



БАРИЛГЫН ТУХАЙ ХУУЛЬ ТОГТООМЖИЙН ТАЛААР

Өнөөдөр мөрдөгдөж буй Барилгын тухай хууль нь 2008 онд шинэчлсэн найруулга хэлбэрээр батлагдсан боловч барилгын салбарын хурдацтай өсөлт технологийн дэвшил гэх зэрэг шалтгаанаас дахин шинэчлэгдэх шаардлагатай болоод байгаа юм. Тухайлбал, Монгол улсад хурдацтайгаар бүтээн байгуулалт нэмэгдэж байгаа тул хөдөлмөрийн аюулгүй байдлыг сайжруулах хот төлөвлөлт, эрчим хүч, инженерийн дэд бүтэц, авто замын сүлжээг олон улсын жишигт хүргэх, хүн амын орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх шаардлагын хүрээнд Барилгын салбарын хууль тогтоомжуудыг шинэчлэн найруулах нь зүй ёсны хэрэг болоод байгаа юм.

Энэхүү шаардлагын дагуу Монгол улсын засгийн газраас 2015 оны 7 сарын 9-ны өдөр “Барилгын тухай” хуулийн шинэчлэлтэй найруулгын төслийг Монгол Улсын Их хуралд өргөн бариад байна. Бидний өнөөдрийн энэхүү нийтлэлийн хүрээнд өнөөдөр хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа “Барилгын тухай” хууль болон удахгүй УИХ-аар хэлэлцэгдэх гэж байгаа “Барилгын тухай” хуулийн шинэчилсэн найруулгаар өөрчлөгдөх гэж байгаа зарим зохицуулалтуудыг харьцуулах болно.

Өнөөдрийн хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа барилгын тухай хуульд зааснаар барилга байгууламжийг барих ажлын тусгай зөвшөөрөл нь Цамхаг, тулгуур, түшиц хана зэрэг 30 метрээс дээш өндөр, 60 метрээс дээш алгасалтай байгууламж, 16-гаас дээш давхар барилгын зураг төсөл боловсруулах, барилга угсралтын ажлаас бусад барилгын ажлын хувьд ямар шалгуураар хэрхэн ангилах, тэдгээрийг гүйцэтгэх ажлын тусгай зөвшөөрлийг ямар процессын дагуу олгох нь тодорхой бус байна.

Харин өргөн баригдсан байгаа хуулийн төслийн хүрээнд барилгын байгууламжийг 5 ангилалд хуваах бөгөөд нэгдүгээр ангилалын барилга байгууламжаас бусдад нь барилгын ажлын зөвшөөрөл авдаг байхаар, хамгийн өндөр эрсдэлтэй буюу тавдугаар ангилалын барилга байгууламжийг барих зөвшөөрлийг Барилгын асуудал эрхэлсэн Төрийн захиргааны төв байгууллагаас авдаг байхаар зохицуулсан байна. Мөн барилгын ажлын зөвшөөрөл буюу барилга барих тусгай зөвшөөрлийг олгох процессыг илүү тодорхой зааж өгсөн байна.

Тухайлбал, барилгын ажлын төвөгшил буюу барилга байгууламжийн бүтэц, технологи, эзэлхүүн төлөвлөлт, инженерийн шийдэл, хийцлэлээс хамаарч зураг төсөл боловсруулах, барилгын ажлын явцад үүсэх нөхцөл байдлаас хамаарсан ангилал тус бүрээр барилгын ажил гүйцэтгэх тусгай зөвшөөрлийг хэрхэн олгох, тусгай зөвшөөрөл авахыг хүсэгчийн бүрдүүлэх баримт бичгүүд зэргийг маш тодорхой тусгасан байна.

Үүнээс гадна өргөн баригдсан төслийн хүрээнд өмнө нь буюу одоо хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа хуульд тусгагдаагүй нэг зохицуулалт байгаа нь Барилгын ажил гүйцэтгэх тусгай зөвшөөрөл бүхий аж ахуйн нэгж нь өөрийн хувьцааны 34-өөс дээш хувийг бусдад шилжүүлсэн тохиолдолд тусгай зөвшөөрлийг дахин авахаар зохицуулсан байна.

Өнөөдөр хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа хуульд зааснаар барилгын ажил гүйцэтгэх тусгай зөвшөөрлийг 3 хүртэл жилийн хугацаагаар олгодог бөгөөд энэ хугацааг шинээр өргөн баригдаад байгаа төсөлд зааснаар 5, 10 жилийн хугацаагаар олгохоор зааж өгсөн байна. Мөн Барилгын тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч аж ахуйн нэгж



нь тусгай зөвшөөрөлд заагдсан үйл ажиллагааг 2 жил дараалан эрхлээгүй тохиолдолд тусгай зөвшөөрөл хүчин төгөлдөр бус болохоор өнөөдөр хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа хуульд заасан байдаг. Харин өргөн баригдсан төсөлд энэ хугацааг 3 жил болгон сунгаж өгсөн байна.

Мөн өнөөдөр хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа хуулийн хүрээнд Барилгын ажлын техникийн нөхцлийг хаанаас авах нь тодорхойгүй, хүсэлтийг шийдвэрлэх хугацаа нь тодорхойгүй байдаг бөгөөд үүний улмаас барилгын ажил эхлэх зөвшөөрөл авахын тулд маш олон төрийн байгууллагад хандаж зөвшөөрөл, албан бичиг авах шаардлагатай байдаг. Харин өргөн баригдаад буй төсөлд зааснаар Техникийн нөхцлийг Нэг байгууллагаас авах бөгөөд техникийн нөхцлийг авах хугацаа нь хүсэлтээ холбогдох байгууллагад гаргаж өгснөөс хойш 10 хоногийн дотор байхаар тодорхой зааж өгсөн байна.

Одоогийн хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй Барилгын тухай хууль, бусад дүрэм, журамд зааснаар барилгын салбарт маш олон тооны, шат дамжлага дамжсаны дараа тусгай зөвшөөрөл авах бөгөөд тусгай зөвшөөрөл авсан барилгын компани аливаа байдлаар хууль зөрчсөн, зөвшөөрөлгүйгээр барьсан тохиолдолд оногдуулах хариуцлагыг тусгасан тодорхой заалт хуулинд байхгүй, зөвхөн статистик, мэдээ, судалгаа авах, мэдээ, тайланг өгөхгүй тохиолдолд л тусгай зөвшөөрлийг цуцлахаар заасан байна. Түүнчлэн олон төрлийн зөвшөөрлүүд нь иргэдийг ихээр чирэгдүүлэх, олгодог төрийн байгууллага, албан тушаалтнуудын зүгээс хүнд суртал, авилгалын асуудлыг бий болгодог. Цаашлаад сүүлийн жилүүдэд барилгын үйл ажиллагаатай холбоотой хариуцлагагүй байдлаас шалтгаалж маш олон иргэд хохирч, түүнийг даган барилгын үйл ажиллагаа эрхэлдэг байгууллага, хувь хүмүүстэй холбоотой гомдол, маргаан ихээр гарах болсон. Нөгөөтэйгүүр, барилгын ажил улирлын чанартай явагддаг манай улсын хувьд энэхүү олон тусгай зөвшөөрлийг авах гэж цаг хугацаа алдах, барилгын хөрөнгө оруулалт буурах, үргүй зардал гарах зэрэг асуудал тулгарч, барилгын компаниудын бизнесийн үйл ажиллагаанд муугаар нөлөөлдөг. Эдгээр асуудлыг бодлогын хэмжээнд өөрчлөх нь тулгамдсан асуудал болоод байгааг Монгол Улсын засгийн газраас өргөн бариад байгаа “Барилгын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга”-ын төсөлд тусган зохицуулсан байна.

Манай нөхөрлөл нь Барилгын салбарт хөрөнгө оруулалт хийж байгаа хөрөнгө оруулагчдад Монгол Улсын хууль тогтоомжийн хүрээнд тусгай зөвшөөрөл авах, барилгын ажил эхлүүлэх зөвшөөрөл авахад шаардлагатай бүхий төрлийн байгууллагатай харилцах, зөвшөөрөл авах, барилгын тусгай зөвшөөрөл бүхий эсхүл Барилга барих газар бүхий Монгол Улсын аж ахуйн нэгжүүдэд эрх зүйн магадлан шинжилгээ хийх зэрэг хууль зүйн үйлчилгээг бүрэн хэмжээнд үзүүлдэг тул Өнөөдөр хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй хууль тогтоомжуудад хийгдэж буй Хөрөнгө оруулагчдад таатай болон таагүй өөрчлөлтүүдийг болон Монгол Улсын Их Хуралд өргөн баригдаад буй “Барилгын тухай” хуулийн төслийг хэрхэн, хэзээ батлагдахыг анхааралтай ажиглаж байгаа билээ.

Иймд хэрэв “Барилгын тухай” хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл батлагдах тохиолдолд уг хуульд орсон өөрчлөлтүүд болон түүний эрх зүйн үр дагавар, хөрөнгө оруулагчдад ямар байдлаар тусах тухай судалгааг тухайн үед нь хийж дэлгэрэнгүй байдлаар хүргэх болно.

“Өмгөөллийн Ашид Адвокатс” ХХН