

**БАТЛАВ.**

**МОНГОЛ УЛСЫН ИХ  
ХУРЛЫН ГИШҮҮН**

**О.НОМИНЧИМЭГ**

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

**Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага**

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрхийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулах дараах хууль зүйн үндэслэл, практик шаардлага байна.

**1.1.Хууль зүйн үндэслэл**

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй;” гэж, мөн зүйлийн 3 дахь хэсэгт “хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй...” гэж тус тус Монгол Улсын иргэний баталгаатай эдлэх үндсэн эрх, эрх чөлөөнд хамааруулан, мөн хуулийн Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх, хүний эрх, эрх чөлөөг зөрчихтэй тэмцэх, хөндөгдсөн эрхийг сэргээн эдлүүлэх үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна.” гэж заасан.

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын хүрээнд хэрэгжүүлэх I үе шат (2021-2030)-нд 2.2.32-т “хүүхэд чөлөөт цагаараа эрүүл мэнд, бие бялдрын зөв дадал эзэмших орчин нөхцөлийг орон сууцны гадна талбай, сургуулийн орчинд бүрдүүлэх”, 3.2.8-д “орон сууцны төлөвлөлтөд оршин суугчид амрах, чөлөөт цагаа өнгөрүүлэх, нийгмийн дэд бүтэц, ногоон байгууламж, усан сан, биеийн тамирын талбай бүхий тохилог орчныг бүрдүүлэх стандартыг хэрэгжүүлж, тэргүүн туршлагыг түгээн дэлгэрүүлэх” зорилтыг тус тус дэвшүүсэн нь хуулийн төслийг боловсруулах хууль зүйн үндэслэл юм.

**1.2.Практик шаардлага**

1990-ээд оноос Монгол Улс зах зээлийн эдийн засагт шилжсэнтэй холбоотойгоор 1991 онд төрийн өмчид байгаа эд хөрөнгийн тодорхой хэсгийг иргэд болон хуулийн этгээдийн өмчид шилжүүлэх талаарх харилцааг зохицуулах Өмч хувьчлах тухай хуулийг баталж, улмаар 1992 онд батлагдсан шинэ Үндсэн хуулийн Тавдугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Төр нь нийтийн болон хувийн өмчийн аливаа хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрч, өмчлөгчийн эрхийг хуулиар хамгаална.” гэж зах зээлийн эдийн засгийн үндсэн суурь болох хувийн өмчийг эргэлт буцалтгүйгээр баталгаажуулсан юм.

Цаашлаад 1996 онд Орон сууц хувьчлах тухай хууль, Дундын өмчийн орон сууцны тухай хуулиудыг тус тус баталснаар нийтийн зориулалттай орон сууцыг иргэд хувьдаа өмчлөх эрх, харилцаа үүссэн байна. Эдгээр хуулиар нийтийн зориулалттай орон сууцанд дангаар өмчлөлийн бодит хэсэг болон дундын өмчлөлийн зүйлийн өмчлөх эрхийн хийсвэр хэсгийг зохицуулж өгснөөрөө "нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрх" (apartment ownership) гэх шинэ концепцыг Монгол Улсад бий болжээ.<sup>1</sup>

Дундын өмчийн орон сууцны тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийг 1997 онд “1.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд хоёр буюу түүнээс дээш этгээд сууц өмчлөгч болсон тохиолдолд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор сууц өмчлөгчдийн холбоо / цаашид "холбоо" гэх/ байгуулна.” гэж өөрчлөн найруулснаар нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг хариуцах хуулийн этгээдийн эрхгүй Сууц өмчлөгчдийн холбоод байгуулагдаж эхэлсэн байна.

Улмаар 2002 онд батлагдсан Иргэний хуулиар Эдийн болон эдийн бус баялагийн эрх, өмч, түүний дотор Нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөх эрхийг бие даасан дэд бүлгээр зохицуулж, 2003 онд Сууц өмчлөгчдийн холбоо, нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эрхийн тухай хуулийг шинээр баталснаар нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, түүний ашиглалт, засвар, үйлчилгээ, хамгаалалт, уг асуудлыг хариуцах Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдалтай холбоотой харилцааг сүүлийн 20 гаруй жилийн хугацаанд дээрх хоёр хуулиар голлон зохицуулж байна.

Нийгмийн харилцаа улам бүр хөгжих, орон сууцны хороолол хотхон олноор баригдах, хот төлөвлөлт, барилгажих үйл явц нь өмч, түүний хэлбэр агуулгыг нэг мөр ойлгох, зохицуулалтыг боловсронгуй болгох шаардлагыг үүсгэж байна. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрхийн тухай хууль хэрэгжиж эхэлж байсан үе болон өнөөдрийн цаг хугацааг харьцуулахад ихээхэн зөрүүтэй бөгөөд хууль хэрэгжсэнээс хойш 13 жилийн дараа буюу 2016 оны манай улсын нийт өрхийн 30.0 хувь буюу 232.3 мянган өрх инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд амьдарч байсан бол 2020 онд хийгдсэн хүн ам, орон сууцны тооллогын дүнгээр энэ 897.4 мянган өрх болж өссөн байна.<sup>2</sup>

2024 оны байдлаар улсын хэмжээнд сууц өмчлөгчдийн 1696 холбоо, үүнээс 1562 нь Улаанбаатар хот, 134 нь орон нутагт хуульд заасны дагуу байгуулагдаж үйл ажиллагаагаа явуулж байгаа талаар Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газраас гаргасан тоон мэдээлэлд дурдсан бол Газрын нэгдсэн сангийн 2023 оны тайланд<sup>3</sup> “...Тайлант оны байдлаар Улсын хэмжээнд үйл ажиллагаа явуулж буй нийт 1270 СӨХ-ны 1216 нь орчны газраа ашиглах эрхээ аймаг, нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар баталгаажуулж, 403.1 га газрыг ашиглуулахаар гэрээ байгуулсан байна...” гэжээ. Энэ нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын

---

<sup>1</sup> “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>, 3 дахь тал;

<sup>2</sup> “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрхийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ”, Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, 4-р хуудас;

<sup>3</sup> Газрын нэгдмэл сангийн тайлан 2023 он, 39 дүгээр хуудас, <https://sudalгаа.gov.mn/pdf/gazryn-negdmel-sangiyn-2023-ony-ulsyn-negdsen-taylan-ium>

өмчлөл болон сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааг нийтийн эрх зүйн удирдлагаар хангахад чиглэсэн төрийн захиргааны болон төрийн бус байгууллагуудын чиг үүргийн уялдаа холбоо хангалтгүйгээс орон сууцтай холбоотой тоон мэдээллүүд зөрүүтэй, нэгдсэн удирдлага, тоон мэдээлэл байхгүй байгааг илтгэж байна.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль нь 2003 онд батлагдсанаас хойш 2005, 2011, 2015 онуудад тус тус агуулгын бус, өөр бусад хуулийг дагалдаж техникийн шинжтэй өөрчлөлт орсноос үзвэл, батлагдсанаас хойш уг хуульд агуулгын болон шинэчилсэн найруулгын хэмжээний өөрчлөлт хийгдээгүй, анх батлагдсан үзэл баримтлал хэвээр үйлчилж иржээ. Хууль анх батлагдаж байсан 2003 оноос хойш өнөөдрийг хүртэл нийтийн зориулалттай орон сууцны тоо эрс нэмэгдсэний зэрэгцээ 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 зэрэг нийтийн орон сууцнаас гадна дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө бүхий барилга байгууламжийн олон хэлбэр, төрөл үүсээд байгааг одоо үйлчилж байгаа хуулиар зохицуулах боломжгүй байна.

Түүнчлэн нийтийн зориулалт орон сууцны дундын өмчлөлийн асуудал онолын хувьд ихээхэн онцлогтой бөгөөд олон этгээдийн эрх ашиг, сонирхолыг хөндсөн, цаашид суурин амьдралын хэв маягт түгээмэл тохиолдох хандлагатай тул цаг үеийн шаардлага, ирээдүйд үүсэх харилцааг зохицуулах зорилгоор хуулийн төслийг шинэчлэн боловсруулах шаардлага үүсээд байна.

Энэ хуулиар зохицуулж буй харилцаа нь улам бүр өсөн нэмэгдэж байгааг илтгэх нэг үзүүлэлт бол нийслэлийн төвийн зургаан дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 онд шийдвэрлэсэн маргаанаас Иргэний хуулийн 142-149 дүгээр зүйл<sup>4</sup>, мөн Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулиар шийдвэрлэсэн иргэний эрх зүйн хэрэг маргааныг шүүхийн шийдвэрийн цахим сангаас түүвэрлэн авч үзэхэд 298 шүүхийн шийдвэр гарсан буюу энэ тооны маргаан анхан шатны шүүхийн түвшинд шийдвэрлэгдсэн байна.<sup>5</sup> Түүнчлэн шүүхийн шийдвэрүүд нь нэг зүйл заалтыг өөр өөрөөр тайлбарлах байдлаар хэрэглэж, ялгаатай шийдвэрлэсэн тохиолдлууд байгаа нь хууль, эрх зүйн зохицуулалт нь нэг мөр ойлгомжтой бус, нийгмийн харилцаагаа зохицуулж чадахгүй байгааг илтгэж байна.

Энэ салбарт үүсч бус тулгамдсан асуудлын нэг нь Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн чадвар, холбооны гишүүд буюу өмчлөгчийн хариуцлагын талаарх асуудал юм. Өөрөөр хэлбэл Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.3 дахь хэсэг, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрхийн тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.3 дахь заалтад тус тус Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь “хуулийн этгээдийн эрхгүй”

---

<sup>4</sup> Иргэний хууль дахь Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрхийг зохицуулсан Тавдугаар дэд бүлэг, Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл 2002 он, №07

<sup>5</sup> “Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, тохижилтын зардал хуваарилахтай холбоотой шүүхийн шийдвэр, магадлал, тогтоолын шинжилгээ” шүүхийн шийдвэрийн шинжилгээ, Г.Цагаанбаяр /LL.M/, Ж.Алтансүх /LL.M/ нар, <https://legaldata.mn/buteel/pdf?id=1683>

гэж заасан байна. Эдгээр болон бусад асуудлаар Улсын Дээд шүүх 2008 онд тайлбар, 2011 онд зөвлөмж гаргасан байна.

Улсын дээд шүүхийн 2008 оны тайлбарт<sup>6</sup> "...СӨХ өөрийн төлөөлөгчөөр дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд зохигчоор оролцох эрхтэй" гэж, мөн шүүхийн 2011 оны зөвлөмжид "... СӨХ-ийг төлөөлж гүйцэтгэх захирал нь иргэний хэргийн шүүхэд ямар ч асуудлаар нэхэмжлэл гаргаж болно гэж, \*...захиргааны хэргийн шүүхэд СӨХ болон түүний гүйцэтгэх захирал нэхэмжлэл гаргах эрхгүй, харин тухайн СӨХ-ны гишүүдийн санал хүсэлтийг үндэслэн СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал, түүний итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж болно" гэж тус тус тайлбарлажээ. Энэ нь иргэний хэрэгт СӨХ-г төлөөлж гүйцэтгэх захирал нь шууд хандах эрхтэй бол захиргааны хэргийн шүүхэд заавал сууц өмчлөгчөөс итгэмжлэл авна гэх хоёр өөр агуулгыг илтгэж байна. Гэвч СӨХ-ны эрх зүйн чадвар чадамжийн харилцаа нь Улсын дээд шүүхээс ийнхүү "болно", эсхүл "болохгүй" гэх агуулгаар тайлбар гаргасан төдийгөөр шийдвэрлэгдэх асуудал биш бөгөөд шүүхийн төрөлжсөн байдлаас шалтгаалан эрх зүйн чадварын асуудлыг өөр өөрөөр тайлбарлах нь хууль тодорхой байх (legal certainty) зарчимтай харшлах юм.<sup>7</sup> Иймд Иргэний хуульд заасан СӨХ-ны эрх зүйн байдлын талаарх суурь зарчмыг тодруулах, өмчлөгч этгээдийн хариуцлагыг нэмэгдүүлэх, цаашлаад дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалтыг сайжруулах үр дүнтэй зохицуулалтыг бий болгохыг дэмжих шаардлагатай байна.

Одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа хуулиар зөвхөн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой харилцааг зохицуулахаар заасан. Гэтэл байшингийн зориулалтаас бусад зүйлээр ялгаагүй арилжааны буюу худалдаа, үйлчилгээ, албан тасалгааны зориулалттай бүхэлдээ буюу зарим хэсэг нь хэд хэдэн этгээдийн дангаар өмчлөлд хуваагдсан байшин олноор баригдаж, үүн дээр өмчлөх эрх үүсгэж байгаа боловч уг байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрх, засвар, арчлалт, төлбөр хураамжтай холбоотой харилцаа нь зохицуулалтгүй байна. Энэ нь одоогоор шинэ тутам үүсч байгаатай холбоотойгоор хэрэг маргаан нь асуудал дагуулах нь төдий л бага байгаа боловч цаашид зохицуулалтгүй энэ хэвээр үлдээх нь өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах, хохироох нөхцөлийг үүсгэхийг үгүйсгэх аргагүй юм.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрхийн тухай хууль, Орон сууц хувьчлах тухай хуульд тус тус заасны дагуу бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгад эдгээр хууль нь үйлчлэхээр байгаа боловч бодит байдал дээр дангаар болон 3 хүртэл сууцтай амины орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн инженерийн байгууламж, гадна орчны тохижилт, газар ашиглах эрх, дундын өмчлөлтэй холбоотой бусад харилцаа хэрхэн зохицуулах нь тодорхойгүй байна. Иймд хот төлөвлөлтийн чиг хандлага, одоо үүсч байгаа нөхцөл байдлыг шийдвэрлэх зорилгоор Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрхийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгаар зохицуулах харилцааг зөвхөн нийтийн зориулалттай орон сууцаар хязгаарлахгүйгээр дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө бүхий

---

<sup>6</sup> "Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн зарим зүйл, заалтыг тайлбарлах тухай" УДШ-ийн 2008 оны 26 дугаар тогтоол;

<sup>7</sup> "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>, 9 дэх тал;

арилжааны зориулалттай барилга, амины орон сууцны хороолол, хотхоны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрх, арчлалт, хамгаалалт, засвар үйлчилгээ, сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулах зэрэг асуудлыг зохицуулах шаардлагатай байна.

СӨХ-ийн үндсэн үйл ажиллагаатай холбоотой дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчлалт хамгаалалт хангалтгүй, төлбөрөө удаан хугацаагаар төлдөггүй, үйл ажиллагаа ил тод биш тул өмчлөгчид болон СӨХ хоорондын ойлголцол хангалтгүй, иргэд СӨХ-ийн үйл ажиллагаанд идэвхи санаачлагагүй оролцдог, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хайхрамжгүй ханддаг, СӨХ байгуулах хугацаа тодорхойгүйгээс барилгын компани, түүний хамаарал бүхий этгээдүүд СӨХ-ийг байгуулж үйл ажиллагааг эрхэлдгээс СӨХ-ийн үндсэн зорилгыг алдагдуулдаг, орон сууцанд ус, дулаан, цахилгаанаар хангах, холбогдох үйлчилгээ үзүүлэх мэргэжлийн байгууллага, СӨХ хоорондын ялгааг иргэд ойлгодоггүй, инженерийн байгууламжийн өмчлөлийн асуудал, хууль хоорондын зөрчлөөс үүдэлтэйгээр дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө эзэнгүйдэж эцэст нь иргэдийн өмчлөх эрх зөрчигдөх нөхцөл үүсдэг зэрэг олон хүндрэл бэрхшээл учирч байгааг хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварын тайланд<sup>8</sup> дурдсан байна.

Иймд СӨХ-ийн үйл ажиллагааг сайжруулах, өмчлөгчид СӨХ-ийн үйл ажиллагаанд оролцох оролцоог технологийн ололтыг нэвтрүүлэх замаар нэмэгдүүлэх, үйл ажиллагааг ил тод, нээлттэй болгох, хуулийн этгээдийн эрхтэй бөлгөснөөр санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаанд хөндлөнгийн хяналтыг хэрэгжүүлэх боломжтой болгох, СӨХ-ийн төлбөр хураамжийг дур мэдэн тогтоож байгааг тодорхой итгэлцүүрээр тогтоох жишигт шилжих, төлбөр хураамжийг гэрээгээр тогтоосон хугацаанд төлдөг байх, хүндэтгэн үзэх шалгаангүйгээр хугацаа хоцроосон тохиолдолд бусад өмчлөгчдийн эрхийг хамгаалах үүднээс санхүүгийн хөшүүрэг хэрэглэх байдлаар төлбөр төлөлтийг сайжруулах зохицуулалтыг тусгах шаардлагатай байна.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааг нийтийн эрх зүйн удирдлагаар хангахад чиглэсэн төрийн захиргааны болон төрийн бус байгууллагуудын чиг үүргийн уялдаа холбоо хангалтгүйг залруулах зэрэг хуулийн төслийг шинэчлэн боловсруулах практик шаардлага үүсээд байна.

### **Хоёр.Хуулийн төслөөр зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ**

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрхийн 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 боловсруулна.

Зохицуулах харилцаа нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрхээр хязгаарлагдахгүйгээр хэд хэдэн дангаар өмчлөгчтэй арилжааны барилга, дундын өмчлөлийн инженерийн байгууламж, гадна орчны тохижилт бүхий амины орон сууцны хороолол, хотхоны СӨХ-ийн асуудлыг зохицуулахтай холбоотойгоор хуулийн төслийн нэрийг Орон сууцны болон орон

---

<sup>8</sup> “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрхийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ” Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар;

сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай гэж өөрчилж байгаа болно.

Хуулийн төслөөр дундын өмчлөлийн эрх, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших, ашиглах, орчны газар, түүнийг ашиглахтай холбоотой харилцаа, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, тэдгээрийн зардлыг хуваарилах, сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулах, татан буулгах, бүтэц, шийдвэр гаргах хэлбэр, нийтлэг чиг үүрэг, төлбөр, хураамж тогтоох асуудал, өмчлөгчийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлага, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, засвар, арчлалт, хамгаалалтыг хариуцсан мэргэжлийн байгууллага, үүрэг хариуцлага, хамтран ажиллах гэрээ, сууц өмчлөгчийн холбоодын нэгдсэн удирдлага, томоохон засвар, шинэчлэлд улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг, хамтын ажиллагаа зэрэгтэй холбоотой харилцааг зохицуулахаар боловсруулна.

**Гурав.Хуулийн төсөл батлагдсаны дараа үүсэж болох эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн үр дагавар, тэдгээрийг шийдвэрлэх арга хэмжээний талаарх санал**

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

1.хуулиар зохицуулах харилцаа өргөн хүрээтэй болсноор орон сууцны болон орон сууцны бус, арилжааны зориулалттай байшин, амины орон сууц болон түрээслээд өмчлүүлэх төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд баригдсан орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежменттэй холбоотой эрх зүйн орчин боловсронгуй болж, өмчлөгчид эрүүл, аюулгүй орчинд тохь тухтай амьдрах, ажиллах нөхцөл бүрдэнэ;

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

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

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

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

6.СӨХ-ны үйл ажиллагаа нэгдсэн удирдлагаар хангагдах, хяналт сайжрах, ил тод болох, өмчлөгчдийн эрх зөрчигддөг нөхцөл байдлууд арилах зэрэг эерэг үр дагавар гарна.

**Дөрөв. Хуулийн төсөл Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон бусад хуультай хэрхэн уялдах, хуулийг хэрэгжүүлэхэд шинээр боловсруулах, хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болсонд тооцох тухай хууль тогтоомжийн талаарх санал:**

Хуулийн төслийг Монгол Улсын Үндсэн хууль болон бусад хуульд нийцүүлэн боловсруулах бөгөөд хуулийн төслийг дагалдуулан ..... хуулийн төслийг боловсруулна.

-----oOo-----