

Ерөнхийлөгчийн сонгуулийн тухай. (2020 оны 12 24).
 Л.Жамбал. (2001). Улс төрийн сургаалийн түүх. Эртний үе. УБ.
 М.Зулькафиль. (2005). Сэтгүүл зүйн тайлбар толь. УБ.
 Монгол Улсын Үндсэн хууль. (1992. 2019 /шинэчилсэн найруулга/). УБ.
 НҮБ. (1948). Патентийн Д.д. Хүний эрхийн түгээмэл тунхаглал.
 "Нийгэм, у. т. (2021). "Z үеийн залуучуудын улс төрийн оролцоо".
 Сонгуулийн ерөнхий хороо. (2017). Монгол Улсын Ерөнхийлөгчийн 2017 оны дахин сонгуулийн дүн. УБ.
 Сонгуулийн тухай хууль. (2015 оны 12 25). gec.gov.mn: <https://gec.gov.mn/law/2536>
 Улс төрийн шинжлэх ухааны нэвтэрхий толь. (2020). УБ.
 Хэвлэлийн хүрээлэн. (2020). Хэвлэл мэдээллийн хэрэглэгчдийн судалгаа. УБ.
 Хэвлэлийн хүрээлэн. (2022). Хэвлэл мэдээллийн мониторингийн тайлан. УБ.
 Г.Цэнд-Аюуш, О. (2021). Монгол Улсын 2021 оны Ерөнхийлөгчийн сонгуульд сонгогчдын улс төрийн оролцооны төлөв байдалд хийсэн шинжилгээ. ПОЛИТОЛОГИ, 97-107 дахь тал.
 Шипански, Д. (2017). Хэвлэл мэдээлэлд итгэх иргэдийн итгэл. Ардчиллын III чуулган. УБ.
 Б.Эрдэнэдалай. (2021). Монгол Улсын Ерөнхийлөгчийн сонгуулиудад хийсэн улс төрийн шинжилгээ. ПОЛИТОЛОГИ, 85-96.
 GD.Schmidt. (2002). The presidential election in Peru, April 2000.
 Kate Kenski, K. H. (2017). Hybrid field of Political communication. Oxford university press.
 Kate Kenski, K. H. (2017). Hybrid field of Political Communication. Oxford university press.
 R.Michael Alvarez, D. K. (2018). A Taxonomy of Protest Voting. California: Annual Reviews.
 R.Steifbold. (1965). The significance of void ballots in West German elections. 406.
 Rosenthal, H. S. (1973). Electoral participation in the French Fifth Republic.
 Superti. (2016). The different faces of non-voting: blank voting, null voting, and voting abstention. Harvard Univ., Cambridge, MA.
 Superti. (2016). The different faces of non-voting: blank voting, null voting, and voting abstention. Harvard Univ., Cambridge, MA.
 (2020 July, 23). www.internetworldstats.com : <https://www.internetworldstats.com/asia/>
 Center, P. R. (2020). American News Pathways . Washington, D.C.: <https://www.pewresearch.org/journalism>.
 Petrosyan, A. (2023 оны 10 25). Дэлхийн интернэт хэрэглэгчдийн судалгаа. www.statista.com:
<https://www.statista.com/statistics/617136/digital-population-worldwide/>
www.ikon.mn. (2017 оны 06 27). Цараан сонголт ба шинэ нэр дэвшигчид.

УБ ХОТЫН НИЙТИЙН БАЙРНЫ ӨНӨӨГИЙН НӨХЦӨЛ, ОРШИН СУУГЧДЫН НИЙГМИЙН БАЙДЛЫГ СУДАЛСАН НЬ

Н. Батзориг

(Социологийн ухааны магистр, Мэргэжлийн социологичдын холбооны гүйцэтгэх захирал)

Abstract: *Social housing is the common type of housing dwelling by young families, migrants from local areas, workers, students, and low-income households. Social housing is a unique form of housing for marginalized groups of society, the middle and below-middle classes. There is no work that studies the problems of social housing and its residents at the scientific level, especially from a sociological perspective. In 2022, the author led a baseline survey team on social housing, and the results of the research are being presented to the public for the first time.*

Key word: *Social housing, young, families, migrants*

НИЙСЛЭЛ ХОТЫН НИЙТИЙН БАЙРНЫ НӨХЦӨЛ БАЙДАЛ

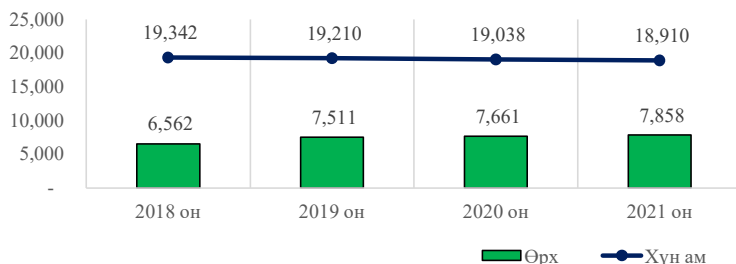
2019 оны байдлаар нийслэлийн хэмжээнд 649 барилгад нийтийн байрны үйлчилгээ эрхэлж байна. Тэдгээрт 6000 орчим хүн амьдардаг байна. Хамгийн олон нийтийн байр Чингэлтэй дүүрэгт байдаг бөгөөд нийт 149 барилга тус чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг аж. Сонгинохайрхан 126,

Баянгол дүүрэгт 144, Баянзүрх 143, Хан-Уулд 10, Сүхбаатарт 77 нийтийн байрны зориулалттай барилга байна. Нийтийн байрны чиглэлээр үйл ажиллагаа эрхэлж буй этгээдүүд ихэвчлэн хувь хүмүүс байна. Тодруулбал, дээрх 649 байршилд буй нийтийн байрны ердөө 26 нь ААН-ийнх бол, үлдсэн 623 нь хувь хүмүүсийн эрхэлж буй бизнес хэлбэртэй байна.

Нийслэлийн статистикийн газрын мэдээллээр 2020 оны байдлаар нийслэлийн хэмжээнд 1129 барилгад нийтийн байрны үйлчилгээ эрхэлж байна. Хамгийн олон нийтийн байртай дүүрэг нь СХД (287), ЧД (228), БЗД (222) байгаа бол алслагдсан дүүргүүдэд нийтийн байрны тоо цөөн байна.

ҮСХ-оос 2020 онд гаргасан “Орон сууцны төрөл, ашиглалт, ахуйн нөхцөл” сэдэвчилсэн судалгаанд “*Нийтийн байр нь ихэвчлэн нийтийн гал тогоо, бие засах газар, халуун усны шүршүүр, уулзалтын танхимтай байж болно. Аж ахуйн нэгж байгууллагын ажиллагчид, бүх шатны сургуулийн оюутан, сурагчдын дотуур байр, тэдгээртэй адилтгах бусад нийтийн байрыг үүнд хамруулна*” гэжээ. Уг тайланд “2019 оны байдлаар улсын хэмжээнд нийт 1584 нийтийн байр байгаагаас 869 нь Улаанбаатарт байна” гэж тэмдэглэжээ. ҮСХ-ны мэдээллээр УБ хотын иргэдийн 0.2 хувь нь нийтийн байранд амьдардаг ба 2021 оны байдлаар 7858 өрх, 18910 хүн нийтийн байранд амьдардаг ба өрхийн тоо сүүлийн нэг жилийн хугацаанд 2.5 хувиар өссөн байна. Харин нийтийн байранд амьдардаг хүн амын тоо 2018 оны түвшингээс тогтмол буурсан дүнтэй гарчээ.

УБ хотын нийтийн байранд амьдардаг өрх, хүн амын тоо



Эдгээр мэдээллүүдээс харахад УБ хотын нийтийн байрны талаар нэгдсэн мэдээлэл хомс, төрийн байгууллагуудын мэдээлэл хоорондоо зөрүүтэй, нийтийн байр гэх ойлголтод ямар хэлбэрийн сууцыг ойлгох талаар тодорхойлолт байхгүй байгаа юм.

Нийтийн байрны ашиглалтад орсон хугацааг харвал 2000 оноос хойших хугацаанд ашиглалтад орсон нийтийн байрнууд дийлэнх хувийг эзэлж байна. Жишээлбэл, ЧД-д 1950-1959 онд ашиглалтад орсон, ХУД, СХД-т 1980-1989 онд ашиглалтад орсон, СБД, БГД, БЗД-т 2000-2019 онд ашиглалтад орсон нийтийн байрнууд олон байна. Эндээс анхаарал татаж байгаа дүүргүүд нь ЧД, СХД бөгөөд ЧД-т 1950-1959 онд ашиглалтад орсон 96, СХД-т 56 нийтийн байр байгаа юм. Иймээс холбогдох байгууллагууд ОБЕГ, БХБЯ болон Улаанбаатар хотын Захирагчийн ажлын алба ашиглалтын шаардлага хангаж байгаа эсэх, насжилт хэтэрсэн эсэх, хүн амьдрахад эрсдэлтэй эсэхийг тодорхойлж, дүгнэлт гаргах нь зүйтэй.

Халаалтын эх үүсвэр болон халаалтад ашигладаг түлшийг судалж үзвэл ердийн галлагаа, нам даралтын зуух түлүү ашиглаж байгаа юм. Халаалтад ашиглаж байгаа түлшний хувьд Монгол Улсын Засгийн Газрын 2018 оны “Түүхий нүүрсийг хэрэглэхийг хориглох тухай” 62 дугаар

тогтоолын дагуу төвийн 6 дүүргийн нийтийн байрнууд сайжруулсан түлш хэрэглэж байна. Харин алслагдсан 3 дүүргийн нийтийн байрнууд нүүрс голлон хэрэглэж байгаа дүр зураг харагдлаа.

НИЙТИЙН БАЙРАНД ҮЙЛДЭГДСЭН ГЭМТ ХЭРЭГ

ЦЕГ-ын нийтийн байранд үйлдэгдсэн гэмт хэргийн мэдээллийг сүүлийн 5 жилээр харвал, хүний эрүүл мэндэд хохирол учруулах гэмт хэрэг, залилан, хүчингийн гэмт хэрэг өссөн, хулгайлах гэмт хэрэг буурсан дүнтэй байна. Хүний амь насыг болгоомжгүйгээр хохироох гэмт хэрэг 2018 онд 34 бүртгэгдсэн ба 2021 онд 36 болж нэмэгдсэний 34 нь СХД-т үйлдэгджээ. Харин 2022 онд энэ төрлийн гэмт хэрэг бүртгэгдээгүй байна.

Нийслэлийн нийтийн байруудад хамгийн их бүртгэгддэг гэмт хэрэг бол хүний эрүүл мэндэд хөнгөн хохирол учруулах болон хулгай байгаа ба хүний эрүүл мэндэд хөнгөн хохирол учруулах гэмт хэрэг 2022 онд ЧД, БЗД, БГД, СХД-т хамгийн олон бүртгэгджээ. Хүүхдийг садар самуунд уруу татах гэмт хэрэг 2018-2021 онд огт бүртгэгдээгүй байсан бол 2022 онд БЗД-т 15 тохиолдол үйлдэгдсэн нь анхаарал татаж байгаа юм. Мөн мөрийтэй тоглоом зохион байгуулах гэмт хэрэг 2018-2020, 2022 онд бүртгэгдээгүй боловч 2021 онд 8 бүртгэгдсэн байна.

Цаашид нийтийн байранд үйлдэгдэж байгаа, өсөх хандлагатай байгаа гэмт хэрэг, зөрчлүүдэд анхаарал хандуулж аюулгүй байдлыг хангах, гэмт хэргээс урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх шаардлагатай байгаа нь харагдлаа.

Нийтийн байранд үйлдэгдсэн гэмт хэрэг, сүүлийн 5 жилээр

	2018	2019	2020	2021	2022
Хүн алах	3	5	7	8	3
Хүнийг амиа хорлох нөхцөл байдалд хүргэх	8	6	4	7	5
Хүний амь насыг болгоомжгүйгээр хохироох	34	20	1	36	0
Хүний эрүүл мэндэд хүнд хохирол санаатай учруулах	4	6	7	13	9
Хүний эрүүл мэндэд хүндэтэр хохирол санаатай учруулах	4	1	6	8	10
Хүний эрүүл мэндэд хөнгөн хохирол учруулах	103	105	119	111	123
Гэр бүлийн хүчирхийлэл үйлдэх	2	1	1	4	3
Хүчиндэх	8	11	9	13	12
16 насанд хүрээгүй хүнтэй бэлгийн харьцаанд орох	3	1	1	4	2
Хүүхдэд садар самууныг сурталчлах, уруу татах	0	0	0	0	15
Хулгайлах	149	97	55	34	49
Дээрэмдэх	6	1	2	1	2
Залилах	21	13	16	42	84
Эд хөрөнгө устгах, гэмтээх	2	1	2	2	4
Мөрийтэй тоглоом зохион байгуулах	0	0	0	8	0
Хууль сахиулагчийг эсэргүүцэх	0	6	0	0	2

Хүний эрүүл мэнд, амь насны эсрэг гэмт хэргийн олонх нь нийтийн байруудад үйлдэгддэг талаарх 2019 оны цагдаагийн байгууллагын мэдээлэл байна. Жишээлбэл, нийтийн байруудад үйлдэгдсэн гэмт хэрэг, зөрчлийн дуудлага мэдээллээс харахад 2016 онд 2,600, 2017 онд 1,411, 2018

онд 1,146 дуудлага цагдаагийн байгууллагад ирүүлсэн байна. Мөн эрэн сурвалжлагдаж байсан 140 хүн нийтийн байранд орогнож байсан нь тогтоогджээ.

НИЙТИЙН БАЙРАНД ОРШИН СУУГЧДЫН НИЙГМИЙН БАЙДАЛ

Судалгаанд нийслэлийн төвийн 6 дүүргийн хэмжээнд нийтийн байранд амьдардаг 300 респондент хамрагдсанаас 46.7 хувь нь эрэгтэй, 53.3 хувь нь эмэгтэй оролцогч байна. Нийтийн байранд оршин суугчдын насны бүтцийг харвал дундаж нас 29 байгаа ба 63 хувь нь 20-34 насны залуучууд байна. Нийт судалгаанд оролцогч эрэгтэйчүүдийн 33.1 хувь нь, эмэгтэйчүүдийн 24.7 хувь нь 20-24 насныхан, эрэгтэйчүүдийн 22.3 хувь нь, эмэгтэйчүүдийн 20.9 хувь нь 25-29 насныхан байлаа. Эндээс үзвэл нийтийн байранд түлхүү УБ хотод хөдөлмөр эрхлэхээс ирсэн шилжин ирэгч залуучууд, орон нутгийн оюутнууд оршин сууж байна. Нийтийн байранд оршин суугчдын өөрийн орлогын дундаж хэмжээ 620 мянган төгрөг байгаа бол өрхийн орлогын дундаж хэмжээ 980 мянган төгрөг байна.

Нийтийн байранд оршин суугч иргэдийн харьяаллыг судалж үзэхэд 46.2 хувь нь УБ хотын харьяалалтай байна. Харьяалалтай иргэдийн 47 хувь нь УБ хотод 8-аас дээш жил амьдарч байгаа бол харьяалалгүй иргэдийн 31 хувь нь 4-5 жил, 24 хувь нь 1-3 жил амьдарсан байв. Нийтийн байрны оршин суугчдын УБ хотод оршин сууж байгаа дундаж хугацаа 4 жил байгаа бөгөөд 22 хувь нь 4-5 жил, 25 хувь нь 8-аас дээш жил амьдарч байгаа иргэд байна.

Нийтийн байранд оршин суугчдын боловсролын түвшин доогуур байна. Нийтийн байранд оршин суудаг иргэдийн 60 орчим хувь нь бүрэн дунд болон тусгай дунд боловсролтой байна. Судалгаанд хамрагдсан иргэдийн 40 хувь нь бүрэн дунд боловсролтой байгаа бол 27 хувь нь бакалаврын боловсролтой, 17.7 хувь нь тусгай дунд боловсролтой буюу МСҮТ, коллеж төгссөн байна. Судалгаанд оролцогчдын 3.3 хувь нь бага боловсролтой, боловсрол эзэмшээгүй иргэд байв.

Нийтийн байранд оршин суугчдын одоогийн байрандаа оршин сууж байгаа дундаж хугацаа 6 сар байгаа ба нийтийн судалгаанд оролцогчдын 42 хувь нь одоогийн байрандаа 6 сар хүртэлх хугацаагаар амьдарч байна. БГД, БЗД, СХД, ЧД-ийн нийтийн байранд оршин суугчдын дийлэнх нь одоогийн байрандаа 6 сар хүртэлх хугацаанд амьдарч байгаа бол СБД, ХУД-ийн нийтийн байрны оршин суугчид 1-2 жил буюу илүү тогтвортой удаан хугацаагаар амьдарч байна.

Кейс №1:

“Манай нийтийн байр 8 өрөөтэй. Одоогоор 7 нь түрээслэгчтэй байна. Зундаа түрээслэгч багасаад орж гарах их болдог. Өвөлдөө орсон хүмүүс их удаан тогтвортой оршин суудаг”.

-ЧД-н 7 хорооны нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэгч, 33 настай

НИЙТИЙН БАЙРНЫ ОРЧИН, НӨХЦӨЛИЙН ҮНЭЛГЭЭ

Нийтийн байранд оршин суудаг иргэдээр өөрсдийн амьдардаг байрны ерөнхий амьдрах нөхцөлийг үнэлүүлсэн юм. Оршин суугчдын 41 хувь нь амьдрах нөхцөлөө дунд зэрэг, 33 хувь нь буюу гурван оршин суугч тутмын нэг нь сайн гэж үнэлсэн байна. 1-5 хүртэлх онооны системээр авч үзвэл УБ хотын нийтийн байрны амьдрах нөхцөлийн үнэлгээ 2.5 буюу дундаж түвшинд байна. Энэ нь нийтийн байрны амьдрах нөхцөл сайн биш болохыг харуулж байгаа юм. Дүүргүүдээр авч үзвэл үнэлгээ СБД, ХУД, БЗД-т өндөр байгаа бол БГД, СХД-т үнэлгээ бага байгаа юм.

Нийтийн байрны амьдрах нөхцөлийн үнэлгээ, дүүргээр

Маш муу	Муу	Дунд зэрэг	Сайн	Маш сайн	Хариулаагүй	1-5 хүртэлх оноогоор
---------	-----	------------	------	----------	-------------	----------------------

БГД	11.9%	4.5%	41.8%	29.9%	10.4%	1.5%	1.4
БЗД	3.1%	10.8%	41.5%	41.5%	3.1%	0%	3.4
СХД	5.2%	20.7%	37.9%	20.7%	12.1%	3.4%	1.6
СБД	0%	5.9%	32.4%	52.9%	2.9%	5.9%	3.5
ХУД	0%	40.0%	20.0%	20.0%	20.0%	0%	3.8
ЧД	11.6%	11.6%	46.4%	27.5%	0%	2.9%	2.8
УБ хэмжээнд	7.0%	11.4%	40.6%	32.6%	6.0%	2.3%	2.5

Мэргэжлийн хяналтын байгууллагын тодорхойлсноор хүний амьдрах орчин 18 мкв-аас багагүй байх ёстой. Оюутны байрны хувьд нэг хүнд ногдох талбайг 4 мкв-аас багагүй байх ёстой гэсэн стандарт байдаг бол УБ хотын ихэнх нийтийн байрны нэг өрөө 12-15 мкв байна.

Нийтийн байрны тавигдах шаардлагыг оршин суугчдаас үнэлүүлэхэд дундаж нь 2.8 оноогоор үнэлжээ. Хамгийн муу үнэлгээтэй байгаа үзүүлэлтүүд нь дэд бүтцийн асуудал буюу төвийн шугам, халаалт, цэвэр, бохир ус, ариун цэврийн байгууламж, агааржуулалтын систем, галын дохиолол, хамгаалалт зэрэг байна. Тавигдах шаардлагын үнэлгээ муу байгаа шалтгаан нь УБ хотын нийтийн байрнуудын дийлэнх хувь нь төвийн нэгдсэн дэд бүтцэд холбогдоогүй, халаалтыг өөрсдийн нам даралтын зуухаар шийдвэрлэдэг, цэвэр усаа худгаар зөөвөрлөж хэрэглэдэг, нэгдсэн системд холбогдоогүй учраас 00, ариун цэврийн байгууламж нь нүхэн жорлон хэлбэртэй, галын болон цахилгаан аюулгүй байдлын хангаж ажилладаггүй зэрэгтэй холбоотой байгаа юм.

Дунджаас дээгүүр үнэлгээтэй байгаа үзүүлэлтүүд нь цэвэрлэгээ, хяналтын камер, ариутгал, түрээсийн төлбөр, түрээсийн төлбөрийн нөхцөл зэрэг байна. Ялангуяа эдгээр үзүүлэлтүүд БГД, БЗД, СБД-ийн нийтийн байрнууд дээр өндөр үзүүлэлттэй байлаа.

Нийтийн байрны тавигдах шаардлагын үнэлгээ, дүүргээр

	БГД	БЗД	СХД	СБД	ХУД	ЧД	Тавигдах шаардлагын дундаж үнэлгээ
Төвийн шугам, халаалт	1.4	3.4	1.6	3.5	3.8	2.8	2.5
Цэвэр, бохир ус	1.5	3.5	1.8	3.4	3.2	2.6	2.5
Ариун цэврийн байгууламж	1.4	3.3	2.0	3.4	3.0	2.7	2.5
Агааржуулалтын систем	1.3	2.9	1.8	3.3	2.8	2.7	2.3
Галын дохиолол, хамгаалалт	2.1	2.4	2.0	3.2	3.6	2.6	2.4
Цахилгааны аюулгүй байдал	3.6	3.0	2.4	3.4	3.8	2.8	3.1
Ариутгал, халдваргүйжүүлэлт	3.8	3.2	2.3	3.4	2.8	2.7	3.1
Цэвэрлэгээ, хоггүй байдал	3.8	3.5	2.7	3.3	2.4	2.7	3.2
Аюулгүй байдал, хяналтын камер	3.5	3.6	2.8	3.2	3.0	2.9	3.2
Түрээсийн төлбөр	2.3	3.0	2.5	3.2	3.0	2.9	2.7
Түрээсийн төлбөрийн нөхцөл	2.2	3.2	2.5	2.9	3.4	3.0	2.8
Түрээслүүлэгчийн хандлага	2.3	3.4	2.8	2.8	3.6	3.0	2.9
Дүүргийн дундаж үнэлгээ	2.4	3.2	2.3	3.3	3.2	2.8	

Кейс №2:

“Өнгөрсөн жилээс нийтийн байранд амьдарч байна. Орчин нь мэдээж эрүүл ахуйн үндсэн стандартад хүрдэггүй. Гэхдээ төлбөрийн хувьд

хамгийн боломжтой нь нийтийн байр байдаг. Өглөө гараад оройдоо л ирдэг учраас надад болдог”.

-СХД-т нийтийн байранд оршин суугч, 20 настай

Кейс №3:

“Ихэнх нийтийн байрнууд төвлөрсөн шугамд холбогдоогүй байдаг. Яагаад гэвэл гэр хорооллын дунд байрладагтай холбоотой. Манайх гүний худагтай. Өрөө болгон лугаа ус татсан. Гаднаа боловсон нойлтой. Коридор болон өрөөнүүддээ галын дохиолол тавьсан. Цахилгааны утсанд тогтмол хяналт шалгалт хийдэг. Албан ёсны зөвшөөрлийг авсан байгаа. Коридортой 4 камертай, гадна орчин харсан мөн нэг камертай, нийт 5 камертай”.

-СБД-т нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэгч, 24 настай

Нийтийн байрны өмчлөгч эзэдтэй хийсэн ярилцлагын нэгтгэлийг харвал нийтийн байрнууд дунджаар 14 өрөөтэй, нэгж өрөө 19 кв хэмжээтэй, 250 мянган төгрөгийн түрээсийн төлбөртэй байна. Нийтийн байрны ашиглалтад орсон хугацааг харвал 7 жилийн насжилттай байгаа бол дэд бүтцэд ихэнх нь холбогдоогүй байна. Харин аюулгүй байдлыг сайтар хангадаг болсон гэж дүгнэж болох бөгөөд 15 нийтийн байрны 80 хувь нь хяналтын камерыг суурилуулсан байлаа. Цаашид МУ-ын теле хяналтын техникийн ерөнхий шаардлага MNS6423:2019 стандарт шаардлагыг хангасан хяналтын камер суурилуулсан байх шаардлагыг тавих нь зүйтэй.

ТҮРЭЭСИЙН ТӨЛБӨР, НӨХЦӨЛ

Түрээсийн төлбөрийн дундаж хэмжээ УБ хотын хэмжээнд 311,428 төгрөг байна. Хамгийн хямд сарын түрээсийн төлбөртэй нийтийн байр СХД-т байгаа ба сарын 115,000 төгрөгийн түрээсийг авч байгаа бол БГД-т хамгийн өндөр түрээсийн төлбөртэй нийтийн байр байгаа сард 870,000 төгрөгийн түрээсийг авч байна.

Нийтийн байрны өмчлөгч нарын хувьд түрээсийн төлбөрөө ихэвчлэн сар бүр авдаг ба судалгаанд оролцсон оршиг суугчдын 77 хувь нь сар бүр түрээсийн төлбөрөө төлдөг байна. Түрээсийн төлбөрийн энэ уян хатан нөхцөл нь түрээслэгч нарын эдийн засаг, санхүүгийн байдалтай уялдаж өгдөг учраас нийтийн байранд амьдрах чухал хүчин зүйл болж байна. Орон сууцны нэг, хоёр өрөө, хажуу өрөө зэрэг нь түрээсийн төлбөрөө 3 ба түүнээс дээш сараар авдаг тул түрээслэгч нарт тохиромжгүй нөхцөл болдог аж.

Нийтийн байрнуудын хувьд сүүлийн 2 жилийн хугацаанд түрээсийн төлбөрөө нэмэгдүүлсэн байна. Судалгаанд оролцогчдын 67 хувь нь түрээсийн төлбөр нэмэгдсэн, 25 хувь нь өөрчлөгдөөгүй гэж хариулжээ. Энэ нь сүүлийн 2 жилд тохиолдсон цар тахлын болон инфляцын нөхцөл байдал, нийслэл рүү шилжин ирэх хөдөлгөөн, урсгалтай шууд холбоотой байна.

Түрээслэгч нарын хувьд цаг тухайд нь түрээсийн төлбөрөө төлөх боломжгүй болох тохиолдол түгээмэл байдаг аж. Ийм тохиолдолд нийтийн байрны эзэд байрнаас гарахыг шаарддаг гэж 30 хувь нь, түрээсийн төлбөрийн талаар талаар зөвшилцдөг гэж 39 хувь нь, удаан амьдарсан учраас асуудал гардаггүй гэж 16.6 хувь нь хариулсан байна. Дийлэнх нийтийн байрнуудын хувьд анх түрээслэж эхлэхэд түрээслэгчээс нэг сарын барьцаа төлбөр авдаг бөгөөд энэ эд хогшил, өрөөний бүтэн байдал, төлбөр төлөлт зэрэг дээр баталгаа болдог байна.

Кейс №4:

“Дэнжийн мянгын 39-р сургуулийн буудалд цөөн ам бүлтэй айлд нийтийн байр түрээслүүднэ. 5 айл дундаа цэвэр ус, 00-той, үйлчилгээний төв,

сургууль, цэцэрлэг, автобусны буудалдаа ойр /50 метр/, нэг сарын барьцаа авна. Түрээсийн төлбөрт ашиглалтын зардал орсон”.

[-https://www.uncgui.mn/](https://www.uncgui.mn/) сайтад байршсан зар

НИЙТИЙН БАЙРНЫ БОДЛОГО, ЗОХИЦУУЛАЛТ

2019 онд батлагдсан “Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэхэд дагаж мөрдөх журам”-ын 1.5-д “Нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэгч нь харьяа дүүргийн Худалдаа үйлчилгээг зохицуулах зөвлөлтэй “Худалдаа, үйлчилгээ эрхлэх гэрээ байгуулсан байна” гэж тусгасан байсан боловч 2022 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс эхлэн татварын албанд бүртгүүлж, стандартын шаардлага хангаад зөвшөөрөл шаардахгүй болсон 74 үйл ажиллагааны нэг нь нийтийн байрны үйлчилгээ юм. Энэ нь хууль тогтоомж, стандарт, шаардлагад нийцүүлэн зөвхөн бүртгүүлсний үндсэн дээр нийслэлийн нутаг дэвсгэрт нийтийн байрны үйл ажиллагааг чөлөөтэй эрхлэх нөхцөл, боломж бүрдсэн.

Нийтийн байранд оршин суудаг иргэдийн хувьд нийтийн байрны дотоод болон гаднах орчинтой холбоотой шийдвэрлэх зохих тодорхой асуудлуудыг илэрхийлсэн ба дотоод орчны хувьд дэд бүтэц, халаалт, дулааны шугам сүлжээнд холбох, агааржуулагчтай байх, кабелийн сүлжээ тавиулах, ариутгал, халдваргүйжүүлэлтийг тогтмол хийх, өрөөнд тавилга байлгах гэх мэт саналуудыг тавьсан. Харин гаднах орчны хувьд гэр хорооллын шороон замыг сайжруулах, нүхэн жорлонг шийдвэрлэх, тогтмол урсгал засвар хийх гэх мэт саналыг хэлсэн.

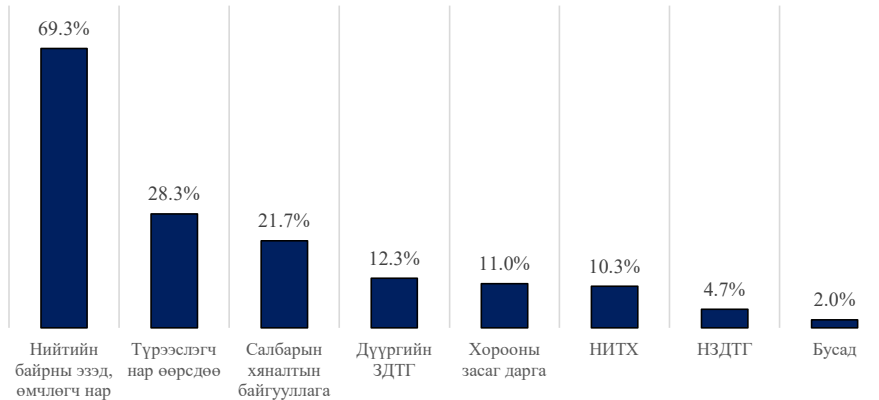
Үйлчилгээтэй холбоотой түрээсийн төлбөрийг бууруулах, төлбөрийн нөхцөлийг уян хатан болгох, салбарын яам, агентлаг, дүүргийн үйлдвэр үйлчилгээний газар гэх мэт хянаж шалгадаг байгууллагатай байх, харуул хамгаалалтыг сайжруулах гэх мэт саналыг илэрхийлсэн байна.

Үүнээс харахад нийтийн байрны оршин суугчид үйлчилгээг зохицуулсан стандарт, дүрэм журам шаардлага байгааг хэлж байгаа ба ийм стандарт, журам гарвал дэмжих үү гэсэн асуултад 89 хувь нь дэмжинэ гэж хариулсан юм.

Нийтийн байрны оршин суугчдын хувьд одоогийн амьдарч байгаа нийтийн байрандаа удаан хугацаагаар амьдрах сонирхолгүй байгаа нь судалгаанаас харагдаж байна. Судалгаанд оролцогчдын 50 хувь нь одоогийн байрандаа 5 сараас бага хугацаатай, 18.8 хувь буюу таван оршин суугч тутмын нэг нь хагас жилээр амьдарна гэж хариулсан ба урт хугацаагаар амьдрах оршин суугчид нийт судалгаанд оролцогчдын 11 хувийг эзэлж байна.

Нийтийн байрны оршин суугчдын хувьд нийтийн байрны үйлчилгээг сайжруулахын тулд идэвх, санаачилгатай ажиллах ёстой байгууллагыг нийтийн байрны эзэд, өмчлөгч нар гэж үзэж байна. Нийт судалгаанд оролцогчдын 69 хувь нь өмчлөгч эзэд идэвх, санаачилгатай ажиллаж үйлчилгээ болон нийтийн байрны барилгаа тогтмол сайжруулж байх ёстой гэжээ. Нийтийн байрны үйлчилгээг сайжруулахад энэ бизнесийн гол оролцогч нийтийн байрны өмчлөгч эзэд, түрээслэгч нарын оролцоо чухал болох нь харагдаж байна. Харин судалгаанд оролцогчдын 28 хувь нь түрээслэгч нарыг, 22 хувь нь салбарын хяналтын байгууллагыг, 12 хувь нь дүүргийн ЗДТГ-ийг санаачилгатай ажиллах шаардлагатай гэж үзсэн байна.

График 3. Нийтийн байрны үйлчилгээг сайжруулахад идэвх, санаачилгатай ажиллах байгууллагууд, хувиар



Кейс №5:

“Хүмүүсийн харилцаа хандлага ерөнхийдөө тааруу. Нийтийн байранд орж байгаа хүмүүс нь болж бүтэхгүй, ууж иддэг, бохир заваан байдаг асуудал байна. Гэр хороололд нийтийн байр олон байдаг. Төвийн шугамд холбоод өгвөл түрээслэгч болон түрээслүүлэгч нарын сэтгэл ханамж нэмэгдэж амьдрах орчин нөхцөл сайжрах боломжтой”.

-БГД-н 10 хорооны нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэгч, 53 настай

ДҮГНЭЛТ

2020 оны байдлаар нийслэлийн хэмжээнд 1129 барилгад нийтийн байрны үйлчилгээ эрхэлж байна. Хамгийн олон нийтийн байртай дүүрэг нь СХД, ЧД, БЗД байгаа бол алслагдсан дүүргүүдэд нийтийн байрны тоо цөөн байна. Эдгээр нийтийн байр ихтэй дүүргүүдийн Хүнс, худалдаа, үйлчилгээний хэлтэс яаралтай нийтийн байруудыг бүртгэлд хамруулж анхаарал тавьж ажиллах шаардлагатай байна.

Нийтийн байранд үйлдэгдсэн гэмт хэргийг сүүлийн 5 жилээр харвал, хүний эрүүл мэндэд хохирол учруулах гэмт хэрэг, залилан, хүчингийн гэмт хэрэг өссөн дүнтэй байна. Цаашид нийтийн байранд үйлдэгдэж байгаа, өсөх хандлагатай байгаа гэмт хэрэг, зөрчлүүдэд анхаарал хандуулж аюулгүй байдлыг хангах, гэмт хэргээс урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх шаардлагатай байгаа нь харагдлаа.

Нийтийн байранд түлхүү хөдөлмөрийн насны, боловсролын түвшин доогуур, орлого багатай залуучууд амьдарч байна. Нийтийн байранд оршин суугчдын дийлэнх нь хөдөө орон нутгаас шилжин ирэгч буюу түр оршин суугч нар, өрх тусгаарлаж байгаа болон ажлын шаардлагаар нийтийн байранд амьдарч байгаа хотын оршин суугчид байна. Нийтийн байранд оршин суугчид хот доторх нийтийн байр дамжсан шилжилт хөдөлгөөнийг хурдтай хийж байна.

Нийтийн байрны амьдрах нөхцөлийн үнэлгээ дундаж түвшинд байна. Энэ нь нийтийн байрны амьдрах нөхцөл сайн биш болохыг харуулж байгаа юм. Хамгийн муу үнэлгээтэй байгаа

үзүүлэлтүүд нь дэд бүтцийн асуудал буюу төвийн шугам, халаалт, цэвэр, бохир ус, ариун цэврийн байгууламж, агааржуулалтын систем, галын дохиолол, хамгаалалт зэрэг байна.

Судалгаанаас харахад нийтийн байрны оршин суугчид үйлчилгээг зохицуулсан стандарт, дүрэм журам шаардлагатай гэж үзэж байна. Тиймээс нийслэл болон холбогдох салбарын яам нь нийтийн байрны харилцааг зохицуулсан эрх зүйн бодлогын баримт бичиг гаргах нь зүйтэй.

Япон, Солонгос улсад нийтийн байрны бодлого нь төрийн өмчийн түрээсийн орон сууц байдлаар хэрэгжиж байгаа бол Дани, Нидерландад нийтийн байр нь зөвхөн ашгийн бус салбараас олгодог сууцыг хэлдэг байна. Ихэнх улс оронд хотын захиргаа нийтийн байрны түрээсийн төлбөрийг тогтоож байгаа ба нийтийн байрны нөөцийг ерөнхийд нь удирдах үүрэгтэй оролцож байгаа юм. Мөн нийтийн байранд хэн амьдрах боломжтойг тодорхойлох шалгуур үзүүлэлт ихэнх улс оронд байна. Австрали улс “Нийтийн байрны эрх олгох бодлого” (Community Housing Eligibility Policy)-ыг хэрэгжүүлдэг бол АНУ ийм бодлогыг нь Орон сууц, хот байгуулалтын газар нь хариуцдаг. АНУ-д нийтийн байранд тавигдах шаардлага, аюулгүй байдлын талаар багц 13 ерөнхий шаардлага байгаа бол Канад улсад 3 багц ерөнхий шаардлага (нийтийн байрны барилгын хийц, дотоод тохижилт, эрүүл ахуй) байна. Эдгээр ерөнхий шаардлагад аюулгүй байдлын стандарт, тухайлсан зохицуулалтууд багтсан байна.

Ном зүй

1. “Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэхэд дагаж мөрдөх журам”, НИТХ, 2019 он
2. Орон сууцны тухай хууль, <https://legalinfo.mn/mn/detail/439>, 1999 он
3. “ОРОН СУУЦНЫ ТӨРӨЛ, АШИГЛАЛТ, АХУЙН НӨХЦӨЛ”, ҮСХ, 2020 он
https://1212.mn/BookLibraryDownload.ashx?url=Census_2020.pdf&ln=Mn
4. ҮСХ-оос ирүүлсэн судалгаа, мэдээлэл, өгөгдөл
5. НСГ-аас ирүүлсэн судалгаа, мэдээлэл, өгөгдөл
6. https://1212.mn/BookLibraryDownload.ashx?url=Census_2020.pdf&ln=Mn
7. <https://ubininfo.mn/read/9981>
8. <http://chuhai.mn/r/44678>
9. Нийтийн байрны агуулгыг илэрхийлж байгаа Social housing, Public housing, Affordable Housing, Rental housing-ийн олон улсын баримт бичгүүд, стандарт, тавигдах шаардлага
10. “World Bank. 2014. Access to Affordable and Low-Income Housing in East Asia and the Pacific. Washington, DC. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/21100>
11. Social housing: A key part of past and future housing policy <https://www.oecd.org/social/social-housing-policy-brief-2020.pdf>
12. Rethinking social housing report <https://assets-eu-01.kc-usercontent.com/c783d326-05c6-0106-90ef-624f23b543bd/e99612d4-0483-48d8-b281-dd97268bb9fa/Rethinking%20social%20housing%20report.pdf>
13. <https://www.kzndhs.gov.za/Uploads/Norms.pdf>
14. https://www.oecd.org/els/family/PH4-3-Characteristics-of-social-rental-housing.pdf?fbclid=IwAR2ThF5nzlQIM5q4_8vCejFgQ_jmZ8E73EMPII0Nqtq7F0pl-JLKQbf5Crs
15. https://www.ahuri.edu.au/research/brief/what-right-level-social-housing-australia?fbclid=IwAR1Ngqz5LoC9VnX50Dfdr-EpIbTvnzGAmfcvCCIPiLIL77OncC_jfH5qqE
16. https://communitylaw.org.nz/community-law-manual/chapter-24-tenancy-and-housing/social-housing-tenants-in-state-and-community-housing/?fbclid=IwAR1YEvE-bICk3bDieP0sJU86y_NUlrPqZrdTu8ms6PVDNiqaZRgo5tfV4D4
17. <https://www.facs.nsw.gov.au/housing/factsheets/community-factsheet>
18. <https://www.facs.nsw.gov.au/download?file=333253>

19. <https://open.alberta.ca/dataset/2eac3fa0-43c5-4e4d-9a25-fd0a7bf96293/resource/4d3c2c51-43f1-4d85-b47c-cf92d1cad9c5/download/standards-housing-minimum.pdf>

ТӨРИЙН АЛБАНЫ ЗАРЧИМ, ТҮҮНИЙ ХЭРЭГЖИЛТИЙН БАЙДАЛ

Д.Гантөмөр
МУИС-ийн ХЗС-ийн багш

Abstract: *Mongolia's government institutions are being renewed. While the judicial environment is evolving and legalizing, there is a legal problem. The State Department addressed the issue of qualified stability in a case study, including the working conditions of a civil servant, the principle of eligibility only when a citizen is appointed to a real public office, ensuring equal access to public service, and transparency. Taking into account the above issues, it is important to ensure the stability of the work of state institutions, apply one area of expertise and maintain a stable succession of public positions.*

Keywords: *Decision, Problems, Processes, Continuity, Solutions*

I. УДИРТГАЛ

Аливаа улсын төрийн алба бол тухайн улс орны нэр хүндийн баталгаа, төр иргэнийг холбогч гүүр нь юм. Төрийн алба нь төрийн зорилт, чиг үүргийг Монгол Улсын Үндсэн хууль, бусад хууль тогтоомжийн хүрээнд хэрэгжүүлэх, төрийн бодлого боловсруулах, төрөөс зайлшгүй үзүүлэх шаардлагатай бусад үйлчилгээг нийтэд хүргэх үйл ажиллагаа, өөрөөр хэлбэл бүтэц, зохион байгуулалт хэмээн ойлгож болно. Мэргэшсэн чадварлаг төрийн алба, тэдгээрийн албан хаагчгүйгээр өмнөх зорилтоо биелүүлж чадахгүйд хүрнэ. 2022 оны байдлаар Монгол улсын төрийн албан хаагчдын тоо нийтдээ 222,205⁶³ (ҮСХ, 2024) байгаа бөгөөд үүнээс төрийн жинхэнэ албан хаагчид 60,181⁶⁴ (ҮСХ, 2022) байгаа болно. Нийгмийн харилцааны эрчимтэй хөгжлийн хурд нь төрийн алба болон түүний албан хаагчдаас өндөр ур чадвар, ёс зүй, соёл, хандлага, шинэ менежмент шаардах болжээ. Нийгмийн энэхүү эрэлт шаардлагад нийцүүлэн Монгол улсын төрөөс шинэ үзэл санаа бүхий Төрийн албаны хуулийг батлан мөрдөж байгаа билээ. Гэвч хууль баталснаар эрх зүйн орчин сайн сайхан болно гэж ойлгож болохгүй бөгөөд гагцхүү хуулийн хэрэгжилтийг нэг мөр ойлгож, хэрэгжүүлэх явдал чухал. Төрийн албаны хуулийн хэрэгжилтэд өндөр дээд албан тушаалтан, төрийн албаны үйл хэргийг гардан хэрэгжүүлж буй албан хаагчид аль аль нь эрх зүйт төрийн шаардлага, зарчмыг хангаж ажиллах учиртай. Ийм учраас төрийн албаны хууль дах зарчмын хэрэгжилт хэрхэн хэрэгжиж байгаад анхаарлаа хандуулав. Учир нь иргэдээс төрийн албаны үйл ажиллагаанд сэтгэл дундуур байгааг судлан үзвэл үнэн хэрэгтээ “үйл ажиллагаандаа мөрдөх зарчим”-ыг тууштай баримталдаггүй байдал нь тулгамдсан асуудлыг бий болгож байгаа юм. Аливаа хуулийн зарчим гэдэг бол уг хуулийн зорилго, чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд шийдвэрлэх нөлөө үзүүлдгээрээ чухал ач холбогдолтой. Энэхүү судалгааны ажлын зорилго нь төрийн албаны хуулийн биелэлтэд зарчмын хэрэгжилт зайлшгүй чухал бөгөөд хэрхэн нөлөөлж буйг судалснаар хуулийг хэрхэн боловсронгуй болгох арга механизмыг бий болгох юм.