

БАТЛАВ  
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, БАРИЛГА, ОРОН  
СУУЦЖУУЛАЛТЫН ЯАМНЫ ТӨРИЙН  
НАРИЙН БИЧГИЙН ДАРГЫН АЛБАН  
ҮҮРГИЙГ ТҮР ОРЛОН ГҮЙЦЭТГЭГЧ

С.ТӨМӨРХҮҮ

**ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ ХУУЛЬ /ШИНЭЧИЛСЭН НАЙРУУЛГА/-ИЙН ТӨСӨЛ  
БОЛОВСРУУЛАХ “ЗӨВЛӨХ ҮЙЛЧИЛГЭЭ”-НИЙ АЖЛЫН ДААЛГАВАР**

2024 оны 11 дүгээр сарын 01-ний өдөр

№ 2024/05

Улаанбаатар хот

<b>Захиалагч байгууллага:</b>	Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам
<b>Хариуцах нэгж</b>	Салбарын хөгжил, орон сууцжуулалтын бодлого, зохицуулалтын газар; Нийтийн аж ахуйн бодлого, зохицуулалтын газар; Төрийн захиргааны удирдлагын газрын Хуулийн хэлтэс.
<b>Байршил:</b>	Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг, Засгийн газрын байр 12, Барилгачдын талбай-3
<b>Зөвлөх үйлчилгээний үндэслэл, хэрэгцээ шаардлага</b>	УИХ-ын 2024 оны 21 дүгээр тогтоолын хавсралтаар баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 2.4.3.1-т “Барилга, орон сууцны ашиглалтын эрх зүйн орчныг шинэчилж, орон сууц ашиглалтын контор болон сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааны эрх зүйн орчныг сайжруулна” гэж тусгасан.
<b>Ажлын даалгаврын нэр</b>	<b>Орон сууцны тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/-ийн төсөл боловсруулах зөвлөх үйлчилгээ</b>
<b>Ажлын зорилго, зорилт:</b>	Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 25 дугаар зүйлд 25.1.4-д “тухайн хуулиар зохицуулж байгаа нийгмийн харилцааны төлөв байдал, агуулгад ихээхэн өөрчлөлт гарч, түүнтэй уялдуулан хуулийг шинэчлэн батлах шаардлагатай болсон” тохиолдолд хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл боловсруулна гэж заасны дагуу орон сууцны салбарын хууль, эрх зүйн орчинг боловсронгуй болгох, хууль, тогтоомжийн уялдаа холбоог сайжруулах, нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын ашиглалтыг сайжруулахад иргэд, төрийн байгууллага, мэргэжлийн байгууллага, сууц өмчлөгчдийн холбоо, нутгийн өөрөө удирдах байгууллагуудын зохистой оролцоо, эрх, үүргийг тодорхойлоход Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл боловсруулах болон Засгийн газар, УИХ-ын хуралдаанаар хэлэлцүүлэх, батлуулах үйл ажиллагаанд туслан, зөвлөхөд энэхүү үйлчилгээний ажлын зорилго оршино.
<b>Зөвлөх үйлчилгээний хүрээнд хийгдэх ажил:</b>	Судалгааны ажлын хүрээнд дараах ажлын үр дүнг хүлээн авна: 1. Орон сууцны тухай хууль, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээний тайлан, судалгаа. Үүнд: Орон сууцны тухай хууль, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн давхардал, зөрчлийн талаарх судалгаа хийгдсэн байна. 2. Гадаад орнуудын орон сууцны бодлого, хууль тогтоомжийн харьцуулсан судалгаа /ОУ-ын харьцуулсан судалгаа/; 3. Орон сууцны тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/-ийн төслийн үзэл баримтлалын төслийг боловсруулах;

	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Хуулийн төслийг Хууль тогтоомжийн тухай хууль болон хуулийн үзэл баримтлалд нийцүүлэн боловсруулах;</li> <li>5. Орон сууцны тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/-ийн төслийн хамт бусад хуульд оруулах нэмэлт, өөрчлөлт, тэдгээрийг дагаж гарах шийдвэрийн төслийг хамт боловсруулж, холбогдох тооцоо, судалгааг хийх;</li> <li>6. Орон сууцны тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/-ийн төслийн үр нөлөөний үнэлгээ, зардлын тооцоог хийх;</li> <li>7. Хуулийн төслийн хэлэлцүүлэгт оролцох;</li> <li>8. Хуулийн төсөл боловсруулж, батлуулах үйл ажиллагаатай холбогдох бусад ажил.</li> </ol>
<b>Арга зүй:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай хууль;</li> <li>2. Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль;</li> <li>3. Барилгын тухай хууль;</li> <li>4. Хот байгуулалтын тухай хууль;</li> <li>5. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль;</li> <li>6. Хот тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль,</li> <li>7. Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль;</li> <li>8. Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль;</li> <li>9. Хууль тогтоомжийн тухай хууль болон тэдгээртэй нийцүүлэн гаргасан эрх зүйн акт</li> <li>10. Хууль төсөл боловсруулах болон судалгааны нийтлэг бусад арга зүйг ашиглах.</li> </ol>
<b>Даалгаврын хугацаа:</b>	45 хоног
<b>Багийн бүтэц, бүрэлдэхүүн:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Судлаач, эрх зүйчдээс бүрдсэн 3-аас дээш гишүүнтэй баг бүхий хууль тогтоомжийн төслийн үр нөлөө, хэрэгжилтийн үр дагаварыг судлах, эрх зүй, нийгэм, эдийн засгийн судалгаа хийх, төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлэх чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг хуулийн этгээд байх (Төрийн бус байгууллага буюу компани)</li> </ol>
<b>Тавигдах шаардлага болон ажлын туршлага</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Багийн ахлагч, гишүүдэд дараах шаардлагыг хангасан байна: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Багийн ахлагч эрх зүй буюу нийгмийн ухааны удирдлагын чиглэлээр чиглэлээр бакалавр, түүнээс дээш зэрэгтэй байх;</li> <li>b. Ажлын хэсгийн гишүүд эрх зүй, хот байгуулалт, барилга угсралтын инженер, нийгмийн ухаан, социологи, эдийн засгийн аль нэг чиглэлээр бакалавр, түүнээс дээш зэрэгтэй байх;</li> <li>c. Багийн нэгээс доошгүй гишүүн хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах, хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр нөлөөг үнэлэх чиглэлээр 3-аас доошгүй жил ажилласан туршлагатай байх;</li> <li>d. Хариуцсан ажлаа чанарын өндөр түвшинд гүйцэтгэх, богино хугацаанд ачаалалтай ажиллах, удирдан зохион байгуулах чадвартай байх.</li> </ol> </li> <li>2. Дараах шаардлагыг хангасан бол давуу тал болно. <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Багийн гишүүдийн гуравны хоёр нь хуульч, гуравны нэг нь инженерчлэл, үйлдвэрлэл, барилга байгууламжийн чиглэлийн инженер болон социологчид байвал давуу тал болно.</li> <li>b. Баг буюу гишүүдийн өмнө хийсэн судалгааны ажил, эрдэм шинжилгээний бүтээл, боловсруулсан хууль тогтоомжийн төслийн жагсаалтыг хавсаргах;</li> <li>c. Багийн 1-ээс доошгүй гишүүн нь Англи зэрэг нийтлэг гадаад хэлээр Гэдөөд улсын хуулийн харьцуулсан судалгаа хийх</li> </ol> </li> </ol>

	<p>чадвартай байх, энэ чиглэлээр хийсэн ажлын туршлагатай байх.</p>
<p>Судалгааны ажлын тайлангийн үе шат</p>	<p><b>Эхлэлтийн тайлан:</b> Гэрээ байгуулснаас хойш ажлын 3 хоногийн дотор эхлэлтийн тайланг Захиалагчид хүлээлгэн өгнө. Эхлэлтийн тайланд Судалгааны тайлангийн ерөнхий загвар, мэдээллийг нэгтгэх, цуглуулах, боловсруулах аргачлалыг тодорхойлж, ажлын нарийвчилсан төлөвлөгөөг боловсруулан ирүүлсэн байна.</p> <p><b>Дунд хугацааны тайлан:</b> Гэрээ байгуулснаас хойш 21 хоногийн дотор ажлын үр дүнгийн бүрдэл 1-ийг холбогдох тайлангийн хамт Захиалагчид хүлээлгэн өгөх.</p> <p><b>Эцийн тайлан:</b> Гэрээ байгуулснаас хойш 45 хоногийн дотор холбогдох эцсийн тайлангуудаа хүлээлгэн өгнө.</p>
	<p><b>Ажлын үр дүн:</b> Бүрдэл-1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг тодорхойлсон урьдчилсан тандан судалгаа;</li> <li>- Олон улсын харьцуулсан судалгаа;</li> <li>- Орон сууцны тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/-ийн төслийн үр нөлөөний үнэлгээ;</li> <li>- Зардлын тооцооны судалгаа;</li> <li>- -SWOT болон Pestle шинжилгээ.</li> </ul> <p>Бүрдэл-2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Орон сууцны тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/-ийн төслийн үзэл баримтлалын төсөл;</li> <li>- Танилцуулга, Power Point хувилбарын хамт.</li> </ul> <p>Бүрдэл-3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Орон сууцны тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/-ийн төсөл;</li> <li>- Товч, дэлгэрэнгүй танилцуулга, Power Point хувилбарын хамт.</li> </ul> <p>Бүрдэл-4-Бусад хуульд оруулах нэмэлт, өөрчлөлт, тэдгээрийг дагаж гарах шийдвэрийн төслүүд:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль;</li> <li>- Барилгын тухай хууль;</li> <li>- Хот байгуулалтын тухай хууль;</li> <li>- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль;</li> <li>- Хот тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль,</li> <li>- Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль;</li> <li>- Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль;</li> <li>- Бусад хууль тогтоомжид оруулах өөрчлөлтийн төсөл.</li> </ul>

<p><b>Ажлын зохион байгуулалт болон үр дүнг тайлагнах:</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Судалгааны баг тус ажлын ерөнхий зорилго болон хүрээг өөрчлөхгүйгээр харилцан зөвшилцсөний үндсэн дээр Ажлын даалгаварт өөрчлөлт оруулж болно.</li> <li>2. Судалгааны баг нь Төрийн нарийн бичгийн даргатай гэрээ байгуулж ажиллана.</li> <li>3. Судалгааны баг нь дүн шинжилгээ хийх үе шат, арга хэмжээг сонгох, тодорхойлох, томъёолохдоо тус яамны Ажлын хэсгийн дарга, нарийн бичгийн даргатай зөвшилцөнө.</li> <li>4. Судалгааны баг Ажлын хэсэгт ажлаа тайлагнаж, хүлээлгэн өгөх бөгөөд цахим хувилбарыг хавсаргана.</li> <li>5. Судалгааны баг нь ажлын хэсгийн дарга, гишүүдтэй зөвлөх үйлчилгээний ажлын чиглэлээр тухай бүр харилцаж, уулзалт, ярилцлага хийх болон шаардлагатай мэдээ, мэдээлэл, тоо, баримт, судалгаа, тайланг, дүгнэлт, зөвлөмжийг авна.</li> </ol>
<p><b>Төлбөрийн нөхцөл:</b></p>	<p>Ажлын хөлсийг төлбөрийн стандарт арга буюу ажлын үр дүнд үндэслэсэн хэлбэрээр буюу эхлэлт, дундын болон эцсийн тайлан хүлээн авснаас хойш ажлын 5 өдрийн дотор гэрээнд заасны дагуу ажлын даалгаврын гүйцэтгэлээр хэсэгчлэн төлнө.</p> <p>Төлбөрийг Монгол төгрөгөөр олгох бөгөөд ажлын хөлсөнд холбогдох бүх зардал, татвар зэрэг багтсан байна.</p>

---000---