



2026 оны 04 дугаар сарын 23-ны өдөр

## ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ШИНЭЧИЛСЭН НАЙРУУЛГЫН ТӨСЛИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ

### Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

#### 1.1. Хууль зүйн үндэслэл, шаардлага:

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн<sup>1</sup> Арван зургадугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 2 дахь заалтад Монгол Улсын иргэн “эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй” гэж, 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 заасан.

“Хүний эрхийн түгээмэл тунхаглал”-д “Хүн бүр орон байртай байх”, “Хэний ч орон байранд халдах ёсгүй. Тийм халдлагын эсрэг хэн ч бай хуулиар хамгаалуулах эрхтэй”, “Хүн бүр эд хөрөнгө өмчлөх эрхтэй. Хэний ч өмч хөрөнгийг дураар хураан авч болохгүй”, “Хүн бүр эрх, эрх чөлөөгөө эдлэхдээ гагцхүү бусдын эрх, эрх чөлөөг хүлээн зөвшөөрч хүндлэх, хуульчлан тогтоосноос өөр хязгаарлалтад өртөгдөх ёсгүй”<sup>2</sup> гэж тус тус заасны дагуу улс орнууд эдгээр эрхийг эдлэх баталгааг хангах үүрэг хүлээдэг.

Манай улс Үндсэн хуулиар тогтоосон “хүний эрх, эрх чөлөөг хангах баталгааг бүрдүүлэх” үүргийнхээ хүрээнд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг<sup>3</sup> 2015 онд анх удаа баталсан хэдий ч хувьсан өөрчлөгдөж байгаа нийгмийн харилцаа, тэр дундаа хотжилт буюу хот байгуулалт, барилгажилт, орон сууцжуулалт, дэд бүтцийн хүрэлцээ, хангамжийг нэмэгдүүлэх зэрэг тулгамдсан асуудлыг нарийвчлан зохицуулах шаардлага зүй ёсоор тавигдаж байна.

Монгол Улсын Их Хурал сүүлийн жилүүдэд хэд хэдэн бодлогын баримт бичиг батлан тодорхой зорилго, зорилтуудыг дэвшүүлсэн. Тухайлбал, Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор баталсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны бодлогын баримт бичигт “Амьдралын хэрэгцээг хангасан эрүүл, ая тухтай, таатай орчныг бүрдүүлнэ”, “Өрх, гэр

<sup>1</sup> Төрийн мэдээлэл эмхэтгэлийн 1992 оны 2 дугаарт нийтлэгдсэн.

<sup>2</sup> Нэгдсэн Үндэстний Байгууллагын Ерөнхий Ассамблейн 1948 оны 12 дугаар сарын 10-ны өдрийн 217/A/III/ тогтоолоор батлагдсан Хүний эрхийн түгээмэл тунхаглалын 25.1 дэх хэсэг, 12 дугаар зүйл, 17.1, 17.2, 29.2 дахь хэсэг;

<sup>3</sup> Төрийн мэдээлэл эмхэтгэлийн 2015 оны 28 дугаарт нийтлэгдсэн.

бүлийн худалдан авах чадвар, эрэлт хэрэгцээнд нийцсэн байр сууцаар хангах нөхцөлийг бүрдүүлнэ”, “Иргэний нийгэм-хувийн хэвшил-төрийн түншлэлийг бэхжүүлэх замаар үндэсний хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, хэрэгжилтэд хамаарал бүхий талуудын оролцоог хангасан тогтолцоог бүрдүүлнэ” гэсэн зорилтуудыг<sup>4</sup> дэвшүүлж, дараах хүрэх үр дүнг тодорхойлсон<sup>5</sup>:

- 2021-2030 онд агаар, ус, хөрс, дуу чимээний бохирдлыг багасгаж, цэвэр, ногоон байгууламж бүхий орчинтой болно;

- төр, иргэний нийгэм, хувийн хэвшил хүний эрхийг хамгаалахад хамтарч ажиллах тогтолцоо төлөвшинэ;

- 2031-2040 онд орон сууцны хотхон, хорооллын төлөвлөлтийг стандарт, шаардлагад нийцүүлэн хог хаягдлын зохистой менежментийг хэвшүүлнэ, гэр хорооллын нөхцөлийг сайжруулж, худалдан авах чадварт нийцсэн, чанартай орон сууцны хангамжийг сайжруулна;

- 2041-2050 онд орчны бохирдлоос шалтгаалсан хүний эрүүл мэнд, эдийн засагт учрах сөрөг нөлөөлөл арилж, хот, сум, суурингуудад авто зогсоол, ногоон байгууламж, усан сан, биеийн тамирын талбай бүхий эко орчныг бүрдүүлнэ;

- өрх, гэр бүлийг эрэлт, худалдан авах чадварт нийцсэн, чанартай, тохилог орон сууцаар хангадаг болсон байна.

Түүнчлэн, нийслэл Улаанбаатар хотыг “Амьдрахад таатай, байгаль орчинд ээлтэй, хүн төвтэй ухаалаг хот болгон хөгжүүлнэ”, “иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлж, амьдралын таатай орчинтой хот болно”<sup>6</sup> гэсэн зорилго, зорилтыг дэвшүүлж, дараах хэрэгжүүлэх үе шат, хүрэх үр дүнг<sup>7</sup> тодорхойлсон:

- 2021-2030 онд агаар, хөрс, орчны бохирдлыг бууруулж, хот дахин хөгжүүлэх төслийн хүрээнд орон сууцны хангамж, дэд бүтцийн хүчин чадлыг нэмэгдүүлсэн байна;

- 2031-2040 онд Улаанбаатар хотын төвлөрлийг задалж, соёл, боловсрол, худалдаа үйлчилгээ, орон сууц, нийгмийн дэд бүтцийн хангамж бүхий хотын шинэ төв, дэд төвүүдийг шинээр байгуулж, тэдгээрийг холбосон хөгжлийн коридорыг бий болгоно;

- 2041-2050 онд ухаалаг, ногоон технологийг бүрэн нэвтрүүлсэн, амьдралын таатай орчин бүрдсэн метрополитан хот болж хөгжинэ.

Монгол Улсын Их Хурлын 2021 оны 106 дугаар тогтоолоор “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогыг үр дүнтэй хэрэгжүүлэх, төрийн бүтээмжийг сайжруулах “Шинэ сэргэлтийн бодлого”-ыг баталж, “шинэ суурьшлын бүсийн бүтээн байгуулалтыг эрчимжүүлэх, аймгийн төвүүдийг бие даасан хот болгон хөгжүүлэх боломжийг бүрдүүлнэ”<sup>8</sup> гэж заасан бөгөөд 2024 оны 06 дугаар сарын 05-ны өдөр Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгыг баталж, тус хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.1.16-д хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх асуудал нь хотын нийтлэг чиг үүрэгт хамаарахаар хуульчилсан<sup>9</sup>.

Дээрх зорилго, зорилтын хүрээнд Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт “Бүс нутагт амьдрахад таатай нөхцөлийг бий болгох, хот, хөдөөгийн тэнцвэрийг хангах бүсчилсэн хөгжлийн бодлогыг хэрэгжүүлж, иргэдэд таатай, эрүүл, аюулгүй, байгаль орчинд ээлтэй дэд бүтэц бүхий хотуудыг хөгжүүлнэ” гэж тодорхойлон, “Гэр хорооллын

<sup>4</sup> “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын Зорилт 2.5, 3.2, 5.5;

<sup>5</sup> Зорилт 2.5, 3.2, 5.5-ыг хэрэгжүүлснээр хүрэх үр дүн;

<sup>6</sup> “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын Зорилго 9, Зорилт 9.2;

<sup>7</sup> Зорилт 9.2, 9.3-ыг хэрэгжүүлснээр 2021-2050 онд хүрэх үр дүн;

<sup>8</sup> “Шинэ сэргэлтийн бодлого”-ын Дөрөв. Хот, хөдөөгийн сэргэлт, 4.2, 4.3 дахь хэсэгт;

<sup>9</sup> Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль /шинэчилсэн найруулга. Төрийн мэдээлэл эмхэтгэлийн 2024 оны 37 дугаарт нийтлэгдсэн.

дахин төлөвлөлт, орон сууцжуулалт"-ын талаар дараах арга хэмжээг хэрэгжүүлэхээр тусгасан.<sup>10</sup> Үүнд:

- Хот, суурин газрыг дахин төлөвлөн хөгжүүлэх үйл ажиллагааг эрчимжүүлнэ;
- гэр хороолол, дэд төв, дагуул хотод орон сууц барьсан аж ахуйн нэгжид дэмжлэг үзүүлэх бодлого баримтална;
- гэр хороололд эрчим хүчний хэмнэлттэй, бие даасан инженерийн шийдэлтэй хорооллыг төр, хувийн хэвшил, олон улсын байгууллагын түншлэлээр барьж байгуулна.
- Улаанбаатар хотын инженерийн дэд бүтцийг өргөтгөх, нийгмийн болон инженерийн дэд бүтэц барих, 20,000 айлыг орон сууцжуулах;
- цэвэрлэх байгууламжийн тархмал дэд төвүүдийг байгуулах, бага оврын ариун цэврийн байгууламжийн хэрэглээг дэмжиж, нүхэн жорлонгийн тоог 2 дахин багасгах;
- ипотекийн зээлийн 50-аас багагүй хувийг дэд төв, дагуул хот, гэр хорооллын өрхөд олгоно.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойш нийт 7 удаа нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан байна. Эдгээр нэмэлт, өөрчлөлт нь Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай, Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай, Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль зэрэг бусад хуулиудыг шинэчлэн батлах, нэмэлт, өөрчлөлт оруулах зэрэгтэй холбоотой бөгөөд хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд тулгамдаж байгаа асуудлыг шийдвэрлэхэд чиглэсэн зохицуулалт болж чадаагүй байна.

Засгийн газрын 2024 оны 181 дүгээр тогтоолоор баталсан "Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2028 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл"<sup>11</sup>-ийн 120 дугаарт "Алсын хараа-2050" Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын зорилго, зорилтыг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны хүрээнд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх хуулийг боловсронгуй болгохоор тусгагдсаны дагуу Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулна.

## 1.2. Практик хэрэгцээ, шаардлага:

Монгол Улсын Их Хурал 2015 оны 06 дугаар сарын 26-ны өдөр Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг баталж, улмаар хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх 5 төрлийн төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны журмууд, төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загварыг батлан хэрэгжүүлж эхэлсэн.

Энэ нь нийслэл болон 21 аймгийн төв, сумын төвийн гэр хорооллыг дахин хөгжүүлэх, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилгуудыг буулган шинээр барих, хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах ач холбогдолтой зохицуулалт болсон хэдий ч нийгэм, эдийн засгийн хөгжил, ялангуяа хүн амын өсөлт, суурьшил, хотжилтын үйл явцтай уялдуулан хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг олон улсын чиг хандлагад нийцүүлэх, газар ашиглалтын үр өгөөжийг нэмэгдүүлэх, төлөвлөлтийн төслийн үйл ажиллагаанд оролцож байгаа талуудын оролцоог боловсронгуй болгох зэрэг үйл ажиллагаанд эрх зүйн орчныг сайжруулах, шинэчлэх шаардлага зүй ёсоор тавигдаж байна.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх 5 төрлийн төслөөс ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл түлхүү хэрэгжиж байна. Улсын хэмжээнд 2025 оны байдлаар нийт 500

<sup>10</sup> Засгийн газрын хөтөлбөрийн 1.1.3.

<sup>11</sup> Монгол Улсын Засгийн газрын 2024 оны 181 дүгээр тогтоолоор батлагдсан.

гаруй дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжиж байгаагийн 80 гаруй хувь нь нийслэлд хэрэгжиж тодорхой үр дүнд хүрсэн байна. Тухайлбал, нийслэлийн 26 байршилд гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийн хүрээнд 3114 нэгж талбарыг чөлөөлж, 21068 айлын 190 орон сууцны барилга шинээр баригдсан бол ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны 1298 өрхийн 61 барилгыг буулгаж, 3131 өрхийн 25 орон сууцны барилга шинээр баригдсан. 2020 онд 414.3 мянган өрхөөс 49.8 хувь нь орон сууцанд, 50.2 хувь нь гэр хороололд бүртгэлтэй байсан бол 2024 онд гэр хороололд бүртгэлтэй иргэд 44 хувь болж буурсан<sup>12</sup> байна.

Хэдийгээр дээр дурдсан зарим эерэг үр дүн гарсан боловч манай улсын нийт өрхийн 70 хувь нь инженерийн дэд бүтэцгүй байшин, гэрт амьдарч байгаа ба үүнээс Улаанбаатар хотод 273,736, аймгийн төвд 144,308, сумын төвд 295,775 өрх орон сууцгүй байна<sup>13</sup>. Хүн ам өсөхийн хэрээр гэр хороолол тэлсээр байгаа нь амьдрах орчин, амьдралын чанарт сөргөөр нөлөөлж, иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрх зөрчигдөх, байгалийн гамшигт өртөх, нийгмийн үйлчилгээ хүртэж чадахгүй байх зэрэг асуудлыг шийдвэрлэх шаардлага тулгарсаар байна.

Монгол Улсын хүн амын тоо 2024 оны жилийн эцсийн байдлаар 3,544,835 хүрч, суурин хүн амын тоо 3,441,598, үүнээс Улаанбаатар хотын хүн амын тоо (1,677,872) хамгийн их байгаа бол Говьсүмбэр аймгийнх (18,349) хамгийн бага<sup>14</sup> байна. Газар хөдлөлтийн 7 болон түүнээс дээш баллын бүс нутагт нийт хүн амын 80 гаруй хувь нь амьдарч байгаа тул эрсдэлийг бууруулах, урьдчилан сэргийлэхэд анхаарч, хот, суурин газар дахь ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжыг буулгаж шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах, гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах үйл ажиллагааг үр дүнтэй хэрэгжүүлэх асуудлыг нарийвчлан зохицуулах нь иргэдийн амьдрах орчин, амьдралын чанар, аюулгүй байдал хангагдах, хот, суурин газрын дүр төрх, өнгө үзэмж, орон зайн төлөвлөлт сайжрах практик шаардлага болж байна.

Түүнчлэн хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийг хэрэгжүүлэх явцад газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол зөрчигдөх, орон байргүй, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөгүй болох зэрэг ноцтой асуудлууд гарч байгаа тул хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд “хүний эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалах” зарчмыг тууштай баримтлах шаардлага зүй ёсоор гарч байна.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээгээр<sup>15</sup> хуулийг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд дараах асуудлууд тулгамдаж байгаа талаар дурджээ:

- Төсөл хэрэгжүүлэгч болон иргэдэд төрөөс үзүүлэх дэмжлэг, туслалцаа хомс;
- нийгмийн болон инженерийн дэд бүтэц барих үүргийн хэрэгжилт хангалтгүй;
- шаардлагатай зөвшөөрлүүдийг авахад хугацаа их зарцуулдаг, шат дамжлага их;
- газрын үнэлгээ жигд биш, жишиг үнэ байхгүй;
- төсөлд оролцогчоос өөр этгээдэд газар эзэмших эрхийг шилжүүлэх, шинээр газар эзэмших эрх олгох, барилгын ажлын зөвшөөрөл олгож төслийн төлөвлөлтийг өөрчлөх;
- төсөл хэрэгжүүлэгчийн чөлөөлсөн газар дээр дэд бүтэц барихдаа гаргасан зардлыг нь нөхөж төлөхгүй байх;
- иргэдийн төлөөллийн байгууллага, хяналтын хороог хуульд заасны дагуу байгуулдаггүй;
- төслийг дэмжээгүй иргэдийн газрыг нийтийн эзэмшилд байхаар төлөвлөлтийг өөрчилдөг;

<sup>12</sup> Нийслэлийн Статистикийн газрын мэдээлэл, 2024 оны 1 сар.

<sup>13</sup> Үндэсний Статистикийн хорооны мэдээлэл.

<sup>14</sup> Төрийн нэгдсэн өгөгдлийн сан, Үндэсний статистикийн хорооны мэдээлэл. <https://data.nso.mn/>

<sup>15</sup> ХББОСЯ, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээний тайлан, 2024, 2026 он;

- орон сууцны барилгын чанар, үзэмж, тохижилт хангалтгүй байх;
- иргэдийн гомдлыг хүлээн авах, шийдвэрлэх, түр суурьшуулах асуудалд хяналт тавих тогтолцоо байхгүй;
- хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх хууль тогтоомжийн талаар сургалт, сурталчилгаа хангалтгүй;
- газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг албадан чөлөөлөх, эрхийг нь түдгэлзүүлэх болон эдгээртэй холбоотой татвар, хураамжийн асуудал зохицуулалтгүй;
- чиг үүргийн давхцалтай олон захиргааны байгууллага байдаг бөгөөд хуулиудын уялдааг хангаж ажилладаггүй;
- зураг төслийн байгууллага хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх хууль тогтоомж, хот төлөвлөлт, барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичиг, дүрэм, журмыг зөрчиж, төсөл боловсруулах гэх мэт.

Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих төслийн хэрэгжилт нь дэд бүтцийн хүрэлцээ, хангамж, нийтээр ашиглах барилга байгууламжийн санхүүжилт, оршин суугчдын идэвхтэй оролцооноос шууд хамааралтай бөгөөд аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь хот, суурин газар, дүүрэг, хорооллын чанартай инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих зэрэг нийтийн эрх ашигт хамаарах арга хэмжээг<sup>16</sup> хэрэгжүүлэх үүрэг хүлээсэн боловч эдгээр арга хэмжээг хэрэгжүүлэх санхүүгийн эх үүсвэрт зөвхөн улсын болон орон нутгийн төсвөөс өөр эх үүсвэрийг ашиглахгүй байгаа нь төслийн хэрэгжилтэд сөргөөр нөлөөлж байгааг төсөл хэрэгжүүлэгчийн санал, хүсэлт, иргэдийн өргөдөл, гомдол, шүүхэд маргаан шийдвэрлэгдсэн байдал зэрэг хүчин зүйлүүд харуулж байна.

Иймд хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааг зөвхөн төсвийн хөрөнгөөр хязгаарлахгүйгээр, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлд заасан 10 гаруй нэр төрлийн хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх, тэдгээрийг зарцуулах, хяналт тавих механизмыг хуульчлан тодорхой болгох, газар чөлөөлөх үйл ажиллагаанд төрийн оролцоог хангах асуудлыг нарийвчлан зохицуулсан эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх шаардлагатай байна.

Үүний зэрэгцээ нийтийн эдэлбэрийн зам, талбай, барилга байгууламж, нийгмийн болон инженерийн дэд бүтцийг өргөтгөх, шинэчлэх, шинээр барих эрэлттэй холбоотойгоор иргэдийн өмчлөл, эзэмшлийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг нөхөх олговортойгоор авах, өөр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхээр солих зэрэгцээ шаардлага гарч байгаа боловч уг харилцааг нарийвчлан зохицуулсан эрх зүйн орчин хангалтгүй байна.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг иргэд, хувийн хэвшлийн оролцоотой хэрэгжүүлэх нь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө ашиглагч, эзэмшигч, өмчлөгчийн эрхийг хамгаалах, хөрөнгө оруулалтын үр ашгийг нэмэгдүүлэх ач холбогдолтой боловч энэ асуудлыг хэрхэн шийдвэрлэх зохицуулалтыг хуулиар нарийвчлан тогтоох шаардлагатай байна.

Иймд шинээр үүсэж байгаа нийгмийн харилцаа, хот, суурин газрын экологи, эдийн засаг, нийгмийн хөгжлийн чиг хандлагатай уялдуулан, дэд бүтцийн хангамж бүхий хүн амын эрүүл, аюулгүй амьдрах орчныг бүрдүүлэх зорилгоор дээр дурдсан тулгамдсан асуудлуудыг цогцоор нь, бүрэн шийдвэрлэхүйц зохицуулалтыг тусгасан Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулах бодит шаардлага үүсээд байна.

<sup>16</sup> Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.4 дэх хэсэгт;

## **Хоёр.Хуулийн төслийн зорилго, ерөнхий бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ**

Хуулийн төслийг Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 25 дугаар зүйлд заасан хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэлбэрээр боловсруулна.

Хуулийн төслийн зорилго нь иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах үндсэн эрхийн баталгааг бүрдүүлэхэд хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаатай холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулахад орших ба дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төрөл, хэлбэр, хэрэгжүүлэх үе шат, журам, санхүүжилтийн болон хяналт, шинжилгээ, үнэлгээний механизм, төсөлд оролцогчдын эрх, үүрэг, хариуцлагыг нарийвчлан тогтооно.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлд уг хуулиар зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээг дараах байдлаар тусгана:

1/Хуулийн зорилт, зохицуулах харилцаа, хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаатай холбоотой хууль тогтоомж, хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт, дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд баримтлах үндсэн болон тусгай зарчмын талаар тусгана. Ялангуяа хүний үндсэн эрхийг хамгаалах, зөрчихгүй байх зарчмыг онцгойлон авч үзнэ.

2/Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг иргэдийг орон сууцжуулах, орон сууцаар хангах төрийн бодлоготой уялдуулан төрийн болон орон нутгийн байгууллагуудын хүлээх чиг үүрэг, оролцоог тогтоох ба Улсын Их Хурал, Засгийн газар, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн болон нутгийн захиргааны байгууллага, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, бүх шатны Засаг дарга, холбогдох захиргааны байгууллагуудыг хамруулна. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд захиргааны байгууллагууд харилцан уялдаатай ажиллаж, чиг үүргийн давхардал, хийдлийг арилгахад чиглэсэн зохицуулалтыг тусгах ба хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нэгдсэн мэдээллийн сангийн бүртгэл хөтлөх, хөгжүүлэх чиг үүргийг тодорхойлно.

3/Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төрөл, хэлбэр, соёлын өвийн хамгаалалтын шаардлага, хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийг санаачлагч, хэрэгжүүлэгч болон төслийг хэрэгжүүлэх үе шат, дарааллыг тодорхойлж, төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах, төсөл болон төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд тавигдах шаардлага, хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны санхүүжилтийн эх үүсвэр, хэрхэн бүрдүүлэх, зарцуулах, хяналт тавих талаар тусгана. Тухайн төслийн талбайг барилгажуулахад шаардлагатай дэд бүтэц болон ямар хугацаанд барьж байгуулах боломжоос хамаарч төсөл хэрэгжүүлэх байршил, талбайн хэмжээг тогтоодог байх, соёлын өвд бүртгэлтэй барилга байгууламжийг дахин төлөвлөх үйл ажиллагааны төрөл, хэлбэр, хэрэгжүүлэх асуудлыг нарийвчлан тодорхойлно. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийн сонгон шалгаруулалтын үйл ажиллагааг илүү нарийвчлан тогтоож, санал ирэхгүй байх тохиолдолд тухайн төслийг хэрхэн хэрэгжүүлэх зохицуулалтыг тусгана.

4/Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны санхүүжилт, хөрөнгийн эх үүсвэрийн төрөл, тэдгээрийг хэрхэн бүрдүүлэх, захиран зарцуулах, хяналт тавих асуудлыг журамлаж, төсөл хэрэгжүүлэгч болон төсөлд оролцогч (төлөвлөлтөд өртөгч) иргэн, хуулийн этгээдэд төр, орон нутгаас үзүүлэх дэмжлэг, туслалцаа, төслийн хэрэгжилттэй холбоотой гомдол, маргаан, санал, хүсэлтийг хүлээн авах, шийдвэрлэх асуудлыг нарийвчлан зохицуулна. Төслийн хэрэгжилтэд шууд нөлөөлж байгаа Засаг даргын хэрэгжүүлэх чиг үүрэг болох газар чөлөөлөх, хот, суурин газар, дүүрэг, хорооллын чанартай инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих зэрэг

нийтийн эрх ашигт хамаарах арга хэмжээ<sup>17</sup>-ний санхүүжилтийн эх үүсвэрийг тухайн жилийн төсөвт заавал тусгадаг байх зохицуулалтыг тусгана.

5/Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөлд оролцогч талуудын эрх, үүрэг, хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэхэд зөвшөөрөх болон хориглох зүйл, хүлээх хариуцлагыг тодорхойлж, талуудын хооронд гэрээг байгуулах этгээд болон гэрээ байгуулах эрхээ шилжүүлэх асуудлыг хуульчилна. Иргэдийн төлөөллийн байгууллагын чиг үүрэг, хариуцлага, бүтэц, зохион байгуулалттай холбоотой харилцааг нарийвчлан зохицуулна. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө чөлөөлөх, түр суурьшуулах асуудлыг хэрхэн шийдвэрлэх, учирсан хохирлыг тодорхойлох, түүнийг хэрхэн барагдуулах талаар тусгана. Практикт үүсээд байгаа хүний орон байртай байх эрх зөрчигдөж байгаа асуудал болон төсөл хэрэгжүүлэх эрхээ бусдад шилжүүлэх, төсөл хэрэгжүүлэгч нь өөр этгээдтэй хамтран ажиллах асуудлыг хуульчилж, хамтран ажиллаж, төслийн талбайд барилга барьж байгаа аливаа этгээд төсөл хэрэгжүүлэгчийн нэгэн адил үүрэг, хариуцлага хүлээдэг байхаар зохицуулна.

6/Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх шилжүүлэх болон шилжилт хөдөлгөөнийг түр түдгэлзүүлэх, тэдгээртэй холбоотой татвар, төлбөр, хураамжийн асуудлыг хэрхэн шийдвэрлэх зохицуулалтыг тусгах ба холбогдох салбарын хуулиудад шаардлагатай нэмэлт, өөрчлөлтийг оруулна.

7/Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төлөвлөлт, эрсдэлийн үнэлгээ, хяналтын тогтолцоо, үр дагаврын талаар тусгана. Тухайлбал, төсөл хэрэгжүүлэгчийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих, төслийн хэрэгжилтийг үнэлэх үе шат, үр дүнг тооцох үнэлгээний арга, аргачлалыг тодорхойлж, Хяналтын хорооны чиг үүрэг, хариуцлага, бүтэц, зохион байгуулалттай холбоотой харилцааг нарийвчлан зохицуулах ба төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулахдаа эрсдэлийн үнэлгээг харгалзан үзэх, сонгон шалгаруулалтыг зөвхөн төрөөс биш иргэд өөрсдөө зохион байгуулдаг байх боломжийг бүрдүүлэх замаар газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө эзэмшигч, өмчлөгчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаална.

8/Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг дэмжихгүй байгаа иргэн, хуулийн этгээдийн асуудлыг хэрхэн шийдвэрлэх, тэдгээрийг төсөлд хамруулах талаар хэрхэн тохиролцох, тохиролцоонд хүрээгүй тохиолдолд нийтийн болон өөрийнх нь эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол зөрчигдөхөөс урьдчилан сэргийлэх арга замыг тодорхойлно. Тухайлбал, гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах болон дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийг хослуулан хэрэгжүүлэх замаар өөрийн газартаа амьдрах хүсэлтэй иргэдийн хүсэл, сонирхлыг хангадаг байх, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжид амьдрах, ажиллах аюултай нөхцөл байдал үүссэнийг ойлгуулах, сурталчлах, урьдчилан сэргийлэх талаар зохицуулалтыг тусгана.

9/Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд хориглох зүйл, төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцлах, хууль тогтоомж зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлагыг хуульчилна. Тухайлбал, төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны хэрэгжилт, үр дүнгийн үнэлгээтэй уялдуулан төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг бүхэлд нь болон хэсэгчлэн цуцлах талаар нарийвчлан зохицуулна.

**Гурав. Хуулийн төсөл батлагдсаны дараа үүсэх нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн үр дагавар, хүрэх үр дүн, тэдгээрийг шийдвэрлэх талаар авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээний тухай санал**

Хуулийн төсөл батлагдсанаар хот байгуулалт, орон сууцжуулалтын талаар төрөөс баримталж буй бодлогыг хэрэгжүүлэх, иргэдийн эрүүл, аюулгүй, тав тухтай амьдрах орчин

---

<sup>17</sup> Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.4 дэх хэсэгт;

нөхцөл бүрдэх, амьдралын чанар сайжрах, аюулгүй байдал хангагдахад чиглэгдсэн хууль эрх зүйн таатай орчин бүрдэнэ.

Хот, суурин газрын барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газар, гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөж, хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг мөрдөн хэрэгжүүлэх, хот, суурины экологи, эдийн засаг, нийгмийн хөгжилд нийцсэн дэд бүтцийн зөв зохистой үйлчилгээг бий болгох, хүн амын эрүүл, аюулгүй амьдрах тааламжтай орон зайн орчныг бүрдүүлэх, газар хөдлөлтөд тэсвэрлэхгүй болсон, ашиглалтын хугацаа дууссан, хүн амьдрах, үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх болон архитектур, хот байгуулалт, төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй болсон барилга байгууламжийг буулган шинээр барихад шаардлагатай эрх зүйн орчин бүрдэнэ.

Иргэдийн амьдралын хэв маяг, хүн амын өсөлт, гэр бүлийн хөгжил, нийгэм, эдийн засгийн өөрчлөлт зэрэг хүчин зүйлтэй холбогдон орчин үеийн шаардлагад нийцэхгүй болсон инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, орон сууц, олон нийтийн барилгуудыг шинэчлэн өөрчилж, хот, суурин газрын үйл ажиллагааг сайжруулах, хөрөнгө оруулалтын үр ашгийг нэмэгдүүлэх нөхцөл бүрдэнэ.

Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах, дахин төлөвлөн барилгажуулснаар инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, орон сууц, нийтээр ашиглах барилга байгууламжийн хангамж, хүртээмж нэмэгдэж, иргэдийн амьдрах орчин болон газар ашиглалт сайжрах, газрын үнэлгээ өсөх, нүхэн жорлон, яндангийн тоог багасгаж агаар, хөрс, ундны усны бохирдлыг бууруулах, орчны чанар сайжрах, нийгмийн эрүүл мэнд, аюулгүй байдал хангагдах зэрэг стратегийн ач холбогдолтой.

Тус хууль нь төр, хувийн хэвшлийн оролцоог тэнцвэртэй хангах эрх зүйн үндэс болох бөгөөд хот, суурины төлөвлөлт, хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд иргэд, олон нийтийн оролцоо нэмэгдэж, хяналт, шинжилгээ, үнэлгээ, хариуцлагын тогтолцоо сайжирна.

**Дөрөв.Хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон бусад хуультай уялдсан байдал, шинээр боловсруулах болон нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болсонд тооцох тухай хуулийн талаарх санал**

Хуулийн төслийг Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ, бусад хуульд нийцүүлэн боловсруулна.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлтэй холбогдуулж Хот байгуулалтын тухай, Барилгын тухай, Орон сууцны тухай, Газрын тухай, Эрчим хүчний тухай, Усны тухай, Ойн тухай, Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай, Газрын төлбөрийн тухай болон Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай, Зөрчлийн тухай хуульд холбогдох нэмэлт, өөрчлөлт оруулах хуулийн төслүүд болон Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг хүчингүй болсонд тооцох тухай хуулийн төслийг тус тус боловсруулна.

---оо0оо---