

ТАНИЛЦУУЛГА

Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн талаар

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль 2003 онд батлагдсан бөгөөд 2005-2024 оны хооронд 6 удаа нэмэлт, өөрчлөлт орсны 5 нь бусад хуулийг дагалдан нэр томьёо жигдлэх зорилготой бол 2005 онд хуулийн зохицуулах үндсэн харилцаанд хамаарал бүхий буюу сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэн шийдвэрлэх асуудалд “орчны газар”-тай холбоотой нэмэлт орсон байна. Энэ нь батлагдсан үеэс хойш зарчмын шинжтэй өөрчлөлт ороогүй буюу 2003 онд батлагдаж байсан агуулгаараа хэрэгжиж байгаа болно.

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 сууц өмчлөгчдийн холбоо, 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, инженерийн шугам сүлжээний ашиглалт, засвар үйлчилгээг орон сууц нийтийн аж ахуйн 124 мэргэжлийн байгууллага тус тус хариуцан ажиллаж байна.¹

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 энэ нь 2010 оноос 4.2 (10.1 дахин) их наяд төгрөгөөр, 2015 оноос 1.4 (43.7%) их наяд төгрөгөөр тус тус нэмэгдсэн², 2022 оны эхний 9 сард барилга угсралт, их засварын ажлын 38.5 хувийг орон сууцны барилга, 28.2 хувийг орон сууцны бус барилга, 30.1 хувийг инженерийн барилга, байгууламж, 3.2 хувийг их засварын ажил эзэлж, өмнөх оны мөн үеэс орон сууцны барилгын ажлын эзлэх хувь 2.4 нэгж хувиар, их засварын ажлынх 0.7 нэгж хувиар, инженерийн барилга, байгууламжийнх 1.4 нэгж хувиар тус тус өссөн бол, орон сууцны бус барилгынх 4.5 нэгж хувиар буурсан³ байна.

Дээрх үзүүлэлттэй холбоотойгоор сууц өмчлөгчдийн холбооны /цаашид “СӨХ” гэх/ тоо жил бүр нэмэгдэж, 2017 онд 1064, 2020 онд 1437, 2023 онд 1600, 2024 онд 1696 болж нэмэгдэн, инженерийн шугам сүлжээний ашиглалт, засвар үйлчилгээг орон сууц, нийтийн аж ахуйн 124 мэргэжлийн байгууллага хариуцан ажиллаж байна.

2024 оны байдлаар улсын хэмжээнд сууц өмчлөгчдийн 1696 холбоо, үүнээс 1562 нь Улаанбаатар хотод, 134 нь орон нутагт, 1062 нь СӨХ-ны дээд зөвлөлийн гишүүн болон, үйл ажиллагаа явуулж байна.

¹Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ”. 2023 он 29 дэх тал

² Үндэсний статистикийн хорооны танилцуулга, <https://downloads.1212.mn/Construction%202020.pdf>

³ Үндэсний статистикийн хорооны 2022 оны мэдээ, https://downloads.1212.mn/Construction_202_2_I-IX_mn.pdf

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

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, түүний хавсралт-1 “Улсын Их Хурлын Өргөдлийн байнгын хорооны 2017 оны хурлын тэмдэглэл”, хавсралт-2 “Нийслэлийн хэмжээнд 2018-2020 онд СӨХ-нд холбогдох иргэний хэрэг, маргааныг гурван шатны шүүхээр эцэслэн шийдвэрлэсэн шүүн таслах ажиллагааны статистик, мэдээлэл, судалгаа”, хавсралт-3 “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэлэлцүүлэгт оролцсон СӨХ-д болон иргэдийн төлөөлөлөөс бичгээр болон амаар гаргасан саналууд⁵ зэргээр практикт бий болсон нийтлэг нөхцөл байдлыг судлан үзлээ.

Дээрх хууль хэрэгжиж эхэлснээр иргэд үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхээ эдлэх нөхцөлийг 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 эерэг үр дагаврууд гарсан байна.

Гэвч СӨХ-ны үйл ажиллагаанд тулгарч байгаа хүндрэлтэй асуудлууд ч бас гарсаар байна. Тодруулбал,

- Сууц өмчлөгчид төлбөрөө бүрэн төлдөггүй, СӨХ-д НД, ХХОАТ ногдуулдаг, тогийн мөнгийг ААНБ-ын тарифаар тооцдогдоос СӨХ өрийн дарамтад ордог;
- СӨХ-ны төлбөрөө төлөхгүй байгаа айл өрх нийтийн эзэмшлийн эд зүйл хэрэглэхэд ямар нэг хориг байхгүй;
- Байраа түрээсэлж байгаа, зарж байгаа айл өрх, ААНБ СӨХ-ны төлбөрөө төлдөггүй;
- Барилгын дээвэр, гадна фасад зэрэг өндөр өртөгтэй ажлыг СӨХ хийх боломжгүй байна;
- СӨХ-д газар ашиглах эрх олгохоос өмнө барилгын компани объект барих, харуулын байрыг өмчлөх зэргээр иргэдийн эрхийг зөрчдөг;

⁴Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ.” 2023 он, 18 дахь тал

⁵ Мөн тэнд;

- Барилгын зураг төсөлд хогийн цэг болон хог тээвэрлэх асуудлыг тусгахгүй байгаагаас СӨХ тэдгээрийг гүйцээж хийдэг;
- Орон сууцны хонгил болон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөөнд үйл ажиллагаа явуулах, амьдрах зөвшөөрөл олгож байгаа нь буруу бөгөөд тэд ямар нэг үүрэг хариуцлага хүлээдэггүй, СӨХ-ны дүрэм, журмыг мөрддөггүй;
- СӨХ-д ашиглуулах ёстой орон сууцны байшингийн дундах газрыг бусдад эзэмшүүлсэн, СӨХ-орчны газаргүйгээс сууц өмчлөгчдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрх зөрчигддөг, СӨХ тэднийг хамгаалах, үйлчилгээ үзүүлэх боломжгүй болдог;
- СӨХ үйл ажиллагаа явуулах өрөөний стандарт байхгүй, ихэвчлэн харанхуй өрөө эсхүл гараашны хонгил байдаг нь СӨХ-ийн ажилчдын эрүүл ахуй, хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, стандартад нийцдэггүй;
- Хууль хэрэгжүүлэх талаар сургалт, сурталчилгаа хийхгүйгээс сууц өмчлөгчид болон СӨХ-ийн удирдлагууд үүргээ мэдэхгүй байна;
- СӨХ-үүд сууц өмчлөгчдөө тайлангаа тавьдаггүй;
- СӨХ болон Хороо ажлын уялдаатай ажиллахгүй байна. СӨХ-ийг инженерийн байгууламжийн талаар ямар ч мэдлэггүй хүмүүс хариуцаж байна;
- Сууц өмчлөгчдийн идэвх оролцоо муу, СӨХ хурлаа хийж чаддаггүй;
- СӨХДЗ-ийн гишүүн СӨХ мэдээллээр хангагдаж бусад СӨХ орхигддог;
- Шинээр ашиглалтад орж байгаа орон сууцны хорооллыг барьсан барилгын компани өөрсдөө дур мэдэн СӨХ байгуулж, төлбөр нэхдэг;
- СӨХ хуулийн этгээдийн эрхгүй байгаа нь шүүхэд хандах эрхгүй болох эрсдэлтэй байдаг;
- Дүүргийн Засаг дарга СӨХ-ийг бүртгэж, гэрчилгээ олгож байгаа боловч явцын дундах өөрчлөлтийг бүртгэхгүйгээс маргаан их гарч байна;
- СӨХ-ийн эрх барих дээд байгууллага нь Гүйцэтгэх захиралд мэдэгдэхгүйгээр СӨХ-ийн данс хаалгадаг, хувийн дансаараа гүйлгээ хийдэг зөрчил гарч байна;
- СӨХ-ийн тамга, тэмдэг түших журам нь тодорхойгүй, түүнийг зохицуулах шаардлагатай;
- Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл тодорхойгүйгээс маргаан гардаг гэх мэтээр⁶ хуулийг хэрэгжүүлэхэд сөрөг үр дагаврууд гардаг, цаашид ч энэхүү маргаан үргэлжилсээр байх тул дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрх, арчлалт, засвар, үйлчилгээ, удирдлага зохион байгуулалттай холбоотой харилцааг улам бүр

⁶ Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ.” 2023 он, 9-17 дахь тал.

нарийвчлан зохицуулах, ингэхдээ, өнгөрсөн хугацаанд хууль хэрэгжсэн туршлага, бусад орны ижил жишиг зэргийг харгалзан хуулийн төслийг шинэчлэн боловсруулах хэрэгцээ, шаардлагыг үүсгэж байна.

2003 онд батлагдсан Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.3-т “Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь ... “хуулийн этгээдийн эрхгүй” гэж, мөн хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.7-д “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол холбоо нь гишүүдийн хүлээх үүргийг, гишүүд нь холбооны хүлээх үүргийг хариуцахгүй” гэж заасан. Гэвч практик дээр СӨХ үйл ажиллагаагаа явуулах хүрээнд бусадтай байгуулсан гэрээ, үйл ажиллагааны алдаа, хариуцлагагүй байдлын улмаас сууц өмчлөгчид болон гуравдагч этгээдэд гэм хор учирсан тохиолдлууд багагүй гарч байгаа бөгөөд эдгээр хэрэг маргаанаас учирсан хохирлын хэмжээ хэдэн зуугаас хэдэн саяын хэмжээнд тоологдох боломжтой болоод байна. СӨХ нь нэгэнт үүргийн эрх зүйн харилцаанд оролцох эрх зүйн чадвартай бол уг субъектын үйлдлээс гарах үр дагаврыг хэн нэгэн этгээд хариуцан арилгах механизмыг хуульд суулгах шаардлагатай.

Түүнчлэн дээрх хууль нь зөвхөн нийтийн зориулалттай орон сууц дахь орон сууц, түүнийг дагасан бусад дундын өмчлөлтэй холбоотой харилцааг зохицуулахаар заасан боловч бодит байдал дээр орон сууцны суурийн болон доод давхарт аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулах зориулалтын талбайгүй боловч нэг давхрыг засаж өөрчлөн сууцны бус зориулалтаар ашигладаг, нийтийн зориулалттай орон сууцанд анхнаасаа сууцны бус арилжааны зориулалттай хэсэг төлөвлөж ашиглалтад оруулж, өмчлөх эрхийг баталгаажуулдаг, дундын өмчлөлийн инженерийн байгууламж бүхий амины орон сууцны хороолол, хотхон баригдсан, түрээслээд өмчлүүлэх төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд баригдсан орон сууцны байшин зэрэг нийтийн орон сууцнаас гадна дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө бүхий барилга байгууламжийн олон хэлбэр, төрөл үүссэн байгааг одоо үйлчилж байгаа хуулиар зохицуулах боломжгүй байна.

Тодруулбал, нийтийн зориулалттай өмчлөх эрхийн зохицуулалт, концепц нь арилжааны зорилготой барилга байшинд хэд хэдэн этгээд дангаар өмчлөх талбай үүссэнтэй холбоотой харилцаанд нэгэн адил үйлчлэх онцлогтой бөгөөд ХБНГУ-ын Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрхийн тухай хууль нь дээрх агуулгаар өргөн хүрээг хамрахаар бүтээгдсэн онцлогтой. Монгол Улсын хувьд албан газрын зориулалттай, үйлчилгээний талбай бүхий нэг барилга байгууламжид олон этгээд өмчлөх эрх үүссэнтэй холбоотой харилцааг ямар эрх зүйн харилцаа гэж ойлгон ямар хууль тогтоомжоор зохицуулж байгаа нь өнөөдрийг хүртэл тодорхойгүй бөгөөд ийнхүү зохицуулалтгүй байдал нь энэ харилцааны явцад бусдын эрх ашиг зөрчигдөх нөхцөлийг бүрдүүлэхээр үр дагавартай байгаа талаар⁷ эрдэмтэн, судлаачдын бүтээлд санал дэвшүүлсэн байна.

Мөн түүнчлэн, сүүлийн жилүүдэд агаар, хөрсний бохирдлыг шийдвэрлэх зорилгоор гэр хорооллын айл өрхийг инженерийн байгууламжтай холбож байгааг энэ хөрөнгө нь хэний өмч болох, түүний арчлалт, хамгаалалт, засвар үйлчилгээг хэн хариуцах нь ч тодорхойгүй байдалтай байгаа нь ч анхаарал татаж байгааг дурдах нь зүйтэй.

Хуулийн төслийг Барилга, хот байгуулалтын яамны захиалгаар хийлгэсэн “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ”, судалгааны тайлан 2021 он, Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын захиалгаар “Өмгөөллийн Сентрал консалтинг” ХХН-ийн Зөвлөх багийн хийсэн “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны

⁷ Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрх ба сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал” Н.Баярмаа Хууль зүйн ухааны доктор, <https://legaldata.mn/buteel/pdf?id=829>, 13 дахь тал;

байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” /Хавсралт-1 “Монгол Улсын Их Хурлын 2017 оны хаврын ээлжит чуулганы Өргөдлийн байнгын хорооны 4 дүгээр сарын 12-ны өдрийн хуралдааны тэмдэглэл”, Хавсралт-2 “Шүүхийн практик”, Хавсралт-3 “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” хуулийн хэлэлцүүлгийн тэмдэглэл” 2023 он, Хууль зүй, дотоод хэргийн яамны захиалгаар хийсэн “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ”, мөн тус яамны захиалгаар Хууль зүйн үндэсний хүрээлэн “Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн үр нөлөөний үнэлгээ” судалгааны тайлан 2024 оны 4 дүгээр сар, бусад онолын бүтээл, өөрийн орны эрх зүйн суурь зарчим, бусад улсын жишгийг харгалзан үзсэн болно.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслөөр одоо зохицуулж байгаа харилцааг өргөжүүлэн орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежментийг зохистойгоор удирдах, түүнтэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулах замаар иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах болон өмчлөх эрхийг хангах зорилгоор хуулийн төслийг боловсрууллаа.

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 Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл нь 11 бүлэг, 66 зүйлтэйгээр боловсруулагдсан бөгөөд хуулийн төслийн зохицуулалтыг бүлэг тус бүрээр дэлгэрэнгүй танилцуулья.

Нэгдүгээр бүлэг. Нийтлэг үндэслэл

Хуулийн зорилт, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ, зохицуулалтад хамаарахгүй харилцаа, хуульд хэрэглэгдэх нэр томъёо, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаар баримтлах зарчим зэрэг нийтлэг, зарчмын шинжтэй, материаллаг зохицуулалтыг нэгдүгээр бүлэгт заасан болно. Хуулийн төслөөр зохицуулах харилцаа өргөжиж байгаатай холбоотойгоор “амины орон сууц”, “орон сууцны бус зориулалттай байшин”, “түрээслээд өмчлөх эрхтэй сууц эзэмшигч”, “орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбай өмчлөгч” зэрэг нэр томъёог шинээр тодорхойлов. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежментийг сайжруулах, хууль хэрэглээг нэг мөр болгоход туслах зорилгоор хуулиар зохицуулах харилцаанд баримтлах суурь зарчмыг тодорхойллоо.

Хоёрдугаар бүлэг.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө

Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах зүйлсийг тодорхойлсон бөгөөд энэ нь Иргэний хуульд заасантай нийцэж байгаа болно. Хуулийн төслийн 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 байх үндсэн зарчмыг тодорхойлж өгснөөр дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дур мэдэн нийтийн зориулалтыг хязгаарлан өөрийн эзэмшилд авдаг байдлыг таслан зогсоох, бусад өмчлөгчдийн эрхийг хамгаалах баталгаа болох юм.

Амины орон сууцны тухайд дундын өмчлөлийн зүйл нь нийтийн зориулалттай орон сууцнаас ялгаатай буюу нийтийн зориулалттай орон сууцанд байдаг зарим дундын өмчлөлийн зүйлс амины орон сууцанд байхгүй тул үүнийг төсөлд ялгаж тусгасан болно. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тухайн байшин дахь дангаар өмчлөлийн сууц, үйлчилгээний талбай, бусад дангаар өмчлөлд хамаарах хэсгээс тусад нь Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн тухай хуульд заасан журмын дагуу бүртгэхээр тусгалаа.

Гуравдугаар бүлэг.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших, ашиглах

Энэ бүлэгт 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 СӨХ-ны өрөө, орон сууцны байшингийн цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ, орон сууцны байшинд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, гадна орчны тохижилт, ашиглалт, орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын хийц, бүтээц, өнгө болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөх журмын тухай тусгасан.

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

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

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

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

Улсын болон орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгө оруулалтаар тухайн барилга, түүний орчны газарт тодорхой эд хөрөнгө бий болох тохиолдол байдаг бөгөөд үүнийг хэрхэх талаар зохицуулаагүй байгаа нь эд хөрөнгө

эзэнгүйдэх, зарим этгээд дур мэдэн завших зэрэг эрсдэлийг үүсгэдэг тул ийнхүү үүссэн хөрөнгийг тухайн байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд бүртгэх, үүнтэй холбоотой гэрээ байгуулах журмыг зааж өглөө.

СӨХ 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 эрхтэй байхаар зааж өгснөөр эд хөрөнгийг эргэлтэд оруулах, үүнээс бий болсон үр шимийг хүртэх, ингэснээр хөрөнгийн үнэ цэнэ нэмэгдэх зэрэг ач холбогдолтой болно. Харин байшингийн ус, дулаан, цахилгаанаар хангагдах, түүнтэй холбоотой засвар үйлчилгээг тогтмол хийж байх зорилгоор сууцны бус зориулалттай техникийн өрөөг хүн, хуулийн этгээдэд эзэмшүүлж, ашиглуулахыг хориглож, мэргэжлийн байгууллага үйл ажиллагаагаа хэвийн явуулах нөхцөлийг бүрдүүлэв.

Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийг хэрэгжүүлэх, засвар, арчлалт, хамгаалалтыг хариуцах СӨХ-ийн ажиллах орчин нөхцөлийн асуудал хүндрэлтэй байгааг шийдвэрлэх зорилгоор тухайн байшин нь СӨХ байрлаж, үйл ажиллагаа явуулахад зориулсан өрөөтэй байх, өрөөнд СӨХ-ноос өөр хүн, хуулийн этгээд байрлаж, үйл ажиллагаа явуулахгүй байх болон барилгын ажлын захиалагч, зураг төсөл зохиогч, гүйцэтгэгч нь уг өрөөг орон сууцны байшингийн доод болон дээврийн хонгилд төлөвлөх, байгуулахыг хориглосон зохицуулалтыг тусгаж өгсөн.

Улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр 2006-2011 онд 253, 2012-2020 онд 142, 2006-2020 онд нийт 395 цахилгаан шатанд их засвар хийгдсэн болон шинэчилсэн бөгөөд цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээний асуудал нь тулгамдсан хэвээр байгаа тул СӨХ орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээний талаар дараах шаардлагыг заалаа.

Түүнчлэн зохицуулалтгүй байгаа нэг төрлийн харилцаа бол сууц өмчлөгч нь орон сууцны байшин, сууц, орчны газарт гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх тухай асуудал юм. Иймд сууц өмчлөгч нь орон сууцны байшин, сууц, орчны газарт гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, асран хамгаалах бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө болон орчны газрын цэвэрлэгээ, үйлчилгээтэй холбогдсон нэмэлт төлбөр төлдөг байх, тэжээвэр амьтан тэжээх, асран хамгаалахтай холбогдсон харилцааг Гэрийн тэжээвэр амьтны тухай хуулиар нарийвчлан зохицуулахаар тусгалаа.

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, хогийн цэг зэрэг гадна орчны тохижилтыг холбогдох хууль, дүрэм журамд заасан стандартын дагуу байгуулах бөгөөд тэдгээрийн ашиглалтыг сайжруулах хүрээнд СӨХ 14 хоног тутам үзлэг, шалгалт хийж, арчлалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээг хариуцах, түүнчлэн СӨХ, түүний гишүүд авто зогсоолын анхны төлөвлөлтийг өөрчлөхийг хориглохоос гадна СӨХ-ны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол сууц өмчлөгч, эзэмшигчээс бусад этгээд орон сууцны байшингийн ил авто зогсоолд тээврийн хэрэгслээ 3 болон түүнээс дээш хоног зөвшөөрөлгүй байрлуулсан тохиолдолд тээврийн хэрэгслийг зохих журмын дагуу зөөж, шилжүүлэх арга хэмжээг авахаар тус тус зохицуулсан.

Орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх асуудлыг аймаг, нийслэлийн Ерөнхий архитектор шийдвэрлэнэ. СӨХ орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх саналаа уг байшин байршиж байгаа аймаг, нийслэлийн Ерөнхий архитекторт хүргүүлэх, дундын өмчлөлийн зарим эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг анхны зураг

төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөхийг хориглох болон зориулалтыг өөрчлөх боломжгүй хэсгийг ялгаж томьёолов.

Дөрөвдүгээр бүлэг.Орон сууцны байшингийн орчны газар

Орон сууцны байшингийн орчны болон дэвсгэр газрын асуудал нь ихээхэн маргаан дагуулсан бөгөөд эрх зүйн хувьд боловсронгуй болгож шийдвэрлэх шаардлагатай асуудлын нэг юм. Гэвч энэ асуудал газрын харилцааг зохицуулсан суурь хуулийн үзэл баримтлалд эхлээд тусгалаа олох шаардлагатай тул орчны газрыг ашиглах гэрээг СӨХ нь өмчлөгчдийг төлөөлж газрын албатай байгуулж ажиллахаар зохицууллаа.

Орон сууцны байшингийн орчны газар, түүнийг СӨХ-нд шилжүүлэх журам, орчны газрын төлөвлөлт, орчны газрын ашиглах гэрээ, тохижилт, арчилгаа, хамгаалалт, цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, хориглох зүйл болон орчны газрыг хууль бус барилга байгууламжаас чөлөөлөх журмын тухай заасан.

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

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

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

Орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигч нь тухайн барилга ашиглалтад орсноос хойш 3 сарын дотор газар эзэмших гэрээг цуцлах, газар ашиглах эрхийг холбогдох СӨХ-нд шилжүүлэх хүсэлтээ аймаг, нийслэлийн Засаг даргад гаргана. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга газар эзэмших гэрээг цуцлах, газар ашиглах эрхийг өмчлөгчдийг төлөөлж холбогдох СӨХ-нд шилжүүлэх хүсэлтийг хүлээн аваад 30 хоногийн дотор орчны газрыг ашиглах эрхийг холбогдох СӨХ-нд олгоно. Орчны газрыг ашиглах эрхийг өмчлөгчдийг төлөөлүүлэн СӨХ-д олгохтой холбогдсон харилцааг Газрын тухай хуулиар нарийвчлан зохицуулах орон сууцны байшингийн орчны газрыг тохижуулах, арчлах, цэвэрлэх, хамгаалах үүргийг СӨХ хариуцахаар тусгалаа.

Тавдугаар бүлэг. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, тэдгээрийн зардлыг хуваарилах

Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн засвар, үйлчилгээ, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлын хэмжээ, төлөх журам, орон сууцны байшингийн дундын ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийг төлөх, байшингийн хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг төлөх журам, хориглох зүйлийн тухай заасан. СӨХ-ийн төлбөр гэдэг нь ямар зардлуудыг санхүүжүүлэх зорилготой байдаг талаар тусгаж, энэхүү төлбөрийг хэт өндөр, эсхүл хэт багаар тогтоох нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглалтад хамааралтай тул холбогдох байгууллагаас баталсан итгэлцүүрийг ашиглан баталдаг байхаар тусгалаа.

Түүнчлэн СӨХ-ны төлбөрийн тодорхой хувь нь их засвар, бусад их хэмжээний зардлыг санхүүжүүлэх зорилгоор нөөц хөрөнгийг хуримтлуулах нэгдсэн санд төвлөрдөг байх, үүнийг байршуулах, зарцуулах, тайлагнах журам тодорхой байхаар төсөлд тусгалаа.

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

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

Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд шаардлагатай, нэг гишүүний сар бүр төлөх төлбөрийн хэмжээг СӨХ-ны бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно. 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 өмчлөгчид хувааж төлнө.

Цаашлаад сууц өмчлөгч нь Иргэний хуулийн 147.1 дэх хэсэгт дурдсанаар дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг СӨХ-нд тус тус төлнө. Практикт СӨХ-ны сар бүрийн хураамжийн хэмжээ 10,000-2,000,000 хүртэлх төгрөгийн хэмжээнд байх боловч төлбөрийг дураараа нэмэх, эсхүл зардлаа санхүүжүүлж чадахгүй хэмжээний төлбөртэй байх зэрэг асуудал практикт үүсдэг.

Иргэний хуулийн 147.2-т “Орон сууцны цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууц хоорондын талбай болон тагт, сууцны доторх дундын ашиглалтын талбай, орцны хаалга, довжоо, цонх, хог зайлуулах хоолойн засвар үйлчилгээтэй холбогдсон, түүнчлэн өөр нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд сууц өмчлөгчдийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо уг зардлыг тухайн орон сууцны нийт сууцны тоонд хуваана” гэж заасан боловч практикт дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг сууц өмчлөгчид хуваан төлүүлэх өөр өөр (зарим СӨХ нийт зардлыг сууц өмчлөгчдийн тоонд хувааж байхад зарим нь тухайн сууц өмчлөгчийн сууцны талбайн хэмжээтэй харьцуулан тогтоодог) арга зүйг СӨХ-д хэрэглэж байна. Хуулийн төслийн 26.5 дахь хэсэгт орон сууцны байшингийн нэг буюу хэд хэдэн сууцанд хамаарах дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө /инженерийн шугам сүлжээ, салхижуулалтын хоолой, давхрын хаалга болон бусад тоног төхөөрөмж гэх мэт/-ийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг тухайн эд хөрөнгийг ашиглаж байгаа сууц өмчлөгчид хувааж төлнө гэж заасан нь Иргэний хуулийн холбогдох зохицуулалттай нийцэж байх боловч “тухайн эд хөрөнгийг ашиглаж байгаа сууц өмчлөгч”-ийг тогтоох нь практикт хүндрэл үүсгэж болзошгүй.

Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг дараах тохиолдолд доор дурдсан сууц өмчлөгчдөөр бусад сууц өмчлөгчдөөс илүү өндөр хэмжээгээр төлүүлж болох бөгөөд ийнхүү төлөх хэмжээг бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно. Сууц өмчлөгч өөрийн сууцыг ашиглаагүй /амьдраагүй/, бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулаагүй тохиолдолд цахилгаан болон явган хүний шат ашигласны зардлын төлбөрөөс чөлөөлөгдөхөөр заав.

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

Орон сууцны байшингийн дундын ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийг СӨХ төлөхдөө Эрчим хүчний зохицуулах хорооноос баталсан айл өрхөд борлуулах цахилгааны тарифаар тооцохоор заалаа. Орон сууцны байшингийн хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг тухайн зогсоолын өмчлөгч төлөх зэрэг төлбөр төлөхтэй холбоотой үндсэн хуваарилалтыг зааж өгөв.

Зургадугаар бүлэг. Сууц өмчлөгчдийн холбоо

Энэ бүлэгт СӨХ, түүнийг үүсгэн байгуулах, татан буулгах журам, СӨХ-ны дүрэм, холбоог бүртгэх, холбооны төсөв, орлого, барилгын ажлын захиалагчаас СӨХ-нд хүлээлгэж өгөх баримт бичиг холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан болон хориглох зүйл, СӨХ-ны эрх барих дээд байгууллага, бүх гишүүдийн хурал хуралдах, хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болох, СӨХ-ны удирдах зөвлөл, гүйцэтгэх захирал, хяналтын зөвлөл, тэдгээрийн чиг үүргийн талаар тус тус нарийвчлан тусгасан.

Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай нэг байшинд нэг СӨХ байх бөгөөд зэрэгцэн орших хэд хэдэн орон сууцны байшин дахь өмчлөгчид нэгдэн нэг холбоо байгуулж болно. 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. Орон сууцны зориулалттай байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч нь СӨХ-ны гишүүн байхаар зааснаар шүүхийн практикт янз бүрээр шийдэж буй асуудлыг нэг мөр болгох, зохицуулалт юм

СӨХ-ны үндсэн чиг үүрэгт хамаарах асуудал түүний удирдах дээд байгууллага хуралдах журам, өмчлөгч, эзэмшигчдийн СӨХ-ны үйл ажиллагаанд оролцох оролцоог нэмэгдүүлэх зорилгоор цахим байдлаар СӨХ-ны үйл ажиллагаанд оролцох боломж, нөхцөлийг хангах зэрэг онцлог зохицуулалт тусгалаа. Мөн шинээр ашиглалтад орсон барилгад СӨХ байгуулах журам, хугацаа, өмчлөгч этгээдүүд байгуулж чадаагүй тохиолдолд орон нутгийн засаг захиргааны байгууллагаас оролцох журмыг зааснаар дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө эзэнгүйдэхгүй байх нөхцөлийг хангахад чиглэгдсэн зохицуулалт юм.

Орон сууцны байшинг барьж ашиглалтад оруулсан хүн, хуулийн этгээд, тэдгээрийн хамаарал бүхий этгээд СӨХ байгуулж ажиллуулахыг хориглосноор СӨХ-г ашгийн зорилгоор ажиллуулж байгаа явдал зогсоно гэж үзэж байна. Иймд барилгын компани нь барилгыг ашиглалтад оруулснаас хойш тодорхой хугацааны дотор барилгатай холбоотой холбогдох баримт бичиг, эд хөрөнгийг СӨХ-д хүлээлгэн өгөх, барилга зүгшрүүлэх хугацаанд СӨХ-той хамтран ажиллах талаар тусгалаа.

Судалгаагаар СӨХ-ны захирлууд нэгдмэл сонирхолтой хүнийг буюу өөрийн хамаатан садныг ихэвчлэн СӨХ-ны Удирдах болон Хяналтын зөвлөлд ажиллуулдаг, Удирдах зөвлөл, Хяналтын зөвлөлийг бүх гишүүдийн хурлаар томилдоггүй зэрэг зөрчлүүд илэрсэн.⁸ Иймээс төсөлд СӨХ удирдах зөвлөлийн бүрэлдэхүүнд тухайн орон сууцны байшинд байнга оршин суудаг өмчлөгч, эзэмшигч, иргэний эрх зүйн бүрэн чадамжтай хүнийг сонгоно гэж, удирдах зөвлөлийн гишүүнийг сууц өмчлөгчдийн олонхын саналаар сонгоно гэж тус тус заасан нь дурдсан асуудлыг шийдвэрлэхэд ач холбогдолтой гэж үзэж байна.

Мөн энэ бүлэгт СӨХ-ны Хяналтын зөвлөл, түүний чиг үүргийг заасан. Хяналтын зөвлөл нь сууц өмчлөгчдийг төлөөлж СӨХ-ны үйл ажиллагаанд хяналт тавьж ажиллана. Холбоонд хамрагдсан байшингийн тооноос хамаарч 3-аас доошгүй хүний бүрэлдэхүүнтэй, орон тооны бус хяналтын зөвлөлийг байгуулна. Хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн олонх нь оролцсоноор хяналтын зөвлөлийн хурал хүчин төгөлдөр болно. Хуралд оролцогчдын олонхын саналаар хяналтын зөвлөлийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болно. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглан шамшигдуулсан, үрэгдүүлсэн, бусад хэлбэрээр хохирол учруулсан гэж хяналтын зөвлөл үзвэл хохирлыг арилгуулахаар шүүх, цагдаагийн байгууллагад хандаж шийдвэрлүүлнэ.

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

Энэ бүлэгт өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгчийн өмчлөлд байгаа сууц, үйлчилгээний

⁸Барилга, хот байгуулалтын яам “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ”, Судалгааны тайлан, УБ, 2021

талбайг түрээслэх, хөлслөх тохиолдолд үүсэх эрх, үүрэг, хариуцлага, шүүхэд нэхэмжлэл гаргах асуудлыг зохицуулсан.

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 СӨХ-ны гишүүн байна. Харин орон сууцны байшинд төрийн болон орон нутгийн өмчийн сууц байгаа бол өмчлөгчийн эрх бүхий байгууллагаас томилсон төлөөлөгч СӨХ-ны гишүүн байх бөгөөд тэдгээртэй СӨХ нь холбооны гишүүний эдлэх эрх, хүлээх үүрэг, хариуцлагыг тусгасан гэрээг байгуулж, гэрээний загварыг хууль зүйн болон орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран батлахаар тусгалаа.

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

Түүнчлэн өмчлөгч нь энэ хуульд 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 байхаар заасан.

Сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч нь өөрийн өмчлөлийн сууц болон үйлчилгээний талбайг бусдад түрээслэх, хөлслөх бол дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй болон мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээтэй холбогдсон төлбөрийг өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгчийн хэн нь хариуцан төлөхийг түрээсийн гэрээнд тодорхой тусгана. Тус түрээсийн гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээ болон мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээтэй холбогдсон төлбөрийг түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр үйлчлэх хугацаанд түрээслэгч, хөлслөгч төлнө. Өмчлөгч нь өөрийн дангаар өмчлөлийн зүйлийг бусад этгээдийн эзэмшилд шилжүүлсэн бол энэ талаар СӨХ-нд мэдэгдэж, бүртгэлд тэмдэглүүлж байх ингэснээр дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээтэй холбоотой зардлыг төлдөг байдал буурна гэж үзэж байна.

Сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч дундын хөрөнгийн засвар, арчлалт, үйлчилгээний зардал төлөх үүргээ үүргээ хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр сайн дураар биелүүлээгүй бол хугацаа хэтэрсэн хоног тутам төлөөгүй төлбөрийн 0.5 хувьтай тэнцэх алданги төлөх, зургаан сараас дээш хугацаанд хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр биелүүлээгүй бол СӨХ-ны хүсэлтийн дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэж, тухайн этгээдийн зээлжих зэрэглэлийг тогтооход харгалзан үздэг болох зохицуулалтыг тусгав.

Дээр дурдсан хүндэтгэн үзэх шалтгаан гэдэгт эмнэлгийн өвчтөний гар картад бичигдсэн бөгөөд лаборатори болон багажийн шинжилгээгээр эмчлүүлэх шаардлагатай нь нотлогдож, эмч, эмнэлгийн байгууллагын гаргасан магадалгаагаар эмнэлэгт хэвтэн эмчлүүлж байгаа болон эмч, эмнэлгийн байгууллагын гаргасан магадалгаагаар эмнэлэгт хэвтэн эмчлүүлж байгаа өвчтөнийг асарсан, хуульд заасан эрх бүхий этгээдийн зарласан нийтийг хамарсан дайчилгаанд хамрагдсан, хуульд заасан эрх бүхий этгээдийн зарласан нийтийг хамарсан аюулт халдварт өвчний улмаас хорио цээр тогтоосон бүсэд хоригдсон, хуульд заасан эрх бүхий этгээдээс албан ёсоор зарласныг нотолсон галын болон байгалийн гэнэтийн аюул, эсхүл давагдашгүй хүчин зүйл /усны үер, ган, зуд, аюултай цасан болон шороон шуурга, газар хөдлөлт/ гэсэн тохиолдлыг хамруулж ойлгохоор тусгасан болно.

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 гаргахаар тусгалаа.

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

Энэ бүлэгт Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээг мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх, мэргэжлийн байгууллагыг сонгон шалгаруулах, түүнтэй гэрээ байгуулах, цуцлах, мэргэжлийн байгууллагын чиг үүрэг, гэм хорыг арилгах талаар зохицуулсан.

СӨХ нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлж болно. Мэргэжлийн байгууллага нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээ үзүүлэх тусгай зөвшөөрөлтэй хуулийн этгээд байна. СӨХ нь мэргэжлийн байгууллагыг нээлттэй сонгон шалгаруулалтын үндсэн дээр чөлөөтэй сонгоно. Мэргэжлийн байгууллагад тавих шаардлага, гэрээ байгуулах хугацаа, сонгон шалгаруулалт явуулах журмыг СӨХ-ны Удирдах зөвлөл батална. Энэ хуульд заасны дагуу сонгон шалгаруулсан мэргэжлийн байгууллагатай СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал гэрээ байгуулна. Гэрээний загварыг орон сууцны болон хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран батална.

Мэргэжлийн байгууллага нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд гэрээний дагуу засвар, үйлчилгээ хийсэн тохиолдолд зардлыг холбооноос тухай бүр төлүүлэх, цэвэр, бохир ус, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбооны зэрэг үйлчилгээг хэрэглэгч хүртэл хариуцах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн хэвийн ажиллагаанд байнгын хяналт тавьж, хэвийн ажиллагааг хангах үүднээс СӨХ-той хамтран жилд 2-оос доошгүй удаа урьдчилан сэргийлэх үзлэг явуулж, дүгнэлт гарган шаардлагатай арга хэмжээ авах ажлыг зохион байгуулах, орон сууцны инженерийн гадна шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээг тогтоосон хугацаанд хийж, ашиглалтын хэвийн үйл ажиллагааг хангах зэрэг чиг үүргийг хэрэгжүүлэхээр тусгалаа.

Есдүгээр бүлэг.СӨХ-ны үйл ажиллагааны нэгдсэн удирдлага

Хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээгээр гарсан дүгнэлт болон бусад нөхцөл байдлаас харахад СӨХ-ийн үйл ажиллагааны талаарх нэгдсэн удирдлага, зохион байгуулалт байхгүй байгаа нь нэг талаар СӨХ-г дур зоргоор авирлах, өмчлөх эрх хохирох, нөгөө талаар өмчлөгч нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаар хүлээсэн үүргээ биелүүлэхгүй байх, зарим талаар ийм үүрэгтэй гэдгээ ч ухамсарлахгүй байх байдалд хүргэсэн томоохон шалтгаануудын нэг гэж үзэж болохоор байна.

СӨХ-ийн бүртгэлийн асуудал дүүрэг дээр явагддаг, үйл ажиллагаанд нь хяналт тавих этгээд байдаггүй, нийслэлийн эрхлэх асуудлын чиг үүрэгт хамаардаг боловч яг оновчтой нэгдсэн удирдлага байдаггүй зэрэг зөрчил дутагдал илэрдэг. Иймд СӨХ-ны үйл ажиллагааг нэгдсэн удирдлагаар хангах, тэдгээрийн үйл ажиллагаанд зөвлөн туслах, дундын өмчлөлийн менежментийг сайжруулах зорилгоор одоо үйл ажиллагаа явуулж байгаа 1200 гаруй СӨХ-ийн гишүүнчлэл бүхий СӨХ-ны дээд зөвлөлийг энэ талаарх мэргэжлийн үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлэх, хяналт тавих чиг үүрэгтэй

байхаар, түүнчлэн сум, дүүргийн Засаг дарга болон Хэрэглэгчийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагаас тавих хяналт тавих эрхтэй байх талаар энэ бүлэгт тусгалаа.

СӨХ-ны 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 СӨХ-ны дээд зөвлөл СӨХ-дын гишүүнчлэлтэй, төрийн бус байгууллагын хэлбэрээр үйл ажиллагаагаа явуулахаар тусгасан бөгөөд дээд зөвлөл нь дараах чиг үүрэгтэй байхаар заалаа.

-нийтийн орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлсийн ашиглалтыг сайжруулах талаар бодлого, удирдамж боловсруулах,

-СӨХ-дын үйл ажиллагааг зохицуулах дүрэм, журам боловсруулахад дэмжлэг үзүүлэх,

-СӨХ-дын баримтлах үйл ажиллагааны стандарт, заавар, гарын авлага боловсруулах, тэдгээрийг хэрэгжүүлэхэд туслах, зөвлөгөө, дэмжлэг үзүүлэх,

-СӨХ-дод хууль эрх зүй, санхүүгийн удирдлага, техник ашиглалтын асуудлаар зөвлөгөө өгөх,

-СӨХ-дыг чадавхжуулах сургалт зохион байгуулах,

-СӨХ-дын үйл ажиллагаанд тогтмол хяналт тавих,

-дундын өмчлөлийн зүйлд хийгдсэн засвар үйлчилгээний чанар, санхүүгийн тайлангийн үнэн зөв байдлыг шалгах,

-холбоодын санхүүгийн ил тод байдалд хяналт тавих, ил тод байдлыг хангахад зөвлөмж, сургалт зохион байгуулах,

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

-СӨХ-дын мэдээллийн сан үүсгэх,

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

-төрийн болон төрийн бус байгууллага, олон улсын байгууллагуудтай хамтарч ажиллаж, туршлага солилцох,

-СӨХ-дын эрх ашгийг төлөөлөх зэрэг чиг үүрэгтэй байхаар тусгав.

Түүнчлэн Барилгын тухай хуульд заасны дагуу энэ хуулийн үйлчлэлд хамаарах байшинг ашиглалтад хүлээж авах улсын комиссын бүрэлдэхүүнд Дээд зөвлөлөөс төлөөлөл орж ажиллах болон шаардлагатай бол Дээд зөвлөл нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийг сайжруулах талаар энэ хуульд заасан төрийн чиг үүргийг гэрээний үндсэн дээр эрх шилжүүлэн авч гүйцэтгэж болох тухай зохицуулалт тусгав.

Мөн энэ бүлэгт Сум, дүүргийн Засаг дарга болон Хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагаас тавих хяналтын асуудлыг тусгасан.

Сум, дүүргийн Засаг дарга сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, дүгнэлт гаргуулах бөгөөд дүгнэлт гарснаас нь хойш 30 хоногийн дотор сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулна. Хяналт, шалгалтаар гэмт хэргийн шинжтэй үйлдэл илэрсэн бол сум, дүүргийн Засаг дарга уг асуудлыг шалгуулахаар цагдаагийн байгууллагад шилжүүлнэ.

Харин 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 гаргах бөгөөд хяналт, шалгалтаар илэрсэн хууль зөрчсөн үйлдэлд Зөрчлийн тухай

хуульд заасны дагуу хариуцлага хүлээлгэх ба гэмт хэргийн шинжтэй асуудлыг шалгуулахаар цагдаагийн байгууллагад шилжүүлэхээр тус тус зохицуулсан.

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

Энэ бүлэгт 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 болохоос гадна их засварт зориулан СӨХ-нд орон нутгийн төсвөөс хөнгөлөлттэй зээл олгож болохоор тусгасан бөгөөд хөнгөлөлттэй зээл олгох, эргэн төлүүлэхэд хяналт тавих журмыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал батлахаар тусгасан.

Мөн аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс СӨХ-нд дэмжлэг үзүүлэх асуудлыг зааж өглөө.

Арван нэгдүгээр зүйл. Бусад зүйл.

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

-----oOo---