

## ТАНИЛЦУУЛГА

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай  
хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл

Монгол Улс шинэ Үндсэн хуулиараа тогтоосон “хүний эрх, эрх чөлөөг хангах баталгааг бүрдүүлэх” үүргийнхээ хүрээнд “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг<sup>1</sup> 2015 онд анх удаа баталсан хэдий ч хувьсан өөрчлөгдөж буй нийгмийн харилцаа, тэр дундаа нүүдлийн соёл иргэншлээс суурин соёл иргэншилд шилжиж хотжилт буюу хот байгуулалт, барилгажилт, орон сууцжуулалт, дэд бүтцийн хүрэлцээ хангамжийг нэмэгдүүлэх зэрэг тулгамдсан асуудлыг нарийвчлан зохицуулах шаардлага зүй ёсоор үүсэж байна.

Монгол Улсын Их Хурал энэ талаар сүүлийн жилүүдэд хэд хэдэн бодлогын баримт бичиг батлан тодорхой зорилго, зорилтыг 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 бүрдүүлж, баталгаат хүнсээр хангана”, “Өрх, гэр 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 зохистой тогтолцоог бүрдүүлнэ” гэсэн зорилтуудыг<sup>2</sup> дэвшүүлсэн.

Дээрх зорилтыг хэрэгжүүлэх ажлын хүрээнд Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт “Гэр хорооллын дахин төлөвлөлт, орон сууцжуулалт”-ын талаар тодорхой арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэхээр тусгасан.<sup>3</sup> Тухайлбал:

- 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, дэд төвүүдэд 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 гэх мэт.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойш 7 удаагийн хуулиар нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан боловч эдгээр нь Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай, Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай, Улсын бүртгэлийн ерөнхий хууль, Төрийн хяналт шалгалтын тухай, Хот байгуулалтын тухай, Төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн тухай, Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай зэрэг хуулиудыг шинэчлэн батлах, нэмэлт өөрчлөлт оруулахтай холбоотой шинэчлэлийг дагалдсан нэмэлт, өөрчлөлт байсан бөгөөд хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд тулгамдаж байгаа дээр дурдсан асуудлыг шийдвэрлэхэд чиглэсэн зохицуулалт болж чадаагүй байна.

Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам нь хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн хэрэгжилтийн эерэг болон практикт тулгамдаж байгаа асуудлуудыг тодорхойлж,

<sup>1</sup> Төрийн мэдээлэл эмхэтгэлийн 2015 оны 28 дугаарт нийтлэгдсэн.

<sup>2</sup> “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын Зорилт 2.5, 3.2, 5.5;

<sup>3</sup> Засгийн газрын хөтөлбөрийн 1.1.3.

цаашид эрх зүйн орчныг хэрхэн боловсронгуй болгох зорилгоор Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх ажлыг 2025 онд зохион байгуулсны үндсэн дээр Хууль тогтоомжийн тухай хуульд заасан аргачлалд нийцүүлэн хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн үзэл баримтлалын төслийг боловсруулан, Монгол Улсын сайд, Засгийн газрын Хэрэг эрхлэх газрын дарга, Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайд, Хууль зүй, дотоод хэргийн сайдаар батлуулаад байна.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн үндсэн зорилт нь Монгол Улсын Үндсэн хуулиар баталгаажуулсан иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг хангах зорилгыг хэрэгжүүлэх явдал бөгөөд үүний тулд хот, суурин газрын барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах, дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх, эдгээр үйл ажиллагаатай холбоотой үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино.

Мөн хуулийн төслөөр иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах үндсэн эрхийн баталгааг бүрдүүлэхэд хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаатай холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулсан ба хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төрөл, хэлбэр, хэрэгжүүлэх үе шат, журам, санхүүжилтийн болон хяналт, үнэлгээний механизм, төсөлд оролцогчдын эрх, үүрэг, хариуцлагыг нарийвчлан тогтоож, гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах, дахин зохион байгуулах үйл ажиллагааг төрөөс баримтлах орон сууцжуулалтын бодлоготой уялдуулан зохион байгуулах харилцааг зохицуулсан.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлд зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээг дараах байдлаар тусгалаа. Үүнд:

Хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд зарим нэр томъёоны тодорхойлолт болон хуулиар зохицуулах зайлшгүй шаардлагатай харилцаа дутуу байсныг илүү өргөн хүрээнд тодорхойлж, боловсруулсан.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд зөвхөн төсвийн хөрөнгөөр хязгаарлагдахгүй төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн төслийн санхүүжилт, ашигт малтмалын ордоос уул уурхайн бүтээгдэхүүн нийлүүлэх замаар төлбөрийн баталгаа гарган бүрдүүлсэн хөрөнгө, хот, суурин газрын үндсэн хөрөнгийг барьцаалах замаар бүрдүүлсэн хөрөнгө, дараа эргэн төлөгдөх нөхцөлөөр байгуулсан гэрээний үндсэн дээр бизнес, хувийн хэвшлийн байгууллагаас гаргах хөрөнгө, Засгийн газрын тусгай сангийн хөрөнгө, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн хөрөнгөөр гэх мэт хөрөнгийн эх үүсвэрийг хэрхэн бүрдүүлэх, зарцуулах, хяналт тавих талаар нарийвчлан зохицуулсан.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төрөл, хэлбэр, хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийг санаачлагч, хэрэгжүүлэгч, төслийг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны үе шат, дарааллыг тодорхойлж, төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд тавигдах шаардлага, төсөл сонгон шалгаруулалтад санал ирүүлэхгүй байх тохиолдолд тухайн төслийг хэрхэн хэрэгжүүлэх зохицуулалтыг тусгасан.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг иргэдийг орон сууцжуулах, орон сууцаар хангах төрийн бодлоготой уялдуулан төрийн болон орон нутгийн байгууллагуудын хүлээх чиг үүрэг, оролцоо, 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 байгууллагуудын чиг үүргийн давхардал, хийдлийг арилгахад чиглэсэн зохицуулалтыг тусгалаа.

Төсөл хэрэгжүүлэгч болон төсөлд оролцогч иргэн хуулийн этгээдэд төр, орон нутгаас үзүүлэх дэмжлэг, туслалцаа, төслийн хэрэгжилттэй холбоотой гомдол, маргаан, санал, хүсэлтийг хүлээн авах, шийдвэрлэх зохицуулалтыг тусгасан.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэхэд зөвшөөрөх болон хориглох зүйл, хүлээх хариуцлагыг тодорхойлж, талуудын хооронд гэрээг байгуулах этгээд болон гэрээ байгуулах эрхээ шилжүүлэх зохицуулалтыг тусгасан.

Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах болон дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийг хослуулан хэрэгжүүлэх, өөрийн газартаа амьдрах хүсэлтэй иргэдийн хүсэл, сонирхлыг харгалзах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжид амьдрах, ажиллах аюултай нөхцөл байдал үүссэнийг ойлгуулах, сурталчлах, урьдчилан сэргийлэх талаар зохицуулалт болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн шилжилт хөдөлгөөнийг түр түдгэлзүүлэх, тэдгээртэй холбоотой татвар, төлбөр, хураамжийн асуудлыг хэрхэн шийдвэрлэх зохицуулалтыг тусгаж холбогдох салбарын хуулиудад шаардлагатай нэмэлт, өөрчлөлт оруулах хуулийн төслийг боловсруулсан.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл нь найман бүлэг, гучиндолоон зүйлтэй. Үүнд:

Нэгдүгээр бүлэгт 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;

Хоёрдугаар бүлэгт хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төрөл, хэлбэр, соёлын өвийн хамгаалалтын шаардлага, дахин төлөвлөлтийн төслийг санаачлагч, хэрэгжүүлэгч болон төслийг хэрэгжүүлэх үе шат, дарааллыг тодорхойлж, мөн төсөл хэрэгжүүлэх талбайд барилга барих, газар ашиглах, эзэмших, өмчлөх эрх олгох, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн шилжилт хөдөлгөөний талаар;

Гуравдугаар бүлэгт төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагаатай холбоотой зохицуулалтын талаар;

Дөрөвдүгээр бүлэгт хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны санхүүжилтийн эх үүсвэр, тэдгээрийг хэрхэн бүрдүүлэх, зарцуулах, хяналт тавих талаар;

Тавдугаар бүлэгт хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны талаар төрийн болон орон нутгийн байгууллагын бүрэн эрхтэй холбоотой зохицуулалтыг;

Зургаадугаар бүлэгт төсөлд оролцогч игэн, хуулийн этгээдийн эрх үүргийн талаар;

Долоодугаар бүлэгт хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийн хяналтын тогтолцооны талаар;

Наймдугаар бүлэгт хариуцлагын талаар тус тус тусгалаа.

Хуулийн төсөл батлагдсанаар Хүний эрхийн түгээмэл тунхаглал болон Монгол Улсын Үндсэн хуулиар төр иргэнийхээ өмнө хүлээсэн “хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх, хүний эрх, эрх чөлөөг зөрчихтэй тэмцэх, хөндөгдсөн эрхийг сэргээн эдлүүлэх” үүргийн хэрэгжилтэд эерэг нөлөөтэй бөгөөд хот байгуулалт, орон сууцжуулалтын талаар төрөөс баримталж буй бодлогыг хэрэгжүүлэх, улмаар иргэдийн амьдрах орчин нөхцөл, амьдралын чанар сайжрах, аюулгүй байдал хангагдахад чиглэгдсэн хууль эрх зүйн таатай орчин бий болно.

Хот, суурин газрын барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газар, гэр хорооллыг дахин төлөвлөж, хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх болон 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.

Мөн Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл нь төр, хувийн хэвшлийн оролцоог тэнцвэртэй хангах эрх зүйн үндэс болох бөгөөд хууль батлагдсанаар хот, суурины төлөвлөлт, хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд иргэд, олон нийтийн оролцоо нэмэгдэж, хяналт, шинжилгээ, үнэлгээ, хариуцлагын тогтолцоо сайжирна.

Тус яам нь хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох ажлын хүрээнд дараах арга хэмжээг аваад байна. Үүнд:

- Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын 2025 оны 221 дүгээр тушаалаар Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулах ажлын хэсгийн бүрэлдэхүүнийг томилж, холбогдох арга хэмжээнүүдийг зохион байгуулж байна;

- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулах зөвлөх үйлчилгээний гэрээг “И Эм Эс Консалтинг” ХХК-тай байгуулан ажиллаж байна;

- Хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээг хийсэн (Тайлан гарсан);

- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн үзэл баримтлалыг батлуулсан;

- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулсан;

- Иргэдийн төлөөлөл болон төсөл хэрэгжүүлэгч компаниуд, төр, төрийн бус байгууллагууд зэрэг нийт 90 гаруй оролцогчтой хэлэлцүүлгийг 2025.11.20-ны өдөр зохион байгуулж, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн үзэл баримтлалын төсөл болон хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг хэлэлцүүлж санал авсан.

- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн үзэл баримтлал болон хуулийн төсөл, холбогдох тооцоо судалгааг боловсруулж Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам (<https://mcud.gov.mn/forum/65>)-ны цахим хуудаст байршуулан олон нийтийн саналыг авч байна.

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, БАРИЛГА, ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ЯАМ