

ТОВЧ ТАНИЛЦУУЛГА

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

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

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

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

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

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

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

Улсын Их Хурлаас 2003 онд баталсан хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль 21 зүйлтэй бол шинэчлэн найруулсан Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл нь 15 бүлэг, 84 зүйлтэй бөгөөд хуулийн төсөлд дараах асуудлыг тусгасан. Үүнд:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.Барилга, хот байгуулалтын яамнаас 2021 онд, Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газраас 2023 онд тус тус Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал,

нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийлгэсэн.

Дөрөв. Хуулийн төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлсэн дүн:

Хуулийн төсөлд Засгийн газрын бүх гишүүд, нийслэлийн удирдлага, Орхон, Дархан-Уул аймгийн удирдлага болон холбогдох бусад байгууллагаас санал авсан болно.

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

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

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

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

- 1.Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай,
- 2.Хот байгуулалтын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;
- 3.Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай;
- 4.Орон сууцны тухай хуулийн зарим зүйлийг хүчингүй болсонд тооцох тухай;
- 5.Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай;
- 6.Зөрчлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;
- 7.Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;
- 8.Иргэний хуулийн зарим зүйлийг хүчингүй болсонд тооцох тухай;
- 9.Эрчим хүчний тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;
- 10.Нийгмийн даатгалын ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай;
- 11.Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;
- 12.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай;

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

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

-----oOo-----