



МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН
ДАРГА ГОМБОЖАВЫН
ЗАНДАНШАТАР ТАНАА

МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗАР

Төрийн ордон, Жанжин Д.Сүхбаатарын талбай,
6 дугаар хороо, Сүхбаатар дүүрэг, Улаанбаатар хот, 14201
Утас: (976-51) 26 08 17, Факс: (976-51) 26 24 08,
Цахим шуудан: info@cabinet.gov.mn,
Цахим хуудас: www.mongolia.gov.mn

2024.05.21 № 35-1/83
танай _____-ны № _____-т

Хуулийн төсөл өргөн мэдүүлэх
тухай

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга /Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл/-ын төсөл болон уг хуулийн төсөлтэй холбогдуулан боловсруулсан бусад хуулийн төслийг Засгийн газрын хуралдаанаар хэлэлцэн шийдвэрлэсний дагуу Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлж байна.

Улсын Их Хурлын чуулганы хуралдаанаар хэлэлцүүлж өгөхийг хүсье.

МОНГОЛ УЛСЫН ЕРӨНХИЙ САЙД



Д.ОЮУН-ЭРДЭНЭ

000244002099



**МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН
ХЭРЭГ ЭРХЛЭХ ГАЗАР**

Төрийн ордон, Жанжин Д.Сүхбаатарын талбай,
6 дугаар хороо, Сүхбаатар дүүрэг, Улаанбаатар хот, 14201
Утас: (976-51) 26 08 17, Факс: (976-51) 26 24 08,
Цахим шуудан: info@cabinet.gov.mn,
Цахим хуудас: www.cabinet.gov.mn

2024.05.17 № хэл/1002
танай _____-ны № _____-т

**Хуулийн төсөл өргөн мэдүүлэх
хугацааг товлох тухай**

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга /Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл/-ын төсөл болон уг хуулийн төсөлтэй холбогдуулан боловсруулсан бусад хуулийн төслийг хэлэлцэн Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлэхээр шийдвэрлэсний дагуу холбогдох материалын хамт хүргүүлж байна.

Хянан үзэж, Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлэх хугацааг товлож өгөхийг хүсье.

Хавсралт 361 хуудастай.

МОНГОЛ УЛСЫН САЙД,
ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ХЭРЭГ
ЭРХЛЭХ ГАЗРЫН ДАРГА



Д.АМАРБАЯСГАЛАН

000245008738

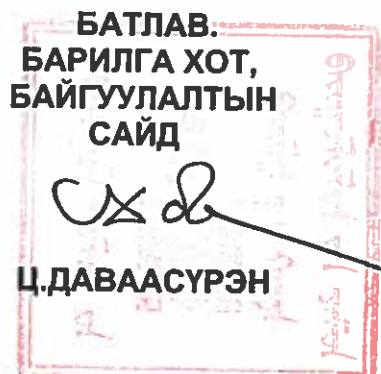
МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ХУРАЛДААНЫ ТЭМДЭГЛЭЛЭЭС

Монгол Улсын Засгийн газрын 2024 оны 05 дугаар сарын 15-ны өдрийн хуралдааны 19 дүгээр тэмдэглэлд:

“4.ХЭЛЭЛЦСЭН нь: Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга /Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл/-ын төсөл

ШИЙДВЭРЛЭСЭН нь: Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга /Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл/-ын төсөл болон уг хуулийн төсөлтэй холбогдуулан боловсруулсан бусад хуулийн төслүүдийг хэлэлцээд Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлэхээр тогтов.” гэжээ.

ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ХЭРЭГ ЭРХЛЭХ ГАЗАР



**СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН
ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН
ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН
ШИНЭЧИЛСЭН НАЙРУУЛГЫН ТӨСЛИЙН
ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ**

Нэг. Хуулийн төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

1.1.Хууль зүйн үндэслэл

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургаадугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Монгол Улсын иргэн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй” гэж, мөн зүйлийн 3 дахь хэсэгт “... үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй ...” гэж, 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 хуульчилсан.

Улсын Их Хурлын 2010 оны 48 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлал”-ын 3.4-т “хүний аюулгүй байдлыг хангах зорилтын хүрээнд Монгол хүний эрүүл, аюулгүй амьдрах таатай орчин, нөхцөлийг бүрдүүлэх, амьдрах орчин, орон байрны аюулгүй нөхцөлийг баталгаажуулах, гэмт хэрэг, халдлагын золиос болохоос хамгаалах нь хүний аюулгүй байдлыг хангах үндэс мөн” гэж, 3.4.3.1-д “иргэдийн амьдрах, ажиллах орчны аюулгүй байдлыг хангах, гамшгийн эрсдэлийг бууруулах нь хүний аюулгүй байдлыг баталгаажуулах чухал үндэс болно” гэж тус тус заасан.

Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын хүрээнд 2021-2030 онд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны 2.2.32-т “хүүхэд чөлөөт цагаараа эрүүл мэнд, бие бялдрын зөв дадал эзэмших орчин нөхцөлийг орон сууцны гадна талбай, сургуулийн орчинд бүрдүүлэх”, 3.2.8-д “орон сууцны төлөвлөлтөд оршин суугчид амрах, чөлөөт цагаа өнгөрүүлэх, нийгмийн дэд бүтэц, ногоон байгууламж, усан сан, биеийн тамирын талбай бүхий тохилог орчныг бүрдүүлэх стандартыг хэрэгжүүлж, тэргүүн туршлагыг түгээн дэлгэрүүлэх” зорилтыг тус тус дэвшүүлсэн.

Улсын Их Хурлын 2020 оны 24 дүгээр тогтоолын хавсралтаар баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 3.7.8-д “үндэсний орон сууцны нэгдсэн корпораци байгуулж, орон сууцжуулах хөтөлбөрийг бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлалд нийцүүлэн шинэ зохион байгуулалтаар өргөжүүлэн хэрэгжүүлнэ” гэж, 6.2.8-д “инженерийн хангамжтай орон сууц болон

хувийн сууцны хангамжийг нэмэгдүүлж, иргэдийн амьдралын чанарыг сайжруулна” гэж тус тус заасан байна.

1.2.Практик шаардлага

Улсын Их Хурал 1996 онд Орон сууц хувьчлах тухай хуулийг баталж, төрийн өмчийн орон сууцыг иргэдэд хувьчилж эхэлсэн бөгөөд орон сууцны байшин баригдаж зах зээлд худалдаалагдах болсноор дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах үүрэг бүхий байгууллагыг бий болгох шаардлага үүссэн.

Тиймээс дээрх шаардлагыг харгалзан Улсын Их Хурал 1996 онд Дундын өмчлөлийн орон сууцны тухай хууль, 2003 онд Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийг баталсан.

Сууц өмчлөгчдийн холбоо /цаашид “СӨХ” гэх/ 2015 оны байдлаар улсын хэмжээнд 1022 ажиллаж байсан бол 2017 онд 1064, 2023 оны 2 дугаар улирлын байдлаар 1676 болж нэмэгдсэн бөгөөд инженерийн бүрэн хангамжтай нийтийн зориулалттай 8007 орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг хариуцан ажиллаж байна. Үүнээс 1474 СӨХ нийслэлд үйл ажиллагаа явуулж байна.

Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын хийсэн судалгаагаар орон сууцны ашиглалт, үйлчилгээ хариуцсан байгууллага болон СӨХ-дын үйл ажиллагаатай холбоотойгоор иргэдээс 2020 оноос 2023 оны 7 дугаар сарын 25-ны өдрийг хүртэлх хугацаанд 15174 өргөдөл, гомдол гаргасан байна. Мөн нийслэлийн хэмжээнд 9 дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд 2018-2022 онд СӨХ-той хамааралтай нийт 5360 нэхэмжлэл гаргаж, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа явагдсан байх бөгөөд СӨХ-ны төлбөрөө төлөхгүй байгаа, СӨХ-ны ашиглах эрхтэй газрыг бусдын хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх тухай шаардлага бүхий нэхэмжлэл дийлэнх хувийг эзэлж байна.¹

Түүнчлэн Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль хэрэгжиж эхэлсэн 21 жилийн хугацааны хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн судалгаа, практикт бодитой бий болсон нийтлэг нөхцөл байдлаас үзэхэд зайлшгүй залруулж өөрчлөх шаардлагатай дараах нөхцөл байдлууд байна. Үүнд:

1.СӨХ-ны эрх барих дээд байгууллага нь бүх гишүүдийн хурал байх, бүх гишүүдийн 50-иас дээш хувь хуралд оролцсоноор хурал хүчин төгөлдөр болох, уг хурлаар холбооны удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг сонгох, тэдний үйл ажиллагааны тайланг хэлэлцэх, холбооны төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэн батлахаар хуульд заасан байдаг. Гэтэл сууц өмчлөгчдийн идэвх, санаачилга, оролцоо сул байдгаас ирц бүрдэхгүй байх, ирц бүрдээгүй байхад хурал зохион байгуулах, бүх гишүүдийн хурал, удирдах зөвлөл шийдвэрлэх асуудлыг гүйцэтгэх захирал шийдвэрлэх зэрэг хууль зөрчсөн үйл ажиллагаа түгээмэл гарч, үүнээс үүдэн орон

¹Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ. 2023 он

сууцны байшингийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон маргаан, зөрчил байнга гарсаар ирсэн. Үүнийг хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа хууль, эрх зүйн орчны хүрээнд бүрэн дүүрэн зохицуулах боломжгүй байна;

2.СӨХ-ны үйл ажиллагаатай холбоотой төлбөр, хураамжийн асуудлыг хуулиар нарийвчлан зохицуулаагүйн улмаас төлбөрөө хугацаанд нь төлөөгүй сууц өмчлөгчид хүлээлгэх хариуцлага тодорхой бус байгаа нь сууц өмчлөгчдийн өмч хөрөнгийг үнэгүйдүүлж, эдийн засгийн үр өгөөжийг хадгалахад сөрөг нөлөө үзүүлэхийн зэрэгцээ орон сууцны байшингийн засвар, үйлчилгээг тогтмол, үр дүнтэй хийх боломжгүй болгож байна;

3.Оршин суугч, иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангахад чухал ач холбогдолтой орон сууцны байшингийн орчны газар нь тухайн орон сууцны байшингийн оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий нийтийн эдэлбэрийн газар байх учиртай боловч хууль зөрчсөн шийдвэр, үйл ажиллагааны улмаас иргэдийн эрх зөрчигдөх тохиолдол их гарч байна;

4.Иргэний хуульд СӨХ-г хуулийн этгээдийн эрхгүй байхаар хуульчилсан нь холбоо иргэний болон бусад харилцаанд бие даан оролцож, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх, оршин суугч, иргэдийн нийтлэг эрх ашгийг хамгаалах боломжийг хязгаарлаж байна;

5.СӨХ-ны тогтмол хариуцан хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа буюу чиг үүргийг хуульд тодорхой тусгаагүйн улмаас төлбөр хураах, жижүүр, харуул ажиллуулах, цэвэрлэгээ хийхийг СӨХ-ны үндсэн чиг үүрэг гэж ойлгож, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалтыг үр ашигтай зохион байгуулах боломжгүй болсон байна;

6.СӨХ-г үүсгэн байгуулахад сум, дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар бүртгэж, гэрчилгээ олгодог боловч хуулийн дагуу чиг үүргээ хэрэгжүүлж байгаа эсэхэд нь тогтмол хяналт тавих эрх бүхий этгээдийг хуульчилж, эрх зүйн орчныг бүрдүүлээгүйн улмаас СӨХ-ны үйл ажиллагаанд тавих хяналт суларч, үйл ажиллагаа нь доголдоход хүрч байна. Мөн СӨХ-ны үйл ажиллагааны нэгдсэн стандарт тогтоож өгөөгүй нь СӨХ-дын үйлчилгээ харилцан адилгүй байх, сууц өмчлөгчдийн зүгээс СӨХ-ны үйл ажиллагааг үнэлэх, шаардлага тавихад хүндрэл учруулж байна;

7.СӨХ-ны санхүүгийн үйл ажиллагаанд тавих хяналт сул, СӨХ-ны төлбөрийн зарцуулалт ил тод бус байгаа нь сууц өмчлөгчдийн төлсөн төлбөрийг СӨХ-ны албан тушаалтнууд дур зоргоороо зориулалтын бусаар зарцуулах, хувийн дансаар гүйлгээ хийх нөхцөлийг бүрдүүлсэн бөгөөд энэ нь сууц өмчлөгчид төлбөрөө зохих ёсоор төлөх сонирхлыг бууруулж байна;

8.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх санхүүгийн найдвартай эх үүсвэргүйн улмаас иргэдийн өмч орон сууцны байшингийн үнэ цэн унах, эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрх нь зөрчигдөх явдал түгээмэл гарч байна;

9.Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газраас 2023 оны 8 дугаар сард хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээгээр хуулийн зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байна гэж дүгнэсэн. Мөн түүнчлэн “Засгийн газарт чиглэл өгөх тухай” Улсын Их Хурлын Өргөдлийн байнгын хороо /хуучин нэрээр/-ны 2016 оны 04 дүгээр тогтоолыг хэрэгжүүлэх ажлын хүрээнд 2017 оны 03 дугаар сарын 15-ны өдөр Сууц

өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, тулгамдаж буй асуудал, хуулийг боловсронгуй болгох хэрэгцээ, шаардлага байгаа эсэх талаар төрийн болон төрийн бус 146 байгууллагын төлөөллийг оролцуулсан хэлэлцүүлгийн үеэр уг хуулийг шинэчлэн боловсруулах нь зүйтэй гэж дүгнэсэн байна.

Иймд дээр дурдсан хууль зүйн үндэслэл, практик шаардлагыг үндэслэн хуулийн зохицуулалтыг олон улсын сайн жишигт нийцүүлэх, хүний эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, ажиллах эрхийг хангах, өмнөх хуулийн үйлчлэлийн үр дүнд бий болсон ололтыг хадгалан, бусад хуультай уялдуулах зарчмыг баримтлан Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийг боловсруулна.

Хоёр. Хуулийн төслийн зорилго, ерөнхий бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга буюу Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль гэж өөрчилнө.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл нь 15 бүлэгтэй байх бөгөөд төсөлд дараах асуудлыг зохицуулахаар тусгана. Үүнд:

Нэгдүгээр бүлэгт хуулийн зорилт, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль тогтоомж, хуулийн үйлчлэх хүрээ, хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтад баримтлах зарчмын тухай;

Хоёрдугаар бүлэгт орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх журмын тухай;

Гуравдугаар бүлэгт орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмших, ашиглах, улсын болон орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр бий болсон эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулах журам, орон сууцны байшингийн хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, орон сууцны байшин дахь Сууц өмчлөгчдийн холбооны өрөө, орон сууцны байшингийн цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн галын аюулгүй байдлыг хангах, орон сууцны байшинд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, ногоон байгууламж, тоглоомын талбай, гэрэлтүүлэг, авто зогсоол, явган хүний зам, хогийн цэг байгуулах, орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын хийц, бүтээц, өнгө болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөх журмын тухай;

Дөрөвдүгээр бүлэгт орон сууцны байшингийн орчны газар, түүнийг Сууц өмчлөгчдийн холбоонд шилжүүлэх журам, орчны газрын төлөвлөлт, орчны газрыг ашиглах гэрээ, тохижилт, арчилгаа, хамгаалалт, цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, орчны газрын хашаа, хайс, хашлаганд тавих шаардлага, хориглох зүйл болон орчны газрыг хууль бус барилга байгууламжаас чөлөөлөх журмын тухай;

Тавдугаар бүлэгт нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн засвар, үйлчилгээ, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлын хэмжээ, төлөх журам, орон сууцны байшингийн дундын ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийг төлөх, орон сууцны байшингийн хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг төлөх журам, хориглох зүйлийн тухай;

Зургаадугаар бүлэгт орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээг хариуцсан мэргэжлийн байгууллага, түүнийг сонгон шалгаруулах, гэрээ байгуулах журам, мэргэжлийн байгууллагын чиг үүрэг, гэм хорыг арилгах тухай;

Долоодугаар бүлэгт орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх, ашиглалт, үйлчилгээг үр ашигтай зохион байгуулах хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилготой засвар, арчлалтын сан, сангийн хөрөнгийн эх үүсвэр, сангийн хөрөнгө оруулалт, сангийн хөрөнгийг удирдахад баримтлах зарчим, сангийн хөрөнгийн удирдлагын зарчмыг хэрэгжүүлэх, сангийн хөрөнгийн удирдлагын үйл ажиллагаанд тавих шаардлага, сангийн хөрөнгийн зарцуулалт, сангийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих Хяналтын зөвлөл, сангийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайлангийн тухай;

Наймдугаар бүлэгт сууц өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, хариуцлага, сууц өмчлөгч сууцаа түрээслэх тохиолдолд үүсэх эрх, үүрэг, шүүхэд нэхэмжлэл гаргах тухай;

Есдүгээр бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүнийг үүсгэн байгуулах, татан буулгах журам, Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм, холбоог бүртгэх, барилгын ажлын захиалагчаас Сууц өмчлөгчдийн холбоонд хүлээлгэж өгөх баримт бичиг болон хориглох зүйлийн тухай;

Аравдугаар бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага, бүх гишүүдийн хурал, бүх гишүүдийн хурлыг цахим хэлбэрээр явуулах журам, бүх гишүүдийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болох тухай;

Арван нэгдүгээр бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбооны Удирдах зөвлөл, түүний чиг үүрэг, Удирдах зөвлөлийн хурал, Удирдах зөвлөлийн даргын чиг үүргийн тухай;

Арван хоёрдугаар бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал, түүний чиг үүрэг, холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайлангийн тухай;

Арван гуравдугаар бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбооны Хяналтын зөвлөл, түүний чиг үүрэг, Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд Сум, дүүргийн Засаг дарга болон хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагаас тавих хяналтын тухай;

Арван дөрөвдүгээр бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбоонд улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг, аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн тухай;

Арван тавдугаар бүлэгт хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага болон хууль хүчин төгөлдөр болох тухай.

Гурав. Хууль батлагдсаны дараа үүсэж болох нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн үр дагавар, тэдгээрийг шийдвэрлэх талаар авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээний санал

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл батлагдсанаар нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн дараах эерэг үр дагавар үүснэ гэж үзэж байна. Үүнд:

1.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежменттэй холбоотой эрх зүйн орчин боловсронгуй болж, сууц өмчлөгчид эрүүл, аюулгүй орчинд тохь тухтай амьдрах, ажиллах нөхцөл бүрдэнэ;

2.СӨХ нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий, заавал гишүүнчлэлтэй, ашгийн төлөө хуулийн этгээд байхаар хуульд тусгаснаар холбоо иргэний болон бусад харилцаанд бие даан оролцох, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ хязгаарлалтгүйгээр бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх, оршин суугч, иргэдийн нийтлэг эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах боломж бүрдэнэ;

3.оршин суугч, иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангахад чухал ач холбогдолтой орон сууцны байшингийн орчны газрыг СӨХ-нд ашиглуулах эрх зүйн орчин тодорхой болсноор оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоолын ашиглалт, үйлчилгээ сайжирна;

4.орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө болох цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ, орон сууцны байшинд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, ногоон байгууламж, тоглоомын талбай, авто зогсоол, явган хүний зам, хогийн цэг төлөвлөх, байгуулах, гэрэлтүүлэг суурилуулах болон бусад дундын өмчлөлийн хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээтэй холбоотой эрх зүйн орчин боловсронгуй болно;

5.СӨХ-ны үйл ажиллагаатай холбоотой төлбөр, хураамжийн асуудлыг хуулиар нарийвчлан зохицуулснаар сууц өмчлөгчөөр ашиглалтын зардлыг заавал төлүүлэх, хуульд заасан хугацаанд төлөөгүй сууц өмчлөгчид хариуцлага тооцох боломж бүрдэнэ;

6.СӨХ-ны бүх гишүүдийн хурлыг цахим хэлбэрээр зохион байгуулах, холбооны үйл ажиллагааны болон санхүүгийн ил тод, нээлттэй байдлыг хангах, сууц өмчлөгчид, орон нутгийн удирдлага, хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагаас хяналт тавих эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгоно;

7.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх, ашиглалт, үйлчилгээг үр ашигтай зохион байгуулах хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилготой засвар, арчлалтын сан байгуулагдсанаар орон сууцны байшин буюу оршин суугчдын өмчийн үнэ цэнийг урт хугацаанд тогтвортой хадгалах санхүүгийн найдвартай эх үүсвэртэй болно.

Дөрөв. Хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, бусад хуультай хэрхэн уялдах, түүнийг хэрэгжүүлэхэд шинээр боловсруулах буюу нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болсонд тооцох тухай хуулийн талаарх санал

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хуульд

нийцсэн байх бөгөөд хуулийн төсөлтэй холбогдуулан Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Хот байгуулалтын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Орон сууцны тухай хуулийн зарим зүйлийг хүчингүй болсонд тооцох тухай, Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Зөрчлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Иргэний хуулийн зарим зүйлийг хүчингүй болсонд тооцох тухай, Эрчим хүчний тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Нийгмийн даатгалын ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай, Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай болон Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийг хүчингүй болсонд тооцох тухай хуулийн төслүүдийг тус тус боловсруулна.

Мөн түүнчлэн хуулийн төсөлтэй холбогдуулан өмнө үйлчилж байсан хуулийн зохицуулалтын дагуу үүссэн харилцаа, сууц өмчлөгчийн эрх, үүргийг шинэ хуулийн дагуу хэрхэн зохицуулах, өөрчлөх, сөрөг үр дагаврыг арилгах нөхцөл, арга зам, хариуцлага болон хууль буцаж үйлчлэх онцгой тохиолдлыг тусгасан Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хуулийн төслийг боловсруулна.

-----oOo-----

ТОВЧ ТАНИЛЦУУЛГА

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн талаар

Нэг. Хуулийн төслийн ерөнхий агуулга, зохицуулах харилцаа, хуулийн төсөлд тусгасан зарчмын шинжтэй зохицуулалтын талаар:

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг сайжруулах зорилгоор энэхүү хуулийн төслийг боловсрууллаа.

Манай улсад жилээс жилд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн тоо нэмэгдэж, 2016 оны байдлаар нийт өрхийн 30 хувь буюу 232.3 мянган өрх инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд амьдарч байсан бол 2020 онд хийсэн хүн ам, орон сууцны тооллогоор энэ тоо 297.4 мянган өрх болж өссөн байна.

Сууц өмчлөгчдийн холбоо 2015 оны байдлаар улсын хэмжээнд 1022 ажиллаж байсан бол 2017 онд 1064, 2023 оны 2 дугаар улирлын байдлаар 1676 болж нэмэгдсэн бөгөөд инженерийн бүрэн хангамжтай нийтийн зориулалттай 8007 орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг хариуцан ажиллаж байна. Үүнээс 1474 СӨХ нийслэлд үйл ажиллагаа явуулж байна.

Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын Нийслэлийн үйлчилгээний нэгдсэн төвөөс хийсэн судалгаагаар орон сууцны ашиглалт, үйлчилгээ хариуцсан байгууллага болон Сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагаатай холбоотойгоор иргэдээс 2020 оноос 2023 оны 7 дугаар сарын 25-ны өдрийг хүртэлх хугацаанд 15174 өргөдөл, гомдол гаргасан байна. Мөн нийслэлийн 9 дүүргийн хэмжээнд иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд 2018-2022 онд Сууц өмчлөгчдийн холбоотой хамааралтай нийт 5360 нэхэмжлэл гаргаж, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа явагдсан байх бөгөөд СӨХ-ны төлбөрөө төлөхгүй байгаа, СӨХ-ны ашиглах эрхтэй газрыг бусдын хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх тухай шаардлага бүхий нэхэмжлэл дийлэнх хувийг эзэлж байна.¹

Түүнчлэн Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль хэрэгжиж эхэлсэн 21 жилийн хугацааны хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн судалгаа, практикт бий болсон нийтлэг нөхцөл байдлаас үзэхэд хуулийн зохицуулалтыг зайлшгүй шинэчилж, өөрчлөх шаардлагатай байна.²

Улсын Их Хурлаас 2003 онд баталсан хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль 21 зүйлтэй бол шинэчлэн найруулсан Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд

¹Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ. 2023 он

²Хуулийн төслийн үзэл баримтлалд хуулийн төслийг боловсруулах хууль зүйн үндэслэл, практик шаардлагыг тодорхой дурдсан болно.

хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл нь 15 бүлэг, 85 зүйлтэй бөгөөд хуулийн төсөлд дараах асуудлыг тусгасан. Үүнд:

Нэгдүгээр бүлэгт хуулийн зорилт, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль тогтоомж, хуулийн үйлчлэх хүрээ, хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтад баримтлах зарчмын тухай;

Хоёрдугаар бүлэгт орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх журмын тухай;

Гуравдугаар бүлэгт орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмших, ашиглах, улсын болон орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр бий болсон эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулах журам, орон сууцны байшингийн хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, орон сууцны байшин дахь Сууц өмчлөгчдийн холбооны өрөө, орон сууцны байшингийн цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн галын аюулгүй байдлыг хангах, орон сууцны байшинд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, ногоон байгууламж, тоглоомын талбай, гэрэлтүүлэг, авто зогсоол, явган хүний зам, хогийн цэг байгуулах, орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын хийц, бүтээц, өнгө болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөх журмын тухай;

Дөрөвдүгээр бүлэгт орон сууцны байшингийн орчны газар, түүнийг Сууц өмчлөгчдийн холбоонд шилжүүлэх журам, орчны газрын төлөвлөлт, орчны газрын ашиглах гэрээ, тохижилт, арчилгаа, хамгаалалт, цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, орчны газрын хашаа, хайс, хашлагад тавих шаардлага, хориглох зүйл болон орчны газрыг хууль бус барилга байгууламжаас чөлөөлөх журмын тухай;

Тавдугаар бүлэгт нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн засвар, үйлчилгээ, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлын хэмжээ, төлөх журам, орон сууцны байшингийн дундын ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийг төлөх, орон сууцны байшингийн хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг төлөх журам, хориглох зүйлийн тухай;

Зургаадугаар бүлэгт орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, засвар, үйлчилгээг хариуцсан мэргэжлийн байгууллага, түүнийг сонгон шалгаруулах, гэрээ байгуулах журам, мэргэжлийн байгууллагын чиг үүрэг, гэм хорыг арилгах тухай;

Долоодугаар бүлэгт орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх, ашиглалт, үйлчилгээг үр ашигтай зохион байгуулах хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилготой засвар, арчлалтын сан, сангийн хөрөнгийн эх үүсвэр, сангийн хөрөнгө оруулалт, сангийн хөрөнгийг удирдахад баримтлах зарчим, сангийн хөрөнгийн удирдлагын зарчмыг хэрэгжүүлэх, сангийн хөрөнгийн удирдлагын үйл ажиллагаанд тавих шаардлага, сангийн хөрөнгийн зарцуулалт, сангийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих Хяналтын зөвлөл, сангийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайлангийн тухай;

Наймдугаар бүлэгт сууц өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, хариуцлага, сууц өмчлөгч сууцаа түрээслэх тохиолдолд үүсэх эрх, үүрэг, шүүхэд нэхэмжлэл гаргах тухай;

Есдүгээр бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүнийг үүсгэн байгуулах, татан буулгах журам, Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм, холбоог бүртгэх журам, холбооны төсөв, барилгын ажлын захиалагчаас Сууц өмчлөгчдийн холбоонд хүлээлгэж өгөх баримт бичиг холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан болон хориглох зүйлийн тухай;

Аравдугаар бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага, бүх гишүүдийн хурал, бүх гишүүдийн хурлыг цахим хэлбэрээр явуулах журам, бүх гишүүдийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болох тухай;

Арван нэгдүгээр бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбооны Удирдах зөвлөл, түүний чиг үүрэг, Удирдах зөвлөлийн хурал, Удирдах зөвлөлийн даргын чиг үүргийн тухай;

Арван хоёрдугаар бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал, түүний чиг үүргийн тухай;

Арван гуравдугаар бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбооны Хяналтын зөвлөл, түүний чиг үүрэг, Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд Сум, дүүргийн Засаг дарга болон хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагаас тавих хяналтын тухай;

Арван дөрөвдүгээр бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбоонд улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг, аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн тухай;

Арван тавдугаар бүлэгт хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага болон хууль хүчин төгөлдөр болох тухай.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл батлагдсанаар нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн дараах эерэг үр дагавар үүснэ гэж үзэж байна. Үүнд:

1.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежменттэй холбоотой эрх зүйн орчин боловсронгуй болж, сууц өмчлөгчид эрүүл, аюулгүй орчинд тохь тухтай амьдрах, ажиллах нөхцөл бүрдэнэ;

2.СӨХ нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий, заавал гишүүнчлэлтэй, ашгийн төлөө бус хуулийн этгээд байхаар хуульд тусгаснаар холбоо иргэний болон бусад харилцаанд бие даан оролцох, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ хязгаарлалтгүйгээр бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх, оршин суугч, иргэдийн нийтлэг эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах боломж бүрдэнэ;

3.оршин суугч, иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангахад чухал ач холбогдолтой орон сууцны байшингийн орчны газрыг СӨХ-нд ашиглуулах эрх зүйн орчин тодорхой болсноор оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг,

хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоолын ашиглалт, үйлчилгээ сайжирна;

4.орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө болох цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ, орон сууцны байшинд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, ногоон байгууламж, тоглоомын талбай, авто зогсоол, явган хүний зам, хогийн цэг төлөвлөх, байгуулах, гэрэлтүүлэг суурилуулах болон бусад дундын өмчлөлийн хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээтэй холбоотой эрх зүйн орчин боловсронгуй болно;

5.СӨХ-ны үйл ажиллагаатай холбоотой төлбөр, хураамжийн асуудлыг хуулиар нарийвчлан зохицуулснаар сууц өмчлөгчөөр ашиглалтын зардлыг заавал төлүүлэх, хуульд заасан хугацаанд төлөөгүй сууц өмчлөгчид хариуцлага тооцох боломж бүрдэнэ;

6.СӨХ-ны бүх гишүүдийн хурлыг цахим хэлбэрээр зохион байгуулах, холбооны үйл ажиллагааны болон санхүүгийн ил тод, нээлттэй байдлыг хангах, сууц өмчлөгчид, орон нутгийн удирдлага, хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагаас хяналт тавих эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгоно;

7.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх, ашиглалт, үйлчилгээг үр ашигтай зохион байгуулах хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилготой засвар, арчлалтын сан байгуулагдсанаар орон сууцны байшин буюу оршин суугчдын өмчийн үнэ цэнийг урт хугацаанд тогтвортой хадгалах санхүүгийн найдвартай эх үүсвэртэй болно.

Хоёр. Тухайн харилцааг урьд нь хууль, эрх зүйн бусад актаар зохицуулж ирсэн байдал:

Улсын Их Хурал 1996 онд Орон сууц хувьчлах тухай хуулийг баталж, төрийн өмчийн орон сууцыг иргэдэд хувьчилж эхэлсэн бөгөөд орон сууцны зориулалттай барилгууд баригдаж зах зээлд худалдаалагдах болсноор дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах үүрэг бүхий байгууллагыг бий болгох шаардлага үүссэн.

Дээрх нөхцөл, шаардлагыг харгалзан Улсын Их Хурал 1996 онд Дундын өмчлөлийн орон сууцны тухай хууль, 2003 онд сууц өмчлөгчдийн холбооны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой харилцааг зохицуулах зорилго бүхий Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийг тус тус баталсан.

Гурав. Хуулийн төслийг боловсруулахтай холбогдуулан хууль санаачлагчаас авч хэрэгжүүлсэн арга хэмжээ:

1.Хууль зүй, дотоод хэргийн сайдын 2024 оны 01 дүгээр сарын 24-ний өдрийн А/18 дугаар тушаалаар Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн төсөл боловсруулах үүрэг бүхий Ажлын хэсгийг байгуулсан.

2.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт 2023 онд үнэлгээ хийлгэсэн.

3.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн үр нөлөөний үнэлгээ болон зардлын тооцоог хийж, хавсаргасан болно.

Дөрөв. Хуулийн төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлсэн дүн:

Хуулийн төсөлд Засгийн газрын гишүүд, нийслэлийн удирдлага, Орхон, Дархан-Уул, Баян-Өлгий, Булган, Говь-Алтай, Говьсүмэр, Сэлэнгэ, Хөвсгөл, Өмнөговь зэрэг аймгийн удирдлага болон холбогдох бусад байгууллагаас санал авсан болно.

Мөн хуулийн төслийн талаар Хууль тогтоомжийн тухай хуульд заасны дагуу холбогдох байгууллагуудаас санал авах, хэлэлцүүлэг зохион байгуулах, цахим хуудсанд байршуулж санал авах зэрэг арга хэмжээг авсан. Тухайлбал,

1.нийслэлийн 8 дүүрэгт Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийг танилцуулж, олон нийтээс санал авах нээлттэй хэлэлцүүлгийг зохион байгуулсан;

2.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөлд санал авахаар нийт 50 гаруй байгууллагад албан бичиг хүргүүлсэн;

3.иргэд, байгууллагаас нийт 200 гаруй санал ирүүлснийг судалж, холбогдох саналыг хуулийн төсөлд тусган ажиллаж байна.

Тав. Гадаад орны туршлага, бусад судалгаа, шинжилгээний тайлан, дүгнэлтийн талаар:

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийг боловсруулах явцад АНУ, ХБНГУ, БНСУ, Турк, ОХУ, Гүрж, Узбекистан зэрэг улс орны Иргэний хууль, Сууц өмчлөгчдийн тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжоос сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүний эрх зүйн байдал, чиг үүрэг, сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай зохицуулалтыг харьцуулан судалсан.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хуульд нийцсэн бөгөөд хууль хоорондын уялдаа холбоог хангах зорилгоор хуулийн төсөлтэй холбогдуулан дараах хуулийн төслийг боловсруулсан болно. Үүнд:

- 1.Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай;
- 2.Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай;
- 3.Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;
- 4.Зөрчлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;
- 5.Иргэний хуулийн зарим зүйлийг хүчингүй болсонд тооцох тухай;

6.Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж; түүний удирдлагын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;

7.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай;

8.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулиудыг хүчингүй болсонд тооцох тухай;

9.Хот байгуулалтын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;

10.Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;

11.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай;

12.Эрчим хүчний тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;

13.Орон сууц хувьчлах тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай;

14. Орон сууцны тухай хуулийн зарим зүйлийг хүчингүй болсонд тооцох тухай.

Мөн түүнчлэн хуулийн төсөлтэй холбогдуулан өмнө үйлчилж байсан хуулийн зохицуулалтын дагуу үүссэн харилцаа, сууц өмчлөгчийн эрх, үүргийг шинэ хуулийн дагуу хэрхэн зохицуулах, өөрчлөх, сөрөг үр дагаврыг арилгах нөхцөл, арга зам, хариуцлага болон хууль буцаж үйлчлэх онцгой тохиолдлыг тусгасан Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хуулийн төслийг боловсруулсан болно.

----oOo----

ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн талаар

Удиртгал

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургаадугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Монгол Улсын иргэн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй” гэж, мөн зүйлийн 3 дахь хэсэгт “... үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй ...” гэж, 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 хуульчилсан.

Улсын Их Хурлын 2010 оны 48 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлал”-ын 3.4-т “хүний аюулгүй байдлыг хангах зорилтын хүрээнд Монгол хүний эрүүл, аюулгүй амьдрах таатай орчин, нөхцөлийг бүрдүүлэх, амьдрах орчин, орон байрны аюулгүй нөхцөлийг баталгаажуулах, гэмт хэрэг, халдлагын золиос болохоос хамгаалах нь хүний аюулгүй байдлыг хангах үндэс мөн” гэж, 3.4.3.1-д “иргэдийн амьдрах, ажиллах орчны аюулгүй байдлыг хангах, гамшгийн эрсдэлийг бууруулах нь хүний аюулгүй байдлыг баталгаажуулах чухал үндэс болно” гэж тус тус заасан.

Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын хүрээнд 2021-2030 онд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны 2.2.32-т “хүүхэд чөлөөт цагаараа эрүүл мэнд, бие бялдрын зөв дадал эзэмших орчин нөхцөлийг орон сууцны гадна талбай, сургуулийн орчинд бүрдүүлэх”, 3.2.8-д “орон сууцны төлөвлөлтөд оршин суугчид амрах, чөлөөт цагаа өнгөрүүлэх, нийгмийн дэд бүтэц, ногоон байгууламж, усан сан, биеийн тамирын талбай бүхий тохилог орчныг бүрдүүлэх стандартыг хэрэгжүүлж, тэргүүн туршлагыг түгээн дэлгэрүүлэх” зорилтыг тус тус дэвшүүлсэн.

Улсын Их Хурлын 2020 оны 24 дүгээр тогтоолын хавсралтаар баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 3.7.8-д “үндэсний орон сууцны нэгдсэн корпораци байгуулж, орон сууцжуулах хөтөлбөрийг бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлалд нийцүүлэн шинэ зохион байгуулалтаар өргөжүүлэн хэрэгжүүлнэ” гэж, 6.2.8-д “инженерийн хангамжтай орон сууц болон хувийн сууцны хангамжийг нэмэгдүүлж, иргэдийн амьдралын чанарыг сайжруулна” гэж тус тус заасан байна.

Сүүлийн жилүүдэд нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгууд олноор баригдаж, 2015 оны IV улирлын байдлаар манай улсын нийт өрхийн 30.0 хувь буюу 232.3 мянган өрх инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд амьдарч, 1022 СӨХ, үүнээс нийслэлд 881, орон нутагт 141 нь үйл ажиллагаа явуулж байсан бол 2020 оны байдлаар манай улсын нийт 897,427 өрхийн 29.17 хувь буюу 261,828 өрх инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд амьдарч, инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд амьдарч байгаа нийт өрхийн 74.3 хувь буюу 194,764 нь Улаанбаатар хотод, үлдсэн 25.6% буюу 67,064 нь аймгийн төвүүдэд болон сумдад амьдардаг ба нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээг сууц өмчлөгчдийн 1437 холбоо /үүний 1251 нь нийслэлд/

инженерийн шугам сүлжээний ашиглалт, засвар үйлчилгээг орон сууц, нийтийн аж ахуйн 124 мэргэжлийн байгууллага тус тус хариуцан ажиллаж байна.

Тухайлбал, Улсын хэмжээнд барилга угсралт, их засварын ажлын хэмжээ 2020 онд 4 695.9 тэрбум төгрөгт хүрч, өмнөх оноос 174.2 (3.6%) тэрбум төгрөгөөр буурсан бол 2010 оноос 4.2 (10.1 дахин) их наяд төгрөгөөр, 2015 оноос 1.4 (43.7%) их наяд төгрөгөөр тус тус нэмэгдсэн¹ бол, 2022 оны эхний 9 сард барилга угсралт, их засварын ажлын 38.5 хувийг орон сууцны барилга, 28.2 хувийг орон сууцны бус барилга, 30.1 хувийг инженерийн барилга, байгууламж, 3.2 хувийг их засварын ажил эзэлж, өмнөх оны мөн үеэс орон сууцны барилгын ажлын эзлэх хувь 2.4 нэгж хувиар, их засварын ажлынх 0.7 нэгж хувиар, инженерийн барилга, байгууламжийнх 1.4 нэгж хувиар тус тус өссөн бол, орон сууцны бус барилгынх 4.5 нэгж хувиар буурсан² байна.

Энэ үзүүлэлттэй холбоотойгоор СӨХ-ийн тоо жил бүр нэмэгдэж, 2017 онд 1064, 2020 онд 1437, 2023 оны эхний улирлын байдлаар 1600 гаруй болж нэмэгдэн, инженерийн шугам сүлжээний ашиглалт, засвар үйлчилгээг орон сууц, нийтийн аж ахуйн 120 гаруй мэргэжлийн байгууллага тус тус хариуцан ажиллаж байна. Улсын хэмжээнд 1600 гаруй СӨХ байгаагаас 1400³ гаруй нь нийслэлд үйл ажиллагаа явуулж байна.

Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын Нийслэлийн үйлчилгээний нэгдсэн төвөөс хийсэн судалгаагаар орон сууцны ашиглалт, үйлчилгээ хариуцсан байгууллага болон Сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагаатай холбоотойгоор иргэдээс 2020 оноос 2023 оны 7 дугаар сарын 25-ны өдрийг хүртэлх хугацаанд 15174 өргөдөл, гомдол гаргасан байна. Мөн нийслэлийн 9 дүүргийн хэмжээнд иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд 2018-2022 онд Сууц өмчлөгчдийн холбоотой хамааралтай нийт 5360 нэхэмжлэл гаргаж, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа явагдсан байх бөгөөд СӨХ-ны төлбөрөө төлөхгүй байгаа, СӨХ-ны ашиглах эрхтэй газрыг бусдын хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх тухай шаардлага бүхий нэхэмжлэл дийлэнх хувийг эзэлж байна.⁴

Түүнчлэн Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль хэрэгжиж эхэлсэн 21 жилийн хугацааны хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн судалгаа, практикт бий болсон нийтлэг нөхцөл байдлаас үзэхэд хуулийн зохицуулалтыг зайлшгүй шинэчилж, өөрчлөх шаардлагатай байна.⁵

Улсын Их Хурал 1996 онд Орон сууц хувьчлах тухай хуулийг баталж, төрийн өмчийн орон сууцыг иргэдэд хувьчилж эхэлсэн бөгөөд орон сууцны зориулалттай барилгууд баригдаж зах зээлд худалдаалагдах болсноор дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах үүрэг бүхий байгууллагыг бий болгох шаардлага үүссэн.

¹ Үндэсний статистикийн хорооны танилцуулга, <https://downloads.1212.mn/Construction%202020.pdf>

² Үндэсний статистикийн хорооны 2022 оны мэдээ, https://downloads.1212.mn/Construction_202_2_I-IX_mn.pdf

³ Дүүргүүдийн СӨХ хариуцсан албан хаагчаас 2023 оны 07 сарын 30-ны өдрийн байдлаар авсан мэдээлэл.

⁴ Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ. 2023 он

⁵ Хуулийн төслийн үзэл баримтлалд хуулийн төслийг боловсруулах хууль зүйн үндэслэл, практик шаардлагыг тодорхой дурдсан болно.

Дээрх нөхцөл, шаардлагыг харгалзан Улсын Их Хурал 1996 онд Дундын өмчлөлийн орон сууцны тухай хууль, 2003 онд сууц өмчлөгчдийн холбооны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой харилцааг зохицуулах зорилго бүхий Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийг тус тус баталсан.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг сайжруулах зорилгоор энэхүү хуулийн төслийг боловсрууллаа.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл батлагдсанаар нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн дараах эерэг үр дагавар үүснэ гэж үзэж байна. Үүнд:

1.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежменттэй холбоотой эрх зүйн орчин боловсронгуй болж, сууц өмчлөгчид эрүүл, аюулгүй орчинд тохь тухтай амьдрах, ажиллах нөхцөл бүрдэнэ;

2.СӨХ нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий, заавал гишүүнчлэлтэй, ашгийн төлөө хуулийн этгээд байхаар хуульд тусгаснаар холбоо иргэний болон бусад харилцаанд бие даан оролцох, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ хязгаарлалтгүйгээр бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх, оршин суугч, иргэдийн нийтлэг эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах боломж бүрдэнэ;

3.оршин суугч, иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангахад чухал ач холбогдолтой орон сууцны байшингийн орчны газрыг СӨХ-нд ашиглуулах эрх зүйн орчин тодорхой болсноор оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоолын ашиглалт, үйлчилгээ сайжирна;

4.орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө болох цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ, орон сууцны байшинд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, ногоон байгууламж, тоглоомын талбай, авто зогсоол, явган хүний зам, хогийн цэг төлөвлөх, байгуулах, гэрэлтүүлэг суурилуулах болон бусад дундын өмчлөлийн хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээтэй холбоотой эрх зүйн орчин боловсронгуй болно;

5.СӨХ-ны үйл ажиллагаатай холбоотой төлбөр, хураамжийн асуудлыг хуулиар нарийвчлан зохицуулснаар сууц өмчлөгчөөр ашиглалтын зардлыг заавал төлүүлэх, хуульд заасан хугацаанд төлөөгүй сууц өмчлөгчид хариуцлага тооцох боломж бүрдэнэ;

6.СӨХ-ны бүх гишүүдийн хурлыг цахим хэлбэрээр зохион байгуулах, холбооны үйл ажиллагааны болон санхүүгийн ил тод, нээлттэй байдлыг хангах, сууц өмчлөгчид, орон нутгийн удирдлага, хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагаас хяналт тавих эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгоно;

7.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх, ашиглалт, үйлчилгээг үр ашигтай зохион байгуулах хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилготой засвар, арчлалтын сан байгуулагдсанаар орон сууцны байшин буюу оршин суугчдын өмчийн үнэ цэнийг урт хугацаанд тогтвортой хадгалах санхүүгийн найдвартай эх үүсвэртэй болно.

Хуулийн төслийг боловсруулахтай холбогдуулан хууль санаачлагчаас авч хэрэгжүүлсэн арга хэмжээ:

1.Хууль зүй, дотоод хэргийн сайдын 2024 оны 01 дүгээр сарын 24-ний өдрийн А/18 дугаар тушаалаар Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл боловсруулах үүрэг бүхий Ажлын хэсгийг байгуулсан.

2.Хуулийн төслийг боловсруулах ажлын хүрээнд Хууль зүй, дотоод хэргийн яамнаас Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ болон Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн үр нөлөөний үнэлгээ, зардлын тооцоог хийлгэсэн болно.

Мөн Хууль тогтоомжийн тухай хуульд заасны дагуу хуулийн төслийн талаар иргэд, сонирхлын бүлэг, мэргэжлийн холбоодын дунд хэлэлцүүлэг зохион байгуулж, цахим хуудсанд байршуулах болон бусад хэлбэрээр холбогдох байгууллага, иргэдээс саналыг нь авсан. Тухайлбал,

1.Засгийн газрын гишүүд, нийслэлийн удирдлага, Орхон, Дархан-Уул, Баян-Өлгий, Булган, Говь-Алтай, Говьсүмэр, Сэлэнгэ, Хөвсгөл, Өмнөговь зэрэг аймгийн удирдлага болон холбогдох бусад байгууллагаас бичгээр санал авсан болно;

2.нийслэлийн 9 дүүрэгт хуулийн төслийг танилцуулж, олон нийтээс санал авах нээлттэй хэлэлцүүлгийг зохион байгуулсан;

3.хуулийн төсөлд санал авахаар нийт 50 гаруй байгууллагад албан бичиг хүргүүлсэн бөгөөд иргэд, байгууллагаас ирүүлсэн 200 гаруй саналыг судалж, хуулийн төсөлд тусгалаа.

Түүнчлэн Нэгдсэн Үндэстний Байгууллагын Европын эдийн засгийн комиссын Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн зөвлөх багаас гаргасан “Орон сууцны менежмент ба өмчлөлийн тухай гарын авлага” болон АНУ, ХБНГУ, БНСУ, Турк, ОХУ, Гүрж, Узбекистан зэрэг улс орны Иргэний хууль, Сууц өмчлөгчдийн тухай хууль тогтоомж, сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүний эрх зүйн байдал, чиг үүрэг, сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай зохицуулалтыг судалж, харьцуулсан судалгаа хийсэн болно.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин гэдгийг “кондоминиум”, “апартамент” гэж нэрлэх нийтлэг жишиг тогтсон. “Кондоминиум” гэдэг нь тусдаа нэгжүүдээс бүрдэх томоохон үл хөдлөх хөрөнгийн цогцолбор бөгөөд нэгж тус бүрийг тусад нь эзэмшдэг. Өмчлөл нь ихэвчлэн орон сууцны удирдлагын хяналтад байдаг тодорхой “нийтийн өмч”-ийн онцгой бус ашиг сонирхлыг агуулдаг⁶. Харин “апартамент” гэдэг нь ямар ч нөхцөл байдлаас үл хамааран орон сууцны барилга, цогцолбор, олон

⁶ What Is a Condominium? How Condos Work Compared to Apartments, <https://www.investopedia.com/terms/c/condominium.asp#toc-condominium-vs-apartment>

нийтийн дунд байрлах үл хөдлөх хөрөнгийг тухайн чиглэлийн менежментийн компанийн эзэмшдэг (зөвхөн удирддаг бус) түрээсийн үл хөдлөх хөрөнгө юм. Апартаментийн бүх байр нь адилхан, эзэн нь адилхан бөгөөд түрээслэгчид бүгд цогцолборт байр түрээслэхдээ ижил журмыг дагаж мөрддөг. Түрээслэгч бүр үл хөдлөх хөрөнгийн менежерт тайлагнадаг бөгөөд түүнийг ихэвчлэн түрээсийн албанд ажиллаж буй түрээсийн агентууд гүйцэтгэдэг. Гэхдээ физик шинж чанарын хувьд энэ хоёр нь ямар ч ялгаагүй. Энэ хоёрын ялгаа нь өмчлөлөөс үүдэлтэй. Апартамент нь нэг аж ахуйн нэгж, ихэвчлэн корпорацийн эзэмшдэг цогцолбор дотор байрлаж, дараа нь хувь хүн түрээслэгчдэд түрээслүүлдэг. Харин кондоминиум нь хувь хүний эзэмшилд байдаг бөгөөд ихэвчлэн өмчлөгчийн аль нэг нь өөрөө удирддаг, эсвэл тухайн кондо нийгэмлэгийн орон сууцны өмчлөгчдийн холбооны харьяалал дор байрладаг бөгөөд ихэнхдээ үл хөдлөх хөрөнгийн менежментийн компанийн туслалцаанд тулгуурладаг⁷.

Гадаадын зарим улсуудын тухайд нийтийн зориулалттай орон сууцны тухай хуулиудад “кондоминиум”, “апартамент”-ыг ялгалгүй аль алийг нь хуулийн үйлчлэлд оруулахаар хуульчилсан жишиг байна.

Бүгд Найрамдах Солонгос Улсын 1984 оны Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын өмчлөлийн тухай хуулийн 1 дүгээр зүйлд “Нэг барилгыг бүтцийн хувьд хуваасан хэд хэдэн хэсгийг бие даан ашиглаж болох тохиолдолд хэсэг бүр нь энэ хуулийн дагуу бие даасан өмчлөлийн объект байж болно.” гэж тодорхойлсон⁸.

Мөн Япон Улсын “Орон сууцны өмчлөлийн тухай” 1962 оны хуулийн 1 дүгээр зүйлд “Нэг барилга байгууламжийг бие даасан орон сууц, дэлгүүр, оффис, агуулах болон бусад барилга болгон ашиглах боломжтой олон хэсэгтэй бол энэ хуулийн заалтын дагуу тухайн хэсэг тус бүрийг өмчилж болно.” гэж тодорхойлсон байна⁹.

Европын эдийн засгийн комиссоос гаргасан НҮБ-ын хэвлэлээр гаргасан “Сууцны орон сууцны менежмент ба өмчлөлийн гарын авлага”-д нийтийн өмч (common property)-г тодорхойлсон байна. Үүнд заасны дагуу нийтийн өмч гэдэгт орон сууц өмчлөгчдийн хувийн өмчид хамаарахгүй дараах зүйлс багтана¹⁰:

- газар, аливаа ногоон байгууламж, тоглоомын талбай, амралтын газар;
- дээвэр, шат, гадна хана, цонх, барилгын суурь зэрэг барилгын бүтэц;
- бүхэл бүтэн эд хөрөнгө, эсхүл түүний хэсгүүдэд үйлчилдэг шугам хоолой, цахилгаан кабель, инженерийн систем, тоног төхөөрөмж, хэлхээ, төхөөрөмж, дэд бүтэц, барилгын систем гэх мэт дундын өмчлөлийн эд зүйлсийг хамаарна.

Олон улсын туршлагаас харвал орон сууцны нийтийн зориулалттай хэсгийг дундын өмчлөл гэж хүлээн зөвшөөрдөг ба үүнийг хуульд нэг бүрчлэн дурдахгүй, ерөнхий тодорхойлолт хийсэн байна. Харин манай улс шиг өмчлөлийн эрхийн маргаантай улс оронд орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг нэг бүрчлэн тодорхойлох нь ашигтай.

Иймд хуулийн төслийн 6 дугаар зүйлд зааснаар орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд тухайн орон сууцны байшингийн суугч, өмчлөгчдөд зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж; сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж үйл ажиллагаа явуулах өрөө; холбооны бусад хөрөнгө хамаарахаар нэмж оруулсан нь одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн сул

⁷ Apartment vs. Condo: What's the Difference?, <https://www.apartments.com/blog/difference-between-renting-an-apartment-or-condo>

⁸ Act on ownership and management of condominium buildings of Korean, https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=54564&type=part&key=8

⁹ Act on Building Unit Ownership, etc., <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3925/en>

¹⁰ Guidelines on the Management and Ownership of Condominium Housing, UNECE, (Geneva, 2019), p7.

талыг нөхөх, үр дүнтэй, гадаадын улс, орнуудын нийтлэг жишигт таарсан зохицуулалт байхаас гадна шүүхийн ачааллыг багасгах зохицуулалт болохоор байна.

Дээрхээс дүгнэвэл, тус хуулийн төсөлд өмнөх үйлчилж байсан СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-тай адилаар “нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин” гэдгийг бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг ойлгохоор тусгасан нь явцуу тодорхойлолт болжээ. Үүний оронд “кондоминиум”, “апартмент” буюу тусдаа нэгжүүдээс бүрдэх томоохон үл хөдлөх хөрөнгийн цогцолбор талаас нь зохицуулах шаардлагатай. Мөн “кондоминиум”, “апартмент” аль алийг нь хуулийн үйлчлэлд хамааруулан зохицуулах нь зүйтэй. Ингэснээр амины орон сууцны хотхон болгон түрээсийн зориулалттай орон сууцны барилга нь тус хуулийн үйлчлэлд хамаарах ач холбогдолтой юм.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хуульд нийцсэн бөгөөд хууль хоорондын уялдаа холбоог хангах зорилгоор хуулийн төсөлтэй холбогдуулан дараах хуулийн төслийг боловсруулсан болно. Үүнд:

- 1.Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай;
- 2.Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай;
- 3.Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;
- 4.Зөрчлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;
- 5.Иргэний хуулийн зарим зүйлийг хүчингүй болсонд тооцох тухай;
- 6.Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж; түүний удирдлагын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;
- 7.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай;
- 8.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулиудыг хүчингүй болсонд тооцох тухай;
- 9.Хот байгуулалтын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;
- 10.Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;
- 11.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай;
- 12.Эрчим хүчний тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;
- 13.Орон сууц хувьчлах тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай;
14. Орон сууцны тухай хуулийн зарим зүйлийг хүчингүй болсонд тооцох тухай.

Мөн түүнчлэн хуулийн төсөлтэй холбогдуулан одоо үйлчилж байгаа хуулийн зохицуулалтын дагуу үүссэн харилцаа, сууц өмчлөгчийн эрх, үүргийг шинэ хуулийн дагуу хэрхэн зохицуулах, өөрчлөх, сөрөг үр дагаврыг арилгах нөхцөл, арга зам, хариуцлага болон хууль буцаж үйлчлэх онцгой тохиолдлыг тусгасан Нийтийн

зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хуулийн төслийг боловсруулсан болно.

Улсын Их Хурлаас 2003 онд баталсан хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль 21 зүйлтэй бол шинэчлэн найруулсан Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл нь 15 бүлэг, 85 зүйлтэй. Хуулийн төслийг нэг бүрчлэн багцлан танилцуулъя.

Нэгдүгээр бүлэг. Нийтлэг үндэслэл

Хуулийн төслийн ерөнхий агуулга, зохицуулах харилцаа, хуулийн төсөлд тусгасан зарчмын шинжтэй зохицуулалтын талаар нэгдүгээр бүлэгт заасан.

Нэгдүгээр бүлэгт хуулийн зорилт, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль тогтоомж, хуулийн үйлчлэх хүрээ, хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтад баримтлах зарчмын тухай заасан.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент өмчлөл, эзэмшлэл ашиглалтад дараах зарчмыг баримтална
Үүнд

- Сууц өмчлөгчийн эрх ашгийг хамгаалах;
- Сууц өмчлөгчийн тэгш оролцоог хангаж ардчилсан удирдлага хамтын хяналттай байх;
- Үйл ажиллагаа нь ил тод нээлттэй байх;
- Сууц өмчлөгчийн холбоо шилэн данстай байх;
- Эдийн засгийн үр өгөөжийг урт хугацаанд хадгалах.

Хоёрдугаар бүлэг. Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө

Хоёрдугаар бүлэгт орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх журмын тухай заасан.

Хуулийн төслийн 6 дугаар зүйлд зааснаар орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараах эд хөрөнгө хамааруулахаар тодорхойлсон:

1. орон сууцны байшингийн гадна хана, даацын хана, багана;
2. доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;
3. цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил;
4. сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө;
5. сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж;
6. орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой;
7. орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, цахилгааны оролтын самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ;

8. тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө;
9. тухайн орон сууцны байшингийн суугч, өмчлөгчдөд зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж;
10. сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж үйл ажиллагаа явуулах өрөө;
11. холбооны бусад хөрөнгө.

Үүнийг нэгтгэвэл орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө гэдэгт сууц өмчлөгчдийн дангаар өмчилж буй хэсгээс бусдыг ойлгоно.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн 15.1.1-д зааснаар орон сууцны барилгын доод хонгил, ... сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, автомашины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламжууд нь сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаардаг бөгөөд тухайн орон сууцны барилгын инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв болон бусад үйлчилгээний газарт зарцуулсан хөрөнгийг орон сууцны өртөгт оруулан тооцохыг Орон сууцны тухай хуулиар хориглосон. Өөрөөр хэлбэл, хотхон, хорооллын орон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөө, нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний хэсгүүд, автомашины ил, далд зогсоол нь оршин суугчдын дундын өмчлөлд хамаардаг. Гэтэл сүүлийн үед шинээр баригдаж байгаа хотхон, хороололд эдгээр байгууламжийг барилгын компаниуд өөрсдөө ашиглах, зарж борлуулах, эзэнгүйдүүлж орхих, бусдын өмчлөлд хууль бусаар шилжүүлэх, үүнтэй холбоотойгоор тэдгээрийн өмчлөл болон ашиглалттай холбоотой маргаан байнга гарч байгааг зогсоох хуулийн зохицуулалт үгүйлэгдэж байна¹¹.

Мөн түүнчлэн тус хуулийн төслийн 12-24 дүгээр зүйлд тухайн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой дараах зохицуулалтыг тусгасан. Үүнд:

- Орон сууцны байшингийн хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө
- Орон сууцны байшин дахь сууц өмчлөгчдийн холбооны өрөө
- Орон сууцны байшингийн цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ
- Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн галын аюулгүй байдлыг хангах
- Орон сууцны байшинд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх
- Ногоон байгууламж төлөвлөх, байгуулах
- Тоглоомын талбай төлөвлөх, байгуулах
- Гэрэлтүүлэг суурилуулах
- Авто зогсоол төлөвлөх, байгуулах
- Явган хүний зам төлөвлөх, байгуулах
- Хогийн цэг төлөвлөх, байгуулах
- Орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх
- Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөх

Тус хуулийн төслийн зохицуулалтыг өмнөх СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-тай харьцуулбал дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой зохицуулалтыг дэлгэрүүлэн нарийвчилж зохицуулсан байна.

¹¹ БХБЯ, "Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ", Судалгааны тайлан, УБ, 2021, 17 дахь тал.

НҮБ-аас 2019 онд гаргасан “Шилжилтийн үеийн улс орнуудын орон сууцны кондоминиум өмчлөлийн удирдамж”-д дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой зохицуулалтыг хэрхэн тусгах талаар дараах зөвлөмжийг өгсөн.

“...Сууц өмчлөгчдийн холбооны үндсэн үүрэг бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчилгаа, засвар үйлчилгээ, холбооны хөрөнгийг үр ашигтай зарцуулах явдал юм. Энэ ажлыг хариуцлагын гурван том хэсэгт хувааж болно.

- Захиргааны удирдлага
- Санхүүгийн удирдлага
- Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээ, арчлалт.

Эдгээр үүрэг хариуцлагыг үр дүнтэй шийдвэрлэхийн тулд холбоонд мэргэшсэн удирдлага хэрэгтэй бөгөөд үүнийг янз бүрийн аргаар олж авах боломжтой. Менежер нь хамтран өмчлөх хөрөнгийг дангаар нь удирдаж, эсвэл өөр өөр мэргэжлийн мэргэжилтнүүдээс тусалж, нэг компаниас эсвэл тус тусдаа хүн хөлсөлж болно. Хамтын өмчлөлийг удирдах хамгийн тохиромжтой аргыг сууц өмчлөгчдийн холбоо тус бүрээр сайтар сонгох ёстой, учир нь зөвхөн ийм байдлаар л үр дүнтэй менежментийг хангах боломжтой болно. Бүх талуудын эрх, үүргийг тодорхой тусгасан байх ёстой”¹²

Тус хуулийн төслийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой зохицуулалтад захиргааны удирдлага, санхүүгийн удирдлага, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээ, арчлалтын талаар тусгаж өгсөн байна.

Орон сууцны техникийн зориулалттай өрөө, доод хонгил, шатны доорх зайнд түрээсийн гэрээ, ордер, эрх бүхий албан тушаалтны бичгийн болон аман шийдвэрээр иргэд амьдарч байна. Техникийн өрөө нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарна гэсэн үндэслэлийн дагуу СӨХ шүүхэд нэхэмжлэл гаргадаг ба сууцны бус зориулалттай өрөө, хонгилд амьдардаг өрхийн талаар хуулиар зохицуулсан тодорхой заалт байхгүй байгаа нь маргааныг шийдвэрлэхэд хүндрэл учруулдаг. Ийнхүү өмчлөх эрхийн маргаантай асуудлыг Монгол Улсын Их Хурлын 2003 оны 27 дугаар тогтоол болон бусад эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр зохицуулсан нь тухайн иргэний амьдрах эрхийг баталгаажуулж байгаа хэдий ч орон сууцны хэвийн ашиглалтын байдалд хүндрэл ашигт хохиролтойгоор зохицуулж байна¹³.

Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тухайн орон сууцны байшин дахь сууцнаас тусад нь бүртгэнэ. Сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцсан орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ.

Гуравдугаар бүлэг. Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших, ашиглах

Гуравдугаар бүлэгт орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмших, ашиглах, улсын болон орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр бий болсон эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулах журам, орон сууцны байшингийн хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, орон сууцны байшин дахь Сууц өмчлөгчдийн холбооны өрөө, орон сууцны байшингийн цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн галын аюулгүй байдлыг хангах,

¹² UN, Guidelines on the Management and Ownership of Condominium Housing, United Nations publication issued by the Economic Commission for Europe (UNECE), https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/Condo_Guidelines_ECE_HBP_198_en.pdf

¹³ Мөн тэнд, 3 дахь тал.

орон сууцны байшинд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, ногоон байгууламж, тоглоомын талбай, гэрэлтүүлэг, авто зогсоол, явган хүний зам, хогийн цэг байгуулах, орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын хийц, бүтээц, өнгө болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөх журмын тухай тусгасан.

Цаашлаад хуулийн төсөлд орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн дараах эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөхийг хориглосон зохицуулалт тусгажээ. Үүнд:

- гадна хана, даацын хана, багана;
- доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;
- орчны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой.
- цахилгаан болон явган хүний шат, шатны хонгил;
- орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, цахилгааны оролтын самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ;
- орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө.

Дээрх зохицуулалт нь Иргэний хуулийн 148.2.2 дахь заалтад заасан сууц, сууцны зориулалттай бус хэсгийг ашиглах, түүнд өөрчлөл, шинэчлэлт хийхдээ хууль тогтоомжид заасан стандартыг биелүүлэх, хууль ёсны бусад эрх ашгийг зөрчихгүй байх үүрэгтэй нийцэж байх бөгөөд Иргэний хуульд тусгаагүй харилцааг нарийвчлан зохицуулсан нь эерэг үр дагавар үүсгэхээр байна.

Сууц өмчлөгчид орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчилнө. Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг энэ хуулийн 8.1-д заасныг зөрчиж нэг сууц өмчлөгч болон бусад иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөлд шилжүүлэхийг хориглоно. Сууц өмчлөгчид нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөхдөө инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээ эрхэлж буй мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд саад учруулахыг хориглоно.

Энэ хуульд өөрөөр заагаагүй бол орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг зөвхөн сууц өмчлөгчид хамтран эзэмшиж, ашиглана. Сууц өмчлөгчид нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран эзэмших, ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэхдээ инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээ эрхэлж буй мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд саад учруулахыг хориглоно.

Улсын болон орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин, орчны газарт бий болсон эд хөрөнгийг тухайн орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд бүртгэнэ. Төрийн болон аймаг, нийслэлийн өмчийн харилцааны асуудал эрхэлсэн байгууллага дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших, ашиглах гэрээг холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоотой байгуулах бөгөөд гэрээний үлгэрчилсэн загварыг төрийн өмчийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага батална. Энэ хуулийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглалтад оруулахад гүйцэтгэгч, захиалагч, сууц өмчлөгчдийн холбоо хамтарсан үзлэг хийж, илэрсэн зөрчлийг гүйцэтгэгч этгээдээр арилгуулах бөгөөд зөрчлийг арилгаагүй тохиолдолд тухайн эд хөрөнгийг ашиглалтад оруулахыг хориглоно.

Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх, ашиг олох зорилгоор хүн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулж болно.

Орон сууцны байшингийн хонгил, нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөөг энэ хуулийн 11 дүгээр зүйлд заасны дагуу иргэн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулж болно. Орон сууцны байшингийн сууцны бус зориулалттай техникийн өрөөг иргэн, хуулийн этгээдэд эзэмшүүлж, ашиглуулахыг хориглоно.

Орон сууцны байшин сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж, үйл ажиллагаа явуулахад зориулсан өрөөтэй ба 40 хавтгай дөрвөлжин метрээс багагүй ашигтай талбайтай байна. Сууц өмчлөгчдийн холбооны Удирдах зөвлөл өөрөөр шийдвэрлээгүй бол зориулсан өрөөнд сууц өмчлөгчдийн холбооноос өөр хүн, хуулийн этгээд байрлаж, үйл ажиллагаа явуулахгүй. Барилгын ажлын захиалагч, зураг төсөл зохиогч, гүйцэтгэгч зориулсан өрөөг орон сууцны байшингийн доод болон дээврийн хонгилд төлөвлөх, байгуулахыг хориглоно.

Улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр 2006-2011 онд 253, 2012-2020 онд 142, 2006-2020 онд нийт 395 цахилгаан шатанд их засвар хийгдсэн болон шинэчлэгдсэн байна.

Сууц өмчлөгчдийн холбоо орон сууцны байшингийн цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээний талаар дараах шаардлагыг хангана:

- цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээнд эрх бүхий байгууллагаас баталсан норм, дүрэм, үндэсний болон хотын стандартыг дагаж мөрдөх;
- цахилгаан шатны аюулгүй, найдвартай ажиллагаа, цэвэрлэгээ, үйлчилгээг хариуцах;
- цахилгаан шатны засвар, үйлчилгээг гэрээний дагуу мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх;
- ашиглалтын хугацаа дууссан, ашиглах боломжгүй цахилгаан шатыг ашиглахгүй байх, аюул, ослоос сэргийлэх, хамгаалах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх;

Түүнчлэн сууц өмчлөгчдийн холбоо орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн галын аюулгүй байдлыг шаардлагыг хангах талаар заасан.

Сууц өмчлөгч нь орон сууцны байшин, сууц, орчны газарт гэрийн тэжээвэр амьтнаас өөр төрлийн амьтан тэжээхийг хориглоно. Сууц өмчлөгч нь орон сууцны байшин, сууц, орчны газарт гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, асран хамгаалах бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө болон орчны газрын цэвэрлэгээ, үйлчилгээтэй холбогдсон нэмэлт төлбөр төлөх бөгөөд төлбөрийн хэмжээг сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл тогтооно. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин, сууц, орчны газарт гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, асран хамгаалахтай холбогдсон харилцааг Гэрийн тэжээвэр амьтны тухай хуулиар нарийвчлан зохицуулна.

Орчны газрын өнгө үзэмжийг сайжруулах, хамгаалах, дуу шуугиан болон агаарын бохирдлыг бууруулах зорилгоор орчны газрын 40-өөс доошгүй хувийг ногоон байгууламжтай байлгана. Түүнчлэн орон сууцны байшингийн ахуйн хог хаягдлын цэг тухайн орон сууцны байшингийн гадна талд байрладаг бол тойруулан хамгаалалтын ногоон байгууламж байгуулна. Орон сууцны байшингийн орчны газарт ногоон байгууламж төлөвлөх, суулгах, арчлахад барилга байгууламж, инженерийн шугам сүлжээг төлөвлөхөд ногоон байгууламжийн ойртох зайн стандартыг дагаж мөрдөнө.

Орон сууцны байшингийн орчны газарт тоглоомын талбайг төлөвлөх, байгуулахад стандарт шаардлагыг хангах талаар заасан.

Мөн орон сууцны байшингийн орц, доод хонгил, орчны газар, авто зам болон явган хүний зам, нийтийн эдэлбэр газар нь харанхуй үед аюулгүй зорчих нөхцөлийг хангасан гэрэлтүүлэгтэй байна. Гэрэлтүүлгийг төлөвлөх, суурилуулах, цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, хамгаалалтыг хариуцан гүйцэтгэхдээ хууль тогтоомж, стандарт шаардлагыг дагаж мөрдөнө.

Орон сууцны байшингийн авто зогсоолыг төлөвлөх, байгуулахдаа хамгийн багадаа 2 өрхийн дунд нэг дулаан авто зогсоол, 4 өрхийн дунд 1 ил авто зогсоолтой байх, үндэсний болон хотын стандартад нийцсэн тэмдэг, тэмдэглэгээтэй байх, борооны ус зайлуулах байгууламжтай байх, хууль тогтоомж, үндэсний болон хотын стандарт шаардлагад заасан бусад шаардлагыг хангасан байна.

Явган хүний замын шаардлагын талаар тусгасан:

- явган хүний зорчих хэсэг саадгүй байх;
- явган хүний замын өргөн нь 3 метрээс багагүй байх;
- явган хүний зам дээгүүр байрлах зүйлс 2100 мм-ээс дээш байх;
- явган хүний замын хажууд байрлах зүйлс 100 мм-ээс бага байх;
- жигд, тогтвортой, ус тогтохгүй, халтиргаанаас сэргийлсэн гадаргуутай байх;
- гэрэлтүүлэгтэй байх;
- налуу нь 8%-иас бага байх;
- хөндлөн хэвгий нь 2%-иас бага байх;
- хөгжлийн бэрхшээлтэй, өндөр настай хүн зорчих боломжийг хангасан байх;
- үндэсний болон хотын стандартад нийцсэн тэмдэг, тэмдэглэгээтэй байх;
- явган хүний замын гадаргуу дээр байрлах ус зайлуулах сараалжтай таг, шүүрт худгийн нүхний өргөн 13 мм-ээс ихгүй байх;

Орон сууцны байшин ахуйн хог хаягдлыг хадгалах, тээвэрлэх хогийн цэгтэй байна. Хогийн цэг хог тээвэрлэх орц, гарцтай байх бөгөөд хог тээвэрлэх тээврийн хэрэгсэл чөлөөтэй зорчих нөхцөлийг бүрдүүлсэн байна. Хогийн цэг төлөвлөх, байгуулах, цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, хамгаалалтыг хариуцан гүйцэтгэхдээ хууль тогтоомж, стандарт шаардлагыг дагаж мөрдөнө.

Хогийн сав нь галд тэсвэртэй, бат бөх материалаар хийгдсэн байх, хурц ирмэг, өнцөггүй байх, цаасан, дахивар болон бусад хог хаях зориулалтыг заасан стандарт мэдээлэх тэмдэгтэй байх, хог хаягдлыг ангилах, цуглуулах, ачих технологид нийцсэн байх, хууль тогтоомж, үндэсний болон хотын стандарт шаардлагад нийцсэн байхь орон сууцны байшингийн хог хаягдал, цас, мөсний цэвэрлэгээг холбогдох Сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцахаар шаардлагыг тусгасан.

Орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх асуудлыг аймаг, нийслэлийн Ерөнхий архитектор шийдвэрлэнэ. Сууц өмчлөгчдийн холбоо орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх саналаа уг байшин байршиж байгаа аймаг, нийслэлийн Ерөнхий архитекторт хүргүүлж болно.

Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн дараах эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөхийг хориглоно:

- гадна хана, даацын хана, багана;

- доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;
- орчны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой.

Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн дараах үндсэн бүтээц, хийцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, зориулалтыг өөрчлөхийг хориглохоор тусгасан.

- цахилгаан болон явган хүний шат, шатны хонгил;
- орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, цахилгааны оролтын самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ;
- орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө.

Түүнчлэн орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн дараах эд хөрөнгийн зориулалтыг өөрчлөхийг хориглоно:

- сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө;
- сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж;
- ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж.

Дөрөвдүгээр бүлэг. Орон сууцны байшингийн орчны газар

Дөрөвдүгээр бүлэгт орон сууцны байшингийн орчны газар, түүнийг Сууц өмчлөгчдийн холбоонд шилжүүлэх журам, орчны газрын төлөвлөлт, орчны газрын ашиглах гэрээ, тохижилт, арчилгаа, хамгаалалт, цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, орчны газрын хашаа, хайс, хашлагад тавих шаардлага, хориглох зүйл болон орчны газрыг хууль бус барилга байгууламжаас чөлөөлөх журмын тухай заасан.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн 4 дүгээр бүлэгт орон сууцны орчны газрыг "... тухайн орон сууцны байшингийн оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий нийтийн эдэлбэр газар байна." гэж тодорхойлсон бөгөөд дараах холбогдох зохицуулалтыг мөн тусгасан байна.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн хувьд орон сууцны байшингийн газар болон орон сууцны байшингийн орчны газар гэх хоёр төрлийн зохицуулалт байдаг. Орон сууцны байшингийн газар гэдэгт эзэмшиж байгаа эсвэл удирдаж байгаа барилгын гаднах талбайг (эсвэл барилга нь хэд хэдэн орон сууц ба байшингуудын нэгдэл), мөн зэргэлдээх автомашины зогсоол, зам, цэцэрлэг, тохижилт зэргийг хамааруулан ойлгодог. Харин орон сууцны байшингийн газар гэдэгт барилга байгууламжийг барьж байгаа эсэхээс үл хамааран барилгын зориулалтаар эзэмшиж буй газрыг, түүний дээр баригдсан барилга байгууламжийн дэргэд, эсхүл зэргэлдээх задгай талбай, хашааны талбайг хамааруулдаг¹⁴.

¹⁴ Building ground definition, <https://www.lawinsider.com/dictionary/building-grounds>

Орон сууцны байшингийн орчны газар нь тухайн орон сууцны байшингийн оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий нийтийн эдэлбэр газар байна.

Орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигч нь тухайн барилга ашиглалтад орсноос хойш 3 сарын дотор газар эзэмших гэрээг цуцлах, газар ашиглах эрхийг холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоонд шилжүүлэх хүсэлтээ аймаг, нийслэлийн Засаг даргад гаргана. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга газар эзэмших гэрээг цуцлах, газар ашиглах эрхийг холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоонд шилжүүлэх хүсэлтийг хүлээн аваад 30 хоногийн дотор орчны газрыг ашиглах эрхийг холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоонд олгоно. Орчны газрыг ашиглах эрхийг сууц өмчлөгчдийн холбоонд олгохтой холбогдсон харилцааг Газрын тухай хуулиар нарийвчлан зохицуулна.

Орон сууцны байшингийн орчны газрын зүлэг, мод, бут, сөөг, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний болон автомашины зам, машины зогсоол тэдгээртэй адилтгах байгууламжийн төлөвлөлт, барилгажилтын норм, дүрмийг барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга орон сууцны байшингийн орчны газрыг ашиглуулах гэрээг Газрын тухай хуульд заасны дагуу зөвхөн сууц өмчлөгчдийн холбоотой байгуулна. Сууц өмчлөгчдийн холбоонд гэрээгээр ашиглуулж байгаа орчны газарт газар ухах, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний болон автомашины зам, машины зогсоолыг нь буулгах зэргээр тухайн орчны газрын төлөвлөлтөд өөрчлөлт оруулахаар бол сууц өмчлөгчдийн холбоотой урьдчилан тохиролцож, гэрээ байгуулна.

Орон сууцны байшингийн орчны газрыг тохижуулах, арчлах, цэвэрлэх, хамгаалах үүргийг сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцна.

Орчны газарт дараах тохиолдолд хашаа, хайс барьж болно: мод, бутаар барих; биеийн тамир, спортын болон хүүхдийн тоглоомын талбайн аюулгүй байдлыг хангах.

Орчны газрын авто замын хашлага дараах шаардлагыг хангасан байна:

- хүн болон авто замын хөдөлгөөнд саад учруулахгүй байх;
- авто замын үзэгдэх орчныг хязгаарлахгүй байх;
- гал түймэр унтраах, цагдаа, эмнэлэг болон бусад тусгай зориулалтын тээврийн хэрэгсэл саадгүй нэвтрэх боломжтой байх;
- хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний зорчих зам, хөдөлгөөний харагдах орчныг хязгаарлахгүй байх;
- хүний биед гэмтэл, бэртэл учруулахгүй хийцтэй байх;
- хүний эрүүл мэндэд аюул учруулахуйц материалаар хийгдээгүй байх;
- хурц ирмэг, өнцөггүй байх.

Тавдугаар бүлэг. Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, тэдгээрийн зардлыг хуваарилах

Тавдугаар бүлэгт нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн засвар, үйлчилгээ, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлын хэмжээ, төлөх журам, орон сууцны байшингийн дундын ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийг төлөх, орон сууцны байшингийн хонгил

дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг төлөх журам, хориглох зүйлийн тухай заасан.

Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, орчны газар, зам, талбайн тохижилтын ажлыг тогтмол хийж, холбогдох зардлыг хариуцна. Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, тохижилтын ажлыг сууц өмчлөгчдийн холбоо өөрөө, эсхүл эрх бүхий мэргэжлийн байгууллага буюу хувь хүнээр гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлж болно.

Орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид эвдрэл, гэмтэл гарсан тухай бүр оршин суугч нь эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагад нэн даруй мэдэгдэж, засвар, үйлчилгээ хийх хүнийг саадгүй нэвтрүүлж, түүнд шаардлагатай туслалцаа үзүүлэх үүрэгтэй. Оршин суугч нь эзгүй үед сууцанд ус алдах, гал гарах зэрэг бусад оршин суугчдын аюулгүй байдал, эд хөрөнгөд хохирол учруулахуйц эвдрэл, гэмтэл гарсан тохиолдолд зайлшгүй шаардлагатай гэж үзвэл тухайн сууцанд нэвтрэн орж эвдрэл, гэмтлийг арилгаж болох бөгөөд энэ тухай сууц өмчлөгчдийн холбоо буюу оршин суугчдын болон цагдаагийн байгууллагын төлөөлөгчийг байлцуулан акт үйлдэж, эзгүй байсан оршин суугчийн эд хөрөнгийг хамгаалах арга хэмжээ авна. Орон сууцны орчны зам, талбайн хөдөлгөөнийг хааж бусдад саад учруулахыг хориглоно. Хэрэглэгч гэрээт мэргэжлийн байгууллагаар засвар, үйлчилгээ хийлгэх үед хэрэглэгчийн орон сууцны ус, дулаан, цахилгаан хангамжийг таслах шаардлага гарсан нөхцөлд түүний захиалга, хүсэлтийг үндэслэн таслалт, холболтыг хангагч саадгүй, нэн даруй хийж, гүйцэтгэлд нь хяналт тавих үүрэгтэй. Орон сууц болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд учирсан хохирол, гэмтэл /цэвэр, бохир ус, халаалт, хэрэглээний халуун усны шугам, тоног төхөөрөмж хагарч гэмтэх зэрэг/-ийг арилгах талаар гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүйгээс учирсан хохирлыг тухайн гэрээт мэргэжлийн байгууллага хариуцна.

Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд шаардлагатай, нэг гишүүний сар бүр төлөх төлбөрийн хэмжээг сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно.

Бүх гишүүдийн хурлаар тогтоосон зардлыг тооцоход сууц өмчлөгчийн өмчлөлд байгаа сууцны ашиглалтын талбайн хэмжээ хамаагүй бөгөөд зардлыг тооцох аргачлалыг барилгын асуудал эрхэлсэн болон санхүүгийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран батална.

Орон сууцны байшингийн нэг буюу хэд хэдэн сууцанд хамаарах дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө /инженерийн шугам сүлжээ, салхижуулалтын хоолой, давхрын хаалга болон бусад тоног төхөөрөмж гэх мэт/-ийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг тухайн эд хөрөнгийг ашиглаж байгаа сууц өмчлөгчид хувааж төлнө.

Цаашлаад сууц өмчлөгч нь Иргэний хуулийн 147.1 дэх хэсэгт дурдсанаар дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг сууц өмчлөгчдийн холбоонд тус тус төлнө. Практикт СӨХ-ны сар бүрийн хураамжийн хэмжээ 10,000-2,000,000 хүртэлх төгрөгийн хэмжээнд байх боловч төлбөрийг дураараа нэмэх зэрэг зөрчил олон гардаг.

Хуулийн төслийн 34.1 дэх хэсэгт Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд шаардлагатай, нэг гишүүний сар бүр төлөх төлбөрийн хэмжээг сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно гэж, 34.2 дахь хэсэгт энэ

хуулийн 34.1-д заасан зардлыг тооцоход сууц өмчлөгчийн өмчлөлд байгаа сууцны ашиглалтын талбайн хэмжээ хамаагүй бөгөөд зардлыг тооцох аргачлалыг барилгын асуудал эрхэлсэн болон санхүүгийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран батална гэж зааснаар дээр дурдсан тулгамдаж буй асуудлыг шийдвэрлэхэд чухал ач холбогдолтой байна.

Иргэний хуулийн 147.2-т “Орон сууцны цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууц хоорондын талбай болон тагт, сууцны доторх дундын ашиглалтын талбай, орцны хаалга, довжоо, цонх, хог зайлуулах хоолойн засвар үйлчилгээтэй холбогдсон, түүнчлэн өөр нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд сууц өмчлөгчдийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо уг зардлыг тухайн орон сууцны нийт сууцны тоонд хуваана” гэж заасан боловч практикт дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг сууц өмчлөгчид хуваан төлүүлэх өөр өөр (зарим СӨХ нийт зардлыг сууц өмчлөгчдийн тоонд хувааж байхад зарим нь тухайн сууц өмчлөгчийн сууцны талбайн хэмжээтэй харьцуулан тогтоодог) арга зүйг СӨХ-д хэрэглэж байна. Хуулийн төслийн 34.3 дахь хэсэгт орон сууцны байшингийн нэг буюу хэд хэдэн сууцанд хамаарах дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө /инженерийн шугам сүлжээ, салхижуулалтын хоолой, давхрын хаалга болон бусад тоног төхөөрөмж гэх мэт/-ийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг тухайн эд хөрөнгийг ашиглаж байгаа сууц өмчлөгчид хувааж төлнө гэж заасан нь Иргэний хуулийн холбогдох зохицуулалттай нийцэж байх боловч “тухайн эд хөрөнгийг ашиглаж байгаа сууц өмчлөгч”-ийг тогтоох нь практикт хүндрэл үүсгэж болзошгүй.

Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг дараах тохиолдолд доор дурдсан сууц өмчлөгчдөөр бусад сууц өмчлөгчдөөс илүү өндөр хэмжээгээр төлүүлж болох бөгөөд ийнхүү төлөх хэмжээг бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно:

- дундын өмчлөлийн зарим эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээ нь тодорхой сууц өмчлөгчийн ашиг сонирхолд бусдынхаас илүү нийцэж байгаа бол;
- сууц, сууцны бус зориулалттай хэсэгт хууль тогтоомжид нийцүүлэн үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа бол.
- Сууц өмчлөгч өөрийн сууцыг ашиглаагүй /амьдраагүй/, бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулаагүй тохиолдолд цахилгаан болон явган хүний шат ашигласны зардлын төлбөрөөс чөлөөлөгдөнө.

Сууц өмчлөгч нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон бүх гишүүдийн хурлаар тогтоосон төлбөрийг Сууц өмчлөгчдийн холбоонд төлнө. Сууц өмчлөгч нь өөрийн өмчлөлд байгаа сууц болон сууцны бус зориулалттай хэсгийн халаалт, халуун, цэвэр, бохир ус, ариутгал, хог, цахилгаан, холбоо зэрэг ашиглалтын төлбөрийг эрх бүхий байгууллагад төлнө.

Орон сууцны цахилгаан болон явган хүний шат, шатны хонгил, сууц хоорондын талбай болон тагт, сууцны доторх дундын ашиглалтын талбай, орцны хаалга, довжоо, цонх, хог зайлуулах хоолойн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон, түүнчлэн өөр нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд сууц өмчлөгчдийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо уг зардлыг тухайн орон сууцны нийт сууцны тоонд хуваана. Орон сууцны дээвэр, доод хонгил, халаалт болон халуун, хүйтэн усны удирдах зангилааны анхны хаалт хүртэл, цахилгаан оролтын самбар хүртэл холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэл, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг дундын өмчлөлийн зүйлийн засвар үйлчилгээ,

даатгал болон холбогдох бусад зайлшгүй зардлыг санхүүжүүлэхэд сууц өмчлөгчийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо сууц эзэмшигчийн дангаар өмчлөх талбайг, тухайн орон сууцны байшингийн дангаар өмчлөх өмчлөлд байгаа нийт талбайд харьцуулан гаргана.

Дангаар өмчлөх талбайн хэмжээг тодорхойлохдоо сууц өмчлөгчийн сууцны талбай дээр дангаар өмчлөх сууцны бус зориулалттай талбайн гуравны нэгийг нэмнэ.

Орон сууцны ашиглалтын хэвийн, аюулгүй байдлыг хангах, урсгал засвар хийлгэхээс бусад асуудлаар санал өгөөгүй өмчлөгч уг асуудлыг хэрэгжүүлэхтэй холбогдсон зардлыг нөхөн төлөх үүрэг хүлээхгүй бөгөөд энэ тохиолдолд тухайн этгээд уг арга хэмжээг хэрэгжүүлсний үр дүнд бий болсон зүйлийг ашиглахаар шаардах эрхгүй.

Орон сууцны байшингийн дундын ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийг Сууц өмчлөгчдийн холбоо төлнө. Орон сууцны байшингийн дундын ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийн хэмжээг Эрчим хүчний зохицуулах хорооноос баталсан айл өрхөд борлуулах цахилгааны тарифаар тооцно.

Орон сууцны байшингийн хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг тухайн зогсоолын өмчлөгч төлнө.

Зургаадугаар бүлэг. Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалтыг хариуцсан мэргэжлийн байгууллага

Зургаадугаар бүлэгт орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээг хариуцсан мэргэжлийн байгууллага, түүнийг сонгон шалгаруулах, гэрээ байгуулах журам, мэргэжлийн байгууллагын чиг үүрэг, гэм хорыг арилгах тухай заасан.

Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлнэ. Мэргэжлийн байгууллага нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээ үзүүлэх тусгай зөвшөөрөлтэй хуулийн этгээд байна. Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь мэргэжлийн байгууллагыг нээлттэй сонгон шалгаруулалтын үндсэн дээр чөлөөтэй сонгоно. Мэргэжлийн байгууллагад тавих шаардлага, гэрээ байгуулах хугацаа, сонгон шалгаруулалт явуулах журмыг сууц өмчлөгчдийн холбооны Удирдах зөвлөл батална. Энэ хуульд заасны дагуу сонгон шалгаруулсан мэргэжлийн байгууллагатай сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал гэрээ байгуулна. Гэрээний загварыг барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

Мэргэжлийн байгууллага дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

- орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд гэрээний дагуу засвар, үйлчилгээ хийсэн тохиолдолд зардлыг холбооноос тухай бүр төлүүлэх;
- цэвэр, бохир ус, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбооны зэрэг үйлчилгээг хэрэглэгч хүртэл хариуцах;
- дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн хэвийн ажиллагаанд байнгын хяналт тавьж, хэвийн ажиллагааг хангах үүднээс сууц өмчлөгчдийн холбоотой хамтран жилд 2-оос доошгүй удаа урьдчилан сэргийлэх үзлэг явуулж, дүгнэлт гарган шаардлагатай арга хэмжээ авах ажлыг зохион байгуулах;

- орон сууцны инженерийн гадна шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээг тогтоосон хугацаанд хийж, ашиглалтын хэвийн үйл ажиллагааг хангах;

Долоодугаар бүлэг. Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сан

Долоодугаар бүлэгт орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх, ашиглалт, үйлчилгээг үр ашигтай зохион байгуулах хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилготой засвар, арчлалтын сан, сангийн хөрөнгийн эх үүсвэр, сангийн хөрөнгө оруулалт, сангийн хөрөнгийг удирдахад баримтлах зарчим, сангийн хөрөнгийн удирдлагын зарчмыг хэрэгжүүлэх, сангийн хөрөнгийн удирдлагын үйл ажиллагаанд тавих шаардлага, сангийн хөрөнгийн зарцуулалт, сангийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих Хяналтын зөвлөл, сангийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайлангийн тухай;

Орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх, ашиглалт, үйлчилгээг үр ашигтай зохион байгуулах хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилготой засвар, арчлалтын сан /цаашид “Сан” гэх/ байна. Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг сонгон шалгаруулалтын үндсэн дээр хөрөнгө оруулалтын менежментийн компаниар гүйцэтгүүлнэ.

Сангийн хөрөнгийг удирдахад дараах зарчмыг баримтална:
хараат бус байх, ил тод байх, сангийн хөрөнгийг зохистой удирдах, сангийн хөрөнгийг үр ашигтай удирдах, хариуцлагатай байх.

Сангийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих эрх бүхий Хяналтын зөвлөл ажиллана. Хяналтын зөвлөл нь хуулийн дагуу улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн сууц өмчлөгчдийн холбооны төлөөллөөс бүрдэнэ. Сууц өмчлөгчдийн холбоо тус бүр Хяналтын зөвлөлд түүнийг төлөөлж ажиллах нэг гишүүнийг нэр дэвшүүлнэ.

Наймдугаар бүлэг. Сууц өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлага

Наймдугаар бүлэгт сууц өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, хариуцлага, сууц өмчлөгч сууцаа түрээслэх тохиолдолд үүсэх эрх, үүрэг, шүүхэд нэхэмжлэл гаргах тухай заасан.

Сууц өмчлөгч нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь сууцыг өмчлөх, захиран зарцуулах эрх бүхий хүн, хуулийн этгээд байна. Сууц өмчлөгч нь тухайн орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг хариуцсан Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн байна.

Сууц худалдан авагч нь сууцыг өөрийн өмчлөлдөө шилжүүлэхээс өмнө уг сууцтай холбоотой биелэгдээгүй үүрэг байгаа эсэхийг худалдагч болон Сууц өмчлөгчдийн холбооноос магадлах үүрэгтэй бөгөөд уг үүргийг биелүүлээгүйгээс үүсэх үр дагаврыг өөрөө бүрэн хариуцна.

Сууц өмчлөгч өөрийн сууцыг бусдад түрээслэх бол орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй болон мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээтэй холбогдсон төлбөрийг сууц өмчлөгч, түрээслэгчийн хэн нь хариуцан төлөхийг түрээсийн гэрээнд тодорхой тусгана. Тус түрээсийн гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээ болон мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээтэй холбогдсон төлбөрийг түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр үйлчлэх хугацаанд түрээслэгч төлнө.

Сууц өмчлөгч буюу түрээслэгч нь орон сууцны байшин болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр хариуцан арилгана.

Сууц өмчлөгч буюу түрээслэгч нь энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан үүргээ хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр сайн дураар биелүүлээгүй бол хугацаа хэтэрсэн хоног тутам төлөөгүй төлбөрийн 0.5 хувьтай тэнцэх алданги төлнө.

Сууц өмчлөгч буюу түрээслэгч нь энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан үүргээ зургаан сараас дээш хугацаанд хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбооны хүсэлтийн дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэнэ.

Тайлбар: -Энэ хэсэгт заасан зургаан сарын хугацааг тоолохдоо тухайн сууц өмчлөгч буюу түрээслэгчийн хүндэтгэн үзэх шалтгаантай байсан хугацааг хасаж тоолно.

Сууц өмчлөгч буюу түрээслэгч энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан үүргээ биелүүлсэн бол тухайн сууц өмчлөгчдийн холбоо, эсхүл сууц өмчлөгч, түрээслэгчийн хүсэлт, холбогдох нотлох баримтыг үндэслэн мөн хуулийн 57.3-т заасны дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэсэн мэдээллийг 14 хоногийн дотор устгана.

Энэ хуулийн 57.2, 57.3-т заасан хүндэтгэн үзэх шалтгаанд дараах тохиолдол хамаарна:

- эмнэлгийн өвчтөний гар картад бичигдсэн бөгөөд лаборатори болон багажийн шинжилгээгээр эмчлүүлэх шаардлагатай нь нотлогдож, эмч, эмнэлгийн байгууллагын гаргасан магадалгаагаар эмнэлэгт хэвтэн эмчлүүлж байгаа;
- энэ хуулийн 57.4.1-д заасан эмч, эмнэлгийн байгууллагын гаргасан магадалгаагаар эмнэлэгт хэвтэн эмчлүүлж байгаа өвчтөнийг асарсан;
- хуульд заасан эрх бүхий этгээдийн зарласан нийтийг хамарсан дайчилгаанд хамрагдсан;
- хуульд заасан эрх бүхий этгээдийн зарласан нийтийг хамарсан аюулт халдварт өвчний улмаас хорио цээр тогтоосон бүсэд хоригдсон;
- хуульд заасан эрх бүхий этгээдээс албан ёсоор зарласныг нотолсон галын болон байгалийн гэнэтийн аюул, эсхүл давагдашгүй хүчин зүйл /усны үер, ган, зуд, аюултай цасан болон шороон шуурга, газар хөдлөлт/.

Энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан шаардлагыг сууц өмчлөгч сайн дураар биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбоо учирсан хохирлыг арилгуулахаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргана.

Есдүгээр бүлэг. Сууц өмчлөгчдийн холбоо

Есдүгээр бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүнийг үүсгэн байгуулах, татан буулгах журам, Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм, холбоог бүртгэх журам, холбооны төсөв, барилгын ажлын захиалагчаас Сууц өмчлөгчдийн холбоонд хүлээлгэж өгөх

баримт бичиг холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан болон хориглох зүйлийн тухай заасан.

Орон сууцны нэг байшинд нэг сууц өмчлөгчдийн холбоо байх бөгөөд зэрэгцэн орших хэд хэдэн орон сууцны байшин дахь сууц өмчлөгчид нэгдэн нэг холбоо байгуулж болно. Хуульд өөрөөр заагаагүй бол холбоо нь гишүүдийн хүлээх үүргийг, гишүүд нь холбооны хүлээх үүргийг хариуцахгүй. Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь тогтоосон журмын дагуу үйлдсэн тэмдэг, хэвлэмэл хуудас хэрэглэх бөгөөд банкинд харилцах данстай байна. Сууц өмчлөгчдийн холбоо тохижилт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон үйл ажиллагаандаа хууль тогтоомж, стандарт шаардлагыг заавал дагаж мөрдөнө. Нийслэл Улаанбаатар хотод үйл ажиллагаа явуулж байгаа сууц өмчлөгчдийн холбоо иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангах зорилгоор эрх бүхий байгууллагаас баталсан хотын стандартыг заавал дагаж мөрдөнө.

Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурлыг сууц өмчлөгчдийн санаачилгаар хуралдуулна. Нийт сууц өмчлөгчдийн 50-иас дээш хувь оролцсоноор Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурал хүчин төгөлдөр болно. Сууц өмчлөгчдийн холбоог байгуулах хурлын шийдвэрт хурлын тэргүүлэгчид гарын үсэг зурснаар түүнийг байгуулагдсанд тооцно.

Энэ хуульд заасны дагуу үүсгэн байгуулагдсан сууц өмчлөгчдийн холбоог Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу улсын бүртгэлд бүртгэнэ.

Сууц өмчлөгчдийн холбоог тухайн орон сууцны байшингийн бүх сууц нэг этгээдийн өмчлөлд шилжсэн, орон сууц болон бусад эд хөрөнгийн дийлэнх хэсэг нь устаж, гэмтсэн тохиолдолд эвдрэл, хохирлыг даатгалаар буюу бусад аргаар арилгах боломжгүй болсны улмаас сууц өмчлөгчид холбоог татан буулгах шийдвэр гаргасан үндэслэлээр татан буугдана.

Орон сууцны байшинг барьж ашиглалтад оруулсан хүн, хуулийн этгээд, тэдгээрийн хамаарал бүхий этгээд сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулж ажиллуулахыг хориглоно.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирал, бусад удирдах албан тушаалд дараах этгээд ажиллахыг хориглоно:

- орон сууцны байшинг барьж ашиглалтад оруулсан хүн, түүний хамаарал бүхий этгээд;
- орон сууцны байшинг барьж ашиглалтад хуулийн этгээдийн удирдах, гүйцэтгэх албан тушаалтан, тэдгээрийн хамаарал бүхий этгээд.
- Сууц өмчлөгчдийн холбоог энэ хуулийн 64.1-д зааснаас өөр үндэслэлээр татан буулгахыг хориглоно.

Аравдугаар бүлэг. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага

Аравдугаар бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага, бүх гишүүдийн хурал, бүх гишүүдийн хурлыг цахим хэлбэрээр явуулах журам, бүх гишүүдийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болох тухай;

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага нь бүх гишүүдийн хурал байна. Дараах асуудлыг зөвхөн сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэж шийдвэрлэнэ:

- холбооны дүрэм батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;
- холбооны төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэж батлах, орон сууцны хэвийн ажиллагааг хангах зорилгоор сан байгуулах, зээл авах;
- холбооны сан болон зээлийн хөрөнгийг захиран зарцуулах, хяналт тавих;
- удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг сууц өмчлөгчдөөс сонгож, тайланг нь хэлэлцэх, тэдний үйл ажиллагаатай холбогдсон гомдлыг хянан шийдвэрлэх;
- холбоог өөрчлөн байгуулах, татан буулгах;
- холбоог төрийн бус байгууллагад элсүүлэх, гишүүнээс гаргах;
- байшин болон орчны харуул хамгаалалтын асуудал;
- дэвсгэр болон орчны газрын ашиглалт, арчлалт, хамгаалалтын асуудал;
- тухайн орон сууцны байшингийн орчны газрыг зориулалтаар нь ашиглаж байгаа байдалд хяналт тавих;
- гамшиг, аюул, ослоос урьдчилан сэргийлэх зорилгоор орон сууцны байшин, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг даатгалд хамруулах;
- хууль, дүрэмд заасан бусад асуудал.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурал ээлжит болон ээлжит бус байна. Сууц өмчлөгч бүр бүх гишүүдийн хуралд өмчилж буй сууц бүрийн тоогоор саналын нэг эрхтэй оролцох бөгөөд тухайн орон сууцны байшингийн хэд хэдэн сууцыг нэгтгэн нэг сууц болгон өөрчилсөн сууц өмчлөгч нь нэгтгэсэн сууц бүрийн тоогоор саналын нэг эрхтэй байна. Сууц өмчлөгч нь тухайн орон сууцны байшинд аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлдэг хуулийн этгээд бол өмчилж байгаа талбайн хэмжээнээс үл хамааран саналын нэг эрхтэй байна. Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол ээлжит хурлыг жилд нэгээс доошгүй удаа хуралдуулна. Ээлжит бус хурлыг удирдах болон хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын шийдвэрээр буюу бүх гишүүдийн гуравны нэгээс доошгүй хувийн санаачилгаар хуралдуулна. Хурлаас тогтоол, хурлын тэмдэглэл гаргах бөгөөд түүнд хурлын тэргүүлэгчид гарын үсэг зурж, холбооны тэмдгээр баталгаажуулна.

Бүх гишүүдийн хурлын товыг хурал хуралдуулахаас 14-өөс доошгүй хоногийн өмнө гишүүдэд зарлаж, хурлаас гарах шийдвэрийн төслийг цахим хэлбэрээр мэдэгдэнэ. Хуралд хэлэлцэхээр товлоогүй асуудлыг зөвхөн хуралд оролцож байгаа гишүүдийн олонхын саналаар хэлэлцэнэ. Бүх гишүүдийн хурлыг удирдах зөвлөлийн дарга, түүний эзгүйд хуралд оролцогчдын олонхын саналаар удирдах зөвлөлийн аль нэг гишүүн даргална. Гишүүн өөрийн төлөөлөх этгээдийг бичгээр олгосон итгэмжлэлийн үндсэн дээр гишүүдийн хуралд оролцуулах, эсхүл хэлэлцэх асуудлын талаарх саналаа санал авах хуудсаар урьдчилан бичгээр өгч болох бөгөөд энэ тухайгаа бүх гишүүдийн хурал эхлэхээс өмнө хяналтын зөвлөлд мэдэгдсэнээр хуралд оролцсонд тооцно. Бичгээр урьдчилан санал өгсөн гишүүдийн тоо нь бүх гишүүдийн 20 хувиас хэтрэхгүй байна. Төлөөлөх тухай итгэмжлэл болон урьдчилан өгсөн санал нь гагцхүү тухайн хуралд хүчинтэй бөгөөд бүх гишүүдийн хурал хойшилсон боловч тухайн хурлаар хэлэлцэхээр товлосон асуудал өөрчлөгдөөгүй тохиолдолд итгэмжлэл, урьдчилан өгсөн санал дараагийн хуралд хүчинтэй хэвээр байна. Сууц өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол тухайн хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх захирал бүх гишүүдийн хуралд оролцоно. Хуралд төрийн болон нутгийн захиргааны байгууллагаас гадна төрийн бус байгууллага, мэргэжлийн байгууллагын төлөөлөгчийг оролцуулж болно.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлыг гишүүд олонхын саналаар өөрөөр шийдвэрлээгүй бол цахим хуралдааны дэгээр явуулна. Хурлыг цахим

хуралдааны программ ашиглан зохион байгуулах бөгөөд цахим хуралдааны программ нь гишүүд байршлаасаа үл хамааран дүрсээ харан нэгэн зэрэг сонсох болон ярих, санал өгөх боломжтой байна. Хуралдааны зарыг албан ёсны цахим шуудан болон холбооны хэрэгсэл ашиглан гишүүдэд мэдэгдэнэ. Гишүүн товлосон цагт цахим хуралдааны программын ирцэд бүртгүүлэн хуралдаанд оролцох үүрэгтэй. Цахим хуралдааны үлгэрчилсэн дэгийг хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

Бүх гишүүдийн 50-иас дээш хувь оролцсоноор хурал хүчин төгөлдөр болно. Хуралд оролцсон гишүүдийн олонхын саналаар шийдвэр хүчин төгөлдөр болох бөгөөд хурлаас гарсан шийдвэрийг хуралд оролцоогүй буюу эсрэг санал өгсөн гишүүд биелүүлэх үүрэгтэй. Хэрэв сууц өмчлөгчид ногдох хэсгийн хориос дээш хувь нь нэг өмчлөгчтэй бол бүх гишүүдийн 75-аас дээш хувь оролцсоноор хүчин төгөлдөр болно. Энэ хуулийн 69.2, 69.3-т заасан хувьд хүрээгүй бол бүх гишүүдийн хурлыг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэж, дахин хуралдуулах хугацааг мөн хуулийн 67 дугаар зүйлд заасны дагуу товлон. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг хуваарилах асуудлыг хуралд оролцож буй гишүүдийн гуравны хоёроос доошгүй хувийн саналаар шийдвэрлэнэ.

Арван нэгдүгээр бүлэг. Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл

Арван нэгдүгээр бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбооны Удирдах зөвлөл, түүний чиг үүрэг, Удирдах зөвлөлийн хурал, Удирдах зөвлөлийн даргын чиг үүргийн тухай;

Бүх гишүүдийн хурлын чөлөөт цагт сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих байгууллага нь удирдах зөвлөл байна. Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөлийн бүрэлдэхүүнд тухайн орон сууцны байшинд байнга оршин суудаг, насанд хүрсэн хүнийг сонгоно. Сууц өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол тухайн хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх захирлыг сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөлийн гишүүнд нэр дэвшүүлж, энэ хуулийн 70.5-д заасан журмын дагуу сонгоно. Холбооны гишүүдийн тоо, орон сууцны байшингийн онцлогийг харгалзан давхар, орц, байшингийн оршин суугчдыг төлөөлөх удирдах зөвлөлийн гишүүдийн тоог бүх гишүүдийн хурлаас тогтооно.

Удирдах зөвлөлийн гишүүнийг сууц өмчлөгчдийн олонхын саналаар сонгоно. Удирдах зөвлөлийн даргыг зөвлөлийн гишүүдийн дотроос олонхын саналаар сонгоно. Удирдах зөвлөлийн дарга болон гүйцэтгэх захирлын түр эзгүйд тэдгээрийн үүрэг гүйцэтгэгчийг удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрээр томилно.

Судалгаагаар СӨХ-ны захирлууд нэгдмэл сонирхолтой хүнийг буюу өөрийн хамаатан садныг ихэвчлэн СӨХ-ны Удирдах болон Хяналтын зөвлөлд ажиллуулдаг, удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөлийг бүх гишүүдийн хурлаар томилдоггүй зэрэг зөрчлүүд илэрсэн.¹⁵ Төслийн 70.2. дахь хэсэгт СӨХ удирдах зөвлөлийн бүрэлдэхүүнд тухайн орон сууцны байшинд байнга оршин суудаг, насанд хүрсэн хүнийг сонгоно гэж, 70.5.дахь хэсэгт удирдах зөвлөлийн гишүүнийг сууц өмчлөгчдийн олонхын саналаар сонгоно гэж тус тус заасан нь дурдсан асуудлыг шийдвэрлэхэд ач холбогдолтой гэж үзэж байна.

Удирдах зөвлөлийн хурал нь ээлжит, ээлжит бус байна. Удирдах зөвлөлийн ээлжит хурлыг улиралд нэгээс доошгүй удаа хийх бөгөөд сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд удирдах зөвлөлийн хуралдах тоог нэмэгдүүлэн зааж болно. Удирдах

¹⁵ БХБЯ, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ”, Судалгааны тайлан, УБ, 2021

зөвлөлийн ээлжит бус хурлыг удирдах зөвлөлийн гишүүн, хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын санаачилгаар хуралдуулж болно.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

- холбооны гүйцэтгэх захиралд нэр дэвших болзол, шалгуурыг тогтоох;
- холбооны гүйцэтгэх захирлыг сонгох, чөлөөлөх;
- холбооны сангийн болон бусад мөнгөн хөрөнгийг захиран зарцуулах талаарх захирлын эрх хэмжээг тогтоох;
- гүйцэтгэх захирал, нягтлан бодогч, бусад ажилчдын цалин, урамшууллын хэмжээг тогтоох;
- гүйцэтгэх захирлын тайлан, төлөвлөгөөг хэлэлцэн батлах;
- бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрийг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;
- гүйцэтгэх захиралтай хөдөлмөрийн гэрээ байгуулах, гэрээний биелэлтийг дүгнэх;
- бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэх асуудлыг хэлэлцэх;
- хариуцсан орон сууцны байшингийн хэмжээнд баримтлах галын аюулгүй байдлын дүрэм, гал түймэр унтраах шуурхай төлөвлөгөөг батлах;
- орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх саналыг аймаг, нийслэлийн Ерөнхий архитекторт хүргүүлэх асуудлыг хэлэлцэх;
- дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх, ашиг олох зорилгоор хүн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулах асуудал"
- хууль, дүрэмд заасан бусад чиг үүрэг.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөлийн дарга дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

- удирдах зөвлөлийн болон бүх гишүүдийн хурлыг зарлах, зохион байгуулах, даргалах;
- удирдах зөвлөлийн үйл ажиллагааг зохион байгуулах;
- гүйцэтгэх захирал холбооны нэрийн өмнөөс бусадтай байгуулж байгаа гэрээнд хяналт тавих;
- бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын тэмдэглэлийг хөтлүүлэх, шийдвэрийн биелэлтэд хяналт тавих;
- бүх гишүүдийн хуралд удирдах зөвлөлийн тайланг танилцуулах;
- бүх гишүүдийн хурлын болон хяналтын зөвлөлийн шийдвэрийн бүртгэл хөтлөх;
- хууль, дүрэмд заасан бусад чиг үүрэг.

Арван хоёрдугаар бүлэг. Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал

Арван хоёрдугаар бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал, түүний чиг үүргийн тухай заасан.

Гүйцэтгэх захирал улирал тутам холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны талаар Удирдах зөвлөлийн хуралд ажлаа тайлагнана. Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн тайланг Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу гаргах бөгөөд санхүүгийн тайлан нь Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 10.2-т заасан бүрэлдэхүүн хэсэгтэй байна. Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн тайлангийн үнэн зөвийг гүйцэтгэх захирал хариуцна. Холбооны санхүүгийн тайланд хоёр жилд нэгээс доошгүй удаа аудитын байгууллагаар аудит хийлгэж, дүгнэлтийг гарснаас нь хойш 14

хоногийн дотор бүх гишүүдийн хуралд танилцуулна. Гүйцэтгэх захирал энэ хуулийн 76.1-д заасан тайланг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцүүлж, тайланг батлуулна.

Гүйцэтгэх захирал холбооны эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах талаарх 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. Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан, энэ хуулийн 76.3-т заасан аудитын дүгнэлтийг гарснаас нь хойш 7 хоногийн дотор гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулна.

Арван гуравдугаар бүлэг. Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд тавих хяналт

Арван гуравдугаар бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбооны Хяналтын зөвлөл, түүний чиг үүрэг, Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд Сум, дүүргийн Засаг дарга болон хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагаас тавих хяналтын тухай заасан. Хяналтын зөвлөл нь сууц өмчлөгчдийг төлөөлж сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд хяналт тавьж ажиллана. Холбоонд хамрагдсан байшингийн тооноос хамаарч 3-аас доошгүй хүний бүрэлдэхүүнтэй, орон тооны бус хяналтын зөвлөлийг байгуулна. Хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн олонх нь оролцсоноор хяналтын зөвлөлийн хурал хүчин төгөлдөр болно. Хуралд оролцогчдын олонхын саналаар хяналтын зөвлөлийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болно. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглан шамшигдуулсан, үрэгдүүлсэн, бусад хэлбэрээр хохирол учруулсан гэж хяналтын зөвлөл үзвэл хохирлыг арилгуулахаар шүүх, цагдаагийн байгууллагад хандаж шийдвэрлүүлнэ.

Сум, дүүргийн Засаг дарга нь сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, тайлан, дүгнэлт гаргуулна. Энэ хуулийн 79.1-д заасан хяналт, шалгалтын тайлан, дүгнэлтийг гарснаас хойш 30 хоногийн дотор сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулна. Хяналт, шалгалтаар гэмт хэргийн шинжтэй үйлдэл илэрсэн бол Сум, дүүргийн Засаг дарга уг асуудлыг шалгуулахаар цагдаагийн байгууллагад шилжүүлнэ.

Хуулийн төслийн 79.1 дэх хэсэгт сум, дүүргийн Засаг дарга нь сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, тайлан, дүгнэлт гаргуулах, 79.2 дахь хэсэгт дээр заасан хяналт, шалгалтын тайлан, дүгнэлтийг гарснаас хойш 30 хоногийн дотор сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулах, 79.3 дахь хэсэгт хяналт, шалгалтаар гэмт хэргийн шинжтэй үйлдэл илэрсэн бол Сум, дүүргийн Засаг дарга уг асуудлыг шалгуулахаар цагдаагийн байгууллагад шилжүүлэх, 80.1 дэх хэсэгт Хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага нь СӨХ-ны гишүүний болон сум, дүүргийн Засаг даргын хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд хяналт, шалгалт хийж, дүгнэлт гаргах зэрэг зохицуулалт тусгасан нь сууц өмчлөгчдийн холбоонд тавих хөндлөнгийн хяналтыг сайжруулах ач холбогдолтой гэж үзлээ.

Хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага нь сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний болон сум, дүүргийн Засаг даргын хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд хяналт, шалгалт хийж, дүгнэлт гаргана. Хяналт, шалгалтаар илэрсэн хууль зөрчсөн үйлдэлд Зөрчлийн тухай хуульд заасны дагуу хариуцлага хүлээлгэх ба гэмт хэргийн шинжтэй асуудлыг шалгуулахаар цагдаагийн байгууллагад шилжүүлнэ.

Арван дөрөвдүгээр бүлэг. Улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг болон аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэг

Арван дөрөвдүгээр бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбоонд улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг, аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн тухай заасан. Орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат зэрэгт их засвар хийх үед их хэмжээний хөрөнгө шаардагдах бол холбогдох зардлыг барилгын хяналт хариуцсан байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс нэг удаа санхүүжүүлж болно. Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориулан сууц өмчлөгчдийн холбоонд орон нутгийн төсвөөс хөнгөлөлттэй зээл олгож болно. Энэ хуулийн 81.2-т заасан хөнгөлөлттэй зээл олгох, эргэн төлүүлэх, хяналт тавих журмыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал батална.

Аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс сууц өмчлөгчдийн холбоонд дараах хэлбэрээр дэмжлэг үзүүлнэ:

- холбооны үйл ажиллагааг дэмжих, Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль тогтоомжийн талаар тогтмол сургалт зохион байгуулах;
- холбоонд тухайн орон сууцны байшингийн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэн дэвсгэр болон орчны газрыг газрын тухай хууль тогтоомжид заасны дагуу тодорхой болзолтойгоор гэрээний дагуу ашиглуулах;
- хэд хэдэн холбоонд хамаарч буй орчны газрын тохижилт, үйлчилгээг хамтран хариуцах талаарх холбооны эрх, үүрэг, хариуцлагыг гэрээнд нарийвчлан тусгаж, хэрэгжүүлэхэд нь дэмжлэг үзүүлэх, хяналт тавих;
- дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засварт орон нутгийн төсвөөс зээл олгох, хөрөнгө оруулалт хийх хэмжээг тогтоох;
- орон сууцны байшингийн зориулалт, төлөвлөлт, инженерийн шугам сүлжээ, үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөхөд тавих шаардлагыг тогтоох;
- хууль тогтоомж, Засгийн газрын тогтоол, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас шийдвэрлэсэн бусад хэлбэр.

Арван тавдугаар бүлэг. Бусад зүйл

Арван тавдугаар бүлэгт хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага болон хууль хүчин төгөлдөр болох тухай заасан. Энэ хуулийг зөрчсөн албан тушаалтны үйлдэл нь гэмт хэргийн шинжгүй бол Төрийн албаны тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ. Энэ хуулийг зөрчсөн хүн, хуулийн этгээдэд Эрүүгийн хууль, эсхүл Зөрчлийн тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ.

-----oOo-----

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

**2024 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр**

**Улаанбаатар
хот**

**НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН
ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН МЕНЕЖМЕНТИЙН ТУХАЙ
/Шинэчилсэн найруулга/**

**НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ
Нийтлэг үндэслэл**

1 дүгээр зүйл.Хуулийн зорилт

1.1.Энэ хуулийн зорилт нь иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангах зорилгоор нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежменттэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино.

2 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль тогтоомж

2.1.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль тогтоомж нь Иргэний хууль¹, Барилгын тухай хууль², Орон сууцны тухай хууль³, энэ хууль болон тэдгээртэй нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ.

3 дугаар зүйл.Хуулийн үйлчлэх хүрээ

3.1.Энэ хууль нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежмент болон Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаатай холбоотой харилцаанд үйлчилнэ.

3.2.Түрээслээд өмчлүүлэх төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд баригдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежмент болон Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаатай холбоотой харилцааг энэ хуулиар зохицуулна.

3.3.Энэ хууль дараах харилцаанд үйлчлэхгүй:

3.3.1.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинг ашиглалтад оруулахаас өмнө үүссэн;

3.3.2.барилга байгууламжийг ашиглалтад зүгшрүүлэх, тохируулах хугацаанд барилгын захиалагч, гүйцэтгэгч, зураг төсөл зохиогч, зөвлөх үйлчилгээ үзүүлэгч болон барилгын үйл ажиллагаанд оролцогч бусад этгээдийн тухайн

¹Иргэний хууль “Төрийн мэдээлэл” сэтгүүлийн 2002 оны 07 дугаарт нийтлэгдсэн.

²Барилгын тухай хууль “Төрийн мэдээлэл” сэтгүүлийн 2016 оны 09 дугаарт нийтлэгдсэн.

³Орон сууцны тухай хууль “Төрийн мэдээлэл” сэтгүүлийн 1999 оны 21 дугаарт нийтлэгдсэн.

барилгын хийц, бүтээц, эдлэхүүн, тоног төхөөрөмж, цэвэр, бохир ус, уур, хий, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбооны ашиглалтын хэвийн нөхцөлийг хангахтай холбогдон үүссэн;

3.3.3.орон сууцны байшинг дангаар өмчлөх.

4 дүгээр зүйл.Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт

4.1.Энэ хуульд хэрэглэсэн дараах нэр томъёог доор дурдсан утгаар ойлгоно:

4.1.1."нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин" гэж бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг;

4.1.2."сууц" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь хүн амьдрах, аж төрөхөд зориулагдсан нэг буюу хэд хэдэн өрөөг;

4.1.3."сууц өмчлөгч" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь сууцыг хуулиар тогтоосон хэмжээ, хязгаарын дотор чөлөөтэй эзэмшиж, ашиглаж, захиран зарцуулах эрх бүхий хүн, хуулийн этгээдийг;

4.1.4."түрээслээд өмчлөх эрхтэй сууц эзэмшигч" гэж түрээсийн төлбөрийг тодорхой хугацаанд төлж, өмчлөлдөө шилжүүлэн авах нөхцөлтэй гэрээгээр сууц эзэмшиж байгаа хүнийг;

4.1.5."орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь үйлчилгээний зориулалттай талбайг хуулиар тогтоосон хэмжээ, хязгаарын дотор чөлөөтэй эзэмшиж, ашиглаж, захиран зарцуулах эрх бүхий хүн, хуулийн этгээдийг;

4.1.6."сууц өмчлөгчид ногдох хэсэг" гэж орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, сууц өмчлөгчдийн холбоог санхүүжүүлэхэд тухайн сууц өмчлөгчийн оролцох хувь, хэмжээг;

4.1.7."сууцны бус зориулалттай хэсэг" гэж тухайн дангаар өмчлөх сууцны гал зуух, ариун цэврийн болон угаалгын өрөө, тагт, өрөө хоорондын хонгил, агуулахыг;

4.1.8."сууц өмчлөгчдийн холбоо" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг хариуцах, заавал гишүүнчлэлтэй хуулийн этгээдийг;

4.1.9."мэргэжлийн байгууллага" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээг сууц өмчлөгчдийн холбоотой байгуулсан гэрээний үндсэн дээр хуулийн дагуу эрхлэх эрх бүхий хуулийн этгээдийг.

5 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтад баримтлах зарчим

5.1.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин (цаашид "орон сууцны байшин" гэх)-гийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежментэд дараах зарчмыг баримтална:

5.1.1.сууц өмчлөгчийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хамгаалах;

5.1.2.сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн тэгш оролцоог хангаж, ардчилсан удирдлага, хамтын хяналттай байх;

5.1.3.үйл ажиллагаа нь ил тод, нээлттэй байх;

5.1.4.сууц өмчлөгчдийн холбоо шилэн данстай байх;

5.1.5.орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үнэ цэнийг алдагдуулахгүй, эдийн засгийн үр өгөөжийг урт хугацаанд хадгалах.

ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ

Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө

6 дугаар зүйл.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө

6.1.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараах эд хөрөнгө хамаарна:

6.1.1.орон сууцны байшингийн гадна хана, даацын хана, багана;

6.1.2.доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;

6.1.3.цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил;

6.1.4.сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө;

6.1.5.сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж;

6.1.6.орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, салхижуулалтын болон хог зайлуулах хоолой;

6.1.7.орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ, цахилгаан, дулаан, цэвэр, бохир усны магистрал болон салбар шугам, цахилгааны ерөнхий шит, давхрын хуваарилах самбар, зангилаа шугам, газардуулгын байгууламж;

6.1.8.тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө;

6.1.9.тухайн орон сууцны байшингийн оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж;

6.1.10.сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж үйл ажиллагаа явуулах өрөө;

6.1.11.холбооны бусад хөрөнгө.

7 дугаар зүйл.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх

7.1.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тухайн орон сууцны байшин дахь сууцнаас тусад нь бүртгэнэ.

7.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцсан орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ.

ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ

Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших, ашиглах

8 дугаар зүйл.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх

8.1.Сууц өмчлөгчид орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчилнө.

8.2.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг энэ хуулийн 8.1-д заасныг зөрчиж нэг сууц өмчлөгч болон бусад иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөлд шилжүүлэхийг хориглоно.

8.3.Сууц өмчлөгчид нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөхдөө инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээ эрхэлж буй мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд саад учруулахыг хориглоно.

9 дүгээр зүйл.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах

9.1.Энэ хуульд өөрөөр заагаагүй бол орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг зөвхөн сууц өмчлөгчид хамтран эзэмшиж, ашиглана.

9.2.Сууц өмчлөгчид нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран эзэмших, ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэхдээ инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээ эрхэлж буй мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд саад учруулахыг хориглоно.

10 дугаар зүйл.Улсын болон орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр бий болсон эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт

10.1.Улсын болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин, орчны газарт бий болсон эд хөрөнгийг тухайн орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд бүртгэнэ.

10.2.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин, орчны газарт бий болсон эд хөрөнгийг тухайн орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд бүртгэнэ.

10.3.Төрийн болон аймаг, нийслэлийн өмчийн харилцааны асуудал эрхэлсэн байгууллага энэ хуулийн 10.1, 10.2-т заасан эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших, ашиглах гэрээг холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоотой байгуулна.

10.4.Энэ хуулийн 10.3-т заасан гэрээний үлгэрчилсэн загварыг төрийн өмчийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага батална.

10.5.Энэ хуулийн 10.1, 10.2-т заасан эд хөрөнгийг ашиглалтад оруулахад гүйцэтгэгч, захиалагч, сууц өмчлөгчдийн холбоо хамтарсан үзлэг хийж, илэрсэн зөрчлийг гүйцэтгэгч этгээдээр арилгуулах бөгөөд зөрчлийг арилгаагүй тохиолдолд тухайн эд хөрөнгийг ашиглалтад оруулахыг хориглоно.

11 дүгээр зүйл.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулах

11.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх, ашиг олох зорилгоор тухайн эд хөрөнгийг хүн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулж болно.

11.2.Энэ хуулийн 11.1-д заасан тохиолдолд орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг хуваарилах, төлөхтэй холбоотой асуудлыг гэрээгээр зохицуулна.

11.3.Энэ хуулийн 11.2-т заасан гэрээний үлгэрчилсэн загварыг хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

11.4.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг түрээслэгч, эзэмшигч, ашиглагч оршин суугч, иргэдийн тав тухыг алдагдуулах, хууль тогтоомж, дүрэм, журам, норм, стандарт зөрчихийг хориглоно.

12 дугаар зүйл.Орон сууцны байшингийн хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө

12.1.Орон сууцны байшингийн хонгил, нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөөг энэ хуулийн 11 дүгээр зүйлд заасны дагуу хүн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулж болно.

12.2.Энэ хуулийн 12.1-д заасан тохиолдолд мөн хуулийн 11.2-т заасны дагуу холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоотой гэрээ байгуулна.

12.3.Орон сууцны байшингийн сууцны бус зориулалттай техникийн өрөөг хүн, хуулийн этгээдэд эзэмшүүлж, ашиглуулахыг хориглоно.

12.4.Орон сууцны байшингийн сууцны бус зориулалттай техникийн өрөөг мэргэжлийн байгууллагад үнэ төлбөргүй ашиглуулна.

12.5.Энэ хуулийн 12.4-т заасан тохиолдолд ил тод, нээлттэй, үл ялгаварлах зарчмыг баримталж, аливаа нэг этгээдэд давуу эрх олгохгүй.

13 дугаар зүйл.Орон сууцны байшин дахь сууц өмчлөгчдийн холбооны өрөө

13.1.Орон сууцны байшин сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж, үйл ажиллагаа явуулахад зориулсан өрөөтэй байна.

13.2.Энэ хуулийн 13.1-д заасан өрөө 40 хавтгай дөрвөлжин метрээс багагүй ашигтай талбайтай байна.

13.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл өөрөөр шийдвэрлээгүй бол энэ хуулийн 13.1-д заасан өрөөнд сууц өмчлөгчдийн холбооноос өөр хүн, хуулийн этгээд байрлаж, үйл ажиллагаа явуулахгүй.

13.4.Барилгын ажлын захиалагч, зураг төсөл зохиогч, гүйцэтгэгч энэ хуулийн 13.1-д заасан өрөөг орон сууцны байшингийн доод болон дээврийн хонгилд төлөвлөх, байгуулахыг хориглоно.

14 дүгээр зүйл.Орон сууцны байшингийн цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ

14.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо орон сууцны байшингийн цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээний талаар дараах шаардлагыг хангана:

14.1.1.цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээнд эрх бүхий байгууллагаас баталсан норм, дүрэм, үндэсний болон хотын стандартыг дагаж мөрдөх;

14.1.2.цахилгаан шатны аюулгүй, найдвартай ажиллагаа, цэвэрлэгээ, үйлчилгээг хариуцах;

14.1.3.цахилгаан шатны засвар, үйлчилгээг гэрээний дагуу мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх;

14.1.4.ашиглалтын хугацаа дууссан, ашиглах боломжгүй цахилгаан шатыг ашиглахгүй байх, аюул, ослоос сэргийлэх, хамгаалах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх;

14.1.5.хууль тогтоомж, стандарт шаардлагад заасан бусад.

15 дугаар зүйл.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн галын аюулгүй байдлыг хангах

15.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн галын аюулгүй байдлын талаар дараах шаардлагыг хангана:

15.1.1.хууль тогтоомж, галын аюулгүй байдлын норм, нормативын баримт бичигт заасан шаардлагыг биелүүлэх;

15.1.2.орон сууцны байшинд гал түймрээс хамгаалах тоног төхөөрөмж, бодис, материал суурилуулж, цаг тухайд нь техникийн үйлчилгээ хийн, ашиглалтын бэлэн байдлыг бүрэн хангах;

15.1.3.орц бүрийг гал түймэр унтраах анхан шатны багаж, хэрэгслээр хангаж, ажилтнаа сургаж, дадлагажуулсан байх;

15.1.4.орон сууцны байшинд гал түймрээс хамгаалах тоног төхөөрөмж суурилуулах, цахилгааны эх үүсвэрийн шугам сүлжээг шинэчлэхдээ эрх бүхий хуулийн этгээдээр галын аюулгүй байдлын магадлал хийлгэсэн зураг төслийг баримтлах;

15.1.5.ажилчдыг гал түймрээс урьдчилан сэргийлэх, авран хамгаалах, гал түймэр унтраах арга ажиллагаанд сургах, мэдлэгийг нь дээшлүүлэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх;

15.1.6.галын аюулгүй байдлын дүрэм, гал түймэр унтраах шуурхай төлөвлөгөөг баталж, хэрэгжилтийг зохион байгуулах;

15.1.7.барилга байгууламж бүр нь галын аюулгүй байдал, гал түймрээс хамгаалах тоног төхөөрөмжийн техникийн үйлчилгээ, хяналтын бүртгэлтэй байх;

15.1.8.гал түймэр гарсан тохиолдолд оршин суугчдын аюулгүй байдлыг хангахуйц, гал түймрийг бага хохиролтойгоор унтраах бэлтгэл ажлыг зохион байгуулах;

15.1.9.хууль тогтоомж, стандарт шаардлагад заасан бусад.

16 дугаар зүйл.Орон сууцны байшинд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх

16.1.Сууц өмчлөгч орон сууцны байшин, сууцанд гэрийн тэжээвэр амьтнаас өөр төрлийн амьтан тэжээхийг хориглоно.

16.2.Сууц өмчлөгч орон сууцны байшин, сууцанд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, асран хамгаалах бол цэвэрлэгээ, үйлчилгээтэй холбогдсон нэмэлт төлбөр төлнө.

16.3.Энэ хуулийн 16.2-т заасан төлбөрийн хэмжээг сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл тогтооно.

16.4.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин, сууцанд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, асран хамгаалахтай холбогдсон энэ хуулиар зохицуулснаас бусад харилцааг Гэрийн тэжээвэр амьтны тухай хуулиар нарийвчлан зохицуулна.

17 дугаар зүйл.Ногоон байгууламж

17.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо орон сууцны байшингийн ногоон байгууламжийн талаар дараах шаардлагыг хангана:

17.1.1.орон сууцны байшингийн орчны газрын өнгө үзэмжийг сайжруулах, дуу чимээ болон агаарын бохирдлыг бууруулах зорилгоор тухайн газрын 40-өөс доошгүй хувийг ногоон байгууламжтай байлгах;

17.1.2.орон сууцны байшингийн ахуйн хог хаягдлын цэг тухайн орон сууцны байшингийн гадна талд байрладаг бол тойруулан хамгаалалтын ногоон байгууламж байгуулах;

17.1.3.барилга байгууламж, инженерийн шугам сүлжээг төлөвлөхөд ногоон байгууламжийн ойртох зайн стандартыг дагаж мөрдөх;

17.1.4.хууль тогтоомж, стандарт шаардлагад заасан бусад.

17.2.Орон сууцны байшингийн орчны газрын ногоон байгууламжийн арчилгаа, хамгаалалтыг сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцна.

18 дугаар зүйл.Тоглоомын талбай

18.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо орон сууцны байшингийн орчны газрын тоглоомын талбайн талаар дараах шаардлагыг хангана:

18.1.1.тоглоомын талбайг тэгш хэмтэй газарт байгуулах;

18.1.2. 06 сараас 23 сартай хүүхдэд зориулсан тоглоомын талбай 50 хавтгай дөрвөлжин метрээс, 2-5 настай хүүхдэд зориулсан тоглоомын талбай 100 хавтгай дөрвөлжин метрээс тус тус багагүй байх;

18.1.3.тоглоомын талбай нь тухайн орон сууцны ахуйн хог хаягдлын цэгээс 100 метрээс багагүй зайд байрших;

18.1.4.тоглоомын талбайн хязгаарлах бүс авто замаас 6 метрээс ихгүй зайд байгаа тохиолдолд авто зам дээр хурд сааруулагч суурилуулж, “хүүхэд” тэмдэглэгээ бүхий анхааруулах тэмдгийг жолоочид харагдах газар байрлуулсан байх;

Тайлбар: “Хязгаарлалтын бүс” гэдэгт хүний аюулгүй байдлыг хангах, тоглоомын талбайг зориулалтын бусаар ашиглахаас сэргийлэх зорилгоор явган хүний зам, зорчих цэгээс тусгаарласан бүсийг ойлгоно.

18.1.5.тоглоомын талбайг цахилгаан дамжуулах агаарын шугамын доор, Эрчим хүчний тухай хуулийн 33 дугаар зүйлд заасан шугам сүлжээний хамгаалалтын зурваст байгуулахгүй байх;

18.1.6.тоглоомын талбай энэ хуулийн 18.1.5-д заасан объектоос 5 метрээс, цахилгааны дэд станцаас 10 метрээс багагүй зайд байрлах;

18.1.7.тоглоомын талбай инженерийн хангамжийн үзлэгийн болон хяналт, тохируулгын худгаас 5 метрээс багагүй зайд байрлах;

18.1.8.хөгжлийн бэрхшээлтэй хүн очих, тоглох нөхцөлийг бүрдүүлсэн байх;

18.1.9.хүний хөдөлгөөний урсгалыг зохицуулж, өөр хоорондоо мөргөлдөхөөс сэргийлсэн байх;

18.1.10.тоглоомын загвар болон хамрах нас, хүрээ, тоглох зааврын талаарх мэдээллийг тоглоомын талбайн орчинд, эсхүл тухайн тоглоом дээр монгол хэлээр байршуулсан байх.

18.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоо орон сууцны байшингийн орчны газрын тоглоомын талбайн материал дараах шаардлагыг хангасан эсэхэд хяналт тавьж ажиллана:

18.2.1.тоглоомын талбайн гадаргуу хүн тээгэлдэх, бүдрэхээргүй тэгш, хур тунадас тогтохгүй, хурц ирмэггүй, гогцоогүй байх;

18.2.2.тоглоомын талбайн гадаргууг элс, голын хайрга, дахин боловсруулсан резин, резин хавтанцар, зүлгийн аль тохирохоор хийсэн байх;

18.2.3.тоглоомын талбайн гадаргууг бетон, асфальт зэрэг хатуу, ирмэгтэй, арзгар материалаар хийгээгүй байх.

18.3.Сууц өмчлөгчдийн холбоо орон сууцны байшингийн орчны газрын тоглоомын талбайн хийц дараах шаардлагыг хангасан эсэхэд хяналт тавьж ажиллана:

18.3.1.тоглоомыг үйлдвэрлэгчийн зааврын дагуу угсарсан байх;

18.3.2.тоглоомын түгжээ, холбогч, хамгаалалтын бүрээс зэрэг нь бүрэн бүтэн, тусгай багаж хэрэглэхгүйгээр тайлж авах боломжгүй байх;

18.3.3.тоглоомын түгжээ, холбогч, хамгаалалтын бүрээс нь урах, хатгах, хувцас тээглэх эрсдэл учруулахааргүй байх;

18.3.4.тоглоомын эрэг, боолт, бусад түгжих, бэхлэх зүйлс нь сулрах, мултрахаас хамгаалагдсан, ил харагдах хэсэг нь далдлагдсан, эсхүл хамгаалагдсан байх;

18.3.5.тоглоомын дэгээнүүд битүүлэгдсэн байх;

18.3.6.тоглоомын будаг эрүүл ахуйн стандарт шаардлагыг бүрэн хангасан байх;

18.3.7.тоглоомын аль ч хэсэг хурц үзүүргүй, тоглоомын булан, зах ирмэг нь дугуй байх;

18.3.8.энгийн хэрэглээний үед болон санаандгүй тохиолдлоор буруу хэрэглэх явцад тулгуурын бусад элемент өргөгдөх, бэхэлгээний хэрэгсэл мултарч, хөмрөхөөс сэргийлэхийн тулд зангуу, гадас зэрэг бэхэлгээг суурилуулсан байх.

18.4.Орон сууцны байшингийн орчны газрын тоглоомын талбайн тохижилт, цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, хамгаалалтыг сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцна.

18.5.Сууц өмчлөгчдийн холбоо осол, гэмтлээс урьдчилан сэргийлэх зорилгоор тоглоомын талбайд 14 хоног тутам үзлэг, шалгалт хийнэ.

18.6.Тоглоомын талбайг төлөвлөх, байгуулах, цэвэрлэгээ, үйлчилгээг хариуцан гүйцэтгэхдээ хууль тогтоомж, стандарт шаардлагыг дагаж мөрдөнө.

19 дүгээр зүйл.Гэрэлтүүлэг

19.1.Орон сууцны байшингийн орц, доод хонгил, орчны газар, авто зам болон явган хүний зам, нийтийн эдэлбэр газар нь харанхуй үед аюулгүй зорчих нөхцөлийг хангасан гэрэлтүүлэгтэй байна.

19.2.Гэрэлтүүлэг нь эрчим хүчний хэмнэлттэй, хүний эрүүл мэнд, хүрээлэн буй орчинд сөрөг нөлөөгүй байна.

19.3.Гэрэлтүүлгээс давхар цахилгаан тэжээл салаалж ашиглахыг хориглоно.

19.4.Сууц өмчлөгчдийн холбоо гэрэлтүүлгээс ил гарсан цахилгааны утас, гэрэлтүүлгийн тоног төхөөрөмжийн эвдрэлээс шалтгаалан хүний амь нас, эрүүл мэнд, эд хөрөнгөд хохирол учрахаас урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээ авч, засвар, үйлчилгээг хариуцна.

19.5.Гэрэлтүүлгийг төлөвлөх, суурилуулах, цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, хамгаалалтыг хариуцан гүйцэтгэхдээ хууль тогтоомж, стандарт шаардлагыг дагаж мөрдөнө.

20 дугаар зүйл.Авто зогсоол

20.1.Орон сууцны байшингийн авто зогсоолыг төлөвлөх, байгуулахад дараах шаардлагыг хангана:

20.1.1.хоёр сууцын дунд нэгээс доошгүй дулаан авто зогсоолтой байх;
20.1.2.сууц бүрд нэгээс доошгүй ил авто зогсоолтой байх;
20.1.3.үндэсний болон хотын стандартад нийцсэн тэмдэг, тэмдэглэгээтэй байх;
20.1.4.борооны ус зайлуулах байгууламжтай байх;
20.1.5.хууль тогтоомж, үндэсний болон хотын стандарт шаардлагад заасан бусад.

20.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоо авто зогсоолын тохижилт, цэвэрлэгээ, үйлчилгээг хариуцна.

20.3.Авто зогсоолын анхны төлөвлөлтийг өөрчлөхийг хориглоно.

20.4.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд өөрөөр заагагүй бол сууц өмчлөгчөөс бусад этгээд орон сууцны байшингийн ил авто зогсоолд тээврийн хэрэгслээ 3 болон түүнээс дээш хоног зөвшөөрөлгүй байрлуулахыг хориглоно.

20.5.Энэ хуулийн 20.4-т заасан тохиолдолд сууц өмчлөгчдийн холбоо тухайн тээврийн хэрэгслийг зориулалтын техник, тоног төхөөрөмж ашиглан зохих журмын дагуу зөөж, шилжүүлнэ.

20.6.Энэ хуулийн 20.5-д заасан тохиолдолд хөндлөнгийн гэрч оршин суугчдын төлөөлөл болон цагдаагийн алба хаагчийг байлцуулан, дуу-дүрсний бичлэгээр баримтжуулна.

21 дүгээр зүйл.Явган хүний зам

21.1.Орон сууцны байшингийн орчны газарт явган хүний зам төлөвлөх, байгуулахад дараах шаардлагыг хангана:

21.1.1.явган хүний зорчих өргөнийг барилга байгууламжийн гадна хэсэг, явган хүний зам, ногоон байгууламж, гэрэлтүүлгийг харгалзан иж бүрэн төлөвлөх;

21.1.2.явган хүний замын сүлжээ буюу явган хүний зам нь тасралтгүй үргэлжилсэн байх;

21.1.3.бие даан хөдөлгөөнд оролцох чадвартай явган зорчигчоос гадна бусдын тусламж, хараа хяналтад байдаг хүүхэд, өндөр настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй хүн чөлөөтэй, саадгүй зорчих нөхцөлийг бүрдүүлсэн байх;

21.1.4.дулааны шугам байрлаж байгаа хэсэгт төлөвлөхгүй байх.

21.2.Явган хүний зам дараах шаардлагыг хангасан байна:

21.2.1.явган хүний зорчих хэсэг саадгүй байх;

21.2.2.явган хүний замын өргөн нь 3 метрээс багагүй байх;

21.2.3.явган хүний зам дээгүүр байрлах зүйлс 2100 мм-ээс дээш байх;

21.2.4.явган хүний замын хажууд байрлах зүйлс 100 мм-ээс бага байх;

21.2.5.жигд, тогтвортой, ус тогтохгүй, халтиргаанаас сэргийлсэн гадаргуутай байх;

21.2.6.гэрэлтүүлэгтэй байх;
21.2.7.дагуу налуу нь 8%-иас бага байх;
21.2.8.хөндлөн хэвгий нь 2%-иас бага байх;
21.2.9.хөгжлийн бэрхшээлтэй, өндөр настай хүн зорчих боломжийг хангасан байх;

21.2.10.стандарт шаардлагад нийцсэн тэмдэг, тэмдэглэгээтэй байх;

21.2.11.явган хүний замын гадаргуу дээр байрлах ус зайлуулах сараалжтай таг, шүүрт худгийн нүхний өргөн 13 мм-ээс ихгүй байх;

21.2.12.явган зорчигчийн тав тухыг хангах, дуу чимээ болон агаарын бохирдлыг бууруулах, авто замыг тусгаарлах ногоон байгууламжтай байх.

21.3.Сууц өмчлөгчдийн холбоо явган хүний замын тохижилт, цэвэрлэгээ, үйлчилгээг хариуцна.

21.4.Явган хүний замыг төлөвлөх, байгуулах, цэвэрлэгээ, үйлчилгээг хариуцан гүйцэтгэхдээ хууль тогтоомж, стандарт шаардлагыг дагаж мөрдөнө.

22 дугаар зүйл.Хогийн цэг

22.1.Орон сууцны байшин ахуйн хог хаягдлыг хадгалах, тээвэрлэх хогийн цэгтэй байна.

22.2.Хогийн цэг хог тээвэрлэх орц, гарцтай байх бөгөөд хог тээвэрлэх тээврийн хэрэгсэл чөлөөтэй зорчих нөхцөлийг бүрдүүлсэн байна.

22.3.Хогийн цэг төлөвлөх, байгуулах, цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, хамгаалалтыг хариуцан гүйцэтгэхдээ хууль тогтоомж, стандарт шаардлагыг дагаж мөрдөнө.

22.4.Хогийн сав дараах шаардлагыг хангасан байна:

22.4.1.галд тэсвэртэй, бат бөх материалаар хийгдсэн байх;

22.4.2.хурц ирмэг, өнцөггүй байх;

22.4.3.цаасан, дахивар болон бусад хог хаях зориулалтыг заасан стандарт мэдээлэх тэмдэгтэй байх;

22.4.4.хог хаягдлыг ангилах, цуглуулах, ачих технологид нийцсэн байх.

22.4.5.хууль тогтоомж, үндэсний болон хотын стандарт шаардлагад нийцсэн байх.

22.5.Орон сууцны байшин, орчны газрын хог хаягдал, цас, мөсний цэвэрлэгээг сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцна.

23 дугаар зүйл.Орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх

23.1.Орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх асуудлыг аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектор шийдвэрлэнэ.

23.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоо орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх саналаа уг байшин байршиж байгаа аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитекторт хүргүүлж болно.

23.3.Аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектор энэ хуулийн 23.2-т заасан саналыг хүлээн аваад үндэсний уран барилгын өв уламжлал орчин үеийн хотын хөгжлийн нийтлэг жишгийг харгалзан 30 хоногийн дотор хариу өгнө.

24 дүгээр зүйл.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөх

24.1.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн дараах эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөхийг хориглоно:

24.1.1.гадна хана, даацын хана, багана;

24.1.2.доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;

24.1.3.орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой.

24.2.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн дараах үндсэн бүтээц, хийцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, зориулалтыг өөрчлөхийг хориглоно:

24.2.1.цахилгаан болон явган хүний шат, шатны хонгил;

24.2.2.орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ, цахилгаан, дулаан, цэвэр, бохир усны магистрал болон салбар шугам, цахилгааны ерөнхий шит, давхрын хуваарилах самбар, зангилаа шугам, газардуулгын байгууламж;

24.2.3.орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, сууц хоорондын талбай, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө.

24.3.Дараах орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн зориулалтыг өөрчлөхийг хориглоно:

24.3.1.сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө;

24.3.2.сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж;

24.3.3.ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж.

ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ

Орон сууцны байшингийн орчны газар

25 дугаар зүйл.Орон сууцны байшингийн орчны газар

25.1.Орон сууцны байшингийн орчны газар (цаашид “орчны газар” гэх) нь ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч,

гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий нийтийн эдэлбэр газар байна.

25.2.Орчны газар нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Зургадугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт заасны дагуу төрийн нийтийн өмч мөн.

25.3.Оршин суугчдын аюулгүй байдлыг хангах, гэмт хэрэг, зөрчлөөс урьдчилан сэргийлэх зорилгоор орчны газарт хяналтын камер суурилуулна.

25.4.Энэ хуулийн 25.3-т заасны дагуу хяналтын камер суурилуулах, ашиглахад нутаг дэвсгэр хариуцсан цагдаагийн байгууллага мэргэжил, арга зүйн туслалцаа үзүүлнэ.

25.5.Орчны газарт суурилуулах хяналтын камерын дуу, дүрсний мэдээллийг цуглуулах, хадгалах, ашиглах боломжтой дүрс бичлэгийн техник, хэрэгсэл нь Монгол Улсын стандарт MNS6423:2019 "Телехяналтын системийн техникийн ерөнхий шаардлага"-ыг хангасан байна.

25.6.Сууц өмчлөгч гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүн сууц өмчлөгчдийн холбооны ашиглаж байгаа газрын харилцаанд эрх эдэлж, шийдвэр гаргахыг хориглоно.

26 дугаар зүйл.Орчны газрыг ашиглах эрхийг сууц өмчлөгчдийн холбоонд шилжүүлэх

26.1.Орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигч нь тухайн барилга ашиглалтад орсноос хойш 3 сарын дотор газар эзэмших гэрээг цуцлах, газар ашиглах эрхийг холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоонд шилжүүлэх хүсэлтээ аймаг, сум, нийслэлийн Засаг даргад гаргана.

26.2.Аймаг, сум, нийслэлийн Засаг дарга энэ хуулийн 26.1-д заасан хүсэлтийг хүлээн аваад 30 хоногийн дотор орчны газрыг ашиглах эрхийг сууц өмчлөгчдийн холбоонд олгоно.

26.3.Орчны газрыг ашиглах эрхийг сууц өмчлөгчдийн холбоонд олгохтой холбогдсон харилцааг Газрын тухай хуулиар нарийвчлан зохицуулна.

27 дугаар зүйл.Орчны газрын төлөвлөлт

27.1.Орон сууцны байшингийн орчны газрын зүлэг, мод, бут, сөөг, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний болон автомашины зам, орц, гарц, машины зогсоол тэдгээртэй адилтгах байгууламжийн төлөвлөлт, барилгажилтын норм, дүрмийг барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

28 дугаар зүйл.Орчны газрыг ашиглах гэрээ

28.1.Аймаг, сум, нийслэлийн Засаг дарга орон сууцны байшингийн орчны газрыг ашиглуулах гэрээг Газрын тухай хуульд заасны дагуу сууц өмчлөгчдийг төлөөлүүлж зөвхөн сууц өмчлөгчдийн холбоотой байгуулна.

28.2.Газар ухах, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний болон автомашины зам, зогсоолыг буулгах зэргээр тухайн орчны газрын төлөвлөлтөд

өөрчлөлт оруулах бол нийт сууц өмчлөгчдөд мэдэгдсэний үндсэн дээр сууц өмчлөгчдийн холбоотой урьдчилан тохиролцож, гэрээ байгуулна.

29 дүгээр зүйл.Орчны газрын тохижилт, арчилгаа, хамгаалалт, цэвэрлэгээ, үйлчилгээ

29.1.Орон сууцны байшингийн орчны газрыг тохижуулах, арчлах, цэвэрлэх, хамгаалах үүргийг сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцна.

30 дугаар зүйл.Орчны газрын хашаа, хайс, хашлаганд тавих шаардлага

30.1.Орон сууцны байшингийн орчны газарт энэ хуулийн 30.2-т зааснаас бусад тохиолдолд хашаа, хайс барихыг хориглоно.

30.2.Орчны газарт дараах тохиолдолд хашаа, хайс барьж болно:

30.2.1.мод, бутаар барих;

30.2.2.биеийн тамир, спортын болон хүүхдийн тоглоомын талбайн аюулгүй байдлыг хангах.

30.3.Орчны газрын авто замын хашлага дараах шаардлагыг хангасан байна:

30.3.1.хүн болон авто замын хөдөлгөөнд саад учруулахгүй байх;

30.3.2.авто замын үзэгдэх орчныг хязгаарлахгүй байх;

30.3.3.гал түймэр унтраах, цагдаа, эмнэлэг болон бусад тусгай зориулалтын тээврийн хэрэгсэл саадгүй нэвтрэх боломжтой байх;

30.3.4.хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний зорчих зам, хөдөлгөөний харагдах орчныг хязгаарлахгүй байх;

30.3.5.хүний биед гэмтэл, бэртэл учруулахгүй хийцтэй байх;

30.3.6.хүний эрүүл мэндэд аюул учруулахуйц материалаар хийгдээгүй байх;

30.3.7.хурц ирмэг, өнцөггүй байх.

30.4.Энэ хуулийн 30.2, 30.3-т заасны дагуу хашаа, хайс, хашлага барих, байрлуулахад хууль тогтоомж, стандарт шаардлагыг дагаж мөрдөнө.

31 дүгээр зүйл.Хориглох зүйл

31.1.Орчны газраар дайран өнгөрсөн цахилгаан, дулаан дамжуулах, түгээх шугам сүлжээ, дэд станцын засвар, өргөтгөл, шинэчлэлийн ажлыг гүйцэтгэгч мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд саад учруулахыг хориглоно.

31.2.Орчны газрыг энэ хуульд заасныг зөрчиж, хүн, хуулийн этгээдэд өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулахыг хориглоно.

31.3.Орчны газарт барилга байгууламж барихыг хориглоно.

32 дугаар зүйл.Орчны газрыг хууль бус барилга байгууламжаас чөлөөлөх

32.1.Орчны газарт хууль зөрчиж барилга байгууламж барьсан бол Газрын тухай хуулийн 57 дугаар зүйлд заасны дагуу уг газрыг албадан чөлөөлж, зардлыг гэм буруутай этгээдээс гаргуулна.

ТАВДУГААР БҮЛЭГ

Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, тэдгээрийн зардлыг хуваарилах

33 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн засвар, үйлчилгээ

33.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, орчны газар, зам, талбайн тохижилтын ажлыг тогтмол хийж, холбогдох зардлыг хариуцна.

33.2.Энэ хуулийн 33.1-д заасан засвар, үйлчилгээ, тохижилтын ажлыг сууц өмчлөгчдийн холбоо өөрөө, эсхүл эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагаар гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлж болно.

33.3.Орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид эвдрэл, гэмтэл гарсан тухай бүр оршин суугч нь эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагад нэн даруй мэдэгдэн, засвар, үйлчилгээ хийх хүнийг саадгүй нэвтрүүлж, түүнд шаардлагатай туслалцаа үзүүлэх үүрэгтэй.

33.4.Оршин суугч эзгүй үед ус алдах, гал гарах зэргээр бусад оршин суугчдын аюулгүй байдал, эд хөрөнгөд хохирол учруулахуйц эвдрэл, гэмтэл гарсан тохиолдолд тухайн сууц, автомашинд нэвтрэн орж эвдрэл, гэмтлийг арилгаж, эзгүй байсан оршин суугчийн эд хөрөнгийг хамгаалах арга хэмжээ авч болно. Энэ тохиолдолд хөндлөнгийн гэрч оршин суугчдын төлөөлөл болон боломжтой бол цагдаагийн алба хаагчийг байлцуулан, дуу-дүрсний бичлэгээр баримтжуулна.

33.5.Орон сууцны орчны зам, талбайн хөдөлгөөнийг хааж, бусдад саад учруулахыг хориглоно.

33.6.Засвар, үйлчилгээ хийх үед орон сууцны байшин, сууцны ус, дулаан, цахилгаан хангамжийг таслах шаардлага гарсан тохиолдолд сууц өмчлөгчдийн холбоо буюу сууц өмчлөгчийн захиалга, хүсэлтийг үндэслэн эрх бүхий мэргэжлийн байгууллага таслалт, холболтыг даруй хийж, гүйцэтгэлд нь хяналт тавих бөгөөд энэ тухай оршин суугчдад урьдчилан мэдэгдэнэ.

33.7.Орон сууц болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд учирсан хохирол, гэмтэл /цэвэр, бохир ус, халаалт, хэрэглээний халуун усны шугам, тоног төхөөрөмж хагарч, гэмтэх зэрэг/-ийг арилгах талаар гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүйгээс учирсан хохирлыг тухайн гэрээт мэргэжлийн байгууллага хариуцна.

34 дүгээр зүйл.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлын хэмжээ

34.1.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд шаардлагатай, нэг гишүүний сар бүр төлөх төлбөрийн хэмжээг энэ хуулийн 34.2-т заасан аргачлалыг харгалзан сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно.

34.2.Энэ хуулийн 34.1-д заасан зардлын доод хэмжээг тооцох аргачлалыг барилгын асуудал эрхэлсэн болон санхүүгийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран батална.

34.3.Орон сууцны байшингийн нэг буюу хэд хэдэн сууцанд хамаарах дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө /инженерийн шугам сүлжээ, салхижуулалтын хоолой, давхрын хаалга болон бусад тоног төхөөрөмж гэх мэт/-ийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг тухайн эд хөрөнгийг ашиглаж байгаа сууц өмчлөгчид хувааж төлнө.

34.4.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг дараах тохиолдолд доор дурдсан сууц өмчлөгчдөөр бусад сууц өмчлөгчдөөс илүү өндөр хэмжээгээр төлүүлж болох бөгөөд ийнхүү төлөх хэмжээг бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно:

34.4.1.дундын өмчлөлийн зарим эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээ нь тодорхой сууц өмчлөгчийн ашиг сонирхолд бусдынхаас илүү нийцэж байгаа бол;

34.4.2.сууц, сууцны бус зориулалттай хэсэгт хууль тогтоомжид нийцүүлэн үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа бол.

34.5.Сууц өмчлөгч өөрийн сууцыг ашиглаагүй, эсхүл бусдад ашиглуулаагүй тохиолдолд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн цахилгаан шат, явган хүний шат ашигласны зардлын төлбөрөөс чөлөөлөгдөнө.

35 дугаар зүйл.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн төлбөр, зардлыг төлөх

35.1.Сууц өмчлөгч орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон энэ хуулийн 34.1-д заасан төлбөрийг сууц өмчлөгчдийн холбоонд төлнө.

35.2.Сууц өмчлөгч өөрийн өмчлөлд байгаа сууц болон сууцны бус зориулалттай хэсгийн халаалт, халуун, цэвэр, бохир ус, ариутгал, хог, цахилгаан, холбоо болон бусад ашиглалтын төлбөрийг хангагч байгууллагад төлнө.

35.3.Сууц өмчлөгчдийн холбоо энэ хуулийн 34.1-д заасан төлбөрийг мөн хуулийн 35.2-т заасан халаалт, халуун, цэвэр, бохир ус, ариутгал, хог, цахилгаан, холбооны төлбөртэй хамтатган төлүүлэхээр үүсгэн байгуулагдсанаас хойш 30 хоногийн дотор хангагч байгууллагатай гэрээ байгуулна.

35.4.Орон сууцны цахилгаан болон явган хүний шат, шатны хонгил, сууц хоорондын талбай болон тагт, сууцны доторх дундын ашиглалтын талбай, орцны хаалга, довжоо, цонх, хог зайлуулах хоолойн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон, түүнчлэн өөр нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд сууц өмчлөгчдийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо уг зардлыг тухайн орон сууцны нийт сууцны тоонд хуваана.

35.5.Орон сууцны дээвэр, доод хонгил, халаалт болон халуун, хүйтэн усны удирдах зангилааны анхны хаалт хүртэл, цахилгаан оролтын самбар хүртэл холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэл, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ, цахилгаан, дулаан, цэвэр, бохир усны магистрал болон салбар шугам, цахилгааны ерөнхий шит, давхрын хуваарилах самбар, зангилаа шугам, газардуулгын байгууламж, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг

дундын өмчлөлийн зүйлийн засвар үйлчилгээ, даатгал болон холбогдох бусад зайлшгүй зардлыг санхүүжүүлэхэд сууц өмчлөгчийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо сууц эзэмшигчийн дангаар өмчлөх талбайг, тухайн орон сууцны байшингийн дангаар өмчлөх өмчлөлд байгаа нийт талбайд харьцуулан гаргана.

35.6.Дангаар өмчлөх талбайн хэмжээг тодорхойлохдоо сууц өмчлөгчийн сууцны талбай дээр дангаар өмчлөх сууцны бус зориулалттай талбайн гуравны нэгийг нэмнэ.

35.7.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн халаалт, халуун, цэвэр, бохир ус, ариутгал, хог, цахилгаан, холбоог хариуцсан хангагч байгууллагад энэ хуулийн 35.3-т заасан гэрээг байгуулахаас татгалзахыг хориглоно.

36 дугаар зүйл.Орон сууцны байшингийн дундын ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийг төлөх

36.1.Орон сууцны байшингийн дундын ашиглалтын талбайн эрчим хүчний төлбөрийг сууц өмчлөгчдийн холбоо төлнө.

36.2.Энэ хуулийн 36.1-д заасан төлбөрийн хэмжээг Эрчим хүчний зохицуулах хорооноос баталсан айл өрхөд борлуулах тарифаар тооцно.

37 дугаар зүйл.Орон сууцны байшингийн хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг төлөх

37.1.Орон сууцны байшингийн хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг тухайн зогсоолын өмчлөгч төлнө.

37.2.Энэ хуулийн 37.1-д заасан төлбөрийн хэмжээг ашиглалт, үйлчилгээний зардлын хэмжээг үндэслэн сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно.

38 дугаар зүйл.Хориглох зүйл

38.1.Энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1-д заасан төлбөрөө төлөөгүй, эсхүл төлбөрийн үлдэгдэлтэй тохиолдолд тухайн орон сууц болон зогсоолын өмчлөх эрхийг шилжүүлэх, барьцаалах, түрээслэх гэрээг улсын бүртгэлд бүртгэхийг улсын бүртгэгчид, орон сууцны даатгалын нөхөн төлбөрийг олгохыг даатгагчид хориглоно.

ЗУРГААДУГААР БҮЛЭГ

Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, засвар, арчлалт, хамгаалалтыг хариуцсан мэргэжлийн байгууллага

39 дүгээр зүйл.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээг мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх

39.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлж болно.

39.2.Мэргэжлийн байгууллага нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээг хариуцан гүйцэтгэх чадавхтай хүний нөөц, техник, тоног төхөөрөмжтэй байна.

39.3.Хуульд заасан тохиолдолд мэргэжлийн байгууллага нь эрх бүхий байгууллагаас олгосон тусгай зөвшөөрөлтэй байна.

40 дүгээр зүйл.Мэргэжлийн байгууллагыг сонгон шалгаруулах

40.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо мэргэжлийн байгууллагыг нээлттэй сонгон шалгаруулалтын үндсэн дээр чөлөөтэй сонгоно.

40.2.Мэргэжлийн байгууллагад тавих шаардлага, гэрээ байгуулах хугацаа, нээлттэй сонгон шалгаруулалт явуулах журмыг сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл батална.

41 дүгээр зүйл.Мэргэжлийн байгууллагатай гэрээ байгуулах, цуцлах

41.1.Энэ хуульд заасны дагуу сонгон шалгаруулсан мэргэжлийн байгууллагатай сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал гэрээ байгуулна.

41.2.Энэ хуулийн 41.1-д заасан гэрээний хугацаа 5 жилээс илүүгүй байх бөгөөд харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр гэрээг тухай бүр 5 хүртэл жилийн хугацаагаар сунгаж болно.

41.3.Энэ хуулийн 41.2-т заасан тохиолдолд гэрээний хугацаа дуусахаас нэг жилээс доошгүй хугацааны өмнө сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл гэрээг сунгах шийдвэр гаргана.

41.4.Сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрээр энэ хуулийн 41.1-д заасан гэрээг цуцалж болно. Энэ тохиолдолд гэрээг цуцлах мэдэгдэл нөгөө талд хүргүүлснээс хойш 3 сарын дараа гэрээг цуцална.

41.5.Энэ хуулийн 41.1-д заасан гэрээний загварыг хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

42 дугаар зүйл.Мэргэжлийн байгууллагын чиг үүрэг

42.1.Мэргэжлийн байгууллага дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

42.1.1.үзүүлсэн үйлчилгээний төлбөрийг тухай бүр сууц өмчлөгчдийн холбооноос гэрээнд заасны дагуу гаргуулах;

42.1.2.цэвэр, бохир ус, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбооны зэрэг үйлчилгээг хэрэглэгч хүртэл хариуцах;

42.1.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн хэвийн ажиллагаанд байнгын хяналт тавьж, хэвийн ажиллагааг хангах үүднээс сууц өмчлөгчдийн холбоотой хамтран жилд 2-оос доошгүй удаа урьдчилан сэргийлэх үзлэг явуулж, дүгнэлт гарган шаардлагатай арга хэмжээ авах ажлыг зохион байгуулах;

42.1.4.орон сууцны инженерийн гадна шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээг тогтоосон хугацаанд хийж, ашиглалтын хэвийн үйл ажиллагааг хангах;

42.1.5.цэвэр, бохир ус, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбоо зэрэг үйлчилгээтэй холбоотой мэдээллийн үнэн, зөвийг хариуцах;

42.1.5.хууль тогтоомж, дүрэмд заасан бусад чиг үүрэг.

43 дугаар зүйл.Гэм хорыг арилгах

43.1.Энэ хуулийн 41.1-д заасан гэрээний үүрэгтэй холбоотой бусдад учруулсан гэм хорыг сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм, гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол мэргэжлийн байгууллага хариуцан арилгана.

ДОЛООДУГААР БҮЛЭГ

Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сан

44 дүгээр зүйл.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сан

44.1.Орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх, ашиглалт, үйлчилгээг үр ашигтай зохион байгуулах хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилготой засвар, арчлалтын сан (цаашид "Сан" гэх) аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын дэргэд байна.

44.2.Сан нь орлого, эх үүсвэр, хуримтлалын хувьд аймаг, нийслэлийн төсвийн бүрэлдэхүүн хэсэг байна.

44.3.Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг сонгон шалгаруулалтын үндсэн дээр хөрөнгө оруулалтын менежментийн компаниар гүйцэтгүүлнэ.

44.4.Энэ хуулийн 44.3-т заасан хөрөнгө оруулалтын менежментийн компанийг сонгон шалгаруулах журмыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал батална.

44.5.Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой зардлыг Сангийн хөрөнгөөс санхүүжүүлнэ.

44.6.Энэ хуулийн 44.5-д заасан зардлын тухайн жилд зарцуулах дээд хэмжээг Сангийн хөрөнгийн хэмжээ, олон улсын жишигт нийцүүлэн өмнөх жилүүдийн дунджийг харгалзан санхүүгийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

44.7.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын бодлогыг тодорхойлох, түүний хэрэгжилтэд хяналт тавих үүргийг аймаг, нийслэлийн Засаг дарга хэрэгжүүлнэ.

44.8.Сан, төсөв хоорондын харилцаанд аймаг, нийслэлийн ерөнхий аудитор хяналт тавина.

45 дугаар зүйл.Сангийн хөрөнгийн эх үүсвэр

45.1.Сангийн хөрөнгө дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ:

- 45.1.1.аймаг, нийслэлийн төсвөөс оруулсан хөрөнгө;
- 45.1.2.сангийн хөрөнгө оруулалтаас олсон орлого;
- 45.1.3.санд өгсөн хандив, тусламж;
- 45.1.4.сангийн хөрөнгийн чөлөөт үлдэгдлийг банканд хадгалуулсны хүү;
- 45.1.5.бусад эх үүсвэр.

46 дугаар зүйл.Сангийн хөрөнгө оруулалт

46.1.Сангийн хөрөнгийн 50 хүртэл хувийг аюулгүй, хөрвөх чадвартай, ашигтай байх зарчмыг баримтлан дараах санхүүгийн хэрэгсэлд байршуулж болно:

46.1.1.Засгийн газраас гаргасан болон батлан даасан үнэт цаас;

46.1.2.Монголбанкны үнэт цаас;

46.1.3.нийслэлийн үнэт цаас;

46.1.4.зээлжих зэрэглэл тогтоодог нэр хүнд бүхий олон улсын байгууллагаас тогтоосон зээлжих зэрэглэлийн үнэлгээгээр "А"-гаас доошгүй үнэлгээ авсан гадаад улсын Засгийн газрын болон олон улсын санхүүгийн байгууллагын үнэт цаас;

46.1.5.зээлжих зэрэглэл тогтоодог олон улсын нэр хүндтэй байгууллагаас тогтоосон зээлжих зэрэглэлийн үнэлгээгээр "В" болон түүнээс дээш үнэлгээ авсан арилжааны банканд нээсэн мөнгөн хадгаламж.

47 дугаар зүйл.Сангийн хөрөнгийг удирдахад баримтлах зарчим

47.1.Сангийн хөрөнгийг удирдахад дараах зарчмыг баримтална:

47.1.1.хараат бус байх;

47.1.2.ил тод байх;

47.1.3.сангийн хөрөнгийг зохистой удирдах;

47.1.4.сангийн хөрөнгийг үр ашигтай удирдах;

47.1.5.хариуцлагатай байх.

48 дугаар зүйл.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын зарчмыг хэрэгжүүлэх

48.1.Энэ хуулийн 47.1.1-д заасан хараат бус байх зарчмыг дараах байдлаар хэрэгжүүлнэ:

48.1.1.Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэхэд төрийн байгууллага, албан тушаалтнаас нөлөөлөхгүй, зааварчилгаа өгөхгүй байх;

48.1.2.Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх, энэ хуульд зааснаар шалгаруулах, томилох, гэрээ байгуулахад бусдын нөлөөнд автахгүй, хараат бус, бие даасан байх;

48.1.3.Сангийн үйл ажиллагаанд оролцогч эрх бүхий албан тушаалтан, гүйцэтгэх удирдлага, ажилтан ашиг сонирхлын зөрчилтэй, эсхүл ашиг сонирхлын зөрчилтэй гэж ойлгогдохуйц нөхцөл байдал үүсэж болох шийдвэр гаргахгүй, үйл ажиллагаа явуулахгүй байх.

48.2.Энэ хуулийн 47.1.2-т заасан ил тод байх зарчмыг дараах байдлаар хэрэгжүүлнэ:

48.2.1.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын талаар үнэн зөв мэдээллийг сууц өмчлөгчдийн холбоо, сууц өмчлөгчид болон олон нийтэд энэ хуульд заасан журмын дагуу ойлгомжтой, хүртээмжтэй мэдээлж байх;

48.2.2.хууль тогтоомжид олон нийтэд мэдээлэхээр заасан мэдээллийг тогтоосон хугацаанд мэдээлэх.

48.3.Энэ хуулийн 47.1.3-т заасан Сангийн хөрөнгийг зохистой удирдах зарчмыг дараах байдлаар хэрэгжүүлнэ:

48.3.1.Сангийн хөрөнгийн бодит үнэ цэнийг хадгалах, түүнийг арвижуулах;

48.3.2.болзошгүй алдагдлыг хамгийн бага байлгах, илүүдэл эрсдэл хүлээхгүй байхаар өгөөжийн зорилтот түвшинг зохистой тодорхойлох;

48.3.3.хөрөнгө оруулалтын багцыг оновчтой тодорхойлох;

48.3.4.хөрөнгө оруулалтын багцыг төрөлжүүлэхдээ эрсдэл-өгөөжийн нөхцөлийг сайжруулах чиглэл баримтлах;

48.3.5.хөрөнгө оруулах стратеги, эрсдэлийн түвшин болон хөрөнгө оруулалтын багцыг зах зээлийн хувьсал, эрсдэл-өгөөжийн зорилтын өөрчлөлтөд нийцүүлэн байнга хянан тохируулах;

48.3.6.хөрөнгө оруулах шийдвэр нь тооцоо, судалгаанд суурилсан үндэслэлтэй байх;

48.3.7.эдийн засаг, улс төр, нийгмийн тогтвортой орчин бүхий зах зээл, улсад хөрөнгө оруулах;

48.3.8.эрсдэлийг хэт төвлөрүүлэхгүй байх, хөрвөх чадварын зохистой удирдлагыг хэрэгжүүлэх;

48.3.9.эрсдэлийг зохистой удирдах бүтэц, арга, хэрэгсэлтэй байх.

48.4.Энэ хуулийн 47.1.4-т заасан Сангийн хөрөнгийг үр ашигтай удирдах зарчмыг дараах байдлаар хэрэгжүүлнэ:

48.4.1.Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэхдээ өгөөжийн зорилтот түвшинг хангаж ажиллах;

48.4.2.Сангийн хөрөнгийг урт хугацаанд өгөөжтэй байхаар байршуулах.

48.5.Энэ хуулийн 47.1.5-д заасан хариуцлагатай байх зарчмыг дараах байдлаар хэрэгжүүлнэ:

48.5.1.хөрөнгө оруулалтын стратегийг чанд мөрдөж ажиллах;

48.5.2.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын үйл ажиллагаа нь хууль тогтоомжид нийцсэн байх;

48.5.3.хөрөнгө оруулалт хийж болохгүй хуулийн этгээдэд хөрөнгө оруулахгүй байх;

48.5.4.Сангийн нэр хүндэд харш аливаа үйлдэл, эс үйлдэхүй гаргахгүй байх;

48.5.5.Сангийн хөрөнгийг улс төрийн үйл ажиллагаа явуулах болон санхүүжүүлэхэд ашиглахгүй байх.

49 дүгээр зүйл.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын үйл ажиллагаанд тавих шаардлага

49.1.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын үйл ажиллагаанд дараах шаардлага тавигдана:

49.1.1.Сангийн хөрөнгийг барьцаалах, зээл олгох, зээлийн баталгаа, батлан даалт гаргах болон бусад аливаа хэлбэрээр бусдын үүргийн гүйцэтгэлийг хангах гэрээ, хэлцэл байгуулахгүй байх;

49.1.2.санхүүгийн хөшүүрэг оролцсон аливаа төрлийн гэрээ, хэлцэл хийхгүй байх;

49.1.3.санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийг зөвхөн хөрөнгө оруулалтын эрсдэлийг хаах, бууруулах зорилгоор ашиглах;

49.1.4.нэгж санхүүгийн хэрэгсэлд байршуулсан хөрөнгийн хувь, хэмжээг хөрөнгө оруулж байгаа этгээдийн хяналтын багцын хувь, хэмжээнд хүргэхгүй байх.

49.2.Сангийн хөрөнгөөс дараах хэлбэрээр хөрөнгө оруулахыг хориглоно:

49.2.1.цэрэг, зэвсэг, хар тамхи, мансууруулах бодис, тамхи, согтууруулах ундааны үйлдвэрлэл, тэдгээрийн худалдаа, хуулиар хориглосон бусад үйл ажиллагаанд;

49.2.2.эрх бүхий этгээдэд бүртгүүлээгүй үнэт цаасанд.

50 дугаар зүйл.Сангийн хөрөнгийн зарцуулалт

50.1.Энэ хуулийн 46.1-д зааснаас бусад тохиолдолд сангийн хөрөнгийг зөвхөн ашиглалтад хүлээж авснаас хойш 10-аас доошгүй жилийн хугацаа өнгөрсөн орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хийх их засвар хийхэд зориулан зарцуулна.

50.2.Их засвар хийх орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн хуваарийг жил бүрийн 02 дугаар сарын 01-ний өдрийн дотор аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын санал, сууц өмчлөгчдийн холбооны хүсэлтийг үндэслэн сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлж байгаа хөрөнгө оруулалтын менежментийн компани батална.

50.3.Сангийн хөрөнгийг зарцуулах, түүнд хяналт тавих журмыг санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

51 дүгээр зүйл.Сангийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих Хяналтын зөвлөл

51.1.Сангийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих эрх бүхий Хяналтын зөвлөл ажиллана.

51.2.Хяналтын зөвлөл нь хуулийн дагуу улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн сууц өмчлөгчдийн холбооны төлөөллөөс бүрдэнэ.

51.3.Сууц өмчлөгчдийн холбоо тус бүр Хяналтын зөвлөлд түүнийг төлөөлж ажиллах нэг гишүүнийг нэр дэвшүүлж болно.

51.4.Хяналтын зөвлөлийн гишүүн дараах шаардлагыг хангасан байна:

51.4.1.дээд боловсрол эзэмшсэн, мэргэжлээрээ 3-аас доошгүй жил ажилласан байх;

51.4.2.хувь хүний ёс зүй болон нэр хүнд нь Хяналтын зөвлөлийн үйл ажиллагаанд сөргөөр нөлөөлөхгүй байх;

51.4.3.ял шийтгэлгүй байх.

51.5.Хяналтын зөвлөлийн гишүүнд дараах этгээдийг нэр дэвшүүлэхгүй:

51.5.1.улс төрийн албан тушаалтан;

51.5.2.улс төрийн намын удирдах болон гүйцэтгэх албан тушаалтан;

51.5.3.Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд оролцогч хуулийн этгээдэд сүүлийн хоёр жилийн хугацаанд ажиллаж байсан, эсхүл ажиллаж байгаа этгээд;

51.5.4.Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд оролцогч хуулийн этгээдийн хувьцааны хяналтын багц эзэмшигч.

51.6.Энэ хуулийн 51.4, 51.5-д заасан журмаар нэр дэвшүүлсэн этгээдээс аймаг, нийслэлийн Засаг дарга Хяналтын зөвлөлийн гишүүнээр сонгоно.

51.7.Хяналтын зөвлөлийн гишүүн энэ хуулийн 51.4, 51.5-д заасан шаардлагыг хангахгүй болсон тохиолдолд аймаг, нийслэлийн Засаг дарга 7 хоногийн дотор Хяналтын зөвлөлийн гишүүнээс чөлөөлөх шийдвэр гаргана.

51.8.Энэ хуулийн 51.7-д заасан тохиолдолд холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоо мөн хуулийн 51.4, 51.5-д заасан журмын дагуу 14 хоногийн дотор өөр хүнийг нөхөн нэр дэвшүүлнэ.

51.9.Хяналтын зөвлөл дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

51.9.1.Сангийн үйл ажиллагаанд хяналт тавьж, дүгнэлт, зөвлөмж гаргах;

51.9.2.энэ хуулийн 47 дугаар зүйлд заасан хөрөнгийн удирдлагын зарчмын хэрэгжилт болон мөн хуулийн 48 дугаар зүйлд заасан хөрөнгийн удирдлагад тавих шаардлагын биелэлтэд хяналт тавих;

51.9.3.энэ хуулийг зөрчсөн, зөрчих нөхцөл бий болсон тохиолдолд эрх бүхий албан тушаалтан, байгууллагад нэн даруй мэдэгдэж холбогдох арга хэмжээг авхуулах;

51.9.4.Сангийн үйл ажиллагааг сууц өмчлөгчдийн холбоо, сууц өмчлөгчид болон олон нийтэд тайлагнаж, мэдээлж байгаа байдалд хяналт тавих;

51.9.5.шаардлагатай тохиолдолд Сангийн үйл ажиллагаанд аудит хийлгэх саналыг эрх бүхий этгээдэд гаргах.

51.10.Хяналтын зөвлөлийн бүрэлдэхүүн болон гишүүнийг сонгон шалгаруулах, ажиллах журмыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал батална.

52 дугаар зүйл.Сангийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайлан

52.1.Сангийн санхүүгийн тайланг Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу гаргана.

52.2.Сангийн санхүүгийн тайлан Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 10.2-т заасан бүрэлдэхүүн хэсэгтэй байна.

52.3.Сангийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланд хоёр жилд нэгээс доошгүй удаа аудитын байгууллагаар аудит хийлгэж, дүгнэлтийг Хяналтын зөвлөлд танилцуулна.

НАЙМДУГААР БҮЛЭГ Сууц өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлага

53 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгч

53.1.Сууц өмчлөгч тухайн орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг хариуцсан сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн байна.

53.2.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн байна.

53.3.Орон сууцны байшинд төрийн болон орон нутгийн өмчийн сууц байгаа бол өмчлөгчийн эрх бүхий байгууллагаас томилсон төлөөлөгч сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн байна.

53.4.Сууц өмчлөгчдийн холбоо энэ хуулийн 53.1-53.3-т заасан этгээдтэй холбооны гишүүний эдлэх эрх, хүлээх үүрэг, хариуцлагыг тусгасан гэрээ байгуулна.

53.5.Энэ хуулийн 53.4-т заасан гэрээний загварыг хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

54 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчийн эрх

54.1.Сууц өмчлөгч дараах эрхтэй:

54.1.1.хуульд өөрөөр заагаагүй бол дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлээ өөрийн үзэмжээр эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах;

54.1.2.дундын өмчлөлийн зүйлсийг зориулалтын дагуу ашиглах;

54.1.3.дундын өмчлөлийн зүйлсийг ашиглах, захиран зарцуулахад өөрт оногдох хэсгээр саналын эрхтэй оролцох;

54.1.4.дундын өмчлөлийн зүйлд учирч болох гэм хорыг арилгах арга хэмжээг шаардлагатай тохиолдолд бусад өмчлөгчийн зөвшөөрөлгүйгээр авах, гарсан зардлаа нөхөн төлүүлэхээр шаардах;

54.1.5.сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын тогтоол, тэмдэглэлтэй танилцах, үнэн, зөв эсэхийг хянах;

54.1.6.засвар, үйлчилгээний хөлс, зардал үндэслэлтэй эсэхийг холбогдох байгууллагад тавьж шийдвэрлүүлэх;

54.1.7.хуульд заасан бусад эрх.

54.2.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч нь энэ хуулийн 54.1-д заасан эрхийг эдэлнэ.

55 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчийн үүрэг

55.1.Сууц өмчлөгч дараах үүрэгтэй:

55.1.1.энэ хууль, сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрмийг сахин биелүүлэх;

55.1.2.дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлээ эзэмшиж, ашиглаж, хадгалж хамгаалахдаа бусад өмчлөгчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчихгүй байх;

55.1.3.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 эрх, ашиг сонирхлыг зөрчихгүй байх;

55.1.4.дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд энэ хуульд заасны дагуу тогтоосон хэмжээгээр оролцох;

55.1.5.дангаар өмчлөх хэсэгт нь байгаа дундын өмчлөлийн зүйлийн хэвийн байдлыг хангах, засвар үйлчилгээ хийх зорилгоор эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагын ажилтан нэвтрэн орохыг зөвшөөрөх;

55.1.6.холбоо, хангамжийн шугам сүлжээг байрлуулахтай холбогдсон зайлшгүй арга хэмжээг хүлээн зөвшөөрөх;

55.1.7.дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйлийг бусад этгээдийн ашиглалтад шилжүүлсэн тохиолдолд тухайн этгээд энэ хуулийн 55.1.2-55.1.4-т заасан үүргийг биелүүлээгүйгээс үүсэх үүргийг хамтран хариуцах;

55.1.8.энэ хуулийн 55.1.5, 55.1.6-д заасан үүргээ биелүүлээгүйгээс бусдад учруулсан гэм хорыг арилгах;

55.1.9.сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрийг биелүүлэх;

55.1.10.өөрийн өмчлөлд байгаа сууц, талбайн доторх засвар, үйлчилгээний бүх зардлыг хариуцахаас гадна мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээний төлбөрийг төлөх;

55.1.11.гэр бүлийн гишүүд, түүнчлэн өөрийнх нь сууц, талбайг эзэмшиж байгаа этгээд бусдын сууцанд болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр хариуцан арилгах;

55.1.12.сууц, талбайгаа бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулж байгаа бол эзэмшигч, ашиглагчийн гүйцэтгээгүй үүргийг гүйцэтгэх;

55.1.13.сууц, талбайнхаа зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр өөрчлөхгүй байх;

55.1.14.өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэх бол 14-өөс доошгүй хоногийн өмнө сууц өмчлөгчдийн холбоонд мэдэгдэж, хуулиар тогтоосон бүх төлбөр, хураамжийг бүрэн төлж барагдуулсан байх;

55.1.15.шөнийн цагаар бусад оршин суугчдын амгалан тайван байдлыг алдагдуулахгүй байх;

Тайлбар: -"Шөнийн цаг" гэдэгт тухайн өдрийн 22.00 цагаас дараа өдрийн 06.00 цаг хүртэлх хугацааг ойлгоно.

55.1.16.хог хаягдлыг зориулалтын бус газарт буюу цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууц хоорондын талбай болон орц, орцны хаалга, довжоо, тоглоомын талбайд хаяхгүй байх;

55.1.17.тагтны галын хамгаалалтын шат, нүхийг таглахгүй, байнга ашиглах боломжтой байлгах;

55.1.18.хуульд заасан бусад үүрэг.

55.2.Сууц, үйлчилгээний талбайг худалдан авагч нь тухайн сууц, үйлчилгээний талбайг өөрийн өмчлөлдөө шилжүүлэхээс өмнө уг сууц, талбайтай холбоотой биелэгдээгүй үүрэг байгаа эсэхийг худалдагч болон Сууц өмчлөгчдийн холбооноос магадлах үүрэгтэй бөгөөд уг үүргийг биелүүлээгүйгээс үүсэх үр дагаврыг өөрөө бүрэн хариуцна.

55.3.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч нь энэ хуулийн 55.1-д заасан эрхийг эдэлнэ.

56 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгчийн өмчлөлд байгаа сууц, үйлчилгээний талбайг түрээслэх, хөлслөх тохиолдолд үүсэх эрх, үүрэг

56.1.Сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч нь өөрийн өмчлөлийн сууц, үйлчилгээний талбайг бусдад түрээслэх, хөлслөх бол дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон төлбөрийг өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгчийн хэн нь хариуцан төлөхийг холбогдох гэрээнд тодорхой тусгана.

56.2.Энэ хуулийн 56.1-д заасан түрээсийн гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээ болон мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээтэй холбогдсон төлбөрийг гэрээ хүчин төгөлдөр үйлчлэх хугацаанд түрээслэгч, хөлслөгч төлнө.

56.3.Сууц түрээслэгч, хөлслөгч болон түрээслээд өмчлөх эрхтэй сууц өмчлөгч нь энэ хуулийн 54.1.2-т заасан эрхийг эдэлж, 55.1.1-55.1.3, 55.1.5, 55.1.6, 55.1.8, 55.1.9, 55.1.13, 55.1.15-55.1.17-д заасан үүргийг биелүүлнэ.

57 дугаар зүйл.Хариуцлага

57.1.Сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч орон сууцны байшин, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр хариуцан арилгана.

57.2.Сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан үүргээ хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр сайн дураар биелүүлээгүй бол хугацаа хэтэрсэн хоног тутам төлөөгүй төлбөрийн 0.5 хувьтай тэнцэх алданги төлнө.

57.3.Сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан үүргээ зургаан сараас дээш хугацаанд хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбооны хүсэлтийн дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэнэ.

Тайлбар: -Энэ хэсэгт заасан зургаан сарын хугацааг тоолохдоо тухайн этгээд хүндэтгэн үзэх шалтгаантай байсан хугацааг хасаж тоолно.

57.4.Сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан үүргээ биелүүлсэн бол тухайн сууц өмчлөгчдийн холбоо, эсхүл сууц өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгчийн хүсэлт, холбогдох нотлох баримтыг үндэслэн мөн хуулийн 57.3-т заасны дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэсэн мэдээллийг 14 хоногийн дотор устгана.

57.5.Энэ хуулийн 57.2, 57.3-т заасан хүндэтгэн үзэх шалтгаанд дараах тохиолдол хамаарна:

57.5.1.эмнэлгийн өвчтөний гар картад бичигдсэн бөгөөд лаборатори болон багажийн шинжилгээгээр эмчлүүлэх шаардлагатай нь нотлогдож, эмч, эмнэлгийн байгууллагын гаргасан магадалгаагаар эмнэлэгт хэвтэн эмчлүүлж байгаа;

57.5.2.энэ хуулийн 57.5.1-д заасан эмч, эмнэлгийн байгууллагын гаргасан магадалгаагаар эмнэлэгт хэвтэн эмчлүүлж байгаа өвчтөнийг асарсан;

57.5.3.хуульд заасан эрх бүхий этгээдийн зарласан нийтийг хамарсан дайчилгаанд хамрагдсан;

57.5.4.хуульд заасан эрх бүхий этгээдийн зарласан нийтийг хамарсан аюулт халдварт өвчний улмаас хорио цээр тогтоосон бүсэд хоригдсон;

57.5.5.хуульд заасан эрх бүхий этгээдээс албан ёсоор зарласныг нотолсон галын болон байгалийн гэнэтийн аюул, эсхүл давагдашгүй хүчин зүйл /усны үер, ган, зуд, аюултай цасан болон шороон шуурга, газар хөдлөлт/.

58 дугаар зүйл.Шүүхэд нэхэмжлэл гаргах

58.1.Энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан шаардлагыг сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч сайн дураар биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбоо учирсан хохирлыг арилгуулахаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргана.

ЕСДҮГЭЭР БҮЛЭГ

Сууц өмчлөгчдийн холбоо

59 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоо

59.1.Орон сууцны нэг байшинд нэг сууц өмчлөгчдийн холбоо байх бөгөөд зэрэгцэн орших хэд хэдэн орон сууцны байшин дахь сууц өмчлөгчид нэгдэн нэг холбоо байгуулж болно.

59.2.Орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч нь сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн байна.

59.3.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол сууц өмчлөгчдийн холбоо гишүүдийн хүлээх үүргийг, гишүүд холбооны хүлээх үүргийг хариуцахгүй.

59.4.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь тогтоосон журмын дагуу үйлдсэн тэмдэг, хэвлэмэл хуудас хэрэглэх бөгөөд банканд харилцах данстай байна.

59.5.Сууц өмчлөгчдийн холбоо үйл ажиллагаандаа хууль тогтоомж, стандарт шаардлагыг дагаж мөрдөнө.

59.6.Нийслэл Улаанбаатар хотод үйл ажиллагаа явуулж байгаа сууц өмчлөгчдийн холбоо иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангах зорилгоор эрх бүхий байгууллагаас баталсан хотын стандартыг заавал дагаж мөрдөнө.

60 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах

60.1.Орон сууцны нэг байшин хоёр буюу түүнээс дээш сууц өмчлөгчтэй болсон тохиолдолд сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах эрх үүснэ.

60.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурлыг тухайн орон сууцыг ашиглалтад оруулснаас хойш 60 хоногийн дотор сууц өмчлөгчдийн санаачилгаар хуралдуулна.

60.3.Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурлыг энэ хуулийн 60.2-т заасан хугацаанд багтаан хуралдуулаагүй тохиолдолд харьяалах нутаг дэвсгэрийн сум, дүүргийн Засаг дарга үүсгэн байгуулах хурлыг 30 хоногийн дотор зарлан хуралдуулна.

60.4.Нийт сууц өмчлөгчдийн 50-иас дээш хувь нь оролцсоноор сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурал хүчин төгөлдөр болно.

Тайлбар: -Энэ хэсэгт заасан “нийт сууц өмчлөгч” гэдэгт сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурал хуралдах үед тухайн орон сууцны байшингийн сууцыг өмчлөх эрх нь хуулийн дагуу үүссэн байсан нийт хүн, хуулийн этгээдийг ойлгоно.

60.5.Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурлын шийдвэрт хурлын тэргүүлэгчид гарын үсэг зурна.

61 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм

61.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд дараах зүйлийг заавал тусгана:

61.1.1.холбооны оноосон нэр, оршин байгаа газрын хаяг;

61.1.2.холбооны зорилго, үйл ажиллагааны чиглэл;

61.1.3.холбооны удирдах болон хяналтын зөвлөлийн бүтэц, бүрэлдэхүүн, тэдгээрийн бүрэн эрхийн хугацаа, эрх хэмжээ;

61.1.4.холбоо болон сууц өмчлөгчдийн эрх, үүрэг;

61.1.5.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах журам;

61.1.6.сууц өмчлөгч бүрээс дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, орон сууцны байшингийн харуул хамгаалалттай холбогдсон зардлыг санхүүжүүлэхэд оролцох журам;

61.1.7.холбооны үйл ажиллагаанд шаардлагатай хөрөнгө бүрдүүлэх, сан байгуулж, ажиллуулах журам;

61.1.8.холбоог өөрчлөн байгуулах журам.

61.2.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрмийг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэж батална.

61.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны үлгэрчилсэн дүрмийг хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

62 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог бүртгэх

62.1.Энэ хуульд заасны дагуу үүсгэн байгуулагдсан сууц өмчлөгчдийн холбоог Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу улсын бүртгэлд бүртгэнэ.

63 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны төсөв

63.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал холбооны орлого, зарлага, өр, төлбөр, хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тусгасан дараа жилийн төсвийн төслийг жил бүрийн 11 дүгээр сарын 15-ны өдрийн дотор боловсруулж, 12 дугаар сарын 05-ны өдрийн дотор бүх гишүүдийн хурлаар батлуулна.

64 дүгээр зүйл.Барилгын ажлын захиалагчаас сууц өмчлөгчдийн холбоонд хүлээлгэж өгөх баримт бичиг

64.1.Барилгын ажлын захиалагч сууц өмчлөгчдийн холбоонд үүсгэн байгуулагдсанаас нь хойш 30 хоногийн дотор дараах баримт бичгийг хүлээлгэж өгнө:

64.1.1.газрын гэрчилгээ болон газрын байршлын кадастрын зураг, газрын төлбөр тооцоо нийлсэн акт, газар эзэмших, өмчлөх гэрээ, гэрчилгээ;

64.1.2.ус, дулаан, холбоо, цахилгааны техникийн нөхцөл;

64.1.3.ерөнхий архитекторын баталсан барилгын архитектор төлөвлөлтийн даалгавар, эх зураг;

64.1.4.барилгын ерөнхий гүйцэтгэгч байгууллагатай хийсэн гэрээ, гүйцэтгэгч байгууллагын ажил, үйлчилгээ эрхлэх тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээний хуулбар /тухайн ажлыг гүйцэтгэх хүрээнд тохирсон/;

64.1.5.зураг төслийн байгууллагатай хийсэн зохиогчийн хяналтын гэрээ, нэгдсэн дүгнэлт;

64.1.6.зураг төсөлд хийгдсэн магадлалын ерөнхий дүгнэлт /хавсралтын хамт/;

64.1.7.магадлал хийсэн тухайн барилга байгууламжийн иж бүрэн ажлын зураг төсөл;

64.1.8.цахилгаан шатны магадлалын дүгнэлт;

64.1.9.барилгын гүйцэтгэгч тухайн барилга байгууламжийн чанар, аюулгүй байдлыг хариуцсан талаарх баталгаа;

64.1.10.захиалагч, зохиогч, гүйцэтгэгч байгууллагууд барилга байгууламжийн угсралт, тоног төхөөрөмжийн ажлын чанарыг хамтран шалгасан гүйцэтгэлийн акт;

64.1.11.барилга угсралтын ажлын акт;

64.1.12.нийтийн эзэмшлийн эд хөрөнгийн барилга угсралтын ажлын гүйцэтгэлийн зураг, схем, шалгасан болон ил, далд ажлын акт, тухайн эд хөрөнгийг хаана үйлдвэрлэсэн, техникийн үзүүлэлт, материалын сертификат, стандартын шаардлага хангасныг нотлох баримт;

64.1.13.гадна цахилгааны түгээх шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийг цахилгаан, дулаан түгээх, цахилгаан, дулаанаар зохицуулалттай хангах тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчдэд хүлээлгэн өгсөн акт;

64.1.14.барилга байгууламж, тоног төхөөрөмж, энэ хуулийн 6.1.7-д заасан шугам сүлжээг үнэ төлбөргүй шилжүүлэх тухай албан бичиг;

64.1.15.барилга байгууламж, тоног төхөөрөмж, шугам сүлжээг ашиглалтад хүлээж авсан комиссын акт.

65 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан

65.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал улирал тутам холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны талаар удирдах зөвлөлийн хуралд тайлагнана. Удирдах зөвлөлийн гишүүд олонхын саналаар өөрөөр шийдвэрлээгүй бол цахим хуралдааны дэгээр тайлантай танилцаж болно.

65.2.Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн тайланг Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу гаргах бөгөөд санхүүгийн тайлан нь Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 10.2-т заасан бүрэлдэхүүн хэсэгтэй байна.

65.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн тайлангийн үнэн, зөвийг гүйцэтгэх захирал хариуцна. Холбооны санхүүгийн тайланд хоёр жилд нэгээс доошгүй удаа аудитын байгууллагаар аудит хийлгэж, дүгнэлтийг гарснаас нь хойш 14 хоногийн дотор бүх гишүүдийн хуралд танилцуулна.

65.4.Гүйцэтгэх захирал энэ хуулийн 65.1-д заасан тайланг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцүүлж, тайланг батлуулна.

65.5.Гүйцэтгэх захирал холбооны эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах талаарх 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.

65.6.Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан, энэ хуулийн 65.3-т заасан аудитын дүгнэлтийг гарснаас нь хойш 14 хоногийн дотор гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулна.

65.7.Энэ хуулийн 65.6-д заасан цахим хуудсанд тавигдах нийтлэг стандарт, агуулга, ажиллуулах журмыг цахим хөгжил, харилцаа холбооны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

66 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог татан буулгах

66.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо дараах үндэслэлээр татан буугдана:

66.1.1.тухайн орон сууцны байшингийн бүх сууц нэг этгээдийн өмчлөлд шилжсэн;

66.1.2.орон сууц болон бусад эд хөрөнгө бүхэлдээ, эсхүл дийлэнх хэсэг нь устаж, гэмтсэн тохиолдолд эвдрэл, хохирлыг даатгалаар буюу бусад аргаар арилгах боломжгүй болсны улмаас сууц өмчлөгчид холбоог татан буулгах шийдвэр гаргасан.

67 дугаар зүйл.Хориглох зүйл

67.1.Орон сууцны байшинг барьж ашиглалтад оруулсан хүн, хуулийн этгээд, тэдгээрийн хамаарал бүхий этгээд сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулж ажиллуулахыг хориглоно.

67.2.Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирал, бусад удирдах албан тушаалд дараах этгээд ажиллахыг хориглоно:

67.2.1.орон сууцны байшинг барьж ашиглалтад оруулсан хүн, түүний хамаарал бүхий этгээд;

67.2.2.орон сууцны байшинг барьж ашиглалтад оруулсан хуулийн этгээдийн удирдах, гүйцэтгэх албан тушаалтан, тэдгээрийн хамаарал бүхий этгээд.

67.3.Сууц өмчлөгчдийн холбоог энэ хуулийн 66.1-д зааснаас өөр үндэслэлээр татан буулгахыг хориглоно.

АРАВДУГААР БҮЛЭГ **Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх** **барих дээд байгууллага**

68 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага

68.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага нь бүх гишүүдийн хурал байна.

68.2.Дараах асуудлыг зөвхөн сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэж шийдвэрлэнэ:

68.2.1.холбооны дүрэм батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;

68.2.2.холбооны жилийн төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэж батлах, орон сууцны хэвийн ажиллагааг хангах зорилгоор сан байгуулах, зээл авах;

68.2.3.холбооны сан болон зээлийн хөрөнгийг захиран зарцуулах, хяналт тавих;

68.2.4.удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг сууц өмчлөгчдөөс сонгож, тайланг нь хэлэлцэх, тэдний үйл ажиллагаатай холбогдсон гомдлыг хянан шийдвэрлэх;

68.2.5.холбоог өөрчлөн байгуулах, татан буулгах;

68.2.6.холбоог төрийн бус байгууллагад элсүүлэх, гишүүнээс гаргах;

68.2.7.байшин болон орцны харуул хамгаалалтын асуудал;

68.2.8.дэвсгэр болон орчны газрын ашиглалт, арчлалт, хамгаалалтын асуудал;

68.2.9.тухайн орон сууцны байшингийн орчны газрыг зориулалтаар нь ашиглаж байгаа байдалд хяналт тавих;

68.2.10.гамшиг, аюул, ослоос урьдчилан сэргийлэх зорилгоор орон сууцны байшин, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг даатгалд хамруулах;

68.2.11.хууль, дүрэмд заасан бусад асуудал.

68.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол бүх гишүүдийн хурлыг удирдах зөвлөлийн дарга даргална.

69 дүгээр зүйл.Бүх гишүүдийн хурал

69.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурал ээлжит болон ээлжит бус байна.

69.2.Сууц өмчлөгч нь өмчилж буй сууц бүрийн тоогоор саналын нэг эрхтэй бүх гишүүдийн хуралд оролцоно.

69.3.Орон сууцны байшингийн хэд хэдэн сууцыг нэгтгэн нэг сууц болгон өөрчилсөн сууц өмчлөгч нь нэгтгэсэн сууц бүрийн тоогоор саналын нэг эрхтэй байна.

69.4.Нэг сууцыг хэдэн хүн өмчилж байгаагаас үл хамааран саналын нэг эрхтэй байна.

69.5.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч нь өмчилж байгаа талбайн хэмжээнээс үл хамааран саналын нэг эрхтэй байна.

69.6.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол ээлжит хурлыг жилд нэгээс доошгүй удаа хуралдуулна.

69.7.Ээлжит бус хурлыг удирдах болон хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын шийдвэрээр буюу бүх гишүүдийн гуравны нэгээс доошгүй хувийн санаачилгаар хуралдуулна.

69.8.Хурлаас тогтоол, хурлын тэмдэглэл гаргах бөгөөд түүнд хурлын тэргүүлэгчид гарын үсэг зурж, холбооны тэмдгээр баталгаажуулна.

69.9.Бүх гишүүдийн хурлын товыг хурал хуралдуулахаас 14-өөс доошгүй хоногийн өмнө гишүүдэд зарлаж, хурлаас гарах шийдвэрийн төслийг цахим хэлбэрээр танилцуулна.

69.10.Хуралд хэлэлцэхээр товлоогүй асуудлыг зөвхөн хуралд оролцож байгаа гишүүдийн олонхын саналаар хэлэлцэнэ.

69.11.Бүх гишүүдийн хурлыг удирдах зөвлөлийн дарга, түүний эзгүйд хуралд оролцогчдын олонхын саналаар удирдах зөвлөлийн аль нэг гишүүн даргална.

69.12.Гишүүн өөрийн төлөөлөх этгээдийг бичгээр олгосон итгэмжлэлийн үндсэн дээр гишүүдийн хуралд оролцуулах, эсхүл хэлэлцэх асуудлын талаарх саналаа санал авах хуудсаар бичгээр өгч болох бөгөөд энэ тухайгаа бүх гишүүдийн хурал эхлэхээс өмнө удирдах зөвлөлд мэдэгдсэнээр хуралд оролцсонд тооцно.

69.13.Төлөөлөх тухай итгэмжлэл болон урьдчилан өгсөн санал нь гагцхүү тухайн хуралд хүчинтэй бөгөөд бүх гишүүдийн хурал хойшилсон боловч тухайн хурлаар хэлэлцэхээр товлосон асуудал өөрчлөгдөөгүй тохиолдолд итгэмжлэл, урьдчилан өгсөн санал дараагийн хуралд хүчинтэй хэвээр байна.

69.14.Сууц өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол тухайн хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх захирал бүх гишүүдийн хуралд оролцоно.

69.15.Хуралд төрийн болон нутгийн захиргааны байгууллагаас гадна төрийн бус байгууллага, мэргэжлийн байгууллагын төлөөлөгчийг оролцуулж болно.

70 дугаар зүйл.Бүх гишүүдийн хурлыг цахим хэлбэрээр явуулах

70.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлыг гишүүд олонхын саналаар өөрөөр шийдвэрлээгүй бол цахим хуралдааны дэгээр явуулна.

70.2.Хурлыг цахим хуралдааны программ ашиглан зохион байгуулах бөгөөд цахим хуралдааны программ нь гишүүд байршлаасаа үл хамааран дүрсээ харан нэгэн зэрэг сонсох болон ярих, санал өгөх боломжтой байна.

70.3.Хуралдааны зарыг албан ёсны цахим шуудан болон холбооны хэрэгсэл ашиглан гишүүдэд мэдэгдэнэ.

70.4.Гишүүн товлосон цагт цахим хуралдааны программын ирцэд бүртгүүлэн хуралдаанд оролцох үүрэгтэй.

70.5.Цахим хуралдааны үлгэрчилсэн дэгийг хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

71 дүгээр зүйл.Бүх гишүүдийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болох

71.1.Бүх гишүүдийн 50-иас дээш хувь оролцсоноор хурал хүчин төгөлдөр болно.

71.2.Хуралд оролцсон гишүүдийн олонхын саналаар шийдвэр хүчин төгөлдөр болох бөгөөд хурлаас гарсан шийдвэрийг хуралд оролцоогүй буюу эсрэг санал өгсөн гишүүд биелүүлэх үүрэгтэй.

71.3.Хэрэв сууц өмчлөгчид ногдох хэсгийн хориос дээш хувь нь нэг өмчлөгчтэй бол бүх гишүүдийн 75-аас дээш хувь оролцсоноор хүчин төгөлдөр болно.

71.4.Энэ хуулийн 71.2, 71.3-т заасан хувьд хүрээгүй бол бүх гишүүдийн хурлыг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэж, мөн хуулийн 69 дүгээр зүйлд заасны дагуу дахин хуралдуулна.

71.5.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг хуваарилах асуудлыг хуралд оролцож буй гишүүдийн гуравны хоёроос доошгүй хувийн саналаар шийдвэрлэнэ.

АРВАН НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ **Сууц өмчлөгчдийн холбооны** **удирдах зөвлөл**

72 дугаар зүйл.Удирдах зөвлөл

72.1.Бүх гишүүдийн хурлын чөлөөт цагт сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих байгууллага удирдах зөвлөл байх бөгөөд удирдах зөвлөл нь орон тооны бус байна.

72.2.Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөлийн бүрэлдэхүүнд тухайн орон сууцны байшинд байнга оршин суудаг өмчлөгч, эзэмшигч, насанд хүрсэн хүнийг сонгоно.

72.3.Орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол тухайн хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх захирлыг сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөлийн гишүүнд нэр дэвшүүлж, энэ хуулийн 72.5-д заасан журмын дагуу сонгоно.

72.4.Холбооны гишүүдийн тоо, орон сууцны байшингийн онцлогийг харгалзан давхар, орц, байшингийн оршин суугчдыг төлөөлөх удирдах зөвлөлийн гишүүдийн тоог бүх гишүүдийн хурлаас тогтооно.

72.5.Удирдах зөвлөлийн гишүүнийг сууц өмчлөгчдийн олонхын саналаар сонгоно.

72.6.Удирдах зөвлөлийн даргыг зөвлөлийн гишүүдийн дотроос олонхын саналаар сонгоно.

72.7.Удирдах зөвлөлийн дарга болон гүйцэтгэх захирлын түр эзгүйд тэдгээрийн үүрэг гүйцэтгэгчийг удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрээр томилно.

73 дугаар зүйл.Удирдах зөвлөлийн хурал

73.1.Удирдах зөвлөлийн хурал нь ээлжит, ээлжит бус байна.

73.2.Удирдах зөвлөлийн ээлжит хурлыг улиралд нэгээс доошгүй удаа хийх бөгөөд сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд удирдах зөвлөлийн хуралдах тоог нэмэгдүүлэн зааж болно.

73.3.Удирдах зөвлөлийн ээлжит бус хурлыг удирдах зөвлөлийн гишүүн, хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын санаачилгаар хуралдуулж болно.

74 дүгээр зүйл.Удирдах зөвлөлийн чиг үүрэг

74.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

74.1.1.холбооны гүйцэтгэх захиралд нэр дэвших болзол, шалгуурыг тогтоох;

74.1.2.холбооны гүйцэтгэх захирлыг сонгох, чөлөөлөх;

74.1.3.холбооны сангийн болон бусад мөнгөн хөрөнгийг захиран зарцуулах талаарх захирлын эрх хэмжээг тогтоох;

74.1.4.гүйцэтгэх захирал, нягтлан бодогч, бусад ажилчдын цалин, урамшууллын хэмжээг тогтоох;

74.1.5.гүйцэтгэх захирлын тайлан, төлөвлөгөөг хэлэлцэн батлах;

74.1.6.бүх гишүүдийн хурлын бэлтгэлийг хангаж, гаргасан шийдвэрийг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;

74.1.7.гүйцэтгэх захиралтай хөдөлмөрийн гэрээ байгуулах, гэрээний биелэлтийг дүгнэх;

74.1.8.бүх гишүүдийн ээлжит хурлын бэлтгэлийг хангаж, хууль, журмын дагуу зохион байгуулах, хурлаар шийдвэрлэх асуудлыг хэлэлцэж, хуралд оруулах;

74.1.9.хариуцсан орон сууцны байшингийн хэмжээнд баримтлах галын аюулгүй байдлын дүрэм, гал түймэр унтраах шуурхай төлөвлөгөөг батлах;

74.1.10.орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх саналыг аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитекторт хүргүүлэх асуудлыг хэлэлцэх;

74.1.11.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх, ашиг олох зорилгоор хүн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулах асуудал;

74.1.12.хууль, дүрэмд заасан бусад чиг үүрэг.

75 дугаар зүйл.Удирдах зөвлөлийн даргын чиг үүрэг

75.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөлийн дарга дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

75.1.1.удирдах зөвлөлийн болон бүх гишүүдийн хурлыг зарлах, зохион байгуулах, даргалах;

75.1.2.удирдах зөвлөлийн үйл ажиллагааг зохион байгуулах;

75.1.3.гүйцэтгэх захирал холбооны нэрийн өмнөөс бусадтай байгуулж байгаа гэрээнд хяналт тавих;

75.1.4.бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын тэмдэглэлийг хөтлүүлэх, шийдвэрийн биелэлтэд хяналт тавих;

75.1.5.бүх гишүүдийн хуралд удирдах зөвлөлийн тайланг танилцуулах;

75.1.6.бүх гишүүдийн хурлын болон хяналтын зөвлөлийн шийдвэрийн бүртгэл хөтлөх;

75.1.7.хууль, дүрэмд заасан бусад чиг үүрэг.

АРВАН ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ
Сууц өмчлөгчдийн холбооны
гүйцэтгэх захирал

76 дугаар зүйл. Гүйцэтгэх захирал

76.1. Сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлын чөлөөт цагт холбооны өдөр тутмын үйл ажиллагааг холбооны дүрэмд заасан эрх хэмжээ, удирдах зөвлөлтэй байгуулсан гэрээний хүрээнд гүйцэтгэх захирал эрхэлнэ.

76.2. Гүйцэтгэх захирлаар удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүний төрөл, садангийн бус хүнийг сонгоно.

76.3. Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол гүйцэтгэх захирлаар тухайн холбооны гишүүн бус хүнийг сонгож болно.

77 дугаар зүйл. Гүйцэтгэх захирлын чиг үүрэг

77.1. Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

77.1.1. дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээнд шаардагдах хөрөнгийг холбооны дансанд төвлөрүүлэх;

77.1.2. холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд засвар, үйлчилгээ хийлгэх, орон сууцны хэвийн байдлыг хангах талаар мэргэжлийн байгууллагатай гэрээ байгуулах, биелэлтийг хангуулах;

77.1.3. холбооны мөнгөн хөрөнгийг түүний зорилго, үйл ажиллагааны чиглэл, бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрт нийцүүлэн энэ хууль, хууль тогтоомжийн бусад акт болон холбооны дүрмээр олгосон эрх хэмжээний дотор зөвхөн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар үйлчилгээ, бусад нийтлэг зардалд зориулан захиран зарцуулах;

77.1.4. энэ хуульд заасан үүргээ биелүүлээгүйгээс бусдад учруулсан хохирлыг барагдуулахыг сууц өмчлөгчдөөс шаардах, уг шаардлагыг сайн дураар биелүүлээгүй бол холбооны нэрийн өмнөөс шүүхэд нэхэмжлэл гаргах;

77.1.5. дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах талаарх гэрээг холбооны нэрийн өмнөөс байгуулах;

77.1.6. холбооны нэрийн өмнөөс буюу 2-оос доошгүй сууц өмчлөгчийн хүсэлтээр эрх бүхий байгууллагад асуудал тавьж шийдвэрлүүлэх;

77.1.7. сууц өмчлөгчдийн болон орон сууцны байшингийн бүртгэлийн хувийн хэргийг шаардлагын хэмжээнд байнга хөтөлж, баяжилт хийх;

77.1.8. холбооны нэрийн өмнөөс орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг ашиглах тухай хүсэлтийг Газрын тухай хуулийн 44¹ дүгээр зүйлд заасны дагуу зохих шатны Засаг даргад гаргах, газар ашиглах гэрээ байгуулах;

77.1.9.Гамшгаас хамгаалах тухай хуулийн 8.1-д заасан төлөвлөгөө боловсруулах, батлах, гамшгийн үед түргэн цуглах цэгийн тэмдэглэгээг аюулгүй байдлын шаардлагад нийцүүлэн байршуулах, засвар, арчилгааг хариуцах;

77.1.10.гүйцэтгэх захирлыг үүрэгт ажлаас нь чөлөөлсөн тухай удирдах зөвлөлийн шийдвэр гарвал уг шийдвэр гарсан өдрөөс хойш ажлын 3 хоногт багтаан холбооны тэмдэг болон бусад зүйлсийг удирдах зөвлөлд хүлээлгэн өгөх;

77.1.11.сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн бүртгэлийг хөтөлж, холбоо болон сууц өмчлөгчдийн эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлагыг тодорхойлсон гэрээ байгуулах;

77.1.12.хууль, дүрэмд заасан бусад чиг үүрэг.

77.2.Энэ хуулийн 77.1.11-д заасан гэрээний загварыг хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

АРВАН ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ **Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл** **ажиллагаанд тавих хяналт**

78 дугаар зүйл.Хяналтын зөвлөл

78.1.Хяналтын зөвлөл сууц өмчлөгчдийг төлөөлж сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд хяналт тавьж ажиллана.

78.2.Холбоонд хамрагдсан байшингийн тооноос хамаарч 3-аас доошгүй хүний бүрэлдэхүүнтэй, орон тооны бус хяналтын зөвлөлийг байгуулна.

78.3.Хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн олонх оролцсоноор хяналтын зөвлөлийн хурал хүчин төгөлдөр болно.

78.4.Хуралд оролцогчдын олонхын саналаар хяналтын зөвлөлийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болно.

78.5.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглан шамшигдуулсан, үрэгдүүлсэн, бусад хэлбэрээр хохирол учруулсан гэж хяналтын зөвлөл үзвэл хохирлыг арилгуулахаар шүүх, цагдаагийн байгууллагад хандаж шийдвэрлүүлнэ.

79 дүгээр зүйл.Хяналтын зөвлөлийн чиг үүрэг

79.1.Хяналтын зөвлөл дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

79.1.1.гүйцэтгэх захирлын үйл ажиллагаанд хяналт тавих;

79.1.2.холбооны үйл ажиллагаа хууль тогтоомж болон холбооны дүрэмд нийцэж байгаа эсэхийг хянах;

79.1.3.нягтлан бодох бүртгэл хөтлөлт, тайлан, тэнцэл хууль тогтоомжийн дагуу үнэн зөв хийгдсэн эсэхийг хянах;

79.1.4.эд хөрөнгийн үнэлгээ зөв эсэхийг шалгах;

79.1.5.холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчлийг арилгуулах арга хэмжээ авах, шаардлагатай бол холбооны банкн дахь харилцах дансыг түр хугацаагаар хааж, гүйлгээг зогсоох арга хэмжээ авах;

79.1.6.холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчлийг арилгуулах талаар шүүх болон холбогдох бусад байгууллагад хандах;

79.1.7.бүх гишүүдийн хуралд үйл ажиллагааныхаа талаар тайлагнах;

79.1.8.дүрэмд заасан бусад чиг үүрэг.

79.2.Хяналтын зөвлөлийн гишүүн шалгасан баримт бичиг, тайлан, тэнцлийн нууцыг хадгалах үүрэгтэй бөгөөд энэ нь шалгалтын баримт бичиг, тайлан, тэнцлийг сууц өмчлөгчид танилцуулахад хамаарахгүй.

80 дугаар зүйл.Сум, дүүргийн Засаг даргаас тавих хяналт

80.1.Сум, дүүргийн Засаг дарга сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, дүгнэлт гаргуулна.

80.2.Энэ хуулийн 80.1-д заасан хяналт, шалгалтын тайлан, дүгнэлтийг гарснаас нь хойш 30 хоногийн дотор сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулна.

80.3.Хяналт, шалгалтаар гэмт хэргийн шинжтэй үйлдэл илэрсэн бол сум, дүүргийн Засаг дарга уг асуудлыг шалгуулахаар цагдаагийн байгууллагад шилжүүлнэ.

81 дүгээр зүйл.Хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагаас тавих хяналт

81.1.Хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний болон сум, дүүргийн Засаг даргын хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд хяналт, шалгалт хийж, дүгнэлт гаргана.

81.2.Хяналт, шалгалтаар илэрсэн хууль зөрчсөн үйлдэлд Зөрчлийн тухай хуульд заасны дагуу хариуцлага хүлээлгэх ба гэмт хэргийн шинжтэй асуудлыг шалгуулахаар цагдаагийн байгууллагад шилжүүлнэ.

АРВАН ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ

Улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг болон аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэг

82 дугаар зүйл.Улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг

82.1.Орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат, шугам сүлжээнд их засвар хийх, эсхүл шинэчлэхэд шаардагдах зардлыг барилгын хяналт хариуцсан байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс нэг удаа санхүүжүүлж болно.

82.2.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориулан сууц өмчлөгчдийн холбоонд орон нутгийн төсвөөс хөнгөлөлттэй зээл олгож болно.

82.3.Энэ хуулийн 82.2-т заасан хөнгөлөлттэй зээл олгох, эргэн төлүүлэх, хяналт тавих журмыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал батална.

83 дугаар зүйл.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэг

83.1. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс сууц өмчлөгчдийн холбоонд энэ хуулийн 82 дугаар зүйлд зааснаас гадна дараах хэлбэрээр дэмжлэг үзүүлнэ:

83.1.1. нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль тогтоомжийн талаар тогтмол сургалт зохион байгуулах;

83.1.2. тухайн орон сууцны байшингийн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэн дэвсгэр болон орчны газрыг газрын тухай хууль тогтоомжид заасны дагуу холбоонд тодорхой болзолтойгоор гэрээний дагуу ашиглуулах;

83.1.3. хэд хэдэн холбоонд хамаарч буй орчны газрын тохижилт, үйлчилгээг хамтран хариуцах талаарх холбооны эрх, үүрэг, хариуцлагыг гэрээнд нарийвчлан тусгаж, хэрэгжүүлэхэд нь дэмжлэг үзүүлэх, хяналт тавих;

83.1.4. дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засварт орон нутгийн төсвөөс зээл олгох, хөрөнгө оруулалт хийх хэмжээг тогтоох;

83.1.5. орон сууцны байшингийн зориулалт, төлөвлөлт, инженерийн шугам сүлжээ, үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөхөд тавих шаардлагыг тогтоох;

83.1.6. хууль тогтоомж, Засгийн газрын тогтоол, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас шийдвэрлэсэн бусад хэлбэр.

АРВАН ТАВДУГААР БҮЛЭГ

Бусад зүйл

84 дүгээр зүйл. Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага

84.1. Энэ хуулийг зөрчсөн албан тушаалтны үйлдэл гэмт хэргийн шинжгүй бол Төрийн албаны тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ.

84.2. Энэ хуулийг зөрчсөн хүн, хуулийн этгээдэд Эрүүгийн хууль, эсхүл Зөрчлийн тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ.

85 дугаар зүйл. Хууль хүчин төгөлдөр болох

85.1. Энэ хуулийн 50 дугаар зүйлийн 50.1, 50.2 дахь хэсгийг 2029 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

85.2. Энэ хуулийг 2024 оны __ дугаар сарын __-ны өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

ГАРЫН ҮСЭГ

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

**2024 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр**

**Улаанбаатар
хот**

**СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН
ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН
ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬ
ХҮЧИНГҮЙ БОЛСОНД ТООЦОХ ТУХАЙ**

1 дүгээр зүйл.2003 оны 06 дугаар сарын 18-ны өдөр баталсан Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийг хүчингүй болсонд тооцсугай.

2 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

ГАРЫН ҮСЭГ

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

**2024 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр**

**Улаанбаатар
хот**

**НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН
ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН МЕНЕЖМЕНТИЙН ТУХАЙ
ХУУЛИЙГ ДАГАЖ МӨРДӨХ ЖУРМЫН ТУХАЙ**

1 дүгээр зүйл. Улсын Их Хурлаас 2003 оны 06 дугаар сарын 18-ны өдөр баталсан Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуульд заасан орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд шаардлагатай төлбөрөө зургаан сараас дээш хугацаагаар төлөөгүй сууц өмчлөгч хуримтлагдсан өр төлбөрөө 2025 оны 07 дугаар сарын 01-ний өдрийн дотор төлөөгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбооны хүсэлтийн дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэнэ.

2 дугаар зүйл. Газрын тухай хуулийн 33 дугаар зүйлийн 33.1.2 дахь заалтад заасан дуудлага худалдаа, төсөл шалгаруулах зарчмыг зөрчиж, орон сууцны байшингийн орчны газартай давхцуулан хүн, хуулийн этгээдэд газар эзэмшүүлсэн захирамжийг аймаг, сум, нийслэлийн Засаг дарга 2024 оны ... дугаар сарын ...-ны өдрийн дотор хүчингүй болгох арга хэмжээ авна.

3 дугаар зүйл. Газрын тухай хуулийн 33 дугаар зүйлийн 33.1.1 дэх заалтыг зөрчиж, орон сууцны байшингийн орчны газартай давхцуулан хүн, хуулийн этгээдэд газар эзэмшүүлсэн захирамжийг сум, дүүргийн Засаг дарга 2024 оны ... дугаар сарын ...-ны өдрийн дотор хүчингүй болгох арга хэмжээ авна.

4 дүгээр зүйл. Аймаг, нийслэлийн газар зрхион байгуулалтын болон хот байгуулалтын алба нь харьяалах нутаг дэвсгэрт байгаа нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн орчны газрын ерөнхий төлөвлөгөөг хууль, журмын дагуу 2024 оны __ дугаар сарын __-ны өдөрт багтаан баталж, холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоонд хүргүүлнэ.

5 дугаар зүйл. Орон сууцны байшингийн хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөөг Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль хүчин төгөлдөр болохоос өмнө хувьчилж авсан хүн, хуулийн этгээд нь мөн хуулийн 54, 55 дугаар зүйлд заасан сууц өмчлөгчийн эрх, үүргийг хэрэгжүүлэх бөгөөд тухайн орон сууцны байшинг хариуцсан сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн байна.

6 дугаар зүйл. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль хүчин төгөлдөр болохоос өмнө ашиглалтад орсон нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг 2025 оны __ дугаар сарын __-ны өдрийн дотор холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоо нь Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ.

7 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль хүчин төгөлдөр болохоос өмнө ашиглалтад орсон нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн барилгын ажлын захиалагч нь Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн 63 дугаар зүйлд заасан баримт бичгийг холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоонд 2025 оны __ дугаар сарын __-ны өдрийн дотор хүлээлгэн өгнө.

8 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль хүчин төгөлдөр болохоос өмнө ашиглалтад орсон нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц өмчлөгчдийн холбоо нь тухайн байшингийн халаалт, халуун, цэвэр, бохир ус, ариутгал, хог, цахилгаан, холбоог хариуцсан эрх бүхий этгээд хангагч байгууллагатай уг хуулийн 35.3-т заасан гэрээг 2025 оны __ дугаар сарын __-ны өдрийн дотор байгуулна.

9 дүгээр зүйл.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль хүчин төгөлдөр болохоос өмнө ашиглалтад орсон нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц өмчлөгчдийн холбоо нь тухайн орон сууцны байшингийн орчны газрын 40-өөс доошгүй хувийг ногоон байгууламжтай байлгах үүргийг 2027 оны __ дугаар сарын __-ны өдрийн дотор биелүүлнэ.

ГАРЫН ҮСЭГ

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2024 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

**МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСАГ ЗАХИРГАА, НУТАГ ДЭВСГЭРИЙН
НЭГЖ, ТҮҮНИЙ УДИРДЛАГЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД
НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ**

1 дүгээр зүйл.Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 64 дүгээр зүйлд доор дурдсан агуулгатай 64.2.6 дахь заалт нэмсүгэй:

“64.2.6.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн орчны газрыг сууц өмчлөгчдийн холбооноос бусад этгээдэд өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах шийдвэр гаргасан.”

2 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

ГАРЫН ҮСЭГ

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2024 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ГАЗРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл. Газрын тухай хуулийн 40 дүгээр зүйлийн 40.1.6 дахь заалтад доор дурдсан агуулгатай тайлбар нэмсүгэй:

“Тайлбар: “Хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр гэрээнд заасан зориулалтын дагуу газраа 2 жил дараалан ашиглаагүй” гэдгийг газар эзэмшүүлэх тухай гэрээ хийгдсэнээс хойш хуанлийн бүтэн 2 жилийн дотор газар эзэмшигч нь тухайн газар дээрээ гэрээнд заасан нөхцөл, болзол, зориулалтын дагуу тодорхой үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлээгүй /барилга, байгууламж, зам, талбай бариагүй, тариалан эрхлээгүй г.м/ байхыг ойлгоно. Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар, загвар зураг батлуулсан болон барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ авсныг гэрээнд заасан нөхцөл, болзол, зориулалтын дагуу үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлсэнд тооцохгүй.”

2 дугаар зүйл. Газрын тухай хуулийн 44¹ зүйлийг доор дурдсанаар өөрчлөн найруулсугай:

“44¹ дүгээр зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбоонд орчны газрыг ашиглуулах

44¹.1.Орон сууцны байшингийн орчны газар нь тухайн орон сууцны байшингийн суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий нийтийн эдэлбэрийн газар байна.

44¹.2.Орон сууцны байшингийн орчны газрыг зөвхөн Сууц өмчлөгчдийн холбоонд гэрээгээр ашиглуулна. Сууц өмчлөгчдийн холбоонд ашиглуулах орчны газрын ашиглах хугацаа 15 жил байх бөгөөд уг хугацааг нийтийн зориулалттай тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд 15 жилээр хэдэн ч удаа сунгаж болно.

44¹.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны нэрийн өмнөөс тухайн холбооны гүйцэтгэх захирал орчны газрыг ашиглах тухай хүсэлтээ газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагаас баталсан загварын дагуу аймаг, сум, нийслэлийн Засаг даргад гаргана.

44¹.4.Орчны газрыг ашиглах тухай хүсэлтэд дараах зүйлийг тусгана:

44¹.4.1.сууц өмчлөгчдийн холбооны оноосон нэр, оршин байгаа газрын хаяг, уг холбоог бүртгэсэн тухай сум, дүүргийн Засаг даргын Тамгын газрын тодорхойлолт;

44¹.4.2.нийтийн зориулалттай тухайн орон сууцны байшингийн байршил, хаяг;

44¹.4.3.ашиглуулах орчны газрын зориулалт, хэмжээ, зааг, байршил, нэгж талбар /ногоон зүлэг, мод, бут, сөөг, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний зам, авто машины зогсоол зэрэг/-ийг харуулсан тойм зураг.

44¹.5.Нийтийн зориулалттай хэд хэдэн орон сууцны байшингийн орчны газар давхардаж байвал тухайн орон сууцны байшингийн сууц өмчлөгчдийн холбоод хамтран хүсэлт гаргана.

44¹.6.Энэ хуулийн 44¹.4-т заасан хүсэлтийг нийслэл, дүүргийн газрын асуудал эрхэлсэн алба, сумын газрын даамал хүлээн авч шалгана. Энэхүү хүсэлт нь энэ хуулийн 44¹.2-т заасан шаардлагыг хангаагүй бол 14 хүртэл хоногийн хугацаа тогтоон хүсэлт гаргагчид уг шаардлагыг хангах боломж олгоно. Хэрэв тогтоосон хугацаанд шаардлагыг хангаагүй бол уг хүсэлтийг гүйцэтгэх захиралд буцаана.

44¹.7.Орчны газрыг сууц өмчлөгчдийн холбоонд ашиглуулах шийдвэрийг аймаг, сум, нийслэлийн Засаг дарга гаргах бөгөөд уг шийдвэрийг үндэслэн газрын асуудал эрхэлсэн алба, газрын даамал сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захиралтай газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын баталсан загварын дагуу гэрээ байгуулна.

44¹.8.Энэ хуулийн 44¹.7-д заасан гэрээнд дараах зүйлийг тусгана:

44¹.8.1.газар ашиглуулах үндэслэл;

44¹.8.2.ашиглах газрын зориулалт;

44¹.8.3. газрын хэмжээ, байршил, заагийг харуулсан зураг, нэгж талбарын дугаар;

44¹.8.4.газрын төлөв байдал, чанарын үзүүлэлт;

44¹.8.5.газар ашиглуулах хугацаа;

44¹.8.6.талуудын эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлага;

44¹.8.7.газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээх талаар хийх ажил;

44¹.8.8.газрыг хүлээн авсан тухай акт;

44¹.8.9.шаардлагатай гэж үзсэн бусад зүйл.

44¹.9.Сууц өмчлөгчдийн холбоонд ашиглуулах орчны газрын хэмжээг тогтоохдоо Барилгын тухай хуулийн 14.2 дахь хэсэг болон барилгын холбогдох норм, дүрмийг баримтална.

44¹.10.Сууц өмчлөгчдийн холбоонд ашиглуулах орчны газрын ерөнхий төлөвлөгөөг аймаг, нийслэлийн газрын асуудал эрхэлсэн алба болон хот байгуулалтын алба хамтран батална.

44¹.11.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь орчны газрыг ашиглах талаар энэ хуулийн 35.1.1, 35.1.3, 35.1.5-д заасан эрхийг эдэлж, энэ хуулийн 35.3.2, 35.3.5-д заасан үүрэг хүлээнэ.

44¹.12.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь энэ хуулийн 44¹.8-д заасан гэрээнд дурдсан нөхцөл, болзлыг биелүүлнэ.

44¹.13.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь орчны газрыг ашиглуулах гэрээнд зааснаас өөр зориулалтаар газрыг ашигласан бол газрын асуудал эрхэлсэн алба, газрын даамал энэ хуулийн 44¹.7-д заасан гэрээг цуцалж, ашиглалтын явцад учирсан хохирлыг нөхөн төлүүлнэ.

44¹.14.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь гэрээнд зааснаас өөр зориулалтаар орчныхоо газрыг ашигласнаас учирсан хохирол, гарсан зөрчлийг бүрэн барагдуулсаны дараа энэ хуулийн 44¹.3-т заасны дагуу дахин хүсэлтээ гаргаж болно.

44¹.15.Орчны газрыг энэ хуулийн 44¹.2-т зааснаас бусад этгээдэд өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах, шилжүүлэхийг хориглоно.”

3 дугаар зүйл.Газрын тухай хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.7, 56.8, 56.10 дахь хэсгийг тус тус хүчингүй болсонд тооцсугай.

4 дүгээр зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

ГАРЫН ҮСЭГ

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2024 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ЗӨРЧЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл.Зөрчлийн тухай хуульд доор дурдсан агуулгатай 12.13 дугаар зүйл нэмсүгэй.

“12.13 дугаар зүйл. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль зөрчих

1.Оршин суугч сууц, сууцны бус зориулалттай хэсгийг ашиглах, түүнд засвар, өөрчлөлт, шинэчлэл хийхдээ хууль тогтоомж, норм, стандартад заасан шаардлагыг сахин биелүүлээгүйн улмаас бусад өмчлөгчдийн эд юмсад хохирол учирсан бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

2.Оршин суугч хог хаягдлыг зориулалтын бус газарт буюу цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууц хоорондын талбай болон орц, орцны хаалга, довжоо, тоглоомын талбайд хаясан бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, нэг зуун нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланг улирал тутам тайлагнаагүй бол арван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

4.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланг гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулаагүй бол таван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

5.Орон сууцны байшингийн орчны газрын өнгө үзэмж, эрүүл ахуйн нөхцөлийг сайжруулах, газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээх шаардлагын дагуу орчны газрын 40-өөс доошгүй хувийг ногоон байгууламжтай байлгах үүргээ биелүүлээгүй бол таван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

6.Сууц өмчлөгчдийн холбоо тохижилт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон үйл ажиллагаандаа үндэсний стандарт шаардлагыг дагаж мөрдөөгүй бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, таван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

7.Нийслэл Улаанбаатар хотод үйл ажиллагаа явуулж байгаа сууц өмчлөгчдийн холбоо иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангах зорилгоор эрх бүхий байгууллагаас баталсан хотын стандартыг дагаж мөрдөөгүй бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, таван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

8.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн орчны газарт байрлаж байгаа инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн ашиглалт, засвар үйлчилгээ эрхэлж байгаа мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд саад учруулсан бол хүнийг таван зуун нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

9.Орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигч нь тухайн барилга ашиглалтад орсноос хойш 3 сарын дотор газар эзэмших гэрээг цуцлах, газар ашиглах эрхийг холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоонд шилжүүлэх хүсэлтээ аймаг, нийслэлийн Засаг даргад гаргаагүй бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, хүнийг хорин мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг нэг зуун мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

10.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн орчны газрыг өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах зорилгоор сууц өмчлөгчдийн холбооноос бусад этгээдэд шилжүүлсэн бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, хүнийг хорин мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг нэг зуун мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

11.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн орчны газарт барилга байгууламж барьсан бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, хүнийг хорин мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг хоёр зуун мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

12.Орон сууцны байшинг барьж ашиглалтад оруулсан хүн, хуулийн этгээд, тэдгээрийн хамаарал бүхий этгээд сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулсан бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, хүнийг хорин мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг тавин мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

13.Сууц өмчлөгчдийн холбоог хуульд зааснаас өөр үндэслэлээр татан буулгасан бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, арван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

14.Орон сууцны орчны зам, талбайн хөдөлгөөнийг хааж бусдад саад учруулсан бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, нэг зуун нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

15.Орон сууцны байшингийн орчны газарт хууль зөрчиж хашаа, хайс, хашлага барьсан бол нэг зуун нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

16.Орон сууцны байшингийн нүүр тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг хууль зөрчиж өөрчилсөн бол хүнийг таван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг арван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

17.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн халаалт, халуун, цэвэр, бохир ус, ариутгал, хог, цахилгаан, холбоог хариуцсан, эрх бүхий хангагч байгууллага Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн 35.3, 35.7 дахь хэсгийг зөрчсөн бол хорин мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

2 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

ГАРЫН ҮСЭГ

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2024 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ЗӨРЧИЛ ШАЛГАН ШИЙДВЭРЛЭХ ТУХАЙ
ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл.Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуулийн 1.8 дугаар зүйлийн 6.8 дахь хэсгийн "11.15 дугаар зүйлийн 7 дахь хэсэг, " гэсний дараа "12.13," гэж нэмсүгэй.

2 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

ГАРЫН ҮСЭГ

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

**2024 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр**

**Улаанбаатар
хот**

**БАРИЛГЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ,
ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ**

1 дүгээр зүйл.Барилгын тухай хуулийн 12 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулгатай “12.1.9” дэх заалт нэмсүгэй:

“12.1.9.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах үүрэг бүхий Сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж, үйл ажиллагаа явуулахад зориулсан 40 хавтгай дөрвөлжин метр ашигтай талбайгаас багагүй хэмжээтэй өрөөг төлөвлөсөн байх.”

2 дугаар зүйл.Барилгын тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.4 дэх хэсгийн “захиалагч болон ашиглагч” гэснийг “захиалагч, ашиглагч болон Сууц өмчлөгчдийн холбоо” гэж өөрчилсүгэй.

3 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

ГАРЫН ҮСЭГ

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2024 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ЭРЧИМ ХҮЧНИЙ ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл. Эрчим хүчний тухай хуулийн 28 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулгатай “28.6” дахь хэсэг нэмсүгэй:

“28.6.Сууц өмчлөгчдийн холбоотой байгуулах эрчим хүчээр хангах гэрээнд энэ хуулийн 28.2-т заасан нөхцөл, шаардлагыг тусгах бөгөөд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийн хэмжээг Эрчим хүчний зохицуулах хорооноос баталсан айл өрхөд борлуулах цахилгааны тарифаар тооцно.”

2 дугаар зүйл. Эрчим хүчний тухай хуулийн 28 дугаар зүйлийн 28.1 дэх хэсгийн “Иргэний хууль,” гэсний дараа “Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль,” гэж нэмсүгэй.

3 дугаар зүйл. Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

ГАРЫН ҮСЭГ

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2024 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД
НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл. Хот байгуулалтын тухай хуулийн 2 дугаар зүйлийн 2.1 дэх хэсгийн "Монгол Улсын Үндсэн хууль," гэсний дараа "Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль," гэж нэмсүгэй.

2 дугаар зүйл. Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

ГАРЫН ҮСЭГ

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2024 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ЗАРИМ ЗҮЙЛИЙГ
ХҮЧИНГҮЙ БОЛСОНД ТООЦОХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл. Орон сууцны тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийг хүчингүй болсонд тооцсугай.

2 дугаар зүйл. Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

ГАРЫН ҮСЭГ

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2024 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ИРГЭНИЙ ХУУЛИЙН ЗАРИМ ЗҮЙЛИЙГ
ХҮЧИНГҮЙ БОЛСОНД ТООЦОХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл.Иргэний хуулийн 143, 144, 148, 149 дүгээр зүйлийг хүчингүй болсонд тооцсугай.

2 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

ГАРЫН ҮСЭГ

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2024 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ
ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл.Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулгатай “7.1.12” дахь заалт нэмсүгэй:

“7.1.12.сууц өмчлөгчдийн холбоо.”

2 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

ГАРЫН ҮСЭГ

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

**2024 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр**

**Улаанбаатар
хот**

**ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ
ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ**

1 дүгээр зүйл.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд доор дурдсан агуулгатай дараах хэсэг, заалт нэмсүгэй:

1/ 4 дүгээр зүйлийн 4.5, 4.6 дахь хэсэг:

“4.5.Орон сууцны бүртгэл нь тухайн орон сууцны байшин дахь сууц, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэлээс бүрдэнэ.

4.6.Орон сууцны бүртгэлд дараах зүйлийг тусгана:

4.6.1.орон сууцны байшингийн иж бүрэн зураг, төсөл;

4.6.2.сууц бүрийн дугаар, нийт талбайн хэмжээ, өрөөний тоо, сууц өмчлөгчдийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, иргэний бүртгэлийн дугаар, өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол түүний нэр, улсын бүртгэлийн дугаар;

4.6.3.тухайн орон сууцны байшин дахь сууцны бус зориулалттай хэсгийг өмчлөгчийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, иргэний бүртгэлийн дугаар, өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол түүний нэр, улсын бүртгэлийн дугаар, түүний өмчилж байгаа хэсгийн талбайн хэмжээ;

4.6.4.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл, дэвсгэр болон орчны газрын хэмжээ;

4.6.5.хуульд заасан бусад зүйл.”

2/ 11 дүгээр зүйлийн 11.1 дэх хэсгийн “11.1.6” дахь заалт:

“11.1.6.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн орон сууцны өмчлөх эрхийг шилжүүлэх бол орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтын зардлыг төлсөн эсэх тухай Сууц өмчлөгчдийн холбооны тодорхойлолт.”

3/ 29 дүгээр зүйлийн 29.1 дэх хэсгийн “29.1.6” дахь заалт:

“29.1.6.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн орон сууцны өмчлөх эрхийг шилжүүлэх мэдүүлэг гаргагч нь Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуульд заасан ашиглалтын зардлыг төлж барагдуулаагүй.”

2 дугаар зүйл.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.2 дахь хэсгийн "4.4-т" гэснийг "4.4, 4.5, 4.6-д" гэж, 4 дүгээр зүйлийн 4.5, 4.6 дахь заалтын дугаарыг "4.7, 4.8" гэж, 29 дүгээр зүйлийн 29.1 дэх хэсгийн 29.1.6 дахь заалтын дугаарыг "29.1.7" гэж тус тус өөрчилсүгэй.

3 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

ГАРЫН ҮСЭГ

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2024 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улааңбаатар
хот

ОРОН СУУЦ ХУВЬЧЛАХ ТУХАЙ ХУУЛЬД ӨӨРЧЛӨЛТ
ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл.Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 4 дэх заалтын “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 15.1-д” гэснийг “Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн 6.1-д” гэж өөрчилсүгэй.

2 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

ГАРЫН ҮСЭГ