



ХУУЛЬ ЗҮЙН
ҮНДЭСНИЙ ХҮРЭЭЛЭН

НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ
БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД
ХӨРӨНГИЙН МЕНЕЖМЕНТИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН
ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨНИЙ ҮНЭЛГЭЭ

2024

СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН

4 сар

Улаанбаатар хот



Судалгааг захиалагч:

Хууль зүй, дотоод хэргийн яам

Судалгааг хянасан:

Х.Эрдэм-Ундрах

Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгийн захирал,
Хууль зүйн ухааны доктор (Dr.jur)

Судалгааг удирдсан:

М.Түвшинжаргал

Эрдэмтэн нарийн бичгийн дарга,
Хууль зүйн ухааны доктор (Ph.D.)

Судалгааны багийн гишүүд:

О.Энххүслэн

Хувийн эрх зүйн секторын Эрдэм
шинжилгээний ахлах ажилтан (LL.M.)

М.Ганди

Хувийн эрх зүйн секторын Эрдэм
шинжилгээний ажилтан

Э.Сэлэнгэ

Хувийн эрх зүйн секторын Эрдэм
шинжилгээний ажилтан

**НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН
ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН МЕНЕЖМЕНТИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН
ҮР НӨЛӨӨНИЙ ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН**

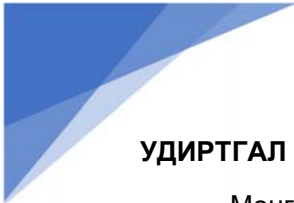
АГУУЛГА

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ	4
УДИРТГАЛ	5
НЭГ.ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙГ СОНГОСОН БАЙДАЛ, ҮНДЭСЛЭЛ	7
ХОЁР.ХУУЛИЙН ТӨСЛӨӨС ҮР НӨЛӨӨГ НЬ ТООЦОХ ХЭСГЭЭ ТОГТООСОН БАЙДАЛ	8
2.1. “Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал.....	8
2.2. “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал.....	8
2.3. “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал.....	9
2.4. “Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал.....	9
2.5. “Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал.....	10
ГУРАВ.ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭД ТОХИРОХ ШАЛГАХ ХЭРЭГСЛИЙН ДАГУУ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ.....	11
3.1. “Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал	12
3.2. “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал	26
3.3. “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал	29
3.4. “Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал	30
3.5. “Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал.....	60
ДӨРӨВ.ҮР ДҮНГ ҮНЭЛЖ, ЗӨВЛӨМЖ ӨГСӨН БАЙДАЛ.....	71
АШИГЛАСАН ЭХ СУРВАЛЖ.....	75



ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ

СӨХ	Сууц өмчлөгчдийн холбоо
УБ	Улаанбаатар
СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ	Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай
БГД	Баянгол дүүрэг
БЗД	Баянзүрх дүүрэг
БНД	Багануур дүүрэг
БХД	Багахангай дүүрэг
НД	Налайх дүүрэг
СБД	Сүхбаатар дүүрэг
СХД	Сонгинохайрхан дүүрэг
ХУД	Хан-Уул дүүрэг
ЧД	Чингэлтэй дүүрэг
УДШ	Улсын Дээд Шүүх
ХБНГУ	Холбооны Бүгд Найрамдах Герман улс
БНСУ	Бүгд Найрамдах Солонгос Улс
АНУ	Америкийн Нэгдсэн Улс
НҮБ	Нэгдсэн Үндэсний Байгууллага
ОСНААУГ	Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газар
ААНОАТ	Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татвар



УДИРТГАЛ

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургаадугаар 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.

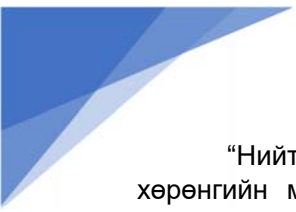
Улсын Их Хурлын 2010 оны 48 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлал”-ын 3.4-т “хүний аюулгүй байдлыг хангах зорилтын хүрээнд Монгол хүний эрүүл, аюулгүй амьдрах таатай орчин, нөхцөлийг бүрдүүлэх, амьдрах орчин, орон байрны аюулгүй нөхцөлийг баталгаажуулах, гэмт 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.

Улсын Их Хурлын 2020 оны 24 дүгээр тогтоолын хавсралтаар баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 3.7.8-д “үндэсний орон сууцны нэгдсэн корпораци байгуулж, орон сууцжуулах хөтөлбөрийг бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлалд нийцүүлэн шинэ зохион байгуулалтаар өргөжүүлэн хэрэгжүүлнэ” гэж, 6.2.8-д “инженерийн хангамжтай орон сууц болон хувийн сууцны хангамжийг нэмэгдүүлж, иргэдийн амьдралын чанарыг сайжруулна” гэж тус тус заасан байна.

Дээрх үндэслэлийн дагуу Хууль зүй, дотоод хэргийн яамнаас Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийг боловсруулсан байна.

Энэхүү судалгааны зорилго нь Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 3 дугаар хавсралтаар баталсан “Хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх аргачлал /цаашид “Аргачлал” гэх/-ын дагуу тус “Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль”-ийн төслийн үр нөлөөг үнэлэхэд оршино. Ийнхүү үнэлэхдээ Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн зохицуулалт, агуулга нь өөрчлөлтийн үзэл баримтлал, зорилгод нийцэж буй эсэх, зохион байгуулалтыг өөрчилж буй зохицуулалт нь практикт хэрэгжих боломжтой эсэх, шинээр тусгагдсан зохицуулалтууд нь хүлээн зөвшөөрөгдсөн эсэх, хуулийн төсөл нь хууль зүйн техникийн хувьд алдаатай эсэхэд үнэлэлт, дүгнэлт өгсөн болно.



“Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль”-ийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх ажиллагааг аргачлалд заасны дагуу дараах үе шаттайгаар үнэллээ. Үүнд:

1. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгох;
2. Журмын төслөөс үр нөлөө тооцох хэсгээ сонгох;
3. Урьдчилан сонгосон шалгуур үзүүлэлтэд тохирох шалгах хэрэгслийн дагуу үр нөлөөг тооцох;
4. Үр дүнг үнэлэх, зөвлөмж өгөх.



НЭГ.ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙГ СОНГОСОН БАЙДАЛ, ҮНДЭСЛЭЛ

Хуулийн төслийн үр нөлөөний үнэлгээг тооцохдоо хуулийн төслийн зорилго, хамрах хүрээ, зохицуулах асуудалтай уялдуулан, аргачлалд дурдсан дараах 6 шалгуур үзүүлэлтийг сонгосон болно.

1. Зорилгод хүрэх байдал
2. Практикт хэрэгжих боломж
3. Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал
4. Ойлгомжтой байдал
5. Зардал¹
6. Харилцан уялдаа

Эдгээр шалгуур үзүүлэлтийг сонгохдоо дараах үндэслэлийг харгалзан үзсэн. Тухайлбал,

1. Хуулийн төслийн зорилт, хуулийн үйлчлэх хүрээ болон хуулийн төслийн бүтэц нь өөрчлөлтийн үзэл баримтлал, зорилго, хууль батлагдах хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн эсэх;
2. Хуулийн төсөлд өөрчлөгдсөн зохицуулалт болох нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтад баримтлах зарчим, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх зэрэг зохицуулалт нь практикт хэрэгжих боломжтой эсэх;
3. Хуулийн төсөлд тусгагдсан нэр томъёонууд нь ойлгомжтой эсэх, мөн хууль зүйн техникийн алдаа бий эсэх;
4. Хуулийн төсөлд шинээр тусгагдсан орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаар зохицуулалтууд, орон сууцны байшингийн орчны газар, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалтыг хариуцсан мэргэжлийн байгууллага, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сан, сууц өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлага, улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг болон аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэг зэрэг шинээр орж ирсэн зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх;
5. Хуулийн төслийн зүйл, заалт нь өөр хоорондоо болон бусад хүчин төгөлдөр үйлчилж буй хууль тогтоомжтой нийцсэн эсэх зэргийг шалгах;

¹ Хуулийн төслийн “Зардал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийг Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн зардлын тооцоо сэдэвт судалгаа гүйцэтгэсэн байх тул дэлгэрэнгүйг тус судалгаанаас үзнэ үү.

ХОЁР.ХУУЛИЙН ТӨСЛӨӨС ҮР НӨЛӨӨГ НЬ ТООЦОХ ХЭСГЭЭ ТОГТООСОН БАЙДАЛ

Энэхүү хэсэгт уг хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь үнэлэх хэсгийг тогтоож, сонгосон шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд холбогдох зүйл, заалтыг сонгоно. Энэхүү зүйл заалтыг сонгохдоо хууль зүйн хувьд шууд үр дагавар үүсгэж байгаа голлох ач холбогдол бүхий заалтуудыг сонгож авлаа. Өөрөөр хэлбэл, тухайн төслийн үр нөлөөг үнэлэхдээ цаг хугацаа, зардал хэмнэх үүднээс хуулийн төсөлд шинээр орж буй, голлох ач холбогдол бүхий заалтыг сонгож үр нөлөө үнэлнэ.

Түүнчлэн хуулийн төсөл батлагдсанаар тодорхой зардал үүсгэж болохуйц, эсхүл тусгай зөвшөөрөл олгохтой холбоотой, мөн тодорхой субъектэд үүрэг хүлээлгэсэн, тодорхой байгууллагад шинээр үүрэг хүлээлгэж байгаа, мөн тухайн чиг үүргийг хэрэгжүүлэх зорилгоор шинэ хэлтэс, нэгж байгууллага бий болгох шаардлагатай эсэх зэргийг харгалзан үр нөлөө тооцох хэсгээ тогтоосон.

Ингээд сонгосон шалгуур үзүүлэлтийн дагуу хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдлыг шалгуур үзүүлэлт бүрээр тус бүрд нь авч үзье.

2.1. “Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал

“Зорилгод хүрэх байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтээр хууль тогтоомжийн төслийн зохицуулалтыг шалгаж, үр нөлөөг нь үнэлэх бол тухайн төслөөр тавьсан зорилгод хүрэхэд чиглэгдсэн эсхүл түүнийг тодорхой илэрхийлж чадахуйц зүйл, заалтыг сонгоно. Үүний тулд тухайн төслийн үзэл баримтлалтай сайтар танилцаж, хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах болсон үндэслэл, шаардлагыг хэрхэн тодорхойлсон, энэхүү үндэслэл, шаардлага нь зорилгыг хэрхэн илэрхийлж байгаа эсэхийг судалдаг.

Иймд Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслөөс дээрх асуудлын дагуу зорилгодоо хүрсэн эсэхийг “зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд дараах байдлаар үр нөлөөг тооцно. Үүнд:

№	Зорилгод хүрэх байдал	Сонгосон зүйл заалт
1.	Хуулийн төслийн зорилт нь хууль батлах хэрэгцээ, шаардлагын зорилгод нийцэх эсэх	Хуулийн төслийн 1 дүгээр зүйл
2.	Хуулийн үйлчлэх хүрээ, зохицуулж буй харилцаа нь хууль батлах хэрэгцээ, шаардлагын зорилгод нийцэх эсэх	Хуулийн төслийн 3 дугаар зүйл, хуулийн төсөл бүхэлдээ
3.	Сууц өмчлөгчдийн холбооны шинэ зохицуулалт нь өөрчлөлтийн хэрэгцээ, шаардлагын зорилгод нийцсэн эсэх	Хуулийн төслийн 9 дүгээр бүлэг

2.2. “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал

“Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтийг сонгон авсан тохиолдолд тухайн хууль тогтоомжийн төслөөр шинээр бий болгож байгаа чиг үүрэг, эрх хэмжээ, бүрэн эрхийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой зохицуулалтыг сонгон авдаг. Тус шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд дараах агуулгын хүрээнд зохицуулалтуудыг сонгон “Практикт хэрэгжих боломж” гэх шалгуурын үр нөлөөг тооцсон болно.

№	Практикт хэрэгжих боломж	Сонгосон зүйл заалт
1.	Хуулийн төсөлд тусгагдсан зарчим нь хэрэгжих боломжтой эсэх	Хуулийн төслийн 5 дугаар зүйл

2.	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх нь хэрэгжих боломжтой эсэх	Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл
----	---	-------------------------------

2.3. “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал

“Ойлгомжтой байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийг сонгон авсан тохиолдолд хууль тогтоомжийн төслөөс тодорхой заалтыг, эсхүл бүхэлд нь сонгон авч шалгах боломжтой. Хууль тогтоомжийн төсөлд хэрэглэсэн нэр томьёо, хэл зүйн найруулга, үг сонголтын хувьд ойлгомжтой байгаа эсэх, иргэд байгууллагууд тухайн зохицуулалтыг шууд ойлгож хэрэглэх, хэрэгжүүлэх боломжтой байгаа эсэхийг шалгаж үнэлнэ. Тус шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс нэр томьёоны тодорхойлолттой холбоотой хэсгийг болон хууль зүйн техникийн алдаатай зохицуулалтыг сонгон авч үнэллээ.

№	Ойлгомжтой байдал	Сонгосон зүйл заалт
1.	Хуулийн төслийн нэр нь ойлгомжтой эсэх	Хуулийн төслийн нэр
2.	Хуулийн нэр томьёоны тодорхойлолт нь ойлгомжтой эсэх, хуулийн төсөл дэх бусад нэр томьёог тайлбарлах шаардлагатай эсэх	Хуулийн төслийн 4 дүгээр зүйл

2.4. “Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал

“Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал” шалгуур үзүүлэлтийг сонгон авсан тохиолдолд тухайн хууль тогтоомжийн төслийг хэрэгжүүлэх байгууллага хүлээн зөвшөөрч хэрэгжүүлэх боломжтой эсэхийг үнэлэх учраас тодорхой байгууллага, иргэний эрх ашиг хөндөгдөж буй зохицуулалтыг сонгон авах нь зүйтэй. Өөрөөр хэлбэл, тухайн төслөөр зохицуулж буй эсхүл шинээр оруулсан зохицуулалтыг иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллага хүлээн зөвшөөрч хэрэгжүүлэх эсэхийг үнэлэх учраас иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллагын эрх үүрэг, тэдгээрийн ашиг сонирхол хөндөгдөх зохицуулалтыг сонгон авлаа.

№	Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал	Сонгосон зүйл заалт
1.	Хуулийн төсөлд тусгагдсан зарчим нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх, нэмж зарчим тусгах эсэх	Хуулийн төслийн 5 дугаар зүйл
2.	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тодорхойлсон нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх	Хуулийн төслийн 6 дугаар зүйл
3.	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаар шинээр тусгагдсан зохицуулалтууд нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх	Хуулийн төслийн 12-24 дүгээр зүйл
4.	Орон сууцны байшингийн орчны газрын талаар шинээр туссан зохицуулалтууд нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх	Хуулийн төслийн 4 дүгээр бүлэг
5.	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалтыг хариуцсан	Хуулийн төслийн 6 дугаар бүлэг

	мэргэжлийн байгууллагатай холбоотой шинэ зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх	
6.	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сангийн зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх	Хуулийн төслийн 7 дугаар бүлэг
7.	Сууц өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлагатай холбоотой шинэ зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх	Хуулийн төслийн 8 дугаар бүлэг
8.	Улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг болон аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх	Хуулийн төслийн 14 дүгээр бүлэг

2.5. “Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал

“Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хууль тогтоомжийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх стандарт асуултуудад хариулах замаар зохицуулалт нэг бүрийн уялдаа холбоог шалгах учраас шалгах хэсгээ сонгохдоо хуулийн төслийн тодорхой заалт, зохицуулалтыг бус тухайн төслийг бүхэлд нь сонгох нь зүйтэй. Өөрөөр хэлбэл, харилцан уялдаа гэсэн шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд бид тухайн зохицуулалт нэг бүрийн уялдаа холбоо, бусад хуультай нийцтэй байдлыг шалгадаг. Тус хуулийн төслийн хүрээнд биржийн холбогдох үйл ажиллагаа нь бусад хуулийн зохицуулалттайг нийцэж буй эсэх талаар шалгуур үзүүлэлтийн дагуу үнэлэх нь ач холбогдолтой гэж үзлээ.

№	Харилцан уялдаа	Сонгосон зүйл заалт
1.	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх нь бусад улсын бүртгэлийн эрх зүйн зохицуулалтад нийцэх эсэх	Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл
2.	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших, ашиглах зохицуулалт нь Иргэний хууль болон бусад хууль тогтоомжид нийцэж буй эсэх	Хуулийн төслийн 3 дугаар бүлэг
3.	Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага, удирдах зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын гүйцэтгэх чиг үүрэг нь харилцан уялдаатай эсэх	Хуулийн төслийн 10, 11, 12 дугаар бүлэг
4.	Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд тавих хяналт зохицуулалт нь харилцан уялдаатай байж чадах эсэх	Хуулийн төслийн 13 дугаар бүлэг
5.	Улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг болон аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн зохицуулалт нь бусад хууль тогтоомжид нийцэх эсэх	Хуулийн төслийн 14 дүгээр бүлэг

ГУРАВ.ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭД ТОХИРОХ ШАЛГАХ ХЭРЭГСЛИЙН ДАГУУ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ

Тохирох шалгах хэрэгсэл нь урьдчилан тогтоосон шалгуур үзүүлэлтээс шалтгаалан харилцан адилгүй байх бөгөөд шалгуур үзүүлэлт тус бүрд нийцсэн дараах шалгах хэрэгслийн дагуу үнэлгээ өгөхөөр тогтлоо.

Шалгуур үзүүлэлт	Тохирох шалгах хэрэгсэл
Зорилгод хүрэх байдал	Зорилгод дүн шинжилгээ хийх
Практикт хэрэгжих боломж	Практикт турших
Ойлгомжтой байдал	Ойлгомжтой байдлыг шалгах
Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал	Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдлын судалгаа хийх
Харилцан уялдаа	Хуулийн төслийн уялдаа холбоог шалгах

Өмнөх үе шатуудад журмын төслийн үр нөлөөг үнэлэх шалгуур үзүүлэлтийг сонгож, үр нөлөөг үнэлэх хэсгийг тогтсон тул тэдгээрт тохирох шалгах хэрэгслийг дараах байдлаар харуулав.

№	Шалгуур үзүүлэлт	Үр нөлөөг үнэлэх хэсэг	Тохирох шалгах хэрэгсэл
1.	Зорилгод хүрэх байдал	Хуулийн төслийн 1 дүгээр зүйл Хуулийн төслийн 3 дугаар зүйл, хуулийн төсөл бүхэлдээ Хуулийн төслийн 9 дүгээр бүлэг	Хуулийн төслийн зорилго, үзэл баримтлал, хууль боловсруулах хэрэгцээ, шаардлага болон тус хуулийн хуулийн төслийн зорилт, холбогдох зохицуулалтын зорилго, үзэл баримтлалд дүн шинжилгээ хийх
2.	Практикт хэрэгжих боломж	Хуулийн төслийн 5 дугаар зүйл Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл	Практикт хэрэгжих байдлыг баримт, бичигт дүн шинжилгээ хийх замаар хэрэгжих эсэхийг судлах
3.	Ойлгомжтой байдал	Хуулийн төслийн нэр Хуулийн төслийн 4 дүгээр зүйл	Тодорхойлоогүй нэр томъёонуудыг тайлбарлах байдлаар санал болгох, хуулийн төсөл боловсруулах нийтлэг шаардлагад нийцүүлэх саналыг гаргах
4.	Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал	Хуулийн төслийн 5 дугаар зүйл Хуулийн төслийн 6 дугаар зүйл Хуулийн төслийн 12-24 дүгээр зүйл Хуулийн төслийн 4 дүгээр бүлэг Хуулийн төслийн 6 дугаар бүлэг Хуулийн төслийн 7 дугаар бүлэг Хуулийн төслийн 8 дугаар бүлэг Хуулийн төслийн 14 дүгээр бүлэг	Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдлын судалгаа хийх асуудлын хүрээнд баримт бичгийн судалгаа хийж дүгнэх
5.	Харилцан уялдаа	Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл Хуулийн төслийн 3 дугаар бүлэг Хуулийн төслийн 10, 11, 12 дугаар бүлэг Хуулийн төслийн 13 дугаар бүлэг Хуулийн төслийн 14 дүгээр бүлэг	Харилцан уялдааг судлах, ингэхдээ холбогдох хуулийн зохицуулалтуудад дүн шинжилгээ хийх

Дээрх урьдчилан сонгосон шалгуур үзүүлэлтэд тохирсон шалгах хэрэгслийн дагуу хуулийн төслийн үр нөлөөг дараах байдлаар үнэлэв.

3.1. “Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

“Зорилгод хүрэх байдал”-ыг үнэлэхдээ хуулийн төсөл нь хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн эсэх, хуулийг батлан хэрэгжүүлснээр хүрэх үр дүн тодорхой байдлаар томъёологдож чадсан эсэхийг тухайн хуулийн төсөл, дээд эрэмбийн хуулийн үзэл баримтлал, түүний агуулгыг хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлж буй зохицуулалттай харьцуулан дүн шинжилгээ хийдэг. Энэ хүрээнд хуулийн төслийн 1, 3 дугаар зүйл болон зохицуулалтад бүхэлд нь дүн шинжилгээ хийнэ.

Хуулийн төслийн 1 дүгээр зүйл буюу хуулийн төслийн зорилт нь хууль батлах хэрэгцээ, шаардлагын зорилгод нийцэх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөлд хуулийн зорилтыг “...нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежменттэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино.” гэж тодорхойлсон.

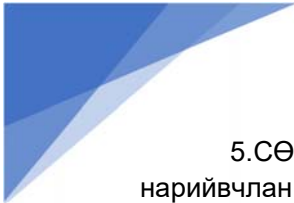
Тус хуулийн үзэл баримтлалд тусгаснаар хуулийн төсөл батлагдсаны дараа нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн дараах эерэг үр дагавар үүснэ гэж үзэж байна. Үүнд:

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

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

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

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



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

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

7.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх, ашиглалт, үйлчилгээг үр ашигтай зохион байгуулах хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилготой засвар, арчлалтын сан байгуулагдсанаар орон сууцны байшин буюу оршин суугчдын өмчийн үнэ цэнийг урт хугацаанд тогтвортой хадгалах санхүүгийн найдвартай эх үүсвэртэй болно².

Өмнөх 2003 оны Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай /Цаашид СӨХЭЗБНЗОСБДЭХТХ гэх/ хуулийн төслийн зорилтыг "...сууц өмчлөгчдийн холбооны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой харилцааг зохицуулахад оршино." гэж тодорхойлсон байсан.

Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газраас хийсэн "Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ" сэдэвт судалгааны тайланд тус зорилтын хэрэгжилтийг дараах байдлаар авч үзсэн.

СӨХЭЗБНЗОСБДЭХТХ-ийн үндсэн зорилт нь Монгол Улсын Үндсэн хуулиар баталгаажуулсан иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг хангах зорилгыг хэрэгжүүлэх явдал бөгөөд үүний тулд СӨХ-ны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой үүсэх харилцааг зохицуулахад оршиж байна.

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 СӨХ, 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 /үүний 1251 нь нийслэлд/ инженерийн шугам сүлжээний ашиглалт, засвар үйлчилгээг орон сууц, нийтийн аж ахуйн 124 мэргэжлийн байгууллага тус тус хариуцан ажиллаж байна.

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

² Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн үзэл баримтлал

бол 2010 оноос 4.2 (10.1 дахин) их наяд төгрөгөөр, 2015 оноос 1.4 (43.7%) их наяд төгрөгөөр тус тус нэмэгдсэн³ бол, 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 буурсан⁴ байна.

Энэ үзүүлэлттэй холбоотойгоор СӨХ-ийн тоо жил бүр нэмэгдэж, 2017 онд 1064, 2020 онд 1437, 2023 оны эхний улирлын байдлаар 1600 гаруй болж нэмэгдэн, инженерийн шугам сүлжээний ашиглалт, засвар үйлчилгээг орон сууц, нийтийн аж ахуйн 120 гаруй мэргэжлийн байгууллага тус тус хариуцан ажиллаж байна. Улсын хэмжээнд 1600 гаруй СӨХ байгаагаас 1400⁵ гаруй нь нийслэлд үйл ажиллагаа явуулж байна.

Нийслэлийн хувьд энэ тоо баримтыг дүүргээр авч үзвэл:

д/д/	Дүүргийн нэр	Өрхийн тоо			СӨХ-ийн тоо		
		2017 он	2020 он	2023 он	2017 он	2020 он	2023 он
1	Баянзүрх	93713	75393		253	350	398
2	Сүхбаатар	21229	18730		172	175	225
3	Чингэлтэй	8550	8731		81	97	104
4	Баянгол	53000	50567		200	249	303
5	Хан-Уул	37354	31950		165	271	310
6	Сонгинохайрхан	14885	25748		52	90	114
7	Налайх		2240		-	10	11
8	Багахангай		522		-	2	3
9	Багануур		3727		-	7	6
Нийт		209631	217608		923	1251	1474

Эдгээр СӨХ-үүд СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-д заасны дагуу байгуулагдаж, тус хуульд заасан чиг үүргийг хэрэгжүүлж ажиллаж байгаа нь иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг хангахад тодорхой хувь нэмэр оруулж, үр дүнд хүрсэн байх тул хуулийн зорилт зорилгодоо хүрсэн байна⁶.

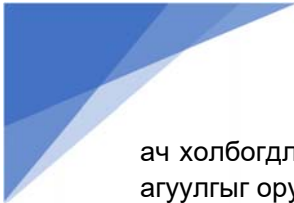
Одоогийн Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн зорилтод сууц өмчлөгчдийн холбоо /цаашид СӨХ гэх/-ны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох талаар тусгаагүй байна. Гэвч тус хуулийн төслийн үзэл баримтлалд СӨХ нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах талаар тусгасан. Өмнөх хуульд ч тус хуулийн зорилтын голлох

³ Үндэсний статистикийн хорооны танилцуулга, <https://downloads.1212.mn/Construction%202020.pdf>

⁴ Үндэсний статистикийн хорооны 2022 оны мэдээ, https://downloads.1212.mn/Construction_2022_I-IX_mn.pdf

⁵ Дүүргүүдийн СӨХ хариуцсан албан хаагчаас 2023 оны 07 сарын 30-ны өдрийн байдлаар авсан мэдээлэл.

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” сэдэвт судалгааны тайлан, УБ, 2023, 29-30 дахь тал.



ач холбогдлыг СӨХ гэж тодорхойлон үнэлгээг хийдэг байсан учраас зорилт хэсэгт тус агуулгыг оруулах нь зүйтэй.

Мөн хуулийн төслийн 9-14 дүгээр бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүнийг үүсгэн байгуулах, татан буулгах журам, Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм, холбоог бүртгэх, барилгын ажлын захиалагчаас Сууц өмчлөгчдийн холбоонд хүлээлгэж өгөх баримт бичиг болон хориглох зүйлийн тухай; Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага, бүх гишүүдийн хурал, бүх гишүүдийн хурлыг цахим хэлбэрээр явуулах журам, бүх гишүүдийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болох тухай; Сууц өмчлөгчдийн холбооны Удирдах зөвлөл, түүний чиг үүрэг, Удирдах зөвлөлийн хурал, Удирдах зөвлөлийн даргын чиг үүргийн тухай; Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал, түүний чиг үүрэг, холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайлангийн тухай; Сууц өмчлөгчдийн холбооны Хяналтын зөвлөл, түүний чиг үүрэг, Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд Сум, дүүргийн Засаг дарга болон хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагаас тавих хяналтын тухай; Сууц өмчлөгчдийн холбоонд улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг, аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн тухай тус тус зохицуулсныг харгалзан зорилтод тухайн хэсгийг агуулгыг багтаан оруулах шаардлагатай байна.

Иймд тус хуулийн төслийн зорилт буюу 1 дүгээр зүйлд **“сууц өмчлөгчдийн холбооны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох”** талаар агуулга бүхий зохицуулалтыг нэмж тусгах нь зүйтэй.

Хуулийн төслийн 3 дугаар зүйл, хуулийн төсөл бүхэлдээ буюу хуулийн үйлчлэх хүрээ, зохицуулж буй харилцаа нь хууль батлах хэрэгцээ, шаардлагын зорилгод нийцэх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн 3 дугаар зүйлд хуулийн үйлчлэх хүрээг дараах байдлаар тусгажээ.

3.1.Энэ хууль нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежмент, Сууц өмчлөгчдийн холбоо болон нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ үзүүлэх мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой харилцаанд үйлчилнэ.

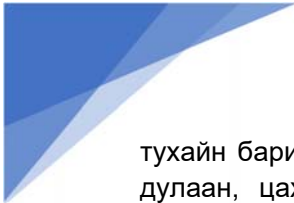
3.2.Энэ хууль дараах харилцаанд үйлчлэхгүй:

3.2.1.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинг ашиглалтад оруулахаас өмнө үүссэн;

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

3.2.3.орон сууцны байшинг дангаар өмчлөх.

Тус хуулийн төсөлд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинг ашиглалтад оруулахаас өмнө үүссэн харилцаа болон барилга байгууламжийг ашиглалтад зүгшрүүлэх, тохируулах хугацаанд барилгын захиалагч, гүйцэтгэгч, зураг төсөл зохиогч, зөвлөх үйлчилгээ үзүүлэгч болон барилгын үйл ажиллагаанд оролцогч бусад этгээдийн



тухайн барилгын хийц, бүтээц, эдлэхүүн, тоног төхөөрөмж, цэвэр, бохир ус, уур, хий, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбооны ашиглалтын хэвийн нөхцөлийг хангахтай холбогдон үүссэн харилцаанд үйлчлэхгүй байхаар шинээр тусгасан байна.

Өмнөх СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ын хуульд хуулийн үйлчлэх хүрээг мөн 3 дугаар зүйлд дараах байдлаар томъёолж байжээ.

3.1.Энэ хууль нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших, ашиглах, сууц өмчлөгчдийн холбоо, нийтийн үйлчилгээ үзүүлэх мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой харилцаанд үйлчилнэ.

3.2.Орон сууцны байшинг дангаар өмчлөх харилцаанд энэ хууль үл хамаарна.

Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газраас хийсэн “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайланд хуулийн үйлчлэлийн талаар тухайн зохицуулалтыг сайжруулах зөвлөмжийг өгсөн байна.

Энэ зохицуулалтаар СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ нь зөвхөн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших, ашиглах харилцаанд үйлчлэх ба орон сууцны байшинг дангаар өмчлөх харилцаанд энэ хууль үл хамаарахаар зохицуулсан байна. Гэтэл одоогийн практикт амины орон сууцны хотхонууд ихээр бий болж байгаа ба эдгээр нь дээрх тодорхойлолтын дагуу нийтийн орон сууцанд хамаарахгүй байна. Амины орон сууцны хотхонд дундын өмчлөлд хамаарах шугам сүлжээ, ус, дулаан, эрчим хүчний тоног төхөөрөмжүүдийн ашиглалтын асуудлыг зохицуулах асуудал тодорхойгүй байна. Мөн энэ асуудал гэр хороололд ч үүсэж байгааг анхаарах шаардлагатай байна. Мөн түрээсийн орон сууцууд СӨХ байгуулах боломжгүй буюу түрээслэгчид саналын эрхгүй байгаа зэрэг асуудлуудыг дурьдаж болно⁷.

Мөн Барилга, хот байгуулалтын яамнаас хийсэн тус хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын судалгаанд ч энэ талаар авч үзжээ⁸.

СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.1 дэх хэсэгт “нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин” гэдгийг Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 1 дэх заалтад заасан барилгыг хэлэхээр тодорхойлсон. Харин 1996 оны Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт “нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин” гэж бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг ойлгохоор тусгагдсан.

⁷ 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” сэдэвт судалгааны тайлан, УБ, 2023, 43 дахь тал.

⁸ Барилга, 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” сэдэвт судалгааны тайлан, УБ, 2021, 13 дахь тал.



Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин гэдэгт гэр хороолол орохгүй байх нь ойлгомжтой бөгөөд амины орон сууцны хотхон болон түрээсийн зориулалттай орон сууцны тухайд орох эсэх нь эргэлзээтэй байна.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин гэдгийг “кондоминиум”, “апартмент” гэж нэрлэх нийтлэг жишиг тогтсон. “Кондоминиум” гэдэг нь тусдаа нэгжүүдээс бүрдэх томоохон үл хөдлөх хөрөнгийн цогцолбор бөгөөд нэгж тус бүрийг тусад нь эзэмшдэг. Өмчлөл нь ихэвчлэн орон сууцны удирдлагын хяналтад байдаг тодорхой “нийтийн өмч”-ийн онцгой бус ашиг сонирхлыг агуулдаг⁹. Харин “апартмент” гэдэг нь ямар ч нөхцөл байдлаас үл хамааран орон сууцны барилга, цогцолбор, олон нийтийн дунд байрлах үл хөдлөх хөрөнгийг тухайн чиглэлийн менежментийн компанийн эзэмшдэг (зөвхөн удирддаг бус) түрээсийн үл хөдлөх хөрөнгө юм. Апартментийн бүх байр нь адилхан, эзэн нь адилхан бөгөөд түрээслэгчид бүгд цогцолборт байр түрээслэхдээ ижил журмыг дагаж мөрддөг. Түрээслэгч бүр үл хөдлөх хөрөнгийн менежерт тайлагнадаг бөгөөд түүнийг ихэвчлэн түрээсийн албанд ажиллаж буй түрээсийн агентууд гүйцэтгэдэг. Гэхдээ физик шинж чанарын хувьд энэ хоёр нь ямар ч ялгаагүй. Энэ хоёрын ялгаа нь өмчлөлөөс үүдэлтэй. Апартмент нь нэг аж ахуйн нэгж, ихэвчлэн корпорацийн эзэмшдэг цогцолбор дотор байрлаж, дараа нь хувь хүн түрээслэгчдэд түрээслүүлдэг. Харин кондоминиум нь хувь хүний эзэмшилд байдаг бөгөөд ихэвчлэн өмчлөгчийн аль нэг нь өөрөө удирддаг, эсвэл тухайн кондо нийгэмлэгийн орон сууцны өмчлөгчдийн холбооны харьяалал дор байрладаг бөгөөд ихэнхдээ үл хөдлөх хөрөнгийн менежментийн компанийн туслалцаанд тулгуурладаг¹⁰.

Гадаадын зарим улсуудын тухайд нийтийн зориулалттай орон сууцны тухай хуулиудад “кондоминиум”, “апартмент”-ыг ялгалгүй аль алийг нь хуулийн үйлчлэлд оруулахаар хуульчилсан жишиг байна.

Бүгд Найрамдах Солонгос Улсын 1984 оны Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын өмчлөлийн тухай хуулийн 1 дүгээр зүйлд “Нэг барилгыг бүтцийн хувьд хуваасан хэд хэдэн хэсгийг бие даан ашиглаж болох тохиолдолд хэсэг бүр нь энэ хуулийн дагуу бие даасан өмчлөлийн объект байж болно.” Гэж тодорхойлсон¹¹.

Мөн Япон Улсын “Орон сууцны өмчлөлийн тухай” 1962 оны хуулийн 1 дүгээр зүйлд “Нэг барилга байгууламжийг бие даасан орон сууц, дэлгүүр, оффис, агуулах болон бусад барилга болгон ашиглах боломжтой олон хэсэгтэй бол энэ хуулийн заалтын дагуу тухайн хэсэг тус бүрийг өмчилж болно.” Гэж тодорхойлсон байна¹².

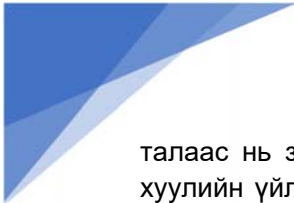
Дээрхээс дүгнэвэл, тус хуулийн төсөлд өмнөх үйлчилж байсан СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-тай адилаар “нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин” гэдгийг бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг ойлгохоор тусгасан нь явцуу тодорхойлолт болжээ. Үүний оронд “кондоминиум”, “апартмент” буюу тусдаа нэгжүүдээс бүрдэх томоохон үл хөдлөх хөрөнгийн цогцолбор

⁹ What Is a Condominium? How Condos Work Compared to Apartments, <https://www.investopedia.com/terms/c/condominium.asp#toc-condominium-vs-apartment>

¹⁰ Apartment vs. Condo: What's the Difference?, <https://www.apartments.com/blog/difference-between-renting-an-apartment-or-condo>

¹¹ Act on ownership and management of condominium buildings of Korean, https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=54564&type=part&key=8

¹² Act on Building Unit Ownership, etc., <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3925/en>



талаас нь зохицуулах шаардлагатай. Мөн “кондоминиум”, “апартамент” аль алийг нь хуулийн үйлчлэлд хамааруулан зохицуулах нь зүйтэй. Ингэснээр амины орон сууцны хотхон болгон түрээсийн зориулалттай орон сууцны барилга нь тус хуулийн үйлчлэлд хамаарах ач холбогдолтой юм.

Хуулийн төслийн 9 дүгээр бүлэг буюу сууц өмчлөгчдийн холбооны шинэ зохицуулалт нь өөрчлөлтийн хэрэгцээ, шаардлагын зорилгод нийцсэн эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Хуулийн төслийн 9 дүгээр бүлэгт сууц өмчлөгчдийн холбооны талаар дараах зохицуулалтыг авч үзжээ.

59 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоо

60 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах

61 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм

62 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог бүртгэх

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

64 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог татан буулгах

65 дугаар зүйл.Хориглох зүйл

Мөн дараах бүлгүүдэд сууц өмчлөгчдийн холбооны талаар зохицуулалтыг тусгасан байна.

АРАВДУГААР БҮЛЭГ. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага

АРВАН НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ. Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл

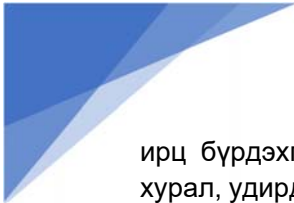
АРВАН ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ. Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал

АРВАН ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ. Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд тавих хяналт гэх мэт.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн тус төслийн үзэл баримтлалд тухайн төслийг боловсруулах хэрэгцээ, шаардлага, хэрэгжүүлсний дараах эерэг үр дүнгийн талаар дараах байдлаар авч үзжээ.

Практик шаардлага:

- 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 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;

- СӨХ-ны үйл ажиллагаатай холбоотой төлбөр, хураамжийн асуудлыг хуулиар нарийвчлан зохицуулаагүйн улмаас төлбөрөө хугацаанд нь төлөөгүй сууц өмчлөгчид 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;

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

- 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;

- 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;

- 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;

Эерэг үр дүн:

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



дүүрэн хэрэгжүүлэх, оршин суугч, иргэдийн нийтлэг эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах боломж бүрдэнэ;

- 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;

- 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;

- 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 болгоно¹³;

Түүнчлэн өмнөх СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ын хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээнд дараах асуудлууд бий болоод байгааг авч үзжээ.

- Сууц өмчлөгчид төлбөрөө бүрэн төлдөггүй, СӨХ-д НД, ХХОАТ ногдуулдаг, тогны мөнгийг ААНБ-ын тарифаар тооцдогоос 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;

- 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 ха риуцлага 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;

¹³ Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн үзэл баримтлал



- 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;

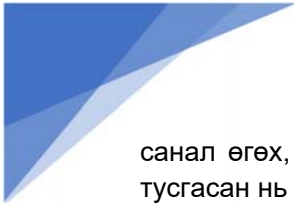
- СӨХ-ийн тамга, тэмдэг түших журам нь тодорхойгүй, түүнийг зохицуулах шаардлагатай гэх мэт¹⁴.

Тус Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн СӨХ-тэй холбоотой зохицуулалт нь дээрх практик хэрэгцээ, шаардлагад нийцэж буй эсэх, эерэг үр дагаврыг үүсгэх эсэх, тулгамдаж буй асуудлыг шийдвэрлэх эсэхэд дүн шинжилгээ хийе.

Практик хэрэгцээ, шаардлагад нийцэх эсэх

Сууц өмчлөгчдийн идэвх, санаачилга, оролцоо сул байдгаас хурлын ирц бүрдэхгүй байх, ирц бүрдээгүй байхад хурал зохион байгуулах, бүх гишүүдийн хурал, удирдах зөвлөл шийдвэрлэх асуудлыг гүйцэтгэх захирал шийдвэрлэх зэрэг хууль зөрчсөн үйл ажиллагаа түгээмэл гарч, үүнээс үүдэн орон сууцны байшингийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон маргаан, зөрчил байнга гарсаар ирсэн талаар өмнө нь авч үзсэн. Тус хуулийн төслийн 67 дугаар зүйлд бүх гишүүдийн хурлыг зохион байгуулахдаа сууц өмчлөгчид итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр хуралд оролцох, урьдчилсан байдлаар

¹⁴ 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” сэдэвт судалгааны тайлан, УБ, 2023, 9-17 дахь тал.



санал өгөх, 68 дугаар зүйлд хурлыг цахимаар явуулах зэрэг шинэлэг зохицуулалтыг тусгасан нь хэрэгцээ, шаардлагад нийцэж байна.

СӨХ-ны үйл ажиллагаатай холбоотой төлбөр, хураамжийн асуудлыг хуулиар нарийвчлан зохицуулаагүйн улмаас төлбөрөө хугацаанд нь төлөөгүй сууц өмчлөгчид хүлээлгэх хариуцлага тодорхой бус байгаа талаар авч үзсэн. Тус хуулийн төслийн 57 дугаар зүйлд сууц өмчлөгчийн хүлээх хариуцлагыг нарийвчлан тусгаж үүргээ гүйцэтгээгүй тохиолдолд 0.5 хувийн алданги төлөх, цаашлаад СӨХ-ны хүсэлтээр Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэх хүртэл арга хэмжээг авахаар байна. Иймд тухайн практик хэрэгцээ, шаардлагад нийцэхээр байна.

Иргэний хуульд СӨХ-г хуулийн этгээдийн эрхгүй байхаар хуульчилсан нь холбоо иргэний болон бусад харилцаанд бие даан оролцож, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх боломжийг бий болгох хүрээнд тус хуулийн төслийн 4.1.6 дахь хэсэгт СӨХ-ийг “нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий, заавал гишүүнчлэлтэй, ашгийн төлөө бус **хуулийн этгээдийг**” гэж тодорхойлон Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийг хүчингүй болгож хуулийн этгээдийн эрхтэй байхаар томьёолсон байна. Мөн түүнчлэн тус төслийн 58 дугаар зүйлд СӨХ нь шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, 75 дугаар зүйлд гүйцэтгэх захирал шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхийг тусгаж өгсөн нь ач холбогдолтой болсон байна.

СӨХ-ны тогтмол хариуцан хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа буюу чиг үүргийг хуульд тодорхой тусгаагүйг шийдвэрлэх шаардлагатай төлөөр мөн авч үзсэн. Тус хуулийн төслөөр сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага, удирдах зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын чиг үүргийг тусгайлан зохицуулсан хэдий ч СӨХ-ны чиг үүргийг нарийвчлан тусгаагүй байна. Өөрөөр хэлбэл, холбогдох зохицуулалтуудад л чиг үүргийг тусгасан байна. Иймд СӨХ-ны гүйцэтгэх чиг үүргийг 9 дүгээр бүлэгт нарийвчлан тусгах талаар анхаарч үзэх нь зүйтэй.

СӨХ 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 байгаа болон СӨХ-ны төлбөрийн зарцуулалт ил тод бус байгааг сайжруулах, шийдвэрлэх хэрэгцээ, шаардлага үүсэж байгааг өмнө нь авч үзсэн. Тус хуулийн төсөлд СӨХ-д тавих хяналтыг тусдаа 13 дугаар бүлэг байхаар тусгаж 77 дугаар зүйлд тухайн асуудлыг хариуцсан чиг үүрэг бүхий хяналтын зөвлөл ажиллаж байхаар зохицуулжээ. Түүнчлэн 79 дүгээр зүйлд сум, дүүргийн Засаг даргаас тавих хяналт, 80 дугаар зүйлд хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагаас тавих хяналтыг зохицуулсан нь тухайн хэрэгцээ, шаардлагад нийцэж байна.

Эерэг үр дагаврыг үүсгэх эсэх

Өмнө нь СӨХ-ийг хуулийн этгээдийн эрхтэй байхаар тодорхойлсон нь практикийн хэрэгцээ, шаардлагад нийцэж байгаа талаар авч үзсэн ба энэ нь мөн иргэний болон бусад харилцаанд бие даан оролцох, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ хязгаарлалтгүйгээр

бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх, оршин суугч, иргэдийн нийтлэг эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах эерэг үр дагаврыг бий болгохоор байна.

Оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоолын ашиглалт, үйлчилгээ сайжрах эерэг үр дагаврыг үүсгэх талаар өмнө нь авч үзсэн. Тус хуулийн төслийн 2 дугаар бүлэгт орон сууцны байшингийн гадна хана, даацын хана, багана, доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил, цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж, орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой, 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, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө, тухайн орон сууцны байшингийн суугч, өмчлөгчдөд зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж, сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж үйл ажиллагаа явуулах өрөө, холбооны бусад хөрөнгийг дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамааруулан холбогдох зохицуулалтыг тусгасан байна. Иймд тус эерэг үр дагаврыг гаргана гэж үзэж байна.

Тулгамдаж буй асуудлыг шийдвэрлэх эсэх

Хүснэгт 1. Хуулийн төсөл нь өмнө нь тулгамдаж буй асуудлыг шийдвэрлэсэн эсэх

Тулгамдаж буй асуудал	Хуулийн төсөл дэх шийдвэрлэсэн зохицуулалт	Тайлбар
Сууц өмчлөгчид төлбөрөө бүрэн төлдөггүй, СӨХ-д НД, ХХОАТ ногдуулдаг, тогны мөнгийг ААНБ-ын тарифаар тооцдогоос СӨХ өрийн дарамтанд ордог;	57 дугаар зүйл	Сууц өмчлөгчид хүлээлгэх хариуцлагын асуудлыг нарийвчлан тусгасан.
СӨХ-ны төлбөрөө төлөхгүй байгаа айл өрх нийтийн эзэмшлийн эд зүйл хэрэглэхэд ямар нэг хориг байхгүй;	38 дугаар зүйл	Төлбөрөө төлөөгүй, үлдэгдэлтэй орон сууц болон зогсоолын өмчлөх эрхийг шилжүүлэх, барьцаанд байршуулах, түрээслүүлэхийг хориглох зэрэг арга хэмжээг авсан.
Байраа түрээсэлж байгаа, зарж байгаа айл өрх, ААНБ СӨХ-ны төлбөрөө төлдөггүй;	56, 57 дугаар зүйл	Орон сууцаа бусдад түрээслэх болон түрээсэлсний улмаас үүсэх хариуцлагын талаар нарийвчлан тодорхойлсон.



Барилгын дээвэр, гадна фасад зэрэг өндөр өртөгтэй ажлыг СӨХ хийх боломжгүй байна;	7 дугаар бүлэг	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын санг байгуулахаар хуульд тусгасан.
СӨХ-д газар ашиглах эрх олгохоос өмнө барилгын компани объект барих, харуулын байрыг өмчлөх зэргээр иргэдийн эрхийг зөрчдөг;	2, 4 дүгээр бүлэг	Орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө болон орчны газрын зохицуулалтыг нарийвчлан хуульчилсан.
Барилгын зураг төсөлд хогийн цэг болон хог тээвэрлэх асуудлыг тусгахгүй байгаагаас СӨХ тэдгээрийг гүйцээж хийдэг;	22 дугаар зүйл	Хогийн цэг төлөвлөх, байгуулах
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;	12, 13 дугаар зүйл	Орон сууцны байшингийн хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө болон орон сууцны байшин дахь сууц өмчлөгчдийн холбооны өрөөний зохицуулалтыг тусгасан.
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;	4 дүгээр бүлэг	Орон сууцны орчны газрын зохицуулалтыг нарийвчлан хуульчилсан.
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;	13 дугаар зүйл	Орон сууцны байшин дахь сууц өмчлөгчдийн холбооны өрөөний зохицуулалтыг нарийвчлан авч үзсэн.
Хууль хэрэгжүүлэх талаар сургалт, сурталчилгаа хийхгүйгээс сууц өмчлөгчид болон СӨХ-ийн удирдлагууд үүргээ мэдэхгүй байна;	82 дугаар зүйл	Аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс холбооны үйл ажиллагааг дэмжих, Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд

		хөрөнгийн менежментийн тухай хууль тогтоомжийн талаар тогтмол сургалт зохион байгуулахаар зохицуулсан.
СӨХ-үүд сууц өмчлөгчдөө тайлангаа тавьдаггүй;	76 дугаар зүйл	Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайлангийн талаар нарийвчилж зохицуулсан.
СӨХ болон Хороо ажлын уялдаатай ажиллахгүй байна. СӨХ-ийг инженерийн байгууламжийн талаар ямар ч мэдлэггүй хүмүүс хариуцаж байна;	82 дугаар зүйл	Аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс дэмжлэг үзүүлэх харилцааг нарийвчилж зохицуулсан.
Сууц өмчлөгчдийн идэвх оролцоо муу, СӨХ хурлаа хийж чаддаггүй;	67, 68 дугаар зүйл	Бүх гишүүдийн хурлыг зохион байгуулахдаа сууц өмчлөгчид итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр хуралд оролцох, урьдчилсан байдлаар санал өгөх, дугаар зүйлд хурлыг цахимаар явуулах зэрэг шинэлэг зохицуулалтыг тусгасан.
СӨХДЗ-ийн гишүүн СӨХ мэдээллээр хангагдаж бусад СӨХ орхигддог;		СӨХ-ны Дээд Зөвлөлийн тухай тус хуулиар авч үзээгүй.
Шинээр ашиглалтад орж байгаа орон сууцны хорооллыг барьсан барилгын компани өөрсдөө дур мэдэн СӨХ байгуулж, төлбөр нэхдэг;	60 дугаар зүйл	СӨХ үүсгэн байгуулах талаар нарийвчилж зохицуулсан.
СӨХ хуулийн этгээдийн эрхгүй байгаа нь шүүхэд хандах эрхгүй болох эрсдэлтэй байдаг;	4.1.6 дахь хэсэг	Өмнө нь СӨХ-ийг хуулийн этгээдийн эрхтэй байхаар тодорхойлсон нь практикийн хэрэгцээ, шаардлагад нийцэж байгаа талаар авч үзсэн.
Дүүргийн Засаг дарга СӨХ-ийг бүртгэж, гэрчилгээ олгож байгаа боловч явцын дундах өөрчлөлтийг бүртгэхгүйгээс маргаан их гарч байна;	62 дугаар зүйл	Үүсгэн байгуулагдсан сууц өмчлөгчдийн холбоог Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай



		хуульд заасны дагуу улсын бүртгэлд бүртгэнэ.
СӨХ-ийн эрх барих дээд байгууллага нь Гүйцэтгэх захиралд мэдэгдэхгүйгээр СӨХ-ийн данс хаалгадаг, хувийн дансаараа гүйлгээ хийдэг зөрчил гарч байна;	76 дугаар зүйл	Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайлангийн талаар нарийвчилж зохицуулсан ба 2 жилд 1-ээс доошгүй аудитын байгууллагаар хянуулахаар хуульчилсан.
СӨХ-ийн тамга, тэмдэг түших журам нь тодорхойгүй, түүнийг зохицуулах шаардлагатай	59 дүгээр зүйл	Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь тогтоосон журмын дагуу үйлдсэн тэмдэг, хэвлэмэл хуудас хэрэглэх бөгөөд банканд харилцах данстай байхаар зохицуулсан.

3.2. “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

“Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд тухайн хууль тогтоомжийн төслийн зохицуулалт нь тодорхой тохиолдолд үйлчлэх, бодит байдал дээр хэрэгжих эсэхийг үнэлнэ. Энэхүү хүрээнд хуулийн төслийн 5, 7 дугаар зүйлд баримтын судалгааны аргад тулгуурлан дүн шинжилгээ хийлээ.

Хуулийн төслийн 5 дугаар зүйл буюу хуулийн төсөлд тусгагдсан зарчим нь хэрэгжих боломжтой эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн 5 дугаар зүйлд Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежментэд дараах зарчмыг баримтлахаар зохицуулжээ.

- Сууц өмчлөгчийн эрх ашгийг хамгаалах;
- Сууц өмчлөгчдийн тэгш оролцоог хангаж, ардчилсан удирдлага, хамтын хяналттай байх;
- Үйл ажиллагаа нь ил тод, нээлттэй байх;
- Сууц өмчлөгчдийн холбоо шилэн данстай байх;
- Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үнэ цэнийг алдагдуулахгүй, эдийн засгийн үр өгөөжийг урт хугацаанд хадгалах.

Өмнөх СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-д ямар нэг зарчмыг тухайлан хуульчилж байгаагүй. Харин тус хуулийн төсөлд дээрх 5 зарчмыг тусгаж өгснөөр дундын өмчлөлийн эд



хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежментэд баримтлах чиглэмжийг тодорхой болгосон ач холбогдолтой байна.

Эрх зүйн зорилго, чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд эрх зүйн зарчим шийдвэрлэх нөлөө үзүүлж, тэдгээрийн гол эх үндэс нь болно. Нийгмийн амьдралын хэрэгцээ шаардлагыг хангаж түүний харилцааг зохицуулахад баримтлах хууль зүйн үндсэн чиглэмжийг эрх зүйн зарчим гэнэ¹⁵. Иймд тус зарчмууд нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежментийн талаар хэрэгцээ, шаардлагад нийцэх нь зүйтэй.

Мөн түүнээс гадна тус зарчмууд нь хуулийн зорилго, агуулгыг хэрэгжүүлэхэд нөлөөлдөг хөшүүрэг тул хуулийн зүйл, заалтыг хэрэглэхэд эргэлзээ гарсан тохиолдолд асуудлыг тухайн хуулийн зарчмын хүрээнд авч үздэг¹⁶. Иймд хуулийн төсөлд тусгагдсан зарчмуудын агуулга, хэрэгжүүлэх арга хэмжээг нарийвчлан тусгах эсвэл хуулийн төслийн үзэл баримтлалд тодорхойлох шаардлагатай байна. Ингэснээр тус зарчмуудыг хэрэглэхэд эргэлзээ гарсан тохиолдолд хэрэглэх арга нь тодорхой болж практикт хэрэгжих боломж нь нэмэгдэнэ.

Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улсын 1951 оны “Орон сууц өмчлөх, байнгын оршин суух эрхийн тухай хууль” буюу ижил харилцаа зохицуулж буй хуульд дараах байдлаар зарчмын агуулгыг тодорхойлж хэрэгжүүлэх арга хэмжээг авч үзсэн байна.

10 дугаар зүйл. Ерөнхий зарчим

(1) Хэрэв өөрөөр заагаагүй бол орон сууцны өмчлөгч нь энэхүү хуулийн заалтын дагуу эрх, үүргийг, тэр дундаа тусад нь өмчлөх болон хамтран өмчлөх эд хөрөнгийн хувьд өмчлөгч байна.

(2) Орон сууц өмчлөгчдийн хоорондын харилцааг энэ хуулийн заалт, хэрэв энэ хуульд тусгайлан заагаагүй бол хамтран өмчлөх тухай Иргэний хуулийн заалтаар зохицуулна. Аливаа орон сууц өмчлөгч нь тухайн хэрэгт хамааралтай бүх нөхцөл байдлыг харгалзан ноцтой шалтгаанаар, ялангуяа эрх, ашиг сонирхлыг харгалзан хууль тогтоомжоос гажсан гэрээ байгуулах, гэрээг өөрчлөхийг шаардах эрхтэй.

(3) Орон сууцны өмчлөгчид хоорондын харилцаагаа зохицуулсан, энэ хуулийн заалтыг нэмж, эсхүл зөрчиж байгаа аливаа гэрээ, түүнчлэн эдгээр гэрээнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, цуцлах нь ашиг сонирхлын залгамжлагчийн хувьд заавал биелүүлэх ёстой.

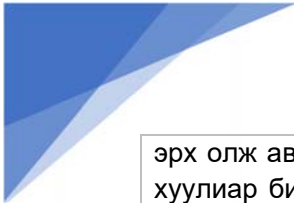
(4) 23 дугаар зүйлийн дагуу орон сууц өмчлөгчдийн гаргасан шийдвэр, 43 дугаар зүйлд заасны дагуу шүүхийн шийдвэрүүд нь орон сууцны өмчлөгчийн ашиг сонирхлыг залгамжлагчтай холбохын тулд газрын бүртгэлд оруулах шаардлагагүй. Энэ нь 23-р зүйлийн 1-д заасны дагуу гэрээний үндсэн дээр гарсан, хуулиас гажсан эсвэл гэрээнд нэмэлт өөрчлөлт оруулсан шийдвэрийн хувьд мөн хамаарна.

(5) Энэ хуульд заасны дагуу олонхын саналаар шийдвэрлэж болох асуудал, эсхүл орон сууц өмчлөгчдийн тохиролцсоны дагуу олонхын саналаар шийдвэрлэсэн шийдвэрийн үндсэн дээр хийсэн хууль ёсны арга хэмжээ нь мөн адил хүчинтэй байна.

(6) Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын бүх талын хувьд орон сууц өмчлөгчдийн хамт олон өөрөө гуравдагч этгээд болон орон сууц өмчлөгчдийн өмнө

¹⁵ Д.Баярсайхан, “Эрх зүйн онол”, УБ, 2023, 50 дахь тал.

¹⁶ Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”



эрх олж авч, үүрэг хүлээх боломжтой. Орон сууц өмчлөгчдийн хамтын нийгэмлэг нь хуулиар бий болсон, хууль ёсны хэлцлээр олж авсан бүх нийтийн эрхийг эзэмшигч бөгөөд хамтын үүрэг хариуцлагыг хүлээх юм. Энэ нь орон сууц өмчлөгчдийн хамтын эрхийг эдэлж, орон сууц өмчлөгчдийн хамтын үүрэг, түүнчлэн орон сууц өмчлөгчдийн хамтран нотлох буюу хамтран хэрэгжүүлэх бусад эрх, үүргийг хэрэгжүүлнэ. Нөхөрлөл нь “Орон сууц өмчлөгчдийн нөхөрлөл” [Wohnungseigentümergeinschaft] гэсэн гарчигтай байх бөгөөд үүний дараа хамтран эзэмшиж буй газрынхаа талаар тодорхой тайлбар бичнэ. Энэ нь шүүхэд нэхэмжлэл гаргах чадвартай байх ёстой.

(7) Захиргааны өмч нь Сууц өмчлөгчдийн нийгэмлэгт хамаарна. Эдгээр нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг захиран зарцуулахтай холбоотой хууль ёсны хэлцлээр олж авсан эд зүйл, эрх, түүнчлэн үүссэн аливаа үүргээс бүрдэнэ. Захиргааны хөрөнгөд ялангуяа гуравдагч этгээд болон орон сууцны өмчлөгчидтэй хийсэн эрх зүйн харилцаанд үндэслэсэн нэхэмжлэл, эрх мэдэл, түүнчлэн хүлээн авсан мөнгө орно. Орон сууц өмчлөх бүх эрхийг нэг этгээдэд нэгтгэсэн тохиолдолд захиргааны эд хөрөнгө тухайн газрын өмчлөгчид шилжинэ.

(8) Орон сууц өмчлөгч бүр орон сууц өмчлөгчдийн хамтын өмчлөлийн нэг хэсэг байх хугацаанд үүссэн буюу төлөх хугацаа нь дууссан орон сууц өмчлөгчдийн хамтын өмчлөлийн хариуцлагыг зээлдүүлэгчдийн өмнө хамтран өмчлөх хувь (16 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн хоёр дахь өгүүлбэр) хэмжээгээр хариуцна¹⁷.

Мөн түүнчлэн 4 дэх зарчим буюу “Сууц өмчлөгчдийн холбоо шилэн данстай байх” нь зарчмын шинжгүй буюу тодорхой чиглэмж агуулаагүй байгааг анхаарч авч үзэн зарчим бус холбогдох зүйл, заалтын зохицуулалтад оруулж дэлгэрүүлэн хуульчлах нь практикт хэрэгжих боломжид нийцэх юм.

Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл буюу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх нь хэрэгжих боломжтой эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.1-т орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тухайн орон сууцны байшин дахь сууцнаас тусад нь бүртгэнэ; 7.2-т сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцсан орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ гэж заасан. Уг зохицуулалт одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-д тусгаагүй буюу шинэ зохицуулалт учир практикт хэрэгжих эсэхийг үнэлэх шаардлагатай.

УДШ-ийн 2011 оны 06 дугаар сарын 20-ны өдөр 01 дугаартай зөвлөмжөөр “СӨХ дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэнэ, бүртгүүлнэ гэдэг нь өмчлөгч, эзэмшигч өөрийн хөрөнгө, өмчийн зүйлийг эрх бүхий байгууллагад бүртгүүлнэ гэсэн ойлголтоос өөр ойлголт юм. Сууцны байшин болон ямар хэмжээтэй, юунд зориулагдсан хэчнээн тооны, ямар үнэлгээтэй хөрөнгө СӨХ-ны хамгаалалтад байна вэ гэдгийг харуулах, улсын нэгдсэн тоо бүртгэлд зориулагдсан тооцоо судалгааг СӨХ-ны хөрөнгийн бүртгэл гэж үзэх нь зүйтэй.” гэж тайлбарласан байдаг ба үүнийг “ ... тайлбарласан нь дундын

¹⁷ Act on the Ownership of Apartments and the Permanent Residential Right as last amended by Article 4 of the Act of 5 December 2014 (Federal Law Gazette I [BGBl.], p. 1962), https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_woeigg/englisch_woeigg.html#p0061



өмчлөлийн эд хөрөнгийг албан ёсны бүртгэлд хамруулахгүй байх боломжийг СӨХ-д өгч, үнэ цэнийг нь алдагдуулсан байна.¹⁸ гэж үзэх хандлага байсан.

Мөн СӨХ-ууд СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн 15.1.1-д зааснаар орон сууцны барилгын доод хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, автомашины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламжууд нь сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарч байгаа эд хөрөнгийн бүртгэлийг зохих ёсоор хийдэггүйгээс СӨХ-ийн өмч мөн, биш гэсэн маргаан гарч байсан¹⁹.

Монгол Улсад хөдлөх болон үл хөдлөх эд хөрөнгө бүртгэх практик:

Улсын Бүртгэлийн Ерөнхий Газраас 2020 онд ирүүлсэн мэдээгээр улсын хэмжээнд нийт 34 нэгжээр бүртгэлийн үйлчилгээг иргэн, хуулийн этгээдэд үзүүлж байна. 21 аймаг, есөн дүүрэгт улсын бүртгэлийн хэлтэс, үүнээс гадна Нийслэлийн үйлчилгээний нэгдсэн төвүүд болох “Дүнжингарав”, “Драгон”, “Мишээл экспо”, Зургаан буудал дахь “Оргил” худалдааны төв дээр эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газрууд иргэдэд үйлчилгээ үзүүлж бүртгээд явж байна. Тоон мэдээлэл дурдвал, 2019 оны эцсийн байдлаар 450 мянган бүртгэл улсын хэмжээнд бүртгэгдсэн байна. Үүнээс 100434 бүртгэл нь анхны бүртгэл буюу үл хөрөнгийн анхны бүртгэл төрөөс хувьчилсан орон сууц, газрын бүртгэл, шинээр баригдсан орон сууц, барилга, хашаа байшингийн бүртгэлүүд эзэлж байна²⁰.

2003 оны Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулиар өмчлөх эрхээ анх удаа бүртгүүлэхэд 14 хоногийн хугацаанд бүртгэдэг байсан бол одоо үйлчилж буй 2018 оны Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулиар ажлын таван өдрийн дотор хянан шийдвэрлэнэ гэж байгаа. Хугацааны хувьд хоёр дахин богиносж иргэдэд түргэн шуурхай үйлчлэх боломжтой болсон.

Иймд улсын хэмжээнд нийт 34 нэгжээр бүртгэлийн үйлчилгээг иргэн, хуулийн этгээдэд 2018 оноос хойш хэрэгжүүлж байгаа учир орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх тухай хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл нь практикт хэрэгжих боломжтой байна. Түүнчлэн, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх чиг үүргийг хуулиар тусгайлан зааж СӨХ хэрэгжүүлэх болсон нь эрх зүйн нэгдмэл, тодорхой байдлыг үүсгэж байна.

3.3. “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

Тус шалгуур үзүүлэлтээр хуулийн төслийн зүйл, заалт нь найруулга, хэл зүйн болон агуулгын хувьд ойлгомжтой байдлаар томъёологдсон болон логик дараалалтай боловсруулагдсан эсэхийг шалгана. Ингэхдээ Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 4 дүгээр бүлэгт заасан болон “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”-ыг баримталсан эсэхийг нарийвчлан давхар шалгана. Энэ шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд дараах байдлаар дүн шинжилгээ хийлээ.

¹⁸ БХБЯ, “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, 4 дэх тал.

¹⁹ НЗДТГ, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ”, УБ, 2023, 16 дахь тал.

²⁰ Б.Ариунболд: Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэл үнэн зөв, түргэн шуурхай үйлчилгээтэй болсон, <https://burtgel.gov.mn/post/43916>

Хуулийн төслийн нэр нь ойлгомжтой эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Хуулийн төслийн нэр: Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль

Хуулийн төсөл боловсруулахад “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”-ыг баримталсан байх шаардлагатай. “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”-ын хоёрдугаар бүлгийн 4.2.1.1-т зааснаар хуулийн төслийн үг хэллэг нь энгийн, ойлгомжтой, тодорхой томъёологдсон байна. Зарим нэр томъёо, үг хэллэг ахуйн харилцаанд олон утгаар хэрэглэгдэх тохиолдол байдаг тул хуулийн эх бичвэрийг ойлгомжгүй болгож болзошгүйг анхаарч, олон салаа утга бүхий үг аль болох хэрэглэхгүй. Хуулийн төслийн үг хэллэг оновчтой биш илэрхийлэгдсэн бол хуулийг нийтээр нэг мөр ойлгож хэрэглэхэд хүндрэл гарах, буруу, хагас дутуу хэрэгжүүлэх зэрэг сөрөг үр дагавартай тул хуулийг хэн ч уншсан нэг утгаар ойлгохоор бичсэн байх шаардлагатай.²¹

Хуулийн төслийн үг хэллэг өгүүлбэрийг хэл зүйн, найруулга, өгүүлбэр зүйн монгол хэл бичгийн дүрэмд нийцүүлэн хоёрдмол утгагүй, товч тодорхой, ойлгоход хялбараар бичнэ. Хуулийн төслийн хэллэгийг яруу, төгс төгөлдөр болгох зорилгоор хүч оруулсан нэр томъёо хэрэглэхээс зайлсхийнэ. Хуулийн төсөл боловсруулах ажиллагааны зорилго нь дүрэм, найруулгын төгс байдлыг харуулсан өгүүлбэр бүтээхэд оршдоггүй тул хуулийн төслийн зүйл, заалтыг зөвхөн ийм зорилгоор дахин дахин өөрчлөх нь үзэл баримтлал зөрчигдөх, зохицуулалтын жинхэнэ агуулга алдагдах эрсдэлтэй болохыг анхаарах.²²

Хуулийн төслийн нэрийн уншихад найруулга зүйн хувьд дараах ойлгомжгүй байдал илэрч байна.

- **орон сууцны байшингийн...**

Орон сууц болон байшин гэх 2 үг нь утга ижил буюу ойролцоо утгатай үг юм. Ойролцоо утгат үг гэдэг бол дуудлага бичлэгээрээ өөр, утгаараа ойролцоо хийгээд тун адилхан үгс юм.²³ Харин хуулийн төслийн үг хэллэг нь энгийн, ойлгомжтой, тодорхой томъёологдсон байх ёстой. Иймд ойролцоо утгатай тус 2 үгийг ашиглахын оронд энгийн, ойлгомжтой, тодорхой байлгах үүднээс зөвхөн нэг үгийг ашиглах нь оновчтой байна.

Гэвч Орон сууцны тухай хуулийн 3.1.1-т мөн “орон сууц” гэж хүн суурьшин амьдрах зориулалттай нийтийн болон амины орон сууцны байшин, сууц, гэрийг ойлгоно” гэж томъёолсон байна. Иймд хуулийн төслийн нэр томъёог өөрчлөхөд орон сууцны тухай хуулийн 3.1.1-ийг мөн нийцүүлэх шаардлагатайг анхаарах хэрэгтэй.

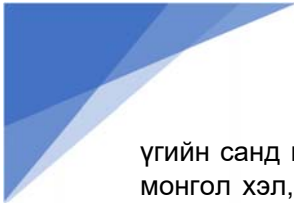
- **эд хөрөнгийн менежментийн...**

Хуулийн төсөл боловсруулах аргачлалын 4.1.2.4.-т “ажил, мэргэжил (арбитр, менежер)-ийн үг; цол, зэрэг (профессор, доктор)-ийн нэр; байгууллагын нэр (прокурор, институт); жин хэмжээний нэр (килограмм, метр); эдийн засгийн үг хэллэг (бирж, компани)-ийг гадаад үг, нэр томъёогоор илэрхийлж болно.”; 4.2.1.5.-д “Монгол хэлний

²¹ Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт, “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”, 1.2 дахь зүйл.

²² Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт, “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”, 3.1 дэх зүйл.

²³ Ж.Бат-Ирээдүй нар, “Монгол хэл шинжлэлийн тайлбар толь”, УБ, 2014



үгийн санд нэгэнт хэвшсэн гадаад үгийг зайлшгүй хэрэглэх шаардлагатай тохиолдолд монгол хэл, бичгийн дүрмийг баримтлан харьяалах, заахын тийн ялгалын нөхцөлөөр хэлбэржүүлэх шаардлагатай” гэж заасан байна.

Харин “менежмент” гэдэг үг зайлшгүй хэрэглэх шаардлага тулгарсан уу?

Менежмент гэдэг англи үг нь захирах, удирдах, гүйцэтгэх, чиглүүлэх, эхлүүлэх, хянах, шалгах, хөтлөх, жолоодох, арга эвийг олох, нөлөөлөх гэх мэт 30 гаруй утга санааг илэрхийлдэг. “Монгол хэлний их тайлбар толь”-оос харвал менежмент гэдгийг “ашигтай үйлдвэрлэл, үйлчилгээ явуулах зохицуулалт” хэмээн тодорхойлсон байна.

Одоо хэрэгжиж буй “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” хуульд тус “менежмент” гэсэн нэр томьёо тусгагдаагүй байх бөгөөд энэ нь олон нийтэд илүү ойлгомжтой, хэрэглэж хэвшсэн хуулийн нэр томьёо байна. Иймд хуулийн төслийн нэрийг тодорхойлоход “менежмент” гэсэн үг шаардлагагүй байх тул хасах нь зохистой байна.

Хуулийн төслийн нэр

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай

Санал болгох хувилбар

Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай

Иймд хуулийн төслийн үг хэллэгийг нь энгийн, ойлгомжтой, тодорхой байлгах үүднээс хуулийн төслийн нэрийг “Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” хууль хэмээн нэрлэх нь зохимжтой байна.

Хуулийн төслийн 4 дүгээр зүйл буюу хуулийн нэр томьёоны тодорхойлолт нь ойлгомжтой эсэх, хуулийн төсөл дэх бусад нэр томьёог тайлбарлах шаардлагатай эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Хуулийн төсөлд нэр томьёоны тайлбарыг дараах тохиолдолд хийнэ²⁴:

- нэр томьёо нь олон утгатай бөгөөд хуулийг нэг утгаар ойлгох боломжгүй байдал үүсэх;
- нэр томьёо нь өргөн утгатай бөгөөд түүнийг нарийвчлан тодорхойлох шаардлагатай;
- шинээр бий болсон ойлголт буюу тухайн нэр томьёо нийтэд ойлгомжгүй;
- нэр томьёоны мэргэжлийн утга нь өдөр тутам хэрэглэдэг ижил үгээс өөр, эсхүл нэр томьёог тогтсон утгаас нь өөр утгаар хэрэглэх.

Хэрэглэж хэвшсэн нэр томьёонд тайлбар хийхгүй бөгөөд дагаж мөрдөж байгаа бусад хуульд тайлбарласан нэр томьёог уг хуульд ишлэл хийх замаар хэрэглэнэ.

Хуулийн төслийн 4 дүгээр зүйлд дараах нэр томьёоны тайлбарыг хийсэн байна:

- нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин,
- сууц, сууц өмчлөгч,
- сууц өмчлөгчид ногдох хэсэг,
- дангаар өмчлөх сууцны сууцны бус зориулалттай хэсэг,
- сууц өмчлөгчдийн холбоо.

²⁴ Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт, “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”, 4.1.3 дахь зүйл.

Дээрх нэр томьёог бусад хууль дээр хэрхэн томьёолсон байгааг харвал дараах байдлаар илэрч байна.

Хүснэгт 2. Нэр томьёоны тайлбар бусад хууль дээр

Нэр томьёо	Хуулийн төсөл НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН МЕНЕЖМЕНТИЙН ТУХАЙ	ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ ХУУЛЬ	ОРОН СУУЦ ХУВЬЧЛАХ ТУХАЙ ХУУЛЬ
нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин	"нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин" гэж бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг;	-	"нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин" гэж бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг;
сууц	"сууц" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь хүн амьдрах, аж төрөхөд зориулагдсан нэг буюу хэд хэдэн өрөөг;	"орон сууц" гэж хүн суурьшин амьдрах зориулалттай нийтийн болон амины орон сууцны байшин, сууц, гэрийг;	"сууц" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь нэг гэр бүл аж төрөхөд зориулагдсан нэг буюу хэд хэдэн өрөө бүхий цогцолборыг;
сууц өмчлөгч	"сууц өмчлөгч" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь сууцыг өмчлөх, захиран зарцуулах эрх бүхий этгээдийг;	"орон сууц өмчлөгч" гэж тухайн орон сууцыг захиран зарцуулах эрх бүхий иргэн, хуулийн этгээд, төрийн эрх бүхий байгууллагыг;	"сууц өмчлөгч" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц / нэг буюу нэгээс дээш өрөө/ болон тухайн байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг энэ хуульд заасан журмын дагуу хувьчлан авсан иргэн, түүний гэр бүлийн гишүүдийг;
сууц өмчлөгчид ногдох хэсэг	"сууц өмчлөгчид ногдох хэсэг" гэж орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, сууц өмчлөгчдийн холбоог санхүүжүүлэхэд тухайн сууц өмчлөгчийн оролцох хувь, хэмжээг;	-	-
дангаар өмчлөх сууцны бус зориулалттай хэсэг	"дангаар өмчлөх сууцны сууцны бус зориулалттай хэсэг" гэж тухайн сууцны гал зуух, ариун цэврийн болон угаалгын өрөө, өрөө хоорондын хонгил, агуулахыг;	-	-
сууц өмчлөгчдийн холбоо	"сууц өмчлөгчдийн холбоо" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын		



	хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий, заавал гишүүнчлэлтэй, ашгийн төлөө бус хуулийн этгээдийг.		
--	---	--	--

Хуулийн төсөл боловсруулахад шаардлагатай тохиолдолд бусад хуулийн заалтыг давхардуулан заахгүйгээр түүнийг иш татна. Энэ тохиолдолд ишлэлийг тодорхой хийж, хуулийн нэр болон хэвлэн нийтэлсэн албан ёсны эх сурвалжийг бүрэн гүйцэд заасан байна²⁵.

Гэвч дээрх хуулийн зүйл заалтын харьцуулалтыг харвал нэг нэр томъёог давхардуулан заасан (жишээ нь “нийтийн зориулалттай орон сууц”, “сууц”, “сууц өмчлөгч”) байна. Мөн “Хуулийн төсөл боловсруулах аргачлал”-ийн 4.1.1.1-т заасны дагуу хуулийн төслийн нэр томъёо Монгол Улсын Үндсэн хууль, бусад хуульд хэрэглэсэн нэр томъёог хэрэглэх шаардлагыг хангасан байна. Иймд “нийтийн зориулалттай орон сууц”, “сууц”, “сууц өмчлөгч” гэсэн нэр томъёонд Хуулийн төсөл боловсруулах аргачлал”-ийн 4.1.1.1-т заасны дагуу ишлэл хийж хуулийн нэр болон хэвлэн нийтэлсэн албан ёсны эх сурвалжийг бүрэн гүйцэд заах нь зохимжтой байна.

Мөн хуулийн төсөлд нэр томъёог одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-тай харьцуулбал дараах байдлаар өөрчлөлт орсон байна.

Хүснэгт 3. Хуулийн төслийн нэр томъёог одоо хэрэгжиж буй хуулийн нэр томъёоны тайлбартай харьцуулвал

Нэр томъёо	Хуулийн төсөл НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН МЕНЕЖМЕНТИЙН ТУХАЙ	Одоо хэрэгжиж буй хууль СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТУХАЙ
нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин	"нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин" гэж бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг;	"нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин" гэж Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 1 дэх заалтад заасан барилгыг;
сууц	"сууц" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь хүн амьдрах, аж төрөхөд зориулагдсан нэг буюу хэд хэдэн өрөөг;	-
сууц өмчлөгч	"сууц өмчлөгч" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь сууцыг өмчлөх, захиран зарцуулах эрх бүхий этгээдийг;	"сууц өмчлөгч" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь сууцыг захиран зарцуулах эрх бүхий этгээдийг;
сууц өмчлөгчид ногдох хэсэг	"сууц өмчлөгчид ногдох хэсэг" гэж орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, сууц	"сууц өмчлөгчид ногдох хэсэг" гэж орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, сууц

²⁵ Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт, “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”, 2.2 дахь зүйл.

	өмчлөгчдийн холбоог санхүүжүүлэхэд тухайн сууц өмчлөгчийн оролцох хувь, хэмжээг;	өмчлөгчдийн холбоог санхүүжүүлэхэд тухайн сууц өмчлөгчийн оролцох хувь хэмжээг;
дангаар өмчлөх сууцны бус зориулалттай хэсэг	"дангаар өмчлөх сууцны сууцны бус зориулалттай хэсэг" гэж тухайн сууцны гал зуух, ариун цэврийн болон угаалгын өрөө, өрөө хоорондын хонгил, агуулахыг;	"дангаар өмчлөх сууцны сууцны бус зориулалттай хэсэг" гэж тухайн сууцны гал зуух, ариун цэврийн болон угаалгын өрөө, өрөө хоорондын хонгил, агуулахыг;
сууц өмчлөгчдийн холбоо	"сууц өмчлөгчдийн холбоо" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий, заавал гишүүнчлэлтэй, ашгийн төлөө бус хуулийн этгээдийг.	"сууц өмчлөгчдийн холбоо" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин /цаашид "орон сууцны байшин" гэх/-гийн 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 эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий, хуулийн этгээдийн эрхгүй, заавал гишүүнчлэлтэй холбоог;

Дээрх зохицуулалтаас харвал одоо хэрэгжиж буй хуульд сууц өмчлөгчдийн холбоо (цаашид "СӨХ" гэх)-ны эрх зүйн байдал нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байсан бол хуулийн төсөлд зааснаас СӨХ нь ашгийн төлөө бус хуулийн этгээд байхаар заасан байна. Тодруулбал СӨХ-ийн эрх зүйн байдал дээшилсэн байна.

Хуулийн төслийн үзэл баримтлалд "Иргэний хуульд СӨХ-ийг хуулийн этгээдийн эрхгүй байхаар хуульчилсан нь холбоо иргэний болон бусад харилцаанд бие даан оролцож, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх, оршин суугч, иргэдийн нийтлэг эрх ашгийг хамгаалах боломжийг хязгаарлаж байна," хэмээн заажээ.

Иймд СӨХ-г нэр томъёоны тайлбарт хуулийн этгээдийн эрхтэй байхаар заасан нь иргэний болон бусад харилцаанд бие даан оролцож, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх, оршин суугч, иргэдийн нийтлэг эрх ашгийг хамгаалах боломжийг олгосон зохицуулалт болсон байна.

3.4. "Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал" шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

Тухайн хууль тогтоомжийн төсөлд тодорхой этгээдэд үүрэг хүлээлгэсэн, аж ахуй, байгууллагын салбарт хүндрэл үүсгэх зохицуулалт байх тохиолдолд хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал гэсэн шалгуур үзүүлэлтийг сонгон үнэлгээ хийнэ. Тус шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийн Хуулийн төслийн 5,6, 12-24 дүгээр зүйл болон 4, 6, 7, 8, 14 дүгээр бүлэгт дүн шинжилгээ хийнэ.

Хуулийн төслийн 5 дугаар зүйл буюу хуулийн төсөлд тусгагдсан зарчим нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх, нэмж зарчим тусгах эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Хуулийн зарчмыг зөв томъёолох нь дараах ач холбогдолтой²⁶:

²⁶ Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт, "Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал", 3.3 дахь зүйл.

- хуулийн зарчим нь түүний зорилго, агуулгыг хэрэгжүүлэхэд нөлөөлдөг хөшүүрэг тул хуулийн зүйл, заалтыг хэрэглэхэд эргэлзээ гарсан тохиолдолд асуудлыг тухайн хуулийн зарчмын хүрээнд авч үздэг.
- хуулийн зарчим нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг тусгаж, тухайн чиглэлээр төрөөс баримтлах бодлогод нийцэж, уг хуулийг хэрэгжүүлэхэд баримтлах үндсэн ухагдахуун болно.
- хуульд заасан зарчмууд нь хоорондоо харилцан холбоотой байдгийг үндэслэн эрх зүйн харилцаа болон түүнээс үүдэлтэй ямар нэгэн асуудлыг шийдвэрлэхэд эдгээр зарчмууд хамтдаа буюу зарим нь голлох нөлөөтэй үйлчилнэ.
- хууль болгонд зарчим заах шаардлагагүй бөгөөд тухайн хуулийн онцлогоос хамаарна.
- тухайн асуудлаар Үндсэн хуульд заасан зарчмыг зөрчсөн, давсан агуулгатай байхыг хориглоно.
- тухайн хуулийн зохицуулалтад хамаарахгүй, агуулгатай нь нийцээгүй асуудлаар бусад хуульд тусгасныг дуурайх зорилгоор хуулийн төсөлд зарчим заахгүй байхыг анхаарвал зохино.
- хуулийн зарчмын утгыг бүрхэгдүүлсэн цөөн үгээр, эсхүл хэд хэдэн зарчимд хамаарах утгыг нэг зарчим болгох, хэтэрхий нуршсан олон үгээр томъёолохоос зайлсхийнэ.

Одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-д баримтлах зарчмыг тусгаагүй байна. Харин хуулийн төсөлд дараах 5 зарчмыг баримтлахаар тусгасан байна.

- сууц өмчлөгчийн эрх ашгийг хамгаалах;
- сууц өмчлөгчдийн тэгш оролцоог хангаж, ардчилсан удирдлага, хамтын хяналттай байх;
- үйл ажиллагаа нь ил тод, нээлттэй байх;
- сууц өмчлөгчдийн холбоо шилэн данстай байх;
- орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үнэ цэнийг алдагдуулахгүй, эдийн засгийн үр өгөөжийг урт хугацаанд хадгалах.

Үүнээс орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үнэ цэнийг алдагдуулахгүй, эдийн засгийн үр өгөөжийг урт хугацаанд хадгалах зарчмыг нарийвчлан авч үзье. Европын эдийн засгийн комиссоос гаргасан НҮБ-ын хэвлэлээр гаргасан “Сууцны орон сууцны менежмент ба өмчлөлийн гарын авлага”-д зааснаар орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үнэ цэнийг алдагдуулахгүй байх зарчимд үндэслэн СӨХ-ын бүх орлогыг засвар, үйлчилгээнд зарцуулах зорилгоор орлогын албан татвараас чөлөөлөгдөх ёстой гэж үздэг.

АНУ-ын ихэнх мужийн хуульд оршин суугчдын хүрээлэн буй орчныг таатай байлгахад идэвхтэй дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор СӨХ-ны түрээсийн орлогыг татвараас чөлөөлдөг. Татвараас чөлөөлөгдсөн орлогоор СӨХ-ийн үндсэн үйл ажиллагаанд зарцуулдаг байна.

Монгол Улсын хувьд Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлийн 21.1.11-т зааснаар холбооны гишүүдээс цуглуулсан Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд заасан үйлчилгээний хөлсний орлого болон Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 6.1.7-д заасан санд төвлөрүүлсэн хөрөнгийг орлогыг албан татвараас чөлөөлнө гэж заасны дагуу СӨХ нь ААНОАТ төлдөггүй. Энэ нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үнэ цэнийг алдагдуулахгүй байх зарчимд нийцэж байх ба олон улсын жишигтэй



харьцуулахад харилцан уялдаж байна. Мөн бусад зарчим нь хуулийн төсөл батлагдах хэрэгцээ, шаардлагад нийцэхээр байна.

Иймд хуулийн төслийн 5 дугаар зүйлд заасан 5 зарчим нь Үндсэн хуульд заасан зарчмыг зөрчөөгүй, хуулийн зохицуулалтад хамааралтай, агуулгатай нь нийцэж байх тул нэмж зарчим тусгах шаардлагагүй гэж үзэж байна.

Хуулийн төслийн 6 дугаар зүйл буюу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тодорхойлсон нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ
--

Хуулийн төслийн 6 дугаар зүйлд зааснаар орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараах эд хөрөнгө хамаарна:

1. орон сууцны байшингийн гадна хана, даацын хана, багана;
2. доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;
3. цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил;
4. сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө;
5. сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж;
6. орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой;
7. 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;
8. тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө;
9. тухайн орон сууцны байшингийн суугч, өмчлөгчдөд зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж;
10. сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж үйл ажиллагаа явуулах өрөө;
11. холбооны бусад хөрөнгө.

Үүнийг нэгтгэвэл орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө гэдэгт сууц өмчлөгчдийн дангаар өмчилж буй хэсгээс бусдыг ойлгоно. Одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн 15.1 дүгээр зүйл заасны дагуу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараах эд хөрөнгө хамаарна:

1. орон сууцны байшингийн гадна хана, даацын хана, багана,
2. доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил,
3. цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил,
4. сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө,
5. сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж,
6. орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой,
7. 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 сүлжээнүүд,

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

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн 15.1.1-д зааснаар орон сууцны барилгын доод хонгил, ... сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, автомашины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламжууд нь сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаардаг бөгөөд тухайн орон сууцны барилгын инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв болон бусад үйлчилгээний газарт зарцуулсан хөрөнгийг орон сууцны өртөгт оруулан тооцохыг Орон сууцны тухай хуулиар хориглосон. Өөрөөр хэлбэл, хотхон, хорооллын орон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөө, нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний хэсгүүд, автомашины ил, далд зогсоол нь оршин суугчдын дундын өмчлөлд хамаардаг. Гэтэл сүүлийн үед шинээр баригдаж байгаа хотхон, хороололд эдгээр байгууламжийг барилгын компаниуд өөрсдөө ашиглах, зарж борлуулах, эзэнгүйдүүлж орхих, бусдын өмчлөлд хууль бусаар шилжүүлэх, үүнтэй холбоотойгоор тэдгээрийн өмчлөл болон ашиглалттай холбоотой маргаан байнга гарч байгааг зогсоох хуулийн зохицуулалт үгүйлэгдэж байна²⁷.

Орон сууцны техникийн зориулалттай өрөө, доод хонгил, шатны доорх зайнд түрээсийн гэрээ, ордер, эрх бүхий албан тушаалтны бичгийн болон аман шийдвэрээр иргэд амьдарч байна. Техникийн өрөө нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарна гэсэн үндэслэлийн дагуу СӨХ шүүхэд нэхэмжлэл гаргадаг ба сууцны бус зориулалттай өрөө, хонгилд амьдардаг өрхийн талаар хуулиар зохицуулсан тодорхой заалт байхгүй байгаа нь маргааныг шийдвэрлэхэд хүндрэл учруулдаг. Ийнхүү өмчлөх эрхийн маргаантай асуудлыг Монгол Улсын Их Хурлын 2003 оны 27 дугаар тогтоол болон бусад эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр зохицуулсан нь тухайн иргэний амьдрах эрхийг баталгаажуулж байгаа хэдий ч орон сууцны хэвийн ашиглалтын байдалд хүндрэл ашигт хохиролтойгоор зохицуулж байна²⁸.

Хүснэгт 4. Орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн зохицуулалтын олон улсын туршлага

Улс	Хуулийн зүйл заалт
ХБНГУ	Орон сууц өмчлөх, байнгын оршин суух эрхийн тухай хууль (Wohnungseigentumsgesetz, WEG) 1 (5) Энэ хуулийн хүрээнд <u>хамтран өмчлөх хөрөнгө</u> гэдэг нь тус тусад нь өмчлөх [Sondereigentum (2)] болон гуравдагч этгээдийн өмч биш болох газар, түүнчлэн тухайн барилгын эд анги, байгууламж, байгууламжийг хэлнэ.
Япон улс	Барилгын нэгжийн өмчлөлийн тухай хууль (Act on Building Unit Ownership, Act No. 69 of April 4, 1962) 2 дугаар зүйл (4). Энэ хуульд заасан "нийтийн эзэмшлийн талбай" гэж дан ганц өмчлөлд хамаарахгүй барилгын хэсэг, энэ хуулийн 4 дүгээр зүйлийн (2) дахь хэсэгт заасны дагуу дагнасан өмчлөлийн бүсэд хамаарахгүй барилгын туслах эд анги, мөн хавсаргасан барилга байгууламжийг нийтийн эзэмшлийн талбаг ойлгоно. 4 дүгээр зүйл (1). Онцгой өмчлөлийн хэд хэдэн газар руу гарах коридор, шат, барилгын бусад хэсэг нь хувийн өмч болохгүй ба өмчлөгчийн нийтлэг хэрэглээнд зориулагдсан байх ёстой.

²⁷ БХБЯ, "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, 17 дахь тал.

²⁸ Мөн тэнд, 3 дахь тал.

	4 дүгээр зүйл (2). 1 дүгээр зүйлд заасан барилгын хэсэг болон түүний хавсаргасан барилгуудыг дүрмийн дагуу нийтийн эзэмшлийн талбай гэж үзэж болно. Энэ тохиолдолд тухайн барилга болон түүний хавсаргасан барилгуудын хэсгийг бүртгүүлээгүй бол гуравдагч этгээдийн эсрэг нийтийн эзэмшлийн талбай гэж зохих ёсоор баталж болохгүй.
БНСУ	Орон байрны өмчлөл, менежментийн тухай хууль Act on ownership and management of condominium buildings 2 (4) "Нийтийн хэрэглээний хэсэг" гэж тусгай зориулалтаар ашиглах хэсэгт хамаарахгүй, нийтийн зориулалттай хэсгийг хэлнэ.
Гүрж улс²⁹	Нийтийн эзэмшлийн эд хөрөнгөд СӨХ-ны эзэмшлийн газар, байрны зарим хэсэг, байгууламж, суурилуулалт, инженерийн сүлжээ, тоноглол, хувь хүний бус бусад эд хөрөнгө багтах ба нийтийн эзэмшлийн хувь хэмжээ нь тухайн оршин суугчийн эзэмшлийн байрны талбайн хэмжээнээс хамааран тооцогдоно. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг нарийвчлан тоочсон: - Эзэмшлийн газар; - Харилцаа холбооны инженерийн шугам сүлжээ, утас; - Зөөврийн болон зөөврийн бус хашаа хайс, барилгын бүрэлдэхүүн /барилгын суурь, хана, хүрээ, дундын тагт, давхар хоорондын хайс, хашлага, усны суваг, шугам/; - Орц, давхрын дундах зай талбай, коридор, шатны хонгил, подвал, мансардын давхар, дээвэр, лифт, хогны суваг, бункер, болон хувь хүний эзэмшлийн бус бүх газар, байгууламжууд; - Дамжин өнгөрөх холболтууд; хөдлөх эд хөрөнгө, болон үнэт цаас, эдийн бус баялаг мөн багтана.
Узбекстан улс³⁰	Холбооны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд 1-ээс илүү сууц өмчлөгчид үйлчилгээ үзүүлэхэд хэрэглэгдэж байгаа шатны хонгил шат лифт, орц, техникийн давхар, цахилгаан болон ариун цэврийн техникийн байгууламж, байрны дотор болон гадна талд байх зүйлс, ногоон байгууламж бусад тохь тухтай байдлыг хангах үүрэгтэй эд зүйлс, үл хөдлөх эд хөрөнгө байрлах холбооны эзэмшлийн газар зэрэг багтана.

Европын эдийн засгийн комиссоос гаргасан НҮБ-ын хэвлэлээр гаргасан “Сууцны орон сууцны менежмент ба өмчлөлийн гарын авлага”-д нийтийн өмч (common property)-г тодорхойлсон байна. Үүнд заасны дагуу нийтийн өмч гэдэгт орон сууц өмчлөгчдийн хувийн өмчид хамаарахгүй дараах зүйлс багтана³¹:

- газар, аливаа ногоон байгууламж, тоглоомын талбай, амралтын газар;
- дээвэр, шат, гадна хана, цонх, барилгын суурь зэрэг барилгын бүтэц;
- бүхэл бүтэн эд хөрөнгө, эсхүл түүний хэсгүүдэд үйлчилдэг шугам хоолой, цахилгаан кабель, инженерийн систем, тоног төхөөрөмж, хэлхээ, төхөөрөмж, дэд бүтэц, барилгын систем гэх мэт дундын өмчлөлийн эд зүйлсийг хамаарна.

Олон улсын туршлагаас харвал орон сууцны нийтийн зориулалттай хэсгийг дундын өмчлөл гэж хүлээн зөвшөөрдөг ба үүнийг хуульд нэг бүрчлэн дурдахгүй, ерөнхий тодорхойлолт хийсэн байна. Харин манай улс шиг өмчлөлийн эрхийн маргаантай улс

²⁹ НЗДТГ, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ”, УБ, 2023, 83 дахь тал.

³⁰ НЗДТГ, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ”, УБ, 2023, 83 дахь тал.

³¹ Guidelines on the Management and Ownership of Condominium Housing, UNECE, (Geneva, 2019), p7.



оронд орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг нэг бүрчлэн тодорхойлох нь ашигтай.

Иймд хуулийн төслийн 6 дугаар зүйлд зааснаар орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд тухайн орон сууцны байшингийн суугч, өмчлөгчдөд зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж; сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж үйл ажиллагаа явуулах өрөө; холбооны бусад хөрөнгө хамаарахаар нэмж оруулсан нь одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХтХ-ийн сул талыг нөхөх, үр дүнтэй, гадаадын улс, орнуудын нийтлэг жишигт таарсан зохицуулалт байхаас гадна шүүхийн ачааллыг багасгах зохицуулалт болохоор байна.

Хуулийн төслийн 12-24 дүгээр зүйл буюу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаар шинээр тусгагдсан зохицуулалтууд нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн 6 дугаар зүйлд орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараах эд хөрөнгө хамаарахаар зохицуулжээ.

- Орон сууцны байшингийн гадна хана, даацын хана, багана;
- Доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;
- Цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил;
- Сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө;
- Сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж;
- Орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой;
- 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;
- Тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө;
- Тухайн орон сууцны байшингийн суугч, өмчлөгчдөд зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж;
- Сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж үйл ажиллагаа явуулах өрөө;
- холбооны бусад хөрөнгө.

Мөн түүнчлэн тус хуулийн төслийн 12-24 дүгээр зүйлд тухайн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой дараах зохицуулалтыг тусгасан.

- Орон сууцны байшингийн хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө
- Орон сууцны байшин дахь сууц өмчлөгчдийн холбооны өрөө
- Орон сууцны байшингийн цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ
- Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн галын аюулгүй байдлыг хангах
- Орон сууцны байшинд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх
- Ногоон байгууламж төлөвлөх, байгуулах

- Тоглоомын талбай төлөвлөх, байгуулах
- Гэрэлтүүлэг суурилуулах
- Авто зогсоол төлөвлөх, байгуулах
- Явган хүний зам төлөвлөх, байгуулах
- Хогийн цэг төлөвлөх, байгуулах
- Орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх
- Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөх

Тус хуулийн төслийн зохицуулалтыг өмнөх СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-тай харьцуулбал дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой зохицуулалтыг дэлгэрүүлэн нарийвчилж зохицуулсан байна.

НҮБ-аас 2019 онд гаргасан “Шилжилтийн үеийн улс орнуудын орон сууцны кондоминиум өмчлөлийн удирдамж”-д дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой зохицуулалтыг хэрхэн тусгах талаар дараах зөвлөмжийг өгсөн.

“...Сууц өмчлөгчдийн холбооны үндсэн үүрэг бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчилгаа, засвар үйлчилгээ, холбооны хөрөнгийг үр ашигтай зарцуулах явдал юм. Энэ ажлыг хариуцлагын гурван том хэсэгт хувааж болно.

- Захиргааны удирдлага
- Санхүүгийн удирдлага
- Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээ, арчлалт.

Эдгээр үүрэг хариуцлагыг үр дүнтэй шийдвэрлэхийн тулд холбоонд мэргэшсэн удирдлага хэрэгтэй бөгөөд үүнийг янз бүрийн аргаар олж авах боломжтой. Менежер нь хамтран өмчлөх хөрөнгийг дангаар нь удирдаж, эсвэл өөр өөр мэргэжлийн мэргэжилтнүүдээс тусалж, нэг компаниас эсвэл тус тусдаа хүн хөлсөлж болно. Хамтын өмчлөлийг удирдах хамгийн тохиромжтой аргыг сууц өмчлөгчдийн холбоо тус бүрээр сайтар сонгох ёстой, учир нь зөвхөн ийм байдлаар л үр дүнтэй менежментийг хангах боломжтой болно. Бүх талуудын эрх, үүргийг тодорхой тусгасан байх ёстой”³²

Тус хуулийн төслийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой зохицуулалтад захиргааны удирдлага, санхүүгийн удирдлага, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээ, арчлалтын талаар тусгаж өгсөн байна.

Мөн түүнчлэн гадаадын улс, орнуудад тус зохицуулалтыг хэрхэн зохицуулдаг талаар авч үзэх нь зүйтэй.

БНСУ-ын тухайд 1984 оны “Нийтийн зориулалттай орон сууцны менежментийн тухай хууль”-ийн 2 дугаар зүйлийн 4 дэх хэсэгт “нийтийн эзэмшлийн эд хөрөнгө”-д тусгай зориулалтын хэсгээс бусад барилгын хэсэг, тусгай зориулалтын хэсэгт хамаарахгүй барилгын хавсралт байгууламж, 3 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт заасны дагуу нийтийн хэрэглээний хэсэг болох хавсралт байгууламжийг хэлнэ гэж тодорхойлсон. Үүнтэй холбоотойгоор дараах зохицуулалтыг хуульд тусгажээ.

10 дугаар зүйл (Нийтийн хэрэглээний хэсгийг өөрчлөх)

³² UN, Guidelines on the Management and Ownership of Condominium Housing, United Nations publication issued by the Economic Commission for Europe (UNECE), https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/Condo_Guidelines_ECE_HBP_198_en.pdf



11 дүгээр зүйл (Дундын өмчлөгчийн ашиглах эрх)

12 дугаар зүйл (Дундын өмчлөгчийн эзэмших эрх)

13 дугаар зүйл (Онцгой байдлаар эзэмших хэсэг болон нийтийн хэрэглээний хэсэгт хуваахгүй байх)

14 дүгээр зүйл (Дундын өмчийн хэсгийн удирдлага)

15 дугаар зүйл (Дундын өмчийн хэсгийг өөрчлөх)

16 дугаар зүйл (Дундын өмчийн удирдлага)

17 дугаар зүйл (Дундын өмчийн зардал, ашиг олох)

17-2 дугаар зүйл (Засварын нөөц)

18 дугаар зүйл (Дундын өмчийн хэсэгтэй холбоотой эрх залгамжлал)

19 дүгээр зүйл (Нийтийн хэрэглээний хэсгийн заалтыг өөрчлөх)³³

Япон Улсын тухайд 1962 оны “Орон сууцны өмчлөлийн тухай хууль”-ийн 2 дугаар зүйлийн 4 дэх хэсгийн “дундын өмчлөлийн орон зай” гэдгийг дан ганц өмчлөлд хамаарахгүй барилгын хэсэг, онцгой өмчлөлийн бүсэд хамаарахгүй барилгын туслах эд анги, ашиглалтад орсон нэмсэн байгууламжийг хэлэхээр зохицуулсан. Үүнтэй холбогдуулан дараах зүйл, заалтыг хуульчилсан.

11 дүгээр зүйл (Дундын өмчлөлийн орон зайг хамтран өмчлөх)

13-р зүйл (Дундын өмчлөлийн орон зайг ашиглах)

14 дүгээр зүйл (Дундын өмчлөлийн орон зайнд эзлэх хувь)

15 дугаар зүйл (Дундын өмчлөлийн орон зайнд эзлэх хувийг захиран зарцуулах)

16 дугаар зүйл (Хэсэгчилсэн дундын өмчлөлийн орон зайн менежмент)

17 дугаар зүйл (Дундын өмчлөлийн орон зайн өөрчлөлт)

18 дугаар зүйл (Дундын өмчлөлийн орон зайн менежмент)

19 дүгээр зүйл (Дундын өмчлөлийн орон зайнаас ашиг олох ба цуглуулах)

20 дугаар зүйл (Дундын өмчлөлийн орон зайн удирдлагын эрх мэдэл)

21 дүгээр зүйл (Дундын өмчлөлийн орон зайн тухай заалтуудыг ашиглах)

67 дугаар зүйл (Орон сууцны хорооллын дундын өмчлөлийн орон зай)³⁴

АНУ-ын тухайд СӨХ нь нийтлэг байдлаар дараах дундын өмчлөлийн эд, хөрөнгийн үйлчилгээг хэрэгжүүлдэг байна.

- Тохижилт

- Машины зогсоолууд

³³ ACT ON OWNERSHIP AND MANAGEMENT OF CONDOMINIUM BUILDINGS, https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=54564&type=part&key=8

³⁴ Act on Building Unit Ownership, etc., <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3925/en>

- 
- Усан бассейнууд
 - Теннисний талбай
 - Үдэшлэг хийх газрууд
 - Цас арилгах гэх мэт³⁵.

Муж улсуудын тухайд авч үзвэл АНУ-ын 50 муж улс нь тухай бүр өөр хуулиар нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн харилцааг зохицуулж байна³⁶. Үүнээс жишээ болгож Монтана мужийг авч үзье. Тухайн мужийн эмхэтгэсэн хуулийн 70 дугаар хэсгийн 23 дугаар бүлэгт нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн нэгжийг дараах байдлаар авч үзжээ.

1-р хэсэг. Ерөнхий заалт

2-р хэсэг. Барилга угсралтын өмнөх нэгжийн борлуулалтын журам (Хүчингүй болсон)

4-р хэсэг. Өмчлөлийн ашиг сонирхлын мөн чанар

5-р хэсэг. Нэгж өмчлөхтэй холбоотой эрх, үүрэг

6-р хэсэг. Тээвэрлэлт, барьцаа болон нийтлэг зардал

7-р хэсэг. Татвар, чөлөөлөлт

8-р хэсэг. Нэгжийн өмчлөлөөс эд хөрөнгийг хасах тухай хууль

9-р хэсэг. Үйлдэл ба үйл явц

10-р хэсэг. Гүйцэтгэх ажиллагаа ба шийтгэл (Хүчингүй болсон)

11-р хэсэг. Кондоминиумыг Таунхаус болгон хувиргах³⁷

Мөн үүнээс гадна Калифорни мужийн Мүүн бэй (Moon bay) захиргааны хуульд зааснаар нарийвчлан дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг зохицуулах тохиолдол байна.

17.64.010 Тохиромжтой байх шаардлага

17.64.020 Бие даасан тоолуур ба ариутгах татуургын хажуу талууд - Усны мастер тоолуур

17.64.030 Дуу чимээ тусгаарлагч

17.64.040 Машины зогсоол

17.64.050 Орон сууцны хамгийн бага хэмжээ

17.64.060 Гадна нийтийн эзэмшлийн талбай

17.64.070 Хадгалах зай

17.64.080 Механик тоног төхөөрөмжийн цохилтын бэхэлгээ

³⁵ What Is a Homeowners Association (HOA) and How Does It Work?, <https://www.investopedia.com/terms/h/hoa.asp>

³⁶ HOA-USA, State laws, <https://hoa-usa.com/management-directory/>

³⁷ Montana Code Annotated 2023, CHAPTER 23. UNIT OWNERSHIP ACT – CONDOMINIUMS, https://leg.mt.gov/bills/mca/title_0700/chapter_0230/parts_index.html



17.64.090 Гал түймрээс хамгаалах шаардлага

17.64.100 Тусгаарлагч

17.64.110 Угаалгын газар³⁸

Дээрхээс дүгнэвэл, Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн 12-24 дүгээр зүйлд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой харилцааг нарийвчилж зохицуулсан байна. Гадаад улс, орнуудын жишгийг харвал дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, хэсгээр эзэмших, ашиглах, удирдлагын менежментийн талаар ерөнхий зохицуулалтыг тусгаж байна. Гэхдээ нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой үүсээд буй асуудлыг тухайн зохицуулалт нь нэг мөр, бүрэн дүүрэн шийдвэрлэж буй тохиолдолд ач холбогдолтой байж болох юм. Иймд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой харилцааг ерөнхий зохицуулах, эсвэл нарийвчлан зохицуулах эсэхийг эргэн харах нь зүйтэй.

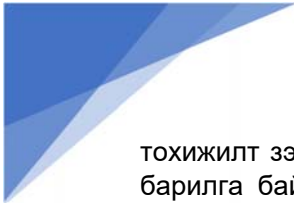
Хуулийн төслийн 4 дүгээр бүлэг буюу орон сууцны байшингийн орчны газрын талаар шинээр туссан зохицуулалтууд нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Нийтийн зориулалттай орон сууцны 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 орчны газар
- Орчны газрыг ашиглах эрхийг Сууц өмчлөгчдийн холбоонд шилжүүлэх
- Орчны газрын төлөвлөлт
- Орчны газрыг ашиглах гэрээ
- Орчны газрын тохижилт, арчилгаа, хамгаалалт, цэвэрлэгээ, үйлчилгээ
- Орчны газрын хашаа, хайс, хашлаганд тавих шаардлага
- Хориглох зүйл
- Орчны газрыг хууль бус барилга байгууламжаас чөлөөлөх

Нийтийн зориулалттай 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 эсвэл удирдаж байгаа барилгын гаднах талбайг (эсвэл барилга нь хэд хэдэн орон сууц ба байшингуудын нэгдэл), мөн зэргэлдээх автомашины зогсоол, зам, цэцэрлэг,

³⁸ The Half Moon Bay Municipal Code is current through Ordinance C-2023-02, passed June 20, 2023, <https://www.codepublishing.com/CA/HalfMoonBay/html/HalfMoonBay17/HalfMoonBay1764.html#17.64.020>



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 хамааруулдаг³⁹.

Гадаадын зарим улс, орнуудын хууль тогтоомжид орон сууцны байшингийн газар, орон сууцны байшингийн орчны газрыг хэрхэн хуульчилсан байдаг талаар авч үзье.

БНСУ-ын 1984 оны “Нийтийн зориулалттай орон сууцны менежментийн тухай хууль”-ийн 2 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэгт орон сууцны байшингийн газрыг дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн дагуу тусгай зориулалтын хэсэг нь харьяалагдах барилга байгууламж байрлах газрыг, мөн энэ зүйлийн 4-т заасны дагуу барилгын талбай болох газрыг хэлэхээр, 2 дугаар зүйлийн 6 дахь хэсэгт орон сууцны байшингийн орчны газрыг “талбайн ашиглалтын эрх” гэж тодорхойлон тухайн барилга байгууламжийн талбайн хувьд хэсэгчилсэн өмчлөгчийн эзэмшиж буй өөрийн хэсгийг онцгойлон ашиглах эрхийг хэлэхээр тус тус тодорхойлжээ. Эдгээртэй холбоотой зохицуулалтыг тус бүрээр нь авч үзье.

Орон сууцны байшингийн газартай холбоотой зохицуулалт:

(1) Тусгай зориулалтын хэсэг нь харьяалагдах гарц, зогсоол, цэцэрлэгт хүрээлэн, нэмсэн байгууламж, нэг барилга бүхий нэг нэгж болгон зохион байгуулалттай буюу ашиглагдаж буй газар, уг барилга байрладаг газрыг ашиглалтын талбай гэж тодорхойлж болно.

(2) 3-р зүйлийн 3-ыг (1)-д заасан тохиолдлуудад *mutatis mutandis* хэрэглэнэ.

(3) Барилгын хэсэгчилсэн эвдрэл, гэмтлийн улмаас барилга байгаа газар нь ийм газар байхаа больсон бол (1)-д заасан журмын дагуу тухайн газрыг барилга барих газар гэж тооцно. Барилга байрлаж буй газрын хэсэг нь хуваах замаар ийм газар байхаа больсон тохиолдолд мөн адил хамаарна.

Талбай ашиглах эрхтэй холбоотой зохицуулалт:

20 дугаар зүйл (Талбайг онцгой ашиглах ба ашиглах эрхийн хэсэгт хуваагдахгүй байх)

(1) Хэсэгчилсэн өмчлөгчийн газрыг ашиглах эрх нь түүний тусгай зориулалтын хэсгийн захирамжийн дагуу байх ёстой.

(2) Хэсгийн өмчлөгч нь газрыг ашиглах эрхийг өөрийн хэсгээс тусад нь тусгай зориулалтаар захиран зарцуулах эрхгүй: Дүрэм журмаар өөрөөр заагаагүй тохиолдолд хамаарахгүй.

(3) (2)-ын үндсэн зүйлд тус тусад нь захиран зарцуулахыг хориглосон нь бодит эрхийг үнэнч шударгаар олж авсан гуравдагч этгээдийн эсрэг түүний шалтгааныг бүртгэхээс бусад тохиолдолд эсэргүүцэж болохгүй.

(4) 3 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсгийг (2) дахь заалтад өөрчлөлт оруулан хэрэглэнэ.

21 дүгээр зүйл (Онцгой ашиглалтын хэсгийн захирамжийн дагуу газрыг ашиглах эрхийн харьцаа)

³⁹ Building ground definition, <https://www.lawinsider.com/dictionary/building-grounds>



(1) Хэрэв хэсэгчилсэн өмчлөгч нь онцгой хэсэгт зориулсан хоёроос доошгүй хэсэгтэй бол тухайн хэсгийн захирамжийн дагуу тусгай зориулалтын талбайг ашиглах эрхийг 12 дугаар зүйлд заасан харьцаагаар тодорхойлно.

(2) 3 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсгийг (1) дэх заалтад өөрчлөлт оруулан хэрэглэнэ.

22 дугаар зүйл (Иргэний хуулийн 267 дугаар зүйлийг хэрэглэхээс хасах)⁴⁰

Иргэний хуулийн 267 дугаар зүйлийн заалт (үүнд мөн хуулийн 278 дугаар зүйлд заасны дагуу өөрчлөн хэрэглэх тохиолдолд) 20 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт хамаарах тохиолдолд тухайн газрыг ашиглах эрхэд хамаарахгүй.

Япон Улсын тухайд 1962 оны “Орон сууцны өмчлөлийн тухай хууль”-ийн 2 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэгт “барилгын газар” буюу “барилгын талбай” гэсэн нэр томъёог 5 дугаар зүйлийн заалтын дагуу барилга байгууламж байрладаг газар болон барилгын газарт тооцогдох газрыг хэлэхээр тодорхойлсон. 5 дугаар зүйлд барилгын газрыг барилга байгууламжийн салшгүй хэсэг болгон өмчлөгчийн эзэмшиж, ашиглаж буй цэцэрлэг, гарц, бусад газрыг хуулийн дагуу барилгын газар гэж үзэж болохоор авч үзсэн. Барилга хэсэгчлэн эвдэрсний улмаас тухайн барилга баригдаж байгаа газар нь тухайн барилга байгууламжаас өөр газар болсон бол тухайн газрыг барилгын газар гэж үзнэ. өмнөх догол мөрийн заалтуудад. Газар хуваасны улмаас барилга байгаа газрын нэг хэсэг нь тухайн барилга байгууламжаас өөр газар болсон тохиолдолд мөн адил хамаарна. Үүнээс гадна 22 дугаар зүйлд тусдаа захиран зарцуулахыг хориглох 23 дугаар зүйлд тусдаа захиран зарцуулах хүчин төгөлдөр бус байдлын нэхэмжлэлийн хязгаарлалт, 23 дугаар зүйлд иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийг хэрэглэхээс хасах гэх зохицуулалтыг тусгасан байна⁴¹.

Дээрхээс дүгнэвэл, орон сууцны газар гэдэгт барилга байгууламж байрладаг газар болон барилгын газарт тооцогдох газар буюу гарц, авто зогсоол, цэцэрлэгт хүрээлэн, нэмэлт байгууламж зэргийг хамааруулан тооцох нийтлэг жишиг байна. Өөрөөр хэлбэл орон сууцны орчны газар гэж тодорхойлолгүй орон сууцны газар гэж нийтлэг байдлаар тодорхойлон холбогдох зохицуулалтыг тодорхойлсон байна. Иймд Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөлд орон сууцны орчны газрыг тодорхойлсон боловч түүний дэвсгэр буюу байрлаж буй газрын талаар хуулийн зохицуулалтад хамааруулалгүй орхисныг анхаарч үзэх нь зүйтэй.

Хуулийн төслийн 6 дугаар бүлэг буюу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалтыг хариуцсан мэргэжлийн байгууллагатай холбоотой шинэ зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Хуулийн төслийн 6 дугаар бүлэгт орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээг хариуцсан мэргэжлийн байгууллага, түүнийг сонгон шалгаруулах, гэрээ байгуулах журам, мэргэжлийн байгууллагын чиг үүрэг, гэм хорыг арилгах тухай заажээ.

Одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХтХуулийн 3.1 дүгээр зүйлд “Энэ хууль нь ... нийтийн үйлчилгээ үзүүлэх мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой харилцаанд үйлчилнэ.”; 5.8 дугаар зүйлд “Холбоо нь дундын

⁴⁰ ACT ON OWNERSHIP AND MANAGEMENT OF CONDOMINIUM BUILDINGS, https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=54564&type=part&key=8

⁴¹ Act on Building Unit Ownership, etc., <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3925/en>



өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх бөгөөд засвар, үйлчилгээ хийлгэх мэргэжлийн байгууллагаа чөлөөтэй сонгох эрхтэй.”; 19 дүгээр зүйлд мэргэжлийн байгууллагын эрх, үүргийг тус тус заажээ.

Мэргэжлийн норм, стандарт мөрдүүлэх шаардлага:

Одоогийн байдлаар нийтийн орон сууцны ашиглалт, засвар үйлчилгээ эрхлэх мэргэжлийн байгууллагад хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй “Орон сууцны барилгын үйлчилгээ MNS 5681:2006”, “Орон сууцны барилгад тавигдах үндсэн шаардлага MNS 5611-2006” стандартуудыг мөрдүүлэх шаардлагатай байна. Учир нь хувийн хэвшлийн мэргэжлийн байгууллагуудын хамрах хүрээний нийтийн орон сууцны барилгуудын байршил нь дүүрэг, хороо дамнасан хол зайтай байгаагаас шалтгаалж иргэдийн гомдол их, боловсон хүчний чадавх сулаас дуудлага барагдуулалт хангалтгүй байна. Мөн хариуцаж буй өрхийн тоо цөөн учир санхүүгийн чадавх муу, инженерийн шугам сүлжээний засвар шинэчлэлт, дээвэр, лифт, фасад зэрэг томоохон засварт хөрөнгийн хуримтлалгүй болон төлөвлөгөөгүй ажиллаж байна.⁴²

Иргэн, аж ахуйн нэгжийн нэр дээр баригдаж ашиглалтад орсон орон сууцны барилгуудын шугам сүлжээ, тоноглолын ашиглалт, засвар үйлчилгээг тухайн иргэн, аж ахуйн нэгж, эсвэл СӨХ хариуцан ажиллаж байгаа бөгөөд тэдгээр нь мэргэжлийн ажилтангүй, ашиглалт үйлчилгээг бүрэн хариуцах чадваргүй байдгаас тухайн орон сууцанд амьдарч байгаа иргэдийн эрх ашиг зөрчигдөх асуудал гарсаар байна. Иймээс тэдгээрийг ОСНААУГ-ын харьяа Хэрэглэгчдэд үйлчлэх төвүүд болон тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч мэргэжлийн байгууллагуудад дүүргийн харьяаллын дагуу албан ёсоор шилжүүлэх асуудлыг шийдвэрлэх нь зүйтэй байна.⁴³

Иймд нийтийн орон сууцны ашиглалт, засвар үйлчилгээ эрхлэх мэргэжлийн байгууллагад хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй “Орон сууцны барилгын үйлчилгээ MNS 5681:2006”, “Орон сууцны барилгад тавигдах үндсэн шаардлага MNS 5611-2006” стандартуудыг мөрдүүлэх шаардлагатай байна.

Санхүүгийн тайланг жил бүр тайлагнах чиг үүрэг:

Орон сууцны тухай хуулийн 14¹.5 дугаар зүйлд гэрээт мэргэжлийн байгууллага нь оршин суугчдыг ус, дулаан, цахилгаанаар хангах зэрэг үйлчилгээний төлбөр, шимтгэлтэй холбогдсон санхүүгийн тайланг тухайн оршин суугчдад жил бүр тайлах үүрэг хүлээнэ. Гэвч ч хэрэв тайлагнаагүй тохиолдолд хариуцлага заах зохицуулалтыг орхигдуулснаас дээрх үйл ажиллагаа хэрэгждэггүй тухай иргэд ихээр гомдол гаргадаг байна.⁴⁴

Иймд хуулийн төслийн 42 дугаар зүйл буюу мэргэжлийн байгууллагын чиг үүрэгт Орон сууцны тухай хуулийн 14¹.5-д заасан санхүүгийн тайланг тухайн оршин суугчдад жил бүр тайлах үүргийг тусгах нь оновчтой байна.

⁴² БХБЯ, “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, 3-4 дэх тал.

⁴³ Мөн тэнд 5 дахь тал.

⁴⁴ БХБЯ, “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, 15 дахь тал



Мэргэжлийн байгууллага заавал хуулийн этгээд байх шаардлагатай юу?

Хуулийн төслийн 39.1 дүгээр зүйлд “СӨХ нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр **мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлнэ.**”; 39.2 дугаар зүйлд “Мэргэжлийн байгууллага нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээ үзүүлэх тусгай зөвшөөрөлтэй **хуулийн этгээд** байна.” ; Орон сууцны тухай хуулийн 3.1.6 дугаар зүйлд “мэргэжлийн байгууллага гэж орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, ашиглалтын үйлчилгээг эрхлэн явуулах эрх бүхий **хуулийн этгээдийг** ойлгоно” гэж тус тус заасан байна.

Гэвч хуулийн төслийн 33.2 дугаар зүйлд “Энэ хуулийн 33.1-д заасан засвар, үйлчилгээ, тохижилтын ажлыг сууц өмчлөгчдийн холбоо өөрөө, эсхүл эрх бүхий мэргэжлийн байгууллага буюу **хувь хүнээр** гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлж болно.”; Орон сууцны тухай хуулийн 14.2 дугаар зүйлд “... засвар, үйлчилгээ, тохижилтын ажлыг сууц өмчлөгч өөрөө хийж, эсхүл эрх бүхий мэргэжлийн байгууллага буюу **хувь хүнээр** гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлж болно.” гэж тус тус заасан.

Нэгтгэвэл, хуулийн төслийн 39.1, 39.2 дугаар зүйлд СӨХ нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх ба мэргэжлийн байгууллага нь хуулийн этгээд байна гэж заасан атал хуулийн төслийн 33.2 дугаар зүйлд ... мэргэжлийн байгууллага буюу хувь хүнээр гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлж болно гэж заасан харилцан уялдаатай хэм хэмжээг нэг хуульд нэгтгэн иж бүрэн зохицуулалтыг бий болгох зорилгод хүрээгүй байна.

Иймд хуулийн төслийн 39.1 дүгээр зүйлд “... мэргэжлийн байгууллага болон хувь хүнээр гүйцэтгүүлнэ.” гэж нэмж тусгах нь хуулийн төслийн зүйл нь хоорондоо уялдаа холбоо, логик дэс дараалалтай байх шаардлагыг хангана.

Хуулийн төслийн 7 дугаар бүлэг буюу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сангийн зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ
--

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн 7 дугаар бүлэгт орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сангийн зохицуулалтыг тодорхойлсон.

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 байх ба сан нь Засгийн газрын тусгай сан бөгөөд орлого, эх үүсвэр, хуримтлалын хувьд нэгдсэн төсвийн бүрэлдэхүүн хэсэг байна. Сантай холбоотой дараах харилцааг тус хуульд зохицуулахаар байна.

- 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 тайлан

СӨХ-ны санхүүгийн эрүүл байдлыг хадгалах нь удирдах зөвлөлийн гол үүрэг юм. Энэ үүргээ амжилттай биелүүлэхийн тулд ирээдүйд хийх засвар, үндсэн хөрөнгийг орлуулах нөөцийн санг бүрдүүлэх нь чухал юм. СӨХ-ны нөөц сан гэдэг нь нийтийн өмчлөлийн корпораци буюу СӨХ-өөс үндсэн засвар, эд ангиудыг солиход зориулж гаргаж буй мөнгө юм. СӨХ-ийн нөөц сан нь орон сууцны барилгын дээврийг солих, нийтлэг зам, зам талбайг шинэчлэх гэх мэт зайлшгүй засвар, шинэчлэлтүүдийг төлөвлөх, бэлтгэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлдэг. СӨХ-ийн санхүүгийн менежментэд хамгийн сүүлийн үеийн нөөц сан чухал үүрэгтэй. Тус сан нь эзэмшигчийн хураамж, хөрөнгө оруулалтаар санхүүжүүлдэг. Мөн одоо байгаа нөөц сангаас олсон хүү, өгөөжөөс орж болно. Орон сууц бүр өвөрмөц бөгөөд хэрэгцээ, хэмжээ, төрөл, байршил болон бусад хүчин зүйлээс хамааран өөр өөр сантай байх шаардлагатай болно. Санд хэр их мөнгө хангалттай вэ гэдгийг шийдэхийн тулд та өөрийн СӨХ ямар үүрэгтэйг тодорхойлж, хэзээ засвар үйлчилгээг хийх шаардлагатайг тооцоолж, дараа нь бүх зардлыг тооцоолох хэрэгтэй. Нөөцийн сангийн мэргэжилтэн нь нөөцийн сангийн судалгаа хийж, зохих хэмжээг тогтоож, санхүүжилтийн төлөвлөгөөг гаргана. Сангийн нөөцийн судалгаа нь зарцуулалтыг тогтоох боловч ерөнхийдөө таны сангийн нөөц нь орон сууцны байшингийн бүх дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө буюу дан ганц өмчлөгчийн эзэмшилд байдаггүй үл хөдлөх хөрөнгийн бүх элементүүдэд хамаарна. Ихэнх тохиолдолд нөөцийг ердийн, өдөр тутмын зардалд ашиглах боломжгүй байдаг ба нөөцийн сан нь зөвхөн их засвар, тоног төхөөрөмж солих ажилд зориулагдсан байдаг. Сангийн нөөцийн зардлын жишээнд дараах зүйлс орно.

- Дээвэр солих
- Усан сангийн насос
- Тоглоомын талбайн тоног төхөөрөмж
- Нийтийн эзэмшлийн талбайн хашааг солих
- Барилга, их засварын ажил
- Зам, явган хүний замын хучилт
- Цахилгаан шат зэрэг тоног төхөөрөмжийн механик засвар

Сангийн нөөцийг үр дүнтэй бүрдүүлсэн тохиолдолд дараах эерэг үр дагавар бий болдог.

1. Хариуцлагыг баталгаажуулах

Сайн санхүүжүүлсэн сан нь СӨХ-ийн мөнгийг сайн удирдаж байгааг харуулдаг байна. Орон сууцны эзэд өөрсдийнхөө эрх ашгийн төлөө удирдах зөвлөл ажиллаж байгаа гэдэгт сэтгэл амар байж, тэдний хамгийн үнэ цэнэтэй хөрөнгө болох орон сууц нь хамгаалагдах болно.



2. Бэлтгэл хангагдах

Тохиромжтой сан нь нийгэмд ирээдүйн зардлыг төлөх боломжийг олгодог. Хэрэв гэнэтийн үйл явдал тохиолдож, хангалттай хөрөнгө байхгүй бол тусгай хөрөнгө гаргах боломжтой.

3. Зээлдүүлэгчдийн итгэл нэмэгдэх

Зээлдүүлэгчид сайн санхүүжүүлсэн санг үнэлдэг, учир нь энэ нь СӨХ засвар хийх, техник солих ажилд тусгай зардал өгөх магадлалтай гэсэн үг юм. Зарим зээлдүүлэгчид ипотекийн зээлийн өргөдлийг хянахдаа санхүүгийн эрүүл байдлыг үнэлдэг бөгөөд хангалттай нөөцгүй хүмүүс ипотекийн зээлээс татгалзах эрсдэлтэй байж болно.

4. Худалдан авагчийн танилцуулга

СӨХ-ийн ерөнхий дүр төрх нь түүний өмчийн үнэ цэнэд шууд нөлөөлдөг. Тохиромжтой сантай бол кондо нь гэнэтийн зардал, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг санхүүжүүлэх, дахин борлуулалтын үнэ цэнийг сайжруулах, одоогийн орон сууцны эздийг аз жаргалтай байлгах, шинэ худалдан авагчдыг татах боломжтой⁴⁵.

Нөөцийн санг мөн орон сууцыг зохион бүтээгч байгуулдаг бөгөөд ирээдүйн засвар, солих ажлын тооцоолсон зардалд үндэслэн тодорхой хэмжээний мөнгө оруулах ёстой. Дараа нь нөөцийн санг эзэмшигчид нь санхүүжүүлдэг бөгөөд тэд сар бүр хураамжийн төлбөрийн тодорхой хэсгийг төлдөг. Шимтгэлийн хэмжээг нөөцийн сангийн судалгаагаар тогтоодог бөгөөд энэ нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн төлөв байдал, дундаж наслалт, тэдгээрийн 30 жилийн хугацаанд урьдчилан тооцоолсон зардлын нарийвчилсан дүн шинжилгээнд үндэслэнэ. Нөөцийн сангийн судалгааг тухайн аймаг, нутаг дэвсгэрээс хамааруулан 3-5 жил тутамд шинэчилж байх ёстой.

Нөөц санг эзэмшигчдээс сонгогдсон СӨХ-ны захирлуудын зөвлөл удирддаг бөгөөд олон нийтийн ашиг сонирхлын төлөө ажиллах итгэлийн үүрэг хүлээдэг. Удирдах зөвлөл нь нөөцийн сангийн судалгааны зөвлөмжийг дагаж мөрдөх ёстой бөгөөд нөөц санг зөвхөн зориулалтын дагуу ашиглах ёстой: их засвар, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг солих. Мөн удирдах зөвлөл нь нөөцийн сангийн гүйлгээний бүртгэлийг үнэн зөв хөтөлж, жил бүр эзэмшигчдэд тайлагнаж байх ёстой. Удирдах зөвлөл нь нөөц сангийн захиран зарцуулалт, засвар үйлчилгээнд туслах зорилгоор өмчийн менежерийг хөлслөн ажиллуулж болно.

Нөөц сан нь орон сууцны нийгэмлэгт олон ашиг тустай, тухайлбал:

- Энэ нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн гадаад үзэмж, үйл ажиллагааг хадгалж, сайжруулж, амьдралын чанар, эзэмшигчдийн сэтгэл ханамжийг сайжруулдаг.

- Энэ нь тухайн нэгжийн зах зээлийн үнэ цэнэ, дахин борлуулах боломжийг хамгаалж, нэмэгдүүлэх бөгөөд энэ нь одоогийн болон ирээдүйн эзэмшигчдэд ашигтай.

- Нөөц сангийн үлдэгдлээс хэтэрсэн гэнэтийн буюу их хэмжээний зардлыг нөхөхийн тулд эзэмшигчдэд ногдуулах нэмэлт хураамж болох тусгай хөрөнгө оруулалт

⁴⁵ Condo 101: Understanding Condo Reserve Fund, <https://www.wilsonblanchard.com/blog/condo-101-understanding-condo-reserve-funds/>



хийх шаардлагыг биелүүлнэ. Тусгай хөрөнгө оруулалт нь санхүүгийн хүндрэл, эзэмшигчдийн хооронд зөрчилдөөн үүсгэдэг.

- Энэ нь зохицуулалтын байгууллага болон бусад оролцогч талуудтай торгууль ногдуулах, маргаан үүсгэхээс зайлсхийдэг кондо засаглалын хууль эрх зүйн шаардлага, стандартад нийцдэг.

Урт хугацааны хөрөнгө оруулалтын стратегид нөөцийн сан нь ихээхэн ач холбогдолтой.

Урт хугацааны хөрөнгө оруулалтын стратегийн тухайд нөөцийн сантай байх нь ихэвчлэн чухал бүрэлдэхүүн хэсэг юм. Нөөц сан нь зах зээлийн гэнэтийн уналт, эдийн засгийн хямрал, тэр ч байтугай санхүүгийн яаралтай тусламж шаардлагатай хувийн онцгой байдлын үед хамгаалалтын сүлжээ болж үйлчилдэг. Нөөцийн сан байхгүй бол хөрөнгө оруулагчид хөрөнгө оруулалтаа таагүй үнээр зарах эсвэл урт хугацааны хөрөнгө оруулалтын данс руугаа орохоос өөр аргагүйд хүрч, улмаар өсөлт болон нийлмэл нөлөөг цаг хугацааны явцад эрсдэлд оруулж болзошгүй.

Консерватив байр сууринаас харахад нөөцийн санг хадгалах нь хөрөнгө оруулалтыг удирдах ухаалаг арга гэж үздэг. Урт хугацааны хөрөнгө оруулалтын стратегид нөөцийн сан чухал үүрэг гүйцэтгэдэг хэд хэдэн шалтгааныг энд дурдав.

1. Зах зээлийн тогтворгүй байдлаас хамгаалах

Нөөц сантай байхын гол давуу талуудын нэг нь зах зээлийн тогтворгүй байдлаас хамгаалах явдал юм. Санхүүгийн зах зээл нь угаасаа урьдчилан таамаглах аргагүй байдаг бөгөөд гэнэтийн уналтууд тохиолдож болно. Нөөц сантай болсноор хөрөнгө оруулагчид хөрөнгө оруулалтаа тааламжгүй үнээр худалдах шаардлагагүйгээр зах зээлийн хэлбэлзлийг даван туулах уян хатан байдаг. Энэ нь тэдэнд урт хугацаанд хөрөнгө оруулалт хийх, зах зээлийн сэргэлтээс ашиг хүртэх боломжийг олгодог.

2. Урьдчилан тооцоолоогүй нөхцөл байдлын яаралтай тусламжийн сан

Амьдрал тодорхойгүй зүйлээр дүүрэн бөгөөд гэнэтийн нөхцөл байдал ямар ч үед тохиолдож болно. Эмнэлгийн яаралтай тусламж, гэнэтийн ажлын байраа алдах эсвэл их хэмжээний засварын зардал гэх мэт. Нөөц сангүй бол хөрөнгө оруулагчид зах зээлийн таагүй нөхцөлд хөрөнгө оруулалтаа татах эсвэл эдгээр зардлыг нөхөхийн тулд өр тавихаас өөр аргагүйд хүрч болзошгүй.

3. Сэтгэл санаа амар амгалан, стресс багасна

Нөөц сантай гэдгээ мэдэх нь сэтгэлийн амар амгаланг өгч, санхүүгийн дарамтыг бууруулж чадна. Энэ нь хөрөнгө оруулагчдад онцгой нөхцөл байдал эсвэл гэнэтийн үйл явдлын үед буцаж унах хамгаалалтын тортой гэдгээ мэдэж, шөнийн цагаар илүү сайн унтах боломжийг олгодог. Энэхүү тайван байдал нь хөрөнгө оруулагчдад богино хугацааны зах зээлийн хэлбэлзэл, сэтгэл хөдлөлийн хариу үйлдэлд автагдахгүйгээр урт хугацааны хөрөнгө оруулалтын стратегия баримтлахад тусалдаг.

Гэсэн хэдий ч нөөцийн сантай байх нь орон сууцны нийгэмлэгийн хувьд зарим бэрхшээлийг үүсгэдэг, тухайлбал:



- Энэ нь нарийн төсөвлөлтийг шаарддаг бөгөөд үүнд ирээдүйн зардал, инфляцын түвшин зэрэг нарийн төвөгтэй тооцоолол, таамаглалууд багтдаг.

- Энэ нь байнгын хяналт, шинэчлэлтийг шаарддаг бөгөөд нөөцийн сангийн судалгаа, аудит хийх мэргэжлийн хүмүүсийг ажилд авахад нэмэлт төлбөр ногдоно.

- Энэ нь байнгын харилцаа холбоо, боловсролыг шаарддаг бөгөөд энэ нь нөөцийн сангийн ач холбогдол, статусын талаар эзэмшигчдэд мэдээлэл өгөх, татан оролцуулахын тулд цаг хугацаа, хүчин чармайлт шаарддаг.

- Энэ нь тохиролцоо, буултыг хамардаг бөгөөд энэ нь эзэмшигчид эсвэл удирдах зөвлөлийн гишүүдийн хооронд нөөц сангаас хэдий хэмжээний хувь нэмэр оруулах, зарцуулах талаар маргаан, санал зөрөлдөөн үүсгэж болзошгүй юм.

Нөөцийн сан бүрдүүлэх хувилбаруудад дараах аргуудыг ашигладаг.

Тогтмол хувийг хуримтлуулах: Олон санхүүгийн зөвлөхүүд орлогын болон хөрөнгө оруулалтын багцынхаа тодорхой хувийг нөөцийн санд шилжүүлэхийг зөвлөж байна. Энэ нь санг бүрдүүлэх, хадгалахад тууштай, сахилга баттай хандлагыг баталгаажуулдаг.

Эхлээд яаралтай тусламжийн сан байгуулах: Зарим шинжээчид урт хугацааны хөрөнгө оруулалтад хөрөнгө хуваарилахаас өмнө яаралтай тусламжийн сан байгуулахыг урьтал болгож байна. Яаралтай тусламжийн сан нь ихэвчлэн гурваас зургаан сарын амьжиргааны зардлыг нөхдөг бөгөөд урьдчилан тооцоолоогүй нөхцөл байдлын үед хамгаалалтын эхний шугамын үүрэг гүйцэтгэдэг.

Эрсдэл багатай хөрөнгө оруулалтыг ашиглах: Нөөцийн сангийн хөрвөх чадвар, тогтвортой байдлыг хангахын тулд хөрөнгө оруулагчид өндөр өгөөжтэй хадгаламжийн данс, мөнгөний зах зээлийн сан, засгийн газрын богино хугацаат бонд зэрэг эрсдэл багатай хөрөнгө оруулалтыг сонгодог. Эдгээр хөрөнгө оруулалт нь капиталыг хадгалах, бага хэмжээний өгөөжийг бий болгох хоорондын тэнцвэрийг хангадаг⁴⁶.

Дээрхээс дүгнэвэл, Орон сууцны байшингийн санг бий болгох, сантай холбоотой харилцааг зохицуулах нь ач холбогдолтой байна. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн 7 дугаар бүлэгт тусгасан сангийн зохицуулалт нь орон сууцны нөөц санг байгуулах хэрэгцээ, шаардлага ач холбогдолд нийцэж байна. Гэхдээ сангийн зарцуулалтыг хэрэгжүүлэхдээ нөөцийн сангийн судалгаа хийж, зохих хэмжээг тогтоож, санхүүжилтийн төлөвлөгөөг боловсруулах талаар тусгах шаардлагатай. Тухайлбал дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн төлөв байдал, дундаж наслалт, тэдгээрийн 30 жилийн хугацаанд урьдчилан тооцоолсон зардлын нарийвчилсан дүн шинжилгээнд үндэслэх жишиг байна. Үүнээс гадна сангийн яаралтай тусламжийн үйл ажиллагаатай холбоотой зохицуулалтыг тусгах талаар авч үзэх нь зүйтэй.

Энэ тухай Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улсын 1951 оны “Орон сууц өмчлөх, байнгын оршин суух эрхийн тухай хууль”-ийн⁴⁷ 21 дүгээр зүйлд орон сууц

⁴⁶ The Role Of The Reserve Fund In Condo Communities, <https://fastercapital.com/topics/the-role-of-the-reserve-fund-in-condo-communities.html>

⁴⁷ Act on the Ownership of Apartments and the Permanent Residential Right as last amended by Article 4 of the Act of 5 December 2014 (Federal Law Gazette I [BGBl.], p. 1962), https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_woeigg/englisch_woeigg.html#p0061



өмчлөгчдийн ашиг сонирхолд нийцсэн зохистой удирдлага нь ялангуяа засвар үйлчилгээний боломжийн нөөцийн санг бүрдүүлэх асуудлыг хариуцна; 28 дугаар зүйлд нийгэмлэгийн удирдлага нь хуанлийн жил бүрээр санхүүгийн төлөвлөгөө гаргана. Санхүүгийн төлөвлөгөөнд: 21 дүгээр зүйлийн 5 дахь хэсэгт заасан засвар үйлчилгээний нөөц санд орон сууц өмчлөгчөөс төлөх шимтгэл орно гэж тусгайлан зохицуулсан байна.

Мөн орон сууцны байшингийн сангийн эх үүсвэрийн хувьд төсөлд дурдагдсанаар улсын төсвөөс оруулсан хөрөнгө, аймаг, нийслэлийн төсвөөс оруулсан хөрөнгө оруулалт байгааг анхаарч үзэх хэрэгтэй. Нийтлэг орон сууцны байшингийн сангийн хөрөнгийн эх үүсвэрийг авч үзвэл ихэвчлэн сууц өмчлөгчдийн хураамж, шимтгэлээс бүрддэг байна. Өмнөх СӨХЭЗБНЗСОСБДЭТХ-ын 6, 7 дугаар зүйлд сан байгуулах талаар зохицуулалт тусгагдаж байсан нь үүнтэй нийцдэг. Гэвч тухайн зохицуулалт нь практикт хэрэгждэггүй талаар өмнөх хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээнд авч үзсэн байна. Иймд тус хуулийн төслөөр улсын хэмжээний Орон сууцны байшингийн санг бий болгож, холбогдох харилцааг зохицуулж байгаа нь ач холбогдолтой байж болохуйц юм. Гэхдээ 2019 онд батлагдсан Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуультай уялдуулж авч үзэх нь зүйтэй. Тухайлбал тус хуульд сангийн үйл ажиллагаа, зохион байгуулалт, санхүүжилтийг зарцуулах, удирдлага, санхүүжилтийг авч үздэг байна. Өөрөөр хэлбэл тус хоёр хуулийн зохицуулалтын давхардал бий болохоос зайлсхийх нь зүйтэй.

Орон сууцны байшингийн сангийн хувьд засгийн газрын тусгай сан байж болохоор зохицуулсан бусад улсын жишгийг авч үзье. АНУ-ын хувьд “Нийтийн орон сууцны хөрөнгийн сан” (Public Housing Capital Fund) болон “СӨХ-ны нөөцийн сан” (HOA Reserve Funds) гэх хоёр сангийн зохицуулалттай байна.

“Нийтийн орон сууцны хөрөнгийн сан” (Public Housing Capital Fund)

Тус хөрөнгийн сангаас жил бүр Төрийн орон сууцны агентлагуудад (ОНӨААТҮГ) хөрөнгө, менежментийн үйл ажиллагаа, түүний дотор нийтийн орон сууцны шинэчлэл, бүтээн байгуулалтад зориулж санхүүжилт олгодог. Мөн Капитал сан нь өрийн үйлчилгээний төлбөр, ердийн санхүүжилтийн зардлыг багтаасан санхүүжилтийг стандарт бүтээн байгуулалтад болон нийтийн орон сууц зэрэг холимог санхүүгийн бүтээн байгуулалтад ашиглахыг зөвшөөрдөг.

- 2023 оны санхүүгийн жил тус хэлтэс нь нийтийн орон сууцны төслүүдийг шинэчлэх, сайжруулах, шинээр хөгжүүлэхэд зориулж 2,770 орчим тэтгэлэг авагчдад 3.16 тэрбум доллар олгосон.

- 2024 оны санхүүгийн жил 2024 оны санхүүгийн жил тус хэлтэс нь нийтийн орон сууцны төслүүдийг шинэчлэх, сайжруулах, шинээр хөгжүүлэхэд зориулж ойролцоогоор 2,770 тэтгэлэг авагчид 3.225 тэрбум доллар олгохоор төлөвлөж байна.

Тус сангийн зарцуулалт нь бага орлоготой нийтийн орон сууцны оршин суугчдад чиглэгддэг ба гүйцэтгэгч нь 1937 оны АНУ-ын Орон сууцны тухай хуулийн дагуу нийтийн орон сууцны барилгыг хөгжүүлэх, эзэмших, шинэчлэх, сайжруулах хууль ёсны зөвшөөрөлтэй гэдгээ харуулах ёстой⁴⁸.

“СӨХ-ны нөөцийн сан” (HOA Reserve Funds)

⁴⁸ Public Housing Capital Fund, <https://www.federalgrantswire.com/public-housing-capital-fund.html>



Орон сууц өмчлөгчдийн холбооны Удирдах зөвлөлд ажиллах хамгийн чухал талуудын нэг бол итгэлцлийн хариуцлагаа ухамсарлах явдал юм. Энэ нь юу гэсэн үг вэ гэвэл, Удирдах зөвлөлийн гишүүд орон сууц өмчлөгчдийн холбоог санхүүгийн хувьд эрүүл байлгахын тулд чадах бүхнээ хийх үүрэгтэй. Энэхүү чухал үүргээ биелүүлэхийн тулд Удирдах зөвлөлийн гишүүд НОА-ийн нөөц хөрөнгийг сайн зохицуулах ёстой. Үүнд нөөцийн санг юунд зарцуулж, нөөцийн дансыг хаана хөтөлж байгаа, хэзээ нөөцийн судалгаа хийх шаардлагатайг мэдэх зэрэг орно.

Хамгийн түрүүнд мэдэх ёстой зүйл бол НОА нь үйл ажиллагааны сан ба нөөц сан гэсэн хоёр үндсэн данстай байдаг. Үйл ажиллагааны сан нь өдөр тутмын зардал, холбооны хөрөнгийн засвар үйлчилгээ хийхэд ашиглагддаг. Энд ихэнх гүйлгээ явагддаг. Нөөц сан нь үндсэндээ хадгаламжийн данс юм. Энэ нь НОА нь илүү үнэтэй засвар, солих ажилд мөнгө хэмнэдэг данс гэсэн үг юм.

Харамсалтай нь олон НОА-ууд нөөцийг дутуу санхүүжүүлсэн байна. Тэдэнд ирээдүйд тооцоолсон зардлаа нөхөх хангалттай мөнгө байдаггүй. Муж бүр нөөцийн судалгааг шаарддаг хууль тогтоомжтой байдаггүй ч хууль тогтоомжоос үл хамааран НОА бүр дор хаяж хэдэн жил тутамд мэргэжлийн нөөцийн судалгаа хийх нь зүйтэй юм. Нөөцийн судалгаа нь үндсэн хөрөнгө, тохижилтын нөхцөл байдлыг үнэлж, тэдгээрийг хэзээ засварлах, солих шаардлагатай, хэр их зардал гарахыг тооцоолдог.

Нөөц хөрөнгөний тухайд хамгийн тохиромжтой нь нийгэмлэг 100 хувь санхүүжүүлсэн НОА нөөцийн данстай болохыг болох юм. Бүрэн санхүүжүүлсэн нөөцийн оронд 70 хувь ч гэсэн нэлээд боломжийн. Гэсэн хэдий ч 70 хувиас доош байвал НОА нь зардлаа нөхөхийн тулд тусгай хөрөнгө оруулалт хийх эсвэл холбооны татварыг нэмэгдүүлэх шаардлагатай болж болзошгүй юм.

Дүрмээр бол НОА-ийн нөөц санг тогтмол гардаггүй аливаа зардлыг нөхөхөд ашигладаг. Таны орон сууцны өмчлөгчдийн холбоонд гарч болох олон тооны тохиолдлыг эсвэл гэнэтийн зардал байдаг боловч НОА нөөцийн сангийн хамгийн түгээмэл хэрэглээ нь:

- Томоохон тохижилтын төслүүдийг дуусгах
- Нөхөрлөлийн шинэ тоглоомын талбай барих эсвэл орон нутагтаа шинэ тоглоомын талбай угсрах
- НОА-ийн усан сангийн насосыг солих (эсвэл бусад өндөр өртөгтэй, гэнэтийн усан сангийн засварыг дуусгах)
- Клубын байшин эсвэл бусад нийтийн талбайн дээврийг солих
- НОА доторх клубын байшин эсвэл бусад нийтлэг газар/байгууламжийг будах
- Хашаа солих эсвэл томоохон засвар хийх
- НОА дахь бусад томоохон барилга, засварын төслүүд, түүний дотор явган хүний зам гэх мэт⁴⁹.

⁴⁹ HOA Reserve Funds: Everything You Need to Know, <https://kuester.com/much-hoa-reserve-fund/#Whats the Difference Between Reserve Funds and Operating Funds>

Дээрх харьцуулсан судалгаанаас ямар дүгнэлт хийж болох хуулийн төсөлд хэрхэн тусгасан болон тусгах боломжтойг дүгнэн бичих шаардлагатай.

Хуулийн төслийн 8 дугаар бүлэг буюу сууц өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлагатай холбоотой шинэ зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Хуулийн төслийн 8 дугаар бүлэгт сууц өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, хариуцлага, сууц өмчлөгч сууцаа түрээслэх тохиолдолд үүсэх эрх, үүрэг, шүүхэд нэхэмжлэл гаргах тухай зохицуулалтыг тусгасан байна.

Одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХтХ-д сууц өмчлөгчийн эрх, үүргийг тусгасан ба сууц өмчлөгчийн хүлээх хариуцлага, шүүхэд нэхэмжлэл гаргах зохицуулалтыг тусгаагүй байна.

Хүснэгт 5. СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХтХ болон хуулийн төслийн зохицуулалтын харьцуулалт

Сууц өмчлөгчийн үүрэг:	
Одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХтХ	Хуулийн төсөл
13.2.Сууц өмчлөгч нь дараахь үүрэгтэй: 13.2.1.Иргэний хуулийн 148.2 болон энэ хууль, холбооны дүрмийг сахин биелүүлэх; 13.2.2.бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрийг биелүүлэх; 13.2.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйл болон энэ хуулийн 16 дугаар зүйлд заасны дагуу оролцох; 13.2.4.өөрийн сууцны доторхи засвар, үйлчилгээний бүх зардлыг хариуцахаас гадна мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээний хөлсийг төлөх;	55 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчийн үүрэг 55.1.Сууц өмчлөгч дараах үүрэгтэй: 55.1.1.энэ хууль, сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрмийг сахин биелүүлэх; 55.1.2.дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлээ эзэмшиж, ашиглаж, хадгалж хамгаалахдаа бусад өмчлөгчийн хамтын аж байдлын хэв журмыг зөрчихгүй байх; 55.1.3.сууц, сууцны бус зориулалттай хэсгийг ашиглах, түүнд засвар, өөрчлөлт, шинэчлэл хийхдээ хууль тогтоомж, норм, стандартад заасан шаардлагыг сахин биелүүлэх, бусад өмчлөгчдийн эд юмсад хохирол учруулахгүй, хууль ёсны бусад эрх, ашиг сонирхлыг зөрчихгүй байх; 55.1.4.дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд энэ хуульд заасны дагуу тогтоосон хэмжээгээр оролцох; 55.1.5.дангаар өмчлөх хэсэгт байгаа дундын өмчлөлийн зүйлийн хэвийн байдлыг хангах, засвар үйлчилгээ хийх зорилгоор нэвтрэн орохыг зөвшөөрөх; 55.1.6.холбоо, хангамжийн шугам сүлжээг байрлуулахтай холбогдсон зайлшгүй арга хэмжээг хүлээн зөвшөөрөх; 55.1.7.дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйлийг бусад этгээдийн ашиглалтад шилжүүлсэн тохиолдолд тухайн этгээдээс энэ хуулийн 55.1.2-55.1.4-т заасан үүргийг биелүүлээгүйгээс үүсэх үүргийг хамтран хариуцах;

13.2.5.гэр бүлийн гишүүд, түүнчлэн өөрийнх нь сууцыг эзэмшиж байгаа этгээд бусдын сууцанд болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр арилгах; 13.2.6.сууцаа бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулж байгаа бол эзэмшигч, ашиглагчийн гүйцэтгээгүй үүргийг гүйцэтгэх; 13.2.7.сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр өөрчлөхгүй байх; 13.2.8.сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ холбоонд мэдэгдэх; 13.2.9.хуульд заасан бусад үүрэг.	55.1.8.энэ хуулийн 55.1.5, 55.1.6-д заасан үүргээ биелүүлээгүйгээс бусдад учруулсан гэм хорыг арилгах; 55.1.9.бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрийг биелүүлэх; 55.1.10.өөрийн сууцны доторх засвар, үйлчилгээний бүх зардлыг хариуцахаас гадна мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээний төлбөрийг төлөх; 55.1.11.гэр бүлийн гишүүд, түүнчлэн өөрийнх нь сууцыг эзэмшиж байгаа этгээд бусдын сууцанд болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр хариуцан арилгах; 55.1.12.сууцаа бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулж байгаа бол эзэмшигч, ашиглагчийн гүйцэтгээгүй үүргийг гүйцэтгэх; 55.1.13.сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр өөрчлөхгүй байх; 55.1.14.сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ сууц өмчлөгчдийн холбоонд мэдэгдэх; 55.1.15.шөнийн цагаар бусад оршин суугчдын амгалан тайван байдлыг алдагдуулахгүй байх; 55.1.16.хог хаягдлыг зориулалтын бус газарт буюу цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууц хоорондын талбай болон орц, орцны хаалга, довжоо, тоглоомын талбайд хаяхгүй байх; 55.1.17.хуульд заасан бусад үүрэг.
---	---

Одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-д сууц өмчлөгчийн хүлээх үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтыг түлхүү тусгасан байна. Холбогдох байгууллагуудаас авсан мэдээлэл, уулзалт, хэлэлцүүлгээс гарсан санал, гомдол, зөвлөмжүүдэд дүн шинжилгээ хийж үзэхэд сууц өмчлөгчийн үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байгаа талаар дурдагджээ. Тодруулбал, сууц өмчлөгчдийн хуулиар хүлээсэн үүрэгтэй холбоотой дараах сөрөг хандлагууд нийтлэг гарч байна. Үүнд:⁵⁰

- дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлээ эзэмшиж, ашиглаж, хадгалж хамгаалахдаа бусад өмчлөгчийн амгалан тайван, аюулгүй байдлыг алдагдуулах, улмаар хэрүүл шуугиан дэгдэх;
- сууц, сууцны бус зориулалттай хэсгийг ашиглах, түүнд засвар өөрчлөлт, шинэчлэл хийхдээ бусад өмчлөгчдийн эд юмсад хохирол учруулах;
- дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг санхүүжүүлэхэд оролцохгүй байх, төлбөр төлөхгүй байх;
- дангаар өмчлөх хэсэгт байгаа дундын өмчлөлийн зүйлийн хэвийн байдлыг хангах, засвар үйлчилгээ хийх хүмүүсийг нэвтрүүлэхгүй байх;

⁵⁰ НЗДТГ, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ”, УБ, 2023, 40-41 дэх тал.

- дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйлийг бусад этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлснийхээ дараа үүсэх үүргийг хариуцахгүй байх;
- гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээхдээ бусдын эрх, ашиг сонирхлыг зөрчих, СӨХ-ийн хууль болон дүрэм журмыг мөрдөхгүй байх;
- сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр дур мэдэн өөрчлөх;
- сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ холбоонд мэдэгдэж СӨХ-ийн гишүүний бүртгэлээс хасуулдаггүй, өр төлбөрөө барагдуулахгүй үлдээдэг гэх мэт.

Иймд дээрх нөхцөл байдлуудыг харгалзан одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ийн сууц өмчлөгчийн хүлээх үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтуудыг шинэчлэх шаардлагатай байна.

Сууц өмчлөгчийн хүлээх хариуцлага:

2023 оны Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээнд “сууц өмчлөгчид үүргээ зөрчсөн тохиолдолд хүлээх хариуцлагатай холбоотой зохицуулалтыг бий болгох шаардлагатай байна.” гэдэг санал дэвшүүлсэн. Учир нь сууц өмчлөгчийн хүлээх үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтуудын хэрэгжилт маш хангалтгүй буюу бараг хэрэгждэггүй гэсэн дүгнэлт гаржээ.

Хуулийн төсөлд сууц өмчлөгчдийн хүлээх хариуцлагад дараах зүйлсийг тусгажээ:

- 57.1.Сууц өмчлөгч буюу түрээслэгч нь орон сууцны байшин болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр хариуцан арилгана.
- 57.2.Сууц өмчлөгч буюу түрээслэгч нь энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан үүргээ хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр⁵¹ сайн дураар биелүүлээгүй бол хугацаа хэтэрсэн хоног тутам төлөөгүй төлбөрийн 0.5 хувьтай тэнцэх алданги төлнө.
- 57.3.Сууц өмчлөгч буюу түрээслэгч нь энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан үүргээ зургаан сараас дээш хугацаанд хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбооны хүсэлтийн дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэнэ.

Тайлбар: -Энэ хэсэгт заасан зургаан сарын хугацааг тоолохдоо тухайн сууц өмчлөгч буюу түрээслэгчийн хүндэтгэн үзэх шалтгаантай байсан хугацааг хасаж тоолно.

- 57.4.Сууц өмчлөгч буюу түрээслэгч энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан үүргээ биелүүлсэн бол тухайн сууц өмчлөгчдийн холбоо, эсхүл сууц өмчлөгч, түрээслэгчийн хүсэлт, холбогдох нотлох баримтыг үндэслэн мөн

⁵¹ 57.5.Энэ хуулийн 57.2, 57.3-т заасан хүндэтгэн үзэх шалтгаанд дараах тохиолдол хамаарна:

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

57.5.2.энэ хуулийн 57.4.1-д заасан эмч, эмнэлгийн байгууллагын гаргасан магадалгаагаар эмнэлэгт хэвтэн эмчлүүлж байгаа өвчтөнийг асарсан;

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

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

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

хуулийн 57.3-т заасны дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэсэн мэдээллийг 14 хоногийн дотор устгана.

Тодруулбал, сууц өмчлөгчдийн төлөх төлбөр (34.1, 35.1), ашиглалтын төлбөр (35.2), авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардал (37.1), учруулсан хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр төлөх (57.1) зэрэг үүргээ эс биелүүлбэл алданги тооцох, Монголбанкны мэдээллийн санд бүртгүүлэх зэрэг арга хэмжээ авахаар заажээ.

Одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХтХуульд СӨХ-ийн төлбөр гэсэн нэр томъёо байхгүй боловч тус хуулийн 13.2.4-т зааснаар сууц өмчлөгч нь өөрийн сууцны доторх засвар, үйлчилгээний бүх зардлыг хариуцахаас гадна мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээний хөлсийг төлөх үүрэгтэй боловч энэхүү үүргээ зөрчсөн бол ямар хариуцлага хүлээх талаар зохицуулалт байхгүй байна.⁵²

Шүүхэд ирж буй маргааны ихэнх нь СӨХ-ийн төлбөрөө төлөөгүйтэй холбоотой маргаан байна:

Өнөөдрийн байдлаар нийслэлд 1474 Сууц өмчлөгчдийн холбоо /СӨХ/ үйл ажиллагаа явуулж байна. Нийслэлийн 9 дүүргийн хэмжээнд иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд 2018-2022 онд СӨХ-той хамааралтай нийт 5360 нэхэмжлэл гаргаж, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа явагдсан байна. Ихэнх нэхэмжлэл нь СӨХ-ны төлбөрөө төлөхгүй байгаа, СӨХ-ны ашиглах эрхтэй газрыг бусдын хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх тухай байсан гэдгийг албаныхан онцолж байна⁵³.

Мөн СӨХ-ны гишүүд төлбөрөө төлөөгүйгээс үүдэн СӨХ үйл ажиллагаа явуулахад санхүү төсөв хүрэлцэхгүй асуудал үүсдэг. Судалгаагаар нийц сууц өмчлөгчдийн 25-40% нь 6-с дээш сар төлбөрөө төлөөгүй байна⁵⁴.

Хүснэгт 6. Сууц өмчлөгчийн эрх, үүргийн зохицуулалтын талаар олон улсын туршлага⁵⁵:

Улс	Хуулийн зүйл заалт
Солонгос	- Оршин суугчид дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн нийтлэг зардлаа нөхөхийн тулд тогтмол төлбөр төлөх үүрэгтэй. - СӨХ-ийн төлбөрийг ихэвчлэн сар эсвэл жилээр хураадаг бөгөөд холбоо нь төлөх тодорхой хугацааг тогтоодог. Айл өрх төлбөрийг хожимдуулсан тохиолдолд холбооны дүрэм, журамд заасан торгуулийг төлдөг. - СӨХ нь сар бүрийн холбооны хураамжаас гадна тухайн орон сууцны дэд бүтэц, байгууламжид их засвар хийх, сайжруулах гэх мэт тодорхой зорилгоор нэмэлт төлбөрийг тогтоодог. Эдгээр хураамжийг ихэвчлэн тухайн орон сууцны тодорхой хэрэгцээнд үндэслэн тогтоодог бөгөөд шаардлага гарсан үед зарцуулдаг.

⁵² НЗДТГ, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ”, УБ, 2023, 10 дахь тал.

⁵³ Мэдээ, 2024.03.18, “СӨХ-ны мөнгөө зургаан сараас дээш хугацаанд төлөөгүй бол Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэнэ”, https://ubn.mn/p/57651?fbclid=IwAR3R4nD2Nz76_Hc7JbxiJojgc_5UzXw9uLjGPtm47LPSQwD6Dk4z_CaoTixY_aem_ASLSkDPP8dGNafdm_PAvQz42HH5CiK5X8EzEBpa0lrXJdMOWMDAa1n1qXEV51m2Bpfyq5PLRUjNXAF01W38AYLq

⁵⁴ Сууц өмчлөгчид, оршин суугчдын эрхийн тухай хуульч О.Номинчимэг, Монгол ТВ, “Өнөө өглөө” нэвтрүүлэг, 2023.04.13, <https://www.facebook.com/mongolTV/videos/1590603904771949>

⁵⁵ НЗДТГ, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ”, УБ, 2023, 82 дахь тал.



	- Гишүүд холбооны санхүүгийн тогтвортой байдлыг хангах үүднээс хураамжаа цаг тухайд нь төлөх үүрэг хүлээдэг.
АНУ	- СӨХ нь гишүүдээсээ сар бүр эсвэл нэг удаагийн хураамж авах эрхтэй. Хэрэв гишүүн эдгээр төлбөрийг төлөх эсвэл нийтээр дагаж мөрдөх эрх зүйн актыг дагаж мөрдөхөөс татгалзвал СӨХ нь олон төрлийн торгууль ногдуулах боломжтой. Ихэнх тохиолдолд эдгээр шийтгэл нь мөнгөн торгууль, олон нийтийн үйл ажиллагаанд оролцох эрхийг нь хязгаарлах, тэр ч байтугай шүүхэд хандах арга хэмжээ авах (even litigation) зэрэг багтаж болно. - Сарын болон жилийн төлбөр, түүнчлэн аливаа тусгай үнэлгээт ажлын төлбөрийг төлөөгүй бол СӨХ-ноос арга хэмжээ авах эрхтэй. Эдгээр үйлдлүүд нь СӨХ болон байшингийн эзэн хооронд байгуулсан гэрээнээс хамаарна. Зарим нь СӨХ-д хоцроосон төлбөрийг авахыг зөвшөөрдөг бол зарим нь шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, үл хөдлөх хөрөнгийг барьцаалах эсвэл өмчлөгчийн эд хөрөнгийг хураахыг зөвшөөрдөг байна.

Иймд сууц өмчлөгчид хуульд заасны дагуу СӨХ-ийн төлбөр, ашиглалтын зардал, бусдад учруулсан хохирлоо нөхөн нөлөхгүй байх тохиолдолд хуулийн төслийн 57.1-т заасан зохих арга хэмжээ авах нь зохистой байна.

СӨХ шүүхэд нэхэмжлэл гаргах

Хуулийн төслийн 58.1 дүгээр зүйлд заасны дагуу тус хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан шаардлагыг сууц өмчлөгч сайн дураар биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбоо учирсан хохирлыг арилгуулахаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргана.

Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.3-т Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байхаар, харин СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХтХуулийн 7.2.6-д СӨХ-г ТББ-д хамааруулсан байж болохоор тус тус хуульчилсан. Уг заалтуудаас үүдэлтэйгээр СӨХ шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй, эрхгүй гэсэн асуудал хөндөгддөг байна. Иргэний хуулийн 149.1-д зөрчил гаргасан сууц өмчлөгчийг бусад өмчлөгчид нь холбооны гишүүнээс гаргах, сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхийг шаардах, 149.2-т сууц өмчлөгч сайн дураар гаргасан зөрчлөө арилгахгүй бол орон сууц өмчлөгчдийн холбоо өөрийн төлөөлөгчөөрөө дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй байгаа тул СӨХ-г төлөөлж, гүйцэтгэх захирал шүүхэд иргэний шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж болно. Захиргааны хэрэг хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.7-д зааснаар нэхэмжлэл гаргах эрхтэй субъект нь иргэн, хуулийн этгээд байна гэж тодорхойлсон тул захиргааны хэргийн шүүхэд СӨХ болон түүний гүйцэтгэх захирал нэхэмжлэл гаргах эрхгүй байна. Харин тухайн СӨХ-ны гишүүдийн санал, хүсэлтийг үндэслэн СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал нь түүний итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөрөө дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж болно.

СӨХ хуулийн этгээдийн эрхгүй тул шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй, эрхгүй гэсэн маргаан их гарсан тул УДШ 2008 онд тайлбар, 2011 онд зөвлөмж гаргасан байна. УДШ-ийн 2008 оны тайлбарт "...СӨХ өөрийн төлөөлөгчөөр дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд зохигчоор оролцох эрхтэй" гэж, УДШ-ийн 2011 оны зөвлөмжид "... СӨХ-г 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 нь түүний итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөрөө дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж болно" гэсэн байна. Үүнээс үзэхэд иргэний хэрэгт СӨХ-г төлөөлж, гүйцэтгэх захирал нь шууд хандах

эрхтэй бол захиргааны хэргийн шүүхэд заавал сууц өмчлөгчөөс итгэмжлэл авна гэж хоёр өөр байдлаар тайлбарласан байна.⁵⁶

Иймд хуулийн төслийн 58.1 дүгээр зүйлд СӨХ-ийг шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй байхаар тусгасан нь СӨХ-ийн эрх зүйн байдлыг дээрдүүлсэн зохицуулалт болсон байна.

Хуулийн төслийн 14 дүгээр бүлэг буюу улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг болон аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Хуулийн төслийн 14 дүгээр бүлэгт сууц өмчлөгчдийн холбоонд улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг, аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн тухай шинэ зохицуулалт тусгасан байна. Тодруулбал, энэ нь аймаг, нийслэл, сум дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд шинээр үүрэг хүлээлгэсэн зохицуулалт байна.

Одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХтХуулийн 18.1 дүгээр зүйлийн 18.1.5 дахь хэсэгт **аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга** хэд хэдэн холбоонд хамаарч буй орчны газрын тохижилт, үйлчилгээг хамтран хариуцах талаархи холбооны эрх, үүрэг, хариуцлагыг гэрээнд нарийвчлан тусгаж, хэрэгжүүлэхэд нь дэмжлэг үзүүлэх, хяналт тавих бүрэн эрхтэй гэж заасан байдаг. Үүний дагуу Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын даргын 2024 оны 03 дугаар сарын 07-ны өдрийн 03/1222 дугаар албан бичгийн хавсралтаар баталсан улс, нийслэл, дүүргийн төсвийн хөрөнгө оруулалт болон нийслэл, дүүргийн орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр 2020-2024 онуудад хэрэгжсэн болон хэрэгжүүлж буй төсөл, арга хэмжээний жагсаалт баталсан байна.

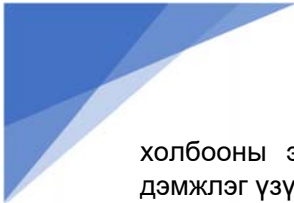
Уг жагсаалтаас харахад хөрөнгө оруулалт нь улсын төсөв, нийслэлийн төсвийн хөрөнгө оруулалт, нийслэлийн орон нутгийн хөгжлийн сан, дүүргийн төсвийн хөрөнгө оруулалт, дүүргийн орон нутгийн хөгжлийн сан зэргээс бүрдэх ба санхүүжилтийн дүн 9 дүүрэг тус бүр дараах байдлаар харагдаж байна.

Хүснэгт 7. Орон сууцны талаар улс болон нийслэл, орон нутгийн төсвийн санхүүжилт

Дүүргүүд	Улсын төсөв (сая.төг)	Нийслэлийн төсвийн хөрөнгө оруулалт (сая.төг)	Нийслэлийн орон нутгийн хөгжлийн сан (сая.төг)	Дүүргийн төсвийн хөрөнгө оруулалт (сая.төг)	Дүүргийн орон нутгийн хөгжлийн сан (сая.төг)	Нийт (сая.төг)
БГД	9387.9	6257.7	7929.3	5032.0	3273.6	31880.6
БЗД	7236.7	1176.1	918.0	11498.1	45.16.6	25345.5
БНД	1909.6	271.1	1952.1	772.3	3492.5	8397.6
БХД	7800.2	175.0	0	285.1	15.0	8275.3
НД	211.0	0	0	94.8	776.3	1182.1
СБД	20249.3	117.6	1323.9	12910.2	896.5	35497.5
СХД	4737.3	562.5	10196.5	50.0	330.8	15877.1
ХУД	5781.8	140.0	310.0	15650.0	0	21881.8
ЧД	6367.5	175.0	1996.4	1500.0	138.3	10177.2

Үүнээс харахад аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга нар нь хэд хэдэн холбоонд хамаарч буй орчны газрын тохижилт, үйлчилгээг хамтран хариуцах талаархи

⁵⁶ БХБЯ, “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, 2 дахь тал.



холбооны эрх, үүрэг, хариуцлагыг гэрээнд нарийвчлан тусгаж, хэрэгжүүлэхэд нь дэмжлэг үзүүлж байсан практик тогтсон байна.

Олон улсын жишиг: АНУ-ын ихэнх мужийн хуульд Орон нутгийн засаг захиргааны харьяалах нэгж нь тэдний хэрэгжүүлж буй бодлого, хөтөлбөр, дүрэм, журмыг танилцуулах үүднээс СӨХ-тэй хамтран ажилладаг байна. Жишээлбэл,

- СӨХ-нууд орон нутгийн засаг захиргааны хэрэгжүүлэх гол үйл ажиллагааны нэг болох оршин суугчдын хүрээлэн буй орчныг таатай байлгахад идэвхтэй дэмжлэг үзүүлдэг.
- Орон нутгийн засаг захиргаанаас үндсэн үйлчилгээг үзүүлэх боломжгүй тохиолдолд СӨХ нь тухайн үйлчилгээг үзүүлэхийг хичээх ёстой. СӨХ-ны хэрэгжүүлсэн ажлыг хүлээн зөвшөөрснөөр СӨХ-ны түрээсийн орлогыг татвараас чөлөөлдөг. Татвараас чөлөөлөгдсөн орлогоор СӨХ-ийн үндсэн үйл ажиллагаанд зарцуулдаг.

Үүнээс харахад орон нутгийн засаг захиргааны харьяалах нэгж нь СӨХ-ийн хэрэгжүүлж буй бодлого, хөтөлбөр, үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлэх нь нийтлэг тогтолцоо байна.

Иймд хуулийн төслийн 14 дүгээр бүлэгт заасан сууц өмчлөгчдийн холбоонд улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг, аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн тухай зохицуулалт нь практикт хэрэгжих боломжтой, олон улсын нийтлэг жишиг байх тул хүлээн зөвшөөрөгдөх зохицуулалт байна.

3.5. “Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

Энэхүү шалгах хэрэгслийг хэрэглэж хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлснээр хууль тогтоомжийн давхардал, хийдэл, зөрчлийг тогтоож, тэдгээрийг арилгаж, тухайн хуулийн төслийн дотоод болон бусад хуультай уялдах уялдаа холбоог сайжруулна. Энэ хүрээнд хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл, 3, 10, 11, 12, 13, 14 дүгээр бүлэгт нь дүн шинжилгээ хийнэ.

Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл буюу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх нь бусад улсын бүртгэлийн эрх зүйн зохицуулалтад нийцэх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ
--

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 4.4 дэх хэсэгт орон сууц болон хэсгээр өмчлөх дундын өмчлөлийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн доорх болон орчны газрын нэгж талбарын дугаарт үндэслэн бүртгэнэ гэж заасан бол мөн хуулийн 14.1 дэх хэсэгт Орон сууцны бүртгэл нь тухайн орон сууцны байшин дахь сууц, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэлээс бүрдэнэ гэж, 14.2.4. дэх хэсэгт дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл, дэвсгэр болон орчны газрын хэмжээ гэж тус тус тусгасан. Үүнээс өөрөөр орон сууц эзэмшигчдийн дундаа өмчлөх эд хөрөнгийг хэрхэн бүртгэх талаар нарийн зохицуулалтгүй байна.

Практикт тулгамдаж буй асуудлыг дурдвал:

1. Хотхон, хорооллын орон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөө, нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний хэсгүүд, автомашины ил, далд зогсоолыг барилгын компаниуд өөрсдөө ашиглах, зарж борлуулах, эзэнгүйдүүлж



орхих, бусдын өмчлөлд хууль бусаар шилжүүлэх, үүнтэй холбоотойгоор тэдгээрийн өмчлөл болон ашиглалттай холбоотой маргаан гарч байна.⁵⁷

2. Инженерийн шугам сүлжээний өмчлөлийн асуудлыг Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 19.1-д “Хот, суурины ус хангамжийн эх үүсвэрийн барилга байгууламж, цэвэр ус дамжуулах, түгээх, бохир ус цуглуулах, татан зайлуулах шугам сүлжээ, цэвэрлэх байгууламж нь төрийн болон орон нутгийн өмчид байна”, Орон сууцны тухай хуулийн 141.1-д “Орон сууцны байшингийн инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв болон бусад үйлчилгээний газарт зарцуулсан хөрөнгийг орон сууцны өртөгт оруулж тооцохыг хориглоно” гэж заасан буюу барилга бариулсан этгээдийн өмчлөлд байхаар, СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-д сууц өмчлөгчдийн дундын өмчид хамааруулсан буюу байшин доторх шугам сүлжээний асуудлыг төрийн болон орон нутгийн өмч, барилга бариулсан этгээдийн өмч, сууц өмчлөгчдийн өмч гэж 3 өөрөөр тусгасан нь маргаан үүсгэх үндсэн гол нөхцөлийг бүрдүүлж байна.⁵⁸

Хуулийн төслийн 7.1 дэх хэсэгт “Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тухайн орон сууцны байшин дахь сууцнаас тусад нь бүртгэнэ.” гэж, 7.2. дахь хэсэгт “Сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцсан орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ.” гэж тус тус тусгасан. Ийнхүү бүртгэхдээ орон сууц өмчлөгчдийн дундын өмчийн суурь ойлголтыг хөндөхгүйгээр зогсохгүй зохицуулалтын зорилго, практикт тулгарч буй асуудлыг шийдвэрлэхэд дэмжлэг үзүүлэхээр байх ёстой. Гэвч юун түрээнд практикт тулгамдаад буй асуудал нь эд хөрөнгийн бүртгэлтэй холбоотой эсэх, цаашлаад дурдсан эд хөрөнгө нь орон сууц өмчлөгчдийн дундын өмч мөн эсэх асуудлыг тодруулах нь зүйтэй. Иймд дундын өмчийн ойлголтыг авч үзэх шаардлагатай..

Дундын өмчийн ойлголт

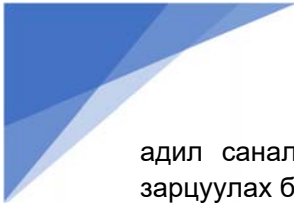
Иргэний хуулийн 108.1 дэх зүйлд зааснаар хуульд зааснаар эсхүл хэлцлийн үндсэн дээр хоёр буюу түүнээс дээш этгээд хөрөнгийг дундаа хэсгээр эсхүл хамтран өмчилж болно. Хэсгээр өмчлөх дундын өмчийн харилцаанд өмчлөгчдийн өмчлөх эрхийн хувь хэсэг тодорхой байдаг бол хамтаар өмчлөлд оролцогчдын өмчлөх хувь хэсэг нь тодорхойгүй байдаг. Хэсгээр өмчлөх дундын өмчөөс өмчлөгч тус бүрд ногдох хэсэг тэгш байх нь хамтын өмчтэй адилтгах үндэслэл болохгүйг анхаарах нь зүйтэй.⁵⁹

Хэсгээр өмчлөх ба хамтаар өмчлөх дундын өмч нь үүсэх үндэслэлээр ялгаатай. Тухайлбал, хамтаар өмчлөх дундын өмчлөл гагцхүү хуульд заасан үндэслэлээр үүсдэг. Цаашлаад, энэ хоёр төрлийн дундын өмч нь дундын өмчийн зүйлийг ашиглах, удирдах, захиран зарцуулах байдлаараа ялгаатай. Хамтын өмчлөлийн үед, бүх өмчлөгчид нэгэн

⁵⁷ НЗДТГ, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ”, УБ, 2023

⁵⁸ Мөн тэнд.

⁵⁹ Иргэний хэргийн шүүхийн шүүгчдийн сургалтын гарын авлага (2002-2020), УБ, 2022, 456 дахь тал.



адил саналтай байх бөгөөд худалдах, бусад хэлбэрээр өмчийн зүйлийг захиран зарцуулах бол бүх өмчлөгчдийн зөвшөөрлийг шаардах зэрэг онцлогтой.⁶⁰

Дундын өмчөөс өмчлөгчдөд ногдох хэсгийг (legal share) бодит хэсгээр (physical share) ялгаж, дундаа өмчлөгч нь өмчлөлийн бодитой хэсгийг өмчлөх бус өмчлөх эрхээс ногдох хэсгийг олж авна гэдгийг анхаарах нь зүйтэй.

Иргэний хуульд орон сууц өмчлөгчид дундын эд хөрөнгөө хамтаар эсхүл хэсгээр өмчлөхийг тодорхой заагаагүй ч Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуульд дундаа **хамтран** өмчлөхөөр заасан. Энэ нь нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөгч дундын өмчид байгаа хэсгийг дангаар өмчлөлдөө авах, дангаар өмчлөх зориулалттай хэсгээ дундын өмчийн хэсгийг оролцуулахгүйгээр бусдад худалдах, барьцаалах, өөр бусад хэлбэрээр бусдын өмчлөлд шилжүүлж болохгүйг харуулж байна.

Цаашлаад Иргэний хуульд орон сууц өмчлөгчдийн дундаа өмчлөх эд хөрөнгийг тусгайлан нэр заан тодорхойлоогүй. Гэвч Иргэний хуулийн 142.2 дугаар зүйлд *нийтийн зориулалттай орон сууцны дангаар өмчлөх өмчлөлийн* зүйлд хамаарахгүй орон сууцны барилга, байгууламж, төхөөрөмжийн хэсэг нь орон сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд байна гэж заасан. Практикт хотхон, хорооллын орон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөө, нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний хэсгүүд, автомашины ил, далд зогсоолыг барилгын компаниуд өөрсдөө ашиглах, зарж борлуулах, эзэнгүйдүүлж орхих, бусдын өмчлөлд хууль бусаар шилжүүлэх, үүнтэй холбоотойгоор тэдгээрийн өмчлөл болон ашиглалттай холбоотой маргаан гарч байгаа талаар өмнө дурдсан.⁶¹

Хотхон, хорооллын орон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөө, нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний хэсгүүд, автомашины ил, далд зогсоол нь орон сууц өмчлөгчдийн дундаа хамтран өмчлөх эд хөрөнгө мөн эсэхийг тодруулах нь зүйтэй. Одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж буй хуульд “орон сууцны байшингийн гадна хана, даацын хана, багана, доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил, цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж, орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой, 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 дээшхи бохир усны шугам сүлжээнүүд, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө” нь орон сууц өмчлөгчдийн дундын хөрөнгө байхаар зохицуулсан байна. Эндээс үзвэл нийтийн зориулалттай машины зогсоол орон сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд хамаарахаар байна. Харин дангаар өмчлөх зориулалттай машины зогсоол үүнд хамаарахгүй.

Харин инженерийн шугам сүлжээний өмчлөлийн хувьд дээр зааснаар “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 дээшхи бохир усны шугам

⁶⁰ Мөн тэнд, 457 дахь зүйл.

⁶¹ 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” сэдэвт судалгааны тайлан, УБ, 2023



сүлжээнүүд” сууц өмчлөгчдийн дундын өмч бол, Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 19.1-т зааснаар хот, суурины ус хангамжийн эх үүсвэрийн барилга байгууламж, цэвэр ус дамжуулах, түгээх, бохир ус цуглуулах, татан зайлуулах шугам сүлжээ, цэвэрлэх байгууламж нь төрийн болон орон нутгийн өмчид хамаарах бөгөөд хууль хооронд зөрчил үүсээгүй. Харин барилга ашиглалтад орохоос өмнө барилга захиалагчийн өмчлөлд байсан инженерийн шугам сүлжээ, дэд бүтцийг орон сууц эзэмшигчдийн дундын өмчлөлд хамаарахгүй хэсгийг барилга ашиглалтад орох үед төрийн болон орон нутгийн өмчид шилжүүлдэг бөгөөд орон сууц эзэмшигчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг сууц өмчлөгчдийн холбоонд хүлээлгэн өгөх замаар шилжүүлдэг байна.

Одоогийн хууль тогтоомжийн дагуу орон сууцны бүртгэл нь тухайн орон сууцны байшин дахь сууц, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэлээс бүрдэх бөгөөд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл, дэвсгэр болон орчны газрын хэмжээ нь тус бүртгэлийн нэг хэсэг байхаар байна. СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХтХуулийн 14.1-г авч үзвэл:

14.1.Орон сууцны бүртгэл нь тухайн орон сууцны байшин дахь сууц, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэлээс бүрдэнэ.
14.2.Орон сууцны бүртгэлд дараахь зүйлийг тусгана:
14.2.1.орон сууцны байшингийн иж бүрэн зураг, төсөл;
14.2.2.сууц бүрийн дугаар, нийт талбайн хэмжээ, өрөөний тоо, сууц өмчлөгчдийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, иргэний бүртгэлийн дугаар, өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол түүний нэр, улсын бүртгэлийн дугаар;
14.2.3.тухайн орон сууцны байшин дахь сууцны бус зориулалттай хэсгийг өмчлөгчийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, иргэний бүртгэлийн дугаар, өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол түүний нэр, улсын бүртгэлийн дугаар, түүний өмчилж байгаа хэсгийн талбайн хэмжээ;
14.2.4.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл, дэвсгэр болон орчны газрын хэмжээ;
14.2.5.хууль, дүрэмд заасан бусад зүйл.

Практикт, тус зүйлд заасан орон сууцны бүртгэл одоогоор байхгүй байна.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХтХуулийн 14.1 дүгээр зүйлийг төслөөс хасаж, хуулийн төсөлтэй холбогдуулан боловсруулсан Эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах хуулийн төслийн дагуу тус хуулийн 4.5, 4.6 дахь зүйлд нэмэхээр тусгасан нь практикт үүсэж буй хүндрэл бэрхшээлийг шийдвэрлэх эсэх нь тодорхойгүй байгааг анхаарах нь зүйтэй.

Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэл нь Улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлд заасан дараах төрөлд хамаарах бүртгэлээс бүрддэг. Үүнд:

- 1.эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн;
- 2.бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрхийн;
- 3.сервитутын;
- 4.ипотек /барьцаа/-ийн;
- 5.узуфруктын;
- 6.түрээсийн;



7.усан замын тээврийн хэрэгсэл, агаарын хөлгийн санхүүгийн түрээс /лизинг/-ийн гэрээний эрхийн;

8.батлан даалтын;

9.газар эзэмших, ашиглах эрхийн.

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах хуулийн төслийн дагуу тус хуулийн 4.5, 4.6 дахь зүйлд орон сууцны бүртгэлийг заасан боловч орон сууцны бүртгэл гэх нь дээрх төрлийн алинд хамаарах эсхүл шинэ төрөл эсэхийг тодорхойлох шаардлагатай.

Орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө нь дундын өмчлөлийн үл хөдлөх хөрөнгө болон дундын өмчлөлийн хөдлөх хөрөнгөөс бүрдэж байна. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 7.4 дэх хэсэгт “Дундаа хамтран өмчилж байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэхэд нэг мэдүүлэг гаргах бөгөөд мэдүүлгийг хамтран өмчлөгчдийн аль нэг нь төлөөлөн гаргаж болно.” гэж заасан. Өөрөөр хэлбэл, дээрх зарчмын дагуу орон сууцны дундын эд хөрөнгийн өмчлөлийг бүртгэх тохиолдолд орон сууцны оршин суугчид эсхүл тэдгээрийг төлөөлж аль нэг оршин суугч мэдүүлэг гаргах боломжтой. Гэвч өмчлөл нь тодорхой нэр заасан хэд хэдэн этгээдийн нэр дээр үүсэх бөгөөд нэр заагдсан орон сууц эзэмшигч өөрийн дангаар эзэмших сууцны өмчлөлийг бусад шилжүүлэх тохиолдолд орон сууцны дундын эд хөрөнгийн бүртгэлд өөрчлөлт орохоор байгаа юм. Ийнхүү бүртгэлд байнгын өөрчлөлт орох нь оновчтой бус тул дээр дурдсан хоёр бүртгэлийн уялдааг сайжруулах, өөрөөр хэлбэл сууц өмчлөгч орон сууцны өмчлөлөө бусад шилжүүлсэн тохиолдолд автоматаар орон сууцны дундын эд хөрөнгийн бүртгэлд өөрчлөлт орохоор уялдуулах нь хүн, хуулийн этгээдэд үүсэх ачааллыг бууруулж болохоор байна.

Хуулийн төслийн 3 дугаар бүлэг буюу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших, ашиглах зохицуулалт нь Иргэний хууль болон бусад хууль тогтоомжид нийцэж буй эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Төслийн 8.1 дэх хэсэгт сууц өмчлөгчид орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчилнө гэж мөн төслийн 8.2 дахь хэсэгт орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг энэ хуулийн 8.1-д заасныг зөрчиж нэг сууц өмчлөгч болон бусад иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөлд шилжүүлэхийг хориглоно гэж, 8.3 дахь хэсэгт сууц өмчлөгчид нь 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 учруулахыг хориглоно гэж тус тус тусгасан нь өмнө дурдсанаар Иргэний хууль болон бусад хууль тогтоомжид нийцэж байна.

Хуулийн төслийн 11.1 дэх хэсэгт зааснаар СӨХ нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх, ашиг олох зорилгоор хүн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулж болно. Мөн төслийн 12.1 дэх хэсэгт орон сууцны байшингийн хонгил, нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөөг энэ хуулийн 11 дүгээр зүйлд заасны дагуу иргэн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулж болно гэж тус тус заасан. Мөн төслийн 75.1.5. дахь хэсэгт дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах талаарх гэрээг холбооны нэрийн өмнөөс байгуулах эрхийг Гүйцэтгэх захиралд олгожээ.



Уг зохицуулалт нь одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа хуулийн 15.5 дахь хэсэгт “Холбооны дүрэмд заасан бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг гэрээний үндсэн дээр тодорхой нэг этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлж болно.” гэж заасантай адил өмчлөгчийн туйлын эрхийг хэрэгжүүлэх боломжийг илэрхийлэх боловч Иргэний хууль дахь “холбооны дүрэм”-д заасан байх шаардлагыг хассан байна.

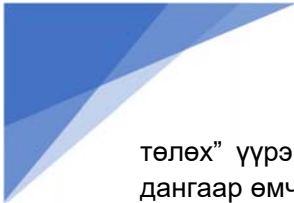
Иргэний хуулийн 148.1.3 дахь хэсэгт зааснаар сууц өмчлөгч нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтын талаарх шийдвэрийг өөрт ногдох хэмжээний хүрээнд хамтран гаргах эрхтэй тул өөрт ногдох хэсгээр санал өгөх эрхтэй. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусад этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлэх хэлцэл нь хамтран өмчлөгчдийн өмчлөх, ашиглах эрхэд шууд нөлөө үзүүлнэ. Төсөлд “сууц өмчлөгчдийн холбоо” энэ төрлийн гэрээг байгуулж болохоор зохицуулсан. Өөрөөр хэлбэл дүрэмд энэ талаар тухайлан заасан байхыг шаардахгүй байна. Гэвч сууц өмчлөгчдийн холбоо нь гагцхүү хуульд заасан зорилгын хүрээнд байгуулагдаж буй нэгдэл бөгөөд тусгайлан тодорхойлсон зорилгын хүрээнд л үйл ажиллагаа явуулах боломжтой юм. СӨХ нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, орон сууцны ашиглалтын хэвийн байдлыг хариуцах, өмчлөгчдийн эрхийг хамгаалах байгууллага юм. Иймд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх, ашиг олох зорилгоор хүн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулах нь дээрх зорилгод нийцэх боловч уг асуудлыг бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлээгүй эсхүл ийнхүү гэрээ байгуулах эрхийг дүрмээр тусгайлан олгоогүй тохиолдолд аль нэг өмчлөгч гуравдагч этгээдийн эсрэг хууль бус эзэмшлээс өмчөө шаардах эрхийг дангаар хэрэгжүүлэх боломжтой. Иймд иргэний эрх зүйн харилцааны тогтвортой байдлыг дэмжих, цаашлаад гэрээний үүргийн биелэлтэд нөлөөлөх эрсдэлийг бууруулах зорилгоор “СӨХ-ийн дүрэм”-д энэ талаар тусгайлан заах Иргэний хууль дахь шаардлагад нийцүүлсэн нь оновчтой байна.

Цаашлаад, хуулийн төслийн 16.2 дахь хэсэгт нэгэн онцлог зохицуулалт тусгасан байгааг дурдвал:

“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 төлөх бөгөөд төлбөрийн хэмжээг сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл тогтооно.”

Иргэний хуулийн 148 дугаар зүйлд сууц өмчлөгчийн эрх, үүргийг тусгасан. Орон сууц өмчлөгч нь хуульд өөрөөр заагаагүй бол дангаар өмчлөх зүйлээ өрийн үзэмжээр эзэмшиж, ашиглаж, захиран зарцуулах эрхтэй. Тухайлбал, засвар хийх, өрөө тасалгааг нэгтгэх, тусгаарлах, тэжээвэр амьтан тэжээх зэрэг. Дангаар өмчлөх эрх нь Иргэний хуулийн 99 дүгээр зүйлд заасан өмчлөх эрх бөгөөд газар өмчлөгчийн нэгэн адил хөршийн эрхээр болон нийтийн эрх зүйн хэм хэмжээгээр хязгаарлагдана. Тухайлбал, дангаар өмчлөх зүйлээ ашиглахдаа дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд болон бусад хүний эрхэд хохирол учруулж болохгүй.

Хуулийн төслийн 16.2 дахь хэсэгт “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



төлөх” үүрэгтэй байхаар заасан. Энэ нь Иргэний хуулийн 148.2.1 дэх хэсэгт заасан дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлээ эзэмшиж, ашиглаж хамгаалахдаа бусад өмчлөгчийн хамтын аж байдлын хэв журмыг зөрчихгүй байх үүрэгт хамаарч болохоор байна. Гэвч хэт үндэслэлгүйгээр цэвэрлэгээ, үйлчилгээтэй холбоотойгоор нэмэлт төлбөр шаардах эрсдэлийг арилгах үүднээс аливаа нэмэлт төлбөрийн хэмжээг бүх гишүүдийн хурлаар тогтоож байх нь оновчтой.

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:

- i. гадна хана, даацын хана, багана;
- ii. доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;
- iii. орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой.
- iv. цахилгаан болон явган хүний шат, шатны хонгил;
- v. 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;
- vi. 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 хэсэгт заасан сууц, сууцны зориулалттай бус хэсгийг ашиглах, түүнд өөрчлөл, шинэчлэлт хийхдээ хууль тогтоомжид заасан стандартыг биелүүлэх, хууль ёсны бусад эрх ашгийг зөрчихгүй байх үүрэгтэй нийцэж байх бөгөөд Иргэний хуульд тусгаагүй харилцааг нарийвчлан зохицуулсан сайн талтай байна.

Цаашлаад сууц өмчлөгч нь Иргэний хуулийн 147.1 дэх хэсэгт дурдсанаар дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг сууц өмчлөгчдийн холбоонд тус тус төлнө. Практикт СӨХ-ны сар бүрийн хураамжийн хэмжээ 10,000-2,000,000 хүртэлх төгрөгийн хэмжээнд байх боловч төлбөрийг дураараа нэмэх зэрэг зөрчил олон гардаг.

Хуулийн төслийн 34.1 дэх хэсэгт Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд шаардлагатай, нэг гишүүний сар бүр төлөх төлбөрийн хэмжээг сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно гэж, 34.2 дахь хэсэгт энэ хуулийн 34.1-д заасан зардлыг тооцоход сууц өмчлөгчийн өмчлөлд байгаа сууцын ашиглалтын талбайн хэмжээ хамаагүй бөгөөд зардлыг тооцох аргачлалыг барилгын асуудал эрхэлсэн болон санхүүгийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран батална гэж зааснаар дээр дурдсан тулгамдаж буй асуудлыг шийдвэрлэхэд чухал ач холбогдолтой байна.

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 34.3 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.

Мөн түүнчлэн төслийн 34.5 дахь хэсэгт сууц өмчлөгч өөрийн сууцыг ашиглаагүй /амьдраагүй/, бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулаагүй тохиолдолд цахилгаан болон явган хүний шат ашигласны зардлын төлбөрөөс чөлөөлөгдөхөөр зохицуулсан нь Иргэний хуулийн 148.3 дахь хэсэгтэй зөрчилдөж байна. Тус зүйлд “Өмчлөгч дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйлийг ашиглаагүй буюу ашиглахаас татгалзсан нь түүнийг дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлаас бүрэн буюу хэсэгчлэн чөлөөлөх үндэслэл болохгүй” гэж заасан. Иймд хуулийн төслийн тус зохицуулалтыг Иргэний хуулийн холбогдох зохицуулалттай уялдуулах шаардлагатай байна.

Хуулийн төслийн 10, 11, 12 дугаар бүлэг буюу сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага, удирдах зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын гүйцэтгэх чиг үүрэг нь харилцан уялдаатай эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

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.⁶² Төслийн 70.2. дахь хэсэгт СӨХ удирдах зөвлөлийн бүрэлдэхүүнд тухайн орон сууцны байшинд байнга оршин суудаг, насанд хүрсэн хүнийг сонгоно гэж, 70.5.дахь хэсэгт удирдах зөвлөлийн гишүүнийг сууц өмчлөгчдийн олонхын саналаар сонгоно гэж тус тус заасан нь дурдсан асуудлыг шийдвэрлэхэд ач холбогдолтой гэж үзэж байна.

Өмнөх хэсэгт дурдсанаар сууц өмчлөгч нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтын талаарх шийдвэрийг өөрт ногдох хэмжээний хүрээнд хамтран гаргах эрхтэй тул өөрт ногдох хэсгээр санал өгөх эрхтэй. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусад этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлэх асуудлыг Удирдах зөвлөлийн бүрэн эрхэд хамааруулсан бол энэ төрлийн гэрээ байгуулах эрхийг Гүйцэтгэх захиралд олгохоор төсөлд тусгажээ. Иймд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх, ашиг олох зорилгоор хүн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулах нь сууц өмчлөгчдийн холбооны зорилгод нийцэх боловч уг асуудлыг бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлээгүй эсхүл ийнхүү гэрээ байгуулах эрхийг дүрмээр

⁶² БХБЯ, “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



тусгайлан олгоогүй тохиолдолд аль нэг өмчлөгч гуравдагч этгээдийн эсрэг хууль бус эзэмшлээс өмчөө шаардах эрхийг дангаар хэрэгжүүлэх боломжтой талаар өмнө дурдсан. Иймд тус эрхийг бүх гишүүдийн хуралд олгох нь оновчтой байна.

Мөн төслийн 66.2 дахь хэсэгт зөвхөн СӨХ бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэж шийдвэрлэх асуудлыг тусгасан боловч нэг гишүүний сар бүр төлөх төлбөрийн хэмжээ, гэрийн тэжээвэр амьтан бүхий эсхүл үйлчилгээ эрхэлдэг өмчлөгчид ногдуулах нэмэлт хураамж, орон сууцны байшингийн хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлын хэмжээг тогтоох асуудал тусгагдаагүй. Цаашлаад төслийн 69.5 дахь хэсэгт дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг хуваарилах асуудлыг хуралд оролцож буй гишүүдийн гуравны хоёроос доошгүй хувийн саналаар шийдвэрлэнэ гэж тусгасан боловч өмнө дурдсан олон төрлийн төлбөр, хураамжийг олонхын саналаар шийдвэрлэхээр байгаа нь үндэслэлгүй юм.

Мөн гүйцэтгэх захирлыг хариуцлагыг нэмэгдүүлэх зорилгоор төслийн 76.5 дахь хэсэгт гүйцэтгэх захирал холбооны эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах талаарх бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлаас тогтоосон эрхээ хэтрүүлэх буюу урвуулан ашиглах зэрэг үйл ажиллагаанаас холбоонд хохирол учруулсан бол уг хохирлыг өөрийн хувийн өмчийн эд хөрөнгөөр барагдуулах зохицуулалт тусгасан нь чухал ач холбогдолтой байгаа ч удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн хүлээх хариуцлагыг мөн төсөлд тодорхой тусгах шаардлага байсаар байна.

Дээр дурдсанаар бусдаар хуулийн төслийн 10, 11, 12 дугаар бүлэг буюу сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага, удирдах зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын гүйцэтгэх чиг үүрэг нь харилцан уялдаатай боловч хэт нарийвчилсан шинжтэй байна.

Хуулийн төслийн 13 дугаар бүлэг буюу сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд тавих хяналт зохицуулалт нь харилцан уялдаатай эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ
--

СӨХ-ийн үйл ажиллагаа нь холбогдох хууль тогтоомжид хэрхэн нийцэж байгаа талаар төрийн хяналтын холбогдох байгууллагуудаас тогтсон хугацаанд хяналт шалгалт хэрэгжүүлэх тогтолцоо нь СӨХ-ийн үйл ажиллагааг сайжруулахад чухал түлхэц үзүүлнэ. Монгол Улсын Их Хурлаас 2020 онд баталсан Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгаар орон нутгийн чиг үүргийг тогтоосон. Тодруулбал, “орон сууц, нийтийн аж ахуй, удирдлага, үйлчилгээ” нь уг хуулийн 20.1.9-д заасны дагуу орон нутгийн, 22.1.10-т заасны дагуу сумын, 24.1.10-т заасны дагуу нийслэлийн чиг үүрэгт хамаарна. Мөн Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 8.3.9-д “сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааны зохицуулалт, хяналт” нь нийслэлийн чиг үүрэгт хамаарахаар заасан. Гэвч орон сууцны ашиглалттай холбоотой нутгийн захиргааны байгууллагын эрх хэмжээг тодорхой бус байдгаас үүдэлтэйгээр уг хяналтыг хэрэгжүүлдэггүй.

Хуулийн төслийн 79.1 дэх хэсэгт сум, дүүргийн Засаг дарга нь сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, тайлан, дүгнэлт гаргуулах, 79.2 дахь хэсэгт дээр



заасан хяналт, шалгалтын тайлан, дүгнэлтийг гарснаас хойш 30 хоногийн дотор сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулах, 79.3 дахь хэсэгт хяналт, шалгалтаар гэмт хэргийн шинжтэй үйлдэл илэрсэн бол Сум, дүүргийн Засаг дарга уг асуудлыг шалгуулахаар цагдаагийн байгууллагад шилжүүлэх, 80.1 дэх хэсэгт Хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага нь СӨХ-ны гишүүний болон сум, дүүргийн Засаг даргын хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд хяналт, шалгалт хийж, дүгнэлт гаргах зэрэг зохицуулалт тусгасан нь сууц өмчлөгчдийн холбоонд тавих хөндлөнгийн хяналтыг сайжруулах ач холбогдолтой гэж үзлээ.

Цаашлаад төслийн 77.1 дэх хэсэгт хяналтын зөвлөл нь сууц өмчлөгчдийг төлөөлж сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд хяналт тавьж ажиллана гэж, 77.2 дахь хэсэгт холбоонд хамрагдсан байшингийн тооноос хамаарч 3-аас доошгүй хүний бүрэлдэхүүнтэй, орон тооны бус хяналтын зөвлөлийг байгуулна гэж заасан. Гэвч хяналтын зөвлөлийн гишүүнд ямар этгээд ажиллаж болох эсэх талаарх зохицуулалт дутмаг байгаагаас хяналтын зөвлөлийн үйл ажиллагаа хангалттай түвшинд хүрэхгүй байх эрсдэл үүсэж болох юм. Цаашлаад хяналтын зөвлөлийн гишүүнийг томилох, чөлөөлөх эрхтэй этгээд тодорхой бус байгааг анхаарах шаардлагатай байна.

Хуулийн төслийн 14 дүгээр бүлэг буюу улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг болон аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн зохицуулалт нь бусад хууль тогтоомжид нийцэх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Орон сууцны тухай хуулийн 11.4 дэх хэсэгт Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөгч иргэний болон дундын өмчлөлд хамаарах хэсгээс бусад өмчийн буюу төрийн болон орон нутгийн өмчид хамаарах хэсгийн засвар, үйлчилгээний зардлыг үндсэн хөрөнгийн элэгдэл, хорогдлын хуримтлалаас, эсхүл төсвийн хөрөнгөөр санхүүжүүлнэ гэж заасан байдаг. Гэвч СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ-ийн 16 дугаар зүйлийн 16.6 дахь хэсгийн дагуу орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат зэрэгт их засвар хийх үед их хэмжээний хөрөнгө шаардагдах бол барилгын хяналтын байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс нэг удаа санхүүжүүлж болно.

Улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр 2006-2011 онд 253, 2012-2020 онд 142, 2006-2020 онд нийт 395 цахилгаан шатанд их засвар хийгдсэн болон шинэчлэгдсэн байна.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ-ийн 16.6-д заасныг үндэслэн Монгол Улсын Засгийн газраас “Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн цахилгаан шатны талаар авах зарим арга хэмжээний тухай” 2006 оны 247 дугаар тогтоол, “Цахилгаан шат шинэчлэх талаар авах зарим арга хэмжээний тухай” 2008 оны 248 дугаар тогтоол, “Орон сууцны цахилгаан шатыг шинэчлэх тухай” 2011 оны 220 дугаар тогтоолыг тус тус батлан хэрэгжүүлсэн. Үүний үр дүнд улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр нийт 253 цахилгаан шат их засвар болон шинэчлэл хийгдсэн байна.

Хуулийн төсөлтэй холбогдуулан боловсруулан Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуульд нэмэлт оруулах хуулийн төслийн дагуу тус хуулийн 5.3.26 дахь хэсэгт Орон



сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сан гэж нэмэхээр байна. Гэвч тус санд Орон нутгийн төсвөөс хөрөнгө оруулах зохицуулалт байгаа нь хуулийн төслийн 81.1 дэх хэсэгт “Орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат зэрэгт их засвар хийх үед их хэмжээний хөрөнгө шаардагдах бол холбогдох зардлыг барилгын хяналт хариуцсан байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс нэг удаа санхүүжүүлж болно.” гэж заасантай ижил агуулга бүхий байна. Өөрөөр хэлбэл сангийн хөрөнгө болон улсын болон орон нутгийн төсвөөс санхүүжих хөрөнгийн хоорондын уялдаа холбоог хангах нь зүйтэй

Цаашлаад төслийн 81.2-т Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориулан сууц өмчлөгчдийн холбоонд орон нутгийн төсвөөс хөнгөлөлттэй зээл олгохоор, 81.3-т хөнгөлөлттэй зээл олгох, эргэн төлүүлэх, хяналт тавих журмыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал батлахаар тусгасан ч зээлийг орон нутгийн ямар сангаас санхүүжүүлэх талаар тодорхой тусгаагүй байгаа нь хийдэл үүсгэжээ.



ДӨРӨВ.ҮР ДҮНГ ҮНЭЛЖ, ЗӨВЛӨМЖ ӨГСӨН БАЙДАЛ

Тус судалгааны хүрээнд “Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль-ийн төслийн үр нөлөөг үнэлэхдээ төслийн зохицуулалт, агуулга нь өөрчлөлтийн үзэл баримтлал, зорилгод нийцэж буй эсэх, зохион байгуулалтыг өөрчилж буй зохицуулалт нь практикт хэрэгжих боломжтой эсэх, шинээр тусгагдсан зохицуулалтууд нь хүлээн зөвшөөрөгдсөн эсэх, хуулийн төсөл нь хууль зүйн техникийн хувьд алдаатай эсэхэд дүн шинжилгээ хийсэн бөгөөд дараах дүгнэлт, зөвлөмжийг боловсрууллаа.

1.Зорилгод хүрэх байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- Хуулийн төслийн 1 дүгээр зүйл буюу хуулийн төслийн зорилтын тухайд сууц өмчлөгчдийн холбоо /цаашид СӨХ гэх/-ны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох талаар тусгаагүй байна. Иймд тус хуулийн төслийн зорилт буюу 1 дүгээр зүйлд **“сууц өмчлөгчдийн холбооны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох”** талаар агуулга бүхий зохицуулалтыг нэмж тусгах нь зүйтэй.

- Хуулийн төслийн 3 дугаар зүйл, хуулийн төсөл бүхэлдээ буюу хуулийн үйлчлэх хүрээ, зохицуулж буй харилцааны тухайд тус хуулийн төсөлд өмнөх үйлчилж байсан СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-тай адилаар "нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин" гэдгийг бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг ойлгохоор тусгасан нь явцуу тодорхойлолт болжээ. Үүний оронд “кондоминиум”, “апартмент” буюу тусдаа нэгжүүдээс бүрдэх томоохон үл хөдлөх хөрөнгийн цогцолбор талаас нь зохицуулах шаардлагатай. Мөн “кондоминиум”, “апартмент” аль алийг нь хуулийн үйлчлэлд хамааруулан зохицуулах нь зүйтэй. Ингэснээр амины орон сууцны хотхон болгон түрээсийн зориулалттай орон сууцны барилга нь тус хуулийн үйлчлэлд хамаарах ач холбогдолтой юм.

- Хуулийн төслийн 9 дүгээр бүлэг буюу сууц өмчлөгчдийн холбооны шинэ зохицуулалт нь практик хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн ба эерэг үр дагаврыг үүсгэн тулгамдаж буй асуудлыг шийдвэрлэсэн байна.

2.Практикт хэрэгжих байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- Хуулийн төслийн 5 дугаар зүйл буюу хуулийн төсөлд тусгагдсан зарчмуудын агуулга, хэрэгжүүлэх арга хэмжээг нарийвчлан тусгах эсвэл хуулийн төслийн үзэл баримтлалд тодорхойлох шаардлагатай байна. Ингэснээр тус зарчмуудыг хэрэглэхэд эргэлзээ гарсан тохиолдолд хэрэглэх арга нь тодорхой болж практикт хэрэгжих боломж нь нэмэгдэнэ. Мөн түүнчлэн 4 дэх зарчим буюу “Сууц өмчлөгчдийн холбоо шилэн данстай байх” нь зарчмын шинжгүй буюу тодорхой чиглэмж агуулаагүй байгааг анхаарч авч үзэн зарчим бус холбогдох зүйл, заалтын зохицуулалтад оруулж дэлгэрүүлэн хуульчлах нь практикт хэрэгжих боломжид нийцэх юм.

- Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл буюу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх тухайд улсын хэмжээнд нийт 34 нэгжээр бүртгэлийн үйлчилгээг иргэн, хуулийн этгээдэд 2018 оноос хойш хэрэгжүүлж байгаа учир орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх тухай хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл нь практикт хэрэгжих боломжтой байна. Түүнчлэн, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх чиг үүргийг хуулиар тусгайлан зааж СӨХ хэрэгжүүлэх болсон нь эрх зүйн нэгдмэл, тодорхой байдлыг үүсгэж байна.



3.Ойлгомжтой байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- Хуулийн төслийн нэрийн тухайд хуулийн төслийн үг хэллэгийг нь энгийн, ойлгомжтой, тодорхой байлгах үүднээс хуулийн төслийн нэрийг “Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” хууль хэмээн нэрлэх нь зохимжтой байна.

- Хуулийн төслийн 4 дүгээр зүйл буюу хуулийн нэр томьёоны тодорхойлолтын тухайд “нийтийн зориулалттай орон сууц”, “сууц”, “сууц өмчлөгч” гэсэн нэр томьёонд Хуулийн төсөл боловсруулах аргачлал-ийн 4.1.1.1-т заасны дагуу ишлэл хийж хуулийн нэр болон хэвлэн нийтэлсэн албан ёсны эх сурвалжийг бүрэн гүйцэд заах нь зохимжтой байна. Мөн СӨХ-г нэр томьёоны тайлбарт хуулийн этгээдийн эрхтэй байхаар заасан нь иргэний болон бусад харилцаанд бие даан оролцож, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх, оршин суугч, иргэдийн нийтлэг эрх ашгийг хамгаалах боломжийг олгосон зохицуулалт болсон байна.

4.Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- Хуулийн төслийн 5 дугаар зүйлд заасан 5 зарчим нь Үндсэн хуульд заасан зарчмыг зөрчөөгүй, хуулийн зохицуулалтад хамааралтай, агуулгатай нь нийцэж байх тул нэмж зарчим тусгах шаардлагагүй гэж үзэж байна.

- Хуулийн төслийн 6 дугаар зүйлд зааснаар орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд тухайн орон сууцны байшингийн суугч, өмчлөгчдөд зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж; сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж үйл ажиллагаа явуулах өрөө; холбооны бусад хөрөнгө хамаарахаар нэмж оруулсан нь одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн сул талыг нөхөх, үр дүнтэй, гадаадын улс, орнуудын нийтлэг жишигт таарсан зохицуулалт байхаас гадна шүүхийн ачааллыг багасгах зохицуулалт болохоор байна.

- Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн 12-24 дүгээр зүйлд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой харилцааг нарийвчилж зохицуулсан байна. Гадаад улс, орнуудын жишгийг харвал дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, хэсгээр эзэмших, ашиглах, удирдлагын менежментийн талаар ерөнхий зохицуулалтыг тусгаж байна. Гэхдээ нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой үүсээд буй асуудлыг тухайн зохицуулалт нь нэг мөр, бүрэн дүүрэн шийдвэрлэж буй тохиолдолд ач холбогдолтой байж болох юм. Иймд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой харилцааг ерөнхий зохицуулах, эсвэл нарийвчлан зохицуулах эсэхийг эргэн харах нь зүйтэй.

- Хуулийн төслийн 4 дүгээр бүлэг буюу орон сууцны байшингийн орчны газрын тухайд барилга байгууламж байрладаг газар болон барилгын газарт тооцогдох газар буюу гарц, авто зогсоол, цэцэрлэгт хүрээлэн, нэмэлт байгууламж зэргийг хамааруулан тооцох нийтлэг жишиг байна. Өөрөөр хэлбэл орон сууцны орчны газар гэж тодорхойлолгүй орон сууцны газар гэж нийтлэг байдлаар тодорхойлон холбогдох зохицуулалтыг тодорхойлсон байна. Иймд Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөлд орон сууцны орчны газрыг тодорхойлсон боловч түүний дэвсгэр буюу байрлаж буй газрын талаар хуулийн зохицуулалтад хамааруулалгүй орхисныг анхаарч үзэх нь зүйтэй.



- Хуулийн төслийн 6 дугаар бүлэг буюу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалтыг хариуцсан мэргэжлийн байгууллагын тухайд нийтийн орон сууцны ашиглалт, засвар үйлчилгээ эрхлэх мэргэжлийн байгууллагад хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй “Орон сууцны барилгын үйлчилгээ MNS 5681:2006”, “Орон сууцны барилгад тавигдах үндсэн шаардлага MNS 5611-2006” стандартуудыг мөрдүүлэх шаардлагатай байна. Мөн хуулийн төслийн 42 дугаар зүйл буюу мэргэжлийн байгууллагын чиг үүрэгт Орон сууцны тухай хуулийн 141.5-д заасан санхүүгийн тайланг тухайн оршин суугчдад жил бүр тайлах үүргийг тусгах нь оновчтой байна. Түүнчлэн хуулийн төслийн 39.1 дүгээр зүйлд “... мэргэжлийн байгууллага болон хувь хүнээр гүйцэтгүүлнэ.” гэж нэмж тусгах нь хуулийн төслийн зүйл нь хоорондоо уялдаа холбоо, логик дэс дараалалтай байх шаардлагыг хангана.

- Хуулийн төслийн 7 дугаар бүлэгт тусгасан сангийн зохицуулалт нь орон сууцны нөөц санг байгуулах хэрэгцээ, шаардлага ач холбогдолд нийцэж байна. Гэхдээ сангийн зарцуулалтыг хэрэгжүүлэхдээ нөөцийн сангийн судалгаа хийж, зохих хэмжээг тогтоож, санхүүжилтийн төлөвлөгөөг боловсруулах талаар тусгах шаардлагатай. Үүнээс гадна сангийн яаралтай тусламжийн үйл ажиллагаатай холбоотой зохицуулалтыг тусгах талаар авч үзэх нь зүйтэй. Мөн орон сууцны байшингийн сангийн эх үүсвэрийн хувьд төсөлд дурдагдсанаар улсын төсвөөс оруулсан хөрөнгө, аймаг, нийслэлийн төсвөөс оруулсан хөрөнгө оруулалт байгааг анхаарч үзэх хэрэгтэй.

- Хуулийн төслийн 8 дугаар бүлэг буюу сууц өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлагын тухайд одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ийн сууц өмчлөгчийн хүлээх үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтууд хангалтгүй байгаа тул хуулийн төсөлд тусгасны дагуу шинэчлэх нь ач холбогдолтой байна. Сууц өмчлөгчид хуульд заасны дагуу СӨХ-ийн төлбөр, ашиглалтын зардал, бусдад учруулсан хохирлоо нөхөн нөлөхгүй байх тохиолдолд хуулийн төслийн 57.1-т заасан зохих арга хэмжээ авах нь зохистой байна. Мөн хуулийн төслийн 58.1 дүгээр зүйлд СӨХ-ийг шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй байхаар тусгасан нь СӨХ-ийн эрх зүйн байдлыг дээрдүүлсэн зохицуулалт болсон байна.

- Хуулийн төслийн 14 дүгээр бүлэгт заасан сууц өмчлөгчдийн холбоонд улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг, аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн тухай зохицуулалт нь практикт хэрэгжих боломжтой, олон улсын нийтлэг жишиг байх тул хүлээн зөвшөөрөгдөх зохицуулалт байна.

5.Харилцан уялдаа шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 4.4 дэх хэсэгт орон сууц болон хэсгээр өмчлөх дундын өмчлөлийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн доорх болон орчны газрын нэгж талбарын дугаарт үндэслэн бүртгэнэ гэж заасан бол мөн хуулийн 14.1 дэх хэсэгт Орон сууцны бүртгэл нь тухайн орон сууцны байшин дахь сууц, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэлээс бүрдэнэ гэж, 14.2.4. дэх хэсэгт дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл, дэвсгэр болон орчны газрын хэмжээ гэж тус тус тусгасан. Гэвч орон сууцыг бүртгэх практик одоогоор байхгүй байх бөгөөд хуулийн төсөлд орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг “Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл”-д бүртгэхээр тусгасан нь хариуцах байгууллага, холбогдох бүртгэлийг тодорхой болгосон. Энэ нь орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх харилцаанд гарч буй дэвшил боловч орон сууц эзэмшигчдийн дундаа хамтаар өмчлөх эд хөрөнгийг хэний өмчлөлд хэрхэн бүртгэх асуудал тодорхой бус байсаар байгааг анхаарах нь зүйтэй. Цаашлаад эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэл нь Улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлд заасан 8 төрлөөс бүрдэх бөгөөд орон сууцны бүртгэл тэдгээрт хамаарах эсэх эсхүл шинэ төрөл эсэхийг тогтоох шаардлага байна.



- Дундын эд хөрөнгийн ашиглалт, эзэмшилтэй холбоотой төслийн зохицуулалтыг Иргэний хуульд нийцсэн гэж үзэж болохоор байна. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусад этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлэх гэрээ нь хамтран өмчлөгчдийн өмчлөх, ашиглах эрхэд шууд нөлөө үзүүлэх тул дундын өмчлөгчдийн санал зайлшгүй шаардлагатай юм. Хуулийн төсөлд дээрх асуудлыг Удирдах зөвлөл шийдвэрлэхээр тусгасныг өөрчилж, бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэх нь зүйтэй.

- Тус төслийн 34.5 дахь хэсэгт сууц өмчлөгч өөрийн сууцыг ашиглаагүй /амьдраагүй/, бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулаагүй тохиолдолд цахилгаан болон явган хүний шат ашигласны зардлын төлбөрөөс чөлөөлөгдөхөөр зохицуулсан нь Иргэний хуулийн 148.3 дахь хэсэгтэй зөрчилдөж байна. Тус зүйлд “Өмчлөгч дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйлийг ашиглаагүй буюу ашиглахаас татгалзсан нь түүнийг дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлаас бүрэн буюу хэсэгчлэн чөлөөлөх үндэслэл болохгүй” гэж заасан. Иймд хуулийн төслийн тус зохицуулалтыг Иргэний хуулийн холбогдох зохицуулалттай уялдуулах шаардлагатай байна.

- Иргэний хуулийн 148 дугаар зүйлийг үндэслэвэл, орон сууц өмчлөгч нь хуульд өөрөөр заагаагүй бол дангаар өмчлөх зүйлээ өрийн үзэмжээр эзэмшиж, ашиглаж, захиран зарцуулах эрхтэй. Тухайлбал, засвар хийх, өрөө тасалгааг нэгтгэх, тусгаарлах, тэжээвэр амьтан тэжээх зэрэг. Хуулийн төслийн 16.2 дахь хэсэгт заасан гэрийн тэжээвэр амьтны асран хамгаалагчаас авах цэвэрлэгээ, үйлчилгээний нэмэлт төлбөрийн хэмжээг тогтоох асуудал орхигдсон байх бөгөөд аливаа нэмэлт төлбөрийн хэмжээг бүх гишүүдийн хурлаар тогтоож байх нь оновчтой.

- СӨХ-ийн Гүйцэтгэх захирлыг хариуцлагыг нэмэгдүүлэх зорилгоор төслийн 76.5 дахь хэсэгт эрх мэдлээ хэтрүүлэх буюу урвуулан ашиглах зэрэг үйл ажиллагаанаас холбоонд хохирол учруулсан бол уг хохирлыг гүйцэтгэх захирал хувийн өмчийн эд хөрөнгөөр барагдуулах зохицуулалт тусгасан нь чухал ач холбогдолтой байгаа ч удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн хүлээх хариуцлагыг мөн тодорхой тусгах шаардлага байсаар байна.

- Орон сууцны ашиглалттай холбоотой нутгийн захиргааны байгууллага, хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах байгууллагын эрх хэмжээг хуулийн төсөлд тодорхой тусгасан нь энэ төрлийн хяналтыг сайжруулахад чухал ач холбогдолтой.

АШИГЛАСАН ЭХ СУРВАЛЖ

Хууль тогтоомж, эрх зүйн акт

Монгол хэлээр:

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, (1992)
2. Иргэний хууль, (2002)
3. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль, (2003)
4. Орон сууцны тухай хууль, (1999)
5. Орон сууц хувьчлах тухай хууль, (1996)
6. Засгийн газрын 59-р тогтоол, (2016)
7. Хууль тогтоомжийн тухай хууль, (2017)
8. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн үзэл баримтлал, (2024)

Гадаад хэлээр:

1. Act on ownership and management of condominium buildings of Korean, https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=54564&type=part&key=8
2. Act on Building Unit Ownership, etc., <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3925/en>
3. Act on the Ownership of Apartments and the Permanent Residential Right as last amended by Article 4 of the Act of 5 December 2014 (Federal Law Gazette I [BGBl.], p. 1962), https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_woeigg/englisch_woeigg.html#p0061
4. HOA-USA, State laws, <https://hoa-usa.com/management-directory/>
5. Montana Code Annotated 2023, CHAPTER 23. UNIT OWNERSHIP ACT – CONDOMINIUMS, https://leg.mt.gov/bills/mca/title_0700/chapter_0230/parts_index.html
6. The Half Moon Bay Municipal Code is current through Ordinance C-2023-02, passed June 20, 2023, <https://www.codepublishing.com/CA/HalfMoonBay/html/HalfMoonBay17/HalfMoonBay1764.html#17.64.020>

Ном, сурах бичиг, судалгааны тайлан, эмхэтгэл

Монгол хэлээр:

1. 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” сэдэвт судалгааны тайлан, УБ, 2023
2. Барилга, 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” сэдэвт судалгааны тайлан, УБ, 2021
3. Д.Баярсайхан, “Эрх зүйн онол”, УБ, 2023
4. Ж.Бат-Ирээдүй нар, “Монгол хэл шинжлэлийн тайлбар толь”, УБ, 2014
5. Иргэний хэргийн шүүхийн шүүгчдийн сургалтын гарын авлага (2002-2020), УБ, 2022



Гадаад хэлээр:

1. UN, Guidelines on the Management and Ownership of Condominium Housing, United Nations publication issued by the Economic Commission for Europe (UNECE), https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/Condo_Guidelines_ECE_HBP_198_en.pdf

Цахим эх сурвалж

Монгол хэлээр:

1. Үндэсний статистикийн хорооны танилцуулга, <https://downloads.1212.mn/Construction%202020.pdf>
2. Үндэсний статистикийн хорооны 2022 оны мэдээ, https://downloads.1212.mn/Construction_2022_I-IX_mn.pdf
3. Б.Ариунболд: Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэл үнэн зөв, түргэн шуурхай үйлчилгээтэй болсон, <https://burtgel.gov.mn/post/43916>
4. Мэдээ, 2024.03.18, “СӨХ-ны мөнгөө зургаан сараас дээш хугацаанд төлөөгүй бол Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэнэ”, https://ubn.mn/p/57651?fbclid=IwAR3R4nD2Nz76_Hc7JbxiJojgc_5Uzwx9uLjGPtm47LPSQwD6Dk4zCaoTixY_aem_ASLSkDPP8dGNafdm_PAvQz42HH5CiK5X8EzEBp_a0lrXJDmOwMDAa1n1qXEV51m2Bpfyq5PLRUjNXAF01W38AYLq
5. Сууц өмчлөгчид, оршин суугчдын эрхийн тухай хуульч О.Номинчимэг, Монгол ТВ, “Өнөө өглөө” нэвтрүүлэг, 2023.04.13, <https://www.facebook.com/mongolTV/videos/1590603904771949>

Гадаад хэлээр:

1. What Is a Condominium? How Condos Work Compared to Apartments, <https://www.investopedia.com/terms/c/condominium.asp#toc-condominium-vs-apartment>
2. Apartment vs. Condo: What's the Difference?, <https://www.apartments.com/blog/difference-between-renting-an-apartment-or-condo>
3. What Is a Homeowners Association (HOA) and How Does It Work?, <https://www.investopedia.com/terms/h/hoa.asp>
4. Building ground definition, <https://www.lawinsider.com/dictionary/building-grounds>
5. Condo 101: Understanding Condo Reserve Fund, <https://www.wilsonblanchard.com/blog/condo-101-understanding-condo-reserve-funds/>
6. The Role Of The Reserve Fund In Condo Communities, <https://fastercapital.com/topics/the-role-of-the-reserve-fund-in-condo-communities.html>
7. Public Housing Capital Fund, <https://www.federalgrantswire.com/public-housing-capital-fund.html>
8. HOA Reserve Funds: Everything You Need to Know, https://kuester.com/much-hoa-reserve-fund/#Whats_the_Difference_Between_Reserve_Funds_and_Operating_Funds