



"ГЛОБ ИНТЕРНЭЙШНЛ" ТББ

ОРШИН СУУГЧДЫН ЭРХ ЗҮЙН БАЙДЛЫГ ТОГТООСОН МУ-ЫН ХУУЛЬ БОЛОН БУСАД ЭРХ ЗҮЙН АКТУУДАД ХИЙСЭН СУДАЛГАА

Судалгааны танилцуулга

"Глоб Интернейшнл" ТББ-аас АНУ-ын Азийн сангийн санхүүжилтээр хэрэгжүүлж байгаа "Дундын өмчлөлд тулгуурласан иргэний арчилсан хөдөлгөөнийг өрнүүлэх" төслийн хүрээнд төслийн баг оршин суугчдын эрх ашгийг хамгаалсан МУ-ын хууль болон бусад эрх зүйн актуудад судалгаа хийхийг зорив.

Энэхүү судалгааны хүрээнд УИХ-аас батлан гаргасан 12 хууль, 2 тогтоол, Засгийн газраас хуулийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдуулан гаргасан 2 тогтоол, газар эзэмших болон барилгын нэг дүгээр давхарын зориулалтыг өөрчлөх зэрэг зөвшөөрөл олгох, хөтөлбөр төлөвлөгөө, дүрэм, журам баталсан Нийслэлийн Засаг даргын 12 захирамж, Дэд бүтцийн сайдын тушаал, ОСНАА-н газрын тушаал, болон ОСНАА газар болон харъяа конторын дүрэм, дотоод журам, СӨХ-ны болон МСӨХДЗ-ноос гаргасан дүрэм, журмууд, Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм /БНБД II-60-79/, Шатахуун түгээх барилга байгууламжийг байгуулахдаа Монгол улсын MNS-4628-98 стандарт, бусад байгууллага, оршин суугчидтай хийсэн гэрээ хэлцэл зэргийг нэгтгэн судлахыг эрмэлзлээ.

Судалгааны тайлан

Судалгааны зорилго, арга, ач холбогдол

Энэхүү судалгааны зорилго нь сууц өмчлөгчдийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалах ажиллагаанд Сууц Өмчлөгчдийн Холбоо /цаашид "СӨХ" гэх/, оршин суугчдын оролцоо ямар түвшинд байгаа, тэдгээрийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөл баталгааг бүрдүүлэх үүрэг бүхий бусад байгууллага, албан тушаалтнуудын ажлын уялдаа холбоог судлан үзэхийн тулд УИХ, Засгийн газар, Нийслэл, дүүрэг, хорооны болон ОСНАА-н контор, СӨХ, МСӨХДЗ-ийн түвшинд гарсан хууль болон бусад эрх зүйн актуудыг судлан, оршин суугчдын эрх зүйн байдлын өнөөгийн төлөв байдлыг тодорхойлоход оршино.

Судалгаанд баримт бичгийн задлан шинжлэх, харьцуулах, нэгтгэн дүгнэх зэрэг аргуудыг ашигласан бөгөөд судалгааны тайланг боловсруулахдаа оршин суугчдын дунд

явуулсан анкетийн судалгаа, СӨХ, хороо, ОСНАА-н конторын удирдлагуудтай уулзсан асуулгын дүнг харьцуулан үзсэн болно.

Дундын өмчлөлийн Сууц Өмчлөгчдийн Холбоодын оршин суугчдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхолд нөлөөлж байгаа хууль тогтоол, шийдвэр, дүрэм, журам, норм, стандартыг судласнаар цаашид оршин суугчдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалахад зайлшгүй шаардлагатай байгаа арга хэмжээ, хийвэл зохих зүйлүүдийг олж илрүүлэх, түүнчлэн энэ талаарх хууль эрх зүйн мэдээллийн санг бүрдүүлэх, хууль сурталчлах, оршин суугчдад эрхийг нь таниулахад оршино.

Уг судалгааг:

1. Сууц өмчлөгчдийн эрх зүйн байдал, оршин суугчдын оролцооны талаар
2. Сууц өмчлөгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллага, албан тушаалтны талаар
3. Орон сууц, түүний орчны газар
4. Засвар, хангамж, үйлчилгээ

гэсэн үндсэн 4-н ангилалтаар хийсэн юм.

I хэсэг

Сууц өмчлөгчдийн эрх зүйн байдал

Хүний эрх, эрх чөлөөг эдлүүлж, түүнийг бүх талаар хангах нь ардчилсан нийгмийн зорилго төдийгүй олон улсын эрх зүйн түгээмэл зарчим болдог. Хүний Эрхийн Түгээмэл Тунхаглалын 3-р зүйл, мөн МУ-ын Үндсэн хуульд Хүн бүр амьд явах эрхтэйг тунхаглан зарласан. Амьд явах эрхийг баталгаажуулах асуудал нь өргөн цар хүрээтэй ойлголт бөгөөд бусад эрх, эрх чөлөөтэй салшгүй уялдаа холбоотой хүний салшгүй амин чухал эрх юм. МУ-ын Үндсэн хуульд болон Олон Улсын гэрээ, конвенциудаар баталгаажуулсан энэхүү эрхийг хэрэгжүүлэх нэг гол нөхцөл нь эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрх юм. МУ-ын Үндсэн хуульд хүний эрхийг тунхаглаад, түүнийг хэрэгжүүлэх бодит нөхцөл, бололцоогоор хангахын тулд хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг төр бүрдүүлэх үүрэгтэй болохыг заасан байдаг. Иймд иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг баталгаажуулах үүргийг төр өөртөө хүлээдэг.

Өмчлөгчийн эрх зүйн байдлын талаар Үндсэн хуулийн 5-р зүйлийн 2-т "Төр нь нийтийн болон хувийн өмчийн аливаа хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрч, өмчлөгчийн эрхийг хуулиар хамгаална", мөн хуулийн 16-р зүйлийн 3-т "хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлах эрхтэй"

хэмээн тунхагласан. Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн заалтыг үндэслэн орон сууц хувьчлах ажлыг 1997-2000 оны хооронд эрчимтэй зохион байгуулж, төрийн өмчийн 84,0 мянган орон сууцыг буюу нийт сууцны 96.4 хувийг иргэдэд үндсэнд нь үнэгүй хувьчилсан байна. 2003 оны 9 сарын 1-ний өдрөөс эхлэн хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж ирсэн Иргэний хуулийн 5 дугаар дэд бүлэгт бүхэлдээ Нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөх эрхийг хуульчилжээ. Нийтийн зориулалттай орон сууцыг иргэд дангаар болон дундаа хамтран өмчилнө.

Оршин суугчдын оролцооны талаар

МУ-д засгийн бүх эрх ард түмний мэдэлд байна. Монголын ард түмэн төрийн үйл хэрэгт шууд оролцож, мөн сонгож байгуулсан төрийн эрх барих төлөөлөгчдийн байгууллагаараа уламжлан энэхүү эрхээ эдэлнэ /МУ-ын Үндсэн хуулийн 3-р зүйл/ гэсний дагуу оршин суугчид нь тав тухтай, эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах эрхтэйгээ холбоотой аливаа мэдээлэл олж авах, үзэл бодлоо илэрхийлэх, саналаа өгөх, эрх бүхий албан тушаалтнуудын буруу шийдвэрийг эсэргүүцэх эрхтэй юм.

СӨХ-ийн хуулийн 7.2.2-т “Холбооны төсөв, тайлан тэнцлийг хэлэлцэж батлах, орон сууцны хэвийн ажиллагааг хангах зорилгоор сан байгуулах, зээл авах”, 7.2.3-т “холбооны сан болон зээлийн хөрөнгийн бүрдүүлэлт, ашиглалт, захиран зарцуулалтыг шийдвэрлэх”, 7.2.4 - т “удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг сууц өмчлөгчдөөс сонгож, тайланг хэлэлцэх, тэдний үйл ажиллагаатай холбогдсон гомдлыг хянан шийдвэрлэх” эрхтэй гэж СӨХ-ны эрх барих дээд байгууллага болох бүх гишүүдийн хурлын эрх хэмжээг тодорхойлсон нь улмаар сууц өмчлөгчийн эрхийг тодорхойлсон зүйл юм. Бүх гишүүдийн хурал нь 50-иас дээш хувь оролцсоноор /СӨХ-ийн хуулийн 9.2/, хэрэв сууц өмчлөгчид ногдох хэсгийн хориос дээш хувь нь нэг өмчлөгчтэй бол бүх гишүүдийн 75-аас дээш хувь оролцсоноор СӨХ-ийн хуулийн 9.3-т/ хүчин төгөлдөр болно. Хуралд оролцсон гишүүдийн олонхийн саналаар шийдвэр хүчин төгөлдөр болох /СӨХ-ийн хуулийн 9.1-д/ бөгөөд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг хуваарилах асуудлыг хуралд оролцож буй гишүүдийн 2/3-оос доошгүй хувийн саналаар шийдвэрлэнэ /СӨХ-ийн хуулийн 9.5-д/ гэж заасан нь сууц өмчлөгчдийн оролцоо ямар чухал байх ёстой, эрх хэмжээ өндөр болохыг харуулж байна. СӨХ-ны хуулийн 13-р зүйлд Сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг гэсэн хэсэгт засвар,

үйлчилгээний хөлс, зардал үндэслэлтэй эсэхийг холбогдох байгууллагад тавьж шийдвэрлүүлэх /13.1.4/ эрхтэйг хуульчилжээ.

Оршин суугчид нь Иргэний хуулийн 147, 148-р зүйлд зааснаар дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээнд зориулан төлсөн төлбөрөө хэрхэн зарцуулагдаж байгааг мэдэх, хяналт тавих эрхтэй юм.

Гэтэл СӨХ-ны “Хяналтын зөвлөлийн гишүүн шалгасан баримт бичиг, тайлан, тэнцлийн нууцыг хадгалах үүрэгтэй” гэж СӨХ-ийн хуулийн 7-р зүйлийн 2.6-д болон МСӨХДЗ-өөс баталсан Сууц өмчлөгчдийн холбооны үлгэрчилсэн дүрмийг 11-р зүйлд заасан байгаа нь иргэдийн хяналт тавих эрхийг хязгаарлаж байна.

Орон сууцны доторх газрыг эзэмшүүлэх эрх олгох эрх бүхий этгээд нь хуульд зааснаар сум, дүүргийн Засаг дарга бөгөөд тухайн шийдвэрийг хууль бус, оршин суугчдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчиж байна гэж үзвэл сум, дүүргийн Засаг даргын шийдвэрийг хүчингүй болгуулахаар дээд Засаг даргад өргөдөл гомдол гаргах бөгөөд үүнийг Иргэдээс төрийн байгууллага, албан тушаалтанд гаргасан өргөдөл, гомдлыг шийдвэрлэх тухай хуулийн дагуу шийдвэрлэнэ. Хэрэв тухайн шийдвэрийг оршин суугчид эс зөвшөөрвөл шүүх /Захиргааны шүүх байгуулагдсаны дараа уг шүүх/-д хандан, эрх ашгаа хамгаалуулах эрх нь оршин суугчдад нээлттэй байна.

II хэсэг

Сууц өмчлөгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллага, албан тушаалтны талаар

Монгол улсын Иргэний хуулийн 5-р бүлгийн 143-ийн 1-д "... сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах зорилгоор сууц өмчлөгчдийн холбоог байгуулна" хэмээн заасан. Иргэний хуулийн 143.3-д Сууц өмчлөгчдийн холбоо хуулийн этгээдийн эрхгүй байна гэж томъёолсон. Хуулийн этгээдийн эрхгүй байна гэдэг нь Сууц өмчлөгчдийн холбоог иргэний эрх зүйн харилцааны субъект болж чадахгүй гэсэн ойлголт биш юм. Учир нь Иргэний хуулийн 7-р зүйлийн 1-д “Иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогч нь иргэн, хуулийн этгээд, хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага байна”, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 12.1.1-д “эдийн ба эдийн бус баялагтай холбоотой эрх нь зөрчигдсөн тухай эрх зүйн харилцаанд оролцогч этгээдээс гаргасан нэхэмжлэл”, 12.1.2-т “бусдын эрх, эрх чөлөө, ашиг сонирхлыг хамгаалж шүүхэд мэдүүлэх эрх нь хуулиар олгогдсон этгээдээс гаргасан нэхэмжлэлийн дагуу иргэний хэрэг үүсгэгдэх”-ээр заасан

¹ Монгол Улс дахь хүний эрх, эх чөлөөний байдлын тухай илтгэл, 2002 он

байгаа нь Сууц өмчлөгчдийн холбоог иргэний эрх зүйн харилцааны оролцогч мөн гэдгийг харуулж байна. Өөрөөр хэлбэл, аливаа асуудлаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрх нь нээлттэй байна. Тухайлбал, орчны газарт зөвшөөрөлгүйгээр барилга, байгууламж барих тохиолдолд үүнийг эсэргүүцэн шүүхэд гомдол гаргах эрхтэй юм. Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь мөн сууц өмчлөгчидтэй ч өр төлбөрийн болон бусдад гэм хор учруулсан зэрэг хохирлыг нөхөн төлүүлж, эрх ашгаа хамгаалуулах асуудлаар шүүхэд хандаж болох юм.

Сууц өмчлөгчдийн холбоог хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага гэж хуульчилсан нь Сууц өмчлөгчдийн холбооны “гүйцэтгэх захирал холбооны эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах талаархи бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлаас тогтоосон эрхээ хэтрүүлэх буюу урвуулан ашиглах зэрэг үйл ажиллагаанаас холбоонд хохирол учруулсан бол уг хохирлыг өөрийн хувийн өмчийн эд хөрөнгөөр барагдуулна” /СӨХ-ийн хуулийн 12.6-д/ гэж заалттай нягт уялдаатай юм. Сууц өмчлөгчдийн холбооны өмч нь нийтийн өмч болохоос гүйцэтгэх захирлын өмч биш. Иймд бусдын өмнө гүйцэтгэх захирал нь өөрийн хувийн хөрөнгөөрөө хариуцна.

Иргэний хуулийн 143.4-д “Орон сууцанд оршин суугаа сууц өмчлөгч бусад этгээд заавал тухайн холбооны гишүүн байна” хэмээн хуульчилсан нь сууц өмчлөгчдийн холбооны өмчийн онцлогтой холбоотойгоор тайлбарлагдана.

СӨХ-ийн хуульд Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага бүх гишүүдийн хурал байх ба бүх гишүүдийн хурал нь ээлжит ба ээлжит бус байх ба Удирдах удирдлага ба Хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирал, тэдгээрийн эрх үүргийн тухай нарийвчлан тусгаж өгчээ. Бүх гишүүдийн хурлын чөлөөт цагт холбооны өдөр тутмын үйл ажиллагааг холбооны дүрэмд заасан эрх хэмжээ, Удирдах зөвлөлтэй байгуулсан гэрээний хүрээнд захирал эрхэлнэ.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны захирлыг томилдоггүй, харин оршин суугчид итгэл даан ажиллаж чадна гэсэн хүнээ сонгодог. Сайн ажилладаг, оршин суугчдынхаа эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг бүрэн хамгаалж чадах чадвартай хүнээ зөв сонгох нь оршин суугчдын үүрэг бөгөөд түүний ажлын явц, гүйцэтгэлд хяналтын зөвлөлөөрөө дамжуулан хяналт тавих, шаардлагатай үед тайлан тэнцэлтэй нь биечлэн танилцах, тайлан мэдээг нь тогтмол сонсч байх эрхтэй юм. Хэрэв гүйцэтгэх захирал ажиллаж чадахгүй байгаа бол нэн даруй бүх гишүүдийн хурлыг зарлан хуралдуулж, дахин

сонгууль явуулах эрх оршин суугчдад хуулиар олгогдсон.

Сууц өмчлөгчдийн эрхийг хамгаалах бусад байгууллагад: Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага, Аймаг, Нийслэл, сум дүүргийн засаг дарга, мэргэжлийн байгууллага хамаарна.

СӨХ-дын захирлуудын 1999 оны 1 сарын 15-ны өдрийн хуралдаанаар баталсан “Монголын Сууц Өмчлөгчдийн Холбооны Дээд Зөвлөл” /цаашид “МСӨХДЗ” гэх/-ийн дүрмийг баталж энэхүү байгууллагыг байгуулсан нь сайн дураараа эвлэлдэн нэгдсэн СӨХ-д, тэдгээрийн гишүүдийн эрх ашгийг хамгаалах үйл ажиллагааг нь дэмжих, уялдуулах зорилго бүхий төрийн бус байгууллага юм. СӨХ-ны Бүх гишүүдийн хурал нь холбоог төрийн бус байгууллагад элсүүлэх, гишүүнээс гаргах асуудлыг хурлаараа хэлэлцэж шийдвэрлэдэг /СӨХ-ийн хуулийн 7.6-д/ бөгөөд одоогийн байдлаар 750 гаруй орон сууцны байрыг хариуцсан нийт 450 гаруй СӨХ-д нь МСӨХДЗ-ийн гишүүн болоод байгаа бөгөөд жилийн засвар үйлчилгээнд зарцуулах орлогын 1 хувиар гишүүнчлэлийн татвар төлдөг юм байна.

III хэсэг

Орон сууц, түүний орчны газар

Үндсэн хуульд заасан хүний эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхтэй холбоотой зүйл заалтуудыг бусад салбар хуулиудад тусгаж өгсөн юм. Тухайлбал: Монгол улсын Барилгын тухай хуулийн 8-р зүйлд барилга байгууламжид тавигдах шаардлагыг хүний ажиллаж амьдрах таатай нөхцөл бүрдүүлж, хүний эрүүл мэндэд сөрөг нөлөөгүй, аюулгүй байдлыг хангасан, мөн гудамж талбай, амралт, зугаалга, биеийн тамирын зориулалттай газар, цэцэрлэг зэрэг нийтийн эдэлбэр газрыг чөлөөтэй ашиглах нөхцөлийг хангасан байхаар хуульчилж өгсөн.

Оршин суугчдын эрүүл, аюулгүй орчинг бүрдүүлэхийн тулд МУ-ын хэмжээнд барилга, барилгын материалын үйлдвэрлэл, болон барилгын зураг төсөл боловсруулахад нийт 311 улсын стандарт, 142 барилгын норм ба дүрэм /БНБД/-ийг мөрдөж, үүнээс барилгын зураг төслийг боловсруулахад 92 барилгын норм ба дүрэм, 73 улсын стандартыг мөрдлөг болгон ажилладаг байна. Хот төлөвлөлтийн зураг төсөл боловсруулахад “Хот тосгоны төлөвлөлт барилгажилтын норм ба дүрэм” /БНБД II-60-79/-ийг баримталдаг. Энэхүү норм ба дүрмийг шинээр барих, сэргээн шинэчлэх хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын ерөнхий төлөвлөгөө болон үе шатны төсөл зохиоход дагаж мөрддөг.

Тухайлбал:

- Орон сууцны хорооллын ногоон бүсийн 1 хүнд ногдох талбай 6 м²-ээс ихгүй байна. Энэ тооцоонд ЕБС, сургуулийн өмнөх насны хүүхдийн барилгын эдэлбэр газрын талбай хамаардаггүй.
- Барилгын уур амьсгалын I бүс болон II Б дэд бүсэд байрлах орон сууцны хорооллын 1 хүнд ногдох цэцэрлэгжүүлсэн талбай 3м²-ээс багагүй, харин II А дэд бүсэд энэ талбайн хэмжээ 5м²-ээс багагүй байна.
- Орон сууцны хорооллын ногоон бүсэд амралтын, хүүхдийн тоглоомын, явган замын талбай байх ёстой. Гэхдээ нийт эзлэх талбай нь эдэлбэр газрын талбайн 30 хувиас ихгүй байна.
- Орон сууц хоорондын, орон сууц олон нийтийн барилга байгууламж хоорондын болон орон сууц үйлдвэрийн барилга байгууламж хоорондын нарны тусгалд хамааралтай зайг:
- орон сууц, олон нийт, иргэний барилга байгууламжийн цонхоор хавар, зун, намрын 1 өдөрт тусах нарны тусгалын үргэлжлэх хамгийн бага хугацааны нийлбэр нь уур амьсгалын I, II бүсэд 3 цаг, уур амьсгалын III, IV бүсэд 2.5 цаг байхаар тооцож төлөвлөнө
- 9 ба түүнээс дээш давхар барилга байгууламжийн сууцны өрөөний цонхоор тусах нарны үргэлжлэх хугацааны нэг өдрийн нийлбэр уур амьсгалын бүх бүсэд 0.5 цаг байж болно.
- 2-3 давхар сууцны барилгын тууш талуудын хоорондох зай 15 м-ээс багагүй, 4 давхар бол 20 м-ээс багагүй, харин ийм барилгын тууш болон хөндлөн талуудад байрлалтай сууцны өрөөний цонхуудын хоорондох зай 10м-ээс багагүй байх ёстой. Хэрэв зэрэгцээ 2 барилгын сууцны ба гал тогооны өрөө хоорондын болон сууцны өрөөнүүд хоорондын харагдах чадавхи алдаагүй нөхцөлд нарны гэрэлтүүлгийн нормын шаардлагад зориулан 2 барилгыг хооронд нь ойртуулан байрлуулж болно.

Хот тосгоны нутаг дэвсгэрт цэцэрлэгжүүлсэн болон задгай орон зай хоршсон цогцолбор бүс төлөвлөх ёстой. Хот тосгоны барилгажсан нийт талбайн 40 хувиас багагүй нь, сууцны хорооллын барилгажсан нутаг дэвсгэрийн 25 хувиас багагүй нь цэцэрлэгжүүлсэн нутаг дэвсгэр байна.

² Сууц өмчлөгчдөд зориулсан зөвлөмж, МСӨХД3.2002 он

Нэг хүнд ногдох явган хүний замын зурвас бүрийн өргөний доод хязгаар 0.75м байх ёстой.

СӨХ-ийн хуулийн 13.2.7-д сууц өмчлөгч нь сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр өөрчлөхгүй байх үүрэгтэй гэж заасан.

Орон сууцны тухай хуулийн Орон сууцны тухай хуулийн 5-р бүлгийн 16 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт "Сууц өмчлөгч нь бусад оршин суугчдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчихгүйгээр хуульд зааснаас бусад үйлдвэрлэл, үйлчилгээ сууцандаа эрхэлж болно" гээд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд барилгын төлөвлөлт, эрүүл ахуй, аюулгүй байдлын норм зөрчсөн, химийн хорт бодистой харьцах, цацраг идэвхт бодис, цахилгаан соронзон үүсгүүр, даралтат сав, уурын тоног төхөөрөмж ашиглах, саун болон угаалгын газар ажиллуулах, согтууруулах ундаа үйлдвэрлэх зэрэг хүний эрүүл мэндэд хортой үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэхийг хориглосон. Гэтэл орон сууцны нэг давхар, орц подвалд ундааны цех, саун болон угаалгын газар, барилгын материалын дэлгүүр ажиллуулах зэрэг үйлдвэрлэл, үйлчилгээг ихэвчлэн эрхэлж байна. Барилгын ашиглалтын хугацаа хэтэрсэн, даацын ханыг нураасан, зориулалтыг өөрчилснөөс болж бусад айлууддаа аюултай байдлыг авчрах өндөр магадлалтай болоод байна. Гэтэл Монгол орны нийт нутаг дэвсгэрийн 75 хувь, хот суурин газрын 80 орчим хувь нь газар хөдлөлийн идэвхитэй буюу Рихтерийн шаталбараар 7 буюу түүнээс дээш баллын бүсэд байрладаг. Улаанбаатар хот нь газар хөдлөлтийн идэвхитэй бүсэд хамаардаг. Иймээс барилгыг газар хөдлөлтөд тэсвэрлэх чадварыг тооцож төлөвлөгдсөн барилгын норм дүрмийг хатуу баримтлах шаардлагатай юм.

Нийслэлийн засаг даргын 2001 оны 7 сарын 02-ны 222 тоот захирамжийн дагуу 1950, 1960 оны үед баригдсан тоосгон ханатай, орон сууцны барилгаас бусад орон сууцны нэгдүгээр давхаруудын төлөвлөлт, зориулалтыг өөрчлөн үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх зөвшөөрлийг тухайн барилгын бат бэх, аюулгүй байдлыг хангасан нөхцөл бүхий зураг төсөлд үндэслэн Хотын ерөнхий менежер олгодог.

Мөн орон сууцны байшингуудын ойролцоо шатахуун түгээх станцуудыг олноор нь барьж байгаа нь оршин суугч, иргэдийн эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг ноцтойгоор зөрчиж байна. Монгол улсын МNS-4628-98 стандартын дагуу ШТС-н барилга байгууламжийг Орон сууц нийтийн ахуйн үйлчилгээний газрууд болон хүн ам их төвлөрсөн хот суурины газруудад 50

метр, сум багийн төвд 75 метр, хөдөө замд 100 метрийн зайтай барина гэж заасан байна. Гэвч харамсалтай нь дээрхи хэм хэмжээ нь хүний эрүүл аюулгүй байдлыг хамгаалж чадсан зохицуулалт болж чадаагүй байна.

IV хэсэг

Засвар, хангамж, үйлчилгээ

Манай улсад байгаа нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг хийц бүтээцээр нь 5 хүртэл давхар тоосгон барилга, 16 хүртэл давхар угсармал төмөр бетон гэж ангилдаг бөгөөд ийм төрлийн барилгуудад нийт хүн амын 22 хувь амьдарч, барилга байгууламжийн зарим хэсгийг дундаа хамтран эзэмшиж, өмчилж, ашигладаг ажээ.

МУ-ын Иргэний хуулийн 148.2.2-т "орон сууц өмчлөгч нь сууц, сууцны бус зориулалттай хэсгийг ашиглах, түүнд засвар өөрчлөлт, шинэчлэл хийхдээ хууль тогтоомж, норм, стандартад заасан шаардлагыг сахин биелүүлэх, бусад өмчлөгчдийн эд юмсад хохирол учруулахгүй, хууль ёсны бусад эрх, ашиг сонирхлыг зөрчихгүй байх үүрэгтэй" гэжээ.

Барилга байгууламж, инженерийн шугам сүлжээний норм норматив, техник ашиглалтын дүрэм, орон сууцны барилга ашиглалтын дүрмийн дагуу орон сууцны барилга, сантехникийн болон бусад инженерийн тоноглол, шугам сүлжээнд үзлэг үйлчилгээ, засварыг мэргэжлийн байгууллага болох ОСНАА газрын харъяа конторууд хариуцан гүйцэтгэдэг.

Орон сууцны засвар үйлчилгээг а/ Орон сууц өмчлөгчийн орон сууцны засвар, б/ Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээ, в/ ОСНААК-ын харъяалах инженерийн шугам сүлжээний засвар үйлчилгээ гэж ангилж авч үзэж болно. Ийнхүү ангилал нь засвар үйлчилгээний төлбөр хуваарилах асуудалтай нягт уялдаатай юм.

МУ-ын Засгийн газрын хэрэгжүүлэгч агентлаг Нийтийн аж ахуй, үйлчилгээний газрын даргын 2000.02.10-ны А/08 тушаалаар орон сууцны барилгын дотор цахилгаан, сантехникийн системийн тоноглол, эд анги, барилгын засал чимэглэл, засвар үйлчилгээг зах зээлийн шаардлагад нийцүүлэн орон сууц өмчлөгч, эзэмшигчдийн захиалгаар гүйцэтгэхэд баримтлах жишиг болгохоор Орон сууцны барилгын дотор, цахилгаан сантехникийн системийн тоноглол, эд анги, барилгын засал чимэглэл, засвар үйлчилгээний жишиг үнийг мөрдөж байна.

³ Сууц өмчлөгчдөд зориулсан гарын авлага, МСӨХДЗ, 2002 он

Нийслэлийн засаг даргын 2002 оны 306-р захирамжаар Инженерийн шугам сүлжээний зааг харъяалал тогтоох журмыг баталснаар ОСНАА-н газар, СӨХ-ийн алинд нь харъяалагдан засвар, үйлчилгээнд хамрагдахгүй байсан инженерийн шугам сүлжээний асуудлыг нэг мөр шийдвэрлэсэн юм.

Эрчим хүчний талаар

Орон сууцанд амьдардаг айлуудын тоолуур байнга хулгайд алдагддаг бөгөөд тухайн айл тоолууртай болтлоо цахилгаанаа задгайгаар бичүүлж, өөрсдөө шинээр тоолуур авч тавьдаг нь шударга биш юм. Мөн гэрлийн байцаагч нар нь тухайн айлын эзгүйд тоолуурынх нь заалтыг илүү бичдэг нийтлэг дутагдал хэрэгжилтийн шатанд гардаг нь гэрлийн байцаагч нарын цалинг орлогын хувиар тооцон олгодогтой шууд холбоотой ажээ. Иймд хэрэглэгч, хангагч хоёрын хооронд тоолуурын заалтыг бичиж тэмдэглэдэг хувийн дэвтэртэй болгох нь зүйтэй.

Усан хангамжийн талаар

Улаанбаатар хотын нийтийн аж ахуйг сайжруулах төслийн хүрээнд зээлийн гэрээгээр хүлээсэн үүргийн дагуу орон сууцны барилгуудад халуун хүйтэн усны хэмжүүр суурилуулсан байна. Орон сууцны ус тоолууржуулсны ач холбогдол нь усны алдагдлыг багасгах, зохистой хэрэглээнд сургах, оршин суугчдын мөнгөө хэмнэлттэй зарцуулах боломжийг олгоход чиглэнэ. Гэвч оронд нэг усны тоолуурыг тавьж, нийт гарсан төлбөрийг хүн амын тоонд хувааснаар ус бага хэрэглэдэг айлуудын хувьд хэт их төлбөр гарч байгаа нь оршин суугчдын дургүйцлийг хүргэж, шударга төлбөрийн тогтолцоог бүрдүүлж чадахгүй байгаа юм. Усны тоолуур суурилуулаагүй байранд оршин суугчдын хэрэгслэсэн усыг задгайгаар тооцож байна. Иймд усны тоолуурыг айл бүрт тавих нь зохимжтой, шударга юм.

ДҮГНЭЛТ

1992 онд Үндсэн хуулиа баталж улмаар энэ хуулийн 2-р бүлгийн 16-р зүйлийн 2-т зааснаар "эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй" гэж иргэдийнхээ эрхийг баталгаажуулсан билээ. Энэ эрхийн дагуу төрөөс эрх зүйн олон зохицуулалтуудыг хийж өгсөн. Нийтийн зориулалттай бүх орон сууцнууд хувьд шилжин очсноор орон сууцны дулаан, шугам сүлжээ, засвар үйлчилгээ төрийн хамгаалалтанд орохоо больж, оршин суугчдын эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах үүрэг бүхий ашгийн төлөө бус бие даасан байгууллага болох Сууц өмчлөгчдийн холбооны мэдэлд

очсон. Оршин суугчдын эрхийг хамгаалахаар Иргэний хууль болон түүнтэй холбогдсон бусад хууль тогтоомжоор зохицуулалт хийж өгсөн.

Эрх зүйн хүрээнд хийсэн судалгаанд үндэслэн дараах зөвлөмжийг гаргаж байна. Үүнд:

- СӨХ-ийн хуулийн 7.2.6-д СӨХ-ны "Хяналтын зөвлөлийн гишүүн шалгасан баримт бичиг, тайлан, тэнцлийн нууцыг хадгалах үүрэгтэй" гэсэн заалтыг хүчингүй болгон СӨХ-ийн аливаа үйл ажиллагаа, мэдээллийг нээлттэй болгох шаардлагатай юм.
- Газар эзэмшүүлэх зөвшөөрөл олгох асуудлыг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн төлөөлөгчдийн Хурлаар баталсан газар зохион байгуулалтын ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөөний дагуу тухайн шатны Засаг дарга гаргадаг. Ийнхүү газар олгох зөвшөөрлийг хамтын зарчмаар Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлаас биш, зөвхөн нэг аппаратад төвлөрүүлснээс алдаатай шийдвэр гарч, оршин суугчид олноор хохирч байна. Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулиар Засаг даргын хууль бус шийдвэрийг өөрөө хүчингүй болгох заалт байдаг. Мөн Газар олгох тухай дүүргийн Засаг даргын шийдвэрийг Нийслэлийн Засаг дарга л хүчингүй болгох эрхтэй байгаа юм. Одоогийн хуулиудын зохицуулалтаар ИТХ нь энэ асуудлаар ямар ч нөлөөгүй байгууллага болон хувираад байгаа юм. Иймд барилга байгууламж барих газрын зөвшөөрлийг хамтын удирдлагын байгууллага буюу иргэдийн төлөөлөл болсон ИТХ-аар шийдвэрлэж байх нь зохистой юм.
- СӨХ-ны дүрмийн 2-ж-д зааснаар "холбоо нь өөрийн орон сууц байшинд байрлаж буй аж ахуйн нэгж байгууллагын үйл ажиллагаа нь оршин суугчдын тав, тух амгалан тайван болоод аюулгүй байдлыг алдагдуулж, эрүүл ахуйд нь сөрөгөөр нөлөөлж байвал холбогдох байгууллагад гомдол гаргаж шийдвэрлүүлэх эрхтэй" гэсэн байдаг. Гэтэл энэ заалт нь хэрэгждэггүй. Учир нь "Орон сууцны тухай" хуулийн 16.1-д "Сууц өмчлөгч нь бусад оршин суугчдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчихгүйгээр үйлдвэр үйлчилгээ сууцандаа эрхэлж болно" гэсэн заалт нь хэрэгжилтийн шатандаа гажуудан, хуулиар хориглосон үйл ажиллагаа явагдаж байна. Иймээс үүнд мэргэжлийн хяналтын газруудын хамтар-

сан хяналт шалгалтыг хийлгэж, нэгдсэн зохицуулалт хийх шаардлагатай байна.

- Орон сууцны ойролцоох хүүхдийн талбай болон амрах салхилахад зориулан тохижуулсан талбайнуудын ихэнх нь устаж, оронд нь барилга байшин баригдаж байгаа нь оршин суугчид, хүүхэд, хөгшид, нийт оршин суугчдын эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг ноцтойгоор зөрчиж байна. Барилга барихаар олгогдсон зөвшөөрлийг эсэргүүцэн өргөдөл, гомдлыг зохих шатны байгууллага, албан тушаалтанд өгч, хянан шийдвэрлүүлэх хугацаа нь олон шат дамжлагын хүнд суртлаас болж хэт сунжран, тухайн барилга нэгэнт баригдчихдаг. Өөрөөр хэлбэл, тухайн зөвшөөрлийг үндэслэлтэй зөв олгогдсон эсэхийг хянан шийдвэрлэх хүртэл ямар нэг хамгаалалтын арга хэмжээ авах механизм байхгүй байгаагаас иргэдийн эрх ашиг зөрчигдөж байна. Уг асуудлыг шийдвэрлэж дуустал барилгын ажлыг түр зогсоох, хэрэв барьсан бол оршин суугчдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг илүүд үзэн түүнийг нураах хууль зүйн зохицуулалтыг хийх нэн шаардлагатай юм.
- 2003 онд батлагдсан "Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай" шинэ хуулийн 18.1.4-д Холбоонд орчных нь газрыг тодорхой болзолтойгоор холбооны мэдэлд ашиглуулах боломж олгосон гэж үзэж болохоор заалт байгаа хэдий ч энэ нь иргэдийн хувьд бүрхэг, ойлгомжгүй байгаа юм. Иймд энэхүү заалтыг илүү тодорхой болгон Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь өөрийнхөө орон сууцны орчны газрын эзэмшлийн асуудлыг зохицуулах эрх зүйн үндсийг хуульчлах шаардлагатай байна.
- "Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль" гэмээн хуулиа нэрлэсэн хэдий ч уг хуульд Сууц өмчлөгчдийн холбоог бэхжүүлэхэд чиглэсэн эрх зүйн зохицуулалт огт байхгүй байгаа юм. Өөрөөр хэлбэл, СӨХ нь бүх гишүүдийн хурлаа хаана хийх ёстой, мөн албан өрөө тасалгаа болгон ашиглах байр сууцны талаарх ямар ч зохицуулалтыг хуульчлаагүй байна. Иймд зарим СӨХ нь халаалт, гэрэлгүй подвалд байрлан, оршин суугчидтайгаа уулзах уулзалтын

байр, хурлаа зохион байгуулах нөхцөл бололцоогүй байна. СӨХ-ийг чадваржуулах, биеэ даан үйл ажиллагаагаа явуулан, хороо, контороос хараат бусаар үйл ажиллагаагаа явуулдаг болгохын тулд төрөөс хөрөнгө санхүүгийн дэмжлэг үзүүлдэг болгох, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн төрийн өмчлөлд байгаа хэсгийг СӨХ-ны мэдэлд шилжүүлэхээр зохицуулж өгөх хэрэгтэй. Мөн СӨХ-ны үйл ажиллагааг хүчтэй, чадварлаг болгохын тулд СӨХ-г дэмжсэн төрийн байгууллагын бодит үйл ажиллагаа буюу "Хөтөлбөр, төлөвлөгөө" боловсруулан хэрэгжүүлэх шаардлагатай байна. Нөгөө талаас СӨХ нь идэвхтэй бөгөөд эрчимтэй, ил тод, үлгэр жишээ үйл ажиллагаа явуулж байж үр дүнд хүрэх нь ойгомжтой юм.

- Оршин суугчдын дундах судалгаанаас харахад судалгаанд оролцогчдын дийлэнх олонх нь СӨХ-ны хуулийг уншаагүй, СӨХ-ны үйл ажиллагааны талаарх мэдээллийг ойролцоогоор тал хувь нь хурал, цуглаан, зарлалаар авдаг, СӨХ-ныхоо санхүүгийн тайлантай дийлэнх олонхи нь танилцаж байгаагүй, СӨХ-ны Удирдах болон Хяналтын зөвлөл нь ямар үүрэгтэй, хэрхэн ажилладаг, тэр ч байтугай судалгаанд оролцогчдын 39.2 хувь нь СӨХ-ны зорилгыг мэддэггүй байна. Үүнээс дүгнэвэл сууц өмчлөгчид нь эрх зүйн мэдлэг муутай бөгөөд үүнээсээ шалтгаалан СӨХ-ны үйл ажиллагаанд хяналт тавьдаггүй нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө үрэгдэх, хууль бусаар ашиглах зэрэг хууль бус үйл ажиллагаа гарах үндсэн шалтгаан болж байна. Иймд оршин суугчдийг Үндсэн хууль болон бусад хуулиар олгогдсон эрхээ эдлэхийн тулд идэвхи санаачлагатай, мэдээлэл, мэдлэгтэй, хүчирхэг болгох талаар цаашид сургалт, семинар, ухуулга, сурталчилгаа хийх, орон сууцны жижүүр, мөн идэвхитэн гишүүдийг энэхүү ажилд өргөнөөр татан оролцуулах боломжтой юм.
- Оршин суугчдын эрх ашиг, сонирхлыг хамгаалах механизм, хуулийн үр нөлөө бүхий зохицуулалт байхгүй байгааг өөрчлөх шаардлагатай. Оршин суугчид эрх, ашиг сонирхлын зөрчлөө шийдвэрлүүлэх шүүхийн механизм нь зардал чирэгдэл ихтэй, өргөдөл гомдол шийдвэрлэлт нь хүнд суртал ихтэй байдлыг таслан зогсоох шаардлагатай.
- Орон сууцны хорооллын дунд хүүхдийн

тоглоомын талбай дээр барилга, байгууламж барихаар бэлтгэж байгаа талаар иргэдийн гаргасан гомдол нь хүний эрүүл орчинд амьдрах болон хүүхдийн эрхийн асуудалтай холбогдох боловч үүнтэй холбогдсон гарсан зөрчил, маргааныг МУ-ын Хүний Эрхийн Үндэсний Комисс хүлээн авч, хянан шийдвэрлэдэг болвол энэ талаарх иргэдийн эрх зохих хэмжээнд хангагдах юм.

- Усны хэрэглээний тоолуурыг айл бүрт тавьдаг болгох, цахилгааны тоолуурын заалтыг илүү бичдэг дутагдлыг арилгахын тулд айл бүрт цахилгаан хэрэглээний хувийн дэвтэртэй болгох хэргтэй байна.