шинжилгээ” (2020), ... дахь/дэх тал. Legaldata-аас унших боломжтой: <https://legaldata.mn/b/1683>
13. Н.Баярмаа “Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрх ба сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал” (2020), ... дахь/дэх тал. Legaldata-аас унших боломжтой: <https://legaldata.mn/b/829>
14. УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Нийтийн ариун цэврийн байгууламжийн эрх зүйн зохицуулалт, тавигдах шаардлага: олон улсын зөвлөмж ба гадаадын зарим орны туршлага СТ-23/211, 2023.

15. УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Нийтийн орон сууцны орчны газар ба сууц өмчлөгчдийн эрх зүйн харилцаа: Гадаадын зарим орны туршлага СТ-20/214 Бодлогын судалгаа, шинжилгээ Боть 32, 2020.
16. УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Гадаадын зарим орны хотын нийтийн аж ахуйн үйл ажиллагааг зохицуулж буй хууль эрх зүйн зохицуулалт СТ-19/205 Бодлогын судалгаа, шинжилгээ Боть 30, 2019.
17. УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, СӨХ-ны үйл ажиллагаа, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаарх гадаадын зарим орны туршлага, СТ-18/227 Бодлогын судалгаа, шинжилгээ Боть 29, 2018.
18. УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрхзүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилт, бусад орны туршлага, Бодлогын судалгаа, шинжилгээ Боть 23, 2016.
19. УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний салбарын хууль, эрх зүйн орчин ба тогтолцоо, өнөөгийн байдал, Хөдөөгийн ус хангамж, ариун цэврийн байгууламж МОН/13/302 төсөл, 2014 он.
20. УИХТГ-ын Судалгааны хэлтэс, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байрны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилт ба гадаадын зарим орны туршлага (Лавлагаа мэдээлэл) Бодлогын судалгаа, шинжилгээ Боть 14, 2012.

## **Гадаад хэлээр.**

### **БНСУ улс**

1. Framework Act on Residence (Act No. 13378, Jun. 22, 2015)  
[https://elaw.klri.re.kr/eng\\_service/lawView.do?hseq=60092&lang=ENG](https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=60092&lang=ENG)
2. Housing Act (Act No. 13805, Jan. 19, 2016)  
[https://elaw.klri.re.kr/eng\\_service/lawView.do?hseq=65010&lang=ENG](https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=65010&lang=ENG)
3. Housing And Urban Fund Act (Act No. 12989, Jan. 6, 2015)  
[https://elaw.klri.re.kr/eng\\_service/lawView.do?hseq=64680&lang=ENG](https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=64680&lang=ENG)
4. Multi-Family Housing Management Act (Act No. 13474, Aug. 11, 2015)  
[https://elaw.klri.re.kr/eng\\_service/lawView.do?hseq=64092&lang=ENG](https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=64092&lang=ENG)
5. Act on Ownership And Management of Condominium Buildings (Act No. 3725, Apr. 10, 1984)  
[https://elaw.klri.re.kr/eng\\_service/lawView.do?hseq=62563&lang=ENG](https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=62563&lang=ENG)
6. Special Act on Public Housing (Act No. 13498, Aug. 28, 2015)  
[https://elaw.klri.re.kr/eng\\_service/lawView.do?hseq=68733&lang=ENG](https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=68733&lang=ENG)
7. Special Act On Private Rental Housing
8. Housing Site Development Promotion Act
9. Housing Lease Protection Act
10. Act On Special Measures For The Maintenance Of Buildings Neglected For Long Period After Discontinuance Of Construction
11. Green Buildings Construction Support Act
12. Special Act On The Protection Of Lessees Of Insolvent Constructed Public Rental Housing
13. Act On The Support For Improving The Quality Of Lives Of Tenants In Long-Term Public Rental Housing
14. Act On The Support For Housing Disadvantaged Persons Including Persons With Disabilities And The Aged
15. Housing Benefits Act
16. Act On the Management of Buildings

17. Act On Sale of Building Units
18. Certified Architects Act
19. Landscape Act
20. Landscaping Promotion Act
21. Enforcement Decree Of The Housing Act
22. Enforcement Decree Of The Housing And Urban Fund Act
23. Enforcement Decree Of The Multi-Family Housing Management Act

### Украин улс

1. Украины Иргэний хууль (2003)
2. Украины Социалист Зөвлөлт Улсын Орон сууцны тухай хууль (1983)
3. Нийгмийн орон сууцны фондын тухай хууль (2006)
4. Орон сууцны хамтран өмчлөгчдийн холбооны тухай хууль (2001)
5. Олон айлын орон сууцны барилгад өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэх онцлогийн тухай хууль (2015)
6. Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний тухай хууль (2018)

### Судалгааны материал

1. UNECE, Guidelines on the Management and Ownership of Condominium Housing, 2019
2. “Guidelines on Condominium Ownership of Housing for Countries in Transition” (ECE/HBP/123),
1. OECD (2023), Strengthening Latvia’s Housing Affordability Fund, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/84736a67-en>.
2. UN-Habitat (2023) Comparative Analysis of Non-Profit Housing Legal Frameworks in five countries: Austria, Brazil, England, Netherlands, and South Africa: Urban Legal Case Studies, Volume 12
3. Marja Hoek-Smit, 2013, Mongolia's Housing Finance Policy: Suggestions for moving forward
4. UNECE, Country Profiles on Housing and Land Management: Ukrain (2013)
5. UNECE, 2015, Social Housing in the UNECE Region: Models, Trends and Challenges  
The UNECE (2006a) Guidelines on Social Housing: Principles and Examples
6. UNECE, 2024, [Country Profiles on Urban Development, Housing and Land Management: Albania](#)

-----oOo-----

## Хавсралт 1. Орон сууцны тухай хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт, уялдаа

Орон сууцны тухай хуульд “орон сууц”-ны хууль зүйн тодорхойлолт нь тус хуулийн үйлчлэх цар хүрээг тогтоох, иргэдийг орон байраар хангах, орон сууцны орчин нөхцөлийг дээшлүүлэх чиглэлээр төрийн хүлээх үүргийг тогтоох зэрэгт чухал ач холбогдолтой. Орон сууцны тухай хуулийн 3.1.1-д орон сууц гэдэгт (1) нийтийн орон сууцны байшин, (2) амины орон сууцны байшин, (3) сууц, (4) гэрийг хамруулахаар заажээ. Харин орон сууцад хамаарах эдгээр дэд ойлголтыг уг хуулиар тодорхойлоогүй бусад хуулиар тодорхойлж буйг доорх Хүснэгтэд үзүүлэв.

Нийтийн орон сууцны байшин гэдэг нь Хүн ам, орон сууцны улсын тооллогын тухай хуулийн 10 дугаар зүйлд заасан “нийтийн байр”-тай хэл зүйн хувьд ойр боловч уг ойлголтыг Орон сууц хувьчлах тухай хуульд "нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин" гэж бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг хэлнэ гэж өөр нэр томъёогоор илэрхийлэн тодорхойлсон ойлголт гэж практикт хэрэглэж байна.

Харин Орон сууц хувьчлах тухай хуульд "сууц" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь нэг гэр бүл аж төрөхөд зориулагдсан нэг буюу хэд хэдэн өрөө бүхий цогцолборыг ойлгохоор зааснаас үзэхэд сууц нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн нэг хэсэг болох нь тодорхой харагдаж байна. Гэтэл Орон сууцны тухай хуульд сууцыг нийтийн орон сууцны байшингаас тусдаа ойлголт мэтээр тодорхойлсныг зэргийг цаашид хууль тогтоомжийн шинэчлэлийн хүрээнд залруулах шаардлагатай.

Хууль тогтоомжид орон сууцыг тодорхойлсон байдал

д/д	Хуулийн нэр	Зохицуулалт
1.	Орон сууцны тухай хууль 1999	3.1.1."орон сууц" гэж хүн суурьшин амьдрах зориулалттай нийтийн болон амины орон сууцны байшин, сууц, гэрийг;
2.	Орон сууц хувьчлах тухай хууль 1996	3 дугаар зүйл 1/ "нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин" гэж бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг; 3/ "сууц" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь нэг гэр бүл аж төрөхөд зориулагдсан нэг буюу хэд хэдэн өрөө бүхий цогцолборыг; 7/ "хуулийн этгээдийн эзэмшлийн орон сууц" гэж тухайн хуулийн этгээдийн тайлан, балансад бүртгэлтэй, <u>түүний ашиглалт, засвар, үйлчилгээний бүх зардал болон сууц</u>

		<p><u>эзэмшигчидтэй хийх гэрээ, төлбөр тооцоог үг хуулийн этгээд нь бүрэн хариуцан гүйцэтгэдэг орон сууцыг.</u></p> <p><b>6 дугаар зүйл</b>  1. Төрийн өмчийн нийтийн зориулалттай дор дурдсанаас бусад орон сууц хувьчлалд хамаарагдана:  3/ цэргийн хуаран дахь орон сууц, нийтийн байр;  4/ оюутан, сурагчдын болон улсын асрамж, түүнтэй адилтгах зориулалттай нийтийн байр;  5/ төрийн тусгай албыг тодорхой хугацаагаар хашихаар томилогдсон төрийн тусгай албан хаагчдад зориулсан нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь сууцыг.</p>
3.	Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль 2003	4.1.1."нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин" гэж Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 1 дэх заалтад заасан барилгыг;
4.	Хүн ам, орон сууцны улсын тооллогын тухай хууль 2008	10.2.Орон сууцны тооллогод дараах байр, орон сууцыг хамруулна: 10.2.1.сууцны тусдаа байшин; 10.2.2.нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын доторх сууц; 10.2.3.бүх төрлийн гэр; 10.2.4.нийтийн байр; 10.2.5.сууцны бус зориулалттай бусад байр, талбай.
5.	Иргэний хууль 2002	302 дугаар зүйл. Орон сууц хөлслөх гэрээ  302.1.Орон сууц хөлслөх гэрээгээр хөлслүүлэгч нь <u>сууцны зориулалттай байшин, сууц, орон сууцны өрөөг хөлслөгчийн эзэмшилд шилжүүлэх, хөлслөгч нь хэлэлцэн тохирсон хөлс төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.</u>
6.	Барилгын тухай хууль 2016	4.1.1."барилга байгууламж" гэж <b>орон сууц</b> , иргэн, үйлдвэр, эрчим хүч, харилцаа холбоо, ус, нефтийн барилга, ус суваг, далан хаалт зэрэг байгууламж түүний инженерийн шугам сүлжээг;
7.	Орон сууцны тухай хуулийн төсөл 2019	4.1.1."орон сууц" гэж хүн суурьшин амьдрах зориулалттай нэг болон олон айлын сууцны барилгыг;  4.1.2."олон айлын орон сууц" гэж нийтийн зориулалттай хоёр буюу түүнээс дээш сууцны барилгыг;

8.	Орон сууц ашиглалтын тухай хуулийн төсөл 2023	<p>4.1.Энэ хуульд хэрэглэсэн дараах нэр томъёог доор дурдсан утгаар ойлгоно:</p> <p>4.1.1.“бие даасан орон сууцны хотхон” гэж төвлөрсөн болон бие даасан инженерийн хангамжийн эх үүсвэр, шугам сүлжээнд холбогдсон арав буюу түүнээс дээш сууцны цогцолборыг;</p> <p>4.1.5.“нийтийн зориулалттай орон сууц” гэж бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь сууцны зориулалттай барилгыг;</p> <p>4.1.6.“орон сууц” гэж нийтийн зориулалттай орон сууц, бие даасан орон сууцны хотхоныг;</p> <p>4.1.9.“сууц” гэж орон сууцны нэг өрх суурьшин амьдрах, нэг буюу хэд хэдэн өрөө бүхий хэсэг болон хүн амьдрах зориулалттай тусдаа барилга, гэрийг;</p>
9.	Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн төсөл 2024	<p>4.1.Энэ хуульд хэрэглэсэн дараах нэр томъёог доор дурдсан утгаар ойлгоно:</p> <p>4.1.1."нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин" гэж бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг;</p> <p>4.1.2."сууц" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь хүн амьдрах, аж төрөхөд зориулагдсан нэг буюу хэд хэдэн өрөөг;</p>
10.	"Орон сууцны барилгын зураг төсөл төлөвлөлт" /БНБД 31-01-10/;	<p>1.1 Энэхүү норм ба дүрмийг шинээр барих, сэргээн босгох, шинэчлэх, өргөтгөх 51 метр хүртэлх өндөр <u>бүх төрлийн орон сууц болон нийтийн орон сууцны барилгын зураг төсөл зохиоход мөрдөнө</u></p> <p><b>Олон айлын орон сууцны барилга:</b> Хоёр ба түүнээс олон айлын сууц, дундын ашиглалтын зориулалттай өрөө тасалгаа болон дундын инженерийн системтэй орон сууцны барилга.</p> <p><b>Сууцны зориулалттай өрөө тасалгаа:</b> Иргэний байнгын оршин суух зориулалттай, тусгаарласан өрөө тасалгаа (ариун цэвэр болон техникийн дүрэм, зохицуулалт, хууль тогтоомжийн бусад шаардлагад нийцсэн) юм</p> <p><b>Айлын сууц:</b> Олон сууцтай орон сууцны барилгыг бүрдүүлэгч бүтцийн бие даасан нэг айлын сууц бөгөөд барилгын дундын ашиглалтын өрөө тасалгаа руу шууд хүрэх боломжоор хангагдсан ба бие даасан оршин суугчдын ахуй ба бусад хэрэгцээг хангахуйц нэг юм уу олон сууцны өрөө, мөн сууцны бус зориулалттай өрөө</p>

		тасалгаанаас бүрдсэн гэр бүлийн амьдрах зориулалттай бие даасан өрөө тасалгаа юм
11.	Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2005 оны 78 дугаар тушаалын 1 дүгээр хавсралт “Нэг айлын сууц” БНБД 31-05-05	<p>Энэхүү норм ба дүрэм нь хүмүүс байнга оршин суух нэг айлын сууцны барилга (цаашид сууц гэх)-ыг шинээр барих ба сэргээн шинэчлэх, түүний зураг төсөл зохиох, барьж гүйцэтгэх хуулийн этгээд, хувь хүмүүс баримтлах, оршин суугчдын аюулгүй байдлыг хангах болон бусад ашиглалтын горимын зайлшгүй мөрдөх шаардлагыг тогтооно.</p> <p>Энэ норм, дүрэмд бие даасан орон сууцны блок, блокчилсон сууц нэг адил хамаарах бөгөөд тэдгээрийг дараах нөхцөлд нэг айлын сууцны хэсэг гэж үзнэ. Үүнд:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Тухайн сууцны өрөө тасалгаа нь өөр бусад орон сууцны блокийн өрөө, тасалгааны дээр байрлаагүй;</li> <li>- Орц, туслах өрөө тасалгаа, адрын хөндий, зоорины давхар, шугам сүлжээний хонгил зэрэг нь нийтийн зориулалттай бус байх;</li> <li>- Халаалт, агааржуулалтын бие даасан системтэй ба мөн төвлөрсөн гадна инженерийн шугам сүлжээний системийн холболт болон оролт нь бие даасан байх;</li> </ul>
12.	Засгийн газрын 2019 оны 138 дугаар тогтоол, “Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх журам”	<p>1.2. Иргэдэд төрийн болон орон нутгийн өмчийн <b>түрээсийн орон сууц</b> (цаашид “түрээсийн орон сууц” гэх)-ыг өмчлүүлэх асуудлыг төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлж, ашиглах чиг үүрэг бүхий төрийн өмчит хуулийн этгээд, аймаг, нийслэлийн Засаг дарга (цаашид “түрээслүүлэгч байгууллага” гэх) тус тус хариуцан зохион байгуулна.</p> <p>1.3. Засгийн газрын 2015 оны 248 дугаар тогтоолоор баталсан “Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөр”-ийн 4.3.2.1, 4.3.2.2, 4.3.3-т заасан нөхцөл, гэрээний дагуу хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалтаар баригдсан нийтийн зориулалттай орон сууц болон Иргэний хуулийн 302 дугаар зүйлд заасны дагуу түрээслэн амьдарч байгаа орон сууцыг түрээсийн орон сууцны санд бүртгүүлсний үндсэн дээр энэ журмын дагуу өмчлүүлж болно.</p>
13.	Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежмент. Нэр томъёо ба тодорхойлолт /MNS GOST R 51929:2023/;	<p><b>3.21.нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга</b> (цаашид орон сууцны барилга гэх)</p> <p>Барилга угсралтын ажлыг дуусгаж, зохих журмын дагуу ашиглалтад оруулсан, газрын дээрх болон доорх хэсгүүдтэй, эзлэхүүнт барилгын хийц, эдлэл бүхий, барилгын дотор инженер-техник хангамжийн систем, орон сууцанд хамаарахгүй, хувь эзэмшигчдийн эзэмшилд байдаггүй нийтийн эзэмшлийн талбай, бусад өрөө, тасалгаа, байр, мөн нийтийн эзэмшлийн талбай руу гарах</p>

		<p>бие даасан гарцтай (хагас тусдаа барилгуудаас бусад) <b>хоёр ба түүнээс дээш гэр бүлийн байнгын оршин суух зориулалттай орон сууцнууд</b> бүхий ул хөдлөх хөрөнгө - барилга; орон сууны барилгад баригдсан болон (эсвэл) өргөтгөсөн орон сууцны бус байр, мөн туугчийн орчны газар буюу эдэлбэр газар багтана.</p>
<p>Тайлбар: Энэ жагсаалтад хууль тогтоомжоос гадна хуулийн төсөл, Засгийн газрын тогтоол, Сайдын тушаал, салбарын норм ба дүрэм, стандартыг хамруулсан болно.</p>		

**Дүгнэлт:** “Орон сууц” гэсэн нэр томъёо, хууль зүйн ойлголт, түүний төрөл, хэлбэрийг Монгол Улсын хүчин төгөлдөр хууль тогтоомж, норм, дүрэм, стандартад нэгдмэл биш, өөр өөрөөр тодорхойлсон нь байх тул цаашид хууль тогтоомжийн шинэчлэлийн хүрээнд эдгээр ойлголтыг нэг мөр болгон тодорхойлж, хэвшүүлэх шаардлагатай байна.

## Хавсралт 2. Орон сууцны тухай хуульд орсон нэмэлт, өөрчлөлт

№	Огноо	Агуулга	Бусад хуульд өөрчлөлт орсонтой холбогдуулан
	2003-01-02	Хуулийн 11 дүгээр зүйлийн 11.1.1., 13 дугаар зүйлийн 13.1.-ийн "төвлөрсөн" гэснийг тус тус хасах	
	2003-05-15	Хуулийн 7.1.2-ын ", стандарт" гэснийг хасах	Стандартчилал, тохирлын үнэлгээний тухай хууль хүчин төгөлдөр болсонтой холбогдуулан
	2003-06-18	Хуулийн 2.1, 14.1 дэх хэсгийг тус тус өөрчлөн найруулах Хуулийн 14.2-ын "Иргэний хуульд заасан" гэснийг хасах	Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль хүчин төгөлдөр болсонтой холбогдуулан
	2005-01-27	Хуулийн 10.2-ын "төрийн захиргааны эрх бүхий" гэснийг "төрийн захиргааны төв" гэж өөрчлөх	
	2006-06-29	Хуулийн 8 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт 4 дэх заалт нэмэх Хуулийн 3.1.3 дахь заалтыг өөрчлөн найруулах Хуулийн 1.1-ийн "сан, түүнийг захиран зарцуулах" гэснийг "үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх", 7.1.3-ын "улсын сангийн үйл ажиллагааг зохицуулан удирдаж" гэснийг "үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх", 8.1.3-ын "орон нутгийн санд" гэснийг "үйл ажиллагаанд", Дөрөвдүгээр бүлгийн нэрийн "сан" гэснийг "үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх", 11 дүгээр зүйлийн нэрийн "сангийн орлогын эх үүсвэр" гэснийг "үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх", 11.1-ийн "сангийн орлого дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ" гэснийг "үйл ажиллагааг дараах эх үүсвэрээс санхүүжүүлнэ", 11.1.3-ын "иргэнээс орон сууц хөгжүүлэх санд оруулсан" гэснийг "иргэний" гэж тус тус өөрчлөх Хуулийн 11.1.1-ийн "орон сууц хөгжүүлэх санд" гэснийг хасах Хуулийн 10 дугаар зүйл, 11.1.2 дахь заалт, 12, 13 дугаар зүйлийг тус тус хүчингүй болсонд тооцох	Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хууль хүчин төгөлдөр болсонтой холбогдуулан
	2011-02-09	Хуульд 3 дугаар зүйлийн 3.1.5-3.1.10 дахь заалт нэмэх Хуульд 7 <sup>1</sup> дүгээр зүйл /Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх/ нэмэх Хуульд 8 <sup>1</sup> дүгээр зүйл /Мэргэжлийн байгууллагын эрх, үүрэг/ нэмэх	

	<p>Хуульд 14<sup>1</sup> дүгээр зүйл /Орон сууцны байшингийн инженерийн хангамж, орчны тохижилт/ нэмэх</p> <p>Хуульд 15<sup>1</sup> дүгээр зүйл /Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууц/ нэмэх</p> <p>Хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.3 дахь заалтын "үйл ажиллагааг" гэсний дараа "хэрэгжүүлэх," гэж, 7.1.4 дэх заалтын "дүрэм," гэсний дараа "журам," гэж, 8 дугаар зүйлийн 8.2.3 дахь заалтын "мэдээллийн санг" гэсний өмнө "тооллого, паспортжуулах ажлыг зохион байгуулан" гэж, Гуравдугаар бүлгийн гарчгийн "ОРОН СУУЦ" гэсний дараа ", ТҮҮНИЙ ДЭД БҮТЦИЙГ" гэж, 9 дүгээр зүйлийн гарчиг, мөн зүйлийн 9.4, 9.6, 9.7 дахь хэсгийн "хэсэгчилсэн" гэсний дараа "ерөнхий" гэж, 11 дүгээр зүйлийн 11.1 дэх хэсгийн "Орон сууц" гэсний дараа ", түүний дэд бүтцийг" гэж, мөн зүйлийн 11.1.3 дахь заалтын "тусламж" гэсний дараа ", хөрөнгө оруулалт" гэж, 14 дүгээр зүйлийн 14.4 дэх хэсгийн "Сууц өмчлөгчдийн холбоо буюу оршин суугчдын" гэсний дараа "болон цагдаагийн байгууллагын" гэж, 16 дугаар зүйлийн 16.2 дахь хэсгийн "тохиолдолд", 16.4 дэх хэсгийн "байгууллага нь" гэсний дараа "иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага," гэж, 17 дугаар зүйлийн 17.1 дэх хэсгийн "эрүүл ахуй," гэсний дараа "чанар," гэж, 19 дүгээр зүйлийн 19.1 дэх хэсгийн "гомдлоо" гэсний дараа "улсын" гэж тус тус нэмэх</p> <p>Хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.2 дахь заалт, 4 дүгээр зүйлийн 4.1.3 дахь заалт, 9 дүгээр зүйлийн 9.1-9.3 дахь хэсэг, 9 дүгээр зүйлийн 9.5 дахь хэсэг, 15 дугаар зүйлийн 15.1 дэх хэсэг, 16 дугаар зүйлийн 16.1 дэх хэсэг, 17 дугаар зүйлийн 17.1.7 дахь заалтыг тус тус өөрчлөн найруулах</p> <p>Хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.1.1 дэх заалтын "боловсруулж" гэснийг "батлах" гэж, 7 дугаар зүйлийн 7.1.1 дэх заалтын "хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах" гэснийг "боловсруулах, батлуулах" гэж, 7.1.2 дахь заалтын "боловсруулж батлах" гэснийг ", дүрэм, журам батлах, стандарт хянах, мөрдүүлэх" гэж, 7.1.3 дахь заалтын "санхүүжүүлэх" гэснийг "зохицуулан удирдаж" гэж, Тавдугаар бүлгийн гарчгийг "НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН АШИГЛАЛТ" гэж, 18 дугаар зүйлийн 18.1.3 дахь заалтын "30000-50000" гэснийг "500000-1000000" гэж, "150000-250000" гэснийг "2000000-4000000" гэж, мөн зүйлийн 18.1.4 дэх заалтын "40000-50000" гэснийг "400000-500000" гэж, "150000-250000" гэснийг "1500000-2500000" гэж, 18.1.5 дахь заалтын "40000-50000" гэснийг "400000-</p>	
--	--	--

		500000" гэж, "150000-250000" гэснийг "1500000-2500000" гэж, 19 дүгээр зүйлийн 19.2 дахь хэсгийн "Ерөнхий" гэснийг "Улсын ерөнхий" гэж, 11 дүгээр зүйлийн 11.1.6 дахь заалтыг дугаарыг "11.1.7" гэж тус тус өөрчлөх Хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.5 дахь заалт, 15 дугаар зүйлийн 15.2 дахь хэсгийг хүчингүй болсонд тооцох	
2015-01-23		Хуулийн 1 дүгээр зүйлийн 11.4 дэх хэсгийн "Орон сууц хөгжүүлэх сан," гэснийг хасах Хуулийн 11 дүгээр зүйлийн 11.1.6 дахь заалт, мөн хуулийн 11.2, 11.3 дахь хэсгийг тус тус хүчингүй болсонд тооцох	
2015-12-04		Хуулийн 18.1 дэх заалтыг өөрчлөн найруулах	Зөрчлийн тухай хууль /Шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсонтой холбогдуулан
2021-12-17		Хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.1.1 дэх заалтын "хөтөлбөр батлах," гэснийг "бодлогын" гэж өөрчлөх	Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль хүчин төгөлдөр болсонтой холбогдуулан
2022-04-22		Хуулийн 8 дугаар зүйлийн гарчиг, мөн зүйлийн 8.1, 8.2 дахь хэсэг, 16 дугаар зүйлийн 16.3 дахь хэсгийн "нийслэл, сум," гэснийг "сум, нийслэл," гэж тус тус өөрчлөх	
2022-06-17		Хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.2 дахь хэсгийн "Тусгай зөвшөөрөл" гэснийг "Зөвшөөрөл" гэж өөрчлөх	Зөвшөөрлийн тухай хууль /Шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсонтой холбогдуулан
2022-11-11		Хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.10 дахь заалтын, 151 дүгээр зүйлийн 151.2 дахь хэсгийн "мэргэжлийн хяналтын" гэснийг "барилгын хяналт шалгалт хэрэгжүүлэх эрх бүхий" гэж, 16 дугаар зүйлийн 16.3 дахь хэсгийн "Мэргэжлийн хяналтын" гэснийг "Барилгын хяналт шалгалт хэрэгжүүлэх эрх бүхий" гэж, 19 дүгээр зүйлийн 19.1 дэх хэсгийн "улсын ерөнхий байцаагчид" гэснийг "дээд шатны улсын байцаагчид" гэж тус тус өөрчлөх	

### Хавсралт 3. Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийг тодорхойлох асуулгын товч дүн

Гүйцэтгэсэн огноо:	2024 он, 12 дугаар сар
Судалгааны нэр:	Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр нөлөөний судалгаа
Асуулгын хэлбэр:	Google form – онлайн асуумж
Зорилго:	Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн байдлыг тодорхойлох
Оролцогчид:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• УСУГ: 1 оролцогч</li> <li>• Эрчим хүчний зохицуулах хороо: 3 оролцогч</li> <li>• ХСУХАТАҮЗХороо: 3 оролцогч</li> <li>• Монополын эсрэг газар: 1 оролцогч</li> <li>• Эрчим хүчний яам: 1 оролцогч</li> <li>• ОСНААУГ: 1 оролцогч</li> <li>• Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам: 1 оролцогч</li> </ul>

#### Нэг. Хуулийн холбогдох зохицуулалтыг үнэлсэн байдал

1. Орон сууцны талаарх Засгийн газар, төрийн захиргааны төв байгууллага, агентлагийн бүрэн эрхийн өнөөгийн зохицуулалтыг та хэр нийцтэй гэж үнэлэх вэ?

Өөрчлөх шаардлагатай – 100%

2. Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага /агентлаг/ байгуулах хэрэгцээ шаардлага байгаа гэж үзэж байна уу?

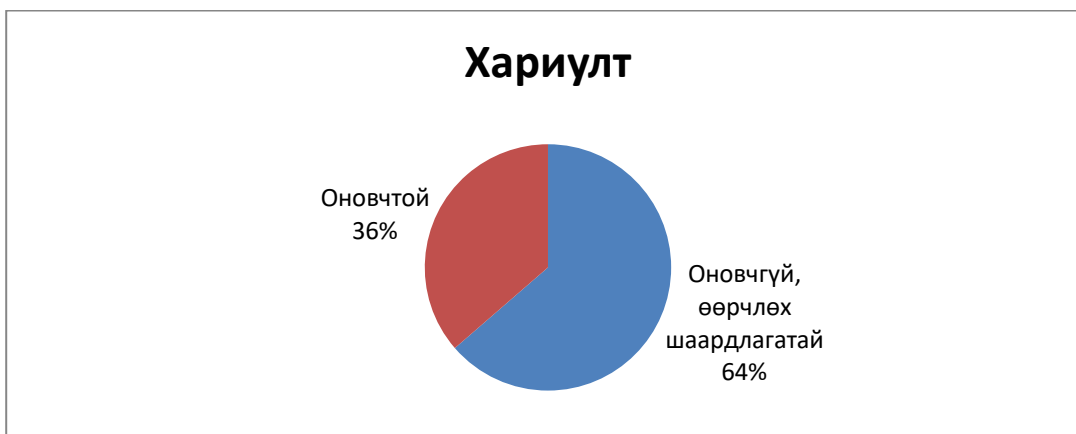


3. Төрийн төв байгууллага /Засгийн газар, яам, агентлаг/ болон орон нутгийн байгууллагын /ИТХ, Засаг дарга/ орон сууцны талаарх бүрэн эрх хоорондоо уялдаж чадаж байна уу?



4. Орон сууц хөгжүүлэх бодлого, түүний хэрэгжилтийн талаарх өнөөгийн зохицуулалтыг Та хэр нийцтэй гэж үнэлэх вэ?  
100% - Өөрчлөх шаардлагатай

5. Орон сууцны хөгжүүлэх чиглэлээр төрөөс явуулж буй /ипотекийн зээл, түрээсийн орон сууц, түрээслээд өмчлөх орон сууц г.м/ өнөөгийн бодлого хэр оновчтой байна вэ?

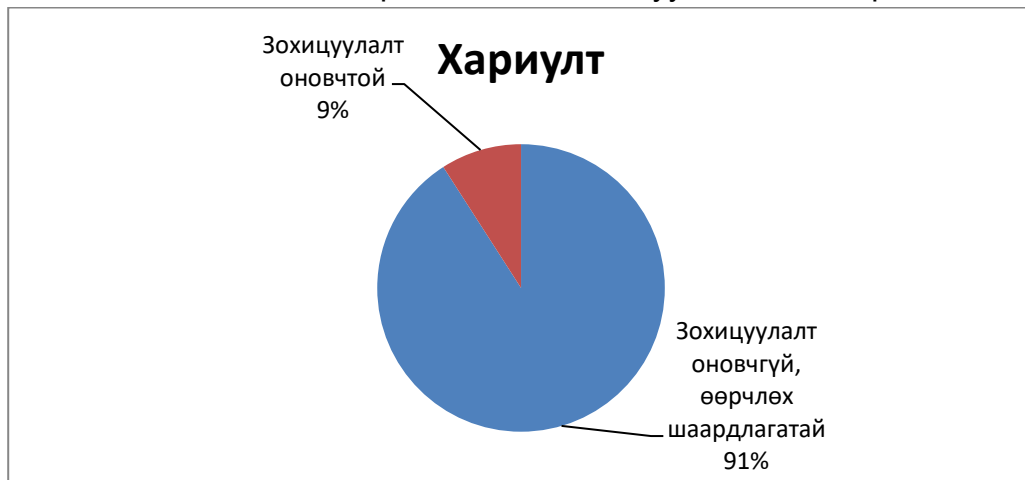


6. Төрийн орон сууцны корпорац, Нийслэлийн орон сууцны корпорацын өнөөгийн эрх зүйн зохицуулалт, засаглал, удирдлагын бүтэц хэр оновчтой вэ?

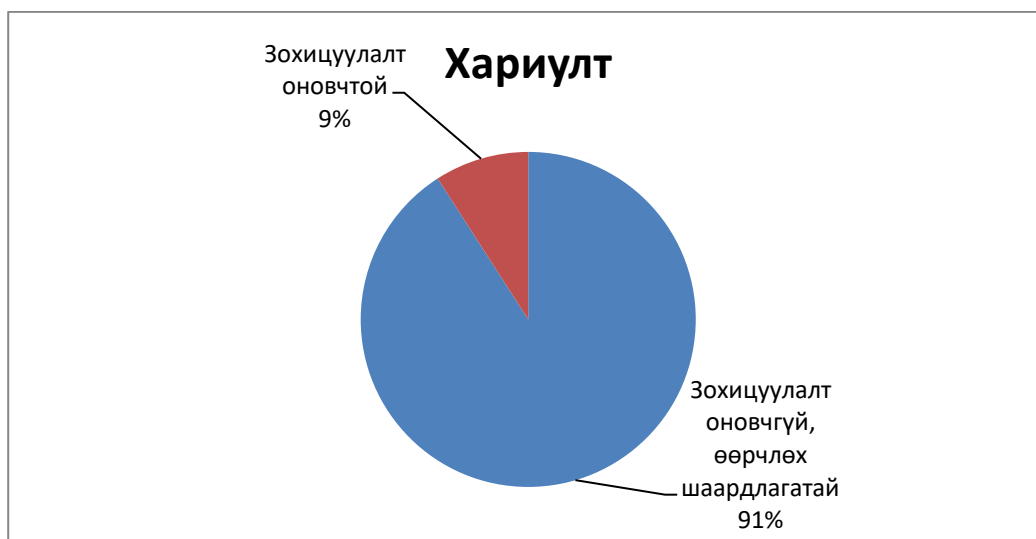


7. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн засвар, үйлчилгээний талаарх өнөөгийн зохицуулалтыг та хэр нийцтэй гэж үнэлэх вэ?  
100% - Зохицуулалт оновчгүй, өөрчлөх шаардлагатай

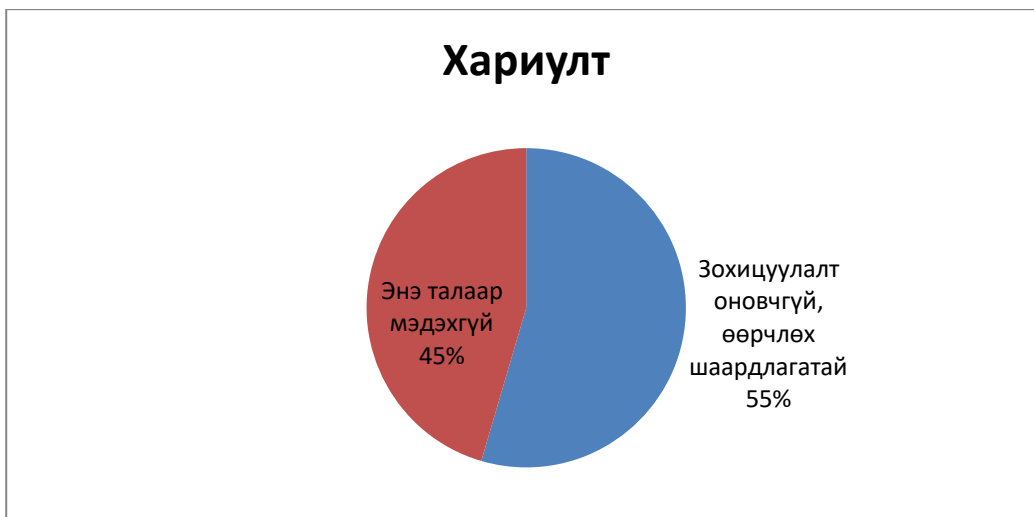
8. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн инженерийн хангамж, орчны тохижилтын талаарх өнөөгийн зохицуулалтыг та хэр нийцтэй гэж үнэлэх вэ?



9. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн зориулалт, төлөвлөлтийг өөрчлөх тухайд өнөөгийн зохицуулалтыг та хэр нийцтэй гэж үнэлэх вэ?



10. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны талаарх өнөөгийн зохицуулалтыг та хэр нийцтэй гэж үнэлэх вэ?



**11. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх талаарх өнөөгийн зохицуулалтыг та хэр нийцтэй гэж үнэлэх вэ?**



#### **Хоёр. Хуулийн холбогдох зохицуулалттай холбоотой гаргасан санал**

1. Орон сууцны талаарх Засгийн газар, төрийн захиргааны төв байгууллага, агентлаг, орон нутаг, холбогдох байгууллагын бүрэн эрхийн өнөөгийн зохицуулалттай холбоотой:
  - бодлогын түвшинд яам хариуцах үүрэгтэй бөгөөд барилга байгууламжийн зураг төсөв хийхээс комисс хүлээн авах, барилгын чанар, норм дүрэмд хяналт тавих, цаашид барилгын урт хугацааны ашиглалттай холбоотой асуудлыг цогцоор нь зохицуулах байгууллага байх зайлшгүй шаардлагатай
  - Орон сууцны ашиглалтын асуудал нь Орон сууцны тухай хууль, СӨХ-ны тухай хууль гэсэн 2 хуулиар зохицуулагдаж байгаа нь орон сууцны ашиглалттай холбоотой зохицуулалтын нэгдмэл байдлыг хангаагүй, мөн

зохицуулалтууд нь дутмаг байдгаас гомдол, санал маш их гардаг. Иймд энэ 2 хууль нэг байх ёстой.

- Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ хариуцсан агентлаг зайлшгүй байх шаардлагатай.
- Төрийн байгууллагуудын ажлын уялдаа муу нэгдсэн удирдлага зохион байгуулалд орох шаардлагатай
- Эрх зүйн орчныг сайжруулах, орон сууцны барилгын ашиглалт үйлчилгээг хариуцаж байгаа мэргэжлийн байгууллагын хүний нөөцийн асуудал, цалингийн түвшнийг сайжруулах, Дээд байгууллагуудаас гарсан хууль журмууд нэг нь нэгнийгээ үгүйсгэсэн уялдаа холбоо муу байдаг. Нэгдсэн бодлого барих дээд газаргүй, Ж/нь Ашиглалтын байгууллага нь Орон нутгийн өмчит гэдэг боловч ЭХЯамд болон Барилга хот байгууллагат харьяалагддаггүй
- Хэн нь хуулийн аль хэсэгт хяналт тавих талаар тодорхой болгох давхардсан чиг үүргийг болиулах
- Зохицуулалтын зааг ялгааг тодорхой зохицуулах шаардлагатай.
- Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуульд заасан орон сууц, нийтийн аж ахуйн заалтуудтай уялдуулан нарийвчлан тогтоох хэрэгтэй.

**2. Орон сууцны тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлд заасан Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний зохицуулалтын талаар:**

- дэд бүтэц дутуу шийдэгдсэн буюу төвлөрсөн шугам сүлжээнд холбогдоогүй байхад орон сууцны барилга хүлээн авах улсын комисс ажиллуулдаг байдлыг арилгах
- түгжрэлийг бууруулахад чиглэсэн сургууль цэцэрлэг, эмнэлгийг төлөвлөж байх
- Ерөнхий төлөвлөгөөний асуудлыг тухайн орон нутаг өөрөө мэддэг байх, газар олголттой уялдуулах шаардлагатай. Дэд бүтцийн төлөвлөлтөд газрын асуудал хүндрэл учруулдаг
- байнгын ашиглалтын явцад ус, дулаан, цахилгаанаар хангахад түгээх шугам сүлжээний эзэмшлийн заагийг тодорхой болгох
- Дэд бүтцээр хийж байгаа ажилд стандарт тогтоох, хяналт шалгалт муу, материалын чанар муу, хэн хариуцах нь тодорхойгүй байдаг тул өөрчлөх
- Дэд бүтцийг улс, нийслэлээс нэгдсэн журмаар шийддэг байх
- дахин төлөвлөлтөөр барьж байгаа барилгуудын ойр орчмын хэрэглэгчдийн холболтыг салгасан нөхцөлд буцааж сэргээх арга хэмжээг авах; Дахин төлөвлөлтийн барилга байгууламжийг ашиглалтыг хугацаандаа оруулдаг байх;
- ус, дулааны шугам хоолойн хамгаалалтын зурвасыг мөрдөх, Захиалагчийн хөрөнгөөр хийгдсэн шугам хоолой хэдий ч тухайн орон сууцанд зориулагдсан тул үнэ төлбөргүй нийслэл, орон нутгийн өмчид шилжүүлдэг байх.
- Орон сууцны дэргэдэх автомашины зогсоол, ногоон байгууламж, нийтийн эзэмшлийн талбайн норм, дүрмийг өөрчлөх шаардлагатай.

- Орон сууцны дэд бүтцийн хангамж, газрын асуудал, шугам сүлжээний трасс, санхүүжилт, хэрэгжих хугацаа зэргийг орон сууц, барилга байгууламж барих хугацаа зэргийг уялуулан төлөвлөж, хэрэгжүүлэх
  - Орон сууцны төлөвлөлтийг хороолол хэлбэрээр цогцоор нь шийдвэрлэх
  - Төр, хувийн хэвшлийн оролцоотой дэд бүтцийг шийдэх шаардлагатай.
- 3. СӨХ-ийн үйл ажиллагаа, чиг үүрэгтэй холбоотой гарч буй хүндрэл бэрхшээл, цаашид шийдвэрлэх арга зам:**
- сөхгүй байрууд байна, СӨХ -д мөнгөө төлдөг айл байхгүй байна, төлдөг айлууд нь хохироод үлдэж байна.
  - СӨХ-д хариуцлага тооцох механизм хэрэгтэй.
  - Сөх-г хариуцлага, үүрэгжүүлэх, орон нутгийн хяналтад шилжүүлэх
  - Зохицуулалтыг тодорхой болгох шаардлагатай.
  - төрийн хяналттай байх зайлшгүй шаардлагатай, сөх-ны төлбөрийн хэмжээг хянадаг, хязгаар тогтоосон дүн байх шаардлагатай
  - Барилга, хот байгуулалтын яаманд дээр боловсруулагдаж байсан өмнөх Орон сууцны ашиглалтын тухай хуулийн төслийг дэмжиж байна.
  - Оршин суугч нарт үүрэгжүүлсэн хуулийн зохицуулалт хангалтгүй
  - Дундын өмчлөлийн Инженерийн шугам сүлжээг ашиглалтын мэргэжлийн байгууллагад шилжүүлэх
  - СӨХ-ийн үйл ажиллагааг орон сууцны менежер, менежментийн байгууллага чиг үүргийг гүйцэтгэх талаар хууль эрх зүйн орчныг нээж өгөх шаардлага бий болж байна.
  - СӨХ нь цахилгаан дулааны мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж чадахгүй тул СӨХ-ийн хариуцаж байгаа дундын эзэмшил дээр ямар нэгэн эрх үүрэг хүлээхгүй байх
  - Оршин суугчдын өөрсдийн оролцоо чухал байдаг. Мөн дундын эзэмшлийн зардлын жишиг норм байх нь зүйтэй.
  - Иргэдийн оролцоог нэмэгдүүлэх
  - Зохицуулалтыг тодорхой болгох шаардлагатай.
  - орон сууцны доторх эрчим хүчний түгээх магистрал шугам тоноглолыг дундын өмчлөл гэх хэсэгт хамааруулахгүй байх, техникийн өрөөг зориулалтаар нь ашиглах, магистрал шугам сүлжээг айл өрхийн өмчлөлийн хэсэгт хамаарахгүй байхаар засвар үйлчилгээ хийж болдог байхаар барилгын зураг төсвийг хийлгэх
  - Зохицуулалтын, ашиглалтын хуулийн төсөлд тусгаснаар хийх
  - өр төлбөр хуримтлагдах асуудал их
  - Санхүүгийн зарцуулалт хяналтгүй, орон сууцны шугам сүлжээний ашиглалтын түвшинг унагаж байгаа
  - СӨХ-ийн үйл ажиллагаанд шаардлагатай эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох, сайжруулах шаардлага одоогийн нөхцөл байдлаас харагдаж байна.

4. Орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид гарсан эвдрэл, гэмтлийн засвар, үйлчилгээ хийх талаар холбоотой гарч буй асуудал, шийдвэрлэх арга зам:
- цахилгаан, дулааны үйлчилгээг түгээх, хангах тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчид хариуцдаг байх, тус үйлчилгээний зардлыг түгээх хангах тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчид төлдөг байх
  - ус, дулаан хангамжийн шугам хоолойг эцсийн хэрэглэгч хүртэл контор нь хариуцах. СӨХ зөвхөн барилгын хийц, цэвэрлэгээ, тохижилтод анхаарах
  - Иргэдэд ямар асуудлыг ямар байгууллага хариуцдаг талаар мэдээллийг хангалттай өгөх.
  - Зохицуулалтыг тодорхой болгох шаардлагатай.
  - инженерийн шугам сүлжээг иргэний өмчлөлд хамаарахгүй байдлаар засварлаж, үйлчилгээ үзүүлдэг байхаар зургийн түвшинд шийдвэрлэж өөрчлөх
  - Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засварыг мэргэжлийн байгууллагад шилжүүлэх.
  - Зураг төсөл, хүлээж авах асуудал, мэргэжлийн боловсон хүчин дутмаг, дундын өмч болон насжилт их тоног төхөөрөмж засвар үйлчилгээ хийх хөрөнгө санхүүгийн зөрчлүүд их гардаг
  - Тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч буюу конторуудад дундын өмчлөлийн инженерийн шугам сүлжээг хариуцаж ажиллах талаар зохицуулалтыг оновчтой тогтоох хэрэгтэй байна.
5. Орон сууцны барилгын /гадна, доторх/ дундын өмчлөлийн инженерийн шугам сүлжээ /цахилгаан, дулаан, цэвэр, бохир усны шугам/-г мэргэжлийн байгууллага /хангагч байгууллага/-д хариуцуулах талаар зохицуулалт шаардлага бий эсэх талаарх санал:
- Инженерийн шугам сүлжээг мэргэжлийн байгууллага хариуцах шаардлагатай
  - Зохицуулалт шаардлагатай харин айлууд доторх цахилгаан дулаан, усны засвар үйлчилгээг заавал түгээх, хангах тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчээр бус СӨХ гэрээт эрх бүхий цахилгаанчин сантехникчээр гүйцэтгүүлнэ.
  - Байгаа. Мэргэжлийн байгууллага нь шугам хоолойг хариуцах нь зүйтэй. СӨХ, конторын хооронд үүсдэг маргааны ихэнх хувь нь эндээс үүсдэг тул үл ойлголцол гарахгүй болно. СӨХ-н ажил энгийн, ойлгомжтой байх ёстойг мэргэжлийн чиглэлээр ажиллах шаардлагагүй.
  - Зайлшгүй шаардлагатай.
  - салбарын хуулиар зохицуулж байгаа боловч зарим холбогдох хуулийн заалтууд тодорхойгүй байгаагаас хариуцах эзэнгүй үлдсэн, мэргэжлийн бус хүмүүс хариуцсан асуудал байнга гарч байгаа тул зохицуулалтыг тодорхой болгох зайлшгүй шаардлагатай.
6. Орон сууцны байшингийн инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв зэрэгтэй холбоотой гарч буй хүндрэл бэрхшээл, цаашид шийдвэрлэх талаар санал:

- Усны хэрэглээг ухаалаг тоолуураар тооцдог болгох
- Мэргэжлийн байгууллагад хариуцуулах
- шинээр баригдаж байгаа барилгуудыг улсын комисс ажиллуулахдаа зөвхөн байр дээр ажиллуулж байна. тус байрны холбогдож байгаа гадна салаа шугам сүлжээ, дэд өртөөг ашиглагч байгууллагуудад хүлээлгэн өгөхгүй байгаагаас ашиглалтын хугацаанд эзэнгүй орхигдсон шугам дэд станцуудад гэмтэл гарч засварлах эзэнгүй болж хэрэглэгчид хохирч байна. Иймд тус дэд бүтцийн шугам тоног төхөөрөмж дээр мэргэжлийн байгууллагуудыг ажиллуулах ашиглалтыг хүлээлгэн өгөх комиссыг зайлшгүй ажиллуулах
- Одоо байгаа Орон сууцны тухай хуулийн 14-1 штрих буюу "Орон сууцны байшингийн инженерийн хангамж, орчны тохижилт" бүлгийн 141.1.Орон сууцны байшингийн инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв болон бусад үйлчилгээний газарт зарцуулсан хөрөнгийг орон сууцны өртөгт оруулж тооцохыг хориглоно. "141.6.Орон сууцны байшингийн инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв зэрэгт оруулсан хувийн хөрөнгө оруулалтын бодит хэмжээг үндэслэн хөрөнгө оруулагч гэрээ байгуулан орон нутгийн өмчид шилжүүлж болно." заалтуудыг хүчингүй болгох шаардлагатай.
- Зохицуулалтыг тодорхой болгох шаардлагатай.
- төрийн болон орон нутгийн эзэмшилд хамааруулж ашиглалтыг тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчид хариуцуулах шаардлагатай.
- УБ хотод эзэмшил тодорхойгүй, гэмтэл гарахад засвар үйлчилгээг хариуцах байгууллага олддоггүй асуудал нэлээд түгээмэл байна. Энэ талаарх зохицуулалтыг шийдэх шаардлага.