

**БАТЛАВ.
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, БАРИЛГА,
ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН
САЙД**

**БАТЛАВ.
ХУУЛЬ ЗҮЙ, ДОТООД
ХЭРГИЙН САЙД**

Э.БАТ-АМГАЛАН

Б.ЭНХБАЯР

2026 оны 01 дүгээр сарын 14-ний өдөр

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

Нэг. Хуулийн төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

1.1.Хууль зүйн үндэслэл

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Монгол Улсын иргэн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй” гэж, мөн зүйлийн 3 дахь хэсэгт “... үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй...” гэж, 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 тус тус хуульчилсан.

Улсын Их Хурлын 2010 оны 48 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлал”-ын 3.4-т “хүний аюулгүй байдлыг хангах зорилтын хүрээнд Монгол хүний эрүүл, аюулгүй амьдрах таатай орчин, нөхцөлийг бүрдүүлэх, амьдрах орчин, орон байрны аюулгүй нөхцөлийг баталгаажуулах, гэмт хэрэг, халдлагын золиос болохоос хамгаалах нь хүний аюулгүй байдлыг хангах үндэс мөн” гэж, 3.4.3.1-д “иргэдийн амьдрах, ажиллах орчны аюулгүй байдлыг хангах, гамшгийн эрсдэлийг бууруулах нь хүний аюулгүй байдлыг баталгаажуулах чухал үндэс болно” гэж тус тус заасан.

Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын хүрээнд 2021-2030 онд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны 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 дэвшүүлсэн.

Мөн Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 2.4.3.1-д “Барилга, орон сууцны ашиглалтын эрх зүйн орчныг шинэчилж, орон сууц ашиглалтын контор болон сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааны эрх зүйн орчныг сайжруулна” гэж заасан.

1.2. Практик шаардлага

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

Тиймээс дээрх шаардлагыг харгалзан Улсын Их Хурал 1996 онд Дундын өмчлөлийн орон сууцны тухай хууль, 2003 онд Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийг баталсан.

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

Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын 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 хэмжээнд 9 дүүргийн 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.¹

Түүнчлэн Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойшхи 21 жилийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн судалгаа², практикт бодитой бий болсон нийтлэг нөхцөл байдлаас үзэхэд уг хуулийг зайлшгүй шинэчлэх шаардлагыг бий болгож буй дараах нөхцөл байдлууд байна. Үүнд:

1. Газрын тухай хуульд газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийг Иргэний хуульд заасан агуулгын дагуу тодорхойлж чадаагүйгээс иргэдийн, ялангуяа нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөгчдийн өмчлөх эрх болон эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрх ноцтой зөрчигдөх нөхцөл бодитой бий болоод байна.

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 84 дүгээр зүйлийн 84.3 дахь хэсэгт “газар түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох бүхий л эд юмс үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна” гэж, мөн хуулийн 85 дугаар зүйлийн 85.2 дахь хэсэгт

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

² Мөн тэнд.

“байнгын зориулалттай, газартай салшгүй бэхлэгдсэн байшин, барилга бусад зүйлс нь газрын үндсэн бүрдэл хэсэгт байна” гэж тус тус томьёолсон нь газар болон түүн дээр баригдсан барилга байгууламж нь нэг өмчлөгчтэй байхыг илтгэж байна. Иргэний хуулийн 85 дугаар зүйлийн 85.1 дэх хэсэгт “Устгах буюу зориулалтыг нь алдагдуулахгүйгээр салгаж үл болох бүрдэл хэсэг нь хуульд заасан тохиолдолд иргэний эрх зүйн харилцааны бие даасан объект болно” гэж заасан нь газар түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс газраас тусдаа үл хөдлөх эд хөрөнгөд тооцогдох боломжтой байхаар зохицуулсан. Дээрх зарчмын үүднээс газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг нэг бүхэл болгож бүртгэх шаардлага үүсдэг.

Монгол Улс газар хувьчлалын асуудлыг шийдвэрлэх явцдаа эрх зүйн бүлийн сонголт хийсэн боловч үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх буюу газрын эрхийн төрөл, бүртгэлийн тогтолцоог бий болгож чадаагүй. Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт газрын кадастр гэдэгт газрын нэгдмэл сангийн тоо бүртгэл, газрын улсын бүртгэлээс бүрдэнэ гэж заасан. Ийнхүү үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой хоёр бүртгэл байгаагийн нэг нь газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээний бүртгэл, нөгөө нь хувийн эрх зүйн буюу Иргэний хуулиар бүтээсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэл юм. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн тусдаа бүртгэл нь хөрсөнд бэхлэгдсэн зүйл хөрсөндөө үлдэх зарчмыг зөрчсөнөөс болж үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүйн орчин зөв хөгжөөгүй бөгөөд газрын зах зээлийн хөгжил зогсонги байдалд орж бусад салбарын хөгжлөө ч боомилж байна.

Тухайлбал, Газрын тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсэгт “Газар эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болоход хууль болон гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол уг газар дээрх барилга байгууламж, бусад эд хөрөнгө өмчлөгч этгээдийн тэрхүү эд хөрөнгөө тухайн газар дээр ашиглах эрх дуусгавар болно” гэж заасан. Энэ нь Иргэний хуулийн 150 дугаар зүйлд заасан бусдын газар дээр барилга байгууламж барих өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг Газрын тухай хуулиар амилуулаагүйгээс үүдэн гарч буй үр дагавар юм. Үүнээс улбаалан Газар эзэмших, ашиглах эрхийг богино хугацаанд олж авсан этгээд ашиг олох зорилгоор нийтийн зориулалттай орон сууц барьсны дараа тухайн орон сууцад сууц худалдаж авсан өмчлөгчийн өмчлөх эрх дуусгавар болох зохицуулалт хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа юм.

Ийнхүү үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрх харьцангуй эрх болох газар эзэмших, ашиглах эрхийн үндсэн дээр дуусгавар болдог байх нь онол, зарчмыг үгүйсгэсэн, хүний үндсэн эрхийг хөндсөн зохицуулалт болжээ. Иймд нийтийн зориулалттай орон сууцны доорх газартай холбоотой өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг бий болгох, өмчлөх эрх болон өмчийн эрхийн ялгаатай байдлыг судалж газрын хууль тогтоомжид тусгах хэрэгцээ шаардлагатай байна.

“Өмчлөх эрх-ownership” болон “өмчийн эрх-in rem” гэсэн ойлголтыг ялгаж үздэг бөгөөд өмчлөх эрх нь зөвхөн өмчийн агуулга, зориулалтын цогц байдлыг илэрхийлдэг бол өмчийн эрх нь хэлбэр, дэглэм зохицуулалт зэрэг илүү өргөн хүрээг хамарна. Иймээс өмчийн эрх нь өмчлөх эрхээ өөртөө багтаадаг гэж үздэг байна. Өмчийг тодорхойлох хэд хэдэн хандлага байдгаас академик түвшинд өмчийг багц эрхийн онолын үүднээс тайлбарладаг.

С.Мунзерын багц эрхийн онолоор өмчлөх эрхийг тодорхой объектыг эзэмшиж, ашиглахад үүсч буй эрх гэсэн утгаар нь бус, харин өмчлөлийн зүйлийг худалдах, бэлэглэх, хөлслөх, түрээслэх, өвлүүлэх зэрэг бие биенээсээ ялгагдах багц эрхийн нийлбэр гэж үздэг. Өмчлөх эрхээр хамгаалагдах ашиг сонирхлын хүрээгээр

хувийн эрх зүйн тогтолцоонд өмчлөгч нь эд баялгаа чөлөөтэй эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах гэсэн тодорхой ашиг сонирхлыг хамгаалахад чиглэдэг. Харин өмчийн эрх /in rem/ нь өмчлөх эрхээс гадна өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг өөртөө багтаана. Өөрөөр эд юмсын хязгаарлагдмал эрх гэж нэрлэсэн нь бий.

Өмчлөх эрх нь туйлын буюу өмчлөгчөөс өмчлөлдөө буй эд юмсыг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулахтай холбогдсон өмчийн эрх зүйн харилцаа байдаг. Харин эд юмсын хязгаарлагдмал эрх нь эрх бүхий этгээдээс олгогдсон эрхийн үндсэн дээр эд юмсыг зөвхөн хязгаартайгаар эзэмших, ашиглах буюу эд юмсад хязгаартайгаар эрхээ хэрэгжүүлэх харилцаа юм.

Газрын тухай хуулийн 44¹ дүгээр зүйлд СӨХ-нд газар ашиглуулах гэрээний үндсэн дээр нийтийн орон сууцны орчны газрыг ашиглуулахаар заасан. Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.1 дэх хэсэгт "...дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, орон сууцны ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах зорилгоор..." гэж СӨХ-г тодорхойлсон. Мөн зүйлийн 143.3 дахь хэсэгт СӨХ нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байхаар заасан. Иймээс холбоо нь өөрөө дангаараа эрх эдэлж, үүрэг хүлээх боломжгүй.

Гэтэл Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулиар сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдлыг ямар ч улсад байдаггүй хэлбэрээр зохицуулжээ. Тус хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.4.8 дахь заалтад СӨХ нь Газрын тухай хуулийн 44¹ дүгээр зүйлд заасны дагуу зохих шатны Засаг даргатай газар ашиглах гэрээ байгуулахаар заасан. Түүнчлэн уг хуулийн 15 дугаар зүйлийн 8 дахь хэсэгт орчны газрыг мөн л СӨХ гэрээний үндсэн дээр ашиглаж байна. Үүгээр зогсохгүй холбоонд сан байгуулах, зээл авах эрхийг олгожээ. Ингэснээр Иргэний хуульд заасан хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь бусад хуулиар Монгол Улсын газар эзэмших, ашиглах эрхийг эдэлж, тусдаа сан байгуулж, зээл авч бие даан эрх эдэлж болохоор байна.

Европын хэд хэдэн орнуудад СӨХ-г эрх зүйн чадвартай байхаар, зарим орнуудад хуулийн этгээдийн эрхтэй байхаар хуульчилсан байна. Тухайлбал, Швед улсын Нийтийн орон сууцны өмчлөх эрхийн тухай хууль (1965)-иар СӨХ нь хязгаарлагдмал эрх зүйн чадамжтай бөгөөд холбоо бие даан үүрэг үүсгэж, үйл ажиллагааныхаа үр дүнд хөрөнгө олж авах, удирдлагаараа дамжуулан эрх бүхий байгууллагад нэхэмжлэл гаргах зэрэг эрхтэй. Мөн сууц өмчлөгч бүр эзэмшиж байгаа дундын өмчтэйгөө хувь тэнцүү байдлаар холбооны үүргийг хэсгээр хариуцахаар заасан байна.

Франц хууль (1965)-ийн дагуу СӨХ (синдикат) хуулийн дагуу байгуулагдах эрх зүйн чадвартай этгээд гэсэн бол 2002 онд батлагдсан хуулийн дагуу Австри улсын СӨХ нь хязгаарлагдмал эрх зүйн чадвартай хууль зүйн субъект бөгөөд удирдлагаараа төлөөлүүлэн эрх зүйн харилцаанд оролцох ба шүүхэд нэхэмжлэгч, хариуцагч байх боломжтой.

Монгол Улсад сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал хуулиар бүрэн тодорхойлогдоогүй бөгөөд хуулийн этгээдийн эрхгүй, эрх зүйн чадамжгүй атлаа хуулийн этгээдийн нэгэн адил эрх зүйн тал бүрийн харилцаанд орж байна. Холбооны эрх, үүрэгтэй холбоотойгоор зарим улс оронд холбоог хөдлөх эд хөрөнгөтэй байхыг зөвшөөрч байна. Харин Монгол Улсад СӨХ нь нийтийн орон

сууцны дэвсгэр болон орчны газрыг ашиглах эрхтэй байна. Ингэснээр холбоо нь сууц өмчлөгчдийн дундын өмчийн эрхийг хэрэгжүүлэх бус сууц өмчлөгчдийн дундын өмчийн хөрөнгө байх үл хөдлөх хөрөнгийг бие даан ашиглах эрхийн харилцаа бий болжээ.

Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны мэдээлснээр нийтийн зориулалттай орон сууцны орчны газартай холбоотой дараах зөрчил, маргаан нийтлэг гарч байна. Үүнд:

- СӨХ-ийн газар дээр аж ахуйн нэгж, байгууллага дураараа ямар нэгэн барилга барих зэрэг нь иргэн аж ахуй нэгж СӨХ-үүдийн хооронд маргаан болж байна.
- Зарим СӨХ-үүд өөрийн эзэмшил газар дээрээ дулаан бохирын шугамаа татахгүй дураараа газраа сунгаж нийтийн эзэмшил зам талбай, зэргэлдээ орших иргэн аж ахуй нэгжийн газарт байрлуулах зэрэг зөрчил гаргаж байна.
- Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга зай алдагдаж барилгын зөвшөөрөл өгч барилга баригдаж байна.
- Нийтийн орон сууцны гадаах хүүхдийн талбай дээр барилга баригдаж байгаа зэрэг зөрчил их гарж байна.
- СӨХ-д олгосон газрыг өөр иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагад давхардуулан олгосон зэрэг зөрчил гарч байна.

Ийнхүү Газрын тухай хуульд иргэн, аж ахуйн нэгжид газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах харилцаанаас гадна нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газрыг СӨХ-дод ашиглуулах харилцаа хоорондоо зөрчилдөж байгаа нь харагдаж байна.

Олон улсын туршлагаас үзвэл, нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газар нь тухайн нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрхийн нэг хэсэг байх бөгөөд ихэнх тохиолдолд газрыг хэсгээр хамтдаа өмчлөх хэлбэрээр хэрэгжиж байна.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газрыг орон сууц өмчлөгчид дундаа хамтран эзэмших нөхцөлд бусад этгээдийн, тэр дундаа СӨХ-ны тухайн газрыг эзэмших, ашиглах эрх хүчингүй болно. Харин газар өмчлөх туйлын эрх төр эсхүл газар өмчлөх эрх бүхий этгээдэд хэвээр хадгалагдах юм.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрх болох газрыг дундаа хамтран эзэмших эрхийг Газрын тухай хуулийн одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж буй газар эзэмших, ашиглах эрхийн харилцаатай шууд адилтгах боломжгүй. Харин шинэ төрлийн онцгой хэлбэрийн эрх гэдэг утгаар тусгах шаардлага үүссэн.

2.СӨХ-ны эрх барих дээд байгууллага нь бүх гишүүдийн хурал байх, бүх гишүүдийн 50-иас дээш хувь хуралд оролцсоноор хурал хүчин төгөлдөр болох, уг хурлаар холбооны удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг сонгох, тэдний үйл ажиллагааны тайланг хэлэлцэх, холбооны төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэн батлахаар хуульд заасан байдаг. Гэтэл сууц өмчлөгчдийн идэвх, санаачилга, оролцоо сул байдгаас ирц бүрдэхгүй байх, ирц бүрдээгүй байхад хурал зохион

байгуулах, бүх гишүүдийн хурал, удирдах зөвлөл шийдвэрлэх асуудлыг гүйцэтгэх захирал дангаараа шийдвэрлэх зэрэг хууль зөрчсөн үйл ажиллагаа түгээмэл гарч, үүнээс үүдэн орон сууцны байшингийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон маргаан, зөрчил байнга гарсаар ирсэн. Үүнийг хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа хууль, эрх зүйн орчны хүрээнд бүрэн дүүрэн зохицуулах боломжгүй байна;

3.СӨХ-ны үйл ажиллагаатай холбоотой төлбөр, хураамжийн асуудлыг хуулиар нарийвчлан зохицуулаагүйн улмаас төлбөрөө хугацаанд нь төлөөгүй сууц өмчлөгчдөд хүлээлгэх хариуцлага тодорхой бус байгаа нь сууц өмчлөгчдийн өмч хөрөнгийг үнэгүйдүүлж, эдийн засгийн үр өгөөжийг хадгалахад сөрөг нөлөө үзүүлэхийн зэрэгцээ орон сууцны байшингийн засвар, үйлчилгээг тогтмол, үр дүнтэй хийх боломжгүй болгож байна;

4.Оршин суугч, иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангахад чухал ач холбогдолтой 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 эдэлбэрийн газар байх учиртай боловч хууль зөрчсөн шийдвэр, үйл ажиллагааны улмаас иргэдийн эрх зөрчигдөх тохиолдол их гарч байна;

5.Иргэний хуульд СӨХ-г хуулийн этгээдийн эрхгүй байхаар хуульчилсан нь холбоо иргэний эрх зүйн болон бусад харилцаанд бие даан оролцож, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх, оршин суугч, иргэдийн нийтлэг эрх ашгийг хамгаалах боломжийг хязгаарлаж байна;

6.СӨХ-ны тогтмол хариуцан хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа буюу чиг үүргийг хуульд тодорхой тусгаагүйн улмаас төлбөр хураах, жижүүр, харуул ажиллуулах, цэвэрлэгээ хийхийг СӨХ-ны үндсэн чиг үүрэг гэж ойлгож, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалтыг үр ашигтай зохион байгуулах боломжгүй болсон байна;

7.СӨХ-г үүсгэн байгуулахад сум, дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар бүртгэж, гэрчилгээ олгодог боловч хуулийн дагуу чиг үүргээ хэрэгжүүлж байгаа эсэхэд нь тогтмол хяналт тавих эрх бүхий этгээдийг хуульчилж, эрх зүйн орчныг бүрдүүлээгүйн улмаас СӨХ-ны үйл ажиллагаанд тавих хяналт суларч, үйл ажиллагаа нь доголдоход хүрч байна. Мөн СӨХ-ны үйл ажиллагааны нэгдсэн стандарт тогтоож өгөөгүй нь СӨХ-дын үйлчилгээ харилцан адилгүй байх, сууц өмчлөгчдийн зүгээс СӨХ-ны үйл ажиллагааг үнэлэх, шаардлага тавихад хүндрэл учруулж байна;

8.СӨХ-ны санхүүгийн үйл ажиллагаанд тавих хяналт сул, СӨХ-ны төлбөрийн зарцуулалт ил тод бус байгаа нь сууц өмчлөгчдийн төлсөн төлбөрийг СӨХ-ны албан тушаалтнууд дур зоргоороо зориулалтын бусаар зарцуулах, хувийн дансаар гүйлгээ хийх нөхцөлийг бүрдүүлсэн бөгөөд энэ нь сууц өмчлөгчид төлбөрөө зохих ёсоор төлөх сонирхлыг бууруулж байна;

9.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх санхүүгийн найдвартай эх үүсвэргүйн улмаас иргэдийн өмч орон сууцны байшингийн үнэ цэн унах, иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрх нь зөрчигдөх явдал түгээмэл гарч байна;

10. Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газраас 2023 оны 8 дугаар сард хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээгээр хуулийн зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байна гэж дүгнэсэн. Мөн түүнчлэн “Засгийн газарт чиглэл өгөх тухай” Улсын Их Хурлын Өргөдлийн байнгын хорооны 2016 оны 04 дүгээр тогтоолыг хэрэгжүүлэх ажлын хүрээнд 2017 оны 03 дугаар сарын 15-ны өдөр СӨХ-ны эрх зүйн байдал, тулгамдаж буй асуудал, хуулийг боловсронгуй болгох хэрэгцээ, шаардлага байгаа эсэх талаар төрийн болон төрийн бус 146 байгууллагын төлөөллийг оролцуулсан хэлэлцүүлгийн үеэр уг хуулийг шинэчлэн боловсруулах нь зүйтэй гэж дүгнэсэн байна.

Иймд дээр дурдсан хууль зүйн үндэслэл, практик шаардлагыг үндэслэн хуулийн зохицуулалтыг олон улсын сайн жишигт нийцүүлэх, хүний эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, ажиллах эрхийг хангах, өмнөх хуулийн үйлчлэлийн үр дүнд бий болсон ололтыг хадгалан, бусад хуультай уялдуулах зарчмыг баримтлан Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийг боловсруулна.

Хоёр. Хуулийн төслийн зорилго, ерөнхий бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ

Хуулийн төслийн нэрийг Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга буюу Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль гэж өөрчилнө.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл нь 15 бүлэгтэй байх бөгөөд төсөлд дараах асуудлыг зохицуулахаар тусгана. Үүнд:

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

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

Гуравдугаар бүлэгт нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, 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 байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн галын аюулгүй байдлыг хангах, орон сууцны байшинд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, ногоон байгууламж, тоглоомын талбай, гэрэлтүүлэг, авто зогсоол, явган хүний зам, хогийн цэг байгуулах, орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын

хийц, бүтээц, өнгө болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөх журмын тухай;

Дөрөвдүгээр бүлэгт нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн орчны газар, түүнийг СӨХ-нд шилжүүлэх журам, орчны газрын төлөвлөлт, орчны газрыг ашиглах гэрээ, тохижилт, арчилгаа, хамгаалалт, цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, орчны газрын хашаа, хайс, хашлаганд тавих шаардлага, хориглох зүйл болон орчны газрыг хууль бус барилга байгууламжаас чөлөөлөх журмын тухай;

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

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

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

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

Есдүгээр бүлэгт СӨХ, түүнийг үүсгэн байгуулах, татан буулгах журам, СӨХ-дүрэм, холбоог бүртгэх, барилгын ажлын захиалагчаас СӨХ-нд хүлээлгэж өгөх баримт бичиг болон хориглох зүйлийн тухай;

Аравдугаар бүлэгт СӨХ-ны эрх барих дээд байгууллага, бүх гишүүдийн хурал, бүх гишүүдийн хурлыг цахим хэлбэрээр явуулах журам, бүх гишүүдийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болох тухай;

Арван нэгдүгээр бүлэгт СӨХ-ны Удирдах зөвлөл, түүний чиг үүрэг, Удирдах зөвлөлийн хурал, Удирдах зөвлөлийн даргын чиг үүргийн тухай;

Арван хоёрдугаар бүлэгт СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал, түүний чиг үүрэг, холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайлангийн тухай;

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

Арван дөрөвдүгээр бүлэгт СӨХ-нд улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг, аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн тухай;

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

Гурав. Хууль батлагдсаны дараа үүсэж болох нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн үр дагавар, тэдгээрийг шийдвэрлэх талаар авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээний санал

Нийтийн зориулалттай орон сууцны 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.Хуулийн төсөл батлагдсанаар СӨХ-нд ашиглуулахаар олгосон газар нь нийтийн зориулалттай орон сууцны сууц өмчлөгчдийн дундаа хамтран эзэмших эрхэд шилжиж, тухайн газар дээрх бусад этгээдийн газар эзэмших, ашиглах эрхийг хүчингүй болгоно. Түүнчлэн нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрхэд хамаарах дэвсгэр болон орчны газрыг дундаа хамтран эзэмших эрх нь сууц өмчлөгчдийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийн бүрдэл хэсэг болох тул эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл, газрын нэгдсэн мэдээллийн санд бүртгэлтэй холбоотой өөрчлөлт оруулж, өмчлөх эрхийг хамгаална.

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

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

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

5.Нийтийн зориулалттай 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;

6.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;

7.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;

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

Дөрөв. Хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, бусад хуультай хэрхэн уялдах, түүнийг хэрэгжүүлэхэд шинээр боловсруулах буюу нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болсонд тооцох тухай хуулийн талаарх санал

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хуульд нийцсэн байх бөгөөд хуулийн төсөлтэй холбогдуулан Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Хот байгуулалтын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Зээлийн мэдээллийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Орон сууцны тухай хуулийн зарим зүйлийг хүчингүй болсонд тооцох тухай, Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Зөрчлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Иргэний хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Эрчим хүчний тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Орон сууц хувьчлах тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай болон Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийг хүчингүй болсонд тооцох тухай хуулийн төслүүдийг тус тус боловсруулна.

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

-----oOo-----