

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

**2025 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр**

**Улаанбаатар
хот**

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

**НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ
Нийтлэг үндэслэл**

1 дүгээр зүйл.Хуулийн зорилт

1.1.Энэ хуулийн зорилт нь орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежментийг зохистойгоор хэрэгжүүлэх, түүнтэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулах замаар иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, ажиллах болон өмчлөх эрхийг хангахад оршино.

**2 дугаар зүйл.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай
байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль
тогтоомж**

2.1.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль тогтоомж нь Иргэний хууль¹, Барилгын тухай хууль², Орон сууцны тухай хууль³, Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль⁴, Эрчим хүчний тухай тухай⁵, энэ хууль болон тэдгээртэй нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ.

3 дугаар зүйл.Хуулийн үйлчлэх хүрээ

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

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

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

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

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

⁴Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль “Төрийн мэдээлэл” сэтгүүлийн 2011 оны 21 дугаарт нийтлэгдсэн.

⁵Эрчим хүчний тухай хууль “Төрийн мэдээлэл” сэтгүүлийн 2001 оны 21 дугаарт нийтлэгдсэн.

⁶Орон сууц хувьчлах тухай хууль “Төрийн мэдээлэл” сэтгүүлийн 1996 оны 21 дугаарт нийтлэгдсэн.

3.3.Дундын өмчлөлийн инженерийн дэд бүтэц, гадна орчны тохижилт бүхий амины орон сууцны хороолол, хотхонд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежменттэй холбоотой харилцаанд энэ хууль үйлчилнэ.

3.4.Орон сууцны бус, арилжааны зориулалттай, хоёр буюу түүнээс дээш тооны дангаар өмчлөгч бүхий байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежменттэй холбоотой харилцаанд энэ хууль үйлчилнэ.

3.5.Энэ хууль дараах харилцаанд үйлчлэхгүй:

3.5.1.энэ зүйлийн 3.1-3.4-т заасан байшинг ашиглалтад оруулахаас өмнө үүссэн;

3.5.2.барилга байгууламжийг ашиглалтад зүгшрүүлэх, тохируулах хугацаанд барилгын захиалагч, гүйцэтгэгч, зураг төсөл зохиогч, зөвлөх үйлчилгээ үзүүлэгч болон барилгын үйл ажиллагаанд оролцогч бусад этгээдийн тухайн барилгын хийц, бүтээц, эдлэхүүн, тоног төхөөрөмж, цэвэр, бохир ус, уур, хий, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбооны ашиглалтын хэвийн нөхцөлийг хангахтай холбогдон үүссэн;

3.5.3.орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшинг дангаар өмчлөх, энэ зүйлийн 3.3-т заасан хороолол, хотхонд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө байхгүй болсон.

4 дүгээр зүйл.Хуулийн нэр томьёоны тодорхойлолт

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

4.1.1."нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин" гэж Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэг заасан барилгыг;

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

4.1.3."амины орон сууц" гэж хүн суурьшин амьдрах зориулалттай бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь нэгээс гурав хүртэлх тооны дангаар өмчлөгчтэй сууцны зориулалттай барилгыг;

4.1.4."орон сууцны бус зориулалттай байшин" гэж хүн аж төрөх, суурьшин амьдрах зориулалтгүй, дөрөв буюу түүнээс дээш өмчлөгчийн дангаар өмчлөлд хуваагдсан барилгыг;

4.1.5."өмчлөгч" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь сууц, үйлчилгээний талбай, амины орон сууц болон орон сууцны бус зориулалттай байшинд дахь талбайг бусад этгээдийн хууль буюу гэрээгээр олгогдсон эрхийг зөрчихгүйгээр, хуулиар тогтоосон хэмжээ, хязгаарын дотор өөрийн үзэмжээр чөлөөтэй эзэмшиж, ашиглаж, захиран зарцуулах, аливаа халдлагаас хамгаалах эрх бүхий хүн, хуулийн этгээдийг;

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

4.1.7."орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь үйлчилгээний зориулалттай талбайг бусад этгээдэд хууль буюу гэрээгээр олгогдсон эрхийг зөрчихгүйгээр, хуулиар тогтоосон хэмжээ, хязгаарын дотор өөрийн үзэмжээр чөлөөтэй эзэмшиж, ашиглаж, захиран зарцуулах, аливаа халдлагаас хамгаалах эрх бүхий хүн, хуулийн этгээдийг;

4.1.8."өмчлөгчид ногдох хэсэг" гэж орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт,

засвар, үйлчилгээ, сууц өмчлөгчдийн холбоог санхүүжүүлэхэд тухайн өмчлөгчийн оролцох хувь, хэмжээг;

4.1.9."сууцны бус зориулалттай хэсэг" гэж нийтийн зориулалттай байшингийн тухайн дангаар өмчлөх сууцны гал зуух, ариун цэврийн болон угаалгын өрөө, тагт, өрөө хоорондын хонгил, агуулахыг эсхүл дундын өмчлөлийн сууцны бус зориулалттай техникийн өрөө, хонгилыг;

4.1.10."сууц өмчлөгчдийн холбоо" гэж энэ хуулийн 3.1-3.4 дэх хэсэгт заасан харилцаанд хамаарах байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг хариуцах, заавал гишүүнчлэлтэй хуулийн этгээдийн **эрхгүй холбоог**;

4.1.11."мэргэжлийн байгууллага" гэж энэ хуулийн 3.1-3.4 дэх хэсэгт заасан байшингийн инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, ашиглалтын үйлчилгээг сууц өмчлөгчдийн холбоотой байгуулсан гэрээний үндсэн дээр хуулийн дагуу эрхлэн явуулах эрх бүхий хуулийн этгээдийг.

5 дугаар зүйл. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежментэд баримтлах зарчим

5.1. Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежментэд дараах зарчмыг баримтална:

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

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

5.1.3. дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежменттэй холбоотой үйл ажиллагаа нь ил тод, нээлттэй байх;

5.1.4. орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үнэ цэнийг алдагдуулахгүй, эдийн засгийн үр өгөөжийг урт хугацаанд хадгалахад чиглэх.

ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө

6 дугаар зүйл. Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө

6.1. Энэ хуулийн үйлчлэлд хамаарах байшингийн үндсэн бүтээц, болон аюулгүй байдлыг хангахад шаардлагатай хэсгүүд, өмчлөгчдийн нийтлэг ашиглалтад зориулсан байгууламж, техникийн тоноглол, бусад шугам сүлжээ зэрэг нь дангаар өмчлөх өмч биш байна.

6.2. Энэ зүйлийн 6.1-т заасан дундын өмчлөлийн зүйлс нь дангаар өмчлөх өмчийн дотор байрласан байх тохиолдолд энэ зүйлийн 6.1 дэх хэсэг нэгэн адил үйлчилнэ.

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

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

6.3.2. доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;

6.3.3. цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил;

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

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

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

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

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

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

6.3.10.сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж үйл ажиллагаа явуулах өрөө;

6.3.11.холбооны бусад хөрөнгө.

6.4.Орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн зүйлд энэ зүйлийн 6.3 дахь хэсэг нэгэн адил хамаарна.

6.5.Амины орон сууцны хороолол, хотхоны дундын өмчлөлийн зүйлд энэ зүйлийн 6.3.7-6.3.11 дэх хэсэг хамаарна.

7 дугаар зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх

7.1.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тухайн байшин дахь дангаар өмчлөлийн сууц, үйлчилгээний талбай, бусад дангаар өмчлөлд хамаарах хэсгээс тусад нь бүртгэнэ.

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

ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших, ашиглах

8 дугаар зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх

8.1.Өмчлөгчид нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчилнө.

8.2.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг энэ хуулийн 8.1-д заасныг зөрчиж нэг өмчлөгч болон бусад иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөлд шилжүүлэхийг хориглоно.

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

9 дүгээр зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах

9.1.Энэ хуульд өөрөөр заагаагүй бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөгчид хамтран эзэмшиж, ашиглана.

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

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

10.1.Улсын болон орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгө оруулалтаар энэ хуулийн 3.1-3.4 дэх хэсэгт заасан байшин, орчны газарт бий болсон эд хөрөнгийг тухайн байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд бүртгэнэ.

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

10.3.Энэ хуулийн 10.2-т заасан гэрээний үлгэрчилсэн загварыг төрийн өмчийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага батална.

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

11 дүгээр зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулах

11.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх, ашиг олох зорилгоор холбооны бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлүүлсний үндсэн дээр тухайн эд хөрөнгийг хүн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулж болно.

11.2.Орон сууцны байшингийн сууцны бус зориулалттай техникийн өрөөг хүн, хуулийн этгээдэд энэ зүйлийн 11.1-т заасны дагуу эзэмшүүлж, ашиглуулахыг хориглоно.

11.3.Энэ зүйлийн 11.2-т заасан техникийн өрөөг мэргэжлийн байгууллагад үнэ төлбөргүй ашиглуулна.

11.4.Энэ зүйлийн 11.3-т заасны дагуу мэргэжлийн байгууллагад ашиглуулахдаа ил тод, нээлттэй, үл ялгаварлах зарчмыг баримталж, аливаа нэг этгээдэд давуу эрх олгохгүй.

11.5.Энэ зүйлийн 11.1, 11.3-т заасны дагуу дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг түрээслэгч, эзэмшигч, ашиглагч нь бусдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол, хууль тогтоомж, дүрэм, журам, норм, стандарт зөрчихийг хориглоно.

12 дугаар зүйл.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшин дахь сууц өмчлөгчдийн холбооны өрөө

12.1.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшин сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж, үйл ажиллагаа явуулахад зориулсан өрөөтэй байна.

12.2.Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл өөрөөр шийдвэрлээгүй бол энэ хуулийн 12.1-д заасан өрөөнд сууц өмчлөгчдийн холбооноос өөр хүн, хуулийн этгээд байрлаж, үйл ажиллагаа явуулахгүй.

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

12.4.Амины орон сууцны хотхонд сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж, үйл ажиллагаа явуулах өрөө байлгах эсэх асуудлыг өмчлөгчид шийдвэрлэнэ.

13 дугаар зүйл.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ

13.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээний талаар дараах шаардлагыг хангана:

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

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

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

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

13.1.5.хууль тогтоомж, стандарт шаардлагад заасан бусад.

14 дүгээр зүйл.Орон сууцны байшинд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх

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

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

14.3.Энэ хуулийн 14.2-т заасан төлбөрийн хэмжээг сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл тогтооно.

14.4.Орон сууцны байшин, сууцанд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, асран хамгаалахтай холбогдсон энэ хуулиар зохицуулснаас бусад харилцааг Гэрийн тэжээвэр амьтны тухай хуулиар зохицуулна.

15 дугаар зүйл.Гадна орчны тохижилт, ашиглалт

15.1.Орон сууцны байшин нь Барилгын тухай хууль болон холбогдох стандартын дагуу хийгдсэн ногоон байгууламж, автозам, зогсоол, явган хүний зам, гарц, оршин суугчдын амрах болон хүүхдийн тоглоомын талбай, уран барилгын жижиг хэлбэр, гэрэлтүүлэг зэргийг зэрэг гадна орчны тохижилттой байна.

15.2.Энэ зүйлийн 15.1-д заасан гадна орчны тохижилтыг нийт оршин суугчид тэгш эрхтэйгээр хэрэглэх боломжоор хангагдсан байна.

15.3.Энэ зүйлийн 15.1-д заасан гадна орчны тохижилтын арчлалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээг сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцна.

15.4.Сууц өмчлөгчдийн холбоо осол, гэмтлээс урьдчилан сэргийлэх зорилгоор гадна орчны талбайд 14 хоног тутам үзлэг, шалгалт хийнэ.

15.5.Сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүний гишүүн нь авто зогсоолын анхны төлөвлөлтийг өөрчлөхийг хориглоно.

15.6.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол сууц өмчлөгч, эзэмшигчээс бусад этгээд орон сууцны байшингийн ил авто зогсоолд тээврийн хэрэгслээ 3 болон түүнээс дээш хоног зөвшөөрөлгүй байрлуулахыг хориглоно.

15.7.Энэ хуулийн 15.6-д заасан тохиолдолд сууц өмчлөгчдийн холбоо тухайн тээврийн хэрэгслийг зохих журмын дагуу зөөж, шилжүүлэх арга хэмжээ авна.

16 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн гадна тал /фасад/-ын хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх

16.1.Нийтийн зориулалттай орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн гадна тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх асуудлыг аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектор шийдвэрлэнэ.

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

16.3.Аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектор энэ хуулийн 16.2-т заасан саналыг хүлээн аваад үндэсний уран барилгын өв уламжлал орчин үеийн хотын хөгжлийн нийтлэг жишгийг харгалзан 30 хоногийн дотор хариу өгнө.

17 дугаар зүйл.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалтай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөх

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

17.1.1.гадна хана, даацын хана, багана;

17.1.2.доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;

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

17.2.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн дараах үндсэн бүтээц, хийцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, зориулалтыг өөрчлөхийг хориглоно:

17.2.1.цахилгаан болон явган хүний шат, шатны хонгил;

17.2.2.орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, холбооны шугамын давхрын

холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ, цахилгаан, дулаан, цэвэр, бохир усны магистрал болон салбар шугам, цахилгааны ерөнхий шит, давхрын хуваарилах самбар, зангилаа шугам, газардуулгын байгууламж;

17.2.3.байшингийн дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, сууц хоорондын талбай, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө.

17.3.Дараах нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн зориулалтыг өөрчлөхийг хориглоно:

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

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

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

17.4.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их хэмжээний өөрчлөлт оруулах засвар, хийх нь аль нэг өмчлөгчийн дангаар өмчлөх эрхээ хэвийн хэрэгжүүлэхэд саад учруулахаар бол тухайн өмчлөгчийн зөвшөөрлийг авна.

17.5.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их хэмжээний өөрчлөлт оруулах засварын ажил болон зардлыг энэ зүйлийн 17.4-т зааснаас бусад өмчлөгч нь хүлээн зөвшөөрөх бөгөөд ийм өөрчлөлт хийхийг сууц өмчлөгчдийн холбооноос шаардах эрхтэй.

ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ

Орон сууцны байшингийн орчны газар

18 дугаар зүйл.Орон сууцны байшингийн орчны газар

18.1.Орон сууцны байшингийн орчны газар (цаашид “орчны газар” гэх) нь ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий нийтийн эдэлбэр газар байна.

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

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

18.4.Энэ хуулийн 18.3-т заасны дагуу хяналтын камер суурилуулах, ашиглахад нутаг дэвсгэр хариуцсан цагдаагийн байгууллага мэргэжил, арга зүйн туслалцаа үзүүлнэ.

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

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

19 дүгээр зүйл.Орчны газрыг ашиглах эрхийг сууц өмчлөгчдийн холбоонд шилжүүлэх

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

19.2.Аймаг, сум, нийслэлийн Засаг дарга энэ хуулийн 19.1-д заасан хүсэлтийг хүлээн аваад 30 хоногийн дотор орчны газрыг ашиглах эрхийн гэрээг сууц өмчлөгчдийг төлөөлүүлэн сууц өмчлөгчдийн холбоотой байгуулна.

19.3.Орчны газрыг ашиглах эрхийг сууц өмчлөгчдөд олгохтой холбогдсон харилцааг Газрын тухай хуулиар нарийвчлан зохицуулна.

20 дугаар зүйл.Орчны газрын төлөвлөлт

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

21 дүгээр зүйл.Орчны газрыг ашиглах гэрээ

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

21.2.Газар ухах, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний болон автомашины зам, зогсоолыг буулгах зэргээр тухайн орчны газрын төлөвлөлтөд өөрчлөлт оруулах бол нийт сууц өмчлөгчдөд мэдэгдсэний үндсэн дээр сууц өмчлөгчдийн холбоотой урьдчилан тохиролцож, гэрээ байгуулна.

22 дугаар зүйл.Орчны газрын тохижилт, арчилгаа, хамгаалалт, цэвэрлэгээ, үйлчилгээ

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

23 дугаар зүйл.Хориглох зүйл

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

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

23.3.Орчны газарт барилга байгууламж барихыг хориглоно.

24 дүгээр зүйл.Орчны газрыг хууль бус барилга байгууламжаас чөлөөлөх

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

ТАВДУГААР БҮЛЭГ **Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, тэдгээрийн зардлыг хуваарилах**

25 дугаар зүйл.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн засвар, үйлчилгээ

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

25.2.Энэ хуулийн 25.1-д заасан засвар, үйлчилгээ, тохижилтын ажлыг сууц өмчлөгчдийн холбоо өөрөө, эсхүл эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагаар гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлж болно.

25.3.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид эвдрэл, гэмтэл гарсан тухай бүр өмчлөгч нь эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагад нэн даруй мэдэгдэн, засвар, үйлчилгээ хийх хүнийг саадгүй нэвтрүүлж, түүнд шаардлагатай туслалцаа үзүүлэх үүрэгтэй.

25.4.Өмчлөгч, эзэмшигч эзгүй үед ус алдах, гал гарах зэргээр бусад өмчлөгчдийн аюулгүй байдал, эд хөрөнгөд хохирол учруулахуйц эвдрэл, гэмтэл гарсан тохиолдолд тухайн сууц, талбайд нэвтрэн орж эвдрэл, гэмтлийг арилгаж, эзгүй байсан өмчлөгч, эзэмшигчийн эд хөрөнгийг хамгаалах арга хэмжээ авч болно. Энэ тохиолдолд хөндлөнгийн гэрч, боломжтой тохиолдолд цагдаагийн алба хаагчийг байлцуулан, дуу-дүрсний бичлэгээр баримтжуулна.

25.5.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн орчны зам, талбайн хөдөлгөөнийг хааж, бусдад саад учруулахыг хориглоно.

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

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

26 дугаар зүйл.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлын хэмжээ

26.1.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад дундын нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд шаардлагатай, нэг гишүүний

сар бүр төлөх төлбөрийн хэмжээг энэ хуулийн 26.3-т заасан аргачлалын дагуу сууц өмчлөгчдийн холбоо бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно.

26.2.Энэ зүйлийн 26.1-т заасан төлбөр нь дараах үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх зорилготой байна:

26.2.1.дундын өмчлөлийн гадна болон дотор талбайн цэвэрлэгээ, хог хаягдал зөөх, зайлуулах үйлчилгээ зэрэг орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн орчны засвар үйлчилгээний зардал;

26.2.2.дундын өмчлөлийн явган хүний болон авто зам, авто зогсоолын засвар, арчилгаа, давхар болон орцны, гадна орчны гэрэлтүүлэг, цахилгаан шат, инженерийн шугам сүлжээ зэрэг барилга, дэд бүтцийн засвар, арчлалт, үйлчилгээний зардал;

26.2.3.хашаа, хаалга, камерын хяналтын систем, харуул хамгаалалтын үйлчилгээ зэрэг өмчлөгч, эзэмшигчийн аюулгүй байдлыг хангахтай холбоотой зардал;

26.2.4.сууц өмчлөгчдийн холбооны ажилтнуудын цалин, үндсэн үйл ажиллагаатай холбоотой хэрэглээний зардал, даатгал, нийтийн зориулалттай тоног төхөөрөмжийн худалдан авалт зэрэг удирдлага, зохион байгуулалтын зардал;

26.2.5.тогтмол бус хийгдэх их засвар, шинэчлэлт болон бусад эрсдэлийг санхүүжүүлэхэд зориулсан нөөц хөрөнгийн хуримтлалын зардал.

26.3.Энэ зүйлийн 26.2.5-д заасан хуримтлалын хөрөнгийн тухай бүр сууц өмчлөгчдийн холбоо нь нэгдсэн санд хуримтлуулах бөгөөд хөрөнгийг байршуулах, зарцуулах, тайлагнахтай холбоотой журмыг дүрэмдээ тодорхой тусгасан байна.

26.4.Энэ зүйлийн 26.1-д заасан төлбөрийн жишиг хэмжээ тогтоох, нөөц хөрөнгийг хуримтлуулах, тайлагнах аргачлалыг барилгын асуудал эрхэлсэн болон санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран батална.

26.5.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай 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 өмчлөгчид хувааж төлнө.

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

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

26.6.2.нийтийн зориулалттай орон сууцанд хууль тогтоомжид нийцүүлэн үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа бол.

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

26.8.Амины орон сууцны өмчлөгчид нь энэ зүйлийн 26.6.1-т зааснаас бусад тохиолдолд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбоотой зардлыг тэнцүү хэмжээгээр хувааж төлнө.

27 дугаар зүйл.Орон сууцны болон орон сууцны зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн төлбөр, зардлыг төлөх

27.1.Өмчлөгч орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон энэ хуулийн 26.1-т заасан төлбөрийг сууц өмчлөгчдийн холбоонд төлнө.

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

27.3.Сууц өмчлөгчдийн холбоо энэ хуулийн 26.1-т заасан төлбөрийг мөн хуулийн 27.2-т заасан халаалт, халуун, цэвэр, бохир ус, ариутгал, хог, цахилгаан, холбооны төлбөртэй хамтатган төлүүлэхээр үүсгэн байгуулагдсанаас хойш 30 хоногийн дотор хангагч байгууллагатай гэрээ байгуулна.

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

27.5.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дээвэр, доод хонгил, халаалт болон халуун, хүйтэн усны удирдах зангилааны анхны хаалт хүртэл, цахилгаан оролтын самбар хүртэл холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэл, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ, цахилгаан, дулаан, цэвэр, бохир усны магистрал болон салбар шугам, цахилгааны ерөнхий шит, давхрын хуваарилах самбар, зангилаа шугам, газардуулгын байгууламж, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг дундын өмчлөлийн зүйлийн засвар үйлчилгээ, даатгал болон холбогдох бусад зайлшгүй зардлыг санхүүжүүлэхэд сууц өмчлөгчийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо өмчлөгчийн дангаар өмчлөх талбайг, тухайн байшингийн дангаар өмчлөх өмчлөлд байгаа нийт талбайд харьцуулан гаргана.

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

27.7.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн халаалт, халуун, цэвэр, бохир ус, ариутгал, хог, цахилгаан, холбоог хариуцсан хангагч байгууллагад энэ хуулийн 27.3-т заасан гэрээг байгуулахаас татгалзахыг хориглоно.

28 дугаар зүйл.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийг төлөх

28.1.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын ашиглалтын талбайн эрчим хүчний төлбөрийг сууц өмчлөгчдийн холбоо төлнө.

28.2.Энэ хуулийн 28.1-д заасан төлбөрийн хэмжээг орон сууцны зориулалттай байшинд Эрчим хүчний зохицуулах хорооноос баталсан айл өрхөд борлуулах тарифаар тооцно.

29 дүгээр зүйл.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг төлөх

29.1.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг тухайн зогсоолын өмчлөгч төлнө.

29.2.Энэ хуулийн 29.1-д заасан төлбөрийн хэмжээг ашиглалт, үйлчилгээний зардлын хэмжээг үндэслэн сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно.

30 дугаар зүйл.Хориглох зүйл

30.1.Энэ хуулийн 26.1, 27.1, 27.2, 29.1-д заасан төлбөрөө төлөөгүй, эсхүл төлбөрийн үлдэгдэлтэй тохиолдолд тухайн орон сууц, талбай болон зогсоолын өмчлөх эрхийг шилжүүлэх, барьцаалах, түрээслэх гэрээг улсын бүртгэлд бүртгэхийг улсын бүртгэгчид, орон сууцны даатгалын нөхөн төлбөрийг олгохыг даатгагчид хориглоно.

ЗУРГАДУГААР БҮЛЭГ

Сууц өмчлөгчдийн холбоо

31 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоо

31.1.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай нэг байшинд нэг сууц өмчлөгчдийн холбоо байх бөгөөд зэрэгцэн орших хэд хэдэн байшинд өмчлөгчид нэгдэн нэг холбоо байгуулж болно.

31.2.Дундын өмчлөлийн нэг инженерийн байгууламж болон гадна орчны тохижилт бүхий амины орон сууцны нэг хотхонд нэг холбоо байх бөгөөд зэрэгцэн орших хэд хэдэн амины орон сууцны хотхон нэгдэн нэг холбоо байгуулж болно.

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

31.4.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь дараах нийтлэг чиг үүрэгтэй байна:

31.4.1.орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглахтай холбоотой дотоод журам тогтоох;

31.4.2.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг зохих ёсоор арчлах, засварлах, энэ талаар холбогдох мэргэжлийн байгууллага болон бусад этгээдтэй гэрээний үндсэн дээр хамтран ажиллах;

31.4.3.галын болон бусад гэнэтийн аюулаас хамгаалах даатгал болон өмчлөгчдийн хариуцлагын даатгалд даатгуулах арга хэмжээ авах;

31.4.4.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт үйлчилгээний зардлын нөөц сан үүсгэх;

31.4.5.санхүүгийн болон үйл ажиллагааны төлөвлөгөө гаргах, тайлагнах, холбооны гишүүдийг холбооны үйл ажиллагаа, шийдвэр гаргалтад оролцох боломж нөхцөлийг бүрдүүлэх;

31.4.6.харилцаа холбооны болон цахилгаан холболт, бусад инженерийн байгууламжид шаардлагатай техникийн холболтыг шинээр байгуулах ажлыг зохион байгуулах;

31.4.7.галын аюулгүй байдлыг хангах талаар хуульд заасан холбогдох арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх;

31.4.8.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үнэ цэнийг алдагдуулахгүй байх, өмчлөгчдийн төлсөн төлбөрийг үр ашигтай зарцуулах, ил тод тайлагнах.

31.5.Орон сууц өмчлөгчдийн холбоо нь дундын өмчлөлийн зүйлийн засвар үйлчилгээг мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх гэрээний үүрэгтэй холбоотой бусдад учруулсан гэм хорыг холбооны дүрэм, сууц өмчлөгчтэй байгуулсан гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол Иргэний хуулийн 147.6-д заасан журмын дагуу арилгана.

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

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

32 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах

32.1.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай нэг байшин, амины орон сууцны хотхонд хоёр буюу түүнээс дээш сууц өмчлөгчтэй болсон тохиолдолд сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах эрх үүснэ.

32.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурлыг тухайн барилгыг ашиглалтад оруулснаас хойш 60 хоногийн дотор өмчлөгчдийн санаачилгаар хуралдуулна.

32.3.Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурлыг энэ хуулийн 32.2-т заасан хугацаанд багтаан хуралдуулаагүй тохиолдолд харьяалах нутаг дэвсгэрийн сум, дүүргийн Засаг дарга үүсгэн байгуулах хурлыг 30 хоногийн дотор зарлан хуралдуулна.

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

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

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

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

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

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

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

33 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм

33.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд дараах зүйлийг заавал тусгана:

33.1.1.холбооны оноосон нэр, оршин байгаа газрын хаяг;

33.1.2.холбооны зорилго, үйл ажиллагааны чиглэл;

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

33.1.4.холбоо болон сууц өмчлөгчдийн эрх, үүрэг;

33.1.5.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах журам;

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

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

33.1.8.холбоог өөрчлөн байгуулах журам.

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

33.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны үлгэрчилсэн дүрмийг хууль зүйн болон орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

34 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог бүртгэх

34.1.Энэ хуульд заасны дагуу үүсгэн байгуулагдсан сууц өмчлөгчдийн холбоог аймаг, нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газарт бүртгүүлнэ.

35 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны төсөв, орлого

35.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь төсвөө гишүүд өгсөн төлбөр, хууль болон дүрэмд заасны дагуу дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бусдад ашиглуулснаас олсон орлого, бусад хуулиар хориглоогүй эх үүсвэрээс бүрдэнэ.

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

35.3.Өмчлөгч бүр дундын өмчийн эд хөрөнгийг бусдад ашиглуулснаас бий болсон үр шимээс өөрийн дангаар өмчлөх өмчийн хувьтай тэнцүү хэмжээгээр хувь хүртэх эрхтэй. Энэ хувь нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээг үндэслэн Иргэний хуулийн 147.2, 147.3-т заасан журмын дагуу холбоотой байгуулсан гэрээнд бүртгэгдсэн өмчийн хувь харьцаагаар тодорхойлогдоно.

35.4.Сууц өмчлөгчдийн холбооны төсвийг дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалтыг сайжруулахаас бусад зорилгоор зарцуулахыг хориглоно.

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

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

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

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

36.4.Гүйцэтгэх захирал энэ хуулийн 36.1-д заасан тайланг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцүүлж, тайланг батлуулна.

36.5.Гүйцэтгэх захирал холбооны эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах талаарх бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлаас тогтоосон эрхээ хэтрүүлэх буюу урвуулан ашиглах зэрэг үйл ажиллагаанаас холбоонд хохирол учруулсан бол уг хохирлыг өөрийн хувийн өмчийн эд хөрөнгөөр барагдуулна.

36.6.Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан, энэ хуулийн 36.3-т заасан аудитын дүгнэлтийг гарснаас нь хойш 14 хоногийн дотор гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулна.

36.7.Энэ хуулийн 36.6-д заасан цахим хуудсанд тавигдах нийтлэг стандарт, агуулга, ажиллуулах журмыг цахим хөгжил, харилцаа холбооны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

37 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог татан буулгах

37.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо дараах үндэслэлээр татан буугдана:

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

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

37.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоог энэ хуулийн 37.1-д зааснаас өөр үндэслэлээр татан буулгахыг хориглоно.

38 дугаар зүйл.Барилгын ажлын захиалагчаас сууц өмчлөгчдийн холбоонд хүлээлгэж өгөх баримт бичиг

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

38.1.1.орон сууцны байшингийн дэвсгэр газрын гэрчилгээ болон газрын байршлын кадастрын зураг, газрын төлбөр тооцоо нийлсэн акт, газар эзэмших, өмчлөх гэрээ, гэрчилгээ;

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

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

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

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

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

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

38.1.8.цахилгаан шатны магадлалын дүгнэлт;

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

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

38.1.11.барилга угсралтын ажлын акт;

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

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

38.1.14.барилга байгууламж, тоног төхөөрөмж, энэ хуулийн 6.3.7-д заасан шугам сүлжээг үнэ төлбөргүй шилжүүлэх тухай албан бичиг;

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

39 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага

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

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

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

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

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

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

39.2.5.холбоог өөрчлөн байгуулах, татан буулгах;

39.2.6.холбоог төрийн бус байгууллагад элсүүлэх, гишүүнээс гаргах;

39.2.7.байшин болон орцны харуул хамгаалалтын асуудал;

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

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

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

39.2.11.хууль, дүрэмд заасан бусад асуудал.

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

40 дүгээр зүйл.Бүх гишүүдийн хурал хуралдах

40.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурал ээлжит болон ээлжит бус, танхимын болон цахим, эсхүл хосолсон хэлбэртэй байна.

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

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

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

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

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

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

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

40.9.Бүх гишүүдийн хурлын товыг хурал хуралдуулахаас 14-өөс доошгүй хоногийн өмнө гишүүдэд албан ёсны цахим шуудан болон холбооны хэрэгсэл ашиглан зарлаж, хурлаар хэлэлцэх асуудлыг цахим хэлбэрээр танилцуулна.

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

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

40.12.Өмчлөгч, түүний насанд хүрсэн, иргэний эрх зүйн чадамжтай гэр бүлийн гишүүн нь бүх гишүүдийн хуралд оролцох эрхтэй байна. Холбооны гишүүн нь хэлэлцэх асуудлын талаарх саналаа санал авах хуудсаар бичгээр өгч болох бөгөөд энэ тухайгаа бүх гишүүдийн хурал эхлэхээс өмнө удирдах зөвлөлд мэдэгдсэнээр хуралд оролцсонд тооцно.

40.13.Урьдчилан өгсөн санал нь гагцхүү тухайн хуралд хүчинтэй бөгөөд бүх гишүүдийн хурал хойшилсон боловч тухайн хурлаар хэлэлцэхээр товлосон асуудал өөрчлөгдөөгүй тохиолдолд урьдчилан өгсөн санал дараагийн хуралд хүчинтэй хэвээр байна.

40.14.Өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол тухайн хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх захирал болон итгэмжлэгдэн төлөөлөгч бүх гишүүдийн хуралд оролцоно.

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

40.16.Гишүүн хуралд цахим хэлбэрээр оролцоход байршлаасаа үл хамааран дүрсээ харан нэгэн зэрэг сонсох болон ярих, санал өгөх боломжтой байхаар зохион байгуулна.

41 дүгээр зүйл.Бүх гишүүдийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болох

41.1.Бүх гишүүдийн 50-аас дээш хувь оролцсоноор хурал хүчин төгөлдөр болно.

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

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

41.4.Энэ хуулийн 41.2, 41.3-т заасан хувьд хүрээгүй бол бүх гишүүдийн хурлыг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэж, энэ хуулийн 40 дүгээр зүйлд заасны дагуу дахин хуралдуулна.

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

41.6.Хурлын үеэр гаргасан бүх шийдвэрийг бичгээр үйлдэнэ. Бичгээр гаргасан шийдвэрт хурлын дарга, нэг өмчлөгч, мөн удирдах зөвлөлийн дарга, эсхүл түүнийг өрлөж төлөөлж оролцсон этгээд гарын үсэг зурна. Бүх өмчлөгчид хурлын шийдвэртэй танилцах эрхтэй бөгөөд холбоо танилцах боломжоор хангана.

42 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл

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

42.2.Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөлийн бүрэлдэхүүнд тухайн орон сууцны байшинд байнга оршин суудаг өмчлөгч, эзэмшигч, иргэний эрх зүйн бүрэн чадамжтай хүнийг сонгоно.

42.3.Орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол тухайн хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх захирлыг сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөлийн гишүүнд нэр дэвшүүлж, энэ хуулийн 42.5-д заасан журмын дагуу сонгоно.

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

42.5.Удирдах зөвлөлийн гишүүнийг сууц өмчлөгчдийн олонхын саналаар сонгоно.

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

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

43 дугаар зүйл.Удирдах зөвлөлийн хурал

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

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

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

44 дүгээр зүйл.Удирдах зөвлөлийн чиг үүрэг

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

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

44.1.2.холбооны гүйцэтгэх захирлыг сонгох, чөлөөлөх;

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

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

44.1.5.гүйцэтгэх захирлын тайлан, төлөвлөгөөг хэлэлцэн батлах;

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

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

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

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

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

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

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

44.1.13.хууль, дүрэмд заасан бусад чиг үүрэг.

45 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны хяналтын зөвлөл

45.1.Хяналтын зөвлөл сууц өмчлөгчдийг төлөөлж сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд хяналт тавьж ажиллана.

45.2.Холбоонд хамрагдсан байшингийн тооноос хамаарч 3-аас доошгүй хүний бүрэлдэхүүнтэй, орон тооны бус Хяналтын зөвлөлийг байгуулна.

45.3.Хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн олонх оролцсоноор хяналтын зөвлөлийн хурал хүчин төгөлдөр болно.

45.4.Хуралд оролцогчдын олонхын саналаар хяналтын зөвлөлийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болно.

45.5.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглан шамшигдуулсан, үрэгдүүлсэн, бусад хэлбэрээр хохирол учруулсан гэж хяналтын зөвлөл үзвэл хохирлыг арилгуулахаар холбогдох байгууллагад хандаж шийдвэрлүүлнэ.

46 дугаар зүйл.Хяналтын зөвлөлийн чиг үүрэг

46.1.Хяналтын зөвлөл дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

46.1.1.гүйцэтгэх захирлын үйл ажиллагаанд хяналт тавих;

46.1.2.холбооны үйл ажиллагаа хууль тогтоомж болон холбооны дүрэмд нийцэж байгаа эсэхийг хянах;

46.1.3.нягтлан бодох бүртгэл хөтлөлт, тайлан, тэнцэл хууль тогтоомжийн дагуу үнэн зөв хийгдсэн эсэхийг хянах;

46.1.4.эд хөрөнгийн үнэлгээ зөв эсэхийг шалгах;

46.1.5.холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчлийг арилгуулах арга хэмжээ авах, шаардлагатай бол холбооны банканд харилцах дансыг түр хугацаагаар хааж, гүйлгээг зогсоох арга хэмжээ авах;

46.1.6.холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчлийг арилгуулах талаар шүүх болон холбогдох бусад байгууллагад хандах;

46.1.7.бүх гишүүдийн хуралд үйл ажиллагааныхаа талаар тайлагнах;

46.1.8.дүрэмд заасан бусад чиг үүрэг.

46.2.Хяналтын зөвлөлийн гишүүн шалгасан баримт бичиг, тайлан, тэнцлийн нууцыг хадгалах үүрэгтэй бөгөөд энэ нь шалгалтын баримт бичиг, тайлан, тэнцлийг сууц өмчлөгчид танилцуулахад хамаарахгүй.

47 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал

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

47.2.Гүйцэтгэх захирлаар удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүний хамаарал бүхий этгээдийг сонгохыг хориглоно.

47.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол гүйцэтгэх захирлаар тухайн холбооны гишүүн бус этгээд байж болно.

48 дугаар зүйл.Гүйцэтгэх захирлын чиг үүрэг

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

48.1.10.гүйцэтгэх захирлыг үүрэгт ажлаас нь чөлөөлсөн тухай удирдах зөвлөлийн шийдвэр гарвал уг шийдвэр гарсан өдрөөс хойш ажлын 3 хоногт багтаан холбооны тэмдэг болон бусад зүйлсийг удирдах зөвлөлд хүлээлгэн өгөх;

48.1.11.сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн бүртгэлийг хөтөлж, холбоо болон сууц өмчлөгчдийн эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлагыг тодорхойлсон гэрээ байгуулах;

48.1.12.хууль, дүрэмд заасан бусад чиг үүрэг.

ДОЛООДУГААР БҮЛЭГ **Сууц өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг,** **хүлээх хариуцлага**

49 дүгээр зүйл.Өмчлөгч

49.1.Орон сууцны зориулалттай байшинд сууц, талбай өмчлөгч, орон сууцны бус зориулалттай байшинд талбай өмчлөгч, амины орон сууцны хотхонд амины орон сууц өмчлөгч нь тухайн байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг хариуцсан сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн байна.

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

49.3.Сууц өмчлөгчдийн холбоо энэ хуулийн 49.1, 49.2-т заасан этгээдтэй холбооны гишүүний эдлэх эрх, хүлээх үүрэг, хариуцлагыг тусгасан гэрээ байгуулна.

49.4.Энэ хуулийн 49.3-т заасан гэрээний загварыг хууль зүйн болон орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран батална.

50 дугаар зүйл.Өмчлөгчийн эрх

50.1.Өмчлөгч дараах эрхтэй:

50.1.1.хууль болон бусад этгээдийн эрхтэй зөрчихгүйгээр, өөрийн дангаар өмчлөлд хамаарах зүйлээ чөлөөтэй эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах, түрээслүүлэх, бусдын халдлагаас хамгаалах эрхтэй;

50.1.2.дундын өмчлөлийн зүйлсийг хууль болон холбооноос тогтоосон журам, зориулалтын дагуу ашиглах;

50.1.3.дундын өмчлөлийн зүйлсийг ашиглах, захиран зарцуулахад өөрт оногдох хэсгээр саналын эрхтэй оролцох, тэдгээрийн үр шимээс өөрт оногдох хэмжээгээр хувь хүртэх эрхтэй;

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

50.1.5.сууц өмчлөгчдийн холбооны хуралд саналын эрхтэй оролцох, бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын тогтоол, тэмдэглэлтэй танилцах, үнэн, зөв эсэхийг хянах;

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

50.1.7.хуульд заасан бусад эрх.

51 дүгээр зүйл.Өмчлөгчийн үүрэг

51.1.Сууц өмчлөгч дараах үүрэгтэй:

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

51.1.2.дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлээ эзэмшиж, ашиглаж, хадгалж хамгаалахдаа бусад өмчлөгчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчихгүй байх, дундын өмчлөлийн зүйлсийг зохистой ашиглах;

51.1.3.сууц, сууцны бус зориулалттай хэсгийг ашиглах, түүнд засвар, өөрчлөлт, шинэчлэл хийхдээ хууль тогтоомж, норм, стандартад заасан шаардлагыг сахин биелүүлэх, бусад өмчлөгчдийн эд юмсад хохирол учруулахгүй, хууль ёсны эрх, ашиг сонирхлыг зөрчихгүй байх;

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

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

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

51.1.7.дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйлийг бусад этгээдийн ашиглалтад шилжүүлсэн тохиолдолд тухайн этгээд энэ хуулийн 51.1.2-51.1.4-т заасан үүргийг биелүүлээгүйгээс үүсэх үүргийг хамтран хариуцах;

51.1.8.энэ хуулийн 51.1.5, 51.1.6-д заасан үүргээ биелүүлээгүйгээс бусдад учруулсан гэм хорыг арилгах;

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

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

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

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

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

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

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

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

51.1.17.хуульд заасан бусад үүрэг.

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

51.3.Өмчлөгч нь энэ зүйлд заасан дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйлсийг зохистой ашиглах үүргийг өөрийн өрхийн гишүүд, дангаар өмчлөлийн орон сууцанд амьдарч байгаа бусад этгээд, үйлчилгээний талбай өмчлөгч бол тухайн талбайд ажиллаж байгаа ажилтнуудад сахиулах үүрэгтэй.

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

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

52.2.Энэ хуулийн 52.1-д заасан түрээсийн гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээ болон мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээтэй холбогдсон төлбөрийг гэрээ хүчин төгөлдөр үйлчлэх хугацаанд түрээслэгч, хөлслөгч төлнө.

52.3.Өмчлөгч нь өөрийн дангаар өмчлөлийн зүйлийг бусад этгээдийн эзэмшилд шилжүүлсэн бол энэ талаар сууц өмчлөгчдийн холбооны мэдэгдэж, бүртгэлд тэмдэглүүлнэ.

52.4.Сууц түрээслэгч, хөлслөгч болон түрээслээд өмчлөх эрхтэй сууц өмчлөгч нь энэ хуулийн 50.1-т заасан эрхийг эдэлж, 51.1.1-51.1.3, 51.1.5, 51.1.6, 51.1.8, 51.1.9, 51.1.13, 51.1.15, 51.1.16-д заасан үүргийг биелүүлнэ.

53 дугаар зүйл.Хариуцлага

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

53.2.Сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч энэ хуулийн 26.1, 27.1, 27.2, 29.1, 53.1-т заасан үүргээ хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр сайн дураар биелүүлээгүй бол хугацаа хэтэрсэн хоног тутам төлөөгүй төлбөрийн 0.5 хувьтай тэнцэх алданги төлнө.

53.3.Сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч энэ хуулийн 26.1, 27.1, 27.2, 29.1, 53.1-т заасан үүргээ хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр гурван сараас дээш хугацаанд биелүүлээгүй бол Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд заасан бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглах эрхийг үүргээ биелүүлэх хүртэл хугацаагаар хязгаарлаж болно.

53.4.Сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч энэ хуулийн 26.1, 27.1, 27.2, 29.1, 53.1-т заасан үүргээ зургаан сар хүртэл хугацаанд хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд зааснаар дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглах эрхийг үүргээ биелүүлэх хүртэл хугацаагаар хязгаарлаж болно, зургаан сараас дээш хугацаанд хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбооны хүсэлтийн дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэж, тухайн этгээдийн зээлжих зэрэглэлийг тогтооход харгалзана.

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

53.5.Сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч энэ хуулийн 26.1, 27.1, 27.2, 29.1, 53.1-т заасан үүргээ биелүүлсэн бол тухайн сууц өмчлөгчдийн холбоо, эсхүл сууц өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгчийн хүсэлт, холбогдох нотлох баримтыг үндэслэн мөн хуулийн 53.3-т заасны дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэсэн мэдээллийг 14 хоногийн дотор устгана.

53.6.Энэ хуулийн 53.2-53.4-т заасан хүндэтгэн үзэх шалтгаанд дараах тохиолдол хамаарна:

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

53.6.2.энэ хуулийн 53.6.1-д заасан эмч, эмнэлгийн байгууллагын гаргасан магадалгаагаар эмнэлэгт хэвтэн эмчлүүлж байгаа өвчтөнийг асар

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

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

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

54 дүгээр зүйл.Шүүхэд нэхэмжлэл гаргах

54.1.Энэ хуулийн 26.1, 27.1, 27.2, 29.1, 53.1-т заасан шаардлагыг сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч сайн дураар биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбоо учирсан хохирлыг арилгуулахаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргана.

НАЙМДУГААР БҮЛЭГ

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

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

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

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

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

56 дугаар зүйл.Мэргэжлийн байгууллагыг сонгон шалгаруулах

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

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

57 дугаар зүйл.Мэргэжлийн байгууллагатай гэрээ байгуулах, цуцлах

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

57.2.Энэ хуулийн 57.1-д заасан гэрээний хугацаа 5 жилээс илүүгүй байх бөгөөд харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр гэрээг тухай бүр 5 хүртэл жилийн хугацаагаар сунгаж болно.

57.3.Энэ хуулийн 57.2-т заасан тохиолдолд гэрээний хугацаа дуусахаас нэг жилээс доошгүй хугацааны өмнө сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл гэрээг сунгах шийдвэр гаргана.

57.4.Сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрээр энэ хуулийн 57.1-т заасан гэрээг цуцалж болно. Энэ тохиолдолд гэрээг цуцлах мэдэгдэл нөгөө талд хүргүүлснээс хойш 3 сарын дараа гэрээг цуцална.

57.5.Энэ хуулийн 57.1-т заасан гэрээний загварыг орон сууцны болон хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

58 дугаар зүйл. Мэргэжлийн байгууллагын чиг үүрэг

58.1. Мэргэжлийн байгууллага дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

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

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

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

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

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

58.1.5. хууль тогтоомж, дүрэмд заасан бусад чиг үүрэг.

59 дүгээр зүйл. Гэм хорыг арилгах

59.1. Энэ хуулийн 57.1-т заасан гэрээний үүрэгтэй холбоотой бусдад учруулсан гэм хорыг сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм, гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол мэргэжлийн байгууллага хариуцан арилгана.

ЕСДҮГЭЭР БҮЛЭГ Сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагааны нэгдсэн удирдлага

60 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны дээд зөвлөл

60.1. Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааг нэгдсэн удирдлагаар хангах, нийтийн орон сууцны болон үйлчилгээний барилгын засвар, арчлалт, ашиглалт, зохион байгуулалттай холбоотой асуудлыг үр дүнтэйгээр шийдвэрлэх, оршин суугчдын амьдрах орчныг сайжруулахад туслах чиг үүрэгтэй Сууц өмчлөгчдийн холбооны дээд зөвлөл /цаашид “дээд зөвлөл” гэх/ ажиллана.

60.2. Дээд зөвлөл нь энэ хуулийн дагуу байгуулагдсан сууц өмчлөгчдийн холбоодын гишүүнчлэлтэй, төрийн бус байгууллагын хэлбэрээр үйл ажиллагаагаа явуулна.

60.3. Дээд зөвлөл нь дараах чиг үүрэгтэй байна:

60.3.1. нийтийн орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлсийн ашиглалтыг сайжруулах талаар бодлого, удирдамж боловсруулах;

60.3.2. сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагааг зохицуулах дүрэм, журам боловсруулахад дэмжлэг үзүүлэх;

60.3.3. сууц өмчлөгчдийн холбоодын баримтлах үйл ажиллагааны стандарт, заавар, гарын авлага боловсруулах, тэдгээрийг хэрэгжүүлэхэд туслах, зөвлөгөө, дэмжлэг үзүүлэх;

60.3.4. сууц өмчлөгчдийн холбоодод хууль эрх зүй, санхүүгийн удирдлага, техник ашиглалтын асуудлаар зөвлөгөө өгөх;

60.3.5.сууц өмчлөгчдийн холбоодыг чадавхжуулах сургалт зохион байгуулах;

60.3.6.сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагаанд тогтмол хяналт тавих;

60.3.7.дундын өмчлөлийн зүйлд хийгдсэн засвар үйлчилгээний чанар, санхүүгийн тайлангийн үнэн зөв байдлыг шалгах;

60.3.8.холбоодын санхүүгийн ил тод байдалд хяналт тавих, ил тод байдлыг хангах зөвлөмж, сургалт зохион байгуулах;

60.3.9.орон сууцны дундын өмчлөлийн засвар үйлчилгээ, ашиглалт, холбооны үйл ажиллагааны талаар мэдээлэл солилцох платформ хөгжүүлэх;

60.3.10.сууц өмчлөгчдийн холбоодын мэдээллийн сан үүсгэх;

60.3.11.холбоодын дунд хэрэгжих орон сууцны сайжруулалт, ногоон байгууламж, эрчим хүчний хэмнэлтийн болон бусад төслүүдийг дэмжих, санхүүжилт татах;

60.3.12.төрийн болон төрийн бус байгууллага, олон улсын байгууллагуудтай хамтарч ажиллаж, туршлага солилцох;

60.3.13.сууц өмчлөгчдийн холбоодын эрх ашгийг төлөөлөх;

60.3.14.Барилгын тухай хуульд заасны дагуу энэ хуулийн үйлчлэлд хамаарах байшин ашиглалтад хүлээж авах улсын комиссын бүрэлдэхүүнд Дээд зөвлөлөөс төлөөлөл орж ажиллах.

60.4.Дээд зөвлөл нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийг сайжруулах талаар энэ хуульд заасан төрийн чиг үүргийг гэрээний үндсэн дээр эрх шилжүүлэн авч гүйцэтгэж болно.

61 дүгээр зүйл.Сум, дүүргийн Засаг даргаас тавих хяналт

61.1.Сум, дүүргийн Засаг дарга сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, дүгнэлт гаргуулна.

61.2.Энэ хуулийн 61.1-т заасан хяналт, шалгалтын тайлан, дүгнэлтийг гарснаас нь хойш 30 хоногийн дотор сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулна.

61.3.Хяналт, шалгалтаар гэмт хэргийн шинжтэй үйлдэл илэрсэн бол сум, дүүргийн Засаг дарга уг асуудлыг шалгуулахаар цагдаагийн байгууллагад шилжүүлнэ.

62 дугаар зүйл.Хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагаас тавих хяналт

62.1.Хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний болон сум, дүүргийн Засаг даргын хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд хяналт, шалгалт хийж, дүгнэлт гаргана.

62.2.Хяналт, шалгалтаар илэрсэн хууль зөрчсөн үйлдэлд Зөрчлийн тухай хуульд заасны дагуу хариуцлага хүлээлгэх ба гэмт хэргийн шинжтэй асуудлыг шалгуулахаар цагдаагийн байгууллагад шилжүүлнэ.

АРАВДУГААР БҮЛЭГ

Улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг болон аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэг

63 дугаар зүйл.Улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг

63.1.Орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат, шугам сүлжээнд их засвар хийх, эсхүл шинэчлэхэд шаардагдах зардлыг барилгын хяналт хариуцсан байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс нэг удаа санхүүжүүлж болно.

63.2.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориулан сууц өмчлөгчдийн холбоонд орон нутгийн төсвөөс хөнгөлөлттэй зээл олгож болно.

63.3.Энэ хуулийн 63.2-т заасан хөнгөлөлттэй зээл олгох, эргэн төлүүлэх, хяналт тавих журмыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал батална.

64 дүгээр зүйл. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэг

64.1. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс сууц өмчлөгчдийн холбоонд энэ хуулийн 63 дугаар зүйлд зааснаас гадна дараах хэлбэрээр дэмжлэг үзүүлнэ:

64.1.1. нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль тогтоомжийн талаар тогтмол сургалт зохион байгуулах;

64.1.2. тухайн орон сууцны байшингийн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэн дэвсгэр болон орчны газрыг газрын тухай хууль тогтоомжид заасны дагуу холбоонд тодорхой болзолтойгоор гэрээний дагуу ашиглуулах;

64.1.3. хэд хэдэн холбоонд хамаарч буй орчны газрын тохижилт, үйлчилгээг хамтран хариуцах талаарх холбооны эрх, үүрэг, хариуцлагыг гэрээнд нарийвчлан тусгаж, хэрэгжүүлэхэд нь дэмжлэг үзүүлэх, хяналт тавих;

64.1.4. дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засварт орон нутгийн төсвөөс зээл олгох, хөрөнгө оруулалт хийх хэмжээг тогтоох;

64.1.5. орон сууцны байшингийн зориулалт, төлөвлөлт, инженерийн шугам сүлжээ, үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөхөд тавих шаардлагыг тогтоох;

64.1.6. хууль тогтоомж, Засгийн газрын тогтоол, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас шийдвэрлэсэн бусад хэлбэр.

АРВАН НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ

Бусад зүйл

65 дугаар зүйл. Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага

65.1. Энэ хуулийг зөрчсөн албан тушаалтны үйлдэл гэмт хэргийн шинжгүй бол Төрийн албаны тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ.

65.2. Энэ хуулийг зөрчсөн хүн, хуулийн этгээдэд Эрүүгийн хууль, эсхүл Зөрчлийн тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ.

66 дугаар зүйл. Хууль хүчин төгөлдөр болох

66.1. Энэ хуулийг 2025 оны __ дугаар сарын __-ны өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

ГАРЫН ҮСЭГ