

ТАНИЛЦУУЛГА

Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн талаар

Орон сууцны тухай хууль анх 1999 онд батлагдсан цагаас хойш нийгэм, эдийн засагт тодорхой хэмжээний үр нөлөө үзүүлсэн бөгөөд хэд хэдэн удаагийн нэмэлт, өөрчлөлтүүд орж байсан боловч хуулийн хэрэгжилт хангалтгүй, өнөөгийн нөхцөл байдалд нийцэхгүй, орон сууц ашиглахтай холбогдсон харилцааг зохицуулсан зохицуулалтууд нь хуулийн зорилтыг бүрэн хангаж чадахгүй байгаа нь тус хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээгээр тогтоогдсон байна.

Орон сууцны тухай хуульд заасан зарим нэр томьёо, ойлголт бусад хуулийн нэр томьёо, ойлголттой зөрчилдөж байгааг уялдуулах шаардлагатай байна. Тухайлбал, инженерийн шугам сүлжээний өмчлөлийн асуудлыг Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль, Орон сууцны тухай хууль, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуульд орон сууцны барилга доторх шугам сүлжээний өмчлөлийн асуудлыг төрийн болон орон нутгийн өмч, барилга бариулсан этгээдийн өмч, эсхүл сууц өмчлөгчдийн дундын өмч байхаар тус тус тусгасан байна.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль 2003 онд батлагдсан. Энэ хуулийн зохицуулалт амьдралд нийцэхгүй, хэрэгжилт хангалтгүйгээс сууц өмчлөгч иргэдийн хувьд зөрчил, маргаан гарсаар байна. Өнөөдрийн байдлаар нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын ашиглалт, үйлчилгээг улсын хэмжээнд сууц өмчлөгчдийн 1064 холбоо, мэргэжлийн 130 байгууллага хариуцан ажиллаж байна. Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газарт 2018 онд иргэдээс 1850 гомдол ирүүлснээс хамгийн их хувь буюу 31.6 хувийг барилга, орон сууц, сууц өмчлөгчдийн холбоонд хамаарах асуудал эзэлж байна. Үүнээс харахад орон сууцны ашиглалтын асуудлыг шийдвэрлэх, эрх зүйн орчныг нь боловсронгуй болгох, практик нөхцөл байдалд нийцүүлэх зайлшгүй шаардлагатай байна.

Сууц өмчлөгчдийн холбоонд мэргэжлийн бус хүмүүс ажилладаг, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг засварлах хөрөнгийн хуримтлал бүрдүүлдэггүй, засвар үйлчилгээг цаг тухайд нь хийдэггүй, нөгөө талаас холбогдох зардлыг иргэдээс шууд нэг дор төвлөрүүлэх санхүүгийн боломж байхгүй байгаа зэрэг сууц өмчлөгчдийн холбоонд хамаарах асуудлаар Улсын Их Хурлын Өргөдлийн байнгын хороонд 2017 онд 467 өргөдөл ирсэн байна.

Түүнчлэн Улаанбаатар хотод ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны 535 барилга байгаагаас 210 барилгыг хүчитгэн ашиглаж болохоор, үлдсэн 325 орон сууцыг буулгах шаардлагатай гэсэн барилгын техникийн улсын байцаагчийн дүгнэлт гарсан тул цаашид орон сууцны ашиглалтыг мэргэжлийн байгууллагад хариуцуулан чанар, аюулгүй байдлыг хангуулах эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх нь зүйтэй байна.

Цаашид нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөлтэй холбоотой асуудлыг нарийвчлан зохицуулах, мэргэжлийн

байгууллага, сууц өмчлөгчдийн холбооны чиг үүргийн давхардал, хийдлийг арилгах, мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагааны хүрээ, эрх, үүргийг шинээр тодорхойлсноор орон сууцны барилгын ашиглалт сайжирч, сууц өмчлөгчдийн эрх ашигт нийцэх, эерэг үр дагавар гарах чухал ач холбогдолтой байна.

Энэ хүрээнд орон сууцны талаарх төрийн бодлого, зохицуулалтыг тодорхой болгож, өнөөгийн практик шаардлагад тулгуурласан эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх, хууль хоорондын уялдаа холбоог сайжруулах, түүнчлэн дээр дурдсан бодлогын баримт бичгүүдэд тусгасан зорилтуудыг хангах үүднээс Орон сууцны тухай хууль болон Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн зохицуулалтуудыг нэгтгэн Орон сууцны тухай хуулийг шинэчлэн боловсруулах зайлшгүй шаардлагатай байна.

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт "Монгол Улсын иргэн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй" гэж, мөн хуулийн Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт "Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх, хүний эрх, эрх чөлөөг зөрчихтэй тэмцэх, хөндөгдсөн эрхийг сэргээн эдлүүлэх үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна." гэж тус тус заасан. Монгол Улсын Их Хурлын 2017 оны 11 дүгээр тогтоолоор батлагдсан "Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2020 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл"-д түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх, ашиглах, түрээслэгч, түрээслүүлэгчийн эрх, үүрэг, хариуцлага, түрээсийн төлбөртэй холбоотой харилцааг зохицуулах зорилгоор Орон сууцны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг боловсруулахаар тусгасны дагуу Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсрууллаа.

Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг баталснаар төрийн бодлого, зохицуулалтыг тодорхой болгож, орон сууцны ашиглалт хариуцах мэргэжлийн байгууллага, сууц өмчлөгчдийн холбооны чиг үүргийн давхардал, хийдлийг арилгах, тэдгээрийн үйл ажиллагааны хүрээ, эрх, үүргийг шинээр тодорхойлох, хууль хоорондын уялдаа холбоог сайжруулах, бодлогын баримт бичгүүдэд тусгасан зорилтуудыг хангах боломжтой болно. Мөн иргэд, олон нийтэд хуулийг хэрэгжүүлэхэд ойлгомжтой болж, сууц өмчлөгчийн эрх ашгийг хамгаалах боломж бүрдэнэ.

Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн зорилго нь орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагаа, орон сууцны ашиглалтыг сайжруулах оновчтой тогтолцоог бүрдүүлэх замаар сууц өмчлөгчийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг хангах эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн баталгааг төрөөс хангахтай холбоотой харилцааг зохицуулахад орших бөгөөд доор дурдсан харилцааг зохицуулахад чухал ач холбогдол үзүүлнэ:

-Орон сууцтай холбоотой нэр томъёонууд нэг мөр болж цэгцэрнэ;

-Төрөөс орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх нөхцөлийг бүрдүүлэхэд шаардлагатай тогтолцоо бий болно;

-Төрийн болон орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны фонд (сан) бүрдүүлэх, түүнийг эзэмших, ашиглахтай холбогдсон харилцааг хуульчилснаар

түрээсийн орон сууц санг бүрдүүлэх, хөгжүүлэх төрийн урт хугацааны, тогтвортой бодлогыг хэрэгжүүлэх эрх зүйн орчин бүрдэнэ;

-Хүн амын орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, амьдралын нөхцөлийг сайжруулах чиглэлээр төр, засгийн бодлогыг хэрэгжүүлэх байгууллагын үйл ажиллагааны чиглэл, эрх, үүргийг хуульчилж өгснөөр улс төрөөс хараат бус, тогтвортой, мэргэшсэн үйл ажиллагаа эрхлэх нөхцөл бүрдэнэ;

-Орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээтэй холбогдсон тулгамдаж буй асуудлууд шийдвэрлэгдэх ба орон сууцны барилгуудын ашиглалтын түвшин сайжирч, насжилт нэмэгдсэнээр иргэдийн эрүүл, аюулгүй орон сууцанд амьдрах эрх баталгаажна.

-Мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлэх үйлчилгээний чанар дээшилж, иргэдийн төлбөрийг зориулалтын дагуу ашиглах боломж бүрдэж, мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд хяналт тавих төрийн зохистой оролцоо бий болно.

Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг Канад, Австрали, ОХУ, Солонгос, Япон, Герман зэрэг гадаад орны туршлагад тулгуурлан Орон сууцны тухай болон Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн судалгаа, бусад судалгаа, шинжилгээний тайлан, дүгнэлтэд үндэслэн боловсруулсан.

Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулах ажилд холбогдох төрийн болон орон нутгийн байгууллагууд, тухайн салбарын хувийн хэвшлийн байгууллага, олон улсын байгууллага, мэргэжлийн холбоодын оролцоог хангуулсан бөгөөд тухайн чиглэлээр хэд, хэдэн удаагийн хурал, уулзалтыг зохион байгуулах болон цахим вэб хуудсанд байршуулж иргэд, олон нийтийн саналыг авч, хуулийн төсөлд тусгасан боловсруулсан болно.

Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулсантай холбогдуулан Иргэний хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Хот, суурины ус хангамжийн ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Газрын тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Газрын төлбөрийн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Орон сууц хувьчлах тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийг хүчингүй болсонд тооцох тухай, Орон сууцны тухай хууль хүчингүй болсонд тооцох тухай, Орон сууцны тухай /Шинэчилсэн найруулга/ хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хуулийн төслүүдийг тус тус боловсруулсан болно.

МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗАР