

ТОВЧ ТАНИЛЦУУЛГА

*Нийтийн зориулалттай барилгын дундын
өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай
хуулийн төслийн талаар*

Нэг.Хуулийн төслийн ерөнхий агуулга, зохицуулах харилцаа, хуулийн төсөлд тусгасан зарчмын шинжтэй зохицуулалтын талаар:

Нийтийн зориулалттай барилгын ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлага, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг сайжруулах зорилгоор энэхүү хуулийн төслийг боловсруулсан.

Манай улсад жилээс жилд ашиглалтад орсон нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн тоо нэмэгдэж, 2020 онд 15639, 2021 онд 17478 болж, өмнөх оноос 11.7 хувиар өссөн, 2022 онд 23201 болж, өмнөх оноос 32.7 хувиар өссөн, 2023 онд 19196 болж 17.3 хувиар буурсан бол 2024 онд 19790 болж 3.1 хувиар өссөн байна.

Сууц өмчлөгчдийн холбоо (цаашид “СӨХ” гэх) улсын хэмжээнд 2015 онд 1022 байсан бол 2017 онд 1064 болж өссөн бөгөөд 2023 оны хоёрдугаар улирлын байдлаар 1676-д хүрч нэмэгдсэн бөгөөд инженерийн бүрэн хангамжтай нийтийн зориулалттай 8007 орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлага, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг хариуцан ажиллаж, тэдгээрийн 1474 нь нийслэл хотод үйл ажиллагаа явуулж байна.

Ийнхүү СӨХ жилээс жилд нэмэгдэж, тухайлбал, 2025 оны эцсийн байдлаар нийслэл хотын хэмжээнд 1755 СӨХ 409 газар ашиглах гэрээний үндсэн дээр нийт 1,753,866 м² ашиглан үйл ажиллагаа явуулж байна.¹ Мөн оны байдлаар улсын хэмжээнд 2,220,405 м² талбай СӨХ-дын нэр дээр бүртгэлтэй байх бөгөөд үүнээс 1,760,643 м² талбай нь Улаанбаатар хотын хэмжээнд харъяалагдаж байна.²

Орон сууцны ашиглалт, үйлчилгээ хариуцсан байгууллага болон сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагаатай холбоотойгоор иргэдээс 2020 оноос 2025 оны 12 дугаар сарын 31-ны өдрийг дуустал иргэд, хуулийн этгээдээс СӨХ-нд холбогдуулан 4509 өргөдөл, гомдол гаргасан байна.³

Мөн есөн дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд 2020-2025 онд СӨХ-нд хамаарах нийт 9422 нэхэмжлэл ирж, 6972 хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа явагдсан байна.⁴ Үүнээс Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхэд СӨХ-нд холбогдуулан 45 нэхэмжлэл гаргасан байх бөгөөд 21 хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа явагдсан байна. Тус нэхэмжлэлүүдийн дийлэнх хувийг СӨХ-ны төлбөрөө төлөхгүй байгаа, СӨХ-ны ашиглах эрхтэй газрыг бусдын хууль бус эзэмшлээс

¹ Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын мэдээлэл 2025 он.

² Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газрын мэдээлэл 2025 он.

³ Шүүхийн ерөнхий зөвлөлийн мэдээлэл 2025 он.

⁴ Мөн түүнд.

чөлөөлүүлэх тухай шаардлага бүхий нэхэмжлэл эдгээр хэргийн дийлэнх хувийг эзэлж байна.⁵

Түүнчлэн Улсын Их Хурлаас 2003 онд баталсан хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль хэрэгжиж эхэлсэн 21 жилийн хугацааны хэрэгжилтийн үр дагаварт 2023 онд хийгдсэн судалгаа, практикт бий болсон нийтлэг нөхцөл байдлаас үзэхэд, тус хуулийн зохицуулалтыг зайлшгүй шинэчилж, өөрчлөх шаардлагатай гэж дүгнэсэн байна.⁶

Дээрх хууль нь 21 зүйлтэй бол шинэчлэн найруулсан Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийн төсөл нь 15 бүлэгтэй байх бөгөөд төсөлд дараах асуудлыг зохицуулахаар тусгасан. Үүнд:

Нэгдүгээр бүлэгт хуулийн зорилт, нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын хууль тогтоомж, хуулийн үйлчлэх хүрээ, хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт, нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, засвар, арчлалт, хөрөнгийн удирдлагад баримтлах зарчим;

Хоёрдугаар бүлэгт нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх;

Гуравдугаар бүлэгт нийтийн зориулалттай барилгын дэвсгэр болон орчны газар, орчны газрын төлөвлөлт, орчны газрын хашаа, хайс, хашлага, хяналтын камер, хориглох зүйл;

Дөрөвдүгээр бүлэгт нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх, дундаа хамтран эзэмших, ашиглах, улсын болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар бий болсон эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулах, сууц өмчлөгчдийн холбооны өрөө, цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ, галын аюулгүй байдлыг хангах, гадна орчны тохижилт, ашиглалт, хүүхдийн тоглоомын талбай, хог хаягдал цуглуулах цэг, гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, нийтийн зориулалттай барилгын гадна тал /фасад/-ын хийц, бүтээц, өнгө, үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөх;

Тавдугаар бүлэгт нийтийн зориулалттай барилгын засвар, үйлчилгээ, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлын хэмжээ, төлөх журам, дундын ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийг төлөх, хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг төлөх;

Зургадугаар бүлэгт өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, өмчлөгч сууц, талбайгаа түрээслэх, хөлслөх тохиолдолд үүсэх эрх, үүрэг, хариуцлага, шүүхэд нэхэмжлэл гаргах;

⁵Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ. 2023 он

⁶Хуулийн төслийн үзэл баримтлалд хуулийн төслийг боловсруулах хууль зүйн үндэслэл, практик шаардлагыг тодорхой дурдсан болно.

Долдугаар бүлэгт сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүнийг үүсгэн байгуулах, дүрэм, төсөв, сууц өмчлөгчдийн холбоог бүртгэх, татан буулгах, барилгын ажлын захиалагчаас сууц өмчлөгчдийн холбоонд хүлээлгэж өгөх баримт бичиг, хориглох зүйл;

Наймдугаар бүлэгт сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага, бүх гишүүдийн хурал, хурлыг цахим хэлбэрээр явуулах, шийдвэр хүчин төгөлдөр болох;

Есдүгээр бүлэгт удирдах зөвлөл, удирдах зөвлөлийн хурал, чиг үүрэг, удирдах зөвлөлийн даргын чиг үүрэг;

Аравдугаар бүлэгт гүйцэтгэх захирал, түүний чиг үүрэг;

Арван нэгдүгээр бүлэгт дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, үйлчилгээг мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх, мэргэжлийн байгууллагыг сонгон шалгаруулах, гэрээ байгуулах, хангагч болон мэргэжлийн байгууллагын чиг үүрэг, гэм хорыг арилгах;

Арван хоёрдугаар бүлэгт хяналтын зөвлөл, чиг үүрэг, сум, дүүргийн Засаг даргаас тавих хяналт;

Арван гуравдугаар бүлэгт дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сан, сангийн хөрөнгийн эх үүсвэр, хөрөнгө оруулалт, хөрөнгийг удирдахад баримтлах зарчим, хөрөнгийн удирдлагын зарчмыг хэрэгжүүлэх, үйл ажиллагаанд тавих шаардлага, сангийн хөрөнгийн зарцуулалт, сангийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих Хяналтын зөвлөл, санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайлан;

Арван дөрөвдүгээр бүлэгт улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг, аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэг;

Арван тавдугаар бүлэгт хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага болон хууль хүчин төгөлдөр болох.

Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийн төсөл батлагдсанаар нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн дараах эерэг үр дүн бий болно гэж үзэж байна. Үүнд:

1.СӨХ-нд ашиглуулахаар олгосон газар нь нийтийн зориулалттай барилгын сууц өмчлөгчдийн дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших, ашиглах эрхэд шилжиж, тухайн газар дээрх бусад этгээдийн газар эзэмших, ашиглах эрхийг хүчингүй болгоно. Түүнчлэн дундын өмчийн эрхэд хамаарах дэвсгэр болон орчны газрыг дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших, ашиглах эрх нь сууц өмчлөгчдийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийн бүрдэл хэсэг болох тул эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл, газрын нэгдсэн мэдээллийн санд бүртгэлтэй холбоотой өөрчлөлт оруулж, өмчлөх эрхийг бүрэн хамгаална;

2.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээтэй холбоотой эрх зүйн орчин боловсронгуй болсноор сууц өмчлөгчид эрүүл, аюулгүй орчинд тухтай амьдрах, ажиллах нөхцөл бүрдэнэ;

3.Мэргэжлийн байгууллагыг нээлттэй, өрсөлдөөнт байдлаар, хамтын зарчмаар сонгон шалгаруулснаар дундын өмчийн эд хөрөнгийн арчлалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээг мэргэжлийн өндөр түвшинд гүйцэтгэх боломж бүрдэнэ;

4.СӨХ нийтийн зориулалттай барилгын ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлага, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий, заавал гишүүнчлэлтэй, ашгийн төлөө бус хуулийн этгээд байхаар хуульд тусгаснаар СӨХ иргэний болон бусад харилцаанд бие даан оролцох, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ хязгаарлалтгүйгээр, бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх, оршин суугч, иргэдийн нийтлэг эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах боломж бүрдэнэ;

5.СӨХ-ны бүх гишүүдийн хурлыг цахим хэлбэрээр зохион байгуулах, холбооны үйл ажиллагааны болон санхүүгийн ил тод, нээлттэй байдлыг хангах, сууц өмчлөгчид, орон нутгийн удирдлага, хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагаас хяналт тавих эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгоно;

6.СӨХ-ны үйл ажиллагаатай холбоотой төлбөр, хураамжийн асуудлыг хуулиар нарийвчлан зохицуулснаар сууц өмчлөгчөөр ашиглалтын зардлыг заавал төлүүлэх, хуульд заасан хугацаанд төлөөгүй сууц өмчлөгчид хариуцлага тооцох боломж бүрдэнэ;

7.Нийтийн зориулалттай барилгын ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх, ашиглалт, үйлчилгээг үр ашигтай зохион байгуулах хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилготой засвар, арчлалтын сан байгуулагдсанаар барилга буюу оршин суугчдын өмчийн үнэ цэнийг урт хугацаанд тогтвортой хадгалах санхүүгийн найдвартай эх үүсвэртэй болно.

Хоёр.Тухайн харилцааг урьд нь хууль, эрх зүйн бусад актаар зохицуулж ирсэн байдал:

Газрын тухай хуульд үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх нь харьцангуй эрх болох газар эзэмших, ашиглах эрхийн үндсэн дээр дуусгавар болохоор зохицуулсан нь онол, зарчмыг үгүйсгэсэн, хүний үндсэн эрхийг хөндсөн зохицуулалт болсон. Иймд нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газартай холбоотой өмчийн хязгаарлагдмал эрхийн зохицуулалтыг бий болгох, өмчлөх эрх болон өмчийн эрхийн ялгаатай байдлыг судалж, оновчтой тодорхойлсны үндсэн дээр Газрын тухай хуульд тусгах зайлшгүй шаардлага үүссэн байна.

Тодруулбал, Газрын тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1-д “газар эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болоход хууль болон гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол уг газар дээрх барилга байгууламж, бусад эд хөрөнгийг тухайн газар дээр ашиглах эрх дуусгавар болно” гэж заасан нь Иргэний хуулийн 150 дугаар зүйлд тусгагдсан бусдын газар дээр барилга байгууламж барих өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг Газрын тухай хуульд бүрэн тусгаагүйг харуулж байна.

Үүний улмаас газар эзэмших, ашиглах эрхийг богино хугацаагаар авсан этгээд ашиг олох зорилгоор нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга барьж, улмаар тухайн газрын эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болоход орон сууц худалдан авсан иргэдийн үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх ч дагалдан дуусгавар болох эрх

зүйн зохицуулалт практикт хүчин төгөлдөр үйлчилж, иргэдийн өмчлөх эрхэд ноцтой эрсдэл үүсгэж байна.

Онолын үүднээс өмчлөх эрх /ownership/ болон өмчийн эрх /in rem/ нь хоорондоо агуулга, хамрах хүрээгээрээ ялгаатай ойлголтууд юм. Өөрөөр хэлбэл, өмчлөх эрх нь өмчийн агуулга, зориулалтын цогц байдлыг илэрхийлдэг бол өмчийн эрх нь хэлбэр, дэглэм, зохицуулалт зэрэг илүү өргөн хүрээг хамаарна. Энэ ялгааг Газрын тухай хуульд тодорхой тусгах нь өмчийн эрхийн баталгааг хангах, ялангуяа газар болон түүн дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой харилцаанд өмчлөгчийн эрхийг зөрчихгүй байх эрх зүйн үндсийг бүрдүүлэх чухал ач холбогдолтой.

Өмчийг тодорхойлох хэд хэдэн хандлага байдаг ч академик түвшинд өмчийг “багц эрх”-ийн онолын үүднээс тайлбарладаг. С.Мунзерын “багц эрх”-ийн онолоор өмчлөх эрхийг тодорхой объектыг эзэмшиж, ашиглахад үүсэж буй эрх гэсэн утгаар нь бус, харин өмчлөлийн зүйлийг худалдах, бэлэглэх, хөлслөх, түрээслэх, өвлүүлэх зэрэг өөр хоорондоо ялгаатай “багц эрх”-ийн нийлбэр гэж үздэг бол өмчийн эрх нь өмчлөх эрхээс гадна өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг өөртөө багтаах бөгөөд үүнийг эд юмсын хязгаарлагдмал эрх гэж нэрлэдэг.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөх эрх /condominium/ нь газар, сууцны хэсэг, сууц өмчлөгчдийн дундын эд хөрөнгө, өмчлөгчдийн саналын эрх зэрэг олон төрлийн элементийг өөртөө агуулсан ойлголт бөгөөд дангаар өмчлөх эрх, хэсгээр өмчлөх дундын өмчийн ногдох хэсгийг өмчлөх эрх, сууц өмчлөгчдийн холбооны харилцаанаас үүдэн гарах эрх, үүрэг гэх 3 хэсэгт хуваагддаг.

Дангаар өмчлөх эрх нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн тухайн нэгж сууцад хамаарах бол хэсгээр өмчлөх дундын өмч нь уг байшингийн нийтлэг зориулалттай хэсэг, түүнчлэн орон сууцны дэвсгэр болон орчны газарт хамаардаг. Ингэснээр сууц өмчлөгчид тухайн орон сууцыг нурсан, гэмтсэн тохиолдолд дахин хөрөнгө оруулалт босгон шинээр бариулах эрхтэй байх зэрэг сууц өмчлөгчдийн нийтлэг эрх ашгийг хамгаалах, өмчлөх эрхийг хангах баталгаа болдог.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрхийн үзэл баримтлалыг Монгол Улс анх 1996 онд батлагдсан Орон сууц хувьчлах тухай хууль, Дундын өмчийн орон сууцны тухай хуулиар бий болгож, орон сууцны дангаар өмчлөл болон тэдгээрийн дундын өмчлөлийн хэсгийг хамтад нь иргэдийн өмчлөх эрхэд шилжүүлж байсан буюу уг хуульд нийтийн зориулалттай барилгын доорх дэвсгэр газар нь сууц өмчлөгчдийн дундаа эзэмших, ашиглах эрхэд шилжих ёстойг хуульчилж байсан.

Гэвч 2003 оны 06 дугаар сарын 18-ны өдөр Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль батлагдсанаар орон сууцны байшингийн газрыг сууц өмчлөгчид дундаа эзэмших, ашиглах эрхтэй гэж тодорхойлсон Дундын өмчийн орон сууцны тухай хууль хүчингүй болсон. Үүний үр дүнд шинэ хуулийн хүрээнд нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газартай холбоотой сууц өмчлөгчдийн эрх зүйн байдал тодорхойгүй, практикт зөрчил маргаан үүсэх нөхцөл бүрдэж, өмчлөх эрхийн баталгаа сулрах бодит асуудал бий болсон байна.

Тус хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.4.8-д СӨХ нь Газрын тухай хуулийн 44¹ дүгээр зүйлд заасны дагуу зохих шатны Засаг даргатай газар ашиглах гэрээ байгуулахаар, мөн хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.8-д орчны газрыг СӨХ гэрээний

үндсэн дээр ашиглахаар тус тус заасан. Энэ хүрээнд СӨХ нь сууц өмчлөгчдийн дундын өмчийн эрхийг хэрэгжүүлэх бус сууц өмчлөгчдийн дундын өмчийн хөрөнгө байх үл хөдлөх хөрөнгийг бие даан ашиглах эрхийн харилцаанд оролцож байна.

Иргэний хуулийн 84 дүгээр зүйлийн 84.3-т “Газар, түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна” гэж, мөн хуулийн 85 дугаар зүйлийн 85.2-т “... байнгын зориулалттай, газартай салшгүй бэхлэгдсэн байшин, барилга, байгууламж болон бусад зүйл нь газрын үндсэн бүрдэл хэсэг байна” гэж тус тус тодорхойлсноос үзвэл газар болон түүн дээр баригдсан барилга байгууламжийг эрх зүйн хувьд салангид бус, нэг бүхэл болгож бүртгэх хууль зүйн үндэслэл бүрдэж байна.

Харин Монгол Улс газар хувьчлалын асуудлыг шийдвэрлэх явцдаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх буюу газрын эрхийн төрөл, бүртгэлийн тогтолцоог зөв байдлаар бий болгож чадаагүйгээс газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн тусдаа бүртгэл бий болж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүйн орчин цаашид зөв хөгжих боломжгүйд хүрчээ. Үүний улмаас үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүйн орчин уялдаа холбоогүй, цаашид зөв хөгжих боломж хязгаарлагдаж, газрын зах зээлийн хөгжил удаашрах, хөрөнгийн эргэлт саарах нөхцөл бүрдсэн төдийгүй барилга, хот байгуулалт, дэд бүтэц, санхүүгийн салбар зэрэг бусад салбарын хөгжлийг ч шууд болон дам байдлаар хязгаарлаж байгаа бодит хүндрэл үүсээд байна.

Иймд уг зөрчлийг арилгах зорилгоор Газрын тухай хуулийг Иргэний хуульд нийцүүлэн өөрчилж, нийтийн зориулалттай барилгын дэвсгэр болон орчны газрыг тухайн барилгын сууц өмчлөгчид өмчийн эрхийн онцгой хэлбэр болох дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших, ашиглах эрхтэй байхаар зохицуулах нь зүйтэй байна. Ингэснээр сууц өмчлөгчдийн өмчлөх эрхийн баталгаа бэхжиж, дундын өмчийн эд хөрөнгийг хамгаалах, ашиглах, удирдах эрх зүйн үндэс тодорхой болж, улмаар иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг бодитойгоор хангах нөхцөл бүрдэх юм.

Гурав.Хуулийн төслийг боловсруулахтай холбогдуулан хууль санаачлагчаас авч хэрэгжүүлсэн арга хэмжээ:

1.Хууль зүй, дотоод хэргийн сайдын 2024 оны 01 дүгээр сарын 24-ний өдрийн А/18 дугаар тушаалаар Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл боловсруулах үүрэг бүхий Ажлын хэсгийг байгуулсан.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийг 2024 онд өргөн мэдүүлж, Монгол Улсын Их Хурлын чуулганы хуралдааны дэгийн тухай хуулийн 32 дугаар зүйлийн 32.4 дэх хэсэгт “Өмнөх Улсын Их Хурлын бүрэн эрхийн хугацаанд хэлэлцэж батлаагүй хууль, тогтоолын төслийг хууль санаачлагчид нь буцаасанд тооцно” гэж заасны дагуу хуулийн төслийг буцаасан.

2.Хууль зүй, дотоод хэргийн сайдын 2026 оны 01 дүгээр сарын 20-ны өдрийн А/19 дүгээр тушаалаар Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл боловсруулах үүрэг бүхий Ажлын хэсгийг шинэчлэн байгуулсан.

Дөрөв.Хуулийн төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлсэн дүн:

Хуулийн төсөлд Засгийн газрын гишүүд, нийслэлийн удирдлага, Орхон, Дархан-Уул, Баян-Өлгий, Булган, Говь-Алтай, Говьсүмэр, Сэлэнгэ, Хөвсгөл, Өмнөговь зэрэг аймгийн удирдлага болон холбогдох бусад байгууллагаас санал авсан болно.

Мөн хуулийн төслийн талаар Хууль тогтоомжийн тухай хуульд заасны дагуу холбогдох байгууллагуудаас санал авах, хэлэлцүүлэг зохион байгуулах, цахим хуудсанд байршуулж санал авах зэрэг дараах арга хэмжээг авсан. Үүнд:

1.Нийслэлийн 8 дүүрэгт Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийн төслийг танилцуулж, олон нийтээс санал авах нээлттэй хэлэлцүүлгийг зохион байгуулсан;

2.Хуулийн төсөлд санал авахаар нийт 50 гаруй байгууллагад албан бичиг хүргүүлсэн;

3.Иргэд, байгууллагаас нийт 200 гаруй санал ирүүлснийг судалж, холбогдох саналыг хуулийн төсөлд тусгасан.

4.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга буюу Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийн төслийг танилцуулах хэлэлцүүлгийг 2026 оны 01 дүгээр сарын 15-ны өдөр зохион байгуулсан ба тус хэлэлцүүлэгт Шүүхийн ерөнхий зөвлөл, Засгийн газрын Хэрэг эрхлэх газар, Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам, Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газар, Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар, Цагдаагийн ерөнхий газар, Баянгол, Чингэлтэй, Сүхбаатар, Хан-Уул, Сонгинохайрхан дүүргийн Улсын бүртгэлийн хэлтэс, Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, Барилгын хөгжлийн төвийн ОСНАА болон “Соёлтой өнгөлөг хотын шийдэл” ТББ, Монголын Сууц өмчлөгчдийн холбоодын дээд зөвлөл, Монголын Үндэсний худалдаа аж үйлдвэрийн танхим, Нээлттэй нийгэм форум, “Барилгачин” СӨХ, “Багатойруу 1” СӨХ, “Вивасити” ААН-ын СӨХ зэрэг нийт 20 гаруй төрийн болон төрийн бус байгууллага, иргэд, СӨХ-уудын төлөөлөл оролцож, хуулийн төслийн талаар асуулт асууж, саналаа илэрхийлсэн.

Тав.Гадаад орны туршлага, бусад судалгаа, шинжилгээний тайлан, дүгнэлтийн талаар:

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээний хүрээнд тус хуулиар зохицуулж байгаа асуудлыг бусад улс, орнуудад хэрхэн зохицуулж байгаа талаар судалж Оросын Холбооны Улс, Гүрж, Узбекистан, Америкийн Нэгдсэн Улс, Холбооны бүгд найрамдах Герман, Солонгос, Турк зэрэг улс орны Иргэний хууль, Сууц өмчлөгчдийн тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжоос СӨХ-ны эрх зүйн байдал, үйл ажиллагааны чиглэл, эрх үүрэг, сууц өмчлөгчийн эрх үүрэг болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай зохицуулалтыг тухайлан авч үзсэн.

Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хуульд нийцсэн бөгөөд хууль хоорондын уялдаа холбоог хангах зорилгоор хуулийн төсөлтэй холбогдуулан дараах хуулийн төслийг боловсруулсан. Үүнд:

1. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль хүчингүй болсонд тооцох тухай;

2. Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай;

3. Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай;

4. Зөрчлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;

5. Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай

6. Барилгын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай

7. Эрчим хүчний тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай

8. Хот байгуулалтын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай

9. Орон сууцны тухай хуулийн зарим зүйлийг хүчингүй болсонд тооцох тухай

10. Иргэний хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай

11. Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай

12. Орон сууц хувьчлах тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай

13. Зээлийн мэдээллийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай

14. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай

15. Орон сууцны тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай

Түүнчлэн хуулийн төсөлтэй холбогдуулан өмнө үйлчилж байсан хуулийн зохицуулалтын дагуу үүссэн харилцаа, сууц өмчлөгчийн эрх, үүргийг шинэ хуулийн дагуу хэрхэн зохицуулах, өөрчлөх, сөрөг үр дагаврыг арилгах нөхцөл, арга зам, хариуцлага болон хууль буцаж үйлчлэх онцгой тохиолдлыг тусгасан Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хуулийн төсөл болон “Хууль батлагдсантай холбогдуулан авах зарим арга хэмжээний тухай” Улсын Их Хурлын тогтоолын төслийг тус тус боловсруулсан.

-----oOo-----