

# ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨНИЙ ҮНЭЛГЭЭ СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН

Судалгааг гүйцэтгэсэн: Б.Батбаяр (Ph.D.)  
Б.Ариунжаргал, Хуульч

Улаанбаатар хот  
2026 он

## ТОВЧИЛСОН ҮГСИЙН ЖАГСААЛТ

ЗГ	Засгийн газар
МИК	Монголын Ипотекийн корпораци
МУИХСтХ	Монгол Улсын Их Хурлын сонгуулийн тухай хууль
НББтХ	Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хууль
ОССК	Орон сууц санхүүжилтийн корпораци
ОСтХ	Орон сууцжуулалтын тухай хууль
СЕХ	Сонгуулийн ерөнхий хороо
ТАтХ	Төрийн албаны тухай хууль
ТОСК	Төрийн орон сууцны корпораци
ТӨҮГ	Төрийн өмчит үйлдвэрийн газар
ТӨХХК	Төрийн өмчит хариуцлагатай хувьцаат компани
ТУЗ	Төлөөлөн удирдах зөвлөл
УИХ	Улсын Их Хурал
ХК	Хувьцаат компани

## ХҮСНЭГТИЙН ЖАГСААЛТ

<b>Хүснэгт 1.</b> Зорилгод хүрэх түвшин шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд сонгосон зохицуулалт .....	7
<b>Хүснэгт 2.</b> Практикт хэрэгжих боломж шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд сонгосон зохицуулалт .....	8
<b>Хүснэгт 3.</b> Ойлгомжтой байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд сонгосон зохицуулалт .....	8
<b>Хүснэгт 4.</b> Харилцан уялдаа шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд сонгосон зохицуулалт	9
<b>Хүснэгт 5.</b> Шалгах хэрэгслийг сонгосон байдал .....	9
<b>Хүснэгт 6.</b> Эрүүгийн хуулийн бүлэг, зүйл .....	21
<b>Хүснэгт 7.</b> Санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан .....	26
<b>Хүснэгт 8.</b> Хуулийн төслийн зохицуулалт ойлгомжтой эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ .....	28
<b>Хүснэгт 9.</b> Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 28, 29, 30 дугаар зүйлд заасан шаардлагад нийцүүлэн боловсруулсан эсэх. ....	37
<b>Хүснэгт 10.</b> Харилцан уялдаатай эсэхийг үнэлсэн байдал.....	40

## АГУУЛГА

ХҮСНЭГТИЙН ЖАГСААЛТ.....	1
АГУУЛГА .....	2
УДИРТГАЛ .....	3
НЭГ.ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙГ СОНГОСОН БАЙДАЛ, ҮНДЭСЛЭЛ .....	6
ХОЁР.ХУУЛИЙН ТӨСЛӨӨС ҮР НӨЛӨӨГ НЬ ТООЦОХ ХЭСГЭЭ ТОГТООСОН БАЙДАЛ .....	7
2.1. Зорилгод хүрэх байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал .....	7
2.2. Практикт хэрэгжих боломж шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал .....	7
2.3. Ойлгомжтой байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал.....	8
2.4. Харилцан уялдаа шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал.....	8
ГУРАВ.ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭД ТОХИРОХ ШАЛГАХ ХЭРЭГСЛИЙН ДАГУУ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ .....	9
3.1. “ЗОРИЛГОД ХҮРЭХ БАЙДАЛ” ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭЭР ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ.	9
3.2. “ПРАКТИКТ ХЭРЭГЖИХ БОЛОМЖ” ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭЭР ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ .....	21
3.3. “ОЙЛГОМЖТОЙ БАЙДАЛ” ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭЭР ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ.....	28
3.4. “ХАРИЛЦАН УЯЛДАА” ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭЭР ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ .....	40
ДӨРӨВ. ДҮГНЭЛТ, САНАЛ.....	44
ТАВ. АШИГЛАСАН ЭХ СУРВАЛЖ .....	46

## УДИРТГАЛ

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлд Монгол Улсын иргэний эдлэх үндсэн эрх, эрх чөлөөг хуульчлан тогтоосон байна. Тус зүйлийн 2-т “эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй” гэж, мөн зүйлийн 3-т “хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй...” гэж, мөн зүйлийн 5-д “өндөр наслах, хөдөлмөрийн чадвар алдах, хүүхэд төрүүлэх, асрах болон хуульд заасан бусад тохиолдолд эд, мөнгөний тусламж авах эрхтэй” гэж, тус 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 заажээ.

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 5 дугаар сарын 13-ны өдрийн 52 дугаар тогтоолоор баталсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын хүрээнд 2021-2030 онд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны зорилт 3.2-т “Өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй, эрэлт хэрэгцээнд нийцсэн орон байраар хангах нөхцөлийг бүрдүүлнэ.” гэж, 3.2.1-д “Нийслэл, түүний дагуул, хаяа хот, тосгон, орон нутагт, хүн амын орлогод нийцсэн, ногоон хөгжлийн загварт тохирсон орон сууц нийлүүлэлтийг бодлогоор дэмжинэ” гэж, 3.2.2-т “Худалдан авах чадварт нийцсэн өртөг бүхий орон сууцны зураг төслийг боловсруулж, норм, стандарт, холбогдох хууль, эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгоно.” гэж, 3.2.3-т “Хот, суурин газрын хөгжлийн төлөвлөлтийн дагуу орон сууцжуулах хөтөлбөр, төслийг үе шаттай хэрэгжүүлж, иргэдийг орлогод нийцсэн аюулгүй, ая тухтай орон байртай болоход дэмжлэг үзүүлнэ.” гэж, 3.2.4-т “Төр, орон нутаг, хэвийн хэвшлийн оролцоотой 60,000 айлын Түрээсийн орон сууц хөтөлбөрийг хэрэгжүүлнэ.” гэж, 3.2.5-д “Хот, суурин газрын гэр хорооллыг иргэдийн оролцоотойгоор дахин төлөвлөх, төвлөрсөн, хэсэгчилсэн, бие даасан инженерийн дэд бүтцэд холбогдсон орон сууцны хороолол болгон хөгжүүлнэ” гэж, 3.2.6-д “Орон сууцны төсөл хэрэгжүүлэгч аж ахуйн нэгжүүдэд татварын болон санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэх замаар тухайн орон сууцны тодорхой хувийг бага, дунд орлоготой иргэдэд түрээслүүлэх, хямд үнээр борлуулах замаар орлогод нийцсэн орон сууцаар хангана.” гэж, 3.2.7-д “Зайлшгүй орон байраар хангагдах шаардлагатай зорилтот бүлгийн иргэдийг төрийн өмчийн халамжийн түр орон сууцаар хангадаг тогтолцоог нэвтрүүлнэ.” гэж, мөн 9.3.4-т “Олон төрлийн (орлогод нийцсэн, түрээсийн, ногоон) орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлж, 150,000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлнэ.” гэж тус тус заажээ.

Мөн Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 1.4.1.2-т “Бүсийн хүний нөөцийн бодлого, нийгмийн баталгааг хангах төсөл, арга хэмжээ, түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлнэ.” гэж, 2.1.1.35-д “Залуу гэр бүлд зориулсан урьдчилгаа төлбөр, хүүгийн таатай нөхцөл бүхий орон сууцны тусгай хөтөлбөрийг хэрэгжүүлнэ.” гэж, 2.1.3.1-д “Үндэсний баялгийн сангийн тогтолцоог бэхжүүлж, Үндэсний баялгийн сангаар дамжуулан эрүүл мэнд, боловсрол, орон сууцжуулалт, хуримтлалын хөтөлбөрийг

хэрэгжүүлж, "E-Mongolia" платформоор дамжуулан иргэн бүрд хуримтлалын данс нээнэ." гэж, мөн тус хөтөлбөрийн 2.4.1-д "Үндэсний баялгийн сан, төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцжуулалт"-ын асуудлыг тусад нь тусгаж, энэ хүрээнд 2.4.1.1-д "Үндэсний баялгийн сангаар дамжуулан иргэдийг орон сууцтай болоход дэмжлэг үзүүлж, төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааны хүрээнд орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлж, орон сууцжуулалтыг эрчимжүүлнэ." гэж, 2.4.1.2-т "Өрхийн төлбөрийн чадварт нийцүүлж ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн бүтээгдэхүүнийг төрөлжүүлж, хүртээмжийг нэмэгдүүлнэ." гэж, 2.4.1.3-т "Үндэсний орон сууцны корпорац байгуулж, орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийг үе шаттайгаар Засгийн газарт шилжүүлэх ажлыг зохион байгуулна." гэж, **2.4.1.4-т "Миний түрээсийн орон сууц" хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж, ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн бүтээгдэхүүнийг өмчлөх хэлбэрийн орон сууцны төслүүдийг хэрэгжүүлнэ.** гэж, **2.4.1.5-д "Хашаандаа сайхан амьдаръя"** хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж, эрчим хүчний хэмнэлттэй, байгаль орчинд ээлтэй амины орон сууц шинээр барих, засварлахад хөнгөлөлттэй зээл болон бусад дэмжлэг үзүүлэх эрх зүйн орчныг бүрдүүлнэ." гэж тус тус заажээ.

Түүнчлэн "Иргэдийг орон сууцжуулах талаар авах зарим арга хэмжээний тухай" Монгол Улсын Засгийн газрын 2023 оны 483 дугаар тогтоолын 2.1-д "Үндэсний орон сууцны санхүүжилтийн корпорацын хууль, эрх зүйн орчныг бүрдүүлж, 2024 оны II улиралд багтаан байгуулах"-ыг холбогдох Засгийн газрын гишүүнд даалгасан.

Мөн Монгол Улсын Их Хурлын 2025 оны 11 дүгээр сарын 28-ны өдрийн 109 дүгээр тогтоолоор баталсан Монгол Улсыг 2026-2030 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэлийн 2.2-т "Эрүүл, аюулгүй амьдрах орчин, хүртээмжтэй орон сууц, чанартай нийгмийн хамгааллын үйлчилгээгээр амьдралын чанарыг дээшлүүлж, гэр бүлийн эрүүл, тогтвортой байдлыг дэмжиж, хүний эрхийн баталгааг ханган, хүүхдийн хөгжил, хамгааллыг шинэ шатанд гаргаж, нийгмийн сайн сайхан байдлын үзүүлэлтийг 20 хувиар өсгөнө." гэж заажээ.

Мөн Монгол Улсын Засгийн газрын 2024 оны 11 дүгээр сарын 20-ны өдрийн 181 дүгээр тогтоолоор баталсан "Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2028 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл"-ийн 1.14-т заасан Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын эрхлэх асуудлын хүрээнд 122-т "Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай" анхдагч хуулийн төслийг боловсруулахаар тусгажээ.

Эдгээр бодлогын баримт бичгүүдэд тусгагдсан зохицуулалтууд нь орон сууцны хөтөлбөр хэрэгжүүлэх, гэр хорооллыг багасгах, дэд бүтцийг хөгжүүлэх, иргэний амьжиргааг дээшлүүлэх, бага, дунд орлоготой иргэдийг орон сууцжуулах, орон сууцанд амьдрах боломжийг нэмэгдүүлэх, өрхийн орлого, санхүүгийн байдал тохируулан орлогод нийцсэн орон сууцаар хангах, зайлшгүй орон байраар хангагдах шаардлагатай зорилтот бүлгийн иргэдэд халамжийн түр орон сууцаар хангадаг тогтолцоог нэвтрүүлэх зэрэг олон асуудлыг хөндсөн байна.

Энэ хүрээнд хийгдэх ажлуудын нэг нь орон сууцжуулалттай холбоотой эрх зүйн орчныг сайжруулах асуудал бөгөөд дээрх бодлогын баримт бичгүүдэд

тусгагдсан зорилтыг хангах үүднээс Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төслийг боловсруулсан байна.

Иймд тус хуулийн төслийг Хууль тогтоомжийн тухай хуульд заасныг үндэслэн Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 3 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх аргачлал”-ыг баримтлан хуулийн төслийн үр нөлөөний үнэлгээг хийж, гүйцэтгэв.

## **НЭГ.ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙГ СОНГОСОН БАЙДАЛ, ҮНДЭСЛЭЛ**

Энэхүү судалгааны хүрээнд тус хуулийн төслийн зорилго, хамрах хүрээ, зохицуулах асуудалтай уялдуулан, аргачлалд дурдсан 6 шалгуур үзүүлэлтээс дараах 4 шалгуур үзүүлэлтийг сонгосон болно. Үүнд:

1. Зорилгод хүрэх байдал;
2. Практикт хэрэгжих боломж;
3. Ойлгомжтой байдал;
4. Харилцан уялдаа.

Эдгээр шалгуур үзүүлэлтийг сонгохдоо дараах үндэслэлийг харгалзан үзсэн.

1. Тус хуулийн төсөл нь зорилгодоо хүрсэн эсэх;
2. Тус хуулийн төслийн зохицуулалт практикт хэрэгжих боломжтой эсэх;
3. Төслийн нэр томъёо, хэл зүйн найруулга, үг сонголтын хувьд ойлгомжтой байгаа эсэхийг ойлгомжтой байдал шалгуур үзүүлэлтийн дагуу;
4. Төслийн зүйл, заалт нь өөр хоорондоо болон бусад хүчин төгөлдөр үйлчилж буй хууль тогтоомжтой нийцсэн эсэхийг тус тус үнэлнэ.

## **ХОЁР.ХУУЛИЙН ТӨСЛӨӨС ҮР НӨЛӨӨГ НЬ ТООЦОХ ХЭСГЭЭ ТОГТООСОН БАЙДАЛ**

Энэхүү хэсэгт уг хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх хэсгийг тогтоож, сонгосон шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн болно. Энэхүү зүйл заалтыг сонгохдоо хууль зүйн хувьд шууд үр дагавар үүсгэж байгаа голлох ач холбогдол бүхий заалтуудыг сонгож авсан. Өөрөөр хэлбэл тухайн төслийн үр нөлөөг үнэлэхдээ цаг хугацаа, зардал хэмнэх үүднээс хуулийн төсөлд шинээр нэмж орж буй, голлох ач холбогдол бүхий заалтыг сонгож, тухайн сонгож буй заалтын үр нөлөөг судална.

### **2.1. Зорилгод хүрэх байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал**

“Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтээр хууль тогтоомжийн төслийн зохицуулалтыг шалгаж, үр нөлөөг нь үнэлэх бол тухайн төслөөр тавьсан зорилгод хүрэхэд чиглэгдсэн эсхүл түүнийг тодорхой илэрхийлж чадахуйц зүйл, заалтыг сонгоно. Үүний тулд тухайн төслийн үзэл баримтлалтай сайтар танилцаж, хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах болсон үндэслэл, шаардлагыг хэрхэн тодорхойлсон, энэхүү үндэслэл, шаардлага нь зорилгыг хэрхэн илэрхийлж байгаа эсэхийг судалдаг. Иймд зорилгод хүрэх түвшин шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд дараах байдлаар үр нөлөөг тооцно. Үүнд:

#### **Хүснэгт 1. Зорилгод хүрэх түвшин шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд сонгосон зохицуулалт**

<b>№</b>	<b>Зорилгод хүрэх байдал</b>	<b>Сонгосон зүйл, заалт</b>
1.	Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны зарчимтай холбоотой зохицуулалт тус хуулийн төслийн зорилгодоо нийцэж байгаа эсэх.	Төслийн 5 дугаар зүйл
2.	Төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төрөлтэй холбоотой зохицуулалтын тус хуулийн төслийн зорилгодоо нийцэж байгаа эсэх.	Төслийн 7 дугаар зүйл
3.	Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал, Засаг даргын бүрэн эрхтэй холбоотой зохицуулалт зорилгодоо нийцэж байгаа эсэх.	Төслийн 13 дугаар зүйл

### **2.2. Практикт хэрэгжих боломж шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал**

“Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлт нь хууль тогтоомжийн төслийн зүйл, заалтууд нь тэдгээрийг дагаж мөрдөх болон хэрэгжүүлэхэд боломжтойгоор боловсруулагдаж чадсан эсэх, дагаж мөрдөх боломжтой эсэх, тухайн төслийн зохицуулалтыг хэрэгжүүлэх субъект, байгууллага байгаа эсэх, тэдгээр байгууллагад тухайн зохицуулалтыг хэрэгжүүлэх боломж, бололцоо байгаа эсэхийг урьдчилан үнэлэх шалгуур үзүүлэлт юм. Тус шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд дараах агуулгын хүрээнд зохицуулалтуудыг сонгон “Практикт хэрэгжих боломж” гэх шалгуурын үр нөлөөг тооцсон болно.

**Хүснэгт 2.** Практикт хэрэгжих боломж шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд сонгосон зохицуулалт

№	Практикт хэрэгжих боломж	Сонгосон зүйл, заалт
1.	Эрүүгийн хуульд заасан авлига, албан тушаалын, хувь хүний нууцад халдах, хувь хүний нууцыг задруулах, залилах, хөрөнгө завших болон эдийн засгийн гэмт хэрэг үйлдэж, шүүхээр ял шийтгүүлж байгаагүй байх шалгууртай холбоотой зохицуулалт практикт хэрэгжих боломжтой эсэх.	Төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.3.3 дахь заалт, мөн төслийн 23 дугаар зүйлийн 23.13.4 дэх заалт
2.	Төслийн 6 дугаар бүлэгт заасан тайлагнал, ил тод байдал, хяналттай холбоотой зохицуулалт практикт хэрэгжих боломжтой эсэх.	Төслийн 6 дугаар бүлэг

**2.3. Ойлгомжтой байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал**

“Ойлгомжтой байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийг сонгон авсан тохиолдолд хууль тогтоомжийн төслөөс тодорхой заалтыг, эсхүл бүхэлд нь сонгон авч шалгах боломжтой. Хууль тогтоомжийн төсөлд хэрэглэсэн нэр томьёо, хэл зүйн найруулга, үг сонголтын хувьд ойлгомжтой байгаа эсэх, иргэд байгууллагууд тухайн зохицуулалтыг шууд ойлгож хэрэглэх, хэрэгжүүлэх боломжтой байгаа эсэхийг шалгаж үнэлнэ. Тус шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс нэр томьёоны тодорхойлолттой холбоотой хэсгийг болон хууль зүйн техникийн алдаатай зохицуулалтыг сонгон авч үнэллээ.

**Хүснэгт 3.** Ойлгомжтой байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд сонгосон зохицуулалт

№	Ойлгомжтой байдал	Сонгосон зүйл, заалт
1.	Хуулийн төслийн ойлгомжтой байдлыг үнэлэх	Хуулийн төсөл бүхэлдээ

**2.4. Харилцан уялдаа шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал**

“Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хууль тогтоомжийн төслийн зүйл, заалт нь өөр хоорондоо болон бусад хүчин төгөлдөр хууль тогтоомжтой нийцсэн эсэх, мөн төрийн байгууллагын чиг үүрэгтэй давхардсан, зөрчилдсөн эсэхийг үнэлнэ.

Тус шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хууль тогтоомжийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх стандарт асуултуудад хариулах замаар зохицуулалт нэг бүрийн уялдаа холбоог шалгах учир хуулийн төслийн тодорхой заалт, зохицуулалтыг бус тухайн төслийг бүхэлд нь сонгох нь зүйтэй гэж үзлээ. Өөрөөр хэлбэл, харилцан уялдаа шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд тухайн зохицуулалт нэг бүрийн уялдаа холбоо, бусад хуультай нийцтэй байдлыг шалгадаг. Иймд тус шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийн зүйл, заалтад бүхэлд нь дүн шинжилгээ хийж, үр нөлөөг тооцно.

**Хүснэгт 4.** Харилцан уялдаа шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд сонгосон зохицуулалт

№	Харилцан уялдаа	Сонгосон зүйл, заалт
1.	Хуулийн төслийн зүйл, заалт хуулийн төслийн болон бусад хууль тогтоомжтой зөрчилдөж байгаа эсэх	Хуулийн төсөл бүхэлдээ

**ГУРАВ.ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭД ТОХИРОХ ШАЛГАХ ХЭРЭГСЛИЙН ДАГУУ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ**

Өмнөх үе шатуудад хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх шалгуур үзүүлэлтийг сонгож, үр нөлөөг үнэлэх хэсгээ тогтоосон тул тэдгээрт тохирох шалгах хэрэгслийг дараах байдлаар харуулав:

**Хүснэгт 5.** Шалгах хэрэгслийг сонгосон байдал

№	Шалгуур үзүүлэлт	Үр нөлөөг үнэлэх хэсэг	Тохирох шалгах хэрэгсэл
1.	Зорилгод хүрэх байдал	- Төслийн 5 дугаар зүйл - Төслийн 7 дугаар зүйл - Төслийн 13 дугаар зүйл	Зорилгод дүн шинжилгээ хийх.
2.	Практикт хэрэгжих боломж	- Төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.3.3 дахь заалт, мөн төслийн 23 дугаар зүйлийн 23.13.4 дэх заалт - Төслийн 6 дугаар бүлэг	Төслийн зохицуулалтууд практикт хэрэгжих боломжтой эсэхийг судлах.
3.	Ойлгомжтой байдал	Төсөлд бүхэлд нь	Ойлгомжтой байдлыг судлах, ингэхдээ Хууль тогтоомжийн тухай хууль болон аргачлалд заасан асуулгаар хуулийн төслийг шалгах.
4.	Харилцан уялдаа	Төсөлд бүхэлд нь	Хуулийн төслийн уялдаа холбоог Хууль тогтоомжийн тухай хууль болон аргачлалд заасан асуулгаар шалгах.

Дээрх урьдчилан сонгосон шалгуур үзүүлэлтэд тохирсон шалгах хэрэгслийн дагуу хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэллээ.

**3.1. “ЗОРИЛГОД ХҮРЭХ БАЙДАЛ” ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭЭР ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ**

Зорилгод хүрэх байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд төслийн 5 дугаар зүйлд заасан орон сууцжуулах үйл ажиллагааны зарчим, төслийн 7 дугаар зүйлд заасан төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төрөл, төслийн 13 дугаар зүйлд заасан аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал, Засаг даргын бүрэн эрхтэй холбоотой зохицуулалт зорилгодоо хүрч байгаа эсэхийг үнэллээ.

### **3.1.1. ОСтХ-ийн төслийн 5 дугаар зүйлд заасан орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд баримтлах зарчимтай холбоотой зохицуулалт зорилгодоо хүрч байгаа эсэхийг үнэлсэн байдал**

Судалгааны энэ хэсэгт ОСтХ-ийн төслийн 5 дугаар зүйлд заасан орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд баримтлах зарчим нь тус хуулийн төслийн зорилгодоо хүрч байгаа эсэхийг судлан үзлээ.

ОСтХ-ийн төслийн 1 дүгээр зүйлийн 1.1-д “Энэхүү хуулийн зорилго нь иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдлоос хамгаалах хүрээнд иргэдийн худалдан авах чадвар, бодит орлогод нийцсэн орон сууц худалдан авах боломж, сонголтыг өргөжүүлэх, орон сууцны санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, өрсөлдөөн, үр ашгийг нэмэгдүүлэх, бага өртөгтэй санхүүжилтийн хүртээмжийг хамгаалах, улмаар үндэсний эдийн засагт орон сууцны салбарын тогтвортой, зохистой тогтолцоог бүрдүүлэх замаар хөгжлийг дэмжихэд оршино.” гэж заажээ.

Тус хуулийн төслийн Хоёрдугаар бүлэгт “Орон сууцжуулах үйл ажиллагаа” гэж тусгасан бөгөөд төслийн 5 дугаар зүйлд “Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны зарчим”-ыг дараах байдлаар тусгажээ.

5.1. Орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд Орон сууцны тухай хуулийн 4.1-д зааснаас гадна дараах зарчмыг баримтална:

5.1.1. хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан төлөвлөлтийн дагуу орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх;

5.1.2. төвлөрлийг сааруулах, агаар, хөрс, орчны бохирдолын чанарын үзүүлэлтийг үндэслэн гэр хорооллыг орон сууцжуулах;

5.1.3. иргэдийн өрхийн орлогын түвшнийг нь харгалзан зохистой орон сууцжуулах төсөлд хамруулах;

5.1.4. орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэдэд хөлслүүлэх орон сууцыг хөнгөлөлттэй олгох, орон сууцны зардлын татаасыг нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага эсхүл аймаг, нийслэлийн Засаг даргын урсгал зардалд тусгах;

Тус хуулийн төсөлд тусгасан зарчмууд нь эрх зүйн зарчимд хамаарах эсэх, оновчтой байдлаар тодорхойлсон эсэх нь эргэлзээтэй байна.

Эрх зүйн зарчмыг эрх зүйн зүй тогтолт шинжээр нь 1/ Жам ёсны зарчим, 2/ Хууль ёсны зарчим, 3/ Ёс зүйн зарчим гэж ангилж болно. Үүнээс эрх зүйн хууль ёсны зарчим гэдэг нь олон улсын эрх зүйн хэм хэмжээ болон үндэсний хууль тогтоомжид тусгагдсан, хуульчлагдаж, зохицуулагдсан зарчмыг хэлнэ.<sup>1</sup>

Манай улсын хувьд хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй хуулиудад баримтлах зарчмын талаар зохицуулсан тохиолдол цөөнгүй байдаг. Монгол Улсын Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралтаар баталсан “Хууль

<sup>1</sup> Д.Баярсайхан, Эрх зүйн онол, Уб, 2020, 50 дахь тал.

тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”-ын Гуравдугаар бүлэгт анхдагч хуулийн төсөл боловсруулахтай холбоотой асуудлыг тусгасан бөгөөд 3.3-т хуулийн зарчмыг зөв томъёолохын ач холбогдлыг тодорхой байдлаар тусгасан байдаг.

3.3.Хуулийн зарчмыг зөв томъёолох нь дараахь ач холбогдолтой:

3.3.1.хуулийн зарчим нь түүний зорилго, агуулгыг хэрэгжүүлэхэд нөлөөлдөг хөшүүрэг тул хуулийн зүйл, заалтыг хэрэглэхэд эргэлзээ гарсан тохиолдолд асуудлыг тухайн хуулийн зарчмын хүрээнд авч үздэг.

3.3.2.хуулийн зарчим нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг тусгаж, тухайн чиглэлээр төрөөс баримтлах бодлогод нийцэж, уг хуулийг хэрэгжүүлэхэд баримтлах үндсэн ухагдахуун болно.

3.3.3.хуульд заасан зарчмууд нь хоорондоо харилцан холбоотой байдгийг үндэслэн эрх зүйн харилцаа болон түүнээс үүдэлтэй ямар нэгэн асуудлыг шийдвэрлэхэд эдгээр зарчмууд хамтдаа буюу зарим нь голлох нөлөөтэй үйлчилнэ.

3.3.4.хууль болгонд зарчим заах шаардлагагүй бөгөөд тухайн хуулийн онцлогоос хамаарна.

3.3.5.тухайн асуудлаар Үндсэн хуульд заасан зарчмыг зөрчсөн, давсан агуулгатай байхыг хориглоно.

3.3.6.тухайн хуулийн зохицуулалтад хамаарахгүй, агуулгатай нь нийцээгүй асуудлаар бусад хуульд тусгасныг дуурайх зорилгоор хуулийн төсөлд зарчим заахгүй байхыг анхаарвал зохино.

3.3.7.хуулийн зарчмын утгыг бүрхэгдүүлсэн цөөн үгээр, эсхүл хэд хэдэн зарчимд хамаарах утгыг нэг зарчим болгох, хэтэрхий нуршсан олон үгээр томъёолохоос зайлсхийнэ.

ОСтХ-ийн төслийн 5 дугаар зүйлд тусгасан зарчмуудыг харвал, зарчим гэхээсээ илүүтэйгээр зохицуулалтын шинжийг агуулсан байна. Нөгөөтээгүүр, ЗГ-ын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”-ын Гуравдугаар бүлгийн 3.7-д заасан “хуулийн зарчмын утгыг ... хэтэрхий нуршсан олон үгээр томъёолохоос зайлсхийнэ.” гэсэн зохицуулалттай зөрчилдөж байна гэж дүгнэж байна.

Иймд тус хуулийн төслийн 5 дугаар зүйлд заасан “зарчим”-тай холбоотой зохицуулалт нь зорилгодоо бүрэн хүрэх боломжгүй байх тул тус зохицуулалтыг боловсронгуй болгож, сайжруулах нь зүйтэй гэж үзлээ.

Түүнчлэн, төслийн 2 дугаар бүлэгт зөвхөн 5 дугаар зүйл хамаарч байна. Харин төслийн 5 дугаар зүйлд “Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны зарчим”-ыг тусгасан байх бөгөөд энэ нь бүлгийн нэртэй бүрэн хамааралтай зохицуулалт биш байна. Иймд төслийн 5 дугаар зүйлийг төслийн нэгдүгээр бүлэгт заасан нийтлэг үндэслэл хэсэгт хамааруулан хуульчлах нь зүйтэй.

**3.1.2. ОСтХ-ийн төслийн 7 дугаар зүйлд заасан төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төрөлтэй холбоотой зохицуулалт зорилгодоо хүрч байгаа эсэхийг үнэлсэн байдал**

**7 дугаар зүйл. Төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төрөл**

**7.1. Нийгмийн орон сууцанд**

7.1.1. Орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэнийг нийгмийн орон сууцанд хамруулна.

7.1.2. Нийгмийн орон сууцны талбайн дээд хэмжээ 30 м.кв-аас ихгүй байна.

7.1.3. Тухайн орон сууцны төслийн нийт орон сууцны тооны 5 хувиас ихгүй байна.

7.1.4. Нийгмийн орон сууцанд хамрагдах энэ хуулийн 4.1.9-т заасан иргэдэд тавигдах шаардлага, сонгон шалгаруулалтын журмыг нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

7.1.5. Нийгмийн орон сууцанд иргэнийг хамруулахад шаардлагатай зардлыг нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын жил бүрийн төсөвт тусгана.

**7.2. Хөлсний орон сууц**

7.2.1. Хөлсний орон сууцанд өөрийн өмчлөлийн орон сууцгүй, орон сууц худалдан авах боломжгүй, ипотекийн зээлийн үндсэн нөхцөл, шаардлагыг хангахгүй, хөлсний орон сууцны сууцны төлбөрийг төлөх чадамжтай, хөдөлмөр эрхэлдэг иргэнийг хамруулна.

7.2.2. Хөлсний орон сууцны талбайн дээд хэмжээ 36 м.кв-аас ихгүй байна.

7.2.3. Хөлсний орон сууцанд иргэнийг хөнгөлөлттэй үнээр хамруулах дээд хугацаа 5 хүртэлх жил байна.

7.2.4. Орон сууц хөлслөх хөнгөлөлттэй үнийг нэг м.кв тутамд хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээний 1.5-аас 2 хувиар тогтооно.

7.2.5. Энэ хуулийн 7.2.4-т заасан хязгаарт багтаан тухайн бүс нутгийн хүн амын нягтаршил, байршлыг харгалзан орон сууны корпорацийн эрх бүхий этгээд тогтооно.

7.2.6. Энэ хуулийн 7.2.3-т заасан хугацаа дууссан боловч иргэн хөлсний орон сууцад үргэлжлүүлэн амьдрах тохиолдолд гэрээний төлбөрийг зах зээлийн үнээр тогтооно. Зах зээлийн үнийг орон сууны корпорацийн эрх бүхий этгээд тогтооно.

7.2.7. Хөлсний орон сууцанд хамрагдсан иргэд хөлсний орон сууцны гэрээний хугацаа дуусаж, хүлээлгэн өгөхдөө орон сууцны бүрэн бүтэн байдлыг хариуцна.

7.2.8. Хөлслөгч нь хөлсний орон сууцны гэрээ байгуулахдаа 6 сарын хөлсний төлбөртэй тэнцэх хэмжээний барьцаа хөрөнгийг байршуулна.

7.2.9. Тухайн орон сууцны төслийн нийт орон сууцны тооны 15 хувиас ихгүй байна.

**7.3. Хөлслөөд өмчлөх орон сууц**

7.3.1. Хөлслөөд өмчлөх орон сууцанд өөрийн өмчлөлийн орон сууцгүй, орон сууц худалдан авах боломжгүй, ипотекийн зээлийн үндсэн нөхцөл,

шаардлагыг хангахгүй, хөлслөөд өмчлөх орон сууцны сууцны төлбөрийг төлөх чадамжтай, хөдөлмөр эрхэлдэг иргэнийг хамруулна.

7.3.2. Хөлслөгч нь хөлсөлж байгаа орон сууцаа өмчлөх зорилгоор 30 хүртэлх жилийн хугацаанд хөлсний төлбөрөөс гадна нэмэлт төлбөр төлж хуримтлуулан тухайн орон сууцыг өмчилж болно.

7.3.3. Хөлслөөд өмчлөх орон сууцны талбайн дээд хэмжээ 60 м.кв-аас ихгүй байна.

7.3.4. Хөлслөөд өмчлөх орон сууцны өмчлөгч тухайн орон сууцыг өөрийн өмчлөлд шилжүүлснээс хойш 5 жилийн дотор орон сууцны корпорациас бусад этгээдэд худалдан борлуулахыг хориглоно.

7.3.5. Хөлслөөд өмчлөх орон сууцны өмчлөгч тухайн орон сууцыг худалдан борлуулах тохиолдолд анх худалдан авсан үнийг худалдан борлуулах тухайн үеийн үнийн ханштай тохируулан орон сууцны корпорацид худалдан борлуулна.

7.3.6. Тухайн орон сууцны төслийн нийт орон сууцны тооны 20 хувиас ихгүй байна.

7.3.7. Хөлслөөд өмчлөх орон сууцанд өрхийн орлогын түвшнээр эрэмбэлж, бага орлоготой өрхөөс нь эхлүүлэх дарааллаар хамруулна.

Манай улс нэг хүнд ногдох газар нутгийн хэмжээгээрээ дэлхийд гуравт жагсдаг боловч хүн амын 50 орчим хувь нь нийт нутаг дэвсгэрийн 0.3 хувийг эзлэх нийслэл Улаанбаатар хотод төвлөрсөн байна.

Хүн амын орон сууцны тооллогын 2024 оны дүнгээс үзэхэд манай улсын 997,023 өрхийн 32.1 хувь буюу 295,433 өрх орон сууцанд, 29.7 хувь буюу 701,590 өрх инженерийн дэд бүтцийн бүрэн шаардлага хангаагүй байшинд, гэр сууцанд тус тус амьдарч байна. Тодруулбал, Улаанбаатар хотын 55.9 хувь буюу 265,802 өрх гэр хорооллын бүсэд инженерийн дэд бүтцийн шаардлага хангаагүй байшин болон гэр сууцанд амьдарч байгаа нь Улаанбаатар хотын агаар, хөрсний бохирдлын 75 орчим хувийг бүрдүүлж байна. Иймд Улаанбаатар хотын иргэдийг эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэхэд нэн тэргүүнд иргэдийг орон сууцжуулах, орон нутагт шилжин суурьших санаачилгыг дэмжих зорилгоор орон сууцны талаар дэмжлэг үзүүлэх шаардлагатай байна.<sup>2</sup>

Нөгөө талаасаа 1990 оноос хойш чөлөөт зах зээлийн зарчмаар Барилгын салбар хөгжиж, орон сууцны үнэ зах зээлийн зарчмаар тогтож ирсэн. Энэ хүрээнд орлого багатай, зах зээлийн зарчмаар тогтсон үнийг төлж орон сууцтай болох нөөц бололцоогүй хүн амын бүлэгт чиглэсэн зорилтот хөтөлбөрүүд удаа дараа хэрэгжиж байсан ч тавьсан зорилго, зорилтдоо бүрэн хүрч чадсан гэж дүгнэх боломжгүй байна.<sup>3</sup>

Сүүлийн жилүүдэд шинээр ашиглалтад орж буй орон сууцны тоо өсөж байгаа ч орон сууцны үнэ өндөр байгаа нь иргэдийн худалдан авах боломжийг хязгаарлаж байна. Өөрөөр хэлбэл, иргэд дийлэнх тохиолдолд өөрийн өрхийн орлогод нийцсэн орон сууцыг худалдан авах боломжгүй нөхцөл байдалтай байна. Тухайлбал, 2024 онд 19790 айлын орон сууцыг ашиглалтад оруулсан ба энэ нь өмнөх оноос 3.1

<sup>2</sup> Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төслийн үзэл баримтлал, 2026 он, 3 дахь тал.

<sup>3</sup> Мөн тэнд.

хувиар өссөн, сүүлийн 5 жилд 23.8 хувиар өссөн үзүүлэлт юм. 2024 оны эцсийн байдлаар Засгийн газрын орон сууцны ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийн хүрээнд олгосон ипотекийн зээлийн нийт үлдэгдэл 6.1 их наяд төгрөг, зээлдэгчийн тоо 90.7 мянгад хүрсэн байна.<sup>4</sup>

Монгол Улсад анх 2003 онд Азийн хөгжлийн банкны хөнгөлөлттэй зээлээр орон сууцны санхүүжилт олгох сайдын тушаал<sup>5</sup> гарсанаар арилжааны банкны зээлээс гадна хөнгөлөлттэй нөхцөлтэй зээлээр орон сууц худалдан авах санхүүжилтийн нэг шинэ хэлбэр бий болсон. Азийн хөгжлийн банкны хөнгөлөлттэй зээлээр хэрэгжсэн энэхүү орон сууцны санхүүжилтийн хөтөлбөрийн хүрээнд олгогдсон зээлийг 7.5 жилийн хугацаатай жилийн 16-20 хувийн хүүтэй, хязгаарлагдмал тоогоор олгож эхэлсэн байна. Ингэснээр орон сууц авах зориулалттай **ипотекийн зээл** гэсэн шинэ санхүүжилтийн бүтээгдэхүүн бий болж, энэ төрлийн зээлийг банкууд нэвтрүүлж эхэлжээ. Тус хөтөлбөр нь орон сууцны үйлдвэрлэлийг жилд 2-4 дахин нэмэгдүүлэх нэг хөшүүрэг болсон бөгөөд үүнээс хойш Монгол Улсад ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн тогтолцооны суурь тавигджээ<sup>6</sup>.

Улмаар 2004 онд Засгийн газар буюу ОССК-ийг үүсгэн байгуулсан бол 2006 онд Монголбанк болон арилжааны 10 банк хамтран Монголын ипотекийн корпораци буюу МИК-ийг үүсгэн байгуулсан байна. Мөн 2006 онд Монгол банкнаас “Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам”-ыг гаргаж үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалан ипотекийн зээл олгох, эргэн төлүүлэх, хяналт тавих үйл ажиллагааг холбогдох хууль тогтоомжид нийцүүлэн, орон сууцны ипотекийн зээлийн нэгдсэн стандартыг тогтоожээ.<sup>7</sup>

Харин Засгийн газраас 2013 онд *“Ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгох талаар хамтран ажиллах харилцан ойлголцлын санамж бичиг”*-ийг Монгол банктай байгуулж, иргэдийг орон сууц худалдан авахад зориулан олгох орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийг Монгол банкны эх үүсвэрээр санхүүжүүлж эхэлсэн. Тус хөтөлбөр хэрэгжиж эхэлснээс хойш 2025 оны 12 дугаар сарын байдлаар Засгийн газар, Монголбанк, арилжааны банкуудын эх үүсвэрээр 11.0 их наяд төгрөгийн хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийг нийт 130.2 мянган иргэнд олгосон бөгөөд хөтөлбөр хэрэгжих хугацаанд ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн хэмжээтэй шууд хамааралтайгаар ашиглалтад орсон орон сууцны тоо нэмэгдэх эерэг үр дүнтэй байсан хэдий ч эрэлтээс хамаарсан орон сууцны үнийн өсөлт нэмэгдсэн байна.<sup>8</sup>

Өнөөдрийн байдлаар арилжааны банкуудад 4.0 их наяд төгрөгийн 40 мянга гаруй өрхийн ипотекийн зээлийн хүсэлт хүлээгдэж байгаа бөгөөд жилийн 6 хувийн хүүтэй урт хугацааны зээл нь Монгол Улсад хамгийн таатай нөхцөлтэй санхүүжилт

<sup>4</sup>“МИК Холдинг ХК” 2024 оны жилийн тайлан, [https://www.mik.mn/w/content/2025/04-30/Annual%20report%202024%20MIK\\_mn.pdf](https://www.mik.mn/w/content/2025/04-30/Annual%20report%202024%20MIK_mn.pdf)

<sup>5</sup> Санхүү, эдийн засгийн сайд, Дэд бүтцийн сайдын хамтарсан 52/37 дугаар тушаал.

<sup>6</sup> СЭЗИС, Орон сууцны санхүүжилтийн өнөөгийн байдал, боловсронгуй болгох арга зам судалгааны тайлан, 2024 он.

<sup>7</sup>Хуулийн төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах судалгааны тайлан /Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төсөл/, УБ, 2025 он, 10 дахь тал.

<sup>8</sup> Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төслийн үзэл баримтлал, 2026 он, 3 дахь тал.

болж байна. Гэвч арилжааны банкууд зээлийн эрсдэлээс хамааран өндөр орлоготой иргэдэд зээл олгох хандлагатай байдаг тул бага, дунд орлоготой иргэд орон сууцны зээлд хамрагдах боломж хязгаарлагдмал хэвээр байна.<sup>9</sup>

Харин Үндэсний статистикийн хорооноос гаргасан 2024 оны өрхийн орлогын судалгаанаас үзэхэд манай улсад орон сууцны ипотекийн зээлийн урьдчилгаа төлбөрийн хуримтлал үүсгэх чадамжгүй нийт 478,571 өрх байна. Үүний 3.6 хувь буюу 19,772 өрх нь 500.0 мянган төгрөг хүртэл орлоготой нэн ядуу ангилалд байгаа нь төрөөс эдгээр иргэдэд зориулсан халамжийн болон түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, өнөөдөр ашиглагдаж байгаа түрээсийн орон сууцны тоог хадгалах, цаашид нэмэгдүүлэх хэрэгцээ, шаардлага өндөр байгааг харуулж байна.<sup>10</sup>

2024 оны 05 дугаар сарын 01-ний өдрийн байдлаар арилжааны банкнуудад нийт 2.4 их наяд төгрөгийн 20.1 мянган иргэний ипотекийн зээлийн хүсэлт хуримтлагдаад байгаагийн 1.2 их наяд нь 2024 онд ирүүлсэн хүсэлт байна. Энэ нь **цаашид ипотекийн зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зайлшгүй хэрэгцээ байгааг** харуулж байна.<sup>11</sup>

Харин түрээсийн орон сууцны тухайд манай улсын хувьд “Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөрийг УИХ-ын 2010 оны 36 дугаар тогтоолоор баталсан “Шинэ бүтээн байгуулалт” дунд хугацааны хөтөлбөрт үндэслэн Засгийн газрын 2015 оны 248 дугаар тогтоолоор ипотекийн зээл авах боломжгүй иргэдийн нийт 8 зорилтод бүлэгт зориулан баталж, 2015-2021 оны хооронд хэрэгжүүлсэн. Хөтөлбөрийн хүрээнд нийслэлд 16000 айл, аймгуудын төвд 4000 айлын түрээсийн орон сууцны санг төр, орон нутаг, хувийн хэвшлийн түншлэлийн хүрээнд бүрдүүлэхээр төлөвлөжээ.<sup>12</sup>

Засгийн газрын 2016 оны 38 дугаар, 2016 оны 298 дугаар, 2016 оны 169 дүгээр тогтоолуудаар “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨҮГ<sup>13</sup>-ын захиалгаар барьж ашиглалтад оруулсан **1289** айлын, “Бэрэн” группийн барьж ашиглалтад оруулсан **223** айлын орон сууцыг буюу **нийт 1512** айлын орон сууцыг **Төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санд** бүрдүүлэн оруулсан байна. Үүнээс, “ТОСК” нь нийт 1512 орон сууцаас Улаанбаатар хотод “Буянт-Ухаа 2”, “Хангай хотхон”-д нийт 787 айлын орон сууцанд, орон нутгийн 6 байршилд үлдсэн орон сууцнуудыг зорилтот бүлгийн иргэдийг дээрх журмын дагуу хамруулан оруулсан боловч 2016 оноос хойш түрээсийн орон сууцны санг нэмэгдүүлээгүй байна.<sup>14</sup>

Засгийн газраас түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх чиглэлд 2012-2015 оны хооронд нийт 182.0 тэрбум төгрөгийн зээлийг Монгол Улсын Хөгжлийн банкаар дамжуулан олгож, орон сууцны төслүүдийг хэрэгжүүлж эхэлсэн бөгөөд өнөөдөр

<sup>9</sup> Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төслийн танилцуулга, 2026 он, 1 дэх тал.

<sup>10</sup> Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төслийн үзэл баримтлал, 2026 он, 3 дахь тал.

<sup>11</sup> Хуулийн төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах судалгааны тайлан /Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төсөл/, УБ, 2025 он, 11 дэх тал.

<sup>12</sup> Хуулийн төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах судалгааны тайлан /Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төсөл/, УБ, 2025 он, 25 дахь тал.

<sup>13</sup> Засгийн газрын 2018 оны 328 дугаар тогтоолоор “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК болгон өөрчилсөн.

<sup>14</sup> Хуулийн төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах судалгааны тайлан /Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төсөл/, УБ, 2025 он, 25-26 дахь тал.

хөтөлбөрийн хүрээнд “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК-ийн 1520, “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн 3239, аймгуудын Засаг даргын Тамгын газрын 842, нийт 5601 айлын төрийн болон орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлж, холбогдох журмын дагуу хариуцан ажиллаж байна.<sup>15</sup>

Гэвч дээрх төслийн хүрээнд бий болсон орон сууцны санг Монгол Улсын Хөгжлийн банкнаас олгосон зээлийн төлбөрийн үүргийг хангах төлөвлөгөөний дагуу ашиглаагүй, Засгийн газрын тогтоолоор тухай бүр гарсан холбогдох зээлийн өр, төлбөрийг хугацаанд нь улсын төсөвт тусган шийдвэрлэх тогтоолын хэрэгжилтийг хангаагүйн улмаас Хөгжлийн банкт байгуулсан гэрээний дагуу дээрх түрээсийн орон сууцнууд үүссэн өр, төлбөр, торгуулийн төлбөрийн барьцаанд хураагдах нөхцөл бүрдээд байна. Түүнчлэн тус байгууллагын чиг үүргийг өнгөрсөн хугацаанд хуулиар зохицуулаагүйгээс засаглалын болон санхүүгийн тогтворгүй байдалд хүргэж, одоогийн байдлаар “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК нь Монгол Улсын Хөгжлийн банкинд нийт 301.0 тэрбум төгрөгийн өр төлбөртэй, үйл ажиллагааны доголдолд орж дараагийн төсөл хөтөлбөрүүдээ хэрэгжүүлэх санхүүгийн чадамжгүй болсон байдалтай байна.<sup>16</sup>

Нөгөөтээгүүр, түрээсийн орон сууц, түрээслээд өмчлөх орон сууцанд хамрагдах иргэнийг сонгон шалгаруулахдаа 8 зорилтот бүлэгт хуваасан квотын дагуу сонгон шалгаруулдаг бөгөөд түрээслэгч иргэн нь эрх зүйн бүрэн чадамжтай, 21 насанд хүрсэн, тухайн орон нутагт байнга оршин суудаг, түрээсийн барьцаа, төлбөр болон сууцны ашиглалтын зардлаа төлөх боломжтой тогтмол орлоготой, бүртгүүлэх өдрийн байдлаар өөрийн өмчлөлийн инженерийн хангамжтай орон сууцгүй байх гэсэн шалгуурыг тавьдаг байна. Өөрөөр хэлбэл, сонгон шалгаруулахдаа иргэдийг орлогын түвшингээр ангилалгүй нийтлэг шалгуур тавьдаг бөгөөд зорилтот бүлгийн гэх иргэдийг нарийвчлан тодорхойлоогүй байна. Ингэснээр иргэдийг сонгон шалгаруулахдаа журамд заасан ажиллагааг хэн нэг ажилтан өөрийн үзэмжээр шийдэх эрсдэл үүссэн төдийгүй олон нийтэд ил тод биш байгаа нь иргэдийн дургүйцлийг хүргэсэн, дараалал, хүлээлтийг хардах байдлаар хүлээж авах нөхцөл байдлыг үүсгэжээ.<sup>17</sup>

2025 онд Хуулийн төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах судалгааны тайлан /Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төсөл/-д “...Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл боловсруулан орон сууцны санхүүжилтийн байнгын эх үүсвэр бүрдүүлэх, төрөөс орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх эрх зүйн орчин бүрдүүлэхийн зэрэгцээ орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэр хариуцсан байгууллага болон орон сууцны нийлүүлэлтийн хүрээнд ажиллах байгууллагын чиг үүргийг зааглан үйл ажиллагаа явуулснаар бусад улсын сайн туршлагад нийцэхийн зэрэгцээ өмнөх хувилбарт дурдсан сөрөг үр дагаврууд гарах магадлал бага тул зохимжтой хувилбар байж болно...” гэжээ.

<sup>15</sup> Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төслийн үзэл баримтлал, 2026 он, 3 дахь тал.

<sup>16</sup> Мөн тэнд.

<sup>17</sup>Хуулийн төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах судалгааны тайлан /Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төсөл/, УБ, 2025 он, 26-27 дахь тал.

Дээрх судалгааны үр дүнд үндэслэж, Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төслийг боловсруулсан байна. Тус хуулийн төслийн 7 дугаар зүйлд “Төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төрөл”-ийг заасан бөгөөд 7.1-д “Нийгмийн орон сууц”, 7.2-т “Хөлсний орон сууц”, 7.3-т “Хөлслөөд өмчлөх орон сууц”-ны талаарх зохицуулалтыг тусгажээ.

Харин ОСтХ-ийн төслийн 1 дүгээр зүйлийн 1.1-д “Энэхүү хуулийн зорилго нь иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдлоос хамгаалах хүрээнд иргэдийн худалдан авах чадвар, бодит орлогод нийцсэн орон сууц худалдан авах боломж, сонголтыг өргөжүүлэх, орон сууцны санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, өрсөлдөөн, үр ашгийг нэмэгдүүлэх, бага өртөгтэй санхүүжилтийн хүртээмжийг хамгаалах, улмаар үндэсний эдийн засагт орон сууцны салбарын тогтвортой, зохистой тогтолцоог бүрдүүлэх замаар хөгжлийг дэмжихэд оршино.” гэж заажээ. Төслийн 7 дугаар зүйлд заасан зохицуулалт нь хуулийн төслийн 1 дүгээр зүйлд заасан хуулийн зорилтыг хангахад чиглэсэн гол зохицуулалтуудын нэг байна.

Төслийн 7 дугаар зүйлд заасан төрөөс иргэдийн орон сууцжуулах төрөл нь иргэд өөрийн орлогод нийцсэн орон сууцанд хамрагдах боломжийг бий болгосн, ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн нийгмийн орон сууцанд хамрагдах асуудлыг тусгасан байх бөгөөд өөрийн орлого, санхүүгийн нөхцөлд байдалд тохируулан орон сууцжуулалтын төрлийг сонгох боломжтой байгаа нь давуу тал болж байна. Нөгөөтээгүүр, тус хууль хэрэгжиж эхэлснээр орон сууцанд хамрагдах хүсэлтэй иргэдийн тоо их байгаатай холбоотойгоор орлогод нийцсэн орон сууцны хүрэлцээ хангалтгүй байх, хамрагдах иргэдийн тоо, оочир дараалал нэмэгдэх, эрх бүхий албан тушаалтнуудад хахууль өгөх, танил тал, албан тушаалын байдлаа ашиглах гэх мэт эрсдэлтэй нөхцөл байдал үүсэхийг үгүйсгэх аргагүй юм. Иймд дээрх сөрөг нөлөөллийг тооцоолж, тухайн хуулийн төслийн зохицуулалтыг эерэг байдлаар практикт хэрэгжүүлэх нөхцөл боломжийг бүрдүүлэхэд анхаарах нь зүйтэй.

Түүнчлэн, иргэдийг орон сууцжуулах төрлөөс хамааруулан хэрхэн эрэмбэ тогтоож хамруулах үндэслэл, журмыг хуулийн төсөлд тодорхой байдлаар тусгаагүй байна. Хэдийгээр иргэдийн орлогоос хамааруулан эрэмбэлэхээр хуулийн төсөлд тусгасан байх боловч үүнээс гадна анхаарч үзвэл зохих асуудлууд цөөнгүй байна. Тухайлбал, залуу гэр бүл, олон хүүхэдтэй өрх толгойлсон эцэг/эх, төрийн албан хаагчид гэх мэт ангиллыг судлан үзэж тухайн квотод багтах хязгаарыг тогтоож өгөх нь оновчтой байж болох юм. Жишээ нь: Хөлслөөд өмчлөх 100 орон сууц байвал үүнээс залуу гэр бүл, олон хүүхэдтэй өрх толгойлсон эцэг/эх, төрийн албан хаагчид гэх мэт ангилал тус бүрээс хэд хүн багтах доод хязгаарыг тогтоож болох юм.

Харин төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.1 дэх хэсэгт заасан “Нийгмийн орон сууцанд” гэх нэр томъёог анхаарч үзэх шаардлагатай. Мөн төслийн 7 дугаар зүйлд заасан зохицуулалтыг сайжруулж, боловсронгуй болгох шаардлагатай байна. Энэ талаар судалгааны “Ойлгомжтой байдал”, “Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд нарийвчлан авч үзсэн болно. Хэдийгээр тус зохицуулалтыг засаж сайжруулах, тулгамдаж буй асуудлыг шийдвэрлэх шаардлагатай байгаа ч тус хуулийн төслийн зорилго, төслийн 7 дугаар зүйлд заасан төрөөс иргэдийг орон

сууцжуулах төрөл болон түүнтэй холбоотой бусад зохицуулалтын хувьд зорилгодоо хүрэх, практикт эерэг нөлөөлөл үзүүлж хэрэгжих боломжтой зохицуулалт байна.

**3.1.3. ОСтХ-ийн төслийн 13 дугаар зүйлд заасан аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал, Засаг даргын бүрэн эрхтэй холбоотой зохицуулалт зорилгодоо хүрч байгаа эсэхийг үнэлсэн байдал**

ОСтХ-ийн төслийн 13 дугаар зүйлд “Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал, Засаг даргын бүрэн эрх”-ийг тусгасан байна.

13.1. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал нь орон сууцжуулалтын талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

13.1.1. аймаг, нийслэлийн тухайн жилийн орон сууцны төлөвлөгөөг энэ хуулийн 6.3-т заасан улсын дунд хугацааны төлөвлөгөөнд нийцүүлэн батлах, хэрэгжилтэд хяналт тавьж, жил бүр Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад тайланг хүргүүлэх;

13.1.2. хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, орон сууцны ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөөг баримтлан орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл хэрэгжүүлэх талбайн байршил, хэмжээ, хил зааг, зориулалтыг тогтоож, шийдвэр гаргах;

13.1.3. орон нутгийн төсвөөр хэрэгжих орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр батлах, түүнийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдох хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэх;

13.1.4. Орлогод нийцсэн орон сууц захиалан бариулах, худалдан авах, ашиглалтын хэвийн үйл ажиллагааг хангах үүрэг бүхий орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийг Засаг даргын гаргасан саналын дагуу хууль тогтоомжид нийцүүлэх байгуулах, өөрчлөн байгуулах, татан буулгах;

13.1.5 Энэ хууль болон Компанийн тухай хуульд нийцүүлэн Орон сууцны корпорацийн дүрмийг батлах

Хуулийн төслийн 13 дугаар зүйлд “Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал, Засаг даргын бүрэн эрх”-тэй холбоотой зохицуулалтыг тусгахаар заасан боловч 13 дугаар зүйлийн 13.1 дэх хэсэгт зөвхөн аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын бүрэн эрхийг заажээ. Тус зүйлийн 13.1.1-13.1.5 дахь заалтад заасан аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын бүрэн эрхийн талаарх зохицуулалтад Засаг даргатай хамаарал бүхий нэг зохицуулалт тусгагдсан нь төслийн 13 дугаар зүйлийн 13.1.5 дахь заалт бөгөөд тус заалтад “...Засаг даргын гаргасан саналын дагуу хууль тогтоомжид нийцүүлэх байгуулах, өөрчлөн байгуулах, татан буулгах” гэж заасан.

Дээрх зохицуулалтыг Засаг даргын бүрэн эрх гэж үзэхэд учир дутагдалтай юм. Учир нь төслийн 13 дугаар зүйлийн нэр нь “Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал, Засаг даргын бүрэн эрх” боловч тус зүйлийн 13.1 дэх хэсэгт “*Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал нь орон сууцжуулалтын талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ*” гэж тодорхой байдлаар тусгасан. Гэтэл энэхүү зохицуулалтыг Засаг даргын бүрэн эрхэд хамааруулан ойлгон гэж явцууруулан тайлбарлах боломжгүй, мөн хууль хэрэглээний хувьд практикт хэрэгжүүлэхэд хүндрэлтэй, маргаан бүхий асуудал дагуулах эрсдэлтэй байна.

Иймд төслийн 13 дугаар зүйлд заасан Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал, Засаг даргын бүрэн эрх"-тэй холбоотой зохицуулалт зорилгодоо бүрэн хүрэх боломжгүй байна. Учир нь тус зохицуулалтад Засаг даргын бүрэн эрхтэй холбоотой зохицуулалтыг тусгаагүй байна. Дээрх зохицуулалтад Засаг даргын бүрэн эрхийг тусгах, эсхүл Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын бүрэн эрх гэж зүйлийн нэрийг өөрчлөх нь зүйтэй.

### 3.2. “ПРАКТИКТ ХЭРЭГЖИХ БОЛОМЖ” ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭЭР ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ

“Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд тухайн хууль тогтоомжийн төслийн зохицуулалт нь тодорхой тохиолдолд үйлчлэх, бодит байдал дээр хэрэгжих эсэхийг үнэлнэ. Энэхүү шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.3.3 дахь заалт, мөн 23 дугаар зүйлийн 23.13.4 дэх заалтад *“Эрүүгийн хуульд заасан авлига, албан тушаалын, хувь хүний нууцад халдах, хувь хүний нууцыг задруулах, залилах, хөрөнгө завших болон эдийн засгийн гэмт хэрэг үйлдэж, шүүхээр ял шийтгүүлж байгаагүй”* гэж заасан зохицуулалт болон төслийн 6 дугаар бүлэгт заасан тайлагнал, ил тод байдал, хяналттай холбоотой зохицуулалтыг сонгон үнэлсэн болно.

#### 3.2.1. ОСтХ-ийн төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.3.3 дахь заалт болон төслийн 23 дугаар зүйлийн 23.13.4 дэх заалтад заасан зохицуулалтын практикт хэрэгжих боломжийг үнэлсэн байдал

Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийн 21 дүгээр зүйлд “Төлөөлөн удирдах зөвлөл”, мөн төслийн 23 дугаар зүйлд “Гүйцэтгэх удирлага”-ын талаарх зохицуулалтыг тусгасан байна. Тус зохицуулалтын хүрээнд төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.3-т *“Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүн нь дараах нийтлэг шалгуурыг хангасан байна”* гэж, харин төслийн 23 дугаар зүйлийн 23.13-т *“Гүйцэтгэх удирдлага хувь хүн байх тохиолдолд гүйцэтгэх захирал нь дараах шаардлагыг хангасан байна”* гэж тус тус заасан бөгөөд төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.3.3 дахь заалт болон төслийн 23 дугаар зүйлийн 23.13.4-т *“Эрүүгийн хуульд заасан авлига, албан тушаалын, хувь хүний нууцад халдах, хувь хүний нууцыг задруулах, залилах, хөрөнгө завших болон эдийн засгийн гэмт хэрэг үйлдэж, шүүхээр ял шийтгүүлж байгаагүй”* гэх шаардлагыг тусгажээ.

Манай улсын хувьд 2015 онд баталж, 2017 оны 7 дугаар сарын 1-ний өдрөөс дагаж мөрдөж буй шинэчлэн найруулсан Эрүүгийн хуульд төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.3.3 дахь заалт болон төслийн 23 дугаар зүйлийн 23.13.4 дэх заалтад заасан дээрх гэмт хэргүүдийг хэрхэн тусгасныг авч үзвэл:

#### Хүснэгт 6. Эрүүгийн хуулийн бүлэг, зүйл

Эрүүгийн хуулийн бүлэг	Эрүүгийн хуулийн зүйл
Эрүүгийн хуулийн 22 дугаар бүлэг. Авлигын гэмт хэрэг	22.1 дүгээр зүйл. Эрх мэдэл, албан тушаалын байдлаа урвуулан ашиглах 22.3 дугаар зүйл. Гадаад улсын төрийн байгууллага, олон улсын байгууллагын албан тушаалтан эрх мэдлээ урвуулан ашиглах 22.4 дүгээр зүйл. Нийтийн албан тушаалтан хахууль авах 22.5 дугаар зүйл. Хахууль өгөх 22.6 дугаар зүйл. Гадаад улсын төрийн байгууллага, олон улсын байгууллагын албан тушаалтныг хахуульдах 22.7 дугаар зүйл. Улсын нөөцийг хууль бусаар зарцуулах, үрэгдүүлэх

	<p>22.8 дугаар зүйл.Төсвийн хөрөнгийг зориулалтын бусаар зарцуулах</p> <p>22.9 дүгээр зүйл.Төрийн өмчийн төсвийн бус хөрөнгийг зориулалтын бусаар зарцуулах</p> <p>22.10 дугаар зүйл.Үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжих</p> <p>22.11 дүгээр зүйл.Дураараа аашлах</p> <p>22.12 дугаар зүйл.Хуулийн этгээдийн эрх мэдлийг урвуулан ашиглах</p> <p>22.13 дугаар зүйл.Хахууль авах</p>
Эрүүгийн хуулийн 13 дугаар бүлэг. Хүний халдашгүй, чөлөөтэй байх эрхийн эсрэг гэмт хэрэг	<p>13.10 дугаар зүйл.Хувь хүний нууцад халдах</p> <p>13.11 дүгээр зүйл.Хувь хүний нууцыг задруулах</p>
Эрүүгийн хуулийн 17 дугаар бүлэг. Өмчлөх эрхийн эсрэг гэмт хэрэг	<p>17.3 дугаар зүйл.Залилах</p> <p>17.4 дүгээр зүйл.Хөрөнгө завших</p>
Эрүүгийн хуулийн 18 дугаар бүлэг. Эдийн засгийн гэмт хэрэг	<p>18.1 дүгээр зүйл.Зах зээл дэх монополь, давамгайл байдлаа хууль бусаар ашиглах</p> <p>18.2 дугаар зүйл.Валют, үндэсний мөнгөн тэмдэгтийн ханшид нөлөөлөх</p> <p>18.3 дугаар зүйл.Татвар төлөхөөс зайлсхийх</p> <p>18.4 дүгээр зүйл.Шинэ бүтээл, ашигтай загвар, бүтээгдэхүүний загварын патент эзэмшигчийн эрхийг зөрчих</p> <p>18.5 дугаар зүйл.Улсын хилээр барааг хууль бусаар нэвтрүүлэх</p> <p>18.6 дугаар зүйл.Мөнгө угаах</p> <p>18.7 дугаар зүйл.Мөнгөн тэмдэгт, үнэт цаас, төлбөр тооцооны хэрэгсэл хуурамчаар бэлтгэх, ашиглах</p> <p>18.8 дугаар зүйл.Үнэт цаасны зах зээлийн дотоод мэдээллийг хууль бусаар ашиглаж, арилжаанд оролцох</p> <p>18.9 дүгээр зүйл.Үнэт цаасны зах зээлийг урвуулан ашиглах</p> <p>18.10 дугаар зүйл.Зориуд, зохиомлоор дампуурах</p> <p>18.11 дүгээр зүйл.Хууль бусаар дампууруулах</p> <p>18.12 дугаар зүйл.Хууль бусаар нийгмийн халамж, үйлчилгээ авах</p> <p>18.13 дугаар зүйл.Банк хууль бусаар байгуулах, банкны төлбөрийн чадвар алдагдуулах</p> <p>18.14 дүгээр зүйл.Нийгмийн даатгалын шимтгэл төлөхөөс зайлсхийх</p> <p>18.15 дугаар зүйл.Хууль бусаар даатгалын нөхөн төлбөр авах</p>

	<p>18.16 дугаар зүйл.Барааны тэмдэг эзэмшигч, газар зүйн заалт хэрэглэгчийн эрхийг зөрчих</p> <p>18.17 дугаар зүйл.Зохиогчийн эрх болон түүнд хамаарах эрхийг зөрчих</p> <p>18.18 дугаар зүйл.Үндэсний төлбөрийн системийн зөвшөөрөлтэй эрхлэх үйл ажиллагааг хууль бусаар эрхлэх</p> <p>18.19 дүгээр зүйл.Виртуал хөрөнгийн үйлчилгээний дотоод мэдээллийг хууль бусаар ашиглах</p> <p>18.20 дугаар зүйл.Виртуал хөрөнгийн үйлчилгээ үзүүлэгчийн үйл ажиллагаанд арилжааг урвуулан ашиглах</p>
--	---

Дээрх хүснэгтээс харвал, төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.3.3 дахь заалт болон төслийн 23 дугаар зүйлийн 23.13.4 дэх заалтад заасан зохицуулалтад Эрүүгийн хуулийн 4 бүлгийн 36 зүйлд заасан гэмт хэрэг хамаарч байна. Гэсэн хэдий ч төслийн дээрх зохицуулалтад тусгагдсан “...авлига, албан тушаалын...” гэмт хэрэг гэх ойлголтоос зөвхөн Авлигын гэмт хэргийг Эрүүгийн хуулийн 22 дугаар бүлэгт тодорхойлон тусгасан. Өөрөөр хэлбэл, “авлига, албан тушаалын гэмт хэрэг” гэж нэг нэр томъёогоор бичсэн ч тус ойлголт нь зөвхөн Эрүүгийн хуулийн 22 дугаар бүлэгт заасан “Авлигын гэмт хэрэг”-ийг илэрхийлэхгүй байна. Учир нь Эрүүгийн хуулийн 22 дугаар бүлгийн нэр нь “Авлигын гэмт хэрэг” бол төслийн дээрх зохицуулалтад “авлига, албан тушаалын гэмт хэрэг” буюу авлигаас гадна албан тушаал гэх утгыг агуулж байна.

Иймээс ч дээрх нэр томъёотой холбоотойгоор практикт маргаан үүсдэг. Тухайлбал, авлига, албан тушаалын гэмт хэрэг гэх ойлголтыг Төрийн албаны тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийн 22.1.3-т “*Эрүүгийн хуульд заасан **авлига, албан тушаалын гэмт хэрэг** үйлдэж шүүхээр ял шийтгүүлж байгаагүй байх*” гэж, Монгол Улсын Ерөнхийлөгчийн сонгуулийн тухай хуулийн 26 дугаар зүйлийн 26.6-д “***Авлига, албан тушаалын гэмт хэрэг** үйлдсэн нь үйлдсэн нь шүүхийн хүчин төгөлдөр шийтгэх тогтоолоор тогтоогдсон бол нэр дэвшихийг хориглоно.*” Монгол Улсын Их Хурлын сонгуулийн тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.9-д “***Авлига, албан тушаалын гэмт хэрэг** үйлдсэн нь шүүхээр тогтоогдсон бол нэр дэвшихийг хориглоно.*” гэж, Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын сонгуулийн тухай хуулийн 28 дугаар зүйлийн 28.8-д “***Авлига, албан тушаалын гэмт хэрэг** үйлдсэн нь шүүхээр тогтоогдсон бол нэр дэвшихийг хориглоно.*” гэж, Банкин дахь мөнгөн хадгаламжид баталгаа гаргах тухай хуулийн 2<sup>1</sup>дүгээр зүйлийн 2<sup>1</sup>.1.3-т “*Эрүүгийн хуульд заасан банк, санхүүгийн үйл ажиллагаатай холбоотой гэмт хэрэг, **авлига, албан тушаалын гэмт хэрэг, түүнчлэн терроризмыг санхүүжүүлэх гэмт хэрэг** үйлдсэн нь шүүхээр нотлогдсон этгээдийн өөрийн болон бусдын нэр дээр байршуулсан мөнгөн хадгаламж*” гэж тус тус заажээ.

Ийнхүү дээрх хуулиудад “авлига, албан тушаалын гэмт хэрэг” гэж хуульчилсантай холбоотойгоор практикт хэд хэдэн маргаан үүссэн. Жишээлбэл, 2024 оны Улсын Их Хурлын сонгуулийн үеэр “Үндэсний эвсэл”-ийн тэргүүн Н.Номтойбаяр Сонгуулийн ерөнхий хороонд холбогдуулан “Сонгуулийн ерөнхий хорооны 2024 оны 5 дугаар сарын 30-ны өдрийн нэр дэвшигчээр бүртгэхээс татгалзсан ... дугаар тогтоолыг хууль бус болохыг тогтоолгох, “ҮЭ”-ийн жагсаалтад

1 дүгээрт нэр дэвшүүлсэн Н.Н-ыг нэр дэвшигчээр бүртгэж, нэр дэвшигчийн үнэмлэх олгохыг даалгуулах” шаардлага бүхий нэхэмжлэлийн Захиргааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхэд гаргасан байна. Тухайн хэргийг товч судлан үзвэл:

### Тохиолдол 1.<sup>18</sup>

СЕХ-ны 2024 оны ... дугаар тогтоолоор МУИХСтХ-ийн 29 дүгээр зүйлийн 29.9 дэх хэсэг, 32 дугаар зүйлийн 32.11 дэх хэсэг, 33 дугаар зүйлийн 33.1.2 дахь заалтад тус тус үндэслэн Цагдаагийн төв байгууллагын мэдээллийн сан хариуцсан нэгжийн 2024 оны 5 дугаар сарын 16-ны өдрийн 30к/999 дугаар лавлагааг үндэслэн нэр дэвшигчид тавигдах шаардлага хангаагүй /авлига, албан тушаалын гэмт хэрэг үйлдсэн нь шүүхээр тогтоогдсон бол нэр дэвшихийг хориглоно/ гэх үндэслэлээр нэр дэвшигчээр бүртгэхээс татгалзаж шийдвэрлэсэн байна.

Нэхэмжлэгч нэхэмжлэлийн шаардлагын үндэслэлээ “...Улсын Дээд шүүхийн 2021 оны 01 дүгээр сарын 22-ны өдрийн 60 дугаар тогтоолоор Эрүүгийн хуулийн 23.5 дугаар зүйлийн 1-д заасан шийтгэл хүлээсэн, Монгол Улсын Их Хурлын сонгуулийн тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.9 дэх хэсэг буюу “Авилга, албан тушаалын гэмт хэрэг үйлдсэн нь шүүхээр тогтоогдсон бол нэр дэвшихийг хориглоно” гэсэн заалтыг УИХ-аар хэлэлцэх үед Эрүүгийн хуулийн 22 дугаар бүлэгт заасан гэмт хэргээр хязгаарлаж ойлгож байсан, энэ талаар хууль тогтоогчийн үзэл санаа, хууль батлах үед хэлэлцэж байсан нь хуралдааны тэмдэглэлд тодорхой тусгагдсан, ... “Шинэ сэргэлтийн бодлого батлах тухай” Монгол Улсын Их хурлын 2021 оны 106 дугаар тогтоолын 2 дугаар хавсралтын 6.5.1-д “Авилга, албан тушаалын гэмт хэрэгт оногдуулах ялын бодлогыг чангатгах” гэсэн зорилт туссан бөгөөд хүрэх үр дүн гэсэн хэсэгт Эрүүгийн хуулийн 22 дугаар бүлэг буюу Авлигын гэмт хэрэг бүлэгт хамаарах эрүүгийн гэмт хэргийн ялын бодлогыг чангатгасан байна гэж дурдсан, ... ЦЕГ-ын Мэдээлэл, дүн шинжилгээ, шуурхай удирдлагын албанаас 2020 оны 04 дүгээр сарын 07-ны өдрийн 6/778 тоотод, “... Прокурорын байгууллагаас албан ёсоор тодруулахад, ... 2015 оны Эрүүгийн хууль /шинэчлэсэн найруулга/-ийн “Хорин хоёрдугаар бүлэг”-т заасан гэмт хэргүүдийг хамааруулан ойлгоно” гэсэн хариу ирүүлсэн нь Эрүүгийн хуулийн 23 дугаар бүлгийн 23.5.1 дэх хэсэгт заасан хэрэг Монгол Улсын Их Хурлын сонгуулийн тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.9 дэх хэсэгт хамаарахгүй болохыг салаа утгагүй, тодорхой бичжээ...” гэж тайлбарлан маргасан<sup>19</sup> байна.

Харин Захиргааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн магадлалын үндэслэх хэсэгт “...Эрүүгийн хуулийн тусгай ангийн Хорин хоёрдугаар бүлэгт “Авлигын хэрэг”-ийн төрлийг нэрлэн зааж, нийтийн албан тушаалтны хувьд эрх, мэдэл, албан тушаалын байдлаа урвуулан ашиглах, хахууль авах, хахууль өгөх, төрийн өмчийн төсвийн болон төсвийн бус хөрөнгийг зориулалтын бусаар

<sup>18</sup> Захиргааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн магадлал, 2024 оны 6 сарын 6-ны өдөр, Дугаар 221/ГГ2024/0015, [https://shuukh.mn/single\\_case/8044?daterange=2024-06-06%20-%202024-06-20&id=2&court\\_cat=3&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/8044?daterange=2024-06-06%20-%202024-06-20&id=2&court_cat=3&bb=1)

<sup>19</sup> Мөн тэнд.

зарцуулах, үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжих, дураараа аашлах гэмт хэргийг хамаатуулан хуульчилсан бол мөн хуулийн тусгай ангийн Хорин гуравдугаар бүлэгт “Нийтийн албаны ашиг сонирхлын эсрэг гэмт хэрэг”-ийн төрлийг нэрлэн заасан. Нэхэмжлэгч Н.Н нь албан үүргээ биелүүлэлгүй хайнга хандсан үйлдэлдээ Эрүүгийн хуулийн тусгай ангийн 23.5 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан “Хайнга хандах” гэмт хэрэг үйлдсэн, гэм буруутайд тооцсон нь дээр дурдсан Монгол Улсын Дээд шүүхийн хяналтын шатны эрүүгийн хэргийн шүүх хуралдааны 2021 оны 60 дугаар тогтоолоор “...Эрүүгийн хуулийн тусгай ангийн 22.1 дүгээр зүйлийн 3 дахь хэсэгт зааснаар ял шийтгэсэн нь хууль зүйн үндэслэлгүй шийдвэр болжээ...” гэх дүгнэлтээр тогтоогдож байна.

Дээрхийг нэгтгэн дүгнэвэл, Эрүүгийн хуулийн тусгай ангид заасан албан тушаалтны албан тушаалын бүрэн эрхээ хэрэгжүүлэх явцдаа үйлдсэн гэмт хэрэг нэг бүрийг авлига, албан тушаалын гэмт хэрэгт хамааруулан үзэх үндэслэлгүй байх тул нэхэмжлэгч Н.Н ын Эрүүгийн хуулийн тусгай ангийн 23.5 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан “Хайнга хандах” гэмт хэрэг үйлдсэн, гэм буруутайд тооцсоныг Монгол Улсын Их Хурлын сонгуулийн тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.9-д зааснаар авлига, албан тушаалын гэмт хэрэг үйлдсэн нь шүүхээр тогтоогдсон гэдэгт хамааруулан түүнийг нэр дэвшигчээр бүртгэхээс татгалзах үндэслэлгүй байна...” гэж үзжээ.

Энэ мэтчилэн практикт “авлига, албан тушаалын гэмт хэрэг” гэсэн зохицуулалттай холбоотой маргаан үүсдэг. Иймд хуулийн төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.3.3 дахь заалт болон төслийн 23 дугаар зүйлийн 23.13.4 дэх заалтад заасан зохицуулалтыг практикт нэг мөр ойлгон, хүндрэл бэрхшээлгүй хэрэгжүүлэхийн тулд “...авлига, албан тушаалын...” гэснийг “...авлигын...” гэх өөрчлөх нь зүйтэй.

**3.2.2. ОСтХ-ийн төслийн 6 дугаар бүлэгт заасан тайлагнал, ил тод байдал, хяналттай холбоотой зохицуулалтын практикт хэрэгжих боломжийг үнэлсэн байдал**

Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийн 6 дугаар бүлэгт “Тайлагнал, ил тод байдал, хяналт”-тай холбоотой зохицуулалтыг дараах байдлаар тусгажээ.

<p><b>25 дугаар зүйл. Санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлагнал</b></p> <p>25.1. Корпораци санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланг улирал, бүтэн жилээр гаргана.</p> <p>25.2. Корпорацийн санхүүгийн тайланг Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу гаргаж, аудит хийлгэнэ.</p> <p>25.3. Корпорацийн үйл ажиллагааны тайланг санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан журмын дагуу тайлагнана.</p> <p>25.4. Корпораци санхүү болон үйл ажиллагааны тайланд төлөөлөн удирдах зөвлөлийн шийдвэрээр сонгосон олон улсын аудитын байгууллагаар жил бүр аудит хийлгэж, дүгнэлтийг жилийн эцсийн тайлангуудын хамт төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс Засгийн газарт хүргүүлнэ.</p> <p>25.5. Санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлангийн үнэн зөвийг Корпорацийн гүйцэтгэх удирдлага хариуцна.</p> <p><b>26 дугаар зүйл. Ил тод байдал</b></p> <p>26.1. Корпораци жилийн тайлан, тайлан тэнцэл, орлого зарлагын тайлан болон аудитын дүгнэлтийг нийтэд мэдээлнэ.</p>
---

ОСтХ-ийн төслийн 25 дугаар зүйлд зааснаар корпораци нь:

- Санхүүгийн
- Үйл ажиллагааны тайланг улирал, бүтэн жилээр гаргана.

**Хүснэгт 7. Санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан**

<b>Тайлангийн төрөл</b>	<b>Тайлан гаргах, тайлагнах</b>	<b>Аудит хийлгэж, дүгнэлт, тайланг хүргүүлэх</b>	<b>Тайлан</b>
Санхүүгийн тайлан	НББтХ-д заасны дагуу гаргана.	ТУЗ-ийн шийдвэрээр сонгосон олон улсын аудитын байгууллагаар жил бүр аудит хийлгэж, дүгнэлтийг жилийн эцсийн тайлангуудын хамт ТУЗ-өөс Засгийн газарт хүргүүлнэ.	Тайлангийн үнэн зөвийг Корпорацийн гүйцэтгэх удирдлага хариуцна.
Үйл ажиллагааны тайлан	Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан журмын дагуу тайлагнана.		

Дээрх хүснэгтээс харвал, санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланг гаргасны дараа ТУЗ-ийн шийдвэрээр тухайн тайлангуудад жил бүр аудит хийлгэж, аудитын дүгнэлт болон жилийн эцсийн тайлангуудын хамт ТУЗ-өөр дамжуулан Засгийн газарт хүргүүлэхээр тусгагдсан байна.

Гэвч аудитын дүгнэлт болон жилийн эцсийн тайлангуудыг ТУЗ-өөс Засгийн газарт хүргүүлэхээр тусгасан байх боловч ямар хугацааны дотор хүргүүлэх талаар тодорхой тусгаагүй байна.

Харин төслийн 26 дугаар зүйлд ил тод байдлыг тусгасан бөгөөд тус зүйлийн 26.1-д *“Корпорацн жилийн тайлан, тайлан тэнцэл, орлого зарлагын тайлан болон аудитын дүгнэлтийг нийтэд мэдээлнэ.”* гэж заажээ. Энэхүү зохицуулалт нь мэдээллийн ил тод байдлыг хангахад чиглэсэн зохицуулалт боловч тодорхой хугацаа тогтоохгүйгээр тусгасан нь тус зохицуулалтын ач холбогдлыг бууруулж байна. Иймд тус зохицуулалтад тодорхой хугацааны дотор нийтэд мэдээлэх асуудлыг тусгах нь зүйтэй.

Түүнчлэн, төслийн 6 дугаар бүлгийн нэр нь “Тайлагнал, ил тод байдал, хяналт” боловч төслийн 25 дугаар зүйлд “Санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлагнал”-ын талаар, төслийн 26 дугаар зүйлд “Ил тод байдал”-ын талаар тусгасан байна. Өөрөөр хэлбэл, төслийн 6 дугаар зүйлд “хяналт”-ын асуудлыг тусгаагүй орхигдуулсан байна. Иймд тус бүлгийн зохицуулалтыг дахин нягтлан үзэж, сайжруулах шаардлагатай.

Нөгөөтээгүүр, төслийн 6 дугаар бүлгийн дугаарлалтыг өөрчлөгдөхөөр байна. Энэ талаар судалгааны “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд тодорхой тусгасан болно.

### 3.3. “ОЙЛГОМЖТОЙ БАЙДАЛ” ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭЭР ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ

Тус шалгуур үзүүлэлтээр хуулийн төслийн зүйл, заалт нь найруулга, хэл зүйн болон агуулгын хувьд ойлгомжтой байдлаар томъёологдсон болон логик дараалалтай боловсруулагдсан эсэхийг шалгана. Ингэхдээ Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 4 дүгээр бүлэгт заасан болон “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”-ыг баримталсан эсэхийг нарийвчлан давхар шалгана. Энэ шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд дараах байдлаар дүн шинжилгээ хийлээ.

#### Хүснэгт 8. Хуулийн төслийн зохицуулалт ойлгомжтой эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

№	Ойлгомжгүй байгаа хуулийн төслийн зохицуулалт	Тайлбар	Санал
1.	Төслийн 1 дүгээр зүйл	Төслийн 1 дүгээр зүйлд “Хуулийн зорилго” гэж заасан бөгөөд тус зүйлийн 1.1 дэх хэсгийг дугаарлалгүй орхигдуулсан байна.	Иймд төслийн 1 дүгээр зүйлийн 1.1. дэх хэсгийг дугаарлах нь зүйтэй.
2.	Төслийн 3 дугаар зүйлийн 3.2 дахь хэсэг	Төслийн 3 дугаар зүйлийн 3.2-т “...орон сууцны корпораци (Хамтад нь “Корпораци” гэх) үйл ажиллагаатай ...” гэж заажээ.	Төслийн 3 дугаар зүйлийн 3.2-т заасан зохицуулалтад “...корпораци ... үйл ажиллагаатай ...” гэснийг “... “ <b>...корпорацийн</b> ... үйл ажиллагаатай ...” гэх.
3.	Төслийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.1 дэх заалт	Төслийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.1-д “... Орон сууцны тухай хуулийн 3.1.1-т заасныг” гэжээ.	Төслийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.1-д заасан зохицуулалтад “...3.1.1-т...” гэснийг “... <b>3.1.1-д</b> ...” гэх.
4.	Төслийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.4 дэх заалт	Төслийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.4-т “...Орон сууцны тухай хуулийн 4.1.1-т заасныг” гэж заажээ.	Төслийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.4-т заасан зохицуулалтад “...4.1.1-т...” гэснийг “... <b>4.1.1-д</b> ...” гэх.
5.	Төслийн 5 дугаар зүйлийн 5.1.2 дахь заалт	Төслийн 5 дугаар зүйлийн 5.1.2 дахь заалтад “...бохирдолын...” гэж алдаатай бичсэн байна.	Иймд алдаатай бичсэн үгийг “...бохирдлын...” гэж засах.
6.	Төслийн 6 дугаар зүйлийн 6.2.2 дахь заалт	Төслийн 6 дугаар зүйлийн 6.2.1-д “...бүхий, тоон чанарын...” гэж заажээ.	Төслийн 6 дугаар зүйлийн 6.2.1-д “...бүхий, тоон чанарын..” гэснээс бүхий гэх үгний ард бичигдсэн таслалыг хасах.

7.	Төслийн 6 дугаар зүйлийн 6.4 дэх хэсэг	Төслийн 6 дугаар зүйлийн 6.4-т “..Энэ хуулийн 6.1-т...” гэж заажээ.	Төслийн 6 дугаар зүйлийн 6.4-т заасан зохицуулалтад “... 6.1-т...” гэснийг “... <b>6.1-д</b> ...” гэх..
8.	Төслийн 6 дугаар зүйлийн 6.4.2, 6.4.3 дахь заалт	Төслийн 6 дугаар зүйлийн 6.4.2-т заасан зохицуулалт “...тодорхойлох” гэж, мөн зүйлийн 6.4.3-т заасан зохицуулалт “...тооцоолол” гэж төгссөн байна.	Төслийн 6 дугаар зүйлийн 6.4.2-т “...тодорхойлох” гэсний ард “;” гэж, мөн зүйлийн 6.4.3-т “...тооцоолол” гэсний ард “.” бичих нь зүйтэй.
9.	Төслийн 7 дугаар зүйл	Төслийн 7 дугаар зүйлд “Төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төрөл”-ийг тусгасан бөгөөд тус зүйлийн 7.1-д “Нийгмийн орон сууцанд”, 7.2-т “Хөлсний орон сууц”, 7.3-т “Хөлслөөд өмчлөх орон сууц” гэж тусгажээ. Тус зүйлийн 1-3 дахь хэсэгт ийнхүү орон сууцжуулах төрлийг, тухайн хэсгийн заалтуудад нарийвчилсан зохицуулалтыг тусгасан нь ойлгомжгүй байдлыг бий болгож байна. Иймд тус зохицуулалтыг засаж сайжруулах нь зүйтэй.	Тус зохицуулалтад өөрчлөлт оруулахдаа 7 дугаар зүйлийн 7.1 дэх хэсэгт “Төрөөс иргэдийг орон сууцжуулахад дараах төрөлтэй байна: 7.1.1. нийгмийн орон сууц; 7.1.2. хөлсний орон сууц; 7.1.3. хөлслөөд өмчлөх орон сууц гэж тусгаж болох юм. Мөн төрөөс иргэдийг орон сууцжуулахтай холбоотой нийтлэг харилцааг зохицуулсан зохицуулалтыг тус зүйлд нэмж тусгах боломжтой байна. Үүний дараагаар 8-10 дугаар зүйлд нийгмийн орон сууц, хөлсний орон сууц, хөлслөөд өмчлөх орон сууцтай холбоотой нарийвчилсан зохицуулалтыг тусгах нь оновчтой байна.
10.	Төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.2.1 дэх заалт	Төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.2.1 дэх заалтад “... хөлсний орон сууцны сууцны төлбөрийг төлөх...” гэж заажээ.	Тус зохицуулалтыг “...хөлсний орон сууцны төлбөрийг төлөх...” гэж өөрчлөх.
11.	Төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.2.5, 7.2.6 дахь заалт	Төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.2.5, 7.2.6-д “...орон сууны...” гэж алдаатай бичсэн байна.	Иймд тус зохицуулалтуудад алдаатай бичсэн үгийг “...орон <b>сууцны</b> ...” гэж засах.
12.	Төслийн 7 дугаар	Төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.2.5-д “Энэ хуулийн 7.2.4-т	Иймд тус зохицуулалтыг асаж сайжруулах.

	зүйлийн 7.2.5 дахь заалт	заасан хязгаарт багтаан тухайн бүс нутгийн хүн амын нягтаршил, байршлыг харгалзан орон сууны корпорацийн эрх бүхий этгээд тогтооно.” гэж заасан. Дээрх зохицуулалт нь найруулга зүйн алдаатай байна.	Тухайлбал, “Энэ хуулийн 7.2.4-т заасан хязгаарт багтаан хөлсний орон сууцны хөнгөлөлттэй үнийг тухайн бүс нутгийн хүн амын нягтаршил, байршлыг харгалзан орон сууцны корпорацийн эрх бүхий этгээд тогтооно.” гэх.
13.	Төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.2.8 дахь заалт	Төслийн 7 дугаар зүйл 7.2.8-д “...барьцааны хөрөнгийг байршуулна.” гэж заажээ. Тус зохицуулалтад заасан барьцааны хөрөнгөд юу хамаарах, мөн тухайн хөрөнгийг хаана байршуулах талаар тодорхой тусгаагүй байна.	Иймд энэхүү асуудлыг тодорхой байдлаар тусгах нь зүйтэй.
14.	Төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.3, 7.2.9, 7.3.6 дахь заалт	Төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.3, 7.2.9, 7.3.6-д “Тухайн орон сууцны төслийн нийт орон сууцны тооны ... хувиас ихгүй байна” гэж заасан нь найруулга зүйн хувьд алдаатай.	Иймд тус зохицуулалтуудын найруулгыг засаж сайжруулах.
15.	Төслийн 9 дүгээр зүйл, мөн зүйлийн 9.2 дахь хэсэг	Төслийн 9 дүгээр зүйлийн 9.1 дэх хэсэгт “ <b>Энэ хуульд заасан</b> Үндэсний орон сууцны корпораци төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааны хүрээнд хэрэгжүүлсэн төсөл хөтөлбөрөөс <b>энэ хуульд заасан</b> хувь хэмжээгээр орон сууцыг хүлээн авч, өөрийн эзэмшлийн орон сууцны санд бүртгэнэ.” гэж заажээ. Тус зохицуулалт нь найруулга зүйн хувьд алдаатай байна. Тухайлбал, тус зохицуулалтад “энэ хуульд заасан” гэж хоёр удаа бичсэн байна.	Төслийн 9 дүгээр зүйлд заасан зохицуулалтуудын агуулгыг харвал, өөр хоорондоо уялдаа холбоогүй, ойлгомжгүй байдлаар тусгагдсан байна. Иймд төслийн 9 дүгээр зүйлийг бүхэлд нь засаж сайжруулах нь зүйтэй.

		<p>Түүнчлэн, 9 дүгээр зүйлийн нэр нь “Үндэсний болон орон нутгийн орон сууцны санг бүртгүүлэх” байна. Тус зүйлийн нэр нь ойлгомжгүй байна. Учир тус зүйлийн нэрнээс үзвэл, үндэсний боон орон нутгийн орон сууцны сан гэх ойлголт байх бөгөөд үүнийг бүртгүүлэх асуудлыг тусгасан мэт ойлгогдож байна.</p> <p>Гэтэл хуулийн төслийн 9 дүгээр зүйлийн 9.1-9.3 дахь хэсэгт заасан зохицуулалтын агуулгаас харвал, орон сууцны санд бүртгэх, орон сууцны санг бүрдүүлэх асуудлыг тусгасан гэж харагдаж байна.</p> <p>Мөн төслийн 9 дүгээр зүйл “<b>Үндэсний</b> болон орон нутгийн орон сууцны санг бүртгүүлэх” гэж, харин тус зүйлийн 9.3 дахь хэсэгт “...<b>төрийн</b> болон орон нутгийн орон сууцны санд бүртгүүлнэ.” гэж заасан. Дээрх зохицуулалтуудаас үзвэл, нэг ойлголтыг 2 өөрөөр бичсэн мэт харагдаж байна. Иймд энэхүү асуудлыг нягтлан үзэх нь зүйтэй.</p>	
16.	Төслийн 9 дүгээр зүйлийн 9.2 дахь хэсэг	<p>Төслийн 9 дүгээр зүйлийн 9.2 дахь хэсэгт “...тухайн үеийн зах зээлийн ханшаар тооцсон дүйцэх хэмжээний мөнгөн хөрөнгийг <b>Корпорацийн дансанд</b> төвлөрүүлнэ.” гэж заажээ.</p> <p>Төслийн 3 дугаар зүйлийн 3.2-т заасны дагуу корпорацид Үндэсний орон сууцны</p>	Иймд энэхүү зохицуулалтыг нягтлах үзэх нь зүйтэй.

		корпораци болон орон сууцны корпораци аль аль нь хамаарна. Иймд төслийн 9 дүгээр зүйлийн 9.2-т заасан зохицуулалт дахь корпорацийн дансанд төвлөрүүлнэ гэж заасан нь үндэсний орон сууцны корпораци болон орон сууцны корпорацийн алинд ч байршуулж болно гэж ойлгогдож байна.	
17.	Төслийн 10 дугаар зүйлийн 10.1.2 дахь заалт	Төслийн 10 дугаар зүйлийн 10.1.2 дахь заалтад “...хөнгөлөлт, чөлөөлтийг үзүүлэх” гэж алдаатай бичсэн байна.	Иймд тус зохицуулалтыг “...хөнгөлөлт, <b>чөлөөлөлт үзүүлэх.</b> ” гэж өөрчлөх. Мөн “үзүүлэх” гэсний дараа цэг тавих.
18.	Төслийн 11 дүгээр зүйлийн 11.1.1, 11.1.2, 11.2.5 дахь заалт	Төслийн 11 дүгээр зүйлийн 11.1.1 дэх заалт “...тавих” гэж, мөн зүйлийн 11.1.2 дахь заалт “... батлах” гэж, мөн зүйлийн 11.2.5 дахь заалт “...батлах;” төгссөн байна.	Төслийн 11 дүгээр зүйлийн 11.1.1-д заасан “...тавих” гэсний ард “;” гэж, мөн зүйлийн 11.1.2-т заасан “...батлах” гэсний ард “.” бичих, харин төслийн 11.2.5-д заасан зохицуулалтын төгсгөлд бичсэн “;” тэмдэгийг “.” болгон өөрчлөх нь зүйтэй.
19.	Төслийн 11 дүгээр зүйлийн 11.2 дахь хэсэг, 11.2.1-11.2.5 дахь заалт, 11.3 дахь хэсэг	Төслийн 3 дугаар зүйлийн 3.2 дахь хэсэгт “Үндэсний орон сууцны корпораци болон орон сууцны корпораци (Хамтад нь “Корпораци” гэх)...” гэж заажээ.	Иймд төслийн энэхүү зохицуулалттай уялдуулан төслийн 11 дүгээр зүйлийн 11.2 дахь хэсэг, 11.2.1-11.2.5 дахь заалт, 11.3 дахь хэсэгт “Үндэсний орон сууцны корпораци болон орон сууцны корпораци” гэснийг “корпораци” гэж өөрчлөх.
20.	Төслийн 12 дугаар зүйлийн 12.1.1-12.1.4 дэх заалт	Төслийн 12 дугаар зүйлийн 12.1.1-12.1.4 дэх заалтын эхний үгнүүдийн эхний үсгийг том, жижиг өөр өөрөөр бичсэн байна.	Үүнийг жигдлэх.
21.	Төслийн 12 дугаар зүйлийн 12.1.3 дахь заалт	Төслийн 12 дугаар зүйлийн 12.1.3-т “Орон сууцны үнийн судалгаа хийдэг чиглэлээр...”	Иймд тус зохицуулалтын найруулгыг засаж сайжруулах.

		гэж заасан нь найруулга зүйн алдаатай байна.	
22.	Төслийн 13 дугаар зүйлийн 13.1.1-13.1.5 дахь заалт	Төслийн 13 дугаар зүйлийн 13.1.1-13.1.5 дахь заалтын эхний үгнүүдийн эхний үсгийг том, жижиг өөр өөрөөр бичсэн байна.	Үүнийг жигдлэх. Мөн төслийн 13 дугаар зүйлийн 13.1.5 дахь заалтын төгсгөлд цэг тавих.
23.	Төслийн дөрөвдүгээр бүлэг тавдугаар бүлэг, зургадугаар бүлэг, долдугаар бүлэг	Тус төслийн “Дөрөвдүгээр бүлэг Орон сууцжуулалтын талаарх төрийн байгууллагын бүрэн эрх (10-13 дугаар зүйл)”, мөн Дөрөвдүгээр бүлэг Орон сууцны корпораци, түүний үйл ажиллагаа (14-19 дүгээр зүйл)” гэж хоёр удаа “дөрөвдүгээр бүлэг” гэж давхардуулсан байна.	Иймд давхардуулан дугаарласан Дөрөвдүгээр бүлгийг “тавдугаар бүлэг” болгон өөрчилж, таваас долдугаар бүлгийг зургаагаас наймдугаар бүлэг болгон бүлгийн дугаарлалтыг засах.
24.	Төслийн 14 дүгээр зүйлийн 14.3 дахь хэсэг	Төслийн 14 дүгээр зүйлийн “14-3.” гэснийг “14.3.” гэж өөрчлөх.	Төслийн 14 дүгээр зүйлийн “14-3.” гэснийг “14.3.” гэж өөрчлөх.
25.	Төслийн 14 дүгээр зүйлийн 14.5 дахь хэсэг	Төслийн 14 дүгээр зүйлийн 14.5 дахь хэсгийн дугаарлалтын ард цэг тавиагүй байна.	Иймд төслийн 14 дүгээр зүйлийн 14.5 дахь хэсгийн дугаарлалтын ард цэг тавих.
26.	Төслийн 15 дугаар зүйлийн 15.1.3, 15.2.3 дахь заалт	Төслийн 15 дугаар зүйлийн 15.1.3, 15.2.3 дахь заалтын төгсгөлд цэг тавих.	Төслийн 15 дугаар зүйлийн 15.1.3, 15.2.3 дахь заалтын төгсгөлд цэг тавих.
27.	Төслийн 16 дугаар зүйлийн 16.1 дэх хэсэг	Төслийн 16 дугаар зүйлийн 16.1-д “... энэ хуулийн зорилтод нийцүүлэн...” гэж заажээ. Тус төслийн 1 дүгээр зүйлд “Хуулийн зорилго”-ыг тодорхойлсон байна.	Иймд төслийн 16 дугаар зүйлийн 16.1-д “... энэ хуулийн зорилтод нийцүүлэн...” гэж заасныг “... энэ хуулийн зорилгод нийцүүлэн...” гэж өөрчлөх.
28.	Төслийн 16 дугаар зүйлийн 16.1.1-16.1.8 дахь заалт	Төслийн 16 дугаар зүйлийн 16.1.1-16.1.8 дахь заалтын эхний үгнүүдийн эхний үсгийг том, жижиг өөр өөрөөр бичсэн байна. Төслийн 16.1.3-т “...тогтвортой...” гэж алдаатай бичсэн байна.	- Иймд төслийн 16 дугаар зүйлийн 16.1.1-16.1.8 дахь заалтын эхний үгнүүдийн эхний үсгийн жигдлэх. - Мөн төслийн 16.1.3-т “...тогтвортой...” гэж алдаатай бичсэнг “...тогтвортой...” гэж өөрчлөх.

		Төслийн 16.1.6 дахь заалтын дугаарлалтын ард цэг тавиагүй байна. Түүнчлэн төслийн 16.1.7, 16.1.8 дахь заалтыг “16.6.7, 16.6.8” гэж алдаатай дугаарласан байна. Мөн төслийн 16.1.8 дахь заалтын төгсгөлд цэг биш “;” тэмдэгийг бичсэн байна.	- Төслийн 16.1.6 дахь заалтын дугаарлалтын ард <b>цэг</b> тавих. - Төслийн заалтыг “”16.6.7, 16.6.8” гэж алдаатай дугаарласныг <b>“16.1.7, 16.1.8”</b> гэж өөрчлөх. - Төслийн 16.1.8 дахь заалтын төгсгөлд цэг тавих.
29.	Төслийн 16 дугаар зүйлийн 16.2 дахь заалт	Төслийн 16 дугаар зүйлийн 16.2 дахь хэсэгт “Аж ахуй нэгж байгууллага ... байгууллагыг...” гэж алдаатай бичсэнийг өөрчлөх.	Иймд төслийн 16 дугаар зүйлийн 16.2 дахь хэсэгт алдаатай бичсэнийг “ <b>Аж ахуйн нэгж, байгууллага ..... байгууллагыг...</b> ” гэж өөрчлөх.
30.	Төслийн 17 дугаар зүйлийн 17.1.2 дахь заалт	Төслийн 17 дугаар зүйлийн 17.1.2 дахь заалтын төгсгөлд “;” гэж бичих.	Төслийн 17 дугаар зүйлийн 17.1.2 дахь заалтын төгсгөлд “;” гэж бичих.
31.	Төслийн 11 дүгээр зүйлийн 11.2.5 дахь заалт, 18 дугаар зүйлийн 18.1, 18.2 дахь заалт, төслийн 20-25 дугаар зүйл	Төслийн дээрх зохицуулалтад “... төлөөлөн удирдах зөвлөл...”, “...Төлөөлөн Удирдах Зөвлөл...”, “...Төлөөлөн удирдах зөвлөл...”, “ТУЗ”, “...удирдах зөвлөл...” гэж өөр өөрөөр бичсэн байна. заажээ.	Дээрх нэр томъёог Компанийн тухай хууль болон бусад хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй хууль тогтоомжид “төлөөлөн удирдах зөвлөл” гэж бичсэн байна. Иймд зөрүүтэй бичсэн зохицуулалт дахь нэр томъёог зөв болгон бичих.
32.	Төслийн 18 дугаар зүйлийн 18.1 дэх хэсэг	Төслийн 18 дугаар зүйлийн 18.1-д “Орон сууцны корпораци нь Компанийн тухай хуульд заасны дагуу өрийн бичиг гаргах асуудлыг төлөөлөн удирдах зөвлөл гаргана.” гэж заасан нь найруулга зүйн хувьд алдаатай байна.	Иймд тус зохицуулалтыг өөрчлөн найруулах. Тухайлбал, Орон сууцны корпорациас өрийн бичиг гаргах асуудлыг Компанийн тухай хуульд заасны дагуу төлөөлөн удирдах зөвлөл шийдвэрлэнэ.
33.	Төслийн 19 дүгээр зүйлийн 19.2 дахь заалт	Төслийн 19 дүгээр зүйлийн 19.2 дахь заалтад “...25.1.2, 25.1.4-д...” гэж заажээ.	Үүнийг “...25.1.2, <b>25.1.4-т...</b> ” гэж өөрчлөх.

34.	Төслийн 13 дугаар зүйл, мөн зүйлийн 13.1 дэх хэсэг, 14 дүгээр зүйлийн 14.5 дахь хэсэг, 17 дугаар зүйлийн 17.1.4 дэх заалт, 20 дугаар зүйлийн 20.2 дахь заалт, 21 дүгээр зүйлийн 21.7 дахь хэсэг	Тус зохицуулалтад “...Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал...”, “иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал...”, “...иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал...” гэх мэт өөр өөрөөр бичсэн байна.	Дээрх нэр томъёог Монгол Улсын Үндсэн хууль болон бусад хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй хууль тогтоомжид “...иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал...” гэж бичсэн байна. Иймд зөрүүтэй бичсэн зохицуулалт дахь нэр томъёог зөв болгон бичих.
35.	Төслийн 20 дугаар зүйлийн зүйлийн 20.1.1-20.1.3 дахь заалт, мөн зүйлийн 20.4.1-20.4.3 дахь заалт	Төслийн 20 дугаар зүйлийн зүйлийн 20.1.1-20.1.3 дахь заалт, мөн зүйлийн 20.4.1-20.4.3 дахь заалтын эхний үгнүүдийн эхний үсгийг том, жижиг өөр өөрөөр бичсэн байна. Мөн төслийн 20 дугаар зүйлийн 20.1.3 дахь заалтын төгсгөлд цэг биш “;” бичсэн байна.	Иймд дээрх зохицуулалтуудыг жигдлэх. Мөн төслийн 20 дугаар зүйлийн 20.1.3 дахь заалтын төгсгөлд цэг тавих.
36.	Төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.3.1-21.3.4 дэх заалт	Төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.3.1-21.3.4 дэх заалтын эхний үгнүүдийн эхний үсгийг том, жижиг өөр өөрөөр бичсэн байна.	Үүнийг жигдлэх.
37.	Төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.4.2, 21.4.3 дахь заалт	Төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.4.2-т <b>“өөрөө, эсхүл нэгдмэл ашиг сонирхолтой этгээд нь банк, барилга, орон сууцны санхүүжилтийн компанийн эрх бүхий албан тушаалтан, түүний холбогдох этгээд бус байх”</b> гэж, мөн зүйлийн 21.4.3-т <b>“өөрөө, эсхүл нэгдмэл ашиг сонирхолтой этгээд нь банк, барилга, орон сууцны санхүүжилтийн компанийн</b>	Иймд дээрх зохицуулалтыг нэгтгэх. Тухайлбал, төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.4.2 дахь заалтад <b>“өөрөө, эсхүл нэгдмэл ашиг сонирхолтой этгээд нь банк, барилга, орон сууцны санхүүжилтийн компанийн эрх бүхий албан тушаалтан, түүний холбогдох этгээд бус байх, эсхүл хувьцааны 5 ба түүнээс дээш хувийг эзэмшдэггүй байх”</b> гэж тусгаж болох юм.

		<i>хувьцааны 5 ба түүнээс дээш хувийг эзэмшдэггүй байх</i> ” гэж тус тус заажээ. Дээрх хоёр зохицуулалтыг тус тусад нь тусгах нь оновчгүй байна.	
38.	Төслийн 22 дугаар зүйлийн 22.1.1-22.1.13 дахь заалт	Төслийн 22 дугаар зүйлийн 22.1.1-22.1.13 дахь заалтын эхний үгнүүдийн эхний үсгийг том, жижиг өөр өөрөөр бичсэн байна.	Үүнийг жигдлэх.
39.	Төслийн 24 дүгээр зүйлийн 24.1.1-24.1.10 дахь заалт	Төслийн 24 дүгээр зүйлийн 24.1.1-24.1.10 дахь заалтын эхний үгнүүдийн эхний үсгийг том, жижиг өөр өөрөөр бичсэн байна.	Үүнийг жигдлэх.
40.	Төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.4 дэх хэсэг	Төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.4-т <i>“Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус гишүүн нь Компанийн тухай хуулийн 79.1.1-79.1.5-д зааснаас гадна дараах шалгуурыг хангасан байна.”</i> гэж заажээ. Ийнхүү төслийн 21.4.1-21.4.3 дахь заалтад 3 үндэслэлийг тусгасан байна. Төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.3.1-21.3.4 дэх заалтад ТУЗ-ийн дарга, гишүүнд тавигдах нийтлэг шалгуур тусгасан байна. Тухайлбал, зээл, татвар, батлан даалт, баталгааны гэрээгээр хүлээсэн хугацаа хэтэрсэн аливаа өргүй байх, Эрүүгийн хуульд заасан зарим гэмт хэрэг үйлдэж, шүүхээр ял шийтгүүлж байгаагүй байх гэх мэт. Гэхдээ тус шалгуур нь Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус гишүүнд хамаарахгүй байна. Учир нь хуулийн төсөлд ТУЗ-ийн хараат бус гишүүнд тавигдах шалгуурыг Компанийн тухай	Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус гишүүнд төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.3.1-21.3.4 дэх заалтад заасан ТУЗ-ийн дарга, гишүүдэд тавигдах шалгуурыг нэмж тавих шаардлагатай эсэхийг судлах үзэх нь зүйтэй.

		хуулийн 79.1.1-79.1.5-д зааснаас гадна төслийн 20 дугаар зүйлийн 20.4.1-20.4.3-т заасан шалгуурыг хангасан байх шаардлагатай тавьсан байна.	
41.	Төслийн 23 дугаар зүйлийн 23.4 дэх хэсэг	Төслийн 23 дугаар зүйлийн 23.4-т “...Гэрээнд ... хөлс, урамшуулал ...” гэснийг “...Гэрээнд ... <b>цалин хөлс</b> , урамшуулал ...” гэж өөрчлөх.	Төслийн 23 дугаар зүйлийн 23.4-т “...Гэрээнд ... хөлс, урамшуулал ...” гэснийг “...Гэрээнд ... <b>цалин хөлс</b> , урамшуулал ...” гэж өөрчлөх.

Түүнчлэн, энэхүү шалгах хэрэгслийн дагуу хуулийн төслийг Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 28 дугаар зүйлд заасан хуулийн төслийн бүтэц, хэлбэр, 29 дүгээр зүйлд заасан хуулийн төслийн эх бичвэрийн агуулгад тавих нийтлэг шаардлага, 30 дугаар зүйлд заасан хуулийн төслийн хэл зүй, найруулгад тавих нийтлэг шаардлагад нийцүүлэн боловсруулсан эсэхийг дараах байдлаар шалгасан.

**Хүснэгт 9.** Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 28, 29, 30 дугаар зүйлд заасан шаардлагад нийцүүлэн боловсруулсан эсэх.

<b>Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 28 дугаар зүйлд заасан Хуулийн төслийн бүтэц, хэлбэр</b>	
Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн зохицуулалт	Хуулийн төслийн зохицуулалтад үнэлгээ хийсэн байдал
28.1.Хуулийн төсөл дараах бүтэцтэй байна: 28.1.1.хуулийн төслийн гарчиг; 28.1.2.хуулийн төслийн бүтцийн үндсэн нэгж болох зүйл; 28.1.3.зүйлийн доторх хэсэг; 28.1.4.хэсгийн доторх заалт; 28.1.5.заалтын доторх дэд заалт; 28.1.6.шаардлагатай бол бүлэг, дэд бүлэг, хэсэг, дэд хэсэг, анги.	Тус хуулийн төсөл нь нийт 8 бүлэг, 29 зүйлтэй байна. Гэвч хуулийн төсөлд “Дөрөвдүгээр бүлэг”-ийг давхардуулан бичсэн байна. Мөн хуулийн төсөлд зарим зүйл, хэсэг, заалтын дугаарлалтыг алдаатай байдлаар бичсэн байна. Иймд тус зохицуулалтуудын дугаарлалтыг зөв болгож засах нь зүйтэй. Энэ талаар хүснэгт 8-д дэлгэрэнгүй тайлбарлаж, санал дэвшүүлсэн болно.
<b>Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлд заасан Хуулийн төслийн эх бичвэрийн агуулгад тавих нийтлэг шаардлага</b>	
Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн зохицуулалт	Хуулийн төслийн зохицуулалтад үнэлгээ хийсэн байдал
29.1.1.Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээнд	Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 5 дугаар сарын 13-ны өдрийн 52 дугаар тогтоолоор баталсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны

<p>нийцсэн, бусад хууль, үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлал, Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлоготой уялдсан байх;</p>	<p>хөгжлийн бодлогын хүрээнд 2021-2030 онд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа, Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр, Монгол Улсын Их Хурлын 2025 оны 11 дүгээр сарын 28-ны өдрийн 109 дүгээр тогтоолоор баталсан Монгол Улсыг 2026-2030 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл, Мөн Монгол Улсын Засгийн газрын 2024 оны 11 дүгээр сарын 20-ны өдрийн 181 дүгээр тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2028 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл” зэрэг бодлогын баримт бичгүүдэд тусгагдсан бодлого, арга хэмжээтэй харилцан уялдаж байна.</p>
<p>29.1.2. Тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцаанд хамаарах асуудлыг бүрэн тусгасан байх;</p>	<p>Судалгаагаар энэ төрлийн зөрчилтэй асуудал тогтоогдоогүй.</p>
<p>29.1.3. Тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцааны хүрээнээс хальсан асуудлыг тусгахгүй байх;</p>	<p>Хуулийн төсөл зохицуулах харилцаа, хүрээнээс хальсан зүйл судалгаагаар тогтоогдоогүй.</p>
<p>29.1.4. Тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцаанд үл хамаарах хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах буюу хүчингүй болсонд тооцох тухай заалт тусгахгүй байх;</p>	<p>Судалгаагаар энэ төрлийн зөрчилтэй асуудал тогтоогдоогүй.</p>
<p>29.1.5 Зүйл, хэсэг, заалт нь хоорондоо зөрчилгүй байх;</p>	<p>Харилцан уялдаа хэсэгт төслийн зарим зүйл, заалт нь хоорондоо зөрчилтэй байгааг асуудлыг судлан үзсэн болно.</p>
<p>29.1.6. Хэм хэмжээ тогтоогоогүй, тунхагласан шинжтэй буюу нэг удаа хэрэгжүүлэх заалт тусгахгүй байх;</p>	<p>Судалгаагаар энэ төрлийн зөрчилтэй асуудал тогтоогдоогүй.</p>
<p>29.1.7. Бусад хуулийн заалтыг давхардуулан заахгүйгээр шаардлагатай бол түүнийг эш татах, энэ тохиолдолд эшлэлийг тодорхой хийж, хуулийн нэр болон хэвлэн нийтэлсэн албан ёсны эх сурвалжийг бүрэн гүйцэд заасан байх;</p>	<p>Судалгаагаар энэ төрлийн зөрчилтэй асуудал тогтоогдоогүй.</p>
<p>29.1.8. Тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн</p>	<p>Судалгаагаар энэ төрлийн зөрчилтэй асуудал тогтоогдоогүй.</p>

<p>харилцаа, хуулийн үйлчлэл хүрээ, эрх зүйн харилцаанд оролцогч хүн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, зохицуулалтад удирдлага болгох зарчим, харгалзан үзэх нөхцөл байдал, нийтийн эрх зүйн этгээдийн чиг үүрэг, эрх хэмжээ, тэдгээрийг биелүүлэх журмыг тусгасан байх.</p>	
<p><b>Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 30 дугаар зүйлд заасан Хуулийн төслийн хэл зүй, найруулгад тавих нийтлэг шаардлага.</b></p>	
<p>30.1.1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, бусад хуульд хэрэглэсэн нэр томъёог хэрэглэх;</p>	<p>Тус хуулийн төсөлд “Хөлслөх орон сууц” гэх нэр томъёог тусгасан байна. Харин одоо хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй “Багшийн хөгжлийг дэмжих тухай хууль”-ийн 15 дугаар зүйлийн 15.1.2-т “багшийг түрээсийн орон сууц, ...” гэж заажээ. Дээрхээс үзвэл, хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй хууль тогтоомжид “хөлслөх орон сууц” гэх нэр томъёог хэрэглээгүй байна. Харин “түрээсийн орон сууц” гэх нэр томъёог хэрэглэжээ. Иймд тус нэр томъёотой холбоотой асуудлыг дахин нягтлан үзэх нь зүйтэй. Мөн цаашид хөлслөх орон сууц гэх нэр томъёог хэрэглэх тохиолдолд дээрх хуулийн зохицуулалтад заасан нэр томъёог өөрчлөх нь зүйтэй.</p> <p>Түүнчлэн, хуулийн төсөлд нэр томъёотой холбоотой хэд хэдэн асуудал байсан бөгөөд тус асуудлыг “Практикт хэрэгжих боломж”, “Ойлгомжтой байдал”, “Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд сонгон авсан зохицуулалтыг үнэлэхдээ судлан үзсэн болно.</p>
<p>30.1.2. Нэг нэр томъёогоор өөр өөр ойлголтыг илэрхийлэхгүй байх;</p>	<p>Судалгаагаар энэ төрлийн зөрчилтэй асуудал тогтоогдоогүй.</p>
<p>30.1.3. Үг хэллэгийг монгол хэл бичгийн дүрэмд нийцүүлэн хоёрдмол утгагүй товч, тодорхой, ойлгоход хялбараар бичих;</p>	<p>Хүснэгт 8-д төслийн зарим зүйл, заалт нуршуу, тодорхойгүй, найруулга зүйн алдаатай байдлыг судлан үзсэн.</p>
<p>30.1.4. Хүч оруулсан нэр томъёо хэрэглэхгүй байх;</p>	<p>Судалгаагаар энэ төрлийн зөрчилтэй асуудал тогтоогдоогүй.</p>
<p>30.1.5. Жинхэнэ нэрийг ганц тоон дээр хэрэглэх.</p>	<p>Судалгаагаар энэ төрлийн зөрчилтэй асуудал тогтоогдоогүй.</p>

### 3.4. “ХАРИЛЦАН УЯЛДАА” ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭЭР ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ

“Харилцан уялдаа” гэсэн шалгуурын хүрээнд хууль тогтоомжийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх стандарт асуултуудад хариулах замаар зохицуулалт нэг бүрийн уялдаа холбоог шалгах учраас шалгах хэсгээ сонгохдоо хуулийн төслийн тодорхой заалт, зохицуулалтыг бус тухайн төслийг бүхэлд нь сонгох нь зүйтэй. Өөрөөр хэлбэл, харилцан уялдаа гэсэн шалгуурын хүрээнд хууль тогтоомжийн давхардал, хийдэл, зөрчлийг судлан, дотоод болон бусад хуультай уялдах уялдаа холбоог сайжруулна. Энэ хүрээнд хуулийн төслийн зохицуулалтууд өөр хоорондоо болон хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй зохицуулалттай харилцан уялдаж байгаа эсэхэд дүн шинжилгээ хийнэ.

#### Хүснэгт 10. Харилцан уялдаатай эсэхийг үнэлсэн байдал

Аргачлалд заасан асуулт	Хуулийн төслийг үнэлсэн байдал
Хуулийн төслийн зохицуулалт нь тухайн хуулийн зорилттой нийцэж байгаа эсэх	Хуулийн төслийн зохицуулалт нь тухай хуулийн зорилготой нийцэж байна. Гэхдээ тус хуулийн төсөлд тухайн хуулийн зорилгод тусгаагүй зарим асуудлыг зохицуулсан байна. Иймд тус хуулийн төслийн зорилгыг дахин нягтлан үзэх нь зүйтэй.
Хуулийн төслийн нэр тухайн харилцаанд хамаарах хууль мөн эсэх	Хуулийн төслийн нэр нь “Орон сууцжуулалтын тухай хууль” бөгөөд төслийн нэр нь тухайн харилцаанд хамааралтай байна.
Хуулийн төслийн зүйл, заалт нь тухайн хуулийн төсөл болон бусад хуулийн заалттай нийцэж байгаа эсэх	<p>Төслийн 11 дүгээр зүйлийн 11.4-т “Төрийн албан хаагчдад зориулсан тухайлсан орон сууцны хөтөлбөр хэрэгжүүлсэн тохиолдолд шаардагдах зардлыг тухайн оны улсын төсөвт тусгана.” гэж заажээ. Тус хуулийн төслийн энэхүү зохицуулалтад л төрийн албан хаагчдад зориулсан тухайлсан орон сууцны хөтөлбөртэй холбоотой зохицуулалтыг тусгасан бөгөөд өөрөөр төрийн албан хаагчтай хамааралтай зохицуулалтыг тусгаагүй байна.</p> <p>Хуулийн төслийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.9 дэх заалт, 7 дугаар зүйлийн 7.1 дэх хэсэгт заасан зохицуулалтаас харвал, нийгмийн орон сууцанд өөрийн өмчлөл дээр орон сууцгүй, хөдөлмөр эрхлэх боломжгүй ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийг хамруулахаар байна.</p> <p>Харин төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.2-т заасан “Хөлсний орон сууц”, мөн зүйлийн 7.3-т заасан “Хөлслөөд өмчлөх орон сууц”-д өөрийн өмчлөлийн орон сууцгүй, орон сууц худалдан авах боломжгүй, ипотекийн зээлийн үндсэн нөхцөл, шаардлагыг хангахгүй, хөлслөөд өмчлөх болон хөлсний</p>

орон сууцны төлбөрийг төлөх чадамжтай, хөдөлмөр эрхэлдэг иргэнийг хамруулахаар байна.

Тэгэхээр төрийн албан хаагчдын хувьд төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.2, 7.3 дахь хэсэгт заасан хөлсний орон сууц, хөлслөөд өмчлөх орон сууцанд хамрагдах боломжтой байна. Гэхдээ хуулийн төслийн дээрх зохицуулалтад иргэдийг хэрхэн эрэмбэлэх талаар тодорхой тусгаагүй байна. Хэдийгээр төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.3 дахь хэсэгт заасан хөлслөөд өмчлөх орон сууцтай холбоотой зохицуулалтад “өрхийн орлогын түвшнээр эрэмбэлж, бага орлоготой өрхөөс эхлүүлэх дарааллаар хамруулна.” гэж заасан боловч энэхүү зохицуулалтын хүрээнд л зөвхөн иргэдийг хөлслөөд өмчлөх орон сууцанд хамруулах нь учир дутагдалтай юм. Тухайлбал, төрийн албан хаагчдын хувьд ТАТХ болон бусад хууль тогтоомжид төрийн албан хаагчдын нийгмийн баталгаатай холбоотой зохицуулалтыг тусгасан. Энэ хүрээнд төрийн албан хаагчдыг орон сууцжуулах хөтөлбөрт хамруулах асуудал ч хөндөгдөх учиртай. Иймд тус хуулийн төсөлд иргэдээс гадна төрийн албан хаагчдыг орон сууцжуулах асуудлыг нарийвчлан тусгах өгөх нь зүйтэй.

Төслийн 5 дугаар зүйлийн 5.1.4-т “орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэдэд хөлслүүлэх орон сууцыг хөнгөлөлттэй олгох, орон сууцны зардлын татаасыг нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага эсхүл аймаг, нийслэлийн Засаг даргын урсгал зардалд тусгах” гэж, харин төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.5-д “Нийгмийн орон сууцанд иргэнийг хамруулахад шаардлагатай зардлыг нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын жил бүрийн төсөвт тусгана.” гэж тус тус заажээ. Энэхүү 2 зохицуулалт нь өөр хоорондоо уялдаа холбоо бүхий зохицуулалт боловч ялгамжтай байдлаар тусгагдсан байна.

Мөн төслийн 5 дугаар зүйлийн 5.1.4 дэх заалтыг агуулгыг харвал, орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэдэд хөлслүүлэх орон сууцыг хөнгөлөлттэй олгох асуудал хөндөгдөж байна. Гэтэл төслийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.9-д “орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэн” гэж энэ хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1 дэх хэсэгт заасан нийгмийн орон сууцанд хамрагдах хүсэлтэй, өөрийн өмчлөл дээр орон сууцгүй, хөдөлмөр эрхлэх боломжгүй ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэнийг хэлнэ гэж, мөн төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.1-д “Орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй

	<p><i>иргэнийг нийгмийн орон сууцанд хамруулна.</i>” гэж тус тус заажээ.</p> <p>Дээрх зохицуулалтуудаас үзвэл, орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэдийг нийгмийн орон сууцанд хамруулах талаар тус хуулийн төсөлд тусгагдсан атал төслийн 5 дугаар зүйлд нийгмийн орон сууцанд хамруулах асуудлыг бус харин хөлслүүлэх орон сууцыг хөнгөлөлттэй олгох гэж тусгасан зохицуулалт хоорондын уялдаа холбоог алдагдуулж байна.</p> <p>Мөн төслийн 2 дугаар бүлгийн нэр нь “Орон сууцжуулах үйл ажиллагаа” боловч тус бүлэгт зөвхөн 5 дугаар зүйл хамаарч байх бөгөөд 5 дугаар зүйлийн нэр нь “Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны зарчим” байна. Иймд тус зарчимтай холбоотой зохицуулалтыг тусад нь бүлэг болгон хуульчлах шаардлагагүй байна. Мөн бүлгийн нэр, зохицуулалтын нэр өөр хоорондоо бүрэн хамааралтай эсэхийг нягтлах үзэх нь зүйтэй.</p>
<p>Хуулийн төслийн зүйл, заалт нь тухайн хуулийн төслийн болон бусад хуулийн заалттай давхардсан эсэх</p>	<p>Төслийн 11 дүгээр зүйлд Засгийн газрын бүрэн эрхийг тусгасан бөгөөд мөн зүйлийн 11.2.3-т <i>“Үндэсний орон сууцны корпораци болон Орон сууцны корпорацийн дүрмийг батлах”</i> гэж заажээ. Харин төслийн 13 дугаар зүйлд “Аймаг, нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал, Засаг даргын бүрэн эрх”-ийг тусгасан бөгөөд мөн зүйлийн 13.1.5-д <i>“Энэ хууль болон Компанийн тухай хуульд нийцүүлэн Орон сууцны корпорацийн дүрмийг батлах”</i> гэж заажээ. Дээрх хоёр зохицуулалтад аль алинд нь орон сууцны корпорацийн дүрмийг батлах эрх олгогдсон байгаа нь хуулийн төслийн зохицуулалтууд давхардаж байгааг илэрхийлж байна. Нөгөөтээгүүр, тус зохицуулалтууд өөр хоорондоо зөрчилдөж байна. Иймд дээрх зохицуулалтуудын уялдаа холбоог хангаж, өөрчлөн найруулах нь зүйтэй.</p>
<p>Хуулийн төсөлд байх шаардлагатай зохицуулалтыг орхигдуулсан эсэх</p>	<p>Төслийн 7 дугаар зүйлд төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах 3 төрлийг зааж өгсөн байна. Үүнд, нийгмийн орон сууц, хөлсний орон сууц, хөлслөөд өмчлөх орон сууц хамаарч байна. Хэдийгээр төслийн 12 дугаар зүйлийн 12.1.4-т <i>“Нийгмийн орон сууц, хөлсний орон сууц, хөлслөөд өмчлөх орон сууцны хөтөлбөрт иргэний хамруулах журам, хөлслөх хугацаа, төлбөр тогтоох аргачлалыг Нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагатай хамтран боловсруулж батлах”</i> гэж заасан боловч зарим асуудлыг хуулийн төсөлд тусгах шаардлагатай. Учир нь Монгол Улсын Засгийн газрын 2025</p>

оны 12 дугаар сарын 17-ны өдрийн 206 дугаар тогтоолоор баталсан “Захиргааны хэм хэмжээний актыг хууль тогтоомжид нийцүүлэх зарим арга хэмжээний тухай” тогтоолыг анхаарч үзэх нь зүйтэй.

Нөгөөтээгүүр, орон сууцжуулах асуудал нь Монгол Улсын иргэдэд чиглэсэн асуудал мөн боловч иргэдээс гадна төрийн албан хаагчид, олон хүүхэдтэй өрх, залуу гэр бүлийг орон сууцжуулах асуудлыг тодорхой байдлаар буюу эрэмбэ тогтооход авч үзэх шалгууруудад хамааруулан хуулийн төсөлд тусгах нь зүйтэй гэж үзэж байна.

Мөн тус хуулийн төсөлд орон сууцны корпораци, түүний үйл ажиллагаатай холбоотой зохицуулалтыг бие даасан бүлэг болгон тусгасан боловч үндэсний орон сууцны корпораци, түүний үйл ажиллагаатай холбоотой зохицуулалтыг тус хуулийн төсөлд тодорхой тусгаагүй байна. Энэхүү асуудлыг энэ хуулийн төсөлд тусгах шаардлагатай эсэхийг нягтлан үзэх нь зүйтэй.

## **ДӨРӨВ. ДҮГНЭЛТ, САНАЛ**

Орон сууцжуулах тухай анхдагч хуулийн төслийг Монгол Улсын Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 3 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх аргачлал”-ын дагуу үнэлэв.

Энэхүү хуулийн төсөл нь орон сууцжуулахтай холбоотой холбоотой асуудлыг цогцоор нь тусгасан анхдагч хуулийн төсөл байна. Иймд тус хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэхдээ хуулийн төслийн зорилго, хамрах хүрээ, зохицуулах асуудалтай уялдуулан аргачлалд заасан “Зорилгод хүрэх байдал”, “Практикт хэрэгжих боломж”, “Ойлгомжтой байдал”, “Харилцан уялдаа” гэсэн 4 шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд бүхэлд нь үнэлж дараах дүгнэлт, саналыг дэвшүүлж байна.

### **Зорилгод хүрэх байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:**

- **Төслийн 5 дугаар зүйлд** заасан орон сууцжуулах үйл ажиллагааны зарчим, төслийн 7 дугаар зүйлд заасан төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төрөл, төслийн 13 дугаар зүйлд заасан аймаг, нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал, Засаг даргын бүрэн эрхтэй холбоотой зохицуулалт зорилгодоо хүрч байгаа эсэх үнэллээ.

- ОСтХ-ийн төслийн 5 дугаар зүйлд тусгасан зарчмуудыг харвал, зарчим гэхээсээ илүүтэйгээр зохицуулалтын шинжийг агуулсан байна. Энэ нь ЗГ-ын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”-ын Гуравдугаар бүлгийн 3.7-д заасан “хуулийн зарчмын утгыг ... хэтэрхий нуршсан олон үгээр томъёолохоос зайлсхийнэ.” гэсэн зохицуулалттай зөрчилдөж байна гэж дүгнэж байна.

**Санал:** Хуулийн төслийн 5 дугаар зүйлд заасан “зарчим”-тай холбоотой зохицуулалт нь зорилгодоо бүрэн хүрэх боломжгүй байх тул тус зохицуулалтыг боловсронгуй болгох нь зүйтэй.

- **Төслийн 7 дугаар зүйлд** “Төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төрөл”-ийг тусгажээ. Тус зохицуулалт нь ОСтХ-ийн төслийн 1 дүгээр зүйлд заасан хуулийн зорилтыг хангахад чиглэсэн гол зохицуулалтуудын нэг юм.

Төслийн 7 дугаар зүйлд заасан төрөөс иргэдийн орон сууцжуулах төрөл нь бага орлоготой иргэд, ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн орлогод нийцсэн байх бөгөөд өөрийн орлого, санхүүгийн нөхцөлд байдалд тохируулан орон сууцжуулалтын төрлийг сонгох боломжтой байгаа нь давуу тал болж байна. Нөгөөтээгүүр, тус хууль хэрэгжиж эхэлснээр орон сууцанд хамрагдах хүсэлтэй иргэдийн тоо их байгаатай холбоотойгоор орлогод нийцсэн орон сууцны хүрэлцээ хангалтгүй байх, хамрагдах иргэдийн тоо, оочир дараалал нэмэгдэх, эрх бүхий албан тушаалтнуудад хахууль өгөх, танил тал, албан тушаалын байдлаа ашиглах гэх мэт эрсдэлтэй нөхцөл байдал үүсэхийг үгүйсгэх аргагүй юм. Иймд дээрх сөрөг нөлөөллийг тооцоолж, тухайн хуулийн төслийн зохицуулалтыг эерэг байдлаар практикт хэрэгжүүлэх нөхцөл боломжийг бүрдүүлэхэд анхаарах нь зүйтэй. Мөн төрийн албан хаагчдыг орон сууцжуулах асуудлыг хуулийн төсөлд тусад нь тусгах асуудлыг судлан үзэх нь зүйтэй.

Хэдийгээр тус зохицуулалтыг хэрэгжүүлэхэд явцад сөрөг нөлөөлөл үүсэх эрсдэлтэй ч хуулийн төслийн зорилго, төслийн 7 дугаар зүйлд заасан төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төрөл болон түүнтэй холбоотой бусад зохицуулалтын хувьд зорилгодоо хүрэх, практикт эерэг нөлөөлөл үзүүлж хэрэгжих боломжтой зохицуулалт байна.

**Санал:** Төслийн 7 дугаар зүйлд заасан зохицуулалтыг сайжруулж, төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төрөл бүрд хамрагдах иргэдийг сонгон шалгаруулах журмыг тодорхой байдлаар тусгах, боловсронгуй болгох шаардлагатай байна. Мөн хуулийн төслийн 7 дугаар зүйлд заасан тус зохицуулалттай холбоотой “Ойлгомжтой байдал”, “Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн үнэлгээ, санал, дүгнэлтийг харгалзах үзэх нь зүйтэй.

- **Төслийн 1 дугаар зүйлд** “Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, Засаг даргын бүрэн эрх”-тэй холбоотой зохицуулалтыг тусгахаар заасан боловч 13 дугаар зүйлийн 13.1 дэх хэсэгт зөвхөн аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрхийг заажээ.

Түүнчлэн, төслийн 13 дугаар зүйлийн 13.1 дэх хэсэгт “Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал нь орон сууцжуулалтын талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ” гэж тодорхой байдлаар тусгасан. Гэтэл тус зохицуулалтыг Засаг даргын бүрэн эрхэд хамааруулан ойлгон гэж явцууруулан тайлбарлах боломжгүй, мөн хууль хэрэглээний хувьд практикт хэрэгжүүлэхэд хүндрэлтэй, маргаан бүхий асуудал дагуулах эрсдэлтэй байна.

Иймд төслийн 13 дугаар зүйлд заасан Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, Засаг даргын бүрэн эрх”-тэй холбоотой зохицуулалт зорилгодоо бүрэн хүрэх боломжгүй гэж үзэж байна.

**Санал:** Иймд төслийн дээрх зохицуулалтыг засаж сайжруулах шаардлагатай.

#### **Практик хэрэгжих боломж шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:**

- **Төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.3.3 дахь заалт болон төслийн 23 дугаар зүйлийн 23.13.4 дэх заалтад** заасан зохицуулалтад Эрүүгийн хуулийн 4 бүлгийн 36 зүйлд заасан гэмт хэрэг хамаарч байна. Гэсэн хэдий ч төслийн дээрх зохицуулалтад тусгагдсан “...авлига, албан тушаалын...” гэмт хэрэг гэх ойлголтоос зөвхөн Авлигын гэмт хэргийг Эрүүгийн хуулийн 22 дугаар бүлэгт тодорхойлон тусгасан.

Өөрөөр хэлбэл, Эрүүгийн хуулийн 22 дугаар бүлгийн нэр нь “Авлигын гэмт хэрэг” бол төслийн дээрх зохицуулалтад “авлига, албан тушаалын гэмт хэрэг” буюу авлигаас гадна албан тушаал гэх утгыг агуулж байна. Иймээс ч практикт “авлига, албан тушаалын гэмт хэрэг” гэсэн нэр томъёотой холбоотой маргаан үүсдэг.

Санал: Иймд хуулийн төслийн 21 дүгээр зүйлийн 21.3.3 дахь заалт болон төслийн 23 дугаар зүйлийн 23.13.4 дэх заалтад заасан зохицуулалтыг практикт нэг мөр ойлгон, хүндрэл бэрхшээлгүй хэрэгжүүлэхийн тулд “...авлига, албан тушаалын...” гэснийг “...авлигын...” гэх өөрчлөх нь зүйтэй.

- **Төслийн 6 дугаар бүлгийн** нэр нь “Тайлагнал, ил тод байдал, хяналт” боловч төслийн 25 дугаар зүйлд “Санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлагнал”-ын талаар, төслийн 26 дугаар зүйлд “Ил тод байдал”-ын талаар тусгасан байна. Өөрөөр хэлбэл, төслийн 6 дугаар зүйлд “хяналт” асуудлыг тусгаагүй орхигдуулсан байна.

Төслийн 25 дугаар зүйлд аудитын дүгнэлт болон жилийн эцсийн тайлангуудыг ТУЗ-өөс Засгийн газарт хүргүүлэхээр тусгасан байх боловч ямар хугацааны дотор хүргүүлэх талаар тодорхой тусгаагүй байна. Дээрх хоёр асуудлыг тодорхой байдлаар хуулийн төсөлд тусгаагүй нь тус зохицуулалтыг практикт нэг мөр ойлгон хэрэгжүүлэхэд хүндрэлтэй нөхцөл байдал үүсэхээр байна.

Төслийн 26 дугаар зүйлд ил тод байдлыг тусгасан бөгөөд тус зүйлийн 26.1-д *“Корпорацн жилийн тайлан, тайлан тэнцэл, орлого зарлагын тайлан болон аудитын дүгнэлтийг нийтэд мэдээлнэ.”* гэж заажээ. Энэхүү зохицуулалт нь мэдээллийн ил тод байдлыг хангахад чиглэсэн зохицуулалт боловч тодорхой хугацаа тогтоохгүйгээр тусгасан нь практикт тус зохицуулалтын ач холбогдлыг бууруулж байна.

**Санал:** Төслийн 6 дугаар зүйлд “хяналт”-ын асуудлыг тодорхой байдлаар тусгах;

Төслийн 25 дугаар зүйлд заасан зохицуулалтыг боловсронгуй болгож, практикт нэг мөр ойлгон хэрэгжүүлэх боломжтой байдлаар засаж сайжруулах;

Төслийн 25 дугаар зүйлийн 25.1-д тодорхой хугацааны дотор нийтэд мэдээлэх асуудлыг тусгах.

Түүнчлэн, тус бүлгийн зохицуулалтыг дахин нягтлан үзэж, сайжруулах шаардлагатай. Нөгөөтээгүүр, төслийн 6 дугаар бүлгийн дугаарлалт 7 дугаар бүлэг болж өөрчлөгдөхөөр байна. Энэ талаар судалгааны “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд тодорхой тусгасан болно.

#### **Ойлгомжтой байдал, Харилцан уялдаа шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:**

Тус 2 шалгуур үзүүлэлтийг хүрээнд хуулийн төслийг бүхэлд нь үнэлсэн бөгөөд холбогдох дүгнэлт, саналыг тухай бүр нь гаргасан учир судалгааны холбогдох хэсгийн дүгнэлт, саналтай танилцана уу.

### **ТАВ. АШИГЛАСАН ЭХ СУРВАЛЖ**

#### **Хууль тогтоомж, эрх зүйн акт**

- Монгол Улсын Үндсэн хууль, Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл, (1992), №1;
- Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын сонгуулийн тухай хууль, Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл, (2020), №8;

- Багшийн хөгжлийг дэмжих тухай хууль, Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл, (1992), №1;
- Банкин дахь мөнгөн хадгаламжид баталгаа гаргах тухай хууль, Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл, (2018), №31;
- Компанийн тухай хууль, Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл, (2011), №42;
- Монгол Улсын Ерөнхийлөгчийн сонгуулийн тухай хууль, Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл, (2021), №2;
- Монгол Улсын Их Хурлын сонгуулийн тухай хууль, Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл, (2019), №49;
- Нийгмийн халамжийн тухай хууль, Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл, (2012), №8;
- Төрийн албаны тухай хууль, Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл, (2018), №1;
- Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хууль, Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл, (2013), №24;
- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл, (2015), №28;
- Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль, Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл, (2010), №20;
- “Алсын хараа 2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого;
- Монгол Улсын Засгийн Газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр;
- Монгол Улсын Үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлал;
- Санхүү, эдийн засгийн сайд, Дэд бүтцийн сайдын хамтарсан 52/37 дугаар тушаал;

## **Бусад**

- “МИК Холдинг ХК” 2024 оны жилийн тайлан, [https://www.mik.mn/w/content/2025/04-30/Annual%20report%202024%20MIK\\_mn.pdf](https://www.mik.mn/w/content/2025/04-30/Annual%20report%202024%20MIK_mn.pdf)
- Д.Баярсайхан, Эрх зүйн онол, 2020 он;
- Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төслийн танилцуулга, 2026 он;
- Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төслийн үзэл баримтлал, 2026 он;
- СЭЗИС, Орон сууцны санхүүжилтийн өнөөгийн байдал, боловсронгуй болгох арга зам судалгааны тайлан, 2024 он;
- Хуулийн төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах судалгааны тайлан /Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төсөл/, 2025 он;
- Захиргааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн магадлал, 2024 оны 6 сарын 6-ны өдөр, Дугаар 221/ГГ2024/0015,

[https://shuukh.mn/single\\_case/8044?daterange=2024-06-06%20-%202024-06-20&id=2&court\\_cat=3&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/8044?daterange=2024-06-06%20-%202024-06-20&id=2&court_cat=3&bb=1)