

**СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ
ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТУХАЙ
ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВАРТ ХИЙСЭН ҮНЭЛГЭЭ**

СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН

АГУУЛГА

Товчилсон үг Удиртгал

Нэг.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль, түүний хэрэгжилтийн байдал

- 1.1.Хуулийн бүтэц, ач холбогдол
- 1.2.Хуулийг хэрэгжүүлэх явцад гарч байгаа эерэг, сөрөг үр дагавар
- 1.3.СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай холбоотой шүүхийн практик

Хоёр.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлсэн байдал

- 2.1.Төлөвлөх үе шат
 - 2.1.1.Үнэлгээ хийх шалтгаан
 - 2.1.2. Үнэлгээ хийх хүрээ
 - 2.1.3. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох
 - 2.1.4. Харьцуулах хэлбэрийг сонгох
 - 2.1.5. Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох

2.2.Хэрэгжүүлэх үе шат

2.3.Үнэлэх үе шат-Хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ, санал, зөвлөмж:

2.3.1."Зорилгод хүрсэн түвшин" шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал: *Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 1-5*

2.3.2."Практикт нийцэж байгаа байдал" шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал: *Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 6-8*

Гурав.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаар харьцуулсан судалгаа

3.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаар бусад улсын эрх зүйн зохицуулалт.

Дөрөв.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийг боловсронгуй болгох санал, зөвлөмж

- 4.1.Шинээр боловсруулах хуулийн төслийн бүтэц, агуулга
- 4.2.Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд бусад улсын туршлагаас авч хэрэгжүүлэх асуудал

Хавсралт Ашигласан эх сурвалж

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ:

ААНБ	Аж ахуйн нэгж, байгууллага
АНУ	Америкийн нэгдсэн улс
БХБЯ	Барилга хот байгуулалтын яам
БЗД	Баянзүрх дүүрэг
БГД	Баянгол дүүрэг
ДЗД	Дүүргийн Засаг дарга
ИТХ	Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал
СӨХ	Сууц өмчлөгчдийн холбоо
СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ	Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө
СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ	Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль
НЗДТГ	Нийслэлийн засаг даргын тамгын газар
НОСК	Нийслэлийн орон сууцны корпороци
МСӨХДЗ	Монголын сууц өмчлөгчдийн холбооны дээд зөвлөл
МХГ	Мэргэжлийн хяналтын газар
ОСНААУГ	Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газар
ОХУ	Оросын холбооны улс
ТОСК	Төрийн орон сууцны корпораци
УДШ	Улсын Дээд Шүүх
УЗ	Удирдах зөвлөл
УИХ	Улсын Их Хурал
ҮСХ	Үндэсний статисткийн хороо
ХБНГУ	Холбооны бүгд найрамдах Герман улс

УДИРТГАЛ

Улсын Их Хурал 1996 онд Орон сууц хувьчлах тухай баталж, нийтийн зориулалттай орон сууцны байр, байшин, түүнд ногдох дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг үнэ төлбөргүй хувьчилж эхэлсэн бөгөөд энэхүү харилцааг зохицуулах зорилгоор Дундын өмчлөлийн орон сууцны тухай хуулийг мөн онд баталсан. Улмаар УИХ-аас 2003 оны 6 дугаар сарын 18-ны өдөр Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийг шинээр баталж 20-иод жил хэрэгжиж байна.

Жилээс жилд нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгууд олноор баригдаж, 2016 оны байдлаар манай улсын нийт өрхийн 30.0 хувь буюу 232.3 мянган өрх инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд амьдарч байсан бол 2020 онд хийгдсэн хүн ам, орон сууцны тооллогын дүнгээр энэ 897.4 мянган өрх болж өссөн байна.

Манай улсад 2015 оны IV улирлын байдлаар 1022 СӨХ, үүнээс нийслэлд 881, орон нутагт 141 байсан бол СӨХ-ийн тоо 2017 онд 1064, 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 920 гаруй нь нийслэлд үйл ажиллагаа явуулж байна.¹

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулиар тодорхойлсон “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” зорилтдоо хүрсэн эсэх, хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх судалгааны ажлыг Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, “Өмгөөллийн Централ консалтинг” ХХН-ийн хооронд байгуулсан 2023 оны 05 дугаар сарын 23-ны өдрийн 06/13 тоот гэрээний дагуу хийж гүйцэтгэлээ.

Энэхүү судалгааны ажлаар СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийн бүтэц, ач холбогдол, уг хуульд оруулсан нэмэлт өөрчлөлтүүд, хэрэгжилтийн үр нөлөөг үнэлэх замаар хууль, тогтоомжийг боловсронгуй болгох санал, зөвлөмж дэвшүүлэхийг зорилоо.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхдээ Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 51 дүгээр зүйлд заасан шаардлага болон Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар батлагдсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал” (цаашид “аргачлал” гэх)-ыг удирдлага болгон ажиллав. Гэхдээ үнэлгээ хийх асуудлын онцлог, дэвшүүлсэн зорилго зэргээс шалтгаалан эдгээр алхмуудыг бүгдийг гүйцэтгэх буюу аргачлалд дурдсан дарааллыг баримтлах шаардлагагүй байж болохыг анхаарав.

Судалгааны ажлын товч танилцуулга

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үнэлэхийн тулд тус хуулийн хэрэгжилт болон хуульд тусгах саналын талаар иргэд,

¹ <https://www.facebook.com/groups/1563924420490576/>

СӨХ болон асуудал хариуцсан төрийн албан хаагчдын дунд УИХ-ын Өргөдлийн байнгын хороо, БХБЯ болон НЗДТГ-аас зохион байгуулсан хэлэлцүүлгийн үед гарсан санал, шүүмжийг энэхүү тайланд тусгав.

Хоёр. Хуулийн хэрэгжилтийн байдалд хийсэн дүн шинжилгээ

УИХ-аас 2003 оны 6 дугаар сарын 18-ны өдөр баталсан СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХууль, түүнд оруулсан нэмэлт, өөрчлөлтүүдэд агуулга, хуулийн техникийн талаас дүн шинжилгээ хийв.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийн хэрэгжилтийн байдлыг үнэлж, дүгнэх зорилгоор судалгааны асуулга боловсруулж, нийслэлийн оршин суугчид, СӨХ-үүдийг хамруулан судалгаа авах, хэлэлцүүлэх хийх ажлыг НЗДТГ-ын дэмжлэгтэйгээр зохион байгуулсан.

Хэлэлцүүлэгт сууц өмчлөгч болон СӨХ-ийн төлөөлөл, СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай холбоотой чиг үүрэг хэрэгжүүлдэг захиргааны болон мэргэжлийн байгууллага хамрагдаж, санал солилцлоо. (Хавсралт 1 үзнэ үү).

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-иар төрийн болон орон нутгийн захиргааны байгууллагад болон СӨХ-ийн удирдлага болон сууц өмчлөгчид олгосон бүрэн эрх, чиг үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтуудын хэрэгжилт, зорилгодоо хүрсэн эсэхийг үнэлэхийг зорилоо.

Гурав. Сууц өмчлөгчдийн холбооны талаар олон улсын туршлага, эрх зүйн зохицуулалт

Бусад орны туршлагыг судлах үүднээс ОХУ, Гүрж, АНУ, ХБНГУ, Солонгос, Канад, Турк, Узбекистан зэрэг улс орнуудын хууль тогтоомжийн зохицуулалт, туршлагыг судалж үзлээ. Судалгаанаас үзэхэд сууц өмчлөгчдийн хууль ёсны эрх ашгийг хамгаалах зорилго дор нэгдсэн, ашгийн бус олон нийтийн байгууллага байна.

Дөрөв. СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийг боловсронгуй болгох талаар дэвшүүлсэн санал, зөвлөмж

Энэ хэсэгт СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийн зохицуулалтын хэрэгжилтийн байдалд хийсэн дүн шинжилгээ, үнэлгээ болон олон улсын туршлагад үндэслэн СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай холбоотой эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох талаар санал, зөвлөмж гаргаж, холбогдох хуулийн төслийн агуулга, бүтцийг тодорхойллоо.

Мөн СӨХ-ийн үйл ажиллагаанд тулгамдаж байгаа асуудлуудыг бусад улсууд хэрхэн шийдвэрлэж байгаа талаар тухайлан авч үзэж тэдгээрээс шинээр боловсруулах хуулийн төсөлд авч тусгах асуудлуудыг түүвэрлэн авч санал болголоо. /Хүснэгт 6-с дэлгэрүүлж үзнэ үү/

НЭГ.СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ, ХЭРЭГЖИЛТИЙН БАЙДАЛ

1.1.Хуулийн бүтэц, үйлчлэх хүрээ, ач холбогдол:

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 зохицуулж байгаа СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХууль дараах агуулга бүхий 21 зүйлээс бүрдэж байна. Үүнд:

- 1 дүгээр зүйл.Хуулийн зорилт;
- 2 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль тогтоомж;
- 3 дугаар зүйл.Хуулийн үйлчлэх хүрээ;
- 4 дүгээр зүйл.Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт;
- 5 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоо;
- 6 дугаар зүйл.Холбооны дүрэм;
- 7 дугаар зүйл.Холбооны эрх барих дээд байгууллага;
- 8 дугаар зүйл.Бүх гишүүдийн хурал;
- 9 дүгээр зүйл.Бүх гишүүдийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болох;
- 10 дугаар зүйл.Удирдах зөвлөл, түүний эрх, үүрэг;
- 11 дүгээр зүйл.Хяналтын зөвлөл, түүний эрх үүрэг;
- 12 дугаар зүйл.Гүйцэтгэх захирал, түүний эрх үүрэг;
- 13 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг;
- 14 дүгээр зүйл.Орон сууцны бүртгэл;
- 15 дугаар зүйл.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, дэвсгэр болон орчны газар;
- 16 дугаар зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлыг хуваарилах;
- 17 дугаар зүйл.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх;
- 18 дугаар зүйл.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргын бүрэн эрх;
- 19 дүгээр зүйл.Мэргэжлийн байгууллагын эрх, үүрэг;
- 20 дугаар зүйл.Холбоог татан буулгах;
- 21 дүгээр зүйл.Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХууль нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших, ашиглах, сууц өмчлөгчдийн холбоо, нийтийн үйлчилгээ үзүүлэх мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой харилцаанд үйлчилнэ². Харин орон сууцны байшинг дангаар өмчлөх харилцаанд энэ хууль үйлчлэхгүй³ байна.

² Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 3.1 дэх хэсэг;

³ Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 3.2 дахь хэсэг;

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийн ач холбогдол:

Энэ хууль батлагдан мөрдөгдөж эхэлсэн нь 1992 онд батлагдсан Монгол Улсын шинэ Үндсэн хуулийн дагуу манай улсын иргэд үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхээ эдлэхэд чухал ач холбогдолтой болсон.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХууль 2003 онд батлагдсанаас хойш 2023 оны 06 дугаар сарын 15-ны өдрийн байдлаар уг хуульд 5 удаагийн хуулиар нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан байна. Эдгээрт дүн шинжилгээ хийх зорилгоор Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн системд (www.legalinfo.mn) бүртгэлтэй, УИХ-аас баталсан уг хуульд оруулсан нэмэлт, өөрчлөлтийг баталсан хуулиудыг авч үзэв.

2005.07.01	2011.02.09	2015.12.04	2022.04.22	2011.02.09
1 дүгээр зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт дор дурдсан агуулгатай 8, 9, 10 дахь заалт нэмсүгэй: 1/ 7 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсгийн 8, 9, 10 дахь заалт: "7.2.8.дэвсгэр болон орчны газрын ашиглалт, арчлалт, хамгаалалтын асуудал; 7.2.9.сууц өмчлөгч сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлтийг өөрчлөх зорилгоор орчны газарт барилга барих; 7.2.10.тухайн орон сууцны байшингийн орчны газрыг зориулалтаар нь ашиглаж байгаа байдалд хяналт тавих;" 2 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 12.4.8.дахь заалтын "44 " гэснийг "441 " , мөн хуулийн 7 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсгийн 8 дахь заалтын дугаарыг "7.2.11" гэж тус тус өөрчилсүгэй.	1 дүгээр зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 19.1.4 дэх заалт: "19.1.4.орон сууцны инженерийн гадна шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээг тогтоосон хугацаанд хийж, ашиглалтын хэвийн үйл ажиллагааг хангах." 2/21 дүгээр зүйлийн 21.1.3 дахь заалт: "21.1.3.энэ хуулийн 19.1.4-т заасныг зөрчсөн хуулийн этгээдийг 2000000-4000000 төгрөгөөр торгох." 2 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлийн 21.1.1 дэх заалтын "50000-60000" гэснийг "100000-120000" гэж өөрчилсүгэй.	1 дүгээр зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлийг доор дурдсанаар өөрчлөн найруулсугай: "21 дүгээр зүйл. Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага 21.1.Энэ хуулийг зөрчсөн хүн, хуулийн этгээдэд Эрүүгийн хууль, эсхүл Зөрчлийн тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ."	1 дүгээр зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлийг доор дурдсанаар өөрчлөн найруулсугай: "21 дүгээр зүйл. Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага 21.1.Энэ хуулийг зөрчсөн хүн, хуулийн этгээдэд Эрүүгийн хууль, эсхүл Зөрчлийн тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ."	1 дүгээр зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.2.2, 14.2.3 дахь заалтын "регистрийн" гэснийг "иргэний бүртгэлийн" гэж өөрчилсүгэй. 2 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

1.2.Хуулийг хэрэгжүүлэх явцад гарч байгаа эерэг, сөрөг үр дагавар:

Энэхүү хуулийг хэрэгжүүлж эхэлснээр дараах эерэг үр дагаврууд гарсан байна. Үүнд:

- иргэд үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхээ эдлэх нөхцлийг бүрдүүлсэн;
- Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилготой бие даасан байгууллага СӨХ-өө сууц өмчлөгчид байгуулан ажиллах боломж бүрдсэн;
- Хувийн сууц өмчлөгчид өөрийн үл хөдлөх хөрөнгөдөө СӨХ-өөрөө дамжуулан хөрөнгө оруулалт хийдэг болсон гэх мэт.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийг хэрэгжүүлснээр гарч байгаа эдгээр эерэг үр нөлөөнөөс илүүтэйгээр уг хуулийг хэрэгжүүлэхэд практикт тулгамдаж байгаа асуудлуудыг тодорхойлох нь уг хуулийн хэрэгжилтийг дүгнэх, цаашид хэрхэн боловсронгуй болгох талаар санал, зөвлөмж, дүгнэлт гаргахад ач холбогдолтой гэж үзэж, хуулийн хэрэгжилттэй холбоотой тулгамдаж байгаа болон нийтлэг тохиолдож байгаа хүндрэлтэй асуудлуудыг тодорхойлох зорилгоор сууц өмчлөгч иргэд, СӨХ болон холбогдох мэргэжлийн байгууллагуудын төлөөлөлтэй уулзалт, хэлэлцүүлгийг НЗДТГ-аас зохион байгуулж, нийтлэг тулгамдаж байгаа хүндрэлтэй асуудлуудыг түүвэрлэн, уг асуудлыг шийдвэрлэж буй хуулийн зохицуулалтын хэрэгжилтийг үнэлж дүгнэн, шийдвэрлэх арга замын талаар санал, зөвлөмж дэвшүүллээ. Мөн энэ асуудлаар өмнө нь зохион байгуулагдаж байсан хэлэлцүүлэг, хурлын тэмдэглэл болон бусад мэдээллүүдийг ашиглав. (Хүснэгт 1-ийг үзнэ үү).

Хүснэгт 1

СӨХ-НЫ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНД ТУЛГАРЧ БАЙГАА ХҮНДРЭЛТЭЙ АСУУДАЛ, ТЭДГЭЭРИЙГ ШИЙДВЭРЛЭХ АРГА ЗАМ

д/д	Хүндрэлтэй асуудал	Дүгнэлт, санал, зөвлөмж
0	1	2
1.	Сууц өмчлөгчид төлбөрөө бүрэн төлдөггүй, СӨХ-д НД, ХХОАТ ногдуулдаг, тогны мөнгийг ААНБ-ын тарифаар тооцдогоос СӨХ өрийн дарамтанд ордог.	<u>Дүгнэлт:</u> - СӨХ-ийн төлбөрийг төрийн байгууллагаас тогтоосон шийдвэр байхгүйгээс СӨХ-үүд өөр өөрөөр тогтоож байна. - СӨХ-ийн төлбөрийг хэрхэн төлөх, түүнийг төлөхгүйгээс ямар үр дагавартай болох талаар сууц өмчлөгчид ойлголт байдаггүй. - СӨХ-ийн төлбөрөө төлөхгүй тохиолдолд ямар хариуцлага хүлээх талаар зохицуулалт байхгүй. - Сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн <u>Санал, зөвлөмж:</u> - СӨХ-ийн төлбөрөө заавал төлөөгүй тохиолдолд алданги, торгууль тооцдог, хариуцлага хүлээлгэдэг байх; - СӨХ-ны үйлчилгээ, цэвэрлэгээ, харуулын ажил гүйцэтгэж байгаа тэтгэврийн насны хүмүүсийг НД, ХХОАТ-с чөлөөлөх; - Сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн цахилгааны төлбөрийг иргэний тарифаар тооцох.
2.	СӨХ-ны төлбөрөө төлөхгүй байгаа айл	<u>Дүгнэлт:</u>

	өрх нийтийн эзэмшлийн эд зүйл хэрэглэхэд ямар нэг хориг байхгүй.	- СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуульд СӨХ-ийн төлбөр гэсэн нэр томъёо байхгүй боловч тус хуулийн 13.2.4-т зааснаар сууц өмчлөгч нь өөрийн сууцны доторх засвар, үйлчилгээний бүх зардлыг хариуцахаас гадна мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээний хөлсийг төлөх үүрэгтэй боловч энэхүү үүргээ зөрчсөн бол ямар хариуцлага хүлээх талаар зохицуулалт байхгүй байна. - СӨХ-ны дээд зөвлөлийн Тэргүүлэгчдийн хурлын 2014 оны 04 дүгээр сарын 01-ний өдрийн №6 тоот тогтоолоор СӨХ-д төлөх төлбөрийн хэмжээний тарифыг дараах байдлаар тогтоосон байна: - Айл өрхийн 1м2-аас авах ЗҮХуримтлалд 200-300 төгрөг; - Цэвэрлэгээний хөлс нэг өрхөөс 1500-10000 төгрөг; - Жижүүр, харуулын урамшуулал цалин нэг өрхөөс 5000-100000 төгрөг; - Лифтний төлбөр нэг өрхөөс 8000-10000 төгрөг; - СӨХ-ны ашиглах эрх бүхий газар дээр баригдсан ТҮЦ болон бусад объектоос 1м2-аас 3000-8000 төгрөг. - Хэрэв сууц өмчлөгчид хуулийн хүрээнд засвар үйлчилгээний хөлс, зардал үндэслэлтэй эсэхийг Шударга өрсөлдөөн хэрэглэгчийн төлөө газарт хандаж шийдвэрлүүлэх эрхтэй байна. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - Сууц өмчлөгч СӨХ-д төлөх ёстой төлбөрөө төлөхгүй тохиолдолд ямар хариуцлага хүлээх; - тухайн орон сууцанд оршин сууж байгаа түрээслэгч СӨХ-ийн төлбөр төлдөг, төлөхгүй бол хариуцлага хүлээдэг байх зохицуулалтыг хуульд тусгах;
3.	Байраа түрээсэлж байгаа, зарж байгаа айл өрх, ААНБ СӨХ-ны төлбөрөө төлдөггүй	<u>Дүгнэлт:</u> - Сууц өмчлөгч байраа бусдад түрээсэлсэн тохиолдолд түрээслэгч СӨХ-ийн төлбөр төлөхгүй байна. - СӨХ-ийн төлбөрийн өртэй байсан орон сууцыг худалдан авсан сууц өмчлөгч өмнөх өр төлбөрийг төлөхгүй байна. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - Тухайн орон сууц өмчлөгч, түрээслэгч нэгэн адил СӨХ-ийн төлбөр төлдөг байх; - орон сууц өмчлөх эрхийг бусдад шилжүүлэхэд СӨХ-ийн тодорхойлолтыг шаарддаг байх зохицуулалтыг хуульд тусгах.
4.	Нохой муур тэжээвэр амьтантай айл өрх ямар нэг хариуцлага хүлээхгүй байна.	<u>Дүгнэлт:</u> - Тэжээвэр амьтантай айл бусад айлуудтай харьцуулахад СӨХ илүү анхаарал хандуулах шаардлагатай байдаг; - Тэжээвэр амьтдыг салхилуулах, орц, лифтэнд авч явах үед аюулгүй байдлыг хангах, орчныг бохирдуулахаас сэргийлэх, бохирдуулсан тохиолдолд цэвэрлэгээ хийх зэрэг асуудлуудыг тодорхой зохицуулсан зохицуулалт байхгүй байна. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - Тухайн орон сууцанд амьтан тэжээж байгаа сууц өмчлөгч, түрээслэгч СӨХ-ийн төлбөрийг тодорхой хэмжээгээр нэмэгдүүлсэн хэмжээгээр төлдөг байх;

5.	Барилгын дээвэр, гадна фасад зэрэг өндөр өртөгтэй ажлыг СӨХ хийх боломжгүй байна.	<u>Дүгнэлт:</u> - СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийн 16.6-д “Орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат зэрэгт их засвар хийх үед их хэмжээний хөрөнгө шаардагдах бол барилгын хяналтын байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс нэг удаа санхүүжүүлж болно” гэж заасан⁴ байх тул бусад тохиолдолд СӨХ хариуцахаар байна. - СӨХДЗ, НЗДТГ, УБЗАА, Германы олон улсын хамтын ажиллагааны байгууллага (GIZ) болон “Даян дэлхийн ногоон хөгжлийн байгууллага”-тай хамтран “Угсармал орон сууцны дулаан алдагдлыг бууруулах төсөл”-ийг хэрэгжүүлж байгаа ба уг төслийн хүрээнд нийт 1077 блок барилгыг дулаалах шаардлагатай гэсэн судалгаа гарч, 2021 оны байдлаар нийт 96 байрыг дулаалсан бол 2022 онд 42 барилгыг дулаалахаар төлөвлөсөн байна. Мөн НЗДТГ, Беларусь Улсын “Могилёвлифтмаш” компанитай хамтран 180 цахилгаан шатыг шинэчлэх ажлыг эхлүүлсэн байна. <u>Санал, зөвлөмж</u> - Барилгын баталгаат засварын хугацаанд тухайн барилгыг барьсан барилгын компани засаж сайжруулах; - Орон сууцны барилгын засвар үйлчилгээний хуримтлалын сан бүрдүүлж ашиглах зохицуулалтыг бий болгох.
6.	СӨХ-д газар ашиглах эрх олгохоос өмнө барилгын компани объект барих, харуулын байрыг өмчлөх зэргээр иргэдийн эрхийг зөрчдөг.	<u>Дүгнэлт:</u> - Газрын тухай хуулийн 44 дүгээр зүйлийн “44¹.7.Сууц өмчлөгчдийн холбоонд ашиглуулах орчны газрын хэмжээг тогтоохдоо Барилгын тухай хуулийн 8 дугаар зүйл болон барилгын холбогдох норм, дүрмийг баримтална.”, “44¹.8.Сууц өмчлөгчдийн холбоонд ашиглуулах орчны газрын ерөнхий төлөвлөгөөг аймаг, нийслэлийн газрын асуудал эрхэлсэн алба болон хот байгуулалтын алба хамтран батална.” гэсэн зохицуулалтуудыг захиргааны байгууллагууд мөрдөхгүй байна. <u>Санал, зөвлөмж</u> - Орон сууцны барилгын зураг төсөлд тухайн орон сууцны суурийн болон орчны газрын хэмжээ, хил заагийг тодорхойлох; - Орон сууцны суурийн болон орчны газраар тусгагдсан газарт тухайн орон сууцны барилгын сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн болон нийтийн эдэлбэрийн барилга байгууламжаас өөр барилга байгууламж барихыг хориглох; - Газрын тухай хуулийн 44¹-ийн 8-д зааснаар нарийвчилсан тооцоо судалгаа хийсний дараа СӨХ-д ашиглуулах орчны газрын ерөнхий төлөвлөгөөг баталж, түүнд хаана байршилтай, хэчнээн хэмжээний газрыг СӨХ-д ашиглуулж болохыг тусгасан байх шаардлагатай байна.
7.	Барилгын зураг төсөлд хогийн цэг болон хог тээвэрлэх асуудлыг тусгахгүй байгаагаас СӨХ	<u>Дүгнэлт:</u> - Орон сууцны барилгыг барих зураг төсөлд хог хаягдлын цэг, түүнийг тээвэрлэх орц гарцыг тоорхой тусгаж өгөөгүй, захиргааны байгууллага хяналт тавьж, шаарддаггүйгээс хогийн цэггүй, хог хаягдлыг тээвэрлэх орц гарцгүй орон сууцнууд баригдсан байна.

- ⁴ Энэ зохицуулалтын хүрээнд Улсын болон орон нутгийн төсвөөс 2005-2012 онд 597 дээврийн их засварт 10.8 тэрбум төгрөг, 444 цахилгаан шатны их засварт 16.8 тэрбум төгрөг зарцуулсан бол 2013-2023 онд

	тэдгээрийг гүйцээж хийдэг.	- Гаднаа хогийн цэггүй орон сууцны оршин суугчид хогоо ил задгай хаях, хажуу зэргэлдээ байрны хогийн цэгт аваачиж хаях зэргээр маргаантай асуудлууд бий болж байна. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - Орон сууцны барилгын зураг төсөлд тухайн орон сууцны хогийн цэг байрлах газрын хэмжээ, хог тээвэрлэх орц гарцын хил заагийг тодорхойлж тухайн байрлалд өөр барилга байгууламж барихыг хориглох; - Батлагдсан зураг төслийн дагуу баригдсан эсэхийг хүлээн авах байгууллага хяналт тавьж, зөрчлийг арилгуулдаг байх; - СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийг Хог хаягдлын хуультай уялдуулсан зохицуулалтыг тус тус бий болгох.
8.	Орон сууцны хонгил болон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөөнд үйл ажиллагаа явуулах, амьдрах зөвшөөрөл олгож байгаа нь буруу бөгөөд тэд ямар нэг үүрэг харуцлага хүлээдэггүй, СӨХ-ны дүрэм, журмыг мөрддөггүй.	<u>Дүгнэлт:</u> - Орон сууцны техникийн зориулалттай зарим өрөө доод хонгил, шатны доорх зайнд түрээсийн гэрээ, эзэмших эрхийн бичиг, зарим эрх бүхий албан тушаалтны бичгийн болон аман шийдвэрээр амьдралын гачигдалтай айл болон хүн амьдарч орон сууцны зориулалтаар түүнийгээ засан сайжруулж эзэмшсээр ирсэн ба одоо ч ийм айл өрх тэнд амьдарч байна. Эдгээр хүмүүс нь Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.4-т зааснаар тухайн байшинд үйл ажиллагаа явуулж байгаа СӨХ-ны гишүүн төдийгүй сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч мөн юм. - Дээрх өрөө, сууцны болон тэнд амьдардаг айл өрхийн талаар зохицуулсан хуулийн зохицуулалт байхгүй боловч Улсын Их Хурлын 2003 оны 6 дугаар сарын 18-ны өдрийн 27 дугаар тогтоолын 2-т "орон сууцны байшин дахь техникийн өрөөг магадлан шинжлэх хэсгийн дүгнэлтээр хүн амьдрах шаардлага хангасан, орон сууцны зориулалтаар ашиглах боломжтой гэж тогтоогдсон тохиолдолд ..." хувьчилж болохоор заасан байна. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - Нийтийн зориулалттай орон сууцны хонгил болон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөөг хувьчилж авсан эсхүл түрээсэлж амьдарч байгаа айл өрх болон үйл ажиллагаа эрхэлж байгаа иргэн, ААНБ нь тухайн орон сууцыг хамаарч байгаа СӨХ-ийн гишүүн байхаар хуульчлах; - орон сууцны хонгил болон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөөг хувьчилж авсан эсхүл түрээсэлж амьдарч байгаа айл өрх болон үйл ажиллагаа эрхэлж байгаа иргэн, ААНБ-д тухайн СӨХ-ийн гишүүн болох талаар болон СӨХ-ийн тухай хууль тогтоомж, СӨХ-ийн дүрэм, журмыг хэрэгжүүлэх талаар сургалт, сурталчилгаа хийдэг байх.
9.	СӨХ-д ашиглуулах ёстой орон сууцны байшингийн дундах газрыг бусдад эзэмшүүлсэн, СӨХ-орчны газаргүйгээс сууц өмчлөгчдийн эрүүл, аюулүй орчинд амьдрах эрх зөрчигддөг, СӨХ тэднийг хамгаалах, үйлчилгээ үзүүлх боломжгүй болдог.	<u>Дүгнэлт:</u> - Орон сууцны байшингийн орчны газрын ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, хамгаалах, оршин суугчдад үйлчлэх тэдний ая тухтай байдлыг хангах, үйлчлэх үүрэгтэй СӨХ нэлээд хязгаарлагдмал эрх, үүрэгтэй байна. Тухайлбал: - СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийн 3 дугаар зүйлийн "өмчлөх" гэсэн ойлголт нь Иргэний хуулийн 142, 146, 148 дугаар зүйл болон бусад заалтуудаар, "эзэмших" гэсэн ойлголт нь мөн хуулийн 89-97 дугаар зүйлд зааснаар, "ашиглах" гэсэн ойлголт нь Газрын тухай хуулийн 44¹ дүгээр зүйлд зааснаар тус тус зохицуулагдахын дээр Газрын тухай хуулийн 44¹

		дүгээр зүйлд зааснаас бусад газар эзэмших, ашиглахтай холбоотой заалтууд СӨХ-д хамаарахгүй байна; СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХууль болон Газрын тухай хуульд нийтийн зориулалттай байшингийн орчны газрыг СӨХ-д ашиглуулах асуудлыг төлөвлөх, баталгаажуулах, гэрээ байгуулах, хяналт тавих гэсэн үе шаттай хэрэгжихээр заасан боловч үе шатны ажлын дараалал, зааг, ялгаа, хэрэгжүүлэх субъектийн талаар хуульд нарийвчлан тусгагдаагүй тул ажил цалгардах, маргаан гарах байдал ажиглагдаж байна. СӨХ-д ашиглуулах газрын асуудлыг шийдвэрлэхдээ орчны газрыг тухайн орон сууцны барилгын зураг төсөл батлах, баригдсан барилгыг улсын комисс хүлээж авах үйл ажиллагаатай уялдуулахгүй байгаагаас зарим тохиолдолд орчны газаргүй болох тохиолдол цөөнгүй гарч байна. Улсын Их Хурлын 2005 оны 7 дугаар сарын 01-ний өдрийн 43 дугаар тогтоолоор анх нийтийн зориулалттай хувьчлагдсан орон сууцны байшингийн орчны газрын үзлэг, тооллого явуулах ажлыг журамласны дээр 2008 оны 6 дугаар сарын 8-ны өдөр Нийслэлийн нутаг дэвсгэр дэх нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин, орчны газрыг СӨХ-д ашиглах тухай харилцан ойлголцлын санамж бичигт Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд УБ хотын захирагч, Монголын сууц өмчлөгчдийн холбооны Дээд зөвлөлийн ерөнхийлөгч нар гарын үсэг зурж орчны газрыг СӨХ-д ашиглуулахад тавигдах шаардлагыг тодорхойлсон байна. СӨХ-дод ашиглуулсан газрын ашиглалт, арчлалт, хамгаалалтад оршин суугчид болон холбогдох захиргааны байгууллага, СӨХДЗ, орон сууц ашиглалтын газар хяналт тавих, мэргэжлийн удирдлагаар хангах чиг үүрэг хангалтгүй хэрэгжиж байна. Дэд бүтцийн хөгжлийн сайдын 2000 оны 93 дугаар тушаалаар нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын зориулалт, төлөвлөлтийг өөрчлөхөд тавих шаардлага, зөвшөөрөл олгох, хяналт тавих журам, Нийслэлийн Засаг даргын 2002 оны 306, 2005 оны 511 дугаар захирамжаар инженерийн шугам сүлжээний эзэмшлийн зааг, харьяалал тогтоож, орон сууцны нэгдүгээр давхрын зориулалтыг өөрчилсөн байруудын талаар авах арга хэмжээг журамласан зохицуулалтуудыг нэг мөр хэрэгжүүлэх, хэрэгжилтэд нь хяналт тавих ажил хангалтгүй байна. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга барих зураг төсөл, холбогдох зөвшөөрөлд тухайн орон сууцны барилгын суурийн болон орчны газрын хэмжээг тооцож, төлөвлөх, хэрэгжилтэд нь хяналт тавих; - Газрын тухай хуульд СӨХ-д газар ашиглах эрх олгох асуудлыг нарийвчлан тусгах.
10.	СӨХ үйл ажиллагаа явуулах өрөөний стандарт байхгүй, ихэвчлэн харанхуй өрөө эсхүл гараашны хонгил байдаг нь СӨХ-ийн ажилчдын эрүүл ахуй, хөдөлмөрийн	<u>Дүгнэлт:</u> - Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын зураг төсөлд тухайн орон сууцны СӨХ-ийн өрөө, тасалгааг тусгаж өгөхгүй байгаагаас СӨХ-ийн ажилтнууд өрөө тасалгай байхгүй, ая тухгүй нөхцөлд ажиллах тохиолдол гарч байна. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - Орон сууцны барилгын зураг төсөлд тухайн орон сууцны СӨХ-д зориулсан өрөө, тасалгааны хэмжээ, байршлыг тусгаж, түүнийг өөр зориулалтаар ашиглахыг хориглох;

	аюулгүй байдал, стандартад нийцдэггүй.	- Батлагдсан зураг төслийн дагуу баригдсан эсэхийг хүлээн авах байгууллага хяналт тавьж, зөрчлийг арилгуулдаг байх; - СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийг Орон сууцны тухай хуультай уялдуулсан зохицуулалтыг тус тус бий болгох.
11.	Хууль хэрэгжүүлэх талаар сургалт, сурталчилгаа хийхгүйгээс сууц өмчлөгчид болон СӨХ-ийн удирдлагууд үүргээ мэдэхгүй байна.	<u>Дүгнэлт:</u> - Орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв болон орон нутгийн захиргааны байгууллага, СӨХДЗ-ын үйл ажиллагааны тайланг судалж үзэхэд сууц өмчлөгчид, СӨХ-д зориулсан сургалт, сурталчилгаа хийсэн тухай мэдээ, мэдээлэл, тоо баримт байхгүй байна. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - СӨХ-ийн удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүд болон хорооны хэсгийн ахлагч нарт СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай холбоотой хууль тогтоомжийн талаар сургалт, семинар зохион байгуулах, тэднийг чадавхжуулах арга хэмжээг тогтмол зохион байгуулах; - Сууц өмчлөгч нарт СӨХ-ийн үйл ажиллагаанд хэрхэн оролцох, түүний ач холбогдол, үр дагавар, үүрэг хариуцлагынх нь талаар сургалт, сурталчилгаа тогтмол хийдэг байх.
12.	СӨХ-үүд сууц өмчлөгчдөө тайлангаа тавьдаггүй.	<u>Дүгнэлт:</u> - СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийн 7.2.4-т зааснаар СӨХ-ийн тайланг зөвхөн бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэх асуудалд хамаарч байх боловч тайлангаа хэлэлцүүлсэн талаар тоо баримт хангалтгүй, хэлэлцүүлдэггүй гэсэн санал, шүүмж их гарч байна. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - СӨХ-ийн үйл ажиллагаа ил тод, шилэн байх; - Тайлангаа цахим хуудастаа тогтмол байршуулдаг байх асуудлыг хуульчлах.
13.	СӨХ болон Хороо ажлын уялдаатай ажиллахгүй байна. СӨХ-ийг инженерийн байгууламжийн талаар ямар ч мэдлэггүй хүмүүс хариуцаж байна.	<u>Дүгнэлт:</u> - СӨХ-д шугам сүлжээ, инженерийн байгууламжийн арчлалт хамгаалалтын ажил ихээр хийгддэг тул энэ талын мэдлэгтэй удирдлага, ажилтан ховор, сууц өмчлөгчид СӨХ-ийн төлбөрөө бүрэн төлдөггүйгээс уг асуудлыг шийдвэрлэхэд хөрөнгийн болон хүний нөөцийн хувьд хүндрэлтэй байдаг байна. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - СӨХ-ийн удирдлага, ажилтнуудад орон сууцны инженерийн байгууламж, шугам сүлжээ, тохижилтын талаар мэдлэгтэй эсхүл сургалтад хамрагдсан хүн томилдог байх; - СӨХ-г байгуулах зөвшөөрөл өгөхдөө захиргааны байгууллага тодорхой хяналт тавьж, СӨХ Хороотойгоо хамтран ажиллах гэрээ байгуулдаг байх.
14.	СӨХ-ны мөнгөөрөө гараашны засвараа хийгээд байдаг боловч гараашнаас ямар нэг төлбөр авдаггүй.	<u>Дүгнэлт:</u> - Орон сууцны гараашиг тодорхой тооны иргэд өмчилж авсан байдаг боловч түүний цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, харуул хамгаалалтыг СӨХ хариуцаж байна. - Гараашийг өмчлөх эрхтэй сууц өмчлөгчид бусад сууц өмчлөгчийн нэгэн адил үүрэг хүлээж, төлбөр төлдөг байна. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - Авто зогсоол өмчлөгч гараашны цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, цахилгаан, дулааны төлбөрийг нэмэлтээр төлдөг байх шаардлагатай байна.
15.	Сууц өмчлөгчдийн идэвх оролцоо муу,	<u>Дүгнэлт:</u>

	СӨХ хурлаа хийж чаддаггүй.	- Аливаа СӨХ сууц өмчлөгчдийн идэвх, оролцоо муу байгаагаас СӨХ-ийн хурлаа хийж чаддаггүй байна. - Сууц өмчлөгчид ихэвчлэн биечлэн оролцохыг хүсдэггүй байна. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - СӨХ-ийн хурлыг хялбар аргаар хийх олон хэлбэрийг хуульчлах, ялангуяа цахимаар оролцох боломжийг нэмэгдүүлэх; - Хурал хийх зар, хэлэлцэх асуудлын талаар мэдээллийг хүргэсэн боловч хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр оролцоогүй тохиолдолд хэлэлцэж байгаа асуудлыг дэмжиж байгаад тооцох.
16.	СӨХДЗ-ийн гишүүн СӨХ мэдээллээр хангагдаж бусад СӨХ орхигддог.	<u>Дүгнэлт:</u> - СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуульд СӨХДЗөвлөл байгуулах болон ямар нэг чиг үүрэг хэрэгжүүлэх талаар ямар нэг зохицуулалт байхгүй байна. - Энэхүү байгууллага нь Төрийн бус байгууллагын тухай хуулийн дагуу байгуулагдсан бөгөөд дүрэмд заасан чиг үүргээ хэрэгжүүлдэг байна. - СӨХДЗ дүрэмдээ үйл ажиллагааны үндсэн чиглэл, сууц өмчлөгчид, СӨХ-дын эрх ашгийг хамгаалах, тэдний үйл ажиллагааг дэмжих, арга зүйн удирдлагаар хангах, инженерийн хангамжийн байгууллагуудтай хамтран ажиллаж их засвар, өвлийн бэлтгэл ажлыг хангуулах, СӨХ-дыг шаардлагатай мэдээлэл лавлагаа, гарын авлагаар хангах, сургалт семинар зохион байгуулж, харилцан туршлага солилцуулах, сууц өмчлөгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагын хувьд холбоодын санхүүгийн үйл ажиллагаанд хяналт шалгалт хийж зөрчлийг арилгуулах, орон сууцны байшингийн ашиглалтын түвшинг тогтоох зэрэг чиг үүрэг хэрэгжүүлэхээр тусгасан байна. - СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийн 7.2.6-д зааснаар СӨХ-г төрийн бус байгууллагад элсүүлэх, гишүүнээс гаргах эрх бүх гишүүдийн хуралд байна. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - СӨХДЗ нь дүрэмдээ заасны дагуу гишүүн болон гишүүн бус СӨХ-д адил үйлчилдэг, тэдний эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалдаг байх; - СӨХ-ийн төлбөр тооцох аргачлалыг холбогдох төрийн захиргааны төв байгууллага баталдаг байх зохицуулалтыг бий болгох.
17.	Шинээр ашиглалтад орж байгаа орон сууцны хорооллыг барьсан барилгын компани өөрсдөө дур мэдэн СӨХ байгуулж, төлбөр нэхдэг	<u>Дүгнэлт:</u> - Иргэд СӨХ-өө байгуулах идэвх санаачилга гаргадаггүй, тухайн барилгыг барьсан компанидаа даатгачихвал илүү найдвартай гэж бодох нь элбэг байна. - Барилгын компанийн байгуулсан СӨХ нь ихэвчлэн эхний 3 жил ажиллаад өр төлбөртэй, зарим тохиолдолд инженерийн барилга байгууламжийг эрх бүхий байгууллагад нь бүртгүүлээгүй, захиалга авахдаа анх харуулж байсан зураг шигээ хүүхдийн талбай, машины зогсоол, гаднах тохижилтын ажлуудыг хийхгүйгээр орхих явдал гарч байгаа нь сууц өмчлөгчид болон шинээр байгуулагдах СӨХ-д хор хохиролтой байна. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - Барилгын компаниуд СӨХ байх, ашиг сонирхлын зөрчилд ордоггүй байх талаар хуульд шаардлагатай зохицуулалтыг тусгах;

		- Барилга хүлээж авахад СӨХ-ны дээд зөвлөлийн төлөөлөл юм уу? оршин суугчдын төлөөллөөс оролцуулах; - Сууц өмчлөгчдөд СӨХ-ийн үйл ажиллагаа, ач холбогдол, түүнийг хэрхэн байгуулах талаар сургалт, сурталчилгаа хийдэг байх шаардлагатай.
18.	СӨХ хуулийн этгээдийн эрхгүй байгаа нь шүүхэд хандах эрхгүй болох эрсдэлтэй байдаг.	<u>Дүгнэлт:</u> - Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.3-т Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байхаар, харин СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийн 7.2.6-д СӨХ-г ТББ-д хамааруулсан байж болохоор тус тус хуульчилсан. Дээрх заалтуудаас үүдэлтэйгээр СӨХ шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй, эрхгүй гэсэн асуудал хөндөгддөг байна. - Иргэний хуулийн 149.1-д зөрчил гаргасан сууц өмчлөгчийг бусад өмчлөгчид нь холбооны гишүүнээс гаргах, сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхийг шаардах, 149.2-т сууц өмчлөгч сайн дураар гаргасан зөрчлөө арилгахгүй бол орон сууц өмчлөгчдийн холбоо өөрийн төлөөлөгчөөрөө дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй байгаа тул СӨХ-г төлөөлж, гүйцэтгэх захирал шүүхэд иргэний шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж болно. - Захиргааны хэрэг хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.7-д зааснаар нэхэмжлэл гаргах эрхтэй субъект нь иргэн, хуулийн этгээд байна гэж тодорхойлсон тул захиргааны хэргийн шүүхэд СӨХ болон түүний гүйцэтгэх захирал нэхэмжлэл гаргах эрхгүй байна. Харин тухайн СӨХ-ны гишүүдийн санал, хүсэлтийг үндэслэн СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал нь түүний итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөрөө дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж болно. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - Сууц өмчлөгчид, СӨХ-ийн удирдлагад шүүхэд хэрхэн хандаж болох талаар тайлбарлан таниулах, хууль эрх зүйн сургалт сурталчилгаа хийдэг байх шаардлагатай.
19.	Дүүргийн Засаг дарга СӨХ-ийг бүртгэж, гэрчилгээ олгож байгаа боловч явцын дундах өөрчлөлтийг бүртгэхгүйгээс маргаан их гарч байна.	<u>Дүгнэлт:</u> - Дүүргийн Засаг дарга зөвхөн шинээр СӨХ байгуулах зөвшөөрөл олгож бүртгэл хийж байна. - СӨХ-үүд байгуулагдсаны дараа түүний удирдлага, бүтэц зохион байгуулалтад өөрчлөлт ороход бүртгэл хийгдэхгүй байна. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - Дүүргийн Засаг дарга СӨХ шинээр үүсэх болон явцын өөрчлөлтийг бүртгэдэг байх зохицуулалтыг бий болгох шаардлагатай.
20.	СӨХ-ийн эрх барих дээд байгууллага нь Гүйцэтгэх захиралд мэдэгдэхгүйгээр СӨХ-ийн данс хаалгадаг, хувийн дансаараа гүйлгээ хийдэг зөрчил гарч байна.	<u>Санал, зөвлөмж:</u> - СӨХ-ийн үйл ажиллагаа ил тод, шилэн байх; - Тайлангаа цахим хуудастаа тогтмол байршуулдаг байх; - СӨХ-ийн удирдлагуудын чиг үүрэг, хариуцлагатай холбоотой асуудлыг нарийвчлан хуульчлах.
21.	Тусгай хамгаалалттай газар нутагт баригдсан орон сууцанд Дүүргийн	<u>Дүгнэлт:</u> - Тусгай хамгаалалттай газар нутагт Байгаль орчин аялал жуулчлалын сайдын тушаалаар аялал, жуулчлал түр отоглох орон байрны зориулалтаар газар ашиглаж байгаа хуулийн этгээд тухайн газартаа нийтийн зориулалттай орон

	Засаг дарга СӨХ байгуулах зөвшөөрөл олгож байгаа нь хууль зөрчиж байна. ТХГН-д байгуулагдсан СӨХ-д газар ашиглах эрх олгох уу?	сууц барьж СӨХ байгуулсан тохиолдол цөөнгүй байгаа нь захиргааны байгууллага ТХГНТХ-ийг зөрчиж байгаа үйлдлийг дэмжсэн буюу өөрт нь хуулиар олгогдоогүй чиг үүргийг хэрэгжүүлсэн байна. Тухайлбал, Пийс виллаж СӨХ, Астра вилла СӨХ гэх мэт. - Энэ тохиолдолд тухайн СӨХ-д орон сууцны суурийн болон орчны газрыг эзэмшүүлэх асуудлыг шийдвэрлэх нь Газрын тухай хуультай зөрчилдөж байна. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - ТХГН-т баригдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга, амины орон сууцны хороолол СӨХ байгуулж болох эсэх, СӨХ-д нь газар ашиглах эрх олгох эсэх асуудлыг зохицуулсан зохицуулалтыг Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай хууль болон СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ, Газрын тухай хуульд нэмж тусгах шаардлагатай.
22.	СӨХ-ийн тамга, тэмдэг түших журам нь тодорхойгүй, түүнийг зохицуулах шаардлагатай.	<u>Дүгнэлт:</u> - СӨХ-ийн тамга тэмдгийн хадгалалт, хамгаалалттай холбоотой маргаан цөөнгүй гарч, шүүх хуулийн байгууллага шийдвэрлэдэг байна. - СӨХ-ийн тамга, тэмдэг хамгаалах, хадгалахтай холбоотой асуудлыг Засгийн газрын 2021 оны 226 дугаар тогтоолоор батлагдсан "тамга, тэмдэг, барааны тэмдэг, хэвлэмэл хуудас хийлгэх, хэрэглэх журам"-аар зохицуулсан байна. Энэхүү журмын 6.1-д зааснаар СӨХ-үүд тамга, тэмдгээ ажлын байрандаа сейфэнд хадгалах ёстой боловч энэ шаардлагыг хангахгүй байх тохиолдол элбэг байна. - Ихэвчлэн тамга тэмдэг хадгалах, хамгаалах зохицуулалтаа мэддэггүй улмаас зөрчил гарч байна. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - СӨХ-ийн тамга, тэмдэг хамгаалах, хадгалахтай холбоотой журмын талаар сургалт, сурталчилгаа хийх, мэдээлэл түгээх ажлыг тогтмол зохион байгуулдаг байх.
23.	Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл тодорхойгүйгээс маргаан гардаг.	<u>Дүгнэлт:</u> - СӨХ-үүд СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 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 хамаарч байгаа эд хөрөнгийн бүртгэлийг зохих ёсоор хийдэггүйгээс СӨХ-ийн өмч мөн, биш гэсэн маргаан гарч байна. <u>Санал, зөвлөмж:</u> - СӨХ дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэнэ, бүртгүүлнэ гэдэг нь өмчлөгч, эзэмшигч өөрийн хөрөнгө, өмчийн зүйлийг эрх бүхий байгууллагад бүртгүүлнэ гэсэн ойлголтоос өөр ойлголт юм. Сууцны байшин болон ямар хэмжээтэй, юунд зориулагдсан хэчнээн тооны, ямар үнэлгээтэй хөрөнгө СӨХ-ны хамгаалалтад байна вэ гэдгийг харуулах, улсын нэгдсэн тоо бүртгэлд зориулагдсан тооцоо судалгааг СӨХ-ны хөрөнгийн бүртгэл гэж үзэх нь зүйтэй⁵ гэж УДШ зөвлөсөн байгааг анхаарах шаардлагатай байна.

⁵ Улсын дээд шүүхийн зөвлөмж. 2011 оны 06 сарын 30-ны өдрийн дугаар 01.

Эдгээр тулгамдсан асуудлыг шийдвэрлэхийн тулд СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ болон холбогдох бусад хууль тогтоомжийг боловсронгуй болгох шаардлагатай бөгөөд энэ талаар энэхүү судалгааны тайлангийн 4.1 дэх хэсэгт тусгасан болно.

1.3.СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай холбоотой шүүхийн практик:

Захиргааны хэргийн анхан болон давж заалдах, хяналтын шатны шүүхээс 2008-2011 онд улсын хэмжээнд, 2018-2022 онд нийслэлийн хэмжээнд СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай холбоотой хэрэг хянан шийдвэрлэсэн шүүхийн практикийг судалж үзлээ.

2008-2011 онд Аймаг, Нийслэлийн захиргааны хэргийн шүүхүүдийн шийдвэрлэсэн нийт хэргийн 1.4 хувь нь энэ төрлийн маргаан байсан ба мөн хугацаанд эдгээр хэргүүдээс давж заалдах шатны шүүхээр хянагдсан 31, хяналтын шатны шүүхээр хянагдсан 16 хэргүүдээс үзэхэд байшингийн хонгил болон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөөнд байгаа айл өрхөд захиргааны байгууллага, албан тушаалтан орон сууц эзэмших, өмчлөх эрхийг хууль бусаар олгосноос эрх хууль ёсны ашиг сонирхол зөрчигдөж, хохирч байна, СӨХ-ны орон сууцны байшингийн дунд бусдад газар эзэмшүүлснээс эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрх зөрчигдлөө гэсэн оршин суугчдын гомдол гарч байжээ⁶.

Шүүх дээрх үндэслэлээр гаргасан нэхэмжлэлээр захиргааны хэрэг үүсгэж, энэ хуулийн 4 /хуулийн нэр томьёо/, 12 /гүйцэтгэх захирал түүний эрх, үүрэг/, 15 /дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, орчны газар/, 18 /Засаг даргын бүрэн эрх/ дугаар зүйлийг баримтлахын зэрэгцээ Иргэний, Орон сууцны тухай, Газрын тухай, Орон сууц өмчлөх, Барилгын тухай хууль болон Монгол Улсын Их Хурлын тогтоолын холбогдох заалтуудыг баримтлан маргааныг шийдвэрлэсэн байна⁷.

Харин 2018-2022 онд Нийслэлийн хэмжээнд 9 дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд Сууц өмчлөгчдийн холбоотой хамааралтай нийт 5360 нэхэмжлэл гаргаж, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа явагдсан байх бөгөөд СӨХ-ийн төлбөрөө төлөхгүй байгаа, СӨХ-ийн ашиглах эрхтэй газрыг бусдын хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх тухай шаардлага бүхий нэхэмжлэлүүд ихэнх хувийг эзэлж байна.

Үүнд:

Нийт: 2673 иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа хийгдэж дараах байдлаар шийдвэрлэгдсэн байна. Үүнд:

- Зохигчийн эвлэрлийг баталж, хэргийг хэрэгсэхгүй болгосон- 888;
 - Хариуцагч нэхэмжлэлийн шаардлагыг хүлээн зөвшөөрсөн буюу биелүүлсэн-563,
 - Нэхэмжлэгч нэхэмжлэлээсээ татгалзсан-904 хэрэг.
- Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 106 дугаар зүйлийн 106.6-д заасан хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа шүүх хуралдааны үед нэхэмжлэгч нэхэмжлэлээсээ татгалзсан, хариуцагч нэхэмжлэлийн шаардлагыг хүлээн зөвшөөрсөн, зохигч эвлэрсэн хэргийн тоон үзүүлэлт.

Нийт: 593 иргэний хэрэг, үүнээс:

- Зохигчийн эвлэрлийг баталж, хэргийг хэрэгсэхгүй болгосон- 455 хэрэг,
- Хариуцагч нэхэмжлэлийн шаардлагыг хүлээн зөвшөөрсөн буюу биелүүлсэн-59,

⁶ Монгол Улсын дээд шүүхийн 2011 оны 06 дугаар сарын 30-ны өдрийн 01 дугаар зөвлөмж;

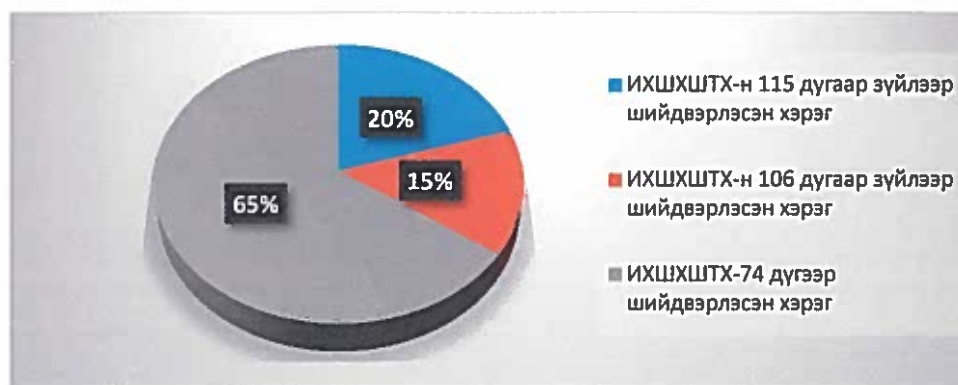
⁷ Мөн тэнд

- Нэхэмжлэгч нэхэмжлэлээсээ татгалзсан-79 хэрэг,
- Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 115 дугаар зүйл буюу анхан шатны шүүхээс хянан шийдвэрлэгдсэн шийдвэр.

Нийт: 825 шийдвэрлэгдсэн хэрэг, үүнээс:

- Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 115 дугаар зүйлийн 115.2.1-д заасан буюу нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж шийдвэрлэсэн- 410 хэрэг,
- Мөн хуулийн 115 дугаар зүйлийн 115.2.2-д заасан буюу нэхэмжлэлийн шаардлагын зарим хэсгийг хангаж, үлдсэнийг нь хэрэгсэхгүй болгосон- 285 хэрэг,
- Хуулийн 115.2.3-д заасан буюу нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгосон нийт 130 иргэний хэрэг.

График: 1 Иргэний хэрэг маргааныг шийдвэрлэсэн байдал:



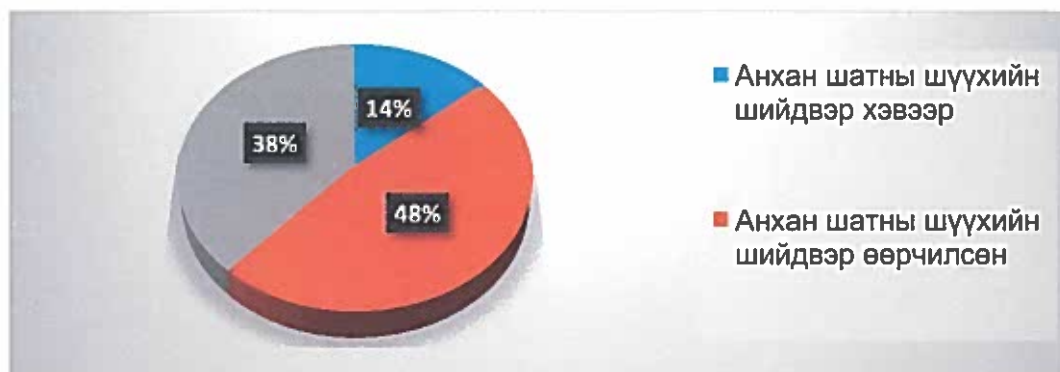
Дээрх тоон үзүүлэлтээс харахад анхан шатны шүүхийн практикт Иргэний хууль болон Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн дагуу нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт үйлчилгээний зардалтай холбоотой хэрэг маргаан дийлэнх хувийг эзэлдэг байна. Тус хэргийг хялбаршуулсан журмаар буюу шүүх хурлаар бус харин талууд харилцан тохиролцож эвлэрсэн, хариуцагч нэхэмжлэлийг шаардлагыг хүлээн зөвшөөрсөн нийт хэргийн 65 хувийг эзэлж байна.

-Давж заалдах журмаар хэрэг хэлэлцэж, шүүх хянан шийдвэрлэсэн магадлал:

- Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 167 зүйлийн 167.1-д заасан буюу давж заалдах гомдлыг хүлээж авах боломжгүй буюу үндэслэлгүй бол түүнийг хангахгүй орхиж анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээх-32 хэрэг,
- Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 167 дугаар зүйлийн 167.1.2-д заасан буюу анхан шатны шүүхийн шийдвэрт нэмэлт, өөрчлөлт оруулах-66 хэрэг,
- Мөн хуулийн 167 дугаар зүйлийн 167.1.3-д заасан буюу анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн зарим хэсгийг хүчингүй болгож бусад хэсгийг хэвээр үлдээх буюу өөрчлөх-45 хэрэг,
- Мөн хуулийн 167 дугаар зүйлийн 167.1.4-д заасан буюу анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг бүхэлд нь буюу зарим хэсгийг хүчингүй болгож хэргийг буюу нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгох-27 хэрэг,
- Мөн хуулийн 167 дугаар зүйлийн 167.1.5-д заасан буюу энэ хуульд заасан хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны журмыг ноцтой зөрчсөн гэж үзвэл

шийдвэрийг хүчингүй болгож дахин шийдвэрлүүлэхээр анхан шатны шүүхэд буцаасан- 49 хэрэг шийдвэрлэсэн байна.

График:2 Иргэний хэрэг маргааныг шийдвэрлэсэн байдал:



Анхан шатны шүүхийн шийдвэр, давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг зохигч, гуравдагч этгээд, тэдгээрийн төлөөлөгч буюу өмгөөлөгч хүлээн зөвшөөрөхгүй хяналтын шатны журмаар нийт 24 гомдол гаргасныг дараах байдлаар шийдвэрлэсэн байна.

- шийдвэр, магадлалыг хэвээр үлдээж, гомдлыг хангахгүй орхисон -17 хэрэг;
- шийдвэр, магадлалд нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан-2 хэрэг;
- магадлалыг бүхэлд нь буюу зарим хэсгийг хүчингүй болгож, шийдвэрийг хэвээр үлдээх буюу өөрчилсөн 5 хэрэг.

Эндээс дүгнэж үзвэл СӨХ-ийн үйл ажиллагаа болон СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ-ийн зохицуулалттай холбоотой хэрэг маргааны тоо жилээс жилд өсөж байна.

**ХОЁР. СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН
ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН
ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР
ДАГАВРЫГ ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ**

2.1.Төлөвлөх үе шат:

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийг хэрэгжүүлэх явцад нийтлэг тулгамдаж байгаа асуудлууд, практикт гарч байгаа эерэг, сөрөг үр дагаврыг дүгнэж, тэдгээр асуудлыг засаж залруулах талаар сууц өмчлөгч, СӨХ болон мэргэжлийн байгууллага, захиргааны байгууллагаас гарсан санал, зөвлөмж, шүүмж болон холбогдох бусад мэдээлэлд тулгуурлан дараах зарчмаар хуулийн хэрэгжилтийг үнэллээ.

Үүнд:

- Үнэлгээ хийх шалтгааныг үндэслэн үнэлгээ хийх хүрээг тодорхойлох;
- Үнэлгээ хийхээр сонгосон зүйл, хэсэгт тогтоосон шалгуур үзүүлэлт бүрээр тодорхой таамгийг дэвшүүлж, асуулт тавих замаар шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох ба томьёолсон шалгуур үзүүлтэд хариулт өгөх;
- СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн байх ёстой болон одоо байгаа түвшинд үнэлэх болон хууль тогтоомж хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших хэлбэрийг сонгон үнэлгээг хийх;
- Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолохдоо “зорилгодоо хүрсэн эсэх”, “практикт хир хэрэгжиж байгаа вэ” зэрэг асуултын хүрээнд үнэлгээг хийх.

2.1.1.Үнэлгээ хийх шалтгаан

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн зохицуулалтад үнэлгээ хийх дараах шалтгаанууд байна.

Үүнд:

- Захиргааны байгууллага хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх явцад хүндрэл, бэрхшээл үүсгэдэг зохицуулалтууд;
- Нийгмийн бүлэг, төрийн бус байгууллага хуулийн хэрэгжилттэй холбоотой тодорхой асуудлаар түүнийг өөрчлөх, шинэчлэх, эсхүл хүчингүй болгох талаар үндэслэл бүхий санал гаргасан зохицуулалтууд;
- Монгол Улсын Үндсэн хууль, олон улсын гэрээгээр тодорхойлсон хүний эрх, эрх чөлөө зөрчигдөж байгаа зохицуулалтууд;
- СӨХ-ийн үйл ажиллагаа ил тод биш, сууц өмчлөгчдийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалах үүргээ хэрэгжүүлэхгүй байгаа байдал;
- Сууц өмчлөгчид СӨХ-ийн үйл ажиллагаанд оролцох идэвх оролцоо сул, СӨХ-ийн төлбөрөө төлөхгүй байгаа байдал;
- Шинээр баригдаж байгаа барилгууд барилгын норм дүрэм, стандарт, сууц өмчлөгчдийн эрх, хууль ёсны сонирхолд нийцэхгүй байх тохиолдлууд гарч байгаа гэх мэт.

2.1.2.Үнэлгээ хийх хүрээ

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээний хүрээг тогтоох ажиллагааг “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-ын 3.3-т заасны дагуу хийх бөгөөд хуулийн зорилгыг хэрэгжүүлэхэд ач холбогдолтой, тулгамдаж буй асуудалд холбогдох дараах зохицуулалтуудыг сонгон авч үнэлгээний хүрээг тогтоов (Хүснэгт 2-ыг үзнэ үү).

ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХЭЭР СОНГОЖ АВСАН ХУУЛИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

д/д	Үнэлгээний хүрээ	Сонгосон зүйл, хэсэг, заалт
1	Хуулийн зорилт	1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт 1.1.Энэ хуулийн зорилт нь 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 зохицуулахад оршино.
2	Хуулийн үйлчлэх хүрээ	3 дугаар зүйл. Хуулийн үйлчлэх хүрээ 3.1.Энэ хууль нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших, ашиглах, сууц өмчлөгчдийн холбоо, нийтийн үйлчилгээ үзүүлэх мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой харилцаанд үйлчилнэ. 3.2.Орон сууцны байшинг дангаар өмчлөх харилцаанд энэ хууль үл хамаарна.
3	СӨХ-н удирдлага, зохион байгуулалт, чиг үүрэг	10 дугаар зүйл.Удирдах зөвлөл, түүний эрх, үүрэг 10.8.Удирдах зөвлөл дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ: 10.8.1.холбооны гүйцэтгэх захиралд нэр дэвших болзол, шалгуурыг тогтоох; 10.8.2.холбооны гүйцэтгэх захирлыг сонгох, чөлөөлөх; 10.8.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад түрээслүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах эсэхийг шийдвэрлэх; 10.8.4.холбооны сангийн болон бусад мөнгөн хөрөнгийг захиран зарцуулах талаарх захирлын эрх хэмжээг тогтоох; 10.8.5.гүйцэтгэх захирал, нягтлан бодогчийн цалинг тогтоох; 10.8.6.холбооны гүйцэтгэх захирлын тайлан, төлөвлөгөөг хэлэлцэх; 10.8.7.бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрийг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах; 10.8.8.гүйцэтгэх захиралтай гэрээ байгуулах, гэрээний биелэлтийг дүгнэх; 10.8.9.бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэх асуудлыг хэлэлцэх. 11 дүгээр зүйл.Хяналтын зөвлөл, түүний эрх үүрэг 11.1.Холбоонд хамрагдсан байшингийн тооноос хамаарч 3-аас доошгүй хүний бүрэлдэхүүнтэй, орон тооны бус хяналтын зөвлөлийг байгуулна. 11.2.Хяналтын зөвлөл сууц өмчлөгчдийн хяналтын үүргийг гүйцэтгэнэ. 11.3.Хяналтын зөвлөл дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ: 11.3.1.гүйцэтгэх захирлын үйл ажиллагаанд хяналт тавих; 11.3.2.холбооны үйл ажиллагаа хууль тогтоомж болон холбооны дүрэмд нийцэж байгаа эсэхийг хянах; 11.3.3.нягтлан бодох бүртгэл хөтлөлт, тайлан, тэнцэл хууль тогтоомжийн дагуу үнэн зөв хийгдсэн эсэхийг хянах; 11.3.4.эд хөрөнгийн үнэлгээ зөв эсэхийг шалгах; 11.3.5.холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчлийг арилгуулах арга хэмжээ авах, шаардлагатай бол холбооны банкин дахь харилцах дансыг түр хугацаагаар хааж гүйлгээг зогсоох арга хэмжээ авах;

		11.3.6.холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчлийг арилгуулах талаар шүүх болон холбогдох бусад байгууллагад хандах; 11.3.7.бүх гишүүдийн хуралд үйл ажиллагааныхаа талаар тайлагнах; 12 дугаар зүйл.Гүйцэтгэх захирал, түүний эрх үүрэг 12.4.Гүйцэтгэх захирал дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ: 12.4.1.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээнд шаардагдах хөрөнгийг холбооны дансанд төвлөрүүлэх; 12.4.2.холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд засвар, үйлчилгээ хийлгэх, орон сууцны хэвийн байдлыг хангах талаар үйлчилгээний мэргэжлийн байгууллагатай гэрээ байгуулах, биелэлтийг хангуулах; 12.4.3.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; 12.4.4.энэ хууль болон Иргэний хуулийн 148.2-т заасан үүргээ биелүүлээгүйгээс бусдад учруулсан хохирлыг барагдуулахыг сууц өмчлөгчдөөс шаардах, уг шаардлагыг сайн дураар биелүүлээгүй бол Иргэний хуулийн 149.2-т заасны дагуу холбооны нэрийн өмнөөс шүүхэд нэхэмжлэл гаргах; 12.4.5.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах талаарх гэрээг холбооны нэрийн өмнөөс байгуулах; 12.4.6.холбооны нэрийн өмнөөс буюу 2-оос доошгүй сууц өмчлөгчийн хүсэлтээр эрх бүхий байгууллагад асуудал тавьж шийдвэрлүүлэх; 12.4.7.сууц өмчлөгчдийн болон орон сууцны байшингийн бүртгэлийн хувийн хэргийг шаардлагын хэмжээнд байнга хөтөлж, баяжилт хийх; 12.4.8.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; 12.4.9.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;
4	Сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэгтэй холбоотой зохицуулалт	13 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг 13.1.Сууц өмчлөгч нь дараах эрхтэй: 13.1.1.Иргэний хуулийн 148.1, 149 дүгээр зүйлд заасан эрх; 13.1.2.холбоо болон бусад сууц өмчлөгчдөөс зөвшөөрөл авахгүйгээр дангаар өмчлөх сууцаа захиран зарцуулах; 13.1.3.хурлын тогтоол, тэмдэглэлтэй танилцах, үнэн зөв эсэхийг хянах; 13.1.4.засвар, үйлчилгээний хөлс, зардал үндэслэлтэй эсэхийг холбогдох байгууллагад тавьж шийдвэрлүүлэх; 13.1.5.хуульд заасан бусад эрх. 13.2.Сууц өмчлөгч нь дараах үүрэгтэй: 13.2.1.Иргэний хуулийн 148.2 болон энэ хууль, холбооны дүрмийг сахин биелүүлэх; 13.2.2.бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрийг биелүүлэх;

		13.2.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйл болон энэ хуулийн 16 дугаар зүйлд заасны дагуу оролцох; 13.2.4.өөрийн сууцны доторхи засвар, үйлчилгээний бүх зардлыг хариуцахаас гадна мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээний хөлсийг төлөх; 13.2.5.гэр бүлийн гишүүд, түүнчлэн өөрийнх нь сууцыг эзэмшиж байгаа этгээд бусдын сууцанд болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр арилгах; 13.2.6.сууцаа бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулж байгаа бол эзэмшигч, ашиглагчийн гүйцэтгээгүй үүргийг гүйцэтгэх; 13.2.7.сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр өөрчлөхгүй байх; 13.2.8.сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ холбоонд мэдэгдэх; 13.2.9.хуульд заасан бусад үүрэг.
5	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, дэвсгэр болон орчны газартай холбоотой зохицуулалт	15 дугаар зүйл.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, дэвсгэр болон орчны газар 15.1.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараах эд хөрөнгө хамаарна: 15.1.1.орон сууцны байшингийн гадна хана, даацын хана, багана, доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил, цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж, орчны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой, 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 сүлжээнүүд, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө; 15.6.Сууц өмчлөгчид нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх, орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг эзэмших, ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэхдээ инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээ эрхэлж буй мэргэжлийн байгууллагад саад учруулахыг хориглоно. 15.7.Орон сууцны байшингийн орчны газрыг хязгаартай ашиглах эрхийг Иргэний хуулийн 151 дүгээр зүйлд зааснаар хэрэгжүүлэх бөгөөд хязгаартай ашиглах газар /сервитут/-ын хэмжээг Барилгын тухай хуулийн 8 дугаар зүйл болон барилгын норм, стандартад зааснаар тогтооно. 15.8.Энэ хуулийн 18.1.4-т заасны дагуу орчны газрыг холбоо гэрээний үндсэн дээр ашиглана
6	Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт,	16 дугаар зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлыг хуваарилах 16.1.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлыг хуваарилахдаа Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийг мөрдлөг болгоно.

	үйлчилгээний зардлыг хуваарилахтай холбоотой зохицуулалт	16.2.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. 16.3.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориулан сууц өмчлөгчдийн холбоонд төрөөс төсвийн зээл олгож болох бөгөөд төсвийн зээл олгох журмыг Засгийн газар батална. 16.4.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг дараах тохиолдолд дор дурдсан сууц өмчлөгчдөөр бусад сууц өмчлөгчдөөс илүү өндөр хэмжээгээр төлүүлж болох бөгөөд ийнхүү төлөх хэмжээг бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно: 16.4.1.дундын өмчлөлийн зарим эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээ нь тодорхой сууц өмчлөгчийн ашиг сонирхолд бусдынхаас илүү нийцэж байгаа бол; 16.4.2.сууц, сууцны бус зориулалттай хэсэгт хууль тогтоомжид нийцүүлэн үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа бол. 16.5.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардал хуваарилах асуудлыг бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэнэ. 16.6.Орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат зэрэгт их засвар хийх үед их хэмжээний хөрөнгө шаардагдах бол барилгын хяналтын байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс нэг удаа санхүүжүүлж болно.
7	СӨХ-ийн үйл ажиллагаанд төрийн болон орон нутгийн захиргааны байгууллагын оролцоо, чиг үүрэг	17 дугаар зүйл.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх 17.1.1.сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээ авах, биелэлтэд хяналт тавих; 17.1.2.орон сууцны байшингийн зориулалт, төлөвлөлт, инженерийн шугам сүлжээ, үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөхөд тавих шаардлагыг тогтоох; 17.1.3.холбооны үйл ажиллагааг дэмжих; 17.1.4.холбооны үлгэрчилсэн дүрмийг батлах. 18 дугаар зүйл.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргын бүрэн эрх 18.1.1.холбоог зохион байгуулах хурлын шийдвэрийг үндэслэн сум, дүүргийн Засаг даргын тамгын газар холбоог бүртгэх; 18.1.2.холбогдох хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээ авах, биелэлтэд хяналт тавих; 18.1.3.холбооны үйл ажиллагааг дэмжих; 18.1.4.холбоонд тухайн орон сууцны байшингийн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэн дэвсгэр болон орчны газрыг газрын тухай хууль тогтоомжид заасны дагуу тодорхой болзолтойгоор гэрээний дагуу ашиглуулах; 18.1.5.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;

		18.1.6.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засварт орон нутгийн төсвөөс зээл олгох, хөрөнгө оруулалт хийх хэмжээг тогтоох; 18.1.7.холбооны гишүүдийн хүсэлтээр болон шаардлагатай бол санаачилгаараа холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, дүгнэлт гаргуулах.
		19 дүгээр зүйл.Мэргэжлийн байгууллагын эрх, үүрэг 19.1.1.орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд гэрээний дагуу засвар үйлчилгээ хийсэн тохиолдолд зардлыг холбооноос тухай бүр төлүүлэх; 19.1.2.цэвэр, бохир ус, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбооны зэрэг үйлчилгээг хэрэглэгч хүртэл хариуцах; 19.1.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн хэвийн ажиллагаанд байнгын хяналт тавьж, хэвийн ажиллагааг хангах үүднээс холбоотой хамтран жилд 2-оос доошгүй удаа урьдчилан сэргийлэх үзлэг явуулж, дүгнэлт гарган шаардлагатай арга хэмжээ авах ажлыг зохион байгуулах. 19.1.4.орон сууцны инженерийн гадна шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээг тогтоосон хугацаанд хийж, ашиглалтын хэвийн үйл ажиллагааг хангах.

2.1.3.Шалгуур үзүүлэлт

Хуулийн хэрэгжилтийг үнэлэхдээ оновчтой, бодитой, хэмжиж болохуйц байдлыг харгалзан үнэлгээний аргачлалын 3 дугаар зүйлийн 3.4 дэх хэсэгт заасан 6 шалгуур үзүүлэлтээс “Зорилгод хүрсэн түвшин”, “Практикт нийцэж байгаа байдал шалгуур үзүүлэлтүүдийг сонгон үнэлгээг гүйцэтгэв. Эдгээр шалгуур үзүүлэлтийн дагуу үнэлж, дүгнэхээр сонгосон СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн зүйл заалтыг Хүснэгт 2-т түүвэрлэн тусгав.

2.1.4.Харьцуулах хэлбэр

Хууль тогтоомж хэрэгжсэнээр нийгмийн харилцаанд гарсан эерэг, сөрөг өөрчлөлтүүдийг олж тодорхойлоход харьцуулах хэлбэрүүдийг ашигладаг.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхдээ хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлалын 3.5.3 дахь хэсэгт заасан дөрвөн төрлийн харьцуулах хэлбэрүүдээс 3.5.3.1. “байх ёстой болон одоо байгаа байдал”⁸, 3.5.3.4. “тохиолдол судлах”⁹ хэлбэрүүдийг сонголоо. Учир нь, одоо байгаа нөхцөл байдлыг бодитой хэмжиж тогтоосон үзүүлэлтүүдийг тухайн хууль тогтоомжоор тогтоосон шаардлагатай харьцуулах хэлбэрээр хууль тогтоомжийн зорилгын хэрэгжилт ямар түвшинд байгааг тогтоохын тулд “байх ёстой болон одоо байгаа” харьцуулах хэлбэрийг хэрэглэхээр заасан байна. Бид үнэлгээний хүрээгээр тогтоосон хуулийн заалтуудын хувьд “зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтээр шалгахаар тогтоосон тул үүнтэй уялдуулан дээрх харьцуулах хэлбэрийг сонгов.

⁸ Хууль тогтоомж хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш гарсан үр дагавар (одоо байгаа нөхцөл байдал)-ыг бодитой хэмжиж тогтоосон үзүүлэлтүүдийг тухайн хууль тогтоомжоор тогтоосон гаардлага, норм, хугацаа, давтамж, хэмжиж болохуйц тодорхой тоогоор илэрхийлэгдсэн тоон үзүүлэлттэй харьцуулах хэлбэрээр хууль тогтоомжийн зорилгын хэрэгжилт ямар түвшинд байгааг тогтооно.

⁹ Хууль тогтоомж (түүний зүйл, хэсэг, заалт), эсхүл үнэлгээний хүрээгээр тогтоосон ижил төстэй эрх зүйн хэмж хэмжээ өөр, өөр орчин нөхцөл (бусад улсад, өөр орон нутагт гэх мэт) хэрэгжиж байгаа байдлыг харьцуулан дүн шинжилгээ хийхийг хэлнэ.

Мөн үнэлгээний хүрээгээр тогтоосон хуулийн заалтууд бусад улс орнуудын хувьд хэрхэн хэрэгждэг талаар судлах үүднээс “тохиолдол судлах” харьцуулах хэлбэрийг сонгосон болно. Учир нь бусад улс орнуудын СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай холбоотой хууль тогтоомжийг харьцуулан судлах нь тус хуулийг сайжруулахад ач холбогдолтой гэж үзлээ.

2.1.5.Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох

Дээр тайлбарласан ёсоор бид энэхүү үнэлгээг хийхэд зорилгод хүрсэн түвшин, практикт нийцэж байгаа байдал гэсэн шалгуур үзүүлэлтүүдийг сонгож авсан болно.

Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолохдоо сонгосон шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд дараах асуултуудыг боловсрууллаа.

Зорилгод хүрсэн түвшин шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- 1) СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаанд хуулийн зорилтыг тодорхойлсон зохицуулалт зорилгодоо хүрсэн эсэх?
 - 2) СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай холбоотой төрийн болон орон нутгийн захиргааны байгууллагын чиг үүрэгтэй холбоотой зохицуулалт зорилгодоо хүрсэн үү?
 - 3) СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ийн СӨХ-ны удирдлагын чиг үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтын хэрэгжилт, зорилгодоо хүрсэн эсэх?
 - 4) СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ийн сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтын хэрэгжилт, зорилгодоо хүрсэн эсэх?
 - 5) Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, дэвсгэр болон орчны газартай холбоотой зохицуулалтын хэрэгжилт, зорилгодоо хүрсэн эсэх?
-

Практикт нийцэж буй байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- 1) СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХуулийн үйлчлэх хүрээ практикт нийцэж байгаа юу?
- 2) Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой зохицуулалт практикт нийцэж байна уу?
- 3) Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлыг хуваарилахтай холбоотой зохицуулалт практикт нийцэж байна уу?

2 1.6.Мэдээлэл цуглуулсан арга

Энэхүү судалгааны ажлын хүрээнд үнэлгээ хийх хуулийн зүйл, заалтын зорилгод хүрсэн түвшин, практик хэрэгжилт, бусад үр дагаврыг илрүүлэх зорилгоор баримт бичиг, судалгааны ажил уншиж, судлах, харьцуулалт хийх, мэргэжилтнүүдтэй уулзаж, ярилцах, санал солилцох зэрэг ажлуудыг хийж гүйцэтгэсэн. Мөн аргачлалын 3.7.3.1-д заасны дагуу бэлэн байгаа мэдээллийг цуглуулж, СӨХ-ны үйл ажиллагаанд холбогдох хууль тогтоомж, ном сурах бичиг, нэг сэдэвт эрдэм шинжилгээний өгүүлэл, судалгааны тайлан, статистик мэдээнд дүн шинжилгээ хийсэн.

2.2.Хэрэгжүүлэх үе шат:

Төлөвлөх үе шатанд сонгосон аргын дагуу холбогдох мэдээлэл цуглуулах, судалгаа, дүн шинжилгээ хийх ажлыг гүйцэтгэсэн. Үнэлгээг хийхэд бэлэн материал

ашиглах болон холбогдох субъектээс судалгаа авах аргаар шаардлагатай мэдээллийг цуглуулах аргад дурдсан мэдээллүүдийг цуглуулсан.

СӨХ-ны үйл ажиллагаатай холбоотой мэргэжлийн ном, товхимол, гарын авлага, эмхэтгэл, өгүүлэл, илтгэл, эрдэм шинжилгээ, судалгааны тайлан, статистикийн тоо баримт, хэвлэл мэдээллийн эх сурвалжийг ашигласан. Мөн СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийг хэрэглэж шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийлээ.

СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ийн хэрэгжилтийг хангах, эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох талаар “Засгийн газарт чиглэл өгөх тухай” УИХ-ын Өргөдлийн Байнгын Хорооны 2016 оны 12 дугаар сарын 14-ний өдрийн 04 дүгээр тогтоол гарсан байх ба уг тогтоолын нэг дэх заалтыг хэрэгжүүлэх хүрээнд 2017 оны 03 дугаар сарын 15-ны өдөр СӨХ-ны эрх зүйн байдал тулгамдаж буй асуудал, СӨХЭЗБНЗОСБДЭХ-ийн тухай хуулийг боловсронгуй болгох хэрэгцээ, шаардлага байгаа эсэхийг тандан судлах зорилгоор төрийн болон төрийн бус 146 байгууллагын 210 орчим иргэнийг оролцуулан хэлэлцүүлэг зохион байгуулсан байна.

Мөн УИХ-ын 2017 оны хаврын ээлжит чуулганы Өргөдлийн байнгын хорооны 4 дүгээр сарын 12-ны өдрийн хуралдаанаар уг тогтоолын хэрэгжилтийн талаар хэлэлцэж санал, дүгнэлт гаргасан байна.¹⁰ /Энэхүү хуралдааны тэмдэглэлийн дэлгэрэнгүйг Хавсралт 1-ээс харна уу/.

Хэлэлцүүлэгт оролцогсод тус хуулийн хэрэгжилт, тулгамдаж буй асуудлуудыг хэлэлцээд, хуулийг шинэчлэн боловсруулах нь зүйтэй гэж үзсэн ба уг хэлэлцүүлгийн тайланг энэхүү үнэлгээг хийхдээ анхаарч үзлээ.

СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ийн хэрэгжилтэд хяналт тавих ажлын хүрээнд 2015 онд Барилгын хөгжлийн төв, МСӨХДЗ-ийн хамтарсан ажлын хэсэг Улаанбаатар хотын 3 дүүргийн СӨХ-н үйл ажиллагаатай танилцан, үнэлэлт, дүгнэлт өгсөн бол Шударга өрсөлдөөн хэрэглэгчийн төлөө газрын даргын 2017 оны 01 дүгээр сарын 23-ны өдрийн А/07 дугаар тушаалаар нийслэлийн 6 дүүргийн (БЗД, БГД, СХД, ЧД, СБД, ХУД) СӨХ-ны ажил байдалтай танилцах, хуулийн хэрэгжилт эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох санал боловсруулах ажлын хэсэг байгуулагдан ажилласан байна.

2.3. Үнэлэх үе шат:

Хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ, санал, зөвлөмж

Үнэлэх үе шатанд сонгосон шалгуур үзүүлэлтийн томъёоллын дагуу СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-иас сонгож авсан зохицуулалтуудад дараах байдлаар үнэлгээ хийлээ.

2.3.1. “Зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал:

СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ийн үндсэн зорилтыг “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 зохицуулахад оршино”

¹⁰ <https://www.parliament.mn/nn/16569/>

хэмээн уг хуулийн 1 дүгээр зүйлд заажээ. Энэхүү зорилтыг хуулийн бүхий л зохицуулалт хангаж байх ёстой гэж үзэж байна.

Иймд тус хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.2 дахь хэсэг, 6 дугаар зүйлийн 6.2.1 дэх заалт, 6.2.2 дахь заалт, 6.2.6 дахь заалт, 10 дугаар зүйлийн 10.2 дахь хэсэг болон 11 дүгээр зүйлийн 11.1 болон СӨХ-ийн үйл ажиллагаанд оролцогч талуудын чиг үүрэгтэй холбоотой зохицуулалт тус бүрт үнэлгээ хийхээр сонгож авсан болно.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1.

СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаанд хуулийн зорилт зорилгодоо хүрсэн эсэх:

1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт

1.1.Энэ хуулийн зорилт нь 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 зохицуулахад оршино.

СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ийн үндсэн зорилт нь Монгол Улсын Үндсэн хуулиар баталгаажуулсан иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг хангах зорилгыг хэрэгжүүлэх явдал бөгөөд үүний тулд СӨХ-ны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой үүсэх харилцааг зохицуулахад оршиж 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 нэмэгдсэн¹¹ 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

¹¹ Үндэсний статистикийн хорооны танилцуулга. <https://downloads.1212.mn/Construction%202020.pdf>

1.4 нэгж хувиар тус тус өссөн бол, орон сууцны бус барилгынх 4.5 нэгж хувиар буурсан¹² 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 1400¹³ гаруй нь нийслэлд үйл ажиллагаа явуулж байна.

Нийслэлийн хувьд энэ тоо баримтыг дүүргээр авч үзвэл:

д/д/	Дүүргийн нэр	Өрхийн тоо			СӨХ-ийн тоо		
		2017 он	2020 он	2023 он	2017 он	2020 он	2023 он
1	Баянзүрх	93713	75393		253	350	398
2	Сүхбаатар	21229	18730		172	175	225
3	Чингэлтэй	8550	8731		81	97	104
4	Баянгол	53000	50567		200	249	303
5	Хан-Уул	37354	31950		165	271	310
6	Сонгинохайрхан	14885	25748		52	90	114
7	Налайх		2240		-	10	11
8	Багахангай		522		-	2	3
9	Багануур		3727		-	7	6
Нийт		209631	217608		923	1251	1474

Эдгээр СӨХ-үүд СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-д заасны дагуу байгуулагдаж, тус хуульд заасан чиг үүргийг хэрэгжүүлж ажиллаж байгаа нь иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг хангахад тодорхой хувь нэмэр оруулж, үр дүнд хүрсэн байх тул хуулийн зорилт зорилгодоо хүрсэн байна.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 2.

СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай холбоотой төрийн болон орон нутгийн захиргааны байгууллагын чиг үүрэгтэй холбоотой зохицуулалт зорилгодоо хүрсэн үү?

СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-д дор дурдсан төрийн болон орон нутгийн захиргааны байгууллага тодорхой чиг үүрэг хүлээхээр хуульчилсан байна. Үүнд:

- Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага - БХБЯ (17.1.1-17.1.4);
- Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга (18.1.1-18.1.7);
- Мэргэжлийн байгууллага (19.1.1-19.1.4).

Эдгээр байгууллагууд чиг үүргээ хэрхэн хэрэгжүүлсэн байдлыг холбогдох байгууллагуудын тайлан мэдээ, сууц өмчлөгч болон СӨХ-ны төлөөлөлтэй хийсэн уулзалт, хэлэлцүүлэг, хяналт, шалгалтын байгууллагуудаас гарсан санал, зөвлөмж зэргийг үндэслэн дараах байдлаар үнэлж дүгнэв.

¹² Үндэсний статистикийн хорооны 2022 оны мэдээ. https://downloads.1212.mn/Construction_2022_I-IX_mn.pdf

¹³ Дүүргүүдийн СӨХ хариуцсан албан хаагчаас 2023 оны 07 сарын 30-ны өдрийн байдлаар авсан мэдээлэл.

**СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ИЙН ТӨРИЙН БОЛОН ОРОН НУТГИЙН ЗАХИРГААНЫ
БАЙГУУЛЛАГУУДЫН ЧИГ ҮҮРЭГТЭЙ ХОЛБООТОЙ ЗОХИЦУУЛАЛТЫН
ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮНЭЛГЭЭ**

№	Байгууллага	Чиг үүрэг олгосон зохицуулалтын хэрэгжилт /хангалттай бол +, хангалтгүй бол -/		
		СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-н хэсэг, заалт	Үнэл- гээ	тайлбар
1	Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага - БХБЯ	17.1.1.сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээ авах, биелэлтэд хяналт тавих;	-	Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх талаар сургалт, сурталчилгаа муу байгаагаас сууц өмчлөгчид хуулийн зохицуулалтыг мэддэггүй, СӨХ-ийн удирдлага чадавх муу байна.
		17.1.2.орон сууцны байшингийн зориулалт, төлөвлөлт, инженерийн шугам сүлжээ, үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөхөд тавих шаардлагыг тогтоох;	-	Энэ асуудлыг Орон сууцны тухай хуулийн 15 дугаар зүйлээр зохицуулсан байх боловч хэрэгжилтэд нь хяналт тавих, хариуцлага тооцох ажил хангалтгүй байна. 15.1.Орон сууцны байшингийн үндсэн хийц, бүтээцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөл хийхийг хориглоно. 15.3.Орон сууцны байшингийн техникийн өрөөний зориулалтыг өөрчлөхийг хориглоно.
		17.1.3.холбооны үйл ажиллагааг дэмжих;	-	Төрөөс ямар нэг дэмжлэг үзүүлэхгүй байгаа талаар шүүмж их гарч байсан.
		17.1.4.холбооны үлгэрчилсэн дүрмийг батлах.	+	БХБЯ-ны Төрийн нарийн бичгийн даргын 2023 оны 02 дугаар сарын 10-ны өдрийн 34 дүгээр тушаалаар СӨХ-ийн үлгэрчилсэн дүрмийг шинэчлэн боловсруулах ажлын хэсэг байгуулагдан ажиллаж байна.
2	Аймаг, нийслэл, сум,	18.1.1.холбоог зохион байгуулах хурлын шийдвэрийг үндэслэн сум, дүүргийн Засаг	-	Хүсэлтийг хүлээн авч шийдвэрлэх хугацаа урт байдаг /30-45 хонодог,

	дүүргийн Засаг дарга	даргын тамгын газар холбоог бүртгэх;		явцын өөрчлөлтийн бүртгэлийг хийдэггүй.
		18.1.2.холбогдох хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээ авах, биелэлтэд хяналт тавих;	-	Хуулийн хэрэгжилтэд хяналт тавих, зохих ёсоор хэрэгжүүлэх талаар сургалт, сурталчилгаа хийх ажил хангалтгүй байна.
		18.1.3.холбооны үйл ажиллагааг дэмжих;	-	Төрөөс ямар нэг дэмжлэг үзүүлэхгүй байгаа талаар шүүмж их гарч байсан.
		18.1.4.холбоонд тухайн орон сууцны байшингийн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэн дэвсгэр болон орчны газрыг газрын тухай хууль тогтоомжид заасны дагуу тодорхой болзолтойгоор гэрээний дагуу ашиглуулах;	-	Ихэвчлэн суурийн газрыг олгож байгаа бөгөөд орчны газаргүйгээс СӨХ үйл ажиллагаагаа хэрэгжүүлэхэд хүндрэл учруулдаг, иргэдийн ая тухтай орчин нөхцөлд амьдрах эрх хөндөгддөг тохиолдол цөөнгүй байна.
		18.1.5.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;	-	Төрөөс ямар нэг дэмжлэг үзүүлэхгүй байгаа талаар шүүмж их гарч байсан.
		18.1.6.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засварт орон нутгийн төсвөөс зээл олгох, хөрөнгө оруулалт хийх хэмжээг тогтоох;	+	Төсвийн хөрөнгийн хүртээмжтэй байдлаас хамаарч байрны дулаалга хийх, төвийн шугамын засвар үйлчилгээ гэх мэт ажилд орон нутгийн төсвөөс тодорхой хэмжээний хөрөнгө зарцуулж байна. Харин зээл олгосон тохиолдол байхгүй байна.
3	Мэргэжлийн байгууллага	18.1.7.холбооны гишүүдийн хүсэлтээр болон шаардлагатай бол санаачилгаараа холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, дүгнэлт гаргуулах.	-	СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай гарсан гомдлыг бусад байгууллага руу шилжүүлж, тодорхой шийдвэр гаргадаггүй, хяналт шалгалт хийлгэж дүгнэлт гаргуулах ажил хийгдэхгүй байна.
		19.1.1.орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд гэрээний дагуу засвар үйлчилгээ хийсэн тохиолдолд	+	

	зардлыг холбооноос тухай бүр төлүүлэх;		
	19.1.2.цэвэр, бохир ус, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбооны зэрэг үйлчилгээг хэрэглэгч хүртэл хариуцах;	+	
	19.1.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн хэвийн ажиллагаанд байнгын хяналт тавьж, хэвийн ажиллагааг хангах үүднээс холбоотой хамтран жилд 2-оос доошгүй удаа урьдчилан сэргийлэх үзлэг явуулж, дүгнэлт гарган шаардлагатай арга хэмжээ авах ажлыг зохион байгуулах.	-	Энэ ажил бараг хийгддэггүй, эвдрэл гарсан, муудсан тохиолдол СӨХ хариуцан засварладаг, мэргэжлийн байгууллага засварласан шугамаар борлуулалт хийж ашиг олдог гэсэн гомдол их гарч байв.
	19.1.4.орон сууцны инженерийн гадна шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээг тогтоосон хугацаанд хийж, ашиглалтын хэвийн үйл ажиллагааг хангах.	+	

Хэлэлцүүлгийн үед СӨХ-ны болон сууц өмчлөгчид СӨХ-ийн үйл ажиллагаанд төрийн байгууллагын оролцоо, дэмжлэг бага байдаг, хуулийг хэрхэн хэрэгжүүлэх талаар сургалт сурталчилгаа хийдэггүй талаар нийтлэг санал, шүүмж гаргаж байсан бөгөөд дээр дурдсан төрийн болон орон нутгийн захиргааны байгууллагын төлөвлөгөө, тайлан, мэдээнд СӨХ болон сууц өмчлөгчид рүү чиглэсэн арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэхээр тусгасан болон хэрэгжүүлсэн арга хэмжээний талаар тоо баримт байхгүй байна.

Мөн СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай холбоотой төрийн болон орон нутгийн захиргааны байгууллагын чиг үүрэгтэй холбоотой зохицуулалт хэт ерөнхий, хуулиар хүлээсэн чиг үүргийг хэрхэн хэрэгжүүлэх талаар нарийвчилсан зохицуулалт байхгүй байна.

Иймд энэхүү шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай холбоотой төрийн болон орон нутгийн захиргааны байгууллагын чиг үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байна гэж дүгнэлээ.

Санал, зөвлөмж:

СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай холбоотой төрийн болон орон нутгийн захиргааны байгууллагын чиг үүргийг илүү тодорхой болгож, тэдгээр чиг үүргийг хэрхэн, ямар байдлаар хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааг нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай байна. Жишээлбэл, СӨХ-ийн үйл ажиллагаанд ямар байдлаар дэмжлэг үзүүлэх вэ?, мэргэжлийн байгууллага зөвхөн төлбөр авч ашиг олохоос илүүтэй СӨХ-тэй хэрхэн хамтран ажиллах вэ?, ямар туслалцаа дэмжлэг үзүүлэх вэ? гэх мэт.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 3.

СӨХ-ны үйл ажиллагааг хариуцан зохион байгуулах байгууллагын чиг үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтын хэрэгжилт, зорилгодоо хүрсэн эсэх?

СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-д СӨХ-ны үйл ажиллагааг Удирдах зөвлөл, Хяналтын зөвлөл, Гүйцэтгэх захирал тус тус хариуцан зохион байгуулахаар тодорхой чиг үүргийг хүлээлгэсэн байна.

Эдгээр байгууллагууд чиг үүргээ хэрхэн хэрэгжүүлсэн байдлыг холбогдох байгууллагуудын тайлан мэдээ, сууц өмчлөгч болон СӨХ-ны төлөөлөлтэй хийсэн уулзалт, хэлэлцүүлэг, холбогдох байгууллагуудаас гарсан санал, зөвлөмж зэргийг үндэслэн үнэлж дүгнэв. /Хүснэгт 4-т дэлгэрэнгүй байдлаар тусгав/.

**СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ийн СӨХ-ийн удирдлах байгууллагын чиг
үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтын хэрэгжилтийн үнэлгээ**

№	Байгуул лага	Чиг үүрэг олгосон зохицуулалтын хэрэгжилт /хангалттай бол +, хангалтгүй бол -/		
		СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-н хэсэг, заалт	Үнэлгээ	тайлбар
1	Удирдах зөвлөл	10.8.1.холбооны гүйцэтгэх захиралд нэр дэвших болзол, шалгуурыг тогтоох	-	Шалгуур, болзол тавьж байгаа боловч хэрэгжилт нь тааруу байна. Голдуу тэтгэврийн хүмүүс ажилладаг байна.
		10.8.2.холбооны гүйцэтгэх захирлыг сонгох, чөлөөлөх;	+	
		10.8.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад түрээслүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах эсэхийг шийдвэрлэх;	-	Энэхүү чиг үүргийг СӨХ-ийн хурлаар шийдэхээр хуульчлагдаагүй тул зарим СӨХ-ийн Удирдах зөвлөл ашиг сонирхлын зөрчилд орох, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад ашиглуулж, эзэмшүүлж хувьдаа төлбөрийг нь завших тохиолдол гардаг байна. Иймд энэ асуудлыг тухайн өмчийн эзэн болох сууц өмчлөгчид шийддэг, төлбөрийг нь зөвхөн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээнд зарцуулдаг байх зохицуулалтыг хуульд тусгах шаардлагатай.
		10.8.4.холбооны сангийн болон бусад мөнгөн хөрөнгийг захиран зарцуулах талаарх захирлын эрх хэмжээг тогтоох;	+	
		10.8.5.гүйцэтгэх захирал, нягтлан бодогчийн цалинг тогтоох;	+	
		10.8.6.холбооны гүйцэтгэх захирлын тайлан, төлөвлөгөөг хэлэлцэх;	-	СӨХ ажлаа тайлагнадаггүй, үйл ажиллагаа нь ил тод байдаггүй гэсэн санал шүүмж нийтлэг гарч байна. Мөн СӨХ-үүд веб сайт болон FB групп-тээ тайлангаа байршуулсан, мэдээлсэн зүйл алга байна.
		10.8.7.бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрийг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;	-	Хөрөнгө мөнгөний хуримтлал үүсгэж чаддаггүй, сууц өмчлөгчид төлбөрөө бүрэн төлдөггүй зэрэг шалтгаанаар өртөг өндөртэй ажлуудыг хийж чаддаггүйгээс бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрийг

				хэрэгжүүлэх боломжгүй нөхцөл байдал үүсдэг.
		10.8.8.гүйцэтгэх захиралтай гэрээ байгуулах, гэрээний биелэлтийг дүгнэх;	+	
		10.8.9.бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэх асуудлыг хэлэлцэх	+	
2	Хяналтын зөвлөл	11.3.1.гүйцэтгэх захирлын үйл ажиллагаанд хяналт тавих;	-	Энэ талаар арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх болон хэрэгжүүлсэн талаар ямар нэг тайлан мэдээ байхгүй байна.
		11.3.2.холбооны үйл ажиллагаа хууль тогтоомж болон холбооны дүрэмд нийцэж байгаа эсэхийг хянах;	-	
		11.3.3.нягтлан бодох бүртгэл хөтлөлт, тайлан, тэнцэл хууль тогтоомжийн дагуу үнэн зөв хийгдсэн эсэхийг хянах;	-	ШӨХЭТГ болон НЗДТГ зэрэг байгууллагуудаас хийсэн хяналт шалгалтаар СӨХ-үүдийн ня-бо бүртгэл болон холбогдох бусад бичиг баримтын хөтлөлт, бүрдэл хангалтгүй байгаа зөрчил нийтлэг гарч байгаа талаар дүгнэсэн байна.
		11.3.4.эд хөрөнгийн үнэлгээ зөв эсэхийг шалгах;	-	Засгийн газраас баталсан журмын дагуу үнэлгээ хийхгүй байна.
		11.3.5.холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчлийг арилгуулах арга хэмжээ авах, шаардлагатай бол холбооны банкин дахь харилцах дансыг түр хугацаагаар хааж гүйлгээг зогсоох арга хэмжээ авах;	-	ШӨХЭТГ болон НЗДТГ зэрэг байгууллагуудаас хийсэн хяналт шалгалтаар СӨХ-үүдийн ня-бо бүртгэл болон холбогдох бусад бичиг баримтын хөтлөлт, бүрдэл хангалтгүй байгаа зөрчил нийтлэг гарч байгаа талаар дүгнэсэн байна.
		11.3.6.холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчлийг арилгуулах талаар шүүх болон холбогдох бусад байгууллагад хандах;	-	Хяналтын зөвлөлөөс энэ асуудлаар шүүхэд хандсан тохиолдол байхгүй байна.
		11.3.7.бүх гишүүдийн хуралд үйл ажиллагааныхаа талаар тайлагнах;	-	Гүйцэтгэх захирал ажлаа тайлагнадаггүй, үйл ажиллагаа нь ил тод байдаггүй гэсэн санал шүүмж нийтлэг гарч байна.
3	Гүйцэтгэх захирал	12.4.1.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээнд шаардагдах хөрөнгийг холбооны дансанд төвлөрүүлэх;	-	СӨХ-ийн төлбөрийн хэмжээг тогтоох, төлөх, хураах асуудал нарийвчлан зохицуулалдаагүй, сууц өмчлөгчид төлбөрөө төлөх үүргээ биелүүдэггүй, хариуцлага хүлээлгэх

		зохицуулалтгүйгээс энэ чиг үүрэг хангалтгүй хэрэгжиж байна. Ихэнх СӨХ хуримтлал үүсгэж чадахгүй байна.
12.4.2.холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд засвар, үйлчилгээ хийлгэх, орон сууцны хэвийн байдлыг хангах талаар үйлчилгээний мэргэжлийн байгууллагатай гэрээ байгуулах, биелэлтийг хангуулах;	-	Төлбөрийн чадамж, гарах зардлын хэмжээнээс хамаарч энэ төрлийн гэрээ байгуулах ажил тэр бүр хийгдэхгүй байна. Орон сууц конторынхон тухайн байрны оршин суугчдын аюулгүй байдлыг хангахын тулд засвар үйлчилгээг хийж, байрны мөнгөн дээр нэмэлт төлбөр авах замаар энэ асуудал шийдэгдэх нь түгээмэл байна.
12.4.3.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	-	СӨХ-ийн төлбөрийн хэмжээг тогтоох, төлөх, хураах асуудал нарийвчлан зохицуулалдаагүй, сууц өмчлөгчид төлбөрөө төлөх үүргээ биелүүдэггүй, хариуцлага хүлээлгэх зохицуулалтгүйгээс энэ чиг үүрэг хангалтгүй хэрэгжиж байна. Ихэнх СӨХ хуримтлал үүсгэж чадахгүй байна. Мөн сууц өмчлөгчдийн төлсөн СӨХ-ийн төлбөрийг хувийн дансанд байршуулан, дураар зарцуулах, хувьдаа завших тохиолдол гарч байна.
12.4.4.энэ хууль болон Иргэний хуулийн 148.2-т заасан үүргээ биелүүлээгүйгээс бусдад учруулсан хохирлыг барагдуулахыг сууц өмчлөгчдөөс шаардах, уг шаардлагыг сайн дураар биелүүлээгүй бол Иргэний хуулийн 149.2-т заасны дагуу холбооны нэрийн өмнөөс шүүхэд нэхэмжлэл гаргах;	+	СӨХ-ийн төлбөрөө төлөх үүргээ хэрэгжүүлээгүй сууц өмчлөгчдөөс төлбөр гаргуулахаар иргэний шүүхэд хандах тохиолдол цөөнгүй гарч байна.
12.4.5.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах талаарх гэрээг холбооны нэрийн өмнөөс байгуулах;	-	Энэ асуудлыг СӨХ-ийн Удирдах зөвлөл зөвшөөрч гэрээ байгуулж байгаа боловч ашиг сонирхлын зөрчилд орох, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад ашиглуулж, эзэмшүүлж хувьдаа төлбөрийг нь завших тохиолдол гардаг байна. Иймд энэ асуудлыг тухайн өмчийн эзэн болох сууц өмчлөгчид шийддэг, төлбөрийг нь зөвхөн дундын өмчлөлийн эд

		хөрөнгийн засвар үйлчилгээнд зарцуулдаг байх зохицуулалтыг хуульд тусгах шаардлагатай.
12.4.6.холбооны нэрийн өмнөөс буюу 2-оос доошгүй сууц өмчлөгчийн хүсэлтээр эрх бүхий байгууллагад асуудал тавьж шийдвэрлүүлэх;	+	
12.4.7.сууц өмчлөгчдийн болон орон сууцны байшингийн бүртгэлийн хувийн хэргийг шаардлагын хэмжээнд байнга хөтөлж, баяжилт хийх;	-	ШӨХЭТГ болон НЗДТГ зэрэг байгууллагуудаас хийсэн хяналт шалгалтаар СӨХ-үүдийн нябо бүртгэл болон холбогдох бусад бичиг баримтын хөтлөлт, бүрдэл хангалтгүй байгаа зөрчил нийтлэг гарч байгаа талаар дүгнэсэн байна.
12.4.8.холбооны нэрийн өмнөөс орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг ашиглах тухай хүсэлтийг Газрын тухай хуулийн 44 ¹ дүгээр зүйлд заасны дагуу зохих шатны Засаг даргад гаргах, газар ашиглах гэрээ байгуулах;	+	
12.4.9.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;	+	

СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал, удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдэд ихэнхдээ барилга, орон сууц, нийтийн аж ахуйн салбарт урьд өмнө нь ажиллаж байгаагүй тэтгэврийн насны, мэргэжлийн бус хүмүүс томилогдон ажиллаж байгаа нь СӨХ-ны үйл ажиллагаа доголдох, нийтлэг байдлаар СӨХ-ны ажил муу гэсэн ойлголтыг иргэдийн дунд бий болгодог. Өөрөөр хэлбэл мэргэжил, боловсон хүчин, чадвар шаардсан дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбогдсон асуудлыг мэргэжлийн бус этгээдэд хариуцуулсан байна.

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, СӨХ-ны гүйцэтгэх захиралд хяналт тавьж ажиллах эрх, үүрэг бүхий Хяналтын зөвлөл нь энэхүү чиг үүргээ хэрэгжүүлдэггүй. Мөн СӨХ-ны хөрөнгийг зориулалтын бусаар зарцуулан хөрөнгө шамшигдуулах, засвар, үйлчилгээний чанар шаардлага хангахгүй байх зэрэг буруутай болох нь тогтоогдоход хуулийн хариуцлага хүлээх чадваргүй, хөрөнгийн баталгаагүй байдгаас маргааныг шийдвэрлэхэд хүндрэл, бэрхшээлтэй байдаг. Зарим СӨХ-ны захирал нь оршин суугчдын төлбөрийг хувийн дансанд байршуулан, дураар зарцуулах, хувьдаа завших тохиолдол гардаг байна.

Иймд СӨХ-ийн удирдах байгууллагын чиг үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байна гэж дүгнэлээ.

Санал, зөвлөмж:

- СӨХ-ийн удирдлагын тогтолцоог цомхон бөгөөд мэргэжлийн байх, эдгээр байгууллагууд нь хоорондоо ашиг сонирхлын зөрчилгүй байх шаардлага хангасан байхаар зохицуулах;
- СӨХ-ийн үйл ажиллагаа ил тод, шилэн байх, хариуцлагын тогтолцоог боловсронгуй болгох шаардлагатай.

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 4.

Сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтын хэрэгжилт, зорилгодоо хүрсэн эсэх?

СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ийн 13 дугаар зүйлийн 13.1, 13.2-т сууц өмчлөгч дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээхээр зохицуулсан байна (Хүснэгт 5-ыг үзнэ үү). Үүнд:
Хүснэгт 5

СУУЦ ӨМЧЛӨГЧИЙН ЭРХ, ҮҮРЭГТЭЙ ХОЛБООТОЙ ЗОХИЦУУЛАЛТ

Сууц өмчлөгчийн эрх	Сууц өмчлөгчийн үүрэг
13.1.1.Иргэний хуулийн 148.1, 149 дүгээр зүйлд заасан эрх: - 148.1.дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлээ өөрийн үзэмжээр эзэмшиж, ашиглаж, захиран зарцуулах; - 148.1.2.дундын өмчлөлийн зүйлсийг зориулалтын дагуу ашиглах; - 148.1.3.дундын өмчлөлийн зүйлсийг ашиглах, захиран зарцуулахад өөрт оногдох хэсгээр саналын эрхтэй оролцох; - 148.1.4.дундын өмчлөлийн зүйлд учирч болох гэм хорыг арилгах шаардлагатай арга хэмжээг бусад өмчлөгчдийн зөвшөөрөлгүйгээр авах, гарсан зайлшгүй зардлаа нөхөн төлүүлэхээр шаардах; - 149.1.зөрчил гаргасан сууц өмчлөгчийг бусад өмчлөгчид нь холбооны гишүүнээс гаргах, сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхийг шаардах эрхтэй.:	13.2.1.Иргэний хуулийн 148.2 болон энэ хууль, холбооны дүрмийг сахин биелүүлэх: - 148.2.1.дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлээ эзэмшиж, ашиглаж, хадгалж хамгаалахдаа бусад өмчлөгчийн хамтын аж байдлын хэв журмыг зөрчихгүй байх; - 148.2.2.сууц, сууцны бус зориулалттай хэсгийг ашиглах, түүнд засвар өөрчлөлт, шинэчлэл хийхдээ хууль тогтоомж, норм, стандартад заасан шаардлагыг сахин биелүүлэх, бусад өмчлөгчдийн эд юмсад хохирол учруулахгүй, хууль ёсны бусад эрх, ашиг сонирхлыг зөрчихгүй байх; - 148.2.3.дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд тогтоосон хэмжээгээр оролцох; - 148.2.4.дангаар өмчлөх хэсэгт байгаа дундын өмчлөлийн зүйлийн хэвийн байдлыг хангах, засвар үйлчилгээ хийх зорилгоор нэвтрэн орохыг зөвшөөрөх; - 148.2.5.холбоо, хангамжийн шугам сүлжээг байрлуулахтай холбогдсон зайлшгүй арга хэмжээг хүлээн зөвшөөрөх; - 148.2.6.дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйлийг бусад этгээдийн ашиглалтад шилжүүлсэн тохиолдолд тухайн этгээдээс энэ хуулийн 148.2.1-148.2.3-т заасан үүргийг биелүүлээгүйгээс үүсэх үүргийг хамтран хариуцах; - 148.2.7.энэ хуулийн 148.2.4, 148.2.5-д заасан үүргээ биелүүлээгүйгээс бусдад учруулсан гэм хорыг арилгах.
148.1.5.хуульд заасан бусад эрх.	
13.1.2.холбоо болон бусад сууц өмчлөгчдөөс зөвшөөрөл авахгүйгээр дангаар өмчлөх сууцаа захиран зарцуулах;	
13.1.3.хурлын тогтоол, тэмдэглэлтэй танилцах, үнэн зөв эсэхийг хянах;	
13.1.4.засвар, үйлчилгээний хөлс, зардал үндэслэлтэй эсэхийг холбогдох байгууллагад тавьж шийдвэрлүүлэх;	
13.1.5.хуульд заасан бусад эрх.	13.2.2.бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрийг биелүүлэх; 13.2.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд Иргэний

	хуулийн 147 дугаар зүйл ¹⁴ болон энэ хуулийн 16 дугаар зүйлд заасны дагуу оролцох;
	13.2.4.өөрийн сууцны доторх засвар, үйлчилгээний бүх зардлыг хариуцахаас гадна мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээний хөлсийг төлөх;
	13.2.5.гэр бүлийн гишүүд, түүнчлэн өөрийнх нь сууцыг эзэмшиж байгаа этгээд бусдын сууцанд болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр арилгах;
	13.2.6.сууцаа бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулж байгаа бол эзэмшигч, ашиглагчийн гүйцэтгээгүй үүргийг гүйцэтгэх;
	13.2.7.сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр өөрчлөхгүй байх;
	13.2.8.сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ холбоонд мэдэгдэх;
	13.2.9.хуульд заасан бусад үүрэг.

СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-д сууц өмчлөгчийн хүлээх үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтыг түлхүү тусгасан байна.

Холбогдох байгууллагуудаас авсан мэдээлэл, уулзалт, хэлэлцүүлгээс гарсан санал, гомдол, зөвлөмжүүдэд дүн шинжилгээ хийж, сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэгтэй холбоотой дээрх зохицуулалтуудаас сууц өмчлөгчийн үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байна.

Учир нь сууц өмчлөгчдийн хуулиар хүлээсэн үүрэгтэй холбоотой дараах сөрөг хандлагууд нийтлэг гарч байна. Үүнд:

- дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлээ эзэмшиж, ашиглаж, хадгалж хамгаалахдаа бусад өмчлөгчийн амгалан тайван, аюулгүй байдлыг алдагдуулах, улмаар хэрүүл шуугиан дэгдэх;
- сууц, сууцны бус зориулалттай хэсгийг ашиглах, түүнд засвар өөрчлөлт, шинэчлэл хийхдээ бусад өмчлөгчдийн эд юмсад хохирол учруулах;

¹⁴ Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйл. Орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлийн төлбөр, зардлыг хуваарилах

147.1.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, дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг сууц өмчлөгчдийн холбоонд тус тус төлнө.

147.2.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.

147.3.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 дээшхи 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.

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

147.5.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.

147.6.Орон сууц өмчлөгчдийн холбоо нь дундын өмчлөлийн зүйлийн засвар үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх бөгөөд гэрээний үүрэгтэй холбоотой бусдад учруулсан гэм хорыг холбооны дүрэм, сууц өмчлөгчтэй байгуулсан гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол энэ хуулийн 147.2, 147.3-т заасан журмын дагуу арилгана.

- дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг санхүүжүүлэхэд оролцохгүй байх, төлбөр төлөхгүй байх;
- дангаар өмчлөх хэсэгт байгаа дундын өмчлөлийн зүйлийн хэвийн байдлыг хангах, засвар үйлчилгээ хийх хүмүүсийг нэвтрүүлэхгүй байх;
- дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйлийг бусад этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлснийхээ дараа үүсэх үүргийг хариуцахгүй байх;
- гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээхдээ бусдын эрх, ашиг сонирхлыг зөрчих, СӨХ-ийн хууль болон дүрэм журмыг мөрдөхгүй байх;
- сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр дур мэдэн өөрчлөх;
- сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ холбоонд мэдэгдэж СӨХ-ийн гишүүний бүртгэлээс хасуулдаггүй, өр төлбөрөө барагдуулахгүй үлдээдэг гэх мэт.

Иймд дээрх нөхцөл байдлуудыг харгалзан СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ийн сууц өмчлөгчийн хүлээх үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтуудын хэрэгжилт маш хангалтгүй буюу бараг хэрэгждэггүй байна гэж дүгнэлээ.

Санал, зөвлөмж:

1. Сууц өмчлөгчдөд СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай холбоотой хууль тогтоомж, түүнийг хэрхэн хэрэгжүүлэх, үүргээ хэрэгжүүлэхгүй бол ямар сөрөг үр дагавар үүсэх талаар сургалт, сурталчилгаа, мэдээллийг тогтмол өгөх;
2. Сууц өмчлөгчид үүргээ зөрчсөн тохиолдолд хүлээх хариуцлагатай холбоотой зохицуулалтыг бий болгох шаардлагатай байна.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 5.

Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, дэвсгэр болон орчны газартай холбоотой зохицуулалтын хэрэгжилт, зорилгодоо хүрсэн эсэх?

15 дугаар зүйл. Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, дэвсгэр болон орчны газар

15.1. Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараахь эд хөрөнгө хамаарна:

15.1.1. орон сууцны байшингийн гадна хана, даацын хана, багана, доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил, цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж, орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой, 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 дээшхи бохир усны шугам сүлжээнүүд, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө;

15.6. Сууц өмчлөгчид нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх, орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг эзэмших, ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэхдээ инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээ эрхэлж буй мэргэжлийн байгууллагад саад учруулахыг хориглоно.

15.7. Орон сууцны байшингийн орчны газрыг хязгаартай ашиглах эрхийг Иргэний хуулийн 151 дүгээр зүйлд зааснаар хэрэгжүүлэх бөгөөд хязгаартай ашиглах газар /сервитут/-ын хэмжээг Барилгын тухай хуулийн 8 дугаар зүйл болон барилгын норм, стандартад зааснаар тогтооно.

15.8. Энэ хувийн 18.1.4-т заасны дагуу орчны газрыг холбоо гэрээний үндсэн дээр ашиглана.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 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 хориглосон¹⁵ байна.

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 байгууламжуудыг барилгын компаниуд өөрсдөө ашиглах, зарж борлуулах, эзэнгүйдүүлж орхих, бусдын өмчлөлд хууль бусаар шилжүүлэх, үүнтэй холбоотойгоор тэдгээрийн өмчлөл болон ашиглалттай холбоотой маргаан цөөнгүй гарч байна.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 15.1-д зааснаар техникийн подвалын ашиглалт, хамгаалалт СӨХ-ны харьяалалд байдаг боловч орон сууцны байруудын техникийн подвалд байрладаг шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид гэмтэл гарах, тоног төхөөрөмжийн эд анги хулгайд алдагдахад СӨХ хөрөнгөгүй, эсвэл хуулийн этгээд биш гэдэг үндэслэлээр хариуцлага хүлээхээс зайлсхийх тохиолдол цөөнгүй гардаг байна. Энэ тохиолдолд орон сууцны байгууллага тухайн алдагдсан тоноглолыг өөрийн үйл ажиллагааны орлогоор нөхөж, гэмтлийг засварлаж тухайн орон сууцны оршин суугчдыг ус, дулаанаар хангаж байгаа ба үүний улмаас зардал нэмэгдэн, СӨХ-ноос авах авлага өсөх нэг нөхцөл болдог байна.

Инженерийн шугам сүлжээний өмчлөлийн асуудлыг Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 19.1-д “Хот, суурины ус хангамжийн эх үүсвэрийн барилга байгууламж, цэвэр ус дамжуулах, түгээх, бохир ус цуглуулах, татан зайлуулах шугам сүлжээ, цэвэрлэх байгууламж нь төрийн болон орон нутгийн өмчид байна”, Орон сууцны тухай хуулийн 14¹.1-д “Орон сууцны байшингийн инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв болон бусад үйлчилгээний газарт зарцуулсан хөрөнгийг орон сууцны өртөгт оруулж тооцохыг хориглоно” гэж заасан буюу барилга бариулсан этгээдийн өмчлөлд байхаар, харин СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуульд сууц өмчлөгчдийн дундын өмчид хамааруулсан буюу байшин доторх шугам сүлжээний асуудлыг төрийн болон орон нутгийн өмч, барилга бариулсан этгээдийн өмч, сууц өмчлөгчдийн өмч гэж 3 өөрөөр тусгасан байна. Энэ нь маргаан үүсгэх үндсэн гол нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

Мөн СӨХ-үүд СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 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 хамаарч байгаа эд хөрөнгийн бүртгэлийг зохих ёсоор хийдэггүйгээс СӨХ-ийн өмч мөн, биш гэсэн маргаан гарах тохиолдол байна.

“Сууц өмчлөгчдийн эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” хуулиар нийтийн орон сууцны байшингийн сууц өмчлөгч тухайн сууцанд ногдох дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн

¹⁵ Орон сууцны тухай хуулийн 14¹дүгээр зүйл.Орон сууцны байшингийн инженерийн хангамж, орчны тохижилт 14¹.1.Орон сууцны байшингийн инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв болон бусад үйлчилгээний газарт зарцуулсан хөрөнгийг орон сууцны өртөгт оруулж тооцохыг хориглоно.

үнэлгээ, бүртгэлийн тухай, их засвар бүрийн дүнгээр хөрөнгө оруулалт нэмэгдэж, ирээдүйн их засварын хуримтлалыг элэгдэл хорогдлын шимтгэл төлөх замаар хуримтлуулах ойлголтыг иргэд өмчлөгч нарт хүргээгүй, Засгийн газрын 2005 оны 233, 2014 оны 297 тоот тогтоолоор тус тус батлагдсан “Үндсэн хөрөнгийн элэгдэл тооцох журам”-ын дагуу дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэлд тусгах, хөдөлгөөн хийх, баталгаажуулах, хяналт тавих ажил хийгдэхгүй орхигдсон байна.

СӨХ дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэнэ, бүртгүүлнэ гэдэг нь өмчлөгч, эзэмшигч өөрийн хөрөнгө, өмчийн зүйлийг эрх бүхий байгууллагад бүртгүүлнэ гэсэн ойлголтоос өөр ойлголт юм. Сууцны байшин болон ямар хэмжээтэй, юунд зориулагдсан хэчнээн тооны, ямар үнэлгээтэй хөрөнгө СӨХ-ны хамгаалалтад байна вэ гэдгийг харуулах, улсын нэгдсэн тоо бүртгэлд зориулагдсан тооцоо судалгааг СӨХ-ны хөрөнгийн бүртгэл гэж үзэх нь зүйтэй¹⁶ гэж УДШ зөвлөсөн байгааг анхаарах шаардлагатай байна.

Санал, зөвлөмж:

- Сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл, түүнийг хэрхэн хэрэгжүүлэх, өөрчлөлт, шинэчлэлтийг бүртгэх;
- Сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үнэлгээг хэрхэн хийх талаар нарийвчлан зохицуулах;
- СӨХ-ийн үйл ажиллагаанд төрөөс хэрхэн хяналт шалгалт хийх, СӨХ-д хэрхэн тусламж, дэмжлэг үзүүлэх асуудлыг тодорхойлох.

2.3.2. “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал:

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 6.

Хуулийн үйлчлэх хүрээ практикт нийцэж байгаа юу?

3 дугаар зүйл. Хуулийн үйлчлэх хүрээ

3.1. Энэ хууль нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших, ашиглах, сууц өмчлөгчдийн холбоо, нийтийн үйлчилгээ үзүүлэх мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой харилцаанд үйлчилнэ.

3.2. Орон сууцны байшинг дангаар өмчлөх харилцаанд энэ хууль үл хамаарна.

Энэ зохицуулалтаар СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ нь зөвхөн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших, ашиглах харилцаанд үйлчлэх ба орон сууцны байшинг дангаар өмчлөх харилцаанд энэ хууль үл хамаарахаар зохицуулсан байна. Гэтэл одоогийн практикт амины орон сууцны хотхонууд ихээр бий болж байгаа ба эдгээр нь дээрх тодорхойлолтын дагуу нийтийн орон сууцанд хамаарахгүй байна. Амины орон сууцны хотхонд дундын өмчлөлд хамаарах шугам сүлжээ, ус, дулаан, эрчим хүчний тоног төхөөрөмжүүдийн ашиглалтын асуудлыг зохицуулах асуудал тодорхойгүй байна. Мөн энэ асуудал гэр хороололд ч үүсэж байгааг анхаарах шаардлагатай байна.

Мөн түрээсийн орон сууцууд СӨХ байгуулах боломжгүй байна Өөрөөр хэлбэл, түрээслэгчид саналын эрхгүй байна.

Санал, зөвлөмж:

Хуулийн үйлчлэх хүрээг өргөтгөж практикт зохицуулалтгүй байгаа амины орон сууцны хотхон, гэр хороолол, түрээсийн орон сууцны дундын өмчлөлд

¹⁶ Улсын дээд шүүхийн зөвлөмж. 2011 оны 06 сарын 30-ны өдрийн дугаар 01.

хамаарах шугам сүлжээ, ус, дулаан, эрчим хүчний тоног төхөөрөмжүүдийн ашиглалтын асуудлыг зохицуулах шаардлагатай.

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 7.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой зохицуулалт практикт нийцэж байна уу?

7 дугаар зүйл.Холбооны эрх барих дээд байгууллага

- 7.1.Холбооны эрх барих дээд байгууллага нь бүх гишүүдийн хурал байна.
- 7.2.Дараахь асуудлыг зөвхөн бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэж шийдвэрлэнэ:
 - 7.2.1.холбооны дүрэм батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;
 - 7.2.2.холбооны төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэж батлах, орон сууцны хэвийн ажиллагааг хангах зорилгоор сан байгуулах, зээл авах;
 - 7.2.3.холбооны сан болон зээлийн хөрөнгийн бүрдүүлэлт, ашиглалт, захиран зарцуулалтыг шийдвэрлэх;
 - 7.2.4.удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг сууц өмчлөгчдөөс сонгож, тайланг нь хэлэлцэх, тэдний үйл ажиллагаатай холбогдсон гомдлыг хянан шийдвэрлэх;
 - 7.2.5.холбоог өөрчлөн байгуулах;
 - 7.2.6.холбоог төрийн бус байгууллагад элсүүлэх, гишүүнээс гаргах;
 - 7.2.7.байшин болон орчны харуул хамгаалалтын асуудал;
 - 7.2.8.дэвсгэр болон орчны газрын ашиглалт, арчлалт, хамгаалалтын асуудал;
 - 7.2.9.сууц өмчлөгч сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлтийг өөрчлөх зорилгоор орчны газарт барилга барих;
 - 7.2.10.тухайн орон сууцны байшингийн орчны газрыг зориулалтаар нь ашиглаж байгаа байдалд хяналт тавих;
 - 7.2.11.хууль, дүрэмд заасан бусад асуудал.

СӨХ-ны эрх барих дээд байгууллага нь бүх гишүүдийн хурал бөгөөд тус хуулийн 7.2.2.холбооны төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэж батлах, орон сууцны хэвийн ажиллагааг хангах зорилгоор сан байгуулах, зээл авах, 7.2.3.холбооны сан болон зээлийн хөрөнгийн бүрдүүлэлт, ашиглалт, захиран зарцуулалтыг шийдвэрлэх асуудлыг зөвхөн бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэж шийдвэрлэнэ гэсэн зохицуулалт практикт хэрэгждэггүй гэсэн зөрчил түгээмэл байна.

Мөн сүүлийн үеийн барилгууд хотхон хэлбэрээр баригдаж, тухайн СӨХ-д хамрагдах өрхийн тоо хэт ихэссэн, бүх гишүүдийн хуралд оролцох ёстой сууц өмчлөгчдийн идэвх оролцоо муу, ирц бүрддэггүйгээс болж тус хуулийн 8.8.ээлжит хурлыг жилд нэгээс доошгүй удаа хуралдуулна, 9.2.Бүх гишүүдийн 50-иас дээш хувь оролцсоноор хурал хүчин төгөлдөр болно гэсэн зохицуулалтууд практикт хэрэгжилт тааруу байна.

Энэхүү зохицуулалт нь цөөхөн оршин суугч бүхий 1990-өөд оноос өмнө орон сууцны барилгын хувьд хэрэгжих боломжтой байсан байна. Ийнхүү бүх гишүүдийн хурлын ирц хүрэхгүй хурал хийж чадахгүйгээс үүдэн тухайн жилийн төсөв, төлөвлөгөөгөө батлуулж чадахгүй байх, ирц бүрдээгүй байхад хурал хийх, бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэх асуудлыг удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөлийн хурал эсхүл СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал бие даан шийддэг байдал түгээмэл бөгөөд үүнээс шалтгаалж, СӨХ-ны засвар, үйлчилгээний хөлс, зардал, дундын өмчийн эд хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээтэй холбогдсон маргаан зөрчил цөөнгүй гарч байна.

СӨХ нь хууль тогтоомжийн хүрээнд байгуулагдсан эсэхийг шалгасан ажлын хэсгийн дүгнэлтээр СӨХ-г хууль эрх зүйн хүрээнд байгуулсан тухай нотлох баримт бичиггүй, бүх гишүүдийн хурлыг хуульд заасны дагуу явуулаагүй, ирцийн бүртгэл

бүрдээгүй, гүйцэтгэх захирал, хяналтын зөвлөл, удирдах зөвлөлийн гишүүдийг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцүүлж томилоогүй, хурал хийсэн тухай тэмдэглэл хөтөлдөггүй, тэмдэглэл үйлдсэн ч, түүнийг тамга тэмдэг дарж, баталгаажуулдаггүй, бүх гишүүдийн хурлыг зохион байгуулахдаа хуульд заасан хэлбэрүүдээр хийдэггүй зэрэг зөрчлүүд илэрсэн байна.¹⁷

Тухайлбал, СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 8.4-т “Хурлаас тогтоол, хурлын тэмдэглэл гаргах бөгөөд түүнд хурлын тэргүүлэгчид гарын үсэг зурж, холбооны тэмдгээр баталгаажуулна” гэж заасны дагуу тэмдэглэл хөтөлж, баталгаажуулаагүй, мөн хуулийн 8.8-д “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. 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” гэж заасны дагуу санал авах хуудсаар урьдчилан бичгээр болон итгэмжлэлээр санал авч, хурлыг зохион байгуулж, хуралдуулдаггүй байна.¹⁸ Тус хуулийн 8.8.Бичгээр урьдчилан санал өгсөн гишүүдийн тоо нь бүх гишүүдийн 20 хувиас хэтрэхгүй байна гэсэн зохицуулалт нь сууц өмчлөгчид бүх гишүүдийн хуралд суух сонирхолгүй, ихэнх нь бичгээр санал хураалгадаг одоогийн нөхцөл байдалд тохирохгүй байна.

Иймд СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийн 7, 8 дугаар зүйл буюу Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой зохицуулалт практикт хэрэгжилт хангалтгүй байна.

Санал зөвлөмж:

- Нэг СӨХ-д хамрагдах өрхийн тооны дээд, доод хязгаарыг тогтоож өгөх;
- Бүх гишүүдийн хуралд сууц өмчлөгчид оролцох хэлбэрүүдийг өргөжүүлж, бичгээр урьдчилан санал өгсөн гишүүдийн тоо нь бүх гишүүдийн 20 хувиас хэтрэхгүй байна гэсэн зохицуулалтыг өнөөгийн практикт нийцүүлж хувийг нэмэгдүүлэх зохицуулалтыг тус тус бий болгох.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 8.

Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлыг хуваарилах зохицуулалт практикт нийцэж байна уу?

¹⁷ Шударга өрсөлдөөн хэрэглэгчийн төлөө газрын даргын 2017 оны 01 дүгээр сарын 23-ны өдрийн А/07 дугаар тушаалаар нийслэлийн 6 дүүргийн СӨХ-ны ажил байдалтай танилцах хуулийн хэрэгжилт эрхзүйн орчинг боловсронгуй болгох санал боловсруулах ажлын хэсгийн шалгалтын дүн

¹⁸ Мөн тэнд

16 дугаар зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлыг хуваарилах

16.1.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлыг хуваарилахдаа Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийг мөрдлөг болгоно.

16.2.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.

16.3.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориулан сууц өмчлөгчдийн холбоонд төрөөс төсвийн зээл олгож болох бөгөөд төсвийн зээл олгох журмыг Засгийн газар батална.

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

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

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

16.5.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардал хуваарилах асуудлыг бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэнэ.

16.6.Орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат зэрэгт их засвар хийх үед их хэмжээний хөрөнгө шаардагдах бол барилгын хяналтын байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс нэг удаа санхүүжүүлж болно.

Орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлийн төлбөр, зардлыг хуваарилах асуудлыг тодорхойлсон Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийн 147.1¹⁹-д заасны дагуу Сууц өмчлөгч нь тухайн орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг СӨХ-д төлөх юм.

Энэ талаар СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийн 16.2-т 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.

Харин 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, 147.3-т 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 гэж заасан.

¹⁹ Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийн 147.1.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, дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг сууц өмчлөгчдийн холбоонд тус тус төлнө.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 16.2-т “хувааж төлнө” гэсэн нь адил тэнцүү төлөх эсхүл дангаар өмчилж байгаа талбайтай хувь тэнцүүлж төлөх эсэхийн аль нь болох нь тодорхойгүй байна. Мөн тус хуулийн 16.1 болон 16.2-ын зардлын ялгаа нь харагдахгүй, иргэдийг төөрөгдүүлж байна. Үүнээс шалтгаалж СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийг хэрэгжүүлэх явцад дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг сууц өмчлөгчид хуваан төлүүлэх өөр өөр арга зүйг СӨХ-д хэрэглэж байна. Тухайлбал, зарим СӨХ нийт зардлыг сууц өмчлөгчдийн тоонд хувааж байхад зарим нь тухайн сууц өмчлөгчийн сууцны талбайн хэмжээтэй харьцуулан тогтоодог байна.

Ийм учраас практикт СӨХ-ны сар бүрийн хураамжийн хэмжээ 10,000-2,000,000 хүртэлх төгрөгийн хэмжээнд байгаа, төлбөрийг дураараа нэмэх зэрэг зөрчил гаргадаг нь иргэдээс гомдол гаргах нэг үндэслэл болж байна.

Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчдийн төлөө газраас 2017 онд СӨХ-үүдийн үйл ажиллагаанд хийсэн хяналт шалгалтаар энэ зөрчил илэрч байсан байх бөгөөд “Санхүүгийн орлого, зарлагын ил тод байдал нь аль ч СӨХ-нд тодорхой бус сууц өмчлөгчдөд тайлагнах, мэдээлэх байдал дутмаг, төлбөр хураамжаа хэрхэн яаж тогтоох, түүний үндэслэл шалтгаан нөхцөлийн талаар ямар ч ойлголтгүй байна. Үүнээс болж сууц өмчлөгчид болон СӨХ-ны хоорондын гол маргааны эх үүсвэр болж байна. Хяналт шалгалтад хамрагдсан дийлэнх СӨХ-д нь СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийн хүрээнд үнэ тарифыг баталж, тогтоогоогүй байна. Тухайлбал, 1 айлаас авах СӨХ-ын хураамж, тарифыг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцүүлж тогтоосныг батлах хурлын протокол буюу тэмдэглэл байхгүй байна” гэж дүгнэж байсан нь энэхүү судалгааны ажлын үед хийсэн уулзалт, хэлэлцүүлгийн үед тулгамдсан асуудал болж байгаа талаар яригдсан хэвээр байна.

СӨХ-ийн төлбөртэй холбоотой асуудал оршин суугчид болон СӨХ-ны хооронд багагүй маргаан дэгдэж, асуудал үүсгэдэг зүйлийн нэг байх бөгөөд зарим орон сууцны орцны үүдэнд урт хугацаанд төлбөрөө төлөөгүй айлуудын хаягийг үнийн дүнтэй нь бичиж наасан байх нь практикт элбэг тохиолдож байна.

СӨХ-үүд сууц өмчлөгчдийн төлөх СӨХ-ийн төлбөрийг Монголын сууц өмчлөгчдийн дээд зөвлөлөөс тогтоосон жишиг тарифаар тогтоодог гэж тайлбарласан байна.²⁰ Иймд тухайн орон сууцны барилга, инженерийн шугам сүлжээний ашиглалтын хэвийн байдлыг хангахын тулд сууц өмчлөгчдөөс авах жишиг төлбөрийн хэмжээг засаг захиргааны байгууллага эсвэл тусгай зөвшөөрөл бүхий хөндлөнгийн үнэлгээний байгууллага, хувь хүн тогтоон мөрдүүлэх тогтолцоог бий болгох нь зүйтэй гэж хэлэлцүүлгийн явцад зарим оролцогчдоос санал гаргасныг анхаарах шаардлагатай байна.

СӨХ нь оршин суугч, хэрэглэгчдээс дундын эзэмшлийн инженерийн шугам сүлжээний засварын зардлыг бодитоор тооцож чаддаггүйгээс засвар үйлчилгээ бүрэн хийгддэггүй. Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын болон инженерийн шугам сүлжээний ашиглалт, засвар үйлчилгээ мэргэжлийн бус чанаргүй хийгддэгээс иргэдийн тав тухтай амьдрах орчин бүрдэхгүй байх, улмаар хотын өнгө үзэмж, тохижилт, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтын хэвийн байдалд сөргөөр нөлөөлж байна.

²⁰ Шударга өрсөлдөөн хэрэглэгчийн төлөө газрын даргын 2017 оны 01 дүгээр сарын 23-ны өдрийн А/07 дугаар тушаалаар нийслэлийн 6 дүүргийн сууц өмчлөгчдийн холбооны ажил байдалтай танилцах хуулийн хэрэгжилт эрхзүйн орчинг боловсронгуй болгох санал боловсруулах ажлын хэсгийн шалгалтын дүн

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 5.8-д “СӨХ нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх бөгөөд засвар үйлчилгээ хийлгэх мэргэжлийн байгууллагаа чөлөөтэй сонгох эрхтэй.” гэж заасан байдгаас СӨХ нь дундын өмчлөлд хэрэглэсэн ус, дулаан, цахилгааны төлбөр тооцоог мэргэжлийн байгууллагад тухай бүр төлөхгүй, мэргэжлийн байгууллагын нэхэмжлэхийг хүлээн авдаггүй, өөр компанид ашиглалт, үйлчилгээг шилжүүлнэ гэж дарамтлах сөрөг үр дагавар гардаг байна.

“Орон сууц хувьчлалын тухай” хуулиар хувьчлагдан иргэний хувийн өмч болсон нийтийн орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөнд СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 16.6-д “Орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат зэрэгт их засвар хийх үед их хэмжээний хөрөнгө шаардагдах бол барилгын хяналтын байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс нэг удаа санхүүжүүлж болно” гэж заасны дагуу 2005-2012 онуудад Улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар 597 дээврийн их засварт 10.8 тэрбум төгрөг, 444 цахилгаан шатны их засварт 16.8 тэрбум төгрөг, 2020 онд 42 байрны гадна дулаалгыг хийх гэх мэтээр багагүй хэмжээний хөрөнгө зарцуулсан.

Тухайлбал, Монгол Улсын Засгийн газраас 2006 оны 247 дугаар тогтоол “Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн цахилгаан шатны талаар авах зарим арга хэмжээний тухай”, 2008 оны 248 дугаар тогтоол “Цахилгаан шат шинэчлэх талаар авах зарим арга хэмжээний тухай”, 2011 оны 220 дугаар “Орон сууцны цахилгаан 5 шатыг шинэчлэх тухай” тогтоолууд батлагдан хэрэгжсэн. Үүний үр дүнд улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр нийт 253 цахилгаан шат их засвар болон шинэчлэл хийгдсэн байна. Улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр 2006-2011 онд 253, 2012-2020 онд 142, 2006- 2020 онд нийт 395 цахилгаан шатанд их засвар болон шинэчлэгдсэн байх боловч их засварын дүнг зардал болгон, хөрөнгө оруулалтад тооцдоггүй, сууц өмчлөгчид дундын өмчийг үнэ цэнэ, ач холбогдлыг нь ойлгуулах асуудал орхигдсоноос өөрийнхөө байшин болон дундын өмчийнхөө засвар үйлчилгээнд зориулж биш СӨХ-ны захиралд төлбөр төлөөд байгаа мэт ойлголт түгээмэл байна.

Мөн тухайн орон сууцны барилгын зураг төслийн шатанд адрын давхрын дулаалгыг хамтад нь шинэчлэхээр төлөвлөөгүйгээс уур чийг бий болох нөхцөл бий болж, дээврийн ажлын чанар, гүйцэтгэлд муугаар нөлөөлдөг байна. Ажлын зураг, төсөл чанаргүй хийгддэг, энэ ажилд хяналт тавих байгууллага, албан тушаалтан байгаа эсэх, мэргэжлийн байгууллага, хувь хүнээр хийлгэсэн эсэх нь тодорхойгүй байна.

СӨХ-дод мөнгөн хуримтлал байдаггүйгээс лифт эвдэрч, гэмтэж, зогссон үед лифтний засвар, үйлчилгээг цаг хугацаанд нь гүйцэтгэж чаддаггүй. Засвар үйлчилгээг норм дүрмийн дагуу гүйцэтгэдэггүй. Техникийн өрөөг засаж сайжруулах нэрийдлээр төлөвлөлтийг өөрчилж засвар үйлчилгээ хийх зай талбайг багасгадаг. Цахилгааны шитийг зориулалтын бусаар шилжүүлэн байрлуулдаг. Орон сууцны шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид эвдрэл, гэмтэл гарах үед оршин суугч нь хариуцсан хэрэглэгчдэд үйлчлэх төв буюу Улаанбаатар хотод хуучнаар “Орон сууц, нийтийн аж ахуйн контор”-т болон орон сууцны цэвэр, бохир, дулаан, цахилгаан хангамжийн ашиглалт, үйлчилгээ хариуцсан байгууллага /контор/-т дуудлага өгөхөд хугацаа алдаж чирэгдэл учирдаг, цаг хугацаа алдсанаас ус алдах, бохир халих гээд наад захын доголдол гардаг, СӨХ-нд шаардлагатай ариутгалын бодис, ус зайлуулах насос хоолой, галын хор байдаггүй зэрэг нийтлэг дутагдал гардаг.

Эдгээрээс нийтийн орон сууцны дундын өмч болох цахилгаан шатны засвар үйлчилгээг өмчлөгчийн хяналтаас салгаж, ихэнх нийтийн орон сууцны байшингийн цахилгаан шатны шинэчлэлтийн бодлого алдагдаж, нийтийн орон сууцны нэг барилга, байшинд хэд хэдэн улсын үйлдвэрлэгчийн цахилгаан шат тоноглож, дундын өмчийн засварын баталгаа, сэлбэг, цаашдын засварын бодлого тодорхойгүй, хяналтгүй байгаа нь иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрх, цаашлаад амь нас эрсдэх аюултай байгааг анхаарах шаардлагатай байна.

Санал, зөвлөмж:

- СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 16.2 болон Иргэний хуулийн 147.2, 147.3-т заасныг хооронд нь уялдуулах, тодорхой болгох;
- Нийтийн орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөнд СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 16.6-д заасны дагуу улсын болон орон нутгийн төсвөөс зарцуулсан хөрөнгийн дүнг зардал болгон, хөрөнгө оруулалтад тооцох, сууц өмчлөгчид дундын өмчийн үнэ цэнэ, ач холбогдлыг нь ойлгуулах, түүнийг арчилж хамгаалж байх талаар сургалт, сурталчилгаа хийдэг байх;
- СӨХ-үүд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээнд зарцуулах хөрөнгийн сан байгуулдаг, хуримтлал үүсгэдэг байх.

ГУРАВ.СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТАЛААР БУСАД УЛСЫН ТУРШЛАГА

3.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаар бусад улсын эрх зүйн зохицуулалт:

Манай улсын хувьд СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулиар зохицуулж байгаа асуудлыг бусад улс, орнуудад хэрхэн зохицуулж байгаа талаар судалж Оросын Холбооны Улс /ОХУ/, Гүрж, Узбекистан, Америкийн Нэгдсэн Улс /АНУ/, Холбооны бүгд найрамдах Герман, Солонгос, Турк зэрэг улс орны Иргэний хууль, Сууц өмчлөгчдийн тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжоос СӨХ-ны эрх зүйн байдал, үйл ажиллагааны чиглэл, эрх үүрэг, сууц өмчлөгчийн эрх үүрэг болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай зохицуулалтыг тухайлан авч үзсэн болно.

3.1.1.Оросын Холбооны Улс

Орос улсад 2004 оны 12 дугаар сараас өмнө 1984 онд батлагдсан Зөвлөлт холбоот орос улсын Орон сууцны тухай хууль үйлчилж байсан. Энэхүү хууль нь улс орны эрх зүй, эдийн засаг, улс төрийн нөхцөл байдалд нийцэхгүй, хэрэгцээ шаардлагыг хангахгүй болж ирсэн тул шинэ Орон сууцны тухай хууль 2005 оны 3 дугаар сарын 1-ний өдрөөс хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлжээ.

Энэ хууль нь 10 бүлэг, 19 зүйл, 202 заалтаас бүрдэж байна. Үүнд:

1 дүгээр бүлэг.Нийтлэг үндэслэл

- 1 дүгээр зүйл.Хууль тогтоомж
- 2 дугаар зүйл.Орон сууцны тухай хуулийн зорилт, Орон сууцны сан.
- 3 дугаар зүйл.Орон сууцны зориулалтыг орон сууцны бус болгох, орон сууцанд байрлах орон сууцны бус байр
- 4 дүгээр зүйл.Орон сууцыг дахин төлөвлөх, өөрчлөн байгуулах

2 дугаар бүлэг.Орон сууцны өмчлөх болон бусад төрлийн эрх

- 5 дугаар зүйл.Орон сууцны өмчлөгчийн, болон бусад байдлаар эзэмшин амьдарч байгаа иргэний эрх үүрэг
- 6 дугаар зүйл.Орон сууцны хорооллын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, өмчлөгчдийн бүх нийтийн хурлын тухай

3 дугаар бүлэг.Нийгмийн гэрээ хэлцлийн үндсэн дээр орон сууц олгох

- 7 дугаар зүйл.Нийгмийн гэрээ хэлцлийн үндсэн дээр орон сууц олгох үндэслэл, журам
- 8 дугаар зүйл.Нийгмийн гэрээ хэлцлийн үндсэн дээр орон сууц олголт

3 дугаар бүлгийн 1.Нийгмийн түрээсийн гэрээний үндсэн дээр нийгмийн хэрэгцээний орон сууцны сангаас олгосон орон сууц

- 8.1.Нийгмийн хэрэгцээний орон сууцны сангийн орон сууцыг түрээслэх
- 8.2.Нийгмийн түрээсийн гэрээний үндсэн дээр нийгмийн хэрэгцээний орон сууцны сангаас орон сууц олгох

3 дугаар бүлгийн 2.Түрээсийн байшин

- 91.16.Түрээсийн байшин
- 91.17.Байгууламжийг түрээсийн байшингийн зориулалтаар байгуулах, өөрчлөх, зогсоох
- 91.18.Нийгмийн хэрэгцээний түрээсийн байшингийн бүртгэл
- 91.19.Нийгмийн хэрэгцээний түрээсийн байшинг барьж байгуулах, засварлахад улс болон хотоос үзүүлэх дэмжлэг

- 91.20.Түрээсийн байшингийн удирдлага
- 4 дүгээр бүлэг. Тусгай хэрэгцээний орон сууцны сан**
 - 9 дүгээр зүйл.Тусгай хэрэгцээний орон сууцны сангийн орон сууц
 - 10 дугаар зүйл.Тусгай хэрэгцээний орон сууцны сангийн орон сууцыг олгох, ашиглах
- 5 дугаар бүлэг. Орон сууц, орон сууцны барилгын хоршоо**
 - 11 дүгээр зүйл.Орон сууц, орон сууцны барилгын хоршооны зохион байгуулалт, үйл ажиллагаа
 - 12 дугаар зүйл.Орон сууцны барилгын хоршооны гишүүний эрх зүйн байдал
- 6 дугаар бүлэг. Орон сууц өмчлөгчдийн холбоо**
 - 13 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог байгуулах, түүний үйл ажиллагаа
 - 14 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний эрх зүйн байдал
- 7 дугаар бүлэг. Орон сууц болон нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний төлбөр**
 - 153.Орон сууц болон нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний төлбөр төлөх үүрэг
 - 154.Орон сууц болон нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний төлбөрийн бүтэц
 - 155.Орон сууц болон нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний төлбөр төлөлт
 - 156.Орон сууцны төлбөрийн хэмжээ
 - o 156.1.Нийгмийн түрээсийн гэрээний үндсэн дээр нийгмийн хэрэгцээний орон сууцны сангийн орон сууцны төлбөр
 - 157.Нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний төлбөрийн хэмжээ
 - o 157.1.иргэний нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний төлбөрийн хэмжээг нэмэгдүүлэх хязгаарлалт
 - 158.Орон сууцны хорооллын сууц өмчлөгчийн зардал
 - 159.Орон сууц болон нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний төлбөрт олгох татаас
 - 160.Орон сууц болон нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний төлбөрийг нөхөн олгох
- 8 дугаар бүлэг. Орон сууцны хорооллын удирдлага**
 - 161.Орон сууцны хорооллын удирдлагыг сонгох арга зам, Орон сууцны хорооллын удирдлагын үйл ажиллагаанд тавигдах ерөнхий шаардлага
 - 161.1.Орон сууцны хорооллын зөвлөл
 - 162.Орон сууцны хорооллын удирдлагын хэлцэл
 - 163.Төрийн болон хотын мэдэл дэх орон сууцны хорооллын удирдлага
 - 164.Орон сууцны хорооллын өмчлөгчдийн шууд удирдлага
 - 165.Орон сууцны хорооллыг удирдах нөхцөлийг бүрдүүлэх
- 9 дүгээр бүлэг. Орон сууцны хорооллын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх үйл ажиллагааг зохион байгуулах**
 - 15 дугаар зүйл.Орон сууцны хорооллын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийхтэй холбоотой ерөнхий асуудал болон түүнийг санхүүжүүлэх журам
 - 17 дугаар зүйл.Бүс нутгийн оператор их засварын фонд бүрдүүлэх, Бүс нутгийн операторын Орон сууцны хорооллын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх үйл ажиллагаа
 - 18 дугаар зүйл.Орон сууцны хорооллын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх үйл ажиллагаа
- 10 дугаар бүлэг. Орон сууцны хорооллыг удирдах үйл ажиллагаанд зөвшөөрөл олгох**
 - 19 дүгээр зүйл.Орон сууцны хорооллыг удирдах үйл ажиллагаанд зөвшөөрөл олгох
 - o 192.Орон сууцны хорооллыг удирдах үйл ажиллагаанд зөвшөөрөл олгох
 - o 193.Зөвшөөрөлд тавигдах шаардлага
 - o 194.Зөвшөөрөл олгох эсвэл олгохоос татгалзах шийдвэр гаргах журам
 - o 195.Зөвшөөрлийн талаарх бүртгэл мэдээлэл

- 196.Зөвшөөрөлтэй холбоотой хяналт шалгалтыг явуулах журам
- 197.Тухайн нутаг дэвсгэрийн төрийн байгууллага болон бусад сонирхсон этгээдэд зөвшөөрөл олгох комисс болон төрийн орон сууцны хяналтын байгууллагын гаргасан шийдвэрийг мэдээлэх журам
- 199.Зөвшөөрлийг хүчингүй болгох, түүний хүчинтэй хугацаа дуусгавар болох
- 201.Зөвшөөрлийн комиссын талаар
- 202.Мэргэшлийн гэрчилгээний талаар

Эдгээрээс дараах асуудлуудыг хэрхэн зохицуулсан байдлыг авч үзвэл:

1.СӨХ байгуулах бүртгүүлэх:

- СӨХ байгуулахын тулд орон сууцны оршин суугчдын бүх нийтийн хурлыг хийх хэрэгтэй байдаг.
- СӨХ байгуулах хэлбэрийг сонгох тухай орон сууцны нийт талбайн 50% -иас дээш талбайн сууц өмчлөгчдийн шийдвэр гарах ёстой.
- Тухайн хурлаар мөн СӨХ-ийн удирдлага болон дарга, түүнийг хянах чиг үүрэг бүхий хяналтын хороог сонгох шаардлагатай. Тухайн нэгжийн ажиллах хугацаа 1 жил болон түүнээс дээш байж болно.
- Хурлаар холбооны дүрмийг батлах ёстой.
- Үүний дараа бэлэн болсон бичиг баримтаа шийдвэр гарснаас 5 хоногийн дотор орон сууцны хяналтын байгууллагад бүртгүүлэхээр өгөх ба мөн хуулийн этгээдийн бүртгэлийг хийлгэнэ.
- СӨХ байгуулахыг дэмжсэн гишүүдийн тоо нь тухайн орон сууцны иргэдийн 50 хувиас дээш байна.
- Төрийн байгууллагын зохих бүртгэлийн дараа СӨХ нь хуулийн этгээдийн эрхтэй болно.
- СӨХ нь өөрийн нэртэй тамга тэмдэгтэй байна.
- СӨХ нь түүнд харьяалагдах бүх өмчтэй холбоотой хариуцлагыг хүлээнэ.

2.СӨХ-ийн удирдлага зохион байгуулалт, үндсэн чиг үүрэг:

- СӨХ нь Орон сууцны тухай хуульд заасны дагуу орон сууц болон түүний дундын өмчийг хамтран удирдах зорилгоор нэгдсэн сууц өмчлөгчдийн нэгдэл юм.
- СӨХ-ны удирдлага нь орон сууцтай холбоотой гарах өдөр тутмын асуудал болон засвар үйлчилгээтэй холбоотой асуудлыг шийдвэрлэж ажиллана.
- Орон сууцанд нөлөөлж болох бүхий л асуудлыг сууц өмчлөгчдийн бүх нийтийн хурлаар шийдвэрлэнэ.
- Шийдвэр гаргахад 50-иас дээш хувийн санал авах шаардлагатай.
- СӨХ-ны гол зохицуулалт нь дүрэм байх бөгөөд дүрмийг тухайн орон сууцны оршин суугчдын олонхын саналаар бүх нийтийн хурлаар хэлэлцэн батална.
- СӨХ-ийн дүрэмд СӨХ-ны нэр, байршил, үйл ажиллагааны зорилго, үндсэн чиглэл, СӨХ-ны гишүүн болох гишүүнээс болихтой холбоотой асуудал, СӨХ-ны удирдлагын бүтэц, эрх хэмжээ, болон шийдвэр гаргахтай холбоотой асуудал, мөн хяналтын комиссын эрх хэмжээ, бүрэлдэхүүнийг тусгана.
- СӨХ-ны гол зорилго нь орон сууцны орчныг тав тухтай байлгах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдал болон засвар үйлчилгээний асуудлыг шийдвэрлэх мөн аж ахуйн үйлчилгээ үзүүлэхэд чиглэгдэнэ.
- СӨХ-ийн үндсэн үүрэг нь орон сууцыг удирдах, дундын эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээтэй холбоотой гэрээ хийх юм. Мөн удирдах компаниудтай орон сууцтай холбоотой олон төрлийн үйлчилгээг үзүүлж байх тухай гэрээ байгуулна.

- СӨХ өөрөө зарим нэг шаардлагатай үйлчилгээг хийх гүйцэтгэгчийг хөлсөлж болно. Ажлын гүйцэтгэлийг сууц өмчлөгчдийн өмнө удирдлага хариуцах ба харин СӨХ-ны өмнө гүйцэтгэгч хариуцан ажиллана.
- СӨХ нь хуулийн этгээд болохын хувьд тухайн орон сууцны нутаг дэвсгэр дээр эдийн засгийн үйл ажиллагаа явуулах эрхтэй байна. Жишээ нь: аль нэг сул чөлөөтэй байгаа талбай, эсвэл подвал болон техникийн өрөөг хэн нэгэнд түрээслэх, байрны гадна хэсэгт зар сурталчилгаа байршуулах г.м. Энэхүү үйл ажиллагаанаас олсон ашиг нь орон сууцны тав тухтай байдлыг нэмэгдүүлэх ямар нэг ажилд зарцуулагдах, эсвэл тодорхой үйлчилгээний төлөө оршин суугчдын төлөх төлбөрөөс суутгагдах замаар зарцуулагдана. Аль нэг гүйцэтгэгчтэй байгуулах гэрээ болон бусад чухал асуудлаарх шийдвэрийг бүх нийтийн хурлаар гаргана.

3.СӨХ-ийн төлбөр хэмжээ хураах зохицуулалт:

- СӨХ-ны төлбөрийн хэмжээг орон сууцны удирдах байгууллагын санал болгож буй үнийн дүнг харгалзаж бүх нийтийн хурлаар шийдвэрлэнэ.
- СӨХ-нь төлбөрийг хэт өсгөх сонирхолгүй байдаг. Харин ч эсрэгээрээ төлбөрийг аль болох бага гаргах тал дээр ажилладаг нь ашгийн төлөө ажилладаг үйлчилгээний байгууллагуудаас ялгаатай.
- Мөн эдийн засгийн үйл ажиллагаа явуулах замаар нэмэлт ашиг олох боломжтой. Эдийн засгийн үйл ажиллагаа төлбөр тооцооны мэдээлэл нь шилэн байж оршин суугч мэдээлэл авахад хялбар байдаг.
- Чухал засвар үйлчилгээтэй холбоотой шийдвэрийг гаргахад хурдан бас хялбар байна. Учир нь асуудлыг бүх нийтийн хурлаар л шийдвэрлэх боломжтой. Мөн СӨХ өөрөө янз бүрийн үйлчилгээтэй холбоотой гүйцэтгэгчийг сонгох, зохих ёсоор үйлчилгээ үзүүлээгүй бол гүйцэтгэгчийг өөрчлөх боломжтой. Харин гүйцэтгэгч байгууллагын үйлчилгээг сонгосон бол энэ асуудлыг зөвхөн шүүхийн журмаар шийдвэрлэдэг.

СӨХ-ийн үйл ажиллагаанд зарим хүндрэлтэй асуудлууд тулгардаг байна. Үүнд:

- СӨХ нь оршин суугчдын идэвхтэй байдлыг шаарддаг бөгөөд тухайн оршин суугчид мэргэжлийн тухайн асуудлаар мэргэшсэн нь ховор байдаг тул зарим нэг асуудал дээр буруу шийдвэр гаргах тал байдаг;
- СӨХ нь хангалттай хэмжээний хөрөнгө хуримтлалын мөнгө байдаггүй бөгөөд хийх ажил нь тийм том байдаггүйн улмаас тухайн ажил үйлчилгээний төлбөрийг бууруулж хямд үнээр хийлгэх боломж тэр бүр гардаггүй тул зах зээлийн хамгийн өндөр үнээр үйлчилгээг авдаг гэх мэт.

4.СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай холбоотой асуудлаар гомдол гаргах:

- Оршин суугчид нь тааруу үйл ажиллагаатай СӨХ таарсан бол тухайн СӨХ-ийн үйл ажиллагаанд сэтгэл хангалуун биш байгаа асуудлаар эхлээд удирдлагад нь хандан холбогдох арга хэмжээ авч өгөх талаар гомдлоо гаргана.
- Гомдлыг нь барагдуулаагүй тохиолдолд оршин суугч Орон сууцны удирдах газарт хандана /хэрэв асуудал техникийн үйлчилгээ, болон орон сууцны засвартай холбоотой бол, энэ нь төрийн байгууллага юм/ Харин гомдол нь хэт өндөр төлбөрийн хэмжээ болон буруу тооцоо хийсэн, үйл ажиллагаатай холбоотой аливаа мэдээллийг оршин суугчид гаргаж өгөхөөс татгалзсан зэрэг асуудалтай холбоотой бол хэрэглэгчийн эрх ашгийг хамгаалах төрийн байгууллагад хандана.
- Хэрэв дээрх байгууллагад хандсан ч тодорхой арга хэмжээ аваагүй, зохих үр дүнд хүрээгүй тохиолдолд Прокурор болон Шүүхийн байгууллагад ханддаг байна.

3.1.2.ГҮРЖ УЛС

Гүрж улсын хувьд СӨХ-тэй холбоотой асуудлыг Гүрж Улсын Сууц Өмчлөгчдийн холбооны тухай хуулиар зохицуулдаг байх бөгөөд уг хууль нь 7 бүлэг, 31 зүйлээс бүрдэнэ. Үүнд:

1 дүгээр бүлэг. Нийтлэг үндэслэл

- 1 дүгээр зүйл.Хамрах хүрээ
- 2 дугаар зүйл.Хуулийн зорилт
- 3 дугаар зүйл.Нэр томъёоны тодорхойлолт

2 дугаар бүлэг. Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн хувийн өмчлөлийн эд хөрөнгө, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө

- 4 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн хувийн өмчлөлийн эд хөрөнгө
- 5 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө
- 6 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг захиран зарцуулах
- 7 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүд хувийн өмчлөлийн эд хөрөнгө, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглах
- 8 дугаар зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлага
- 9 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө багтаж байгаа газрын хил зааг

3 дугаар бүлэг. Сууц өмчлөгчдийн холбооны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг нэмэгдүүлэх

- 10 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг нэмэгдүүлэх нөхцөл
- 101 дүгээр зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны хувийн өмчлөлийн эд хөрөнгийг нэмэгдүүлэх нөхцөл

4 дүгээр бүлэг. Сууц өмчлөгчдийн холбооны

- 11 дүгээр зүйл.Хуулийн дагуу байгуулагдсан Орон сууцны хорооллын сууц өмчлөгчдийн холбоо
- 12 дугаар зүйл.Хувийн орон сууцны Сууц өмчлөгчдийн холбоо
- 13 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоо зорилго
- 14 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоо эрх зүйн байдал
- 15 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны орлого
- 16 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны бизнесийн бус эдийн засгийн үйл ажиллагаа
- 17 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог нэрлэх
- 18 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх
- 19 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүнчлэл
- 20 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний эрх
- 21 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний үүрэг
- 22 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог бүртгүүлэх
- 23 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм
- 24 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог татан буулгах
- 25 зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нэгдэх

5 дугаар бүлэг. Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдлага

- 26 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдлага
- 27 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн хурлыг хуралдуулах
- 28 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн хурал

6 дугаар бүлэг. Тухайн нутаг дэвсгэрийн төрийн байгууллагатай харилцах

- 29 дүгээр зүйл.Тухайн нутаг дэвсгэрийн төрийн байгууллагатай харилцах

7 дугаар бүлэг. Шилжилтийн болон сүүлийн заалт

- 30 дугаар зүйл. Шилжилтийн нөхцөл
- 31 дүгээр зүйл. Хууль хүчин төгөлдөр болох хугацаа

Эдгээрээс дараах асуудлуудыг хэрхэн зохицуулж байгаа талаар тухайлан авч үзлээ.

1.СӨХ байгуулах бүртгүүлэх зохицуулалт:

Тухайн хуульд заасны дагуу СӨХ гэж нэг нутаг дэвсгэр дээр оршин байгаа орон сууцны оршин суугч сууц өмчлөгчид юм.

Шийдвэр нь тухайн газарт оршин суугч сууц өмчлөгчдийн бүх гишүүдийн нэгдмэл саналыг үндсэн дээр гарах ба тухайн нутаг дэвсгэрийн гүйцэтгэх засаглалын төрийн байгууллагаар СӨХ гэж зөвшөөрөгдсөн байна.

СӨХ–ны үйл ажиллагаа нь тухайн хууль болон тухайн СӨХ-ны дүрмийн дагуу явагдана.

2.СӨХ-ны удирдлага зохион байгуулалт:

СӨХ-ны үйл ажиллагааг тухайн холбооны дарга удирдан чиглүүлнэ. Хэрэв нийтийн орон сууцны хороолол нь олон орцтой бол орц бүр нэг дарга сонгон томилж болно. Дээрх асуудлыг СӨХ-ны дүрмээр нарийн зохицуулдаг.

Оршин суугчдын хурлаар нийт гишүүдийн 2/3 саналаар гишүүдийн дундаас СӨХ-ны даргыг тодорхой хугацаагаар сонгоно. Энэхүү хууль батлагдсанаас хойш 3 сарын дотор СӨХ-ны даргаа сонгож чадаагүй тохиолдолд шинэ дарга сонгогдох хүртэл гишүүд 6 сарын хугацаагаар ээлжлэн даргын үүргийг гүйцэтгэнэ.

СӨХ-ны дарга нь тухайн холбооны аль ч гишүүн байж болох бөгөөд мөн уригдаж ирсэн хүн ч байж болно. Удирдлагын эзгүйд түүний томилсон гишүүн ажил үүргийг орлон гүйцэтгэнэ. Харин шинэ удирдлага сонгогдсон үед хуучин удирдлага СӨХ-холбоотой бүх бичиг баримт мэдээлэл, үнэ бүхий зүйлсийг хүлээлгэн өгөх үүрэг хүлээдэг.

Сууц өмчлөгч өөрөө болон 3-дагч этгээдийн тусламжтайгаар нийтийн эд хөрөнгийн арчлалтыг хийж болох бөгөөд энэ тохиолдолд ажлыг СӨХ-ны дарга авч үзэж, үнэлнэ. Хэрэв дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол тухайн ажлын зардал СӨХ-ны гишүүдийн хурлаар багасаж болно.

СӨХ-ны дарга нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчлалт хамгаалалт, засвар үйлчилгээтэй холбоотой ажилтан хөлслөх, үйлчилгээний гэрээ хэлцэл хийх эрхтэй байдаг.

3.Үндсэн чиг үүрэг, Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, ашиглалт үйлчилгээний зохицуулалт

- СӨХ нь хуулийн этгээд биш боловч банкны төлбөр тооцооны данстай байна.
- СӨХ хуулиар хориглоогүй бүх төрлийн үйл ажиллагаанаас ашиг олж болно.

- Мөн бизнесийн бус эдийн засгийн үйл ажиллагаа явуулж болох бөгөөд гэхдээ тухайн олсон ашгийг зөвхөн СӨХ-ны дүрмийн дагуу зарцуулна.
- СӨХ-ны үндсэн чиг үүрэг нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчлалт хамгаалалт, засвар үйлчилгээ болон цаашдын хөгжүүлэлт юм.
- Нийтийн эзэмшлийн эд хөрөнгөд СӨХ-ны эзэмшлийн газар, байрны зарим хэсэг, байгууламж, суурилуулалт, инженерийн сүлжээ, тоноглол, хувь хүний бус бусад эд хөрөнгө багтах ба нийтийн эзэмшлийн хувь хэмжээ нь тухайн оршин суугчийн эзэмшлийн байрны талбайн хэмжээнээс хамааран тооцогдоно.

Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг нарийвчлан тоочвол:

- Эзэмшлийн газар;
- Харилцаа холбооны инженерийн шугам сүлжээ, утас;
- Зөөврийн болон зөөврийн бус хашаа хайс, барилгын бүрэлдэхүүн /барилгын суурь, хана, хүрээ, дундын тагт, давхар хоорондын хайс, хашлага, усны суваг, шугам/;
- Орц, давхрын дундах зай талбай, коридор, шатны хонгил, подвал, мансардын давхар, дээвэр, лифт, хогны суваг, бункер, болон хувь хүний эзэмшлийн бус бүх газар, байгууламжууд;
- Дамжин өнгөрөх холболтууд;
- хөдлөх эд хөрөнгө, болон үнэт цаас, эдийн бус баялаг мөн багтана.

СӨХ дараах эрхтэй байна:

- СӨХ-ны дүрэмд заасан үүргийг биелүүлэхтэй холбоотой асуудлаар гуравдагч этгээдтэй гэрээ хэлэлцээр байгуулах;
- Үл хөдлөх болон хөдлөх эд хөрөнгө олж авах;
- Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх;
- Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг даатгуулах;
- Банкны зээлийг ашиглах;
- СӨХ-ны дүрэмд заасан хуульд харшлаагүй бусад үйл ажиллагаа явуулах.

4.СӨХ-ийн үйл ажиллагаа дахь төрийн оролцоо:

Хотын захиргааны байгууллага нь СӨХ-той холбоотой дараах үйл ажиллагааг явуулна:

- ✓ Өмчлөгч нарт суртал ухуулга болон тайлбарлан таниулах ажил явуулах;
- ✓ СӨХ-г сургах;
- ✓ СӨХ байгуулах зөвшөөрөл олгох;
- ✓ СӨХ-д тусламж үзүүлэх хөтөлбөр боловсруулах.

3.1.3. Узбекистан улс

Узбекистан улсын хувьд СӨХ-тэй холбоотой асуудлыг Узбекистан улсын Сууц Өмчлөгчдийн холбооны тухай хуулиар зохицуулж байх бөгөөд уг хуулийн агуулгыг бүхэлд нь авч үзлээ.

1 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны талаарх ойлголт

СӨХ гэдэг нь орон сууцны өмчлөгчдийн орон сууцны байртай холбоотой асуудлаа хамтран удирдах, засвар үйлчилгээ хийх бүрэн бүтэн байдлыг хангах, түүнийг зохих ёсоор ашиглах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг хэвийн байдлыг хангах чиглэлээр нэгдсэн нэгдэл юм.

СӨХ нь ашгийн төлөө бус байгууллага бөгөөд тухайн орон сууцны нийт өмчлөгчдийн талаас багагүй хувийн оролцоотой хурлын шийдвэрээр

байгуулагддаг. Харин СӨХ нь хуулийн этгээд бөгөөд өөрийн оноосон нэр бүхий тамга тэмдэгтэй банкны гүйлгээний данстай байна.

СӨХ нь өөрийн эд хөрөнгийн хэмжээгээр хариуцлага хүлээх ба харин СӨХ-ны гишүүний хариуцлагыг хүлээдэггүй.

2 дугаар зүйл.СӨХ-д холбогдох хууль тогтоомж

СӨХ-ны тухай хууль тогтоомж нь энэ хууль болон бусад эрх зүйн актаас бүрдэнэ.

3 дугаар зүйл.СӨХ-нд төрийн зүгээс үзүүлэх дэмжлэг

Төр нь холбооны хууль ёсны эрх ашиг сонирхлыг хамгаалах бөгөөд СӨХ-ны хөгжил болон цаашдын бэхжүүлэлтэд зохих нөлөөтэй.

Төрөөс үзүүлэх дэмжлэг нь дараах арга замаар хэрэгжинэ:

- Орон сууцтай холбоотой эрх зүйн баримт бичиг болон стандартыг боловсруулан батлах;
- Орон сууц нийтийн үйлчилгээний төлбөрийн системийг боловсронгуй болгох;
- Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглах нөхцөлийг тодорхойлох;
- Нийтийн үйлчилгээний чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулж байгаа байгууллагын хооронд тэмцээн явуулах замаар өрсөлдөөнийг бий болгож хөгжүүлэх бодлого барих;
- СӨХ-ны үйл ажиллагаатай холбоотой аливаа хөнгөлөлт, зээл олгох;
- Хуулийн дагуу хориглоогүй бусад үйл ажиллагаа явуулах.

4 дүгээр зүйл.СӨХ-ны удирдах зөвлөлийн хурал

Удирдах зөвлөлийн хурал нь орон сууцны өмчлөгчдийн тодорхой хэсэг, бүлгийн санаачилгаар хуран хуралдана.

Удирдах зөвлөл нь дараах чиглэлээр шийдвэр гаргадаг:

1. СӨХ байгуулах түүний дүрмийг батлах;
2. Хяналтын комиссыг сонгох;
3. УЗ-ийн эрхтэй холбоотой бусад асуудлаар шийдвэр гаргах.

УЗ-ийн хурлын тэмдэглэл нь зөвлөлийн даргаар гарын үсэг зурагдаж баталгаажигдана.

5 дугаар зүйл.СӨХ-ны дүрэм

СӨХ-ны үйл ажиллагаа нь өөрийн дүрмийн дагуу явагдана. Дүрэм нь дараах агуулгатай байна:

- Холбооны бүтэн нэр, байршил, үйл ажиллагааны зорилго;
- Холбооны гишүүдийн эрх үүрэг;
- Холбооны гишүүдийн орон сууцны засвар үйлчилгээ, орон сууцыг зохих хэвийн түвшинд байлгах зорилготой зарлагууд, орон сууцны нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний зарлага буюу заавал төлөх төлбөрийн талаар;
- СӨХ-ны удирдлага зохион байгуулалт;
- СӨХ-ны удирдах зөвлөлийн шийдвэрийг хэрхэн ямар асуудлаар олонхын саналаар аль асуудалд дийлэх олонх санал өгч гаргах талаар;
- Бусад хуульд харшлахгүй асуудлыг тусгана.

6 дугаар зүйл.СӨХ-ны улсын бүртгэл

СӨХ нь тухайн оршин байгаа газрынхаа төрийн байгууллагад албан ёсоор бүртгүүлснээр байгуулагдсанд тооцогдоно.

Улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд тухайн холбооны зүгээс түүний удирдах зөвлөлийн гарын үсэг бүхий өргөдлийг гаргана. Мөн холбоо байгуулсан тухай

хурлын протокол, холбооны дүрэм, орон сууц өмчлөгчдийн жагсаалт тэдний орон сууц өмчлөлийн гэрчилгээ

7 дугаар зүйл.СӨХ-ны гишүүнчлэл

Холбооны гишүүн нь тухайн орон сууцны өмчлөгч иргэн болон хуулийн этгээд байна. Орон сууцаа худалдан борлуулж байгаа бол худалдан авагчид СӨХ-ны гишүүн болохын хувьд тодорхой эрх үүргийг хүлээж байгаа талаар заавал мэдэгдэнэ. Дахин орон сууц авч байгаа иргэн тухайн орон сууцны албан ёсны өмчлөгч болсны дараа холбооны гишүүн болно.

8 дугаар зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаар

Холбооны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд 1-ээс илүү сууц өмчлөгчид үйлчилгээ үзүүлэхэд хэрэглэгдэж байгаа шатны хонгил шат лифт, орц, техникийн давхар, цахилгаан болон ариун цэврийн техникийн байгууламж, байрны дотор болон гадна талд байх зүйлс,ногоон байгууламж бусад тохь тухтай байдлыг хангах үүрэгтэй эд зүйлс, үл хөдлөх эд хөрөнгө байрлах холбооны эзэмшлийн газар зэрэг багтана.

9 дүгээр зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг хэвийн байлгах, засвар үйлчилгээ хийх

Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн хэвийн байлгах, засвар үйлчилгээ хийхэд шаардлагатай зардлыг тухайн СӨХ-ны гишүүн бүр орон сууцны өөрт ноогдох талбайн хэмжээтэй харьцуулсан байдлаар төлнө. Өөрийн нэр дээрх өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглахгүй байх эсвэл дундын эд хөрөнгийг ашиглахаас татгалзсан зэрэг нь төлбөрөөс бүрэн болон хэсэгчлэн чөлөөлөгдөх үндэслэл болохгүй.

10 дугаар зүйл.СӨХ-ны газар

Орон сууц байрлаж байгаа газар нь СӨХ-ны байнгын ашиглалтад шилжинэ. Дахин баригдаж байгаа барилгын хувьд газрын хэмжээ заагийг төрийн байгууллагын зүгээс холбогдох норм, дүрмийн дагуу тогтоож өгнө.

13 дүгээр зүйл.Холбооны эрх

Холбоо нь дараах эрхийг эдэлнэ:

- Бие даан засвар үйлчилгээ хийх;
- Засвар үйлчилгээ хийх хуулийн этгээд болон хувь хүнтэй гэрээ байгуулах;
- Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг удирдах, засвар үйлчилгээ хийх мөн орон сууцны болон бусад үйлчилгээ үзүүлэх;
- Банкны зээлийн үйлчилгээг ашиглах;
- Аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулах;
- Үнэ цэнэ бүхий материаллаг зүйлийг олж авах, худалдах, дамжуулах, солилцох, түрээслүүлэх;
- Фонд байгуулах түүнийг СӨХ-ны дүрмийн дагуу зарцуулах;
- Хэрэв СӨХ-ны гишүүн нь өөрийн үүргийг зохих ёсоор биелүүлээгүй заавал төлөх төлбөр хураамжийг төлөөгүй тохиолдолд СӨХ учирсан хохирлоо шаардан нэхэмжлэл гаргах;
- Бусад хуульд заасан эрх.

14 дугаар зүйл.Холбооны үүрэг

- Гэрээний үүргээ биелүүлэх;
- Орон сууц болон түүний орчны газрын хэвийн байдлыг хангах, цэвэрлэгээ үйлчилгээг хийх;
- Орон сууцны засвар үйлчилгээг зохих норм дүрмийн дагуу явуулах;

- Холбооны гишүүдийг зохих ёсны дагуу үүргээ биелүүлэхийг шаардах;
- Холбооны жилийн орлого зарлагыг тооцох;
- Холбооны бүх гишүүдийн ашиг сонирхлын дагуу дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглах, захирахтай холбоотой нөхцөл болон дэг журмыг тогтоох;
- Орон сууцтай холбоотой асуудлаар холбооны бүх гишүүдийн эрх ашиг сонирхлыг төлөөлөх;
- хуульд заасан бусад үүргийг хүлээнэ.

15 дугаар зүйл.Холбооны удирдах байгууллага

Холбооны удирдлагын байгууллага нь холбооны бүх гишүүдийн хурал болон хяналтын комисс байна.

16 дүгээр зүйл.Холбооны бүх гишүүдийн хурал

Холбооны бүх гишүүдийн хурал нь удирдлагын хамгийн дээд байгууллага бөгөөд холбооны дүрмийн дагуу жилд 1-ээс багагүй удаа хуралдана. Бүх нийтийн хуралд нь нийт гишүүдийн тал хувь нь оролцсон бол хүчин төгөлдөр байна.

Жилийн бүх нийтийн хурлыг санхүүгийн жил дууссанаас хойш 60 хоногоос хэтрэлгүйгээр хуралдуулна.

Ээлжит бус хурал бүх гишүүдийн 10-аас доошгүй хувь санал гаргаснаар эсвэл хяналтын комиссын шаардсанаар болон тухайн нутаг дэвсгэрийн төрийн байгууллагын шаардсанаар хуралдана.

Бүх нийтийн хурал дараах эрх хэмжээтэй:

- Холбооны дүрмийг өөрчлөх, нэмэлт өөрчлөлт оруулах, эсвэл шинээр батлах.
- Холбооны удирдлага болон хяналтын комиссыг сонгох, хугацаанаас нь өмнө бүрэн эрхийг дуусгавар болгох.
- Холбооны жилийн орлого, зарлагыг батлах, гүйцэтгэлийн тайланг батлах.
- Тусгай фонд байгуулах
- Холбооны гишүүдээс гаргасан холбооны удирдлага, хяналтын комиссын гишүүдтэй холбоотой гомдол саналыг хэлэлцэх
- Холбооны хөдөлмөрийн дотоод хуваарилалт, ажлын байрны тодорхойлолт нэртэй холбоотой асуудлыг хэлэлцэх батлах, өөрчлөх
- Шаардлагатай техник хэрэгслийг худалдан авах борлуулах, шилжүүлэх, түрээслэх, холбооны нэрийн дансанд бүртгэх шийдвэр гаргах.
- Холбооны дүрмийн хэрэжилтийг хангахад шаардлагатай гадна барилга байгууламж барих, бусад үл хөдлөх эд хөрөнгө олж авах шийдвэр гаргах.
- Банкны зээл авах шийдвэр гаргах.
- Аж ахуйн үйл ажиллагааны орлогыг холбооны ямар үйл ажиллагаанд зарцуулахыг тодорхойлох
- Холбоог дахин зохион байгуулах болон татан буулгах шийдвэр гаргах
- Хууль заасан бусад асуудлаар гаргах шийдвэр.

17 дугаар зүйл.Бүх нийтийн хурлыг явуулах гишүүдийн санал өгөх явц

Бүх нийтийн хурлыг холбооны гишүүдийн олонхын санал сонгогдсон дарга удирдан явуулна. Аливаа шийдвэр нь тухайн хуралд оролцсон гишүүдийн олонхын саналыг авсан тохиолдолд хүчинтэйд тооцогдоно. Тухайн шийдвэрийг бүх гишүүд дагаж мөрдөнө. Холбооны дүрэмд орон сууцны өмчлөгч хэсэг бүлэг өмчлөгчдийн шийдвэр гаргах асуудалтай холбоотой санал өгөх тусдаа зохицуулалт байж болно.

18 дугаар зүйл.Холбооны удирдлага

Холбооны өдөр тутмын үйл ажиллагааг холбооны удирдлага удирдан явуулна. Холбооны гишүүдийн дундаас бүх нийтийн хурлаар дүрэмд заасан

хугацааны дагуу удирдлагыг сонгоно. Удирдлага нь өөрийн бүрэлдэхүүнээсээ дарга болон орлогчоо сонгох эрхтэй. Удирдлага нь даргын тогтоосноор сард 1-ээс доошгүй удаа хуралдана. Хуралд удирдлагын гишүүдийн 2/3 оролцсон бол хүчинтэй байна.

19 дүгээр зүйл.Холбооны удирдлагын эрх үүрэг

- Бүх нийтийн хурлыг хуралдуулах зохион байгуулах.
- Холбооны жилийн орлого зарлагатай холбоотой төслийг боловсруулах, биелэлтийн талаарх тайланг гаргах.
- Орон сууцны засвар үйлчилгээтэй холбоотой гэрээ байгуулах, мөн бусад нийтийн ашиглалтын байгууламжийн бүрэн бүтэн байдлыг хангахтай холбоотой гэрээ байгуулах.
- Холбооны дүрмийн дагуу холбооны дансны мөнгийг захиран зарцуулах.
- Гишүүдийн цагтаа төлбөрөө төлж байгаа эсэхэд хяналт тавих.
- Холбооны данс тооцоог үнэн зөв хөтөлж явуулах.
- Аж ахуйн үйл ажиллагаатай холбоотой гүйцэтгэх захирлыг бүх нийтийн хурлаар зөвшөөрсний дагуу хөлслөн ажиллуулах.

20 дугаар зүйл.Холбооны удирдлагын дарга

Холбооны удирдлагын дарга нь дүрэмд заасан хугацааны дагуу сонгогдоно. Дарга нь холбооны эрх ашиг сонирхлыг төлөөлөх бөгөөд удирдлагын шийдвэрийг биелүүлэх асуудлыг хариуцан ажиллах ба өөрийн эрх хэмжээний хүрээнд заавар тушаал өгөх эрхтэй байна. Дарга нь аливаа төлбөрийн баримт дээр гарын үсэг зурах бөгөөд бүх нийтийн хурал болон удирдлагын эрх хэмжээнд хамаарахгүй асуудлаар хэлцэл хийх эрхтэй.

Дарга гүйцэтгэх захирлыг бүх нийтийн хуралд дэвшүүлэх, ажлын дотоод хуваарилалтыг хийж, төлбөр хөлсний хэмжээг хурлаар батлуулна.

21 дүгээр зүйл.Холбооны хяналтын комисс

Хяналтын комисс нь холбооны санхүүгийн байдалд хяналт тавих бөгөөд 3-аас доошгүй хүний бүрэлдэхүүнтэй байж 2-оос дээшгүй жилийн хугацаатай сонгогдон ажиллана. Холбооны удирдлагын санхүүгийн үйл ажиллагааг шалгахдаа аудитын компанийг татан оролцуулж болно.

22 дугаар зүйл.Холбооны санхүүжилт

Холбооны санхүүжилт нь:

- Гишүүдийн сайн дурын хураамж;
- Аж ахуйн үйл ажиллагааны орлого;
- Хуульд заасан хориглоогүй бусад орлогоос бүрдэнэ.

23 дугаар зүйл.Холбоог дахин зохион байгуулах болон татан буулгах

Холбоог дахин зохион байгуулах болон татан буулгах асуудлыг бүх нийтийн хурлаар эсвэл шүүхийн шийдвэрийн дагуу явуулна.

Холбоо татан буугдсан тохиолдолд зээлдүүлэгч нарын шаардлагыг барагдуулсны дараа үлдсэн эд хөрөнгийг гишүүдэд тэдний хувь хэмжээнээс хамааруулан хуваарилан өгнө.

24 дүгээр зүйл.Холбоо нэгдэх

Холбоонууд нь өөрийн үйл ажиллагаанд зохицуулалт хийх, нэгдмэл эрх ашгаа хамгаалах зорилгоор нэгдэж болно.

Нэгдэл байгуулах болон тэдний үйл ажиллагааг холбогдох хуулийн дагуу зохицуулна.

25 дугаар зүйл.Холбоо нь нутгийн өөрөө удирдах байгууллагатай харилцах

Холбоо нь нутгийн өөрөө удирдах байгууллагатай дулаан, цахилгаан хангамж халуун хүйтэн усны хэрэглээтэй холбоотой төлбөр тооцооны асуудлаар харилцаанд ордог.

Нутгийн өөрөө удирдах байгууллага нь орон сууцны нөөц санг ашиглах, түүний аюулгүй байдлыг хангахтай холбоотой асуудлаар тэдэнд туслах замаар хамтран ажиллана.

26 дугаар зүйл.Маргаан шийдвэрлэх

Холбооны үйл ажиллагаатай холбоотой үүссэн маргааныг шүүхийн журмаар шийдвэрлэнэ.

27 дугаар зүйл.Хариуцлага

СӨХ-ны хууль тогтоомжийг зөрчсөн этгээд зохих журмын дагуу хариуцлага хүлээнэ.

3.1.4.Бүгд найрамдах Солонгос улс

БНСУ-д Сууц өмчлөгчдийн холбоо (СӨХ) нь Орон сууцны менежментийн тухай хуулийн дагуу (зарим үед Орон сууц, барилгын засвар үйлчилгээний тухай хууль гэж нэрлэдэг) үйл ажиллагаагаа явуулдаг. Орон сууцны хороолол болон хорооллын менежмент, засвар үйлчилгээг зохицуулах зорилгоор Орон сууцны менежментийн тухай хууль (아파트관리법)-ийг баталсан.

Энэ хууль нь СӨХ-г байгуулах, удирдах эрх зүйн орчин, зохицуулалтыг тодорхойлсон нийт ... бүлэг харилцааг зохицуулах ба хувийн болон төсвийн хөрөнгөөр баригдсан орон сууцны хороололд хамаардаг байна.

Эдгээрээс дараах асуудлуудыг тухайлан авч үзлээ.

1.СӨХ-г байгуулах, бүртгүүлэх зохицуулалт:

Дээрх хуульд орон сууцны хороолол бүрт СӨХ-г байгуулах үүрэгтэй байхаар заасан. СӨХ-г байгуулах санаачилгыг ихэвчлэн орон сууцыг барьж байгаа компани гаргадаг. Тэд холбооны анхны дүрэм, удирдах баримт бичгийн төслийг боловсруулж болно.

Орон сууцны хорооллын барилгын ажил дуусах дөхсөн үед эсвэл дуусмагц СӨХ-г тухайн орон сууцны хороолол байрлах дүүрэг эсвэл хотын тухайн асуудал хариуцсан нэгжид бүртгүүлнэ. Бүртгүүлэхдээ холбооны дүрэм, гишүүдийн нэрсийн жагсаалт зэрэг шаардлагатай бичиг баримтыг хавсаргана.

Холбооны дүрэмд заасан албан ёсны чиг үүргийг өөрчлөх боломжтой. Дүрэмд өөрчлөлт оруулахдаа хуульд нийцүүлэн удирдах зөвлөл эсвэл хорооноос зөвшөөрөл авна.

Холбоо нь оршин суугчдад дүрэм, журмын талаар байнга мэдээлэх үүрэгтэй. Тухайлбал, дүрэм, журмыг бүх гишүүдэд хуулбарлан өгөх, нийтийн эзэмшлийн талбайд мэдэгдэл, тэмдэглэгээ байрлуулах, мэдээллийн хуудас, цахим шуудан

эсвэл олон нийтийн сүлжээгээр дамжуулан шинэчлэлт, анхаарах асуудлыг тогтмол мэдээлэх үүрэгтэй байна.

2.СӨХ-ны удирдлага, зохион байгуулалт:

Гишүүдийн санал хураалтаар СӨХ-ны удирдлагыг сонгодог. Холбооны үйл ажиллагаанд хяналт тавих, СӨХ-г төлөөлөн шийдвэр гаргах чиг үүрэгтэй удирдах зөвлөл буюу сонгогдсон хороотой байна.

СӨХ-г бүртгэсний дараа бүх гишүүдийн хурлыг зохион байгуулж, холбооны дүрмийг танилцуулах, анхан шатны удирдах зөвлөл буюу хорооны гишүүдийг сонгодог. СӨХ-ны гишүүн айл өрх бүр санал өгөх зэрэг шийдвэр гаргах үйл явцад оролцох эрхтэй.

Удирдах зөвлөлд оршин суугчид эсвэл тухайн орон нутгийн оршин суугчид нэрээ дэвшүүлэх боломжтой бөгөөд сонгуулийг ил (гар өргөх), нууц санал хураалтаар явуулж болно. Сонгогдсон гишүүд нь холбооны дүрэмд заасан тодорхой хугацаагаар ажилладаг.

Төлөөлөн удирдах зөвлөл эсвэл хороо сонгогдсоны дараа бүтээн байгуулагч компани СӨХ-ны эрх мэдэл, удирдлагыг шинээр байгуулагдсан удирдах албан тушаалтанд шилжүүлдэг.

Захирлуудын эсвэл хорооны гишүүдийн тоо нь хариуцах асуудлаас хамаарч ялгаатай байж болно. Удирдах зөвлөл эсвэл хорооны гишүүд нь ихэвчлэн орон сууцны эзэд эсвэл орон нутгийн оршин суугчид байдаг.

Удирдах зөвлөлийн ээлжит хурлыг ихэвчлэн холбооны асуудлыг хэлэлцэж, шийдвэрлэх зорилгоор зохион байгуулдаг. Эдгээр уулзалтууд нь Удирдах зөвлөлийн гишүүд чухал асуудлуудыг шийдвэрлэх, санхүүгийн тайланг хэлэлцэх, оршин суугчдад эсхүл холбоонд тулгамдсан асуудлыг шийдвэрлэх, холбоо болон гишүүдэд нөлөөлөх шийдвэр гаргадаг. Эдгээр уулзалтын давтамж нь өөр өөр байж болох ч ихэвчлэн холбооны дүрмээр эсвэл шаардлагатай бол тухайн үед нь зарлаж болдог.

Иргэн бүр СӨХ-ны шийдвэр гаргах үйл явцад оролцох, өөрсдийн санал бодлоо илэрхийлэх, иргэдийн болон СӨХ-ны санаачилсан ажилд хувь нэмрээ оруулах, ажлын хэсэгт орж ажиллах боломжтой.

Холбоо нь бүх гишүүнд нэгдсэн хуралдааны талаар урьдчилан мэдэгдэх үүрэгтэй. Мэдэгдлийн хугацаа, харилцааны арга хэлбэрийг (бичгээр мэдэгдэл, цахим шуудан эсвэл олон нийтийн мэдээллийн самбар гэх мэт) заасан байдаг. Мэдэгдэлд хурлын огноо, цаг, байршил, хэлэлцэх асуудлыг тусгасан байх ёстой.

Удирдах зөвлөл эсвэл хороо нь оршин суугчдын эрх ашгийг хамгаалсан шийдвэр гаргадаг. Үүнд төсөв батлах, дүрмийн өөрчлөлт, томоохон засвар үйлчилгээ, засварын төсөл, холбоодын дүрэм журмын хэрэгжилт зэрэг асуудлуудыг хэлэлцэнэ. Шийдвэрийг ихэвчлэн удирдах зөвлөлийн гишүүдийн дунд хэлэлцүүлэг, санал хураалт эсвэл зөвшилцөх замаар гаргадаг.

Удирдах зөвлөл эсвэл хороонд ерөнхийлөгч, дэд ерөнхийлөгч, нарийн бичгийн дарга, нягтлан бодогч зэрэг тодорхой албан тушаалтнууд ажилладаг. Эдгээр албан тушаалууд нь холбооны тодорхой үүрэг, хариуцлагыг хүлээдэг.

Жишээлбэл, ерөнхийлөгч хурал даргалж, нарийн бичгийн дарга нь харилцаа холбоо, бүртгэл хөтлөлт, нягтлан бодогч нь санхүүгийн асуудлыг хариуцдаг.

СӨХ нь иргэд итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр санал өгөхийг зөвшөөрч болох бөгөөд энэ нь гишүүд хуралд оролцох боломжгүй тохиолдолд тэдний өмнөөс санал өгөх өөр хэн нэгнийг томилох боломжийг олгодог. Төлөөлөгчийн маягт ирүүлэх, итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчдийн тоог хязгаарлах зэрэг итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр санал өгөхтэй холбоотой дүрмийг ихэвчлэн холбооны дүрэмд заасан байдаг.

Хуралдааны үеэр хийсэн хэлэлцүүлэг, шийдвэр, үйл ажиллагааг баримтжуулах зорилгоор ерөнхий хурлын тэмдэглэл хөтөлнө. Энэ нь оролцоогүй гишүүдэд зориулсан лавлагаа болж, холбооны үйл ажиллагааны баримт болдог. УЗ-ийн гишүүдэд захиргааны асуудлыг шийдвэрлэх, санхүүгийн тайланг хянах, нийгэмд нөлөөлж буй тодорхой асуудлуудыг шийдвэрлэхэд чухал нөлөө үзүүлдэг.

СӨХ нь шийдвэр гаргахдаа ил тод, хариуцлагатай байхыг эрмэлзэх ёстой. Үүнд хурлын тэмдэглэл, санхүүгийн тайлан, холбогдох мэдээллийг гишүүдэд олгох, хурлын үеэр гарсан шийдвэрийн бүртгэлийг үнэн зөв хөтлөх үүрэгтэй.

3.СӨХ-ны чиг үүрэг:

Холбоо нь тухайн харьяалах нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд дүрэм, журмын хэрэгжилтийг хангуулж ажиллах үүрэгтэй. Ингэхдээ анхааруулга өгөх, зөрчил гаргасан тохиолдолд торгууль ногдуулах зэрэг эрхтэй. Холбоо нь зөрчлийг арилгах, шийдвэрлэх үйл явц, түүний дотор маргаан шийдвэрлэх механизмыг бий болгож болно.

СӨХ нь дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ. Үүнд:

- цэвэрлэгээ үйлчилгээ (үүдний хэсэг, коридор, цахилгаан шат гэх мэт);
- хариуцсан байрны орчмын нийтийн эзэмшлийн газрыг арчлах;
- тохижилт;
- лифтний засвар үйлчилгээ;
- оршин суугчдын аюулгүй байдлыг хангах харуул хамгаалалт;
- Цэцэрлэгжүүлэлтийг арчлах;
- Усан сан;
- Фитнес төв;
- Тоглоомын талбай;
- Даатгал;
- бусад шаардлагатай засваруудыг хийх зэрэг.

Мөн СӨХ нь эдгээр газруудыг цэвэрхэн, арчилгаа сайтай байлгах үүрэгтэй.

СӨХ нь засвар үйлчилгээ, засварын хэрэгцээг тодорхойлохын тулд нийтийн эзэмшлийн талбайнуудад тогтмол хяналт, шалгалт хийдэг. Эдгээр шалгалт нь гэмтсэн дэд бүтэц, эвдэрсэн тоног төхөөрөмж, аюулгүй байдлын зэрэг анхаарал хандуулах шаардлагатай асуудлыг илрүүлэх зорилготой.

СӨХ-ийн төлбөрийн тодорхой хэсгийг ирээдүйд хийх засвар эсвэл олон нийтийн төслүүдэд зориулж нөөц санд хуваарилж болно.

Засвар, үйлчилгээг явуулахын тулд СӨХ нь засварын ажил, цэвэрлэгээ зэргийг ажилтан авах эсвэл мэргэжлийн үйлчилгээ үзүүлэгчдтэй гэрээ байгуулан гүйцэтгүүлж болно. Холбоо нь ихэвчлэн тендерийн журмаар эсвэл итгэмжлэгдсэн эх сурвалжаас өгсөн зөвлөмжийн дагуу гүйцэтгэгчдийг сонгодог. Гүйцэтгэгчид нь

тусгай зөвшөөрөлтэй, туршлагатай, чанартай үйлчилгээ үзүүлэх чадвартай байх шаардлагатай. Нийтийн эзэмшлийн газрыг арчлах үүрэг, стандартыг тодорхойлж, шаардлагатай засварыг хийх зааварчилгааг баталсан байдаг.

Мөн ихэнх СӨХ олон нийтийн амгалан тайван байдал, амьдрах таатай орчныг бүрдүүлэхийн тулд дүрэм, журмуудыг баталсан байдаг. Эдгээр дүрэм, журам нь СӨХ-ны үйл ажиллагаандаа баримтлах гол эрх зүйн баримт бичиг болдог. Тухайлбал,

- Нийтийн эзэмшлийн талбай, байгууламжийн ашиглалт, засвар үйлчилгээ;
- Архитектурын зааварчилгаа ба гаднах засварын хязгаарлалт;
- Дуу чимээний зохицуулалт;
- Зогсоолын журам, хуваарилалт;
- Хог хаягдлыг устгах, дахин боловсруулах;
- Гэрийн тэжээвэр амьтдын бодлого, хязгаарлалт;
- Оршин суугчид болон зочдын чимээ шуугианы зохицуулалт;
- Төсөв хөрөнгийг зарцуулах журам;
- Орон нутгийн хууль тогтоомжийг дагаж мөрдөх зэрэг байна.

Мөн оршин суугчид засвар үйлчилгээ хийлгэх хүсэлтээ СӨХ-нд тавих бөгөөд хариуцсан тохижилт гэх мэтийг хийлгэх хүсэлт тавих, гомдлыг дээд шатны байгууллагад тавих, мэдэгдэх механизмтай байх ёстой. СӨХ нь иргэдийн мэдээлсэн асуудлыг шийдвэрлэхийн тулд яаралтай арга хэмжээ авах үүрэгтэй.

Орон сууцны шугам хоолой хагарсан, цахилгаан тасарсан, барилга байгууламжийн эвдрэл зэрэг онцгой байдлын үед СӨХ нь яаралтай засварыг шийдвэрлэх журамтай байх ёстой. Болзошгүй эрсдэлийг бууруулах үүднээс яаралтай засварын протоколуудыг бий болгох ёстой.

4.СӨХ-ны төлбөр, хэмжээ, зарцуулалт:

- Оршин суугчид дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн нийтлэг зардлаа нөхөхийн тулд тогтмол төлбөр төлөх үүрэгтэй.
- Бүх айл өрх СӨХ-ны гишүүн байх үүрэгтэй.
- Орон сууц шинэ өмчлөгчид шилжих үед СӨХ-ны гишүүнчлэл автоматаар шинэ өмчлөгчид шилжинэ. Энэ нь бүх оршин суугч СӨХ-ны үйл ажиллагаанд оролцох баталгаагаар хангагдана гэсэн үг юм.
- Дүрэм, журмыг орон нутгийн бүх оршин суугч дагаж мөрдөх үүрэгтэй.
- СӨХ нь хүн бүртэй тэгш харьцаж, дүрэм, журмын хэрэгжилтийг ханган ажиллах үүрэгтэй.

5.СӨХ-ийн төлбөр:

СӨХ-ийн төлбөрийг ихэвчлэн сар эсвэл жилээр хураадаг бөгөөд холбоо нь төлөх тодорхой хугацааг тогтоодог. Айл өрх төлбөрийг хожимдуулсан тохиолдолд холбооны дүрэм, журамд заасан торгуулийг төлдөг.

БНСУ-ын орон сууцны хорооллуудын СӨХ-дын төлбөрийн хэмжээ нь хоорондоо нэлээд ялгаатай байдаг тул хэдэн вон төлдөг талаар нарийн тоо гаргахад хүндрэлтэй. Айл өрх бүр нэг сард хамгийн багадаа 50,000 вон-оос хэдэн зуун мянган вон хүртэл төлдөг. Төлбөрийг орон сууцны хэмжээ, байршил, төрлөөс хамааран тодорхойлдог.

СӨХ нь сар бүрийн холбооны хураамжаас гадна тухайн орон сууцны дэд бүтэц, байгууламжид их засвар хийх, сайжруулах гэх мэт тодорхой зорилгоор

нэмэлт төлбөрийг тогтоодог. Эдгээр хураамжийг ихэвчлэн тухайн орон сууцны тодорхой хэрэгцээнд үндэслэн тогтоодог бөгөөд шаардлага гарсан үед зарцуулдаг байна.

Гишүүд холбооны санхүүгийн тогтвортой байдлыг хангах үүднээс хураамжаа цаг тухайд нь төлөх үүрэг хүлээдэг.

6.Санхүүгийн менежмент:

СӨХ нь оршин суугчдаас цугларсан мөнгийг санхүүгийн бүртгэл хөтөлж, засвар үйлчилгээ, захиргааны зардал гэх мэт үйл ажиллагаанд зарцуулдаг. СӨХ-ны төлбөрийн зарцуулалт ил тод байх ёстой. Удирдах зөвлөлийн гишүүд нь холбооны үйл ажиллагаа, санхүүгийн асуудал, шийдвэр гаргах үйл явцын талаар гишүүдэд мэдээлэл өгөх үүрэгтэй. Санхүүгийн бүртгэл, хурлын тэмдэглэл болон бусад холбогдох мэдээллийг гишүүдэд нээлттэй байлгах ёстой.

СӨХ ирээдүйд хийх засвар, олон нийтийн төслүүдийг санхүүжүүлэх зорилгоор нөөцийн санг байгуулж болно. Энэ сан нь ирээдүйд гарч болзошгүй томоохон засвар үйлчилгээ эсвэл гэнэтийн асуудал гарсан үед тухайн зардлыг шийдвэрлэхэд зориулагдана. Нөөц санг бүрдүүлэх, зарцуулахдаа холбооны дүрэм журмуудыг баримтална.

СӨХ нь санхүүгийн бүртгэлийг үнэн зөв хөтлөх, гишүүдэд тогтмол тайлан тавих үүрэгтэй. Тайланд тус холбооны орлого, зарлага, дансны үлдэгдэл, санхүүгийн аливаа гүйлгээний талаарх дэлгэрэнгүй мэдээллийг багтаана. СӨХ-нд санхүүгийн бүртгэлийн үнэн зөвийг шалгахын тулд санхүүгийн хяналт шалгалт, аудит хийж болно. Санхүүгийн дүрэм журам, шилдэг туршлагыг дагаж мөрдөхийн тулд эдгээр шалгалтыг нягтлан бодох бүртгэлийн хөндлөнгийн компаниуд эсвэл дотоод хороод хийж болно.

7.Маргаан шийдвэрлэх:

СӨХ нь оршин суугчдыг гаднын хөндлөнгийн оролцоог хайхаас өмнө дотоод механизмаар дамжуулан маргааныг шийдвэрлэхийг эрмэлздэг. Холбооны удирдах зөвлөл, хороо эсвэл маргаан шийдвэрлэх хорооны тусламжтайгаар нээлттэй яриа хэлэлцээ хийх зэрэг үйл ажиллагааг явуулдаг.

Мөн оршин суугчдаас ирүүлсэн гомдлыг шийдвэрлэхийн тулд холбоо нь эвлэрүүлэн зуучлалын үйл ажиллагааг явуулж болно. Өөрөөр хэлбэл, СӨХ нь төвийг сахисан байр суурьтай байх бөгөөд талуудыг харилцан зөвшөөрсөн шийдэлд хүрэхэд тусалдаг.

Зарим тохиолдолд СӨХ нь хэрэг маргааныг арбитрын журмаар шийдвэрлүүлэхээр зохицуулж болдог. Хэрэв дотоод маргааныг шийдвэрлэж чадахгүй бол оршин суугчид эсвэл холбоо нь шүүхэд хандан маргаанаа шийдвэрлүүлэх эрхтэй.

СӨХ-д маргааныг шударга, ил тод байдлаар шийдвэрлэх үүрэгтэй. Шийдвэр гаргах үйл явц нь аль нэг талд давуу байдал олгохгүй, оролцогч бүх талд тэгш хандах ёстой.

Маргаан шийдвэрлэх үйл явцыг СӨХ нь баримт бичиг, бүртгэлийг үнэн зөв хөтлөх үүрэгтэй. Үүнд маргааны талаарх дэлгэрэнгүй мэдээлэл, харилцан солилцсон мэдээлэл, тайлбарууд, захидал харилцаа, гаргасан шийдвэр зэрэг бүхий

л баримтуудыг хадгалах үүрэгтэй. Эдгээр баримт бичиг нь ирээдүйд маргаан гарсан тохиолдолд лавлагаа болдог байна.

/Эх сурвалж:<https://www.seoulsolution.kr/en/housing/>

3.1.5.Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс /ХБНГУ/

Тус улсад орон сууцны байшин барилга, эдлэн газрыг үл хөдлөх эд хөрөнгө буюу имобиль²¹ гэж нэрлэдэг бөгөөд Германы нийт орон сууцны 80 гаруй хувь нь хувийн өмчлөлд байдаг²².

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч нь тухайн эдлэн газар, орон сууцны барилгыг, мөн тэдгээрийг түрээслүүлж байсан ч тордох, арчилж засах, өргөтгөх үүрэг хүлээдэг ба үл хөдлөх хөрөнгөө зээлийн баталгаа /барьцаа/ болгон ашиглаж болно. Энэ тохиолдолд зээлдэгчийн баталгаа болгон ипотекийг бүртгэлд тэмдэглэдэг.

ХБНГУ-д манай улсын Сууц өмчлөгчдийн холбоотой адил чиг үүрэг бүхий “Өмчлөгчдийн нийгэмлэг”, зарим тохиолдолд “Сууц өмчлөгчдийн нийгэмлэг” гэсэн нэртэй байгууллага ажилладаг бөгөөд олон айлын байшин²³ бүхий орон сууц бүрт шууд байгуулагддаг. Нийтийн орон сууц худалдан авсан хэн боловч бусад оршин суугчдын хамтаар нийгэмлэг болон амьдрах шаардлагатай болдог байна.

Орон сууц өмчлөгчдийн нийгэмлэгийн үндсэн үйл ажиллагаатай холбоотой асуудлыг “Орон сууцны өмч хөрөнгийн тухай /WEG/ хуулиар зохицуулдаг. Холбооны Улсад мөрдөгдөх уг нэгдмэл хуулийг Иргэний хуулийг шинэчлэн найруулах ажлын хүрээнд 1951 онд анх баталсан бөгөөд олон айлын байшин бүхий орон сууцны эд хөрөнгө нь тусгай өмч хөрөнгө болохыг тодорхойлж, түүнтэй холбоотой харилцааг зохицуулдаг байна.

Уг хуулиар орон сууц өмчлөгчдийн нийгэмлэгийг хэрхэн байгуулах жишгийг зохицуулсан байдаг. Хэрэв орон сууцны өрөө нь тусгай өмч хөрөнгө мөн бол нийгэмлэгийг байгуулна. Тусгай өмч хөрөнгө²⁴ нь нийтийн орон сууцыг бүрэн өмч хөрөнгө²⁵ болгодог. Цаашилбал, уг хуулиар сууц өмчлөгчдийн нийгэмлэгийн саналын эрх, сууц өмчлөгчдийн автомашины зогсоол зэргийг зохицуулдаг. Мөн орон сууцны өмч хөрөнгийн захиргааг тодорхойлсон байдаг. Нийгэмлэгийн гишүүд нийгэмлэгийн захирагчийг сонгодог. Нийтийн орон сууц өмчлөгчийн өв залгамжлах эрх болон байнга оршин суух эрх, Нийгэмлэгийн дотоод маргаантай асуудлыг шийдвэрлэх журмыг заасан байдаг.

Нийгэмлэг нь сууц өмчлөгчдийн хурлыг жилд нэгээс доошгүй удаа хуралдуулах бөгөөд байрны дотоод журам, жилийн санхүүгийн тайлан болон барилга байгууламжийн өөрчлөлтийн талаар шийдвэр гаргана. Түүнээс гадна нийгэмлэгийн захирагч болон удирдах зөвлөлийг сонгоно. Захирагч нь эдийн засаг, аж ахуйн төлөвлөлтийг хариуцна. Хэрэв оршин суугчдын дөрөвний нэг нь шаардсан бол сууц өмчлөгчдийн хурлыг заавал хуралдуулах үүрэгтэй. Нийгэмлэгийн дотоод журмыг зөвхөн бүх сууц өмчлөгчдийн санал нэгдсэн тохиолдолд л өөрчилж болдог.

²¹ Имобиль - Immo bilie <https://de.wikipedia.org/wiki/Immobilie>

²² Имо.билийн аж ахуйн тоо, баримтууд-Daten und Fakten zur Immobilienwirtschaft <http://www.hausundgrund.de/daten-fakten-immobilienwirtschaft.htm>

²³ Mehrfamilienhaus

²⁴ Sondereigentum;

²⁵ Volleigentum

Дотоод журамд гэрийн тэжээвэр амьтны зохицуулалт болон зогсоолын журам зэргийг тусгадаг.

Барилга буюу орон сууцны иж бүрэн байгууламж ашиглагдаж байгаа цагт сууц өмчлөгчдийн нийгэмлэг нь татан буугдахгүй бөгөөд сууц өмчлөгч нь навч нахиа буюу цасыг цэвэрлэж явган хүний замын аюулгүй байдлыг хангах зэргээр олон тооны үүрэг, хариуцлага хүлээдэг. Тухайлбал, эд хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдал буюу замын аюулгүй байдлыг хангах үүргээ биелүүлээгүйн улмаас үл хөдлөх хөрөнгө болон эдлэн газарт учирсан хохирлыг сууц өмчлөгч бүрэн хариуцдаг.

Газар эзэмшигчийн, хариуцлагын, өрхийн, ослын болон орон сууцны даатгалыг ашиглан үл хөдлөх эд хөөнгөд учирсан хор уршиг буюу эзэмшил газар дээрх осол гэмтлийн зардлыг барагдуулах боломжтой байдаг байна.

ХБНГУ-ын “Байшин ба Газар” ТББ нь Германы байшин болон орон сууц, газар өмчлөгчдийн төв холбоо бөгөөд тус улсын хамгийн том ашиг сонирхлын нэгдэлд²⁶ хамаардаг байна. 2012 оны байдлаар уг холбоонд 22 муж улсын болон 900 орон нутгийн холбоод гишүүнчлэлтэй байжээ.

Энэхүү ТББ нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн олон улсын холбоо (Union Internationale de la Propriété Immobilière-U.I.P.I)-ны гишүүн бөгөөд Европын холбооны хүрээнд ашиг сонирхлын төлөөллийн үүрэг гүйцэтгэж, олон улсад үйл ажиллагаа явуулдаг.

Үүнээс гадна орон сууц түрээслэгчдийн эрх ашгийг хамгаалдаг “Түрээслэгчдийн холбоо” ТББ мөн үйл ажиллагаа явуулдаг бөгөөд энэ байгууллага Хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах нийгэмлэгтэй нягт хамтран ажилладаг байна.

3.1.6.Канад Улс

Канад Улсын “Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо” (Canadian Federation of Apartment Association)²⁷ нь сууц өмчлөгчдийн хууль ёсны ашиг сонирхлыг төлөөлдөг мэргэжлийн 11 холбооны гишүүнчлэл бүхий ашгийн бус үндэсний байгууллага юм. Үүнд:

- 1.Газар эзэмшигчдийн холбоо /Landlord/;
- 2.Британы Цэцэрлэгт хүрээлэнтэй эздийн холбоо /Manufactured Home Park Owners Alliance of British/;
- 3.Саскачеван газар түрээслэгчдийн холбоо /Saskatchewan Landlord Association/;
- 4.Өмчийн мэргэжлийн менежерүүдийн холбоо /Professional Property Managers' Association /of Manitoba/;
- 5.Лондонгийн хөрөнгийн менежментийн холбоо /London Property Management Association/;
- 6.Waterloo Бүсийн орон сууцны менежментийн холбоо /Waterloo Regional Apartment Management Association/;
- 7.Хамилтоны орон сууц холбоо /Hamilton & District Apartment Association/;
- 8.Онтариогийн Түрээсийн орон сууцны холбоо /Federation of Rental-Housing Providers of Ontario/;
- 9.Торонтогийн орон сууцны холбоо /Greater Toronto Apartment Association/
- 10.Онтариогийн газар эзэмшигчдийн байгууллага /Eastern Ontario Landlord Organization/;

²⁶ 10 Байшин ба газар-Haus & Grund https://de.wikipedia.org/wiki/Haus_%26_Grund

²⁷ Canadian Federation of Apartment Association. <https://cfaa-fcapi.org/members.php>

11.Нова Скотиагийн хөрөнгө оруулагч эздийн холбоо /Investment Property Owners Association of Nova Scotia/.

Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо нь гишүүн холбоодын өмчлөх эрхээ эдлэхтэй холбоотойгоор хууль ёсны ашиг сонирхлыг төлөөлөх, холбооны улсын хэмжээнд хөтөлбөр, төслүүд хэрэгжүүлэх, гишүүн холбоодын үйл ажиллагааг уялдуулах, харилцан мэдээлэл солилцох, орон сууц түрээслүүлэгч болон түрээслэгчийн харилцаа, үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалт, барилга, орон сууцны тоног төхөөрөмж, эрчим хүч зэрэг өргөн хүрээтэй асуудлуудад сууц өмчлөгчдийн эрх ашгийг төлөөлдөг байна. Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаа, бүтэц, чиг үүрэг, үйл ажиллагаанд хяналт тавих харилцааг зохицуулсан Орон сууцны тухай хууль /Residential Tenancies Act, 2006/²⁸. Сууц өмчлөгчдийн эрхийг хангах тухай /Bill 106, Protecting Condominium Owners Act, 2015/²⁹ хуулиар Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо нь Онтарио хотын хуулийн дагуу төрийн захиргааны төв байгууллагын шийдвэрээр үүсгэн байгуулагдсан ашгийн бус байгууллага юм.

Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо нь дараах асуудлыг гишүүн хороодын хурлаар хэлэлцэж шийдвэрлэнэ:

- 1.Холбооны дүрэм батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;
- 2.холбооны төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэж батлах, бусад мэргэжлийн холбоодын хэвийн ажиллагааг хангах зорилгоор сан байгуулах, зээл авах;
- 3.холбооны сан болон зээлийн хөрөнгийн бүрдүүлэлт, ашиглалт, захиран зарцуулалтыг шийдвэрлэх;
- 4.удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг сууц өмчлөгчдөөс сонгож, тайланг нь хэлэлцэх, тэдний үйл ажиллагаатай холбогдсон гомдлыг хянан шийдвэрлэх;
- 5.холбоог өөрчлөн байгуулах, дүрэмд заасан бусад асуудал.

Сууц өмчлөгчдийн эрхийг хангах тухай хуулиар Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбооны үйл ажиллагаанд гишүүн холбоодын төрлөөс хамааран хяналт тавих чиг үүргийг Канадын Аудитын байгууллага хэрэгжүүлдэг байна.

Канадын Аудитын байгууллагаас баталсан стандартын дагуу сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан, цэвэр хөрөнгийн өөрчлөлтийн тайлан, мөнгөн гүйлгээний тайланд энэ хууль болон салбарын бусад хууль тогтоомжид тогтоосон шаардлагад нийцүүлэн хяналт тавьж ажиллахаар хуульчилсан байна. Холбооны Улсын Ерөнхий аудитор нь Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайланг жил бүр санхүүгийн асуудал эрхэлсэн сайдад тайлагнана. Сууц өмчлөгчийн нэгдсэн холбооны гишүүн мэргэжлийн холбоод нь орон сууцны нөхцөл, зориулалт, төрлөөс хамааран газар эзэмшигчдийн, түрээсийн, хөрөнгө оруулагчдын, цэцэрлэгт хүрээлэн эзэмшигчдийн гэх мэт дагнасан үйл ажиллагаа, үйлчилгээ явуулах эрхтэй байдгаараа бусад улсаас онцлогтой байна.

3.1.7.Бүгд Найрамдах Турк Улс

²⁸ Residential Tenancies Act, 2006. <https://www.ontario.ca/laws/statute/06r17>;

²⁹ Bill 106, Protecting Condominium Owners Act. http://www.ontla.on.ca/web/bills/bills_detail.do?locale=en&BillID=3399

Турк Улсад сууц өмчлөгчид нь сууц өмчлөгчдийн холбоогоор дамжуулан хуульд заасан эрх, үүргээ хэрэгжүүлдэг. Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь сууц өмчлөгчийн өмчилж буй орон сууцны талбайн хэмжээнээс л хамааран бүх өмчлөгчдөөс бүрдсэн байдаг. Тус улсын Сууц өмчлөгчдийн тухай хуулийн 5 дугаар бүлэгт үл хөдлөх эд хөрөнгийн удирдлагын зохион байгуулалтын талаар зохицуулсан.

Тус хуульд зааснаар үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой аливаа үйл ажиллагаа сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдлага дор зохион байгуулагдах ба зохион байгуулалтын хэлбэрийг сонгож, менежментийн төлөвлөгөөг баталдаг.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүд дотроосоо, эсхүл гаднаас сонгосон нэг хүнийг СӨХ-ны удирдлагаар томилж, эсхүл 3 хүний бүрэлдэхүүнтэй төлөөлөн удирдах зөвлөлөөр дамжуулан холбооны удирдлагыг хэрэгжүүлнэ. Менежментийн төлөвлөгөө нь удирдлагын зохион байгуулалт, үйл ажиллагаа, удирдлага болон хяналтын зөвлөлийнхний цалин хөлс зэрэг удирдлагатай холбоотой бүхий л харилцааг зохицуулна.

Менежментийн төлөвлөгөө нь бүх сууц өмчлөгчдийн дагаж мөрдөх гэрээ хэлбэрээр хийгддэг. Энэхүү төлөвлөгөө нь орон сууцны удирдлагын баримтлах гол эрх зүйн зохицуулалт байх бөгөөд шүүхийн шийдвэрийн үндэслэл болдог анхдагч эх сурвалж байна. Менежментийн төлөвлөгөөгөөр зохицуулагдаагүй харилцаанаас үүдэн гарах маргааныг Сууц өмчлөгчдийн тухай хууль болон эрх зүйн бусад зохицуулалтын хүрээнд шийдвэрлэдэг. Менежментийн төлөвлөгөөнд нийт сууц өмчлөгчдийн 4/5-ийн саналаар өөрчлөлт оруулдаг байна.

Тус хуулиар сууц өмчлөгчдийн холбооны хурал, шийдвэр хүчин төгөлдөр болох, хуралдах хугацаа, санал өгөх, гарах шийдвэрүүд, шийдвэртэй холбогдуулан гомдол гаргах, СӨХ-ны удирдлагыг томилох, түүний эрх, үүргийн талаар нарийвчлан зохицуулсан бөгөөд удирдлагын үүргийг менежментийн төлөвлөгөөнд тусгах ба төлөвлөгөөнд харшлахааргүй бол хуульд заасан үүргийг хүлээдэг байна.

Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь холбооны нэг жилийн орлого, зарлагын хэмжээ, нэг сууц өмчлөгчид оногдох дундаж төлбөр, хураамжийн хэмжээг тусгасан бизнесийн төсөл боловсруулах ба хэрэв СӨХ нь энэхүү төслийг хийгээгүй бол удирдлага нь нэн тэргүүнд төсөл бэлтгэдэг.

Удирдлагад тавих хяналт:

- Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь удирдлагын үйл ажиллагаанд тогтмол хяналт тавих ба үндэслэл бүхий нөхцөл байдал илэрсэн тохиолдолд удирдлагыг аль ч үед солих боломжтой.
- Менежментийн төлөвлөгөөнд санхүүгийн хяналт шалгалт хийх хугацааг тогтоох ба хэрэв энэ хугацааг төлөвлөгөөнд тусгаагүй бол хуульд зааснаар 3 сар тутамд хяналт шалгалтыг хийнэ.
- Шаардлагатай тохиолдолд санхүүгийн хяналтыг хэдийд ч хийж болно.
- Сууц өмчлөгчид гишүүд дотроосоо сууц өмчлөлийн тоо болон өмчилж буй талбайн хэмжээний харьцаагаар санал хураалт явуулсны үндсэн дээр сонгосон аудитор эсвэл гурван хүний бүрэлдэхүүнтэй хяналтын зөвлөлөөр хяналт шалгалтыг хийлгэнэ.
- Хяналтын үр дүн, удирдлагын талаарх тайланг менежментийн төлөвлөгөөнд дурдсан хугацаанд, хэрэв хугацаа заагаагүй бол жил бүрийн 1 дүгээр сард

багтаан нийт гишүүдийн хуралд танилцуулна. Энэхүү тайланг олшруулж сууц өмчлөгч бүрт хүргүүлнэ³⁰.

Эдийн засаг болон технологийн асар хурдацтай хөгжиж буй өнөө үед нийгмийн амьдралын хэв маяг ч өөрчлөгдөн хөгжиж байгаа ба сууц өмчлөгчдөд үзүүлэх үйлчилгээ ч үүний зэрэгцээгээр мэргэжлийн түвшинд байх шаардлага зайлшгүй урган гарч байна.

Тухайн хотхон, орон сууцны байрны газар зүйн байршил, хэрэгцээ шаардлага, үйл ажиллагаанд нь үндэслэж хийгдсэн эрсдэлийн анализ болон архитектурын онцлог нь оршин суугчдын хэрэгцээг тодорхойлох үндсэн үзүүлэлтүүд болдог. Иймд орон сууц, хотхоны менежментийн удирдлагыг мэргэжлийн бус байгууллага, хувь хүнд даатгах нь өндөр эрсдэлүүдийг дагуулдгийг харгалзан Турк Улсад сууц өмчлөгчдөд үзүүлэх үйлчилгээг чанарын өндөр түвшинд үзүүлэх зорилгоор СӨХ-ны удирдлагыг техник, менежмент, санхүү, хуулийн мэргэжлийн компаниудаар гүйцэтгүүлдэг байна.

Эдгээр үйлчилгээг үзүүлэхэд удирдлагын менежментийн хувьд дараах системээр ажилладаг байна. Үүнд:

1.Компанийн нэрээр удирдлагыг хэрэгжүүлэх систем: Энэ тохиолдолд бүх үйлчилгээг компанийн нэрээр гүйцэтгэнэ. Бүх төрлийн зардлыг компани хариуцна;

2.төлөөллийн журмаар удирдлагыг хэрэгжүүлэх систем: Энэ тохиолдолд бүх үйлчилгээг хотхон, орон сууцны нэрээр үзүүлэх ба хотхон, орон сууцыг төлөөлөх байдлаар аливаа харилцаанд оролцох бөгөөд төлөөлүүлэгчийн нэрээр хариуцлагыг хүлээнэ. Бүх төрлийн зардлыг хотхон, орон сууц хүлээнэ;

3.хагас төлөөллийн журмаар удирдлагыг хэрэгжүүлэх систем: Энэ тохиолдолд компани нь үйлчилгээний нэг хэсгийг гэрээний үндсэн дээр өөрийн нэрээр үзүүлэх ба зарим үйлчилгээг хотхоныг төлөөлөх байдлаар үзүүлнэ. Хотхоны зарим үйлчилгээг гэрээгээр бусад компаниар давхар гүйцэтгүүлэх боломжтой;

4.түр удирдлагын систем: Хотхонд оршин суугчдыг байрлаж эхэлснээс эсвэл барилгын техникийн дүгнэлт гарснаас хойш 1-2 жилийн хугацаатай гэрээгээр үйлчилгээ үзүүлэх систем юм.

Мэргэжлийн компаниас дараах үйлчилгээг үзүүлдэг байна. Үүнд:

1.Хотхоны менежментийн удирдлагын үйлчилгээ:

- хотхоны оршин суугчдыг аливаа мэдээллээр хангах, хотхоны танилцуулгыг тараах;
- цахим хуудас нээх, удирдлагын ил тод байдлыг хангах;
- хотхоны менежментийн төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх, хэрэгжүүлэлтэд нь хяналт тавих;
- хотхоны бизнес төлөвлөгөөг хийх, сууц өмчлөгчдөд мэдэгдэх;
- жилийн ээлжит болон ээлжит бус хурлыг зохион байгуулах;
- оршин суугчдаас сэтгэл ханамжийн судалгаа авах, дүгнэх;
- хотхонтой холбоотой бүхий л баримт бичгийг хүлээн авах, явуулах, хадгалах;
- жилийн эцсийн үйл ажиллагааны тайланг сууц өмчлөгчдийн хуралд тайлагнах.

2.Хууль, эрх зүйн удирдлагын үйлчилгээ:

³⁰ Kat Mülkiyeti Kanunu

- менежментийн болон Бизнесийн төлөвлөгөөг холбогдох хуульд заасан журмын дагуу боловсруулах;
- сууц өмчлөгчдийн хурал болон шийдвэр нь хуулийн хүрээнд явагдах нөхцөлийг бүрдүүлэх;
- үүрэг, хариуцлагаа биелүүлээгүй сууц өмчлөгч болон гуравдагч этгээдэд холбогдох асуудлыг шийдвэрлэх;
- нотариатаар дамжуулж мэдэгдэл явуулах;
- шийдвэрийн гүйцэтгэлийг хангуулах;
- шүүхэд нэхэмжлэл гаргах;
- компаниудтай хийх гэрээтэй холбоотой гарч болох маргаан, үл ойлголцлоос урьдчилан сэргийлэх;
- сервитутаас өмчлөлд шилжүүлэх үйл явцад эрх зүйн туслалцаа үзүүлэх.

3.Төсвийн удирдлагын үйлчилгээ:

- менежментийн төлөвлөгөөнд дурдсан төлбөр хураамжийн төлөлтийг хянах;
- үйлчилгээний ажилтнуудын хөдөлмөрийн хөлс, даатгалын баримт бичгийн бүрдүүлэлт хийх;
- хотхоны орлого, зарлагыг тооцоолох;
- сарын төлбөр, хураамжуудын талаар мэдээллээр хангах;
- сууц өмчлөгчид болон хяналтын зөвлөлд 3 сар тутам үйл ажиллагааныхаа тайланг танилцуулах;
- жилийн эцсийн үйл ажиллагааны тайланг бүх гишүүдийн хуралд тайлагнах;
- санхүүгийн тайланг гаргах.

4.Аюулгүй байдлын удирдлагын үйлчилгээ:

Хотхон, орон сууцны аюулгүй байдлын тухай хуулийн хүрээнд үйл ажиллагаагаа явуулна. Дотоод хэргийн сайдын тушаалаар хотхон, орон сууц нь хувийн хамгаалалттай байхаар тогтоосон тул хотхон, эсхүл орон сууцны байрны Сууц өмчлөгчдийн холбооны шийдвэрээр харьяалах засаг захиргааны байгууллагад хандан тусгай хамгаалалтын зөвшөөрөл авч, энэ чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг хувийн компанитай гэрээ байгуулан аюулгүй байдлаа хамгаалуулдаг ба дараах үйлчилгээг үзүүлнэ.

- эрсдэлийн анализ хийх;
- орох, гарахад шалгалт хийх;
- ажиглалт хийх;
- теле камераар хянах;
- өдөр, долоо хоног, сарын хяналтын ажиллагааг танилцуулах.

5.Техник үйлчилгээ:

- гэрэлтүүлэг, галын болон хийн түлшний аваарын дохиоллын системийг хянах;
- төвлөрсөн халаалт ба халуун усны системийн хугацаат засвар хийх;
- цахилгаан шатны гэрээ болон өдөр тутмын засвар үйлчилгээг хариуцах;
- цахилгаан холбооны системийн засвар үйлчилгээг хийх;
- цахилгааны трансформатор, генераторын засвар үйлчилгээг хийх;
- цэвэршүүлэх систем, усны худаг, усан сангийн үйлчилгээ үзүүлэх;
- агааржуулах систем болон барилгын автоматжуулалтын системийн засвар үйлчилгээ хийх;
- гал унтраах хэрэгслийн хугацаат хяналт ба бүрэн бүтэн байдлыг хариуцах.

6.Цэвэрлэгээний үйлчилгээ:

- орон сууцны байрны өдөр тутмын цэвэрлэгээ;
- дундын эзэмшлийн хэсгийн өдөр тутмын цэвэрлэгээ;
- авто зогсоолын цэвэрлэгээ;
- хог төвлөрүүлэх, асгах үйлчилгээ;
- ариутгах цэвэрлэгээ;
- шинээр ашиглалтад орсон байрны ерөнхий болон нэг бүрчилсэн цэвэрлэгээ;
- гадна талын цонхны цэвэрлэгээ;
- хортон шавьжны устгал, ариутгал;
- усны танкийн цэвэрлэгээ;
- яндангийн цэвэрлэгээ.

7.Усан сангийн үйлчилгээ:

- Ус шүүх системийн хяналт;
- шүүлтүүрийн насосны цэвэрлэгээ;
- усан сангийн ёроолын цэвэрлэгээ;
- цутгах хоолойн цэвэрлэгээ;
- усан сангийн усны химийн элементүүдийн харьцааг тооцох, тэнцвэржүүлэх.

8.Цэцэрлэгийн үйлчилгээ:

- тарих;
- арчлах;
- тайрах;
- услах;
- хортон шавьжнаас хамгаалах;
- бордоожуулах.

9.Түрээсийн үйлчилгээ:

- түрээсийн гэрээг хийх;
- түрээсийн төлбөр ба барьцааг дансанд байршуулах;
- ус, цахилгаан ба хийн түлшний төлбөр төлөлтийг хянах;
- хотхоны зарлагын төлбөр, хураамжийн төлөлтөнд хяналт тавих;
- яаралтай тохиолдолд түрээслэгчтэй холбогдох мэдээлэл цуглуулах;
- үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын баримт бичгийн бүрдүүлэлт хийх.

10.Орон сууцны үйлчилгээ: Оршин суугчид өөрсдөө төлбөр төлсний үндсэн дээр авч болох дараах үйлчилгээнүүдийг хамруулна.

- цэвэрлэх үйлчилгээ;
- цахилгаан суурилуулах үйлчилгээ;
- будаг, шохойгоор будах үйлчилгээ;
- ариутгалын үйлчилгээ.

11.Даатгалын үйлчилгээ: Сууц өмчлөгчдийн хурлын шийдвэрээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн дараах төрлийн даатгалд хамруулна.

- гал;
- ус;
- террорист халдлага;
- гуравдагч этгээдийн хайхрамжгүй байдлын даатгал.

12. Нийтийн эзэмшлийн газрын үйлчилгээ:

- нийтийн эзэмшлийн газарт дагаж мөрдөх дүрэм, журмыг сахиулах;
- бялдаржуулах үйлчилгээний журам;
- биеийн тамирын талбайн журам;
- усан сангийн журам;
- ногоон байгууламжийн журам;
- хотхонд кафе ажиллуулах журмын хэрэгжилтийг хангуулна.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны хурал өмчлөгчдийн тоо болон талбайн хэмжээний талаас их хувийн өмчлөгчийн ирцтэйгээр хуралдах ба олонхын саналаар шийдвэр гаргана. Ирц бүрдээгүйгээс хурал зохион байгуулах боломжгүй болсон тохиолдолд дараагийн хурлыг 15 хоногийн дотор хуралдуулна. Ирц бүрдэлтэд өмчлөгчдийн тоо болон өмчилж буй талбайн хэмжээг давхар харгалзана. Жишээ нь: 40 айлаас бүрддэг байрны СӨХ-ны хурлын ирц нь 21 айлаас төлөөлөл байх ба орон сууцны нийт талбайн хэмжээ 600м.кв бол 300м.кв-аас их хэмжээний талбай эзэмшдэг өмчлөгч хүрэлцэн ирсэн байх шаардлагатай.

СӨХ-ны хурлын шийдвэрийг сууц өмчлөгчид, тэдгээрийн өв залгамжлагчид болон ямар нэгэн байдлаар оршин суугчид, эзэмшигчид болон удирдлагууд, хяналтын зөвлөл биелүүлэх үүрэгтэй байдаг.

3.1.8. Америкийн нэгдсэн улс /АНУ/

СӨХ байгуулах, бүртгүүлэх зохицуулалт³¹: Оршин суугч нар нь СӨХ-г байгуулах шийдвэрээ гаргаж, харьяа нутаг дэвсгэрийнхээ засаг захиргааны Орон сууц, газар ашиглалтыг зохицуулах зөвлөл (ОСГА33)-д бүртгүүлснээр СӨХ байгуулагдсанд тооцно. Зөвлөл нь шаардлагатай баримт бичгийг хүлээн авч, хянаад шаардлага хангасан тохиолдолд гэрчилгээ олгодог байна.

Хуульд зааснаар ижил байршилд байгаа оршин суугчдын төлөөллүүд хоёр буюу түүнээс дээш холбоо бүртгүүлэх хүсэлт гаргасан тохиолдолд аль холбоог бүртгэх вэ гэдгийг дээрх зөвлөл шийдвэрлэхээр зохицуулсан байдаг байна.

Хуульд зааснаар: Холбоо нь тогтоосон хураамжийг төлсний дараа ОСГА33-ийн харьяа бүс нутгийн албанд 5-15 хувийн бүх үүсгэн байгуулагчдын гарын үсэг бүхий нотариатаар гэрчлүүлсэн, хуудас бүр дээр гарын үсэг зурсан Үндсэн дүрмээ хүргүүлнэ.

СӨХ-г Зөвлөлд бүртгүүлэхэд дараах бичиг баримтыг бүрдүүлнэ:

1. Холбооны нэр нь бусад аж ахуйн нэгжийн нэртэй давхцаж байвал тухайн холбооны нэрийг өөрчлөх тухайгаа нотариатаар гэрчлүүлсэн байх;
2. Хууль тогтоомжийг дагаж мөрдөхөө илэрхийлсэн нотариатаар гэрчлүүлсэн амлалт;
3. Мэдээллийн хуудас (Information sheet);
4. Холбооны гишүүдээр гарын үсэг зуруулсан байх;
5. Тухайн газар нутагт/тосгонд өөр ямар нэгэн холбоо байгаа эсвэл байхгүйг баталгаажуулсан гэрчилгээ; хэрэв байгаа бол хамгийн ойрын холбооны нэр, хаяг;
6. ОСГА33 -тэй харьцах, холбоог төлөөлөх, бүртгүүлэх хүний талаар гаргасан зөвшөөрөл буюу итгэмжлэл;

³¹ <https://www.alburolaw.com/registration-of-homeowners-association/>

7. Холбооны харьяалагдах нутаг дэвсгэрийг харуулсан батлагдсан хөгжлийн төлөвлөгөө зэрэг байна.

Уг зөвлөл нь дээрх зүйлсээс гадна нэмэлт материал шаардаж болно. Зөвлөлөөс бүртгүүлэхэд тавигдах шаардлага хангасан, дүрэмд шаардлагатай заалтуудыг тусгасан эсэхийг шалгаад хүсэлт гаргагчид Бүртгэлийн гэрчилгээ олгоно.

Бүртгүүлэх хүсэлтэд хавсаргах шаардлагатай зүйлсээс ямар нэгэн зүйл дутуу бол хүсэлт гаргагчид энэ тухай мэдэгдэнэ. Хүсэлт гаргагч нь уг мэдэгдлийг хүлээн авснаас хойш 60 хоногийн дотор дутуу мэдээллээ ирүүлээгүй бол хүсэлтийг хүлээн авахаас татгалзсанд тооцож, баримт бичгийг буцаана.

СӨХ-ийн удирдлага, зохион байгуулалт: СӨХ-ны зөвлөл нь холбоог удирдан чиглүүлэх үүрэгтэй хүмүүс юм. Зөвлөлд ерөнхийлөгч, дэд ерөнхийлөгч, нарийн бичгийн дарга, нярав гэсэн дөрвөн үндсэн гишүүнээс бүрддэг. Эдгээр гишүүдээс гадна СӨХ-ны үйл ажиллагаанд туслах ажилтнууд багтдаг.

Албан тушаалтнуудын эрх, үүрэг: Холбооны Ерөнхийлөгч нь Холбооны үйл ажиллагааг хянах, шийдвэр гаргахад чиглэдэг. Янз бүрийн ажил, санаачилга, төслүүдийг хэрэгжүүлэх эцсийн шийдвэрийг гаргадаг. Удирдах зөвлөл санал нэгтгэйгээр шийдэж чадахгүй байгаа аливаа санаачилгыг цааш үргэлжлүүлэх эсхүл зогсоох асуудлыг шийдвэрлэдэг. Гэвч СӨХ-ны ерөнхийлөгчөөр ажиллаж байгаа хэн бүхэн зөв шийдвэр гаргахад шаардлагатай бүх ойлголттой байхын тулд дүрэм, журмыг сайн мэддэг байх ёстой. Түүний үүрэг бол Холбооны үйл ажиллагаанд хяналт тавих, шийдвэр гаргах, хурал даргалан явуулах зэрэг юм.

Дэд ерөнхийлөгч нь ерөнхийлөгчийг эзгүйд түүний ажил, үүргийг түр орлон гүйцэтгэх бөгөөд мөн СӨХ-нд хэрэгжих зарим нэг үйл ажиллагааг удирдаж болно. Нарийн бичгийн дарга нь холбоо доторх бүх бичиг баримтын асуудлыг хариуцахаас гадна оршин суугчидтай харилцах, бүртгэлийг шинэчлэх, маягт илгээх, хурлын зар түгээх, тэмдэглэл хөтлөх болон хууль эрх зүйн баримт бичгийг хариуцах зэрэг үүрэгтэй. Нярав нь холбооны мөнгө, санхүүгийн асуудлыг хариуцдаг. Мөн СӨХ-ны нэг хэсэг болох дотоод хяналтыг хэрэгжүүлж, хөрөнгө хэрхэн зарцуулагдаж байгааг хянах зэрэг үүрэгтэй. Мөн санхүүгийн бүртгэл хөтлөх, аудит хийх, жилийн төсвийг бүрдүүлэх, татварын албатай харьцах үүрэгтэй байна.

СӨХ-ны удирдах зөвлөл сайн дурын үндсэн дээр ажилладаг бөгөөд ямар нэгэн цалин хөлс авдаггүй байна. Зарим үед ажил үүргээ хэрэгжүүлэхтэй холбоотойгоор гарсан зардлыг авч болдог. Ингэхдээ нягтлан бодогчид санхүүгийн баримтыг өгдөг. СӨХ-ны менежер нь хэдийгээр Удирдах зөвлөлийн бүрэлдэхүүнд багтдаггүй ч менежерийг удирдах зөвлөлөөс олон нийтийн холбоог удирдахаар ажиллуулж болно. Энэ тохиолдолд тэд ажлынхаа хөлсийг авдаг. Мөн менежер байх бөгөөд тэрээр холбооны өдөр тутмын үйл ажиллагааг зохион байгуулдаг.

СӨХ нь дараах чиг үүрэгтэй байна. Үүнд:

1. Нийтийн эзэмшлийн талбайг ашиглах, засварлах, засварлах, солих, өөрчлөхтэй холбогдсон асуудлыг зохицуулах, батлагдсан хэсэгчилсэн төлөвлөгөөний заалттай харшлахгүй бол нийтийн эзэмшлийн талбайн нэмэлт тохижилтыг бий болгох;
2. Хувийн нууц, амгалан тайван байдал, дотоод аюулгүй байдал, хөдөлгөөний аюулгүй байдал, хөдөлгөөний дэг журмыг сахин хамгаалах зорилгоор

хэсэг/тосгоны замд нэвтрэх, дамжин өнгөрөх замын талаар олон нийтийн хэлэлцүүлэг явуулах; одоо мөрдөж буй хууль тогтоомж, дүрэм журамд нийцсэн; холбогдох төрийн байгууллага, нэгжийн саналыг авах; шаардлагатай гэрээний санамж бичгийг холбогдох талуудын хооронд хийх;

- 3.Холбооны үйл ажиллагааг хэвийн явуулахын тулд удирдах төлөөлөгч болон бусад ажилтан, бие даасан гүйцэтгэгчийг ажилд авах, халах, гэрээгээр ажиллуулах;
- 4.Холбооны гишүүдийн олонхын саналаар үл хөдлөх болон хувийн эд хөрөнгийн аливаа эрх, өмчлөх эрх, ашиг сонирхлыг өөрийн нэр дээр олж авах, эзэмших, барьцаалах, шилжүүлэх. холбооны үйл ажиллагаанд ашиглах мөнгөн хөрөнгийн арав (10%) хувиас илүүгүй хэмжээний ашиг олж авах;
- 5.Усны чанартай үйлчилгээг боломжийн үнээр хүртээмжтэй түгээх, тус хэсгийн усан хангамжийн системийг удирдан зохион байгуулах;
- 6.үйлчилгээ үзүүлсний төлбөрийг зохих төлбөр ногдуулах, хураах;
- 7.Барилгын тухай хууль, Бүсчлэлийн хууль, ОСГАЗЗ-ийн дүрмийн дагуу тус хэсэгт баригдаж болох орон сууц, барилга байгууламжийн ашиглалтын өндөр, сервитут, ашиглалтын шаардлагыг дагаж мөрдөх. дүрэм журам, хязгаарлалтын тухай дүгнэлт гаргах;
- 8.Холбооны гишүүдийн олонхын саналаар сургууль, эмнэлэг, зах, хүнсний дэлгүүр болон бусад ижил төстэй байгууллагуудын үйл ажиллагаа эрхлэхийг зөвшөөрөх эсэх санал асуулга зохион байгуулах;
- 9.Оршин суугчдын мэдээллийн аюулгүй байдал, аюулгүй байдлыг хамгаалах, тээврийн хэрэгслийн хөдөлгөөнийг хязгаарлах;
- 10.Холбооны дүрэм, журмыг зөрчсөн, эсхүл дагаж мөрдөөгүй тохиолдолд гишүүдийн давуу эрх, үйлчилгээг түдгэлзүүлэх,/эсвэл тэдэнд хариуцлага хүлээлгэх;
- 11.Холбоог шүүхэд төлөөлөх;
- 11.Хууль тогтоомжид заасан бусад эрх мэдлийг хэрэгжүүлэх.³²

СӨХ-ны үйл ажиллагаанд мөрддөг дараах стандартууд байна. Үүнд:

1.Архитектур, гадна талбайн стандартууд: СӨХ нь будаг, дээврийн материалын өнгийг тодорхойлох, үл хөдлөх хөрөнгийн гаднах засварын төрлийг хязгаарлах зэрэг орон сууц, үл хөдлөх хөрөнгийн үзэмжийг хязгаарлах зохицуулалт хийж болно.

2.Тохижилт, засвар үйлчилгээний стандартууд: СӨХ нь байшингийн эздээс зүлэг, мод тайрах, хашаандаа хог хаягдалгүй байлгахыг шаардаж болно. Тэд мөн оршин суугчдын тарьж болох ургамал, цэцгийн төрлийг зохицуулж болно.

3.Зогсоол болон гудамжны хэрэглээ: СӨХ нь оршин суугчид машинаа хаана байрлуулах, нэг өрх хэдэн тээврийн хэрэгсэл эзэмшил газарт оруулахыг зөвшөөрдөг дүрэм журамтай байж болно. Мөн гудамж талбайн ашиглалт, тухайлбал тодорхой өдрүүдэд зогсоолыг хориглох зэрэг зохицуулалт хийж болно.

4.Дуу чимээг хянах: СӨХ нь оршин суугчдын чанга хөгжим тоглох цагийг хязгаарлах гэх мэт дуу чимээний түвшний тухай дүрэмтэй байж болно.

³² <https://www.alburolaw.com/rights-and-powers-of-homeowners-association/>

5.Гэрийн тэжээвэр амьтдын хязгаарлалт: СӨХ нь оршин суугчид үл хөдлөх хөрөнгө дээрээ тэжээж болох тэжээвэр амьтдын тоо, төрлийн талаарх дүрэм журамтай байж болох ба тэжээвэр амьтдыг явахыг зөвшөөрдөг газар нутгийг зохицуулж болно.

6.Түрээсийн хязгаарлалт: СӨХ нь үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн хязгаарлалттай байж болно. Жишээлбэл, тэд түрээсийн гэрээний хамгийн бага хугацааг орон нутагт зөвшөөрөгдсөн түрээсийн тоог хязгаарлаж болно.

7.Усан сан, амралт зугаалгын талбайн ашиглалт: СӨХ нь олон нийтийн усан сан, амралт зугаалгын бүсийг ашиглах дүрэмтэй байж болно. Тухайлбал, ажиллах цагийг зааж өгөх, зочдын тоог хязгаарлах асуудлыг тусгаж болно.

8.Хог хаягдлыг зайлуулах: СӨХ нь хог хаягдлыг зайлуулахтай холбоотой дүрэм журамтай байж болно, тухайлбал, хог ачих өдрийг зааж өгөх, том зүйлийг урд талбайд хадгалахыг хориглох гэх мэт зохицуулалтыг тусгасан байдаг.

9.Галын аюулгүй байдал: СӨХ нь гэрт шаардлагатай утаа мэдрэгчийн төрлийг зааж өгөх, тэсэрч дэлбэрэх, шатамхай материалын хадгалалтыг зохицуулах зэрэг галын аюулгүй байдлын дүрэм журамтай байж болно.

10.Санхүүгийн удирдлага: СӨХ нь хийж болох хөрөнгө оруулалтын төрөл, төсөв батлах журмыг зааж өгөх гэх мэт холбооны санхүүгийн удирдлагын тухай дүрэмтэй байж болно.³³

Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, ашиглалт, үйлчилгээний зохицуулалт:

СӨХ-ноос дараах засвар үйлчилгээг хийдэг байна.

- гадна тохижилт,
- явган хүний зам,
- нийтийн эзэмшлийн газар,
- усан сан,
- теннисний талбай,
- бохир усны шугам,
- мод зүлгийн арчилгаа
- цахилгаан шат,
- хог ачуулах, цас арилгах,
- гадна талын биет засвар үйлчилгээ (гадна хана будах гэх мэт)
- харуул хамгаалалт гэх мэт үйлчилгээг үзүүлдэг байна.

Зарим СӨХ-нууд оршин суугчдын тав тухтай байдлыг хангах үүднээс нэмэлтээр clubhouse нээх, харуул хамгаалалтын үйлчилгээ, хаалттай зогсоол зэрэг ажлыг хийдэг байна. Оршин суугчид эдгээр үйлчилгээг нэмэлтээр авч болох бөгөөд тогтмол төлбөр дээрээ нэмж төлдөг.

Оршин суугчид холбооноос зөвшөөрөл авалгүйгээр байшиндаа их хэмжээний өөрчлөлт хийх боломжгүй байдаг байна.

Зарим хязгаарлалт: СӨХ-оос тухайн оршин суугчдын хашаандаа тарьж болох мод, бут, ургамлын жагсаалтыг гаргадаг. Өөрөөр хэлбэл, тэр жагсаалтад

алимын мод байхгүй бол оршин суугч тарих боломжгүй гэсэн үг юм. Мөн будгийн өнгө, усан сан, тээврийн хэрэгслийн тоо, тохижилтын сонголт, саравч, тэмдэг, тавцан гэх мэтийг хязгаарлаж болно.

Зарим СӨХ-нууд тэжээвэр амьтдад хязгаарлалт тавьдаг тул гэрийн тэжээвэр амьтдын эзэд байр худалдан авахдаа энэ талаар урьдчилан судлах хэрэгтэй байдаг байна. Учир нь оршин суугч нь хэдэн тэжээвэр амьтантай болохоос эхлээд нийгэмд зөвшөөрөгдсөн үүлдрийн төрлөөс хамаарч өөр өөр байж болдог байна. Оршин суугчид СӨХ-ны дүрэм, журмыг зөрчсөн бол торгууль төлдөг. Маш ховор тохиолдолд, хэрэв зөрчил нь удаан хугацаанд шийдэгдэхгүй бол СӨХ нь эзэмшигчийн байшинг барьцаалж болдог байна.

СӨХ-ны хураах төлбөр, хэмжээ, зарцуулалт: Сар бүр төлдөг засвар үйлчилгээний төлбөр нь орон сууцны үнэ цэнд шууд бусаар нөлөөлдөг. Жишээлбэл, сарын төлбөр өндөр төлдөг орон сууц нь өндөр зэрэглэлийн худалдан авагчид болон хөрөнгө оруулагчдыг татах болно. Харин засвар үйлчилгээний төлбөр бага төлдөг орон сууцны чанар болон үзэмж нь сайн байдаггүй.

СӨХ нь гишүүдээсээ сар бүр эсвэл нэг удаагийн хураамж авах эрхтэй. Хэрэв гишүүн эдгээр төлбөрийг төлөх эсвэл нийтээр дагаж мөрдөх эрх зүйн актыг дагаж мөрдөхөөс татгалзвал СӨХ нь олон төрлийн торгууль ногдуулах боломжтой. Ихэнх тохиолдолд эдгээр шийтгэл нь мөнгөн торгууль, олон нийтийн үйл ажиллагаанд оролцох эрхийг нь хязгаарлах, тэр ч байтугай шүүхэд хандах арга хэмжээ авах (even litigation) зэрэг багтаж болно.³⁴

Зарим СӨХ нь төлбөрийг хэд хэдэн хүчин зүйлээс хамааруулж авдаг. Үүнд:

- эд хөрөнгийн төрөл
- талбайн хэмжээ
- байршил
- санал болгож буй тохь тух
- үйл ажиллагааны зардал зэрэг юм.

СӨХ-ны хураамж эрс ялгаатай боловч зарим тооцоогоор эдгээр хураамж нь сард 100-1000 доллар, дунджаар 200-300 долларын хооронд хэлбэлздэг. СӨХ-ны хураамжийн хэмжээ нь эд хөрөнгийн төрөл, түүний үзүүлж буй үйлчилгээ, тохижилт зэргээс хамаардаг.

Сарын болон жилийн төлбөр, түүнчлэн аливаа тусгай үнэлгээг ажлын төлбөрийг төлөөгүй бол СӨХ-ноос арга хэмжээ авах эрхтэй. Эдгээр үйлдлүүд нь СӨХ болон байшингийн эзэн хооронд байгуулсан гэрээнээс хамаарна. Зарим нь СӨХ-д хоцроосон төлбөрийг авахыг зөвшөөрдөг бол зарим нь шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, үл хөдлөх хөрөнгийг барьцаалах эсвэл өмчлөгчийн эд хөрөнгийг хураахыг зөвшөөрдөг байна.

Оршин суугчдаас авч буй төлбөрийг оршин суугчдын тав тухтай амьдрах нөхцөлийг хангах үйл ажиллагаанд зарцуулдаг.³⁵

Мужуудад 2023 оны байдлаар СӨХ-ны төлбөрийн дундаж хэмжээ:

- Атланта: \$117
- Бостон: \$444
- Чикаго: \$312
- Даллас: \$98
- Детройт: \$114

³⁴ <https://www.investopedia.com/terms/h/hoa.asp>

³⁵ <https://www.investopedia.com/terms/h/hoa.asp>

- Хьюстон: \$127
- Лос Анжелес: \$366
- Майами: \$283
- Нью Йорк: \$653
- Филадельфи: \$171
- Пеоникс: \$148
- Сан Франциско: \$390
- Сиатл: \$189
- Вашингтон Ди Си: \$193³⁶ байна.

СӨХ-ийн үйл ажиллагаа дахь төрийн оролцоо: АНУ-ын ихэнх мужийн хуульд Орон нутгийн засаг захиргааны харьяалах нэгж нь тэдний хэрэгжүүлж буй бодлого, хөтөлбөр, дүрэм, журмыг танилцуулах үүднээс СӨХ-тэй хамтран ажилладаг байна. Жишээлбэл,

1. СӨХ-нууд орон нутгийн засаг захиргааны хэрэгжүүлэх гол үйл ажиллагааны нэг болох оршин суугчдын хүрээлэн буй орчныг таатай байлгахад идэвхтэй дэмжлэг үзүүлдэг.
2. Орон нутгийн засаг захиргаанаас үндсэн үйлчилгээг үзүүлэх боломжгүй тохиолдолд СӨХ нь тухайн үйлчилгээг үзүүлэхийг хичээх ёстой. СӨХ-ны хэрэгжүүлсэн ажлыг хүлээн зөвшөөрснөөр СӨХ-ны түрээсийн орлогыг татвараас чөлөөлдөг. Татвараас чөлөөлөгдсөн орлогоор СӨХ-ийн үндсэн үйл ажиллагаанд зарцуулдаг.
3. Орон нутгийн засаг захиргаа нь харьяалах ойр орчмын нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл болон иргэдийн эрх ашиг хөндөгдөх нөхцөл байдал үүсэхээр бол СӨХ-ны холбогдох албан тушаалтнууд болон захирлаар дамжуулан иргэдэд мэдээлэл хүргэж, тэдний санал хүсэлтийг сонсдог байна.³⁷

Амьтдын асуудлыг СӨХ-ны дүрэмд хэрхэн тусгасан байдаг вэ?

2022 оны байдлаар АНУ-ын өрхүүдийн 70 хувь нь буюу 90.5 сая өрх тэжээвэр амьтантай гэж мэдэгджээ. Хүмүүс ихэвчлэн нохой эсвэл мууртай байдаг ч загас тэжээвэр амьтдын гуравдугаарт ордог байна. Ихэнх СӨХ-нууд оршин суугчдыг тэжээвэр амьтантай байхыг зөвшөөрдөг бөгөөд зарим газрын СӨХ тэжээвэр амьтант ай байхыг хориглож болохгүй гэсэн журамтай байдаг. Жишээлбэл, Калифорнид оршин суугч бүр дор хаяж нэг тэжээвэр амьтантай байх хууль ёсны эрхтэй байна.

СӨХ нь эзэмшигчийн тэжээвэр амьтдын тоо, төрлийг хязгаарлаж болох эрхтэй байдаг. СӨХ-ны гишүүдэд тахиа, могой тэжээхийг хориглох эсвэл нэг өрхийг хоёр тэжээвэр амьтантай байхыг хориглож болно. СӨХ-нд амьтны хог хаягдал, үнэр, гадаа талбайд чөлөөтэй тэнүүчлэх зэрэг асуудлууд нийтлэг байдлаар тулгардаг байна.

Оршин суугчдын эрх ашгийг хамгаалах үүднээс тэднийг тэжээвэр амьтантай байхыг хязгаарлах нь үндэслэлгүй зүйл биш юм. Учир нь нэг айл таван тэжээвэр амьтантай байх нь бусдын амгалан тайван байдлыг алдагдуулж болзошгүй юм. Жишээ нь, нохойнууд чангаар хуцах нь дуу чимээний зөрчил бөгөөд бүлэг амьтад оршин суугчид болон тэдний эд хөрөнгөд хохирол учруулах магадлал өндөр юм. Хязгаарлалт байхгүй бол хүнээс илүү их амьтантай болох боломжтой байна.

³⁶ <https://www.rubyhome.com/blog/hoa-stats/>

³⁷ <https://www.alburolaw.com/on-the-relationship-of-the-homeowners-association-with-local-government-units-and-national-government-agencies/>

Нохойны хэмжээ, үүлдрийн талаарх зохицуулалтыг хийсээр байгаа (зарим үүлдрийг мужууд хориглодог) боловч үүлдрийг бус амьтны зан араншныг зохицуулах нь илүү дээр гэж үзэж байгаа хүмүүсийн тоо нэмэгдсээр байна.

Онцгой байдлын үед СӨХ³⁸ хэрхэн ажиллах вэ?

Дэлхий нийтэд цар тахал гарахад СӨХ-үүдэд онцгой байдлын бэлтгэл муу байсан. СӨХ нь онцгой байдлын ямар арга хэмжээ авах талаар бэлэн байдлын төлөвлөгөө гаргах шаардлагатай. Учир нь тэд хэдэн зуу, хэдэн мянган оршин суугчийг айдас, стресстэй, юу хийхээ мэдэхгүй байх үед удирдан чиглүүлэх үүрэгтэй. Нөхцөл байдалд шууд төлөвлөгөө гаргаж байснаас илүү урьдчилан төлөвлөж, шаардлагатай тохиолдолд жижиг зохицуулалт хийх ёстой. Ингэхийн тулд ТУЗ-ийн гишүүд, даатгалын компаниуд, үл хөдлөх хөрөнгийн менежерүүдтэй ажиллах нь илүү хялбар юм.

Онцгой нөхцөл байдлын үед ихэнх СӨХ-нууд нь авах арга хэмжээг төлөвлөдөг байна. Тухайлбал, Калифорния, Флорида, Техас мужууд байгалийн гамшигт өртөмтгий байдаг тул ийм бэлтгэлтэй байдаг. (цар тахал, орон сууцны ойролцоо химийн хорт бодис, хий алдагдах, барилга нурах, хүнийг буудах гэх мэт заналхийлэл тохиолдсон үед авах арга хэмжээ)

Төлөвлөгөөнд холбогдох албан тушаалтнуудтай холбоо барих мэдээлэл, гамшиг тохиолдсон үед хаах хаалт, өргөх төхөөрөмж, генераторыг байрлуулах байршил, нүүлгэн шилжүүлэлт, даатгалын асуудал, эвдэрч хэмхэрсэн зүйлсийг түр хураах газар, хог хаягдлыг зайлуулах, гамшгаас үүдэн бий болсон хор хохирлыг арилгах, эргэн сэргээх төлөвлөгөө зэргийг тусгасан байдаг байна. Хэрэв онцгой байдлын улмаас оршин суугчид гэрээсээ гарч явсан бол гэрт нь оруулж болох эсэхийг орон нутгийн удирдлагуудтай зөвшилцөх хэрэгтэй байдаг байна.

АНУ-д зарим СӨХ нь гамшиг, онцгой байдал тохиолдсон үед хэрэглэх нөөц сантай байдаг ч энэ нь тийм ч их биш байдаг.

Ахуйн шавжийн асуудлыг хэн хариуцдаг вэ? АНУ-д оршин суугчдад тулгардаг нэг гол асуудал бол тэдгээрийн байшин сууцанд хортон шавж, хорхой, мэрэгч амьтад үүрлэснээр эрүүл мэндэд хохирол учруулж болзошгүй нөхцөл үүсдэг. Тэдгээрийг устгахад оршин суугч, СӨХ-ийн аль нь хариуцах вэ?

Жоом, шоргоолж, хулгана, харх, ор дэрний хорхой (бясаа), морин шоргоолж зэрэг нь орон сууцны айл өрхөд үүрлэсэн тохиолдлууд байдаг. Хортон шавж нийтэд нь тархсан бол СӨХ төлбөрийг хариуцан устгал хийлгэдэг. Харин айл өрхийн устгалыг эзэмшигч хариуцдаг байна. Зарим мужид энэ асуудлыг зохицуулсан дүрэм байдаг боловч СӨХ болон оршин суугчдын хооронд зөрчил гарахаас сэргийлэхийн тулд хэт нарийвчлан зохицуулдаггүй. Жишээ нь, нийтийн эзэмшлийн зам талбайгаар дамжин байшин руу нэвтэрсэн тохиолдолд энэ асуудлыг шийдвэрлэхэд төвөгтэй байж болно.

³⁸ <https://www.condocontrol.com/template/how-to-prepare-condo-hoa-for-emergency/>

Kim Brown 2022.10.07

ДӨРӨВ. СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙГ БОЛОВСРОНГУЙ БОЛГОХ САНАЛ, ЗӨВЛӨМЖ

Энэхүү судалгааны ажлын үр дүн, орон сууцны хөгжил, иргэдийн хандлага, СӨХ-ийн талаар олон улсын туршлага зэргийг харгалзан үзэж манай улсад 20-иод жил мөрдөж байгаа Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн шинэчлэн боловсруулах нь зүйтэй гэж үзлээ.

4.1.Шинээр боловсруулах хуулийн төслийн бүтэц, агуулга:

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ болон сүүлийн жилүүдэд тулгарч байгаа цар тахал-Ковид 19, үер усны гамшиг, хот төлөвлөлтийн алдаа зэрэг асуудлуудыг харгалзан уг хуулийг шинэчлэн найруулах шаардлагатай гэж үзэж, хуулийн төслийг дараах бүтэц, агуулгатайгаар боловсруулах санал дэвшүүлж байна. Үүнд:

Нэгдүгээр бүлэг. Нийтлэг үндэслэл

- 1 дүгээр зүйл.Хуулийн зорилго
- 2 дугаар зүйл.Хууль тогтоомж
- 3 дугаар зүйл. Хуулийн үйлчлэх хүрээ
- 4 дүгээр зүйл.Нэр томъёоны тодорхойлолт
- 5 дугаар зүйл. СӨХ-ийн үйл ажиллагааны зарчим

Хоёрдугаар бүлэг. Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн хувийн өмчлөлийн болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, суурийн болон орчны газар

- 6 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн хувийн өмчлөлийн эд хөрөнгө
- 7 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө
- 8 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг захиран зарцуулах
- 9 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүд хувийн өмчлөлийн эд хөрөнгө, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглах
- 10 дугаар зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлага
- 11 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө байрлах газрын хил зааг
- 12 дугаар зүйл.Орон сууцны байшингийн суурийн болон орчны газар

Гуравдугаар бүлэг.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг нэмэгдүүлэх, засвар, үйлчилгээ хийх

- 12 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг нэмэгдүүлэх нөхцөл
- 13 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл
- 14 дүгээр зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлыг хуваарилах

Дөрөвдүгээр бүлэг. Холбооны санхүүжилт

- 15 дугаар зүйл. Гишүүдийн сайн дурын хураамж

- 16 дугаар зүйл. СӨХ-ийн төлбөр, хураамж
- 17 дугаар зүйл. Аж ахуйн үйл ажиллагааны орлого
- 18 дугаар зүйл. Хуульд заасан хориглоогүй бусад орлого

Тавдугаар бүлэг. Сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүний чиг үүрэг

- 14 дүгээр зүйл. Орон сууцны хорооллын Сууц өмчлөгчдийн холбоо
- 15 дугаар зүйл. Хувийн орон сууцны Сууц өмчлөгчдийн холбоо
- 16 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны зорилго
- 17 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал
- 18 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны бизнесийн бус эдийн засгийн үйл ажиллагаа
- 19 дүгээр зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбоог нэрлэх
- 21 дүгээр зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх
- 22 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүнчлэл
- 23 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний эрх
- 24 дүгээр зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний үүрэг
- 25 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбоог бүртгүүлэх, өөрчлөлтийг бүртгэх
- 26 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм
- 27 дүгээр зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбоог татан буулгах
- 28 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбоог дахин зохион байгуулах, нэгдэх, өөрчлөх

Тавдугаар бүлэг. Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдлага

- 29 дүгээр зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдлага
- 30 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн хурал, түүнийг хуралдуулах арга, хэлбэр
- 31 дүгээр зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн хурлын шийдвэр, түүнийг хэрэгжүүлэх

Зургаадугаар бүлэг. СӨХ-ийн үйл ажиллагаанд төрийн байгууллагын оролцоо

- 32 дугаар зүйл. Төр, засгийн байгууллагын чиг үүрэг, оролцоо
- 33 дугаар зүйл. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргын чиг үүрэг, оролцоо
- 34 дүгээр зүйл. Мэргэжлийн байгууллагын чиг үүрэг, оролцоо
- 35 дугаар зүйл. Хяналтын байгууллагын чиг үүрэг, оролцоо

Долоодугаар бүлэг. Сууц өмчлөгчдийн холбооноос бусад этгээдтэй харилцах

- 36 дугаар зүйл. Тухайн нутаг дэвсгэрийн төрийн байгууллагатай харилцах
- 37 дугаар зүйл. Орон нутгийн захиргааны байгууллагатай харилцах
- 38 дугаар зүйл. Төрийн бус болон мэргэжлийн байгууллагатай харилцах

Наймдугаар бүлэг. Бусад зохицуулалт

- 39 дүгээр зүйл. Шилжилтийн нөхцөл
- 40 дүгээр зүйл. Онцгой байдлын үед СӨХ ажиллах журам
- 41 дүгээр зүйл. Хариуцлага
- 31 дүгээр зүйл. Хууль хүчин төгөлдөр болох хугацаа

4.2. Олон улсын түршлагаас өөрийн орны хууль тогтоомжид авч тусгах асуудал:

СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай холбоотой олон улсын туршлага, хууль эрх зүйн зохицуулалтаас СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийн шинэчилсэн найруулгад авч хэрэглэх нь хуулийг боловсронгуй болгоход ач холбогдолтой гэж үзлээ.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХуулийн үнэлэхээр сонгон авсан зохицуулалтуудыг шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдалтай уялдуулан дараах асуудлуудыг зохицуулсан бусад улсуудын зохицуулалт, туршлагыг хуулийн шинэчилсэн найруулгад тусгах нь зүйтэй байна. /Хүснэгт 6-д тусгалаа./

Хүснэгт 6

Бусад улсын туршлагаас өөрийн орны хуульд тусгах асуудлууд

д/д	Асуудал	Зохицуулалт, туршлага	Улсын нэр
1	СӨХ-ийн төлбөр тогтоох, төлөх, зарцуулах арга, механизм тодорхой байх	СӨХ-ны төлбөрийн хэмжээг орон сууцны удирдах байгууллагын санал болгож буй үнийн дүнг харгалзаж бүх нийтийн хурлаар шийдвэрлэнэ. - Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн хэвийн байлгах, засвар үйлчилгээ хийхэд шаардлагатай зардлыг тухайн СӨХ-ны гишүүн бүр орон сууцны өөрт ноогдох талбайн хэмжээтэй хариуцуулсан байдлаар төлнө. - Өөрийн нэр дээрх өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглахгүй байх эсвэл дундын эд хөрөнгийг ашиглахаас татгалзсан зэрэг нь төлбөрөөс бүрэн болон хэсэгчлэн чөлөөлөгдөх үндэслэл болохгүй.	ОХУ
		- Оршин суугчид дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн нийтлэг зардлаа нөхөхийн тулд тогтмол төлбөр төлөх үүрэгтэй. - СӨХ-ийн төлбөрийг ихэвчлэн сар эсвэл жилээр хураадаг бөгөөд холбоо нь төлөх тодорхой хугацааг тогтоодог. Айл өрх төлбөрийг хожимдуулсан тохиолдолд холбооны дүрэм, журамд заасан торгуулийг төлдөг. - СӨХ нь сар бүрийн холбооны хураамжаас гадна тухайн орон сууцны дэд бүтэц, байгууламжид их засвар хийх, сайжруулах гэх мэт тодорхой зорилгоор нэмэлт төлбөрийг тогтоодог. Эдгээр хураамжийг ихэвчлэн тухайн орон сууцны тодорхой хэрэгцээнд үндэслэн тогтоодог бөгөөд шаардлага гарсан үед зарцуулдаг. - Гишүүд холбооны санхүүгийн тогтвортой байдлыг хангах үүднээс хураамжаа цаг тухайд нь төлөх үүрэг хүлээдэг. - Бүх айл өрх СӨХ-ны гишүүн байх үүрэгтэй. - СӨХ-ийн төлбөрийн тодорхой хэсгийг ирээдүйд хийх засвар эсвэл олон нийтийн төслүүдэд зориулж нөөц санд хуваарилж болно.	Узбекстан
		- Сар бүр төлдөг засвар үйлчилгээний төлбөр нь орон сууцны үнэ цэнд шууд бусаар нөлөөлдөг. Жишээлбэл, сарын төлбөр өндөр төлдөг орон сууц нь өндөр зэрэглэлийн худалдан авагчид болон хөрөнгө оруулагчдыг татах болно. Харин засвар үйлчилгээний төлбөр бага төлдөг орон сууцны чанар болон үзэмж нь сайн байдаггүй. - СӨХ нь гишүүдээсээ сар бүр эсвэл нэг удаагийн хураамж авах эрхтэй. Хэрэв гишүүн эдгээр төлбөрийг төлөх эсвэл нийтээр дагаж мөрдөх эрх зүйн актыг дагаж мөрдөхөөс татгалзвал СӨХ нь олон төрлийн торгууль ногдуулах боломжтой. Ихэнх тохиолдолд эдгээр шийтгэл нь мөнгөн торгууль, олон нийтийн үйл ажиллагаанд оролцох эрхийг	Солонгос
			АНУ

		нь хязгаарлах, тэр ч байтугай шүүхэд хандах арга хэмжээ авах (even litigation) зэрэг багтаж болно.³⁹ - Зарим СӨХ нь төлбөрийг эд хөрөнгийн төрөл, талбайн хэмжээ, байршил, санал болгож буй тохь тух үйл ажиллагааны зардал зэрэг хэд хэдэн хүчин зүйлээс хамааруулж авдаг. - СӨХ-ны хураамж эрс ялгаатай боловч зарим тооцоогоор эдгээр хураамж нь сард 100-1000 доллар, дунджаар 200-300 долларын хооронд хэлбэлздэг. СӨХ-ны хураамжийн хэмжээ нь эд хөрөнгийн төрөл, түүний үзүүлж буй үйлчилгээ, тохижилт зэргээс хамаардаг. - Сарын болон жилийн төлбөр, түүнчлэн аливаа тусгай үнэлгээт ажлын төлбөрийг төлөөгүй бол СӨХ-ноос арга хэмжээ авах эрхтэй. Эдгээр үйлдлүүд нь СӨХ болон байшингийн эзэн хооронд байгуулсан гэрээнээс хамаарна. Зарим нь СӨХ-д хоцроосон төлбөрийг авахыг зөвшөөрдөг бол зарим нь шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, үл хөдлөх хөрөнгийг барьцаалах эсвэл өмчлөгчийн эд хөрөнгийг хураахыг зөвшөөрдөг байна. - Оршин суугчдаас авч буй төлбөрийг оршин суугчдын тав тухтай амьдрах нөхцөлийг хангах үйл ажиллагаанд зарцуулдаг.⁴⁰	
2	Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө тодорхой байх, түүний бүртгэл тооцоог хөтлөх	- Нийтийн эзэмшлийн эд хөрөнгөд СӨХ-ны эзэмшлийн газар, байрны зарим хэсэг, байгууламж, суурилуулалт, инженерийн сүлжээ, тоноглол, хувь хүний бус бусад эд хөрөнгө багтах ба нийтийн эзэмшлийн хувь хэмжээ нь тухайн оршин суугчийн эзэмшлийн байрны талбайн хэмжээнээс хамааран тооцогдоно. - Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг нарийвчлан тоочсон: - Эзэмшлийн газар; - Харилцаа холбооны инженерийн шугам сүлжээ, утас; - Зөөврийн болон зөөврийн бус хашаа хайс, барилгын бүрэлдэхүүн /барилгын суурь, хана, хүрээ, дундын тагт, давхар хоорондын хайс, хашлага, усны суваг, шугам/; - Орц, давхрын дундах зай талбай, коридор, шатны хонгил, подвал, мансардын давхар, дээвэр, лифт, хогны суваг, бункер, болон хувь хүний эзэмшлийн бус бүх газар, байгууламжууд; - Дамжин өнгөрөх холболтууд; - хөдлөх эд хөрөнгө, болон үнэт цаас, эдийн бус баялаг мөн багтана. Холбооны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд 1-ээс илүү сууц өмчлөгчид үйлчилгээ үзүүлэхэд хэрэглэгдэж байгаа шатны хонгил шат лифт, орц, техникийн давхар, цахилгаан болон ариун цэврийн техникийн байгууламж, байрны дотор болон гадна талд байх зүйлс,ногоон байгууламж бусад тохь тухтай байдлыг хангах үүрэгтэй эд зүйлс, үл хөдлөх эд хөрөнгө байрлах холбооны эзэмшлийн газар зэрэг багтана.	Гүрж
		Холбооны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд 1-ээс илүү сууц өмчлөгчид үйлчилгээ үзүүлэхэд хэрэглэгдэж байгаа шатны хонгил шат лифт, орц, техникийн давхар, цахилгаан болон ариун цэврийн техникийн байгууламж, байрны дотор болон гадна талд байх зүйлс,ногоон байгууламж бусад тохь тухтай байдлыг хангах үүрэгтэй эд зүйлс, үл хөдлөх эд хөрөнгө байрлах холбооны эзэмшлийн газар зэрэг багтана.	Узбекстан
3	СӨХ-д төрөөс дэмжлэг, тулалцаа үзүүлэх	Хотын захиргааны байгууллага нь СӨХ-той холбоотой дараах үйл ажиллагааг явуулна: ✓ Өмчлөгч нарт суртал ухуулга болон тайлбарлан таниулах ажил явуулах; ✓ СӨХ-г сургах; ✓ СӨХ байгуулах зөвшөөрөл олгох; ✓ СӨХ-д тусламж үзүүлэх хөтөлбөр боловсруулах.	Гүрж

³⁹ <https://www.investopedia.com/terms/h/hoa.asp>

⁴⁰ <https://www.investopedia.com/terms/h/hoa.asp>

		Төрөөс үзүүлэх дэмжлэг нь дараах арга замаар хэрэгжинэ: - Орон сууцтай холбоотой эрх зүйн баримт бичиг болон стандартыг боловсруулан батлах; - Орон сууц нийтийн үйлчилгээний төлбөрийн системийг боловсронгуй болгох; - Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглах нөхцөлийг тодорхойлох; - Нийтийн үйлчилгээний чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулж байгаа байгууллагын хооронд тэмцээн явуулах замаар өрсөлдөөнийг бий болгож хөгжүүлэх бодлого барих; - СӨХ-ны үйл ажиллагаатай холбоотой аливаа хөнгөлөлт, зээл олгох; - Нутгийн өөрөө удирдах байгууллага нь орон сууцны нөөц санг ашиглах, түүний аюулгүй байдлыг хангахтай холбоотой асуудлаар тэдэнд туслах замаар хамтран ажиллана.	Узбекстан
		АНУ-ын ихэнх мужийн хуульд Орон нутгийн засаг захиргааны харьяалах нэгж нь тэдний хэрэгжүүлж буй бодлого, хөтөлбөр, дүрэм, журмыг танилцуулах үүднээс СӨХ-тэй хамтран ажилладаг байна. Жишээлбэл, 4. СӨХ-нууд орон нутгийн засаг захиргааны хэрэгжүүлэх гол үйл ажиллагааны нэг болох оршин суугчдын хүрээлэн буй орчныг таатай байлгахад идэвхтэй дэмжлэг үзүүлдэг. 5. Орон нутгийн засаг захиргаанаас үндсэн үйлчилгээг үзүүлэх боломжгүй тохиолдолд СӨХ нь тухайн үйлчилгээг үзүүлэхийг хичээх ёстой. СӨХ-ны хэрэгжүүлсэн ажлыг хүлээн зөвшөөрснөөр СӨХ-ны түрээсийн орлогыг татвараас чөлөөлдөг. Татвараас чөлөөлөгдсөн орлогоор СӨХ-ийн үндсэн үйл ажиллагаанд зарцуулдаг. Орон нутгийн засаг захиргаа нь харьяалах ойр орчмын нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл болон иргэдийн эрх ашиг хөндөгдөх нөхцөл байдал үүсэхээр бол СӨХ-ны холбогдох албан тушаалтнууд болон захирлаар дамжуулан иргэдэд мэдээлэл хүргэж, тэдний санал хүсэлтийг сонсдог байна.⁴¹	АНУ
4	СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай холбоотой гомдол гаргах үйл ажиллагааг тодорхой болгох	- Оршин суугчид нь тааруу үйл ажиллагаатай СӨХ таарсан бол тухайн СӨХ-ийн үйл ажиллагаанд сэтгэл хангалуун биш байгаа асуудлаар эхлээд удирдлагад нь хандан холбогдох арга хэмжээ авч өгөх талаар гомдлоо гаргана. - Гомдлыг нь барагдуулаагүй тохиолдолд оршин суугч Орон сууцны удирдах газарт хандана /хэрэв асуудал техникийн үйлчилгээ, болон орон сууцны засвартай холбоотой бол, энэ нь төрийн байгууллага юм/ Харин гомдол нь хэт өндөр төлбөрийн хэмжээ болон буруу тооцоо хийсэн, үйл ажиллагаатай холбоотой аливаа мэдээллийг оршин суугчид гаргаж өгөхөөс татгалзсан зэрэг асуудалтай холбоотой бол хэрэглэгчийн эрх ашгийг хамгаалах төрийн байгууллагад хандана. - Хэрэв дээрх байгууллагад хандсан ч тодорхой арга хэмжээ аваагүй, зохих үр дүнд хүрээгүй тохиолдолд Прокурор болон Шүүхийн байгууллагад ханддаг байна.	ОХУ
		- СӨХ нь оршин суугчдын хооронд гарсан гадна тохижилт, засвар үйлчилгээ, зогсоол гэх мэт асуудалтай холбоотой үүссэн зөрчил, маргааныг эвлэрүүлэн шийдвэрлэх үүрэг гүйцэтгэдэг. - СӨХ-той холбоотой гомдлыг шийдвэрлэх, олон нийтийн саналыг дэмжих журмыг тогтоосон байж болно. Зарим	Солонгос

⁴¹ <https://www.alburolaw.com/on-the-relationship-of-the-homeowners-association-with-local-government-units-and-national-government-agencies/>

		тохиолдолд шийдэгдээгүй маргааныг орон нутгийн эрх баригчид эсвэл шүүх рүү шилжүүлж болно. СӨХ бүр иргэдийн санал, хүсэлтийг хүлээн авах, шийдвэрлэх дүрэм журмыг нарийвчлан зохицуулсан байдаг байна. - СӨХ нь оршин суугчдад тулгамдаж буй асуудал, гомдол гаргах эрхийг нь хангахын тулд гомдол гаргах албан ёсны журам тогтоож болно. Эдгээр журамд бичгээр гомдол гаргах, дагалдах бичиг баримт, хариу өгөх, шийдвэрлэх хугацааг зааж өгөх зэрэг зүйлсийг тодорхойлсон.	
5	СӨХ-ны эдийн засгийн нөөц боломжийг нэмэгдүүлэх	СӨХ нь хуулийн этгээд болохын хувьд тухайн орон сууцны нутаг дэвсгэр дээр эдийн засгийн үйл ажиллагаа явуулах эрхтэй байна. Жишээ нь: аль нэг сул чөлөөтэй байгаа талбай, эсвэл подвал болон техникийн өрөөг хэн нэгэнд түрээслэх, байрны гадна хэсэгт зар сурталчилгаа байршуулах г.м. Энэхүү үйл ажиллагаанаас олсон ашиг нь орон сууцны тав тухтай байдлыг нэмэгдүүлэх ямар нэг ажилд зарцуулагдах, эсвэл тодорхой үйлчилгээний төлөө оршин суугчдын төлөх төлбөрөөс суутгагдах замаар зарцуулагдана. Аль нэг гүйцэтгэгчтэй байгуулах гэрээ болон бусад чухал асуудлаарх шийдвэрийг бүх нийтийн хурлаар гаргана.	ОХУ
		- СӨХ хуулиар хориглоогүй бүх төрлийн үйл ажиллагаанаас ашиг олж болно. - Мөн бизнесийн бус эдийн засгийн үйл ажиллагаа явуулж болох бөгөөд гэхдээ тухайн олсон ашгийг зөвхөн СӨХ-ны дүрмийн дагуу зарцуулна.	Гүрж
		Холбооны санхүүжилт нь: - Гишүүдийн сайн дурын хураамж; - Аж ахуйн үйл ажиллагааны орлого; - Хуульд заасан хориглоогүй бусад орлогоос бүрдэнэ.	Узбекстан
6	Гэрийн тэжээвэр амьтантай айл өрхийн үүрэг хариуцлагыг зохицуулах	Орон сууцны дотоод журамтай байх ба зөвхөн бүх сууц өмчлөгчдийн санал нэгдсэн тохиолдолд л өөрчилж болдог. Дотоод журамд гэрийн тэжээвэр амьтны зохицуулалт болон зогсоолын журам зэргийг тусгадаг.	ХБНГУ
		СӨХ нь гэрийн тэжээвэр амьтдын бодлого, хязгаарлалтыг тодорхойлсон журам баталж мөрдүүлдэг.	Солонгос
		- 2022 оны байдлаар АНУ-ын өрхүүдийн 70 хувь нь буюу 90.5 сая өрх тэжээвэр амьтантай гэж мэдэгджээ. Хүмүүс ихэвчлэн нохой эсвэл мууртай байдаг ч загас тэжээвэр амьтдын гуравдугаарт ордог байна. Ихэнх СӨХ-нууд оршин суугчдыг тэжээвэр амьтантай байхыг зөвшөөрдөг бөгөөд зарим газрын СӨХ тэжээвэр амьтантай байхыг хориглож болохгүй гэсэн журамтай байдаг. Жишээлбэл, Калифорнид оршин суугч бүр дор хаяж нэг тэжээвэр амьтантай байх хууль ёсны эрхтэй байна. - СӨХ нь эзэмшигчийн тэжээвэр амьтдын тоо, төрлийг хязгаарлаж болох эрхтэй байдаг. СӨХ-ны гишүүдэд тахиа, могой тэжээхийг хориглох эсвэл нэг өрхийг хоёр тэжээвэр амьтантай байхыг хориглож болно. СӨХ-нд амьтны хог хаягдал, үнэр, гадаа талбайд чөлөөтэй тэнүүчлэх зэрэг асуудлууд нийтлэг байдлаар тулгардаг байна. - Оршин суугчдын эрх ашгийг хамгаалах үүднээс тэднийг тэжээвэр амьтантай байхыг хязгаарлах нь үндэслэлгүй зүйл биш юм. Учир нь нэг айл таван тэжээвэр амьтантай байх нь бусдын амгалан тайван байдлыг алдагдуулж болзошгүй юм. Жишээ нь, нохойнууд чангаар хуцах нь дуу чимээний зөрчил бөгөөд бүлэг амьтад оршин суугчид болон тэдний эд хөрөнгөд хохирол учруулах магадлал өндөр юм. Хязгаарлалт байхгүй бол хүнээс илүү их амьтантай болох боломжтой байна.	АНУ

		- Нохойны хэмжээ, үүлдрийн талаарх зохицуулалтыг хийсээр байгаа (зарим үүлдрийг мужууд хориглодог) боловч үүлдрийг бус амьтны зан араншныг зохицуулах нь илүү дээр гэж үзэж байгаа хүмүүсийн тоо нэмэгдсээр байна.	
7	Сууц өмчлөгчид байраа бусдад түрээсэлсэн, худалдсан тохиолдолд үүрэг хариуцлага хүлээдэг байх	Үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч нь тухайн эдлэн газар, орон сууцны барилгыг, мөн тэдгээрийг түрээслүүлж байсан ч тордох, арчилж засах, өргөтгөх үүрэг хүлээдэг ба үл хөдлөх хөрөнгөө зээлийн баталгаа /барьцаа/ болгон ашиглаж болно. Энэ тохиолдолд зээлдэгчийн баталгаа болгон ипотекийг бүртгэлд тэмдэглэдэг. Холбооны гишүүн нь тухайн орон сууцны өмчлөгч иргэн болон хуулийн этгээд байна. Орон сууцаа худалдан борлуулж байгаа бол худалдан авагчид СӨХ-ны гишүүн болохын хувьд тодорхой эрх үүргийг хүлээж байгаа талаар заавал мэдэгдэнэ. Дахин орон сууц авч байгаа иргэн тухайн орон сууцны албан ёсны өмчлөгч болсны дараа холбооны гишүүн болно. - Орон сууц шинэ өмчлөгчид шилжих үед СӨХ-ны гишүүнчлэл автоматаар шинэ өмчлөгчид шилжинэ.	ХБНГУ Узбекистан Солонгос
8	СӨХДЗ-ийн үйл ажиллагааг сайжруулах	- Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо нь гишүүн холбоодын өмчлөх эрхээ эдлэхтэй холбоотойгоор хууль ёсны ашиг сонирхлыг төлөөлөх, холбооны улсын хэмжээнд хөтөлбөр, төслүүд хэрэгжүүлэх, гишүүн холбоодын үйл ажиллагааг уялдуулах, харилцан мэдээлэл солилцох, орон сууц түрээслүүлэгч болон түрээслэгчийн харилцаа, үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалт, барилга, орон сууцны тоног төхөөрөмж, эрчим хүч зэрэг өргөн хүрээтэй асуудлуудад сууц өмчлөгчдийн эрх ашгийг төлөөлдөг. - Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаа, бүтэц, чиг үүрэг, үйл ажиллагаанд хяналт тавих харилцааг зохицуулсан Орон сууцны тухай хууль /Residential Tenancies Act, 2006/⁴². Сууц өмчлөгчдийн эрхийг хангах тухай /Bill 106, Protecting Condominium Owners Act, 2015/⁴³ хуулиар Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо нь Онтарио хотын хуулийн дагуу төрийн захиргааны төв байгууллагын шийдвэрээр үүсгэн байгуулагдсан ашгийн бус байгууллага. - Сууц өмчлөгчийн нэгдсэн холбооны гишүүн мэргэжлийн холбоод нь орон сууцны нөхцөл, зориулалт, төрлөөс хамааран газар эзэмшигчдийн, түрээсийн, хөрөнгө оруулагчдын, цэцэрлэгт хүрээлэн эзэмшигчдийн гэх мэт дагнасан үйл ажиллагаа, үйлчилгээ явуулах эрхтэй байдгаараа бусад улсаас онцлогтой байна.	Канад
9	СӨХ-д хяналт тавих, хариуцлага	Сууц өмчлөгчдийн эрхийг хангах тухай хуулиар Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбооны үйл ажиллагаанд гишүүн холбоодын төрлөөс хамааран хяналт тавих чиг үүргийг Канадын Аудитын байгууллага хэрэгжүүлдэг. - Сууц өмчлөгчид гишүүд дотроосоо сууц өмчлөлийн тоо болон өмчилж буй талбайн хэмжээний харьцаагаар санал хураалт явуулсны үндсэн дээр сонгосон аудитор эсвэл гурван хүний бүрэлдэхүүнтэй хяналтын зөвлөлөөр хяналт шалгалтыг хийлгэнэ. - Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь удирдлагын үйл ажиллагаанд тогтмол хяналт тавих ба үндэслэл бүхий	Канад Турк

⁴² Residential Tenancies Act, 2006. <https://www.ontario.ca/laws/statute/06r17>;

⁴³ Bill 106, Protecting Condominium Owners Act. http://www.ontla.on.ca/web/bills/bills_detail.do?locale=en&BillID=3399

		нөхцөл байдал илэрсэн тохиолдолд удирдлагыг аль ч үед солих боломжтой. - Менежментийн төлөвлөгөөнд санхүүгийн хяналт шалгалт хийх хугацааг тогтоох ба хэрэв энэ хугацааг төлөвлөгөөнд тусгаагүй бол хуульд зааснаар 3 сар тутамд хяналт шалгалтыг хийнэ.	
	СӨХ-ны удирдлагын мэргэжлийн ур чадвар	СӨХ-ны удирдлагыг техник, менежмент, санхүү, хуулийн мэргэжлийн компаниудаар гүйцэтгүүлж болно.	Турк
10	СӨХ-ын ажил, үйлчилгээг нарийвчлан зохицуулах	Мэргэжлийн компаниудын үзүүлэх үйлчилгээний төрөл, үйл ажиллагааг хуульд нарийвчлан тусгасан. Үүнд: 1.Хотхоны менежментийн удирдлагын үйлчилгээ /оршин суугчдыг аливаа мэдээллээр хангах, хотхоны танилцуулгыг тараах, цахим хуудас нээх, удирдлагын ил тод байдлыг хангах, менежментийн төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх, бизнес төлөвлөгөөг хийх, ээлжит болон ээлжит бус хурлыг зохион байгуулах, оршин суугчдаас сэтгэл ханамжийн судалгаа авах, дүгнэх, холбогдох баримт бичгийг хүлээн авах, явуулах, хадгалах, үйл ажиллагаагаа сууц өмчлөгчид тайлагнах/; 2.Хууль, эрх зүйн удирдлагын үйлчилгээ /менежментийн болон бизнесийн төлөвлөгөө боловсруулах, сууц өмчлөгчдийн хурал болон шийдвэр нь хуулийн хүрээнд явагдах нөхцөлийг бүрдүүлэх, үүрэг, хариуцлагаа биелүүлээгүй сууц өмчлөгч болон гуравдагч этгээдэд холбогдох асуудлыг шийдвэрлэх, нотариатаар дамжуулж мэдэгдэл явуулах, шийдвэрийн гүйцэтгэлийг хангуулах, шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, компаниудтай хийх гэрээтэй холбоотой үл ойлголцлоос урьдчилан сэргийлэх, сервитутаас өмчлөлд шилжүүлэх үйл явцад эрх зүйн туслалцаа үзүүлэх/; 3.Төсвийн удирдлагын үйлчилгээ /төлбөр хураамжийн төлөлтийг хянах, үйлчилгээний ажилтнуудын хөдөлмөрийн хөлс, даатгалын баримт бичгийн бүрдүүлэлт хийх, хотхоны орлого, зарлагыг тооцоолох, сарын төлбөр, хураамжийн талаар мэдээллээр хангах, сууц өмчлөгчид болон хяналтын зөвлөлд 3 сар тутам үйл ажиллагааныхаа тайланг танилцуулах, жилийн эцсийн үйл ажиллагааны тайланг бүх гишүүдийн хуралд тайлагнах, санхүүгийн тайлан гаргах/; 4.Аюулгүй байдлын удирдлагын үйлчилгээ /Дотоод хэргийн сайдын тушаалаар хотхон, орон сууц нь хувийн хамгаалалттай байхаар тогтоосон тул хотхон, эсхүл орон сууцны байрны СӨХ-ны шийдвэрээр харьяалах засаг захиргааны байгууллагад хандан тусгай хамгаалалтын зөвшөөрөл авч, энэ чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг хувийн компанитай гэрээ байгуулан аюулгүй байдлаа хамгаалуулдаг ба эрсдэлийн анализ хийх, орох, гарахад шалгалт хийх, ажиглалт хийх, төлө камераар хянах, өдөр, долоо хоног, сарын хяналтын ажиллагааг танилцуулах үйлчилгээ үзүүлдэг/. 5.Техник үйлчилгээ /гэрэлтүүлэг, галын болон хийн түлшний аваарын дохиоллын системийг хянах, төвлөрсөн халаалт ба халуун усны системийн хугацаат засвар хийх, цахилгаан шатны гэрээ болон өдөр тутмын засвар үйлчилгээг хариуцах, цахилгаан холбооны системийн засвар үйлчилгээг хийх, цахилгааны трансформатор, генераторын засвар үйлчилгээг хийх, цэвэршүүлэх систем, усны худаг, усан сангийн үйлчилгээ үзүүлэх, агааржуулах систем болон барилгын автоматжуулалтын системийн засвар үйлчилгээ хийх,	Турк

		гал унтраах хэрэгслийн хугацаат хяналт ба бүрэн бүтэн байдлыг хариуцах/. 6.Цэвэрлэгээний үйлчилгээ /орон сууцны байрны өдөр тутмын цэвэрлэгээ, дундын эзэмшлийн хэсгийн өдөр тутмын цэвэрлэгээ, авто зогсоолын цэвэрлэгээ, хог төвлөрүүлэх, асгах үйлчилгээ, ариутгах цэвэрлэгээ, шинээр ашиглалтад орсон байрны ерөнхий болон нэг бүрчилсэн цэвэрлэгээ, гадна талын цонхны цэвэрлэгээ, хортон шавьжны устгал, ариутгал, усны танкийн цэвэрлэгээ, яндангийн цэвэрлэгээ/. 7.Усан сангийн үйлчилгээ /ус шүүх системийн хяналт, шүүлтүүрийн насосны цэвэрлэгээ, усан сангийн ёроолын цэвэрлэгээ, цутгах хоолойн цэвэрлэгээ, усан сангийн усны химийн элементүүдийн харьцааг тооцох, тэнцвэржүүлэх/. 8.Цэцэрлэгийн үйлчилгээ /тарих, арчлах, тайрах, услах, хортон шавьжаас хамгаалах, бордоожуулах/. 9.Түрээсийн үйлчилгээ /түрээсийн гэрээг хийх, түрээсийн төлбөр ба барьцааг дансанд байршуулах, ус, цахилгаан ба хийн түлшний төлбөр төлөлтийг хянах, хотхоны зарлагын төлбөр, хураамжийн төлөлтөд хяналт тавих, яаралтай тохиолдолд түрээслэгчтэй холбогдох мэдээлэл цуглуулах, үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын баримт бичгийн бүрдүүлэлт хийх/. 10.Орон сууцны үйлчилгээ /оршин суугчид өөрсдөө төлбөр төлсний үндсэн дээр цэвэрлэх, цахилгаан суурилуулах, будаг, шохойгоор будах, ариутгалын үйлчилгээ/. 11.Даатгалын үйлчилгээ /Сууц өмчлөгчдийн хурлын шийдвэрээр гал, ус, террорист халдлага, гуравдагч этгээдийн хайхрамжгүй байдлын даатгалд хамруулах/. 12.Нийтийн эзэмшлийн газрын үйлчилгээ /нийтийн эзэмшлийн газарт дагаж мөрдөх бялдаржуулах үйлчилгээний журам, биеийн тамирын талбайн журам, усан сангийн журам, ногоон байгууламжийн журам, хотхонд кафе ажиллуулах журмын хэрэгжилтийг хангуулах/.	
11	СӨХ-ийн хурлын ирц бүрдүүлэх	Сууц өмчлөгчдийн холбооны хурал өмчлөгчдийн тоо болон талбайн хэмжээний талаас их хувийн өмчлөгчийн ирцтэйгээр хуралдах ба олонхын саналаар шийдвэр гаргана. Ирц бүрдэлтэд өмчлөгчдийн тоо болон өмчилж буй талбайн хэмжээг давхар харгалзана. Жишээ нь: 40 айлаас бүрддэг байрны СӨХ-ны хурлын ирц нь 21 айлаас төлөөлөл байх ба орон сууцны нийт талбайн хэмжээ 600м.кв бол 300м.кв-аас их хэмжээний талбай эзэмшдэг өмчлөгч хүрэлцэн ирсэн байх шаардлагатай.	Турк
12	СӨХ ба сууц өмчлөгчдийн харилцаа, үүрэг хариуцлага	- Менежментийн төлөвлөгөө нь бүх сууц өмчлөгчдийн дагаж мөрдөх гэрээ хэлбэрээр хийгддэг. - Энэхүү төлөвлөгөө нь орон сууцны удирдлагын баримтлах гол эрх зүйн зохицуулалт байх бөгөөд шүүхийн шийдвэрийн үндэслэл болдог анхдагч эх сурвалж байна. - Менежментийн төлөвлөгөөгөөр зохицуулагдаагүй харилцаанаас үүдэн гарах маргааныг Сууц өмчлөгчдийн тухай хууль болон эрх зүйн бусад зохицуулалтын хүрээнд шийдвэрлэдэг. - Менежментийн төлөвлөгөөнд нийт сууц өмчлөгчдийн 4/5-ийн саналаар өөрчлөлт оруулдаг байна.	Турк
13	Барилгын компанийн СӨХ байгуулах уу?	- Орон сууцны хороолол бүрт СӨХ байгуулна. - СӨХ-г байгуулах санаачилгыг ихэвчлэн орон сууцыг барьж байгаа компани гаргадаг. Тэд холбооны анхны дүрэм, удирдах баримт бичгийн төслийг боловсруулж болно.	Солонгос

14	СӨХ тоглоомын дүрмээ баталдаг байх	- Нийтийн эзэмшлийн газрыг арчлах үүрэг, стандартыг тодорхойлж, шаардлагатай засварыг хийх зааварчилгааг баталсан байдаг. - СӨХ олон нийтийн амгалан тайван байдал, амьдрах таатай орчныг бүрдүүлэхийн тулд дүрэм, журмуудыг баталсан байдаг /Нийтийн эзэмшлийн талбай, байгууламжийн ашиглалт, засвар үйлчилгээ; Архитектурын зааварчилгаа ба гаднах засварын хязгаарлалт; Дуу чимээний зохицуулалт; Зогсоолын журам, хуваарилалт; Хог хаягдлыг устгах, дахин боловсруулах; Гэрийн тэжээвэр амьтдын бодлого, хязгаарлалт; Оршин суугчид болон зочдын чимээ шуугианы зохицуулалт; Төсөв хөрөнгийг зарцуулах журам/. - Эдгээр дүрэм, журам нь СӨХ-ны үйл ажиллагаандаа баримтлах гол эрх зүйн баримт бичиг болдог	Солонгос
15	СӨХ-ны үйл ажиллагаанд мөрддөг стандартууд	- Архитектур, гадна талбайн стандартууд: СӨХ нь будаг, дээврийн материалын өнгийг тодорхойлох, үл хөдлөх хөрөнгийн гаднах засварын төрлийг хязгаарлах; - тохижилт, засвар үйлчилгээний стандартууд: СӨХ нь байшингийн эздээс зүлэг, мод тайрах, хашаандаа хог хаягдалгүй байлгахыг шаардаж болно. Тэд мөн оршин суугчдын тарьж болох ургамал, цэцгийн төрлийг зохицуулж болно. - Зогсоол болон гудамжны хэрэглээ: СӨХ нь оршин суугчид машинаа хаана байрлуулах, нэг өрх хэдэн тээврийн хэрэгсэл эзэмшил газарт оруулахыг зөвшөөрдөг дүрэм журамтай байж болно. Мөн гудамж талбайн ашиглалт, тухайлбал тодорхой өдрүүдэд зогсоолыг хориглох зэрэг зохицуулалт хийж болно. - Дуу чимээг хянах: СӨХ нь оршин суугчдын чанга хөгжим тоглох цагийг хязгаарлах гэх мэт дуу чимээний түвшний тухай дүрэмтэй байж болно. - Гэрийн тэжээвэр амьтдын хязгаарлалт: СӨХ нь оршин суугчид үл хөдлөх хөрөнгө дээрээ тэжээж болох тэжээвэр амьтдын тоо, төрлийн талаарх дүрэм журамтай байж болох ба тэжээвэр амьтдыг явахыг зөвшөөрдөг газар нутгийг зохицуулж болно. - Түрээсийн хязгаарлалт: СӨХ нь үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн хязгаарлалттай байж болно. Жишээлбэл, тэд түрээсийн гэрээний хамгийн бага хугацааг орон нутагт зөвшөөрөгдсөн түрээсийн тоог хязгаарлаж болно. - Усан сан, амралт зугаалгын талбайн ашиглалт: СӨХ нь олон нийтийн усан сан, амралт зугаалгын бүсийг ашиглах дүрэмтэй байж болно. Тухайлбал, ажиллах цагийг зааж өгөх, зочдын тоог хязгаарлах асуудлыг тусгаж болно. - Хог хаягдлыг зайлуулах: СӨХ нь хог хаягдлыг зайлуулахтай холбоотой дүрэм журамтай байж болно, тухайлбал, хог ачих өдрийг зааж өгөх, том зүйлийг урд талбайд хадгалахыг хориглох гэх мэт. - Галын аюулгүй байдал: СӨХ нь гэрт шаардлагатай утаа мэдрэгчийн төрлийг зааж өгөх, тэсэрч дэлбэрэх, шатамхай материалын хадгалалтыг зохицуулах зэрэг галын аюулгүй байдлын дүрэм журамтай байж болно.	АНУ

ХАВСРАЛТУУД:

1. Монгол Улсын Их Хурлын 2017 оны хаврын ээлжит чуулганы Өргөдлийн байнгын хорооны 4 дүгээр сарын 12-ны өдөр /Лхагва гараг/-ийн хуралдааны тэмдэглэл;
2. СӨХ-нд холбогдох иргэний хэрэг маргааныг шийдвэрлэсэн шүүн таслах ажиллагааны статистик, мэдээлэл;
3. НЗДТГ-аас 2023 оны 04 сарын 21-ний өдөр зохион байгуулсан “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” хуулийн хэлэлцүүлгийн тэмдэглэл.

АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛЫН ЖАГСААЛТ:

1. www.legalinfo.mn
2. www.mcud.gov.mn
3. <http://advocate.mn/news/73/single/495>
4. Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газрын даргын 2017 оны 01 дүгээр сарын 23-ны өдрийн А/07 дугаар тушаалаар нийслэлийн 6 дүүргийн сууц өмчлөгчдийн холбооны ажил байдалтай танилцах хуулийн хэрэгжилт эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох санал боловсруулах ажлын хэсгийн шалгалтын дүн.
5. “Засгийн газарт чиглэл өгөх тухай” УИХ-ын Өргөдлийн Байнгын Хорооны 2016 оны 12 дугаар сарын 14-ний өдрийн 04 дүгээр тогтоол;
6. 2017 оны 03 дугаар сарын 15-ны өдөр БХБЯ-аас зохион байгуулсан “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилт, тулгамдаж буй асуудлууд” сэдэвт нээлттэй хэлэлцүүлгийн тэмдэглэл /<https://www.arслан.mn/social/capital/41711.shtml/>;
7. Монгол Улсын Их Хурлын 2017 оны хаврын ээлжит чуулганы Өргөдлийн байнгын хорооны 4 дүгээр сарын 12-ны өдрийн хуралдааны тэмдэглэл;
8. НЗДТГ-аас 2023 оны 04 сарын 21-ний өдөр зохион байгуулсан “Сууц өмчлөгч болон СӨХ-нд тулгамдаж буй асуудал, шийдвэрлэх арга зам” хэлэлцүүлгийн тэмдэглэл /<https://gogo.mn/r/wq37g/>;
9. Үндэсний аудитын газрын тайлан 2006 он. Улаанбаатар хотын Орон сууцны конторуудын үйл ажиллагаа;
10. Монгол Улсын Их Хурлын 2019 оны хаврын ээлжит чуулганы Өргөдлийн байнгын хорооны 10 дугаар сарын 16-ны өдрийн хуралдааны тэмдэглэл <https://www.parliament.mn/nn/9274/>;
11. <https://www.24tsag.mn/a/118744>;
12. Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2008 оны 6 дугаар сарын 19-ний өдрийн “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн зарим зүйл, заалтыг тайлбарлах тухай” 26 дугаар тогтоол;
13. Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2011 оны 06 дугаар сарын 30-ны өдрийн “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийг хэрэглэж байгаа шүүхийн практикийн тухай” зөвлөмж.