

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

Э.БАТ-АМГАЛАН

2026 оны ... дугаар сарын ...-ны өдөр

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

Б.ЭНХБАЯР

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

Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

1.1.Хууль зүйн үндэслэл

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

Мөн Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор баталсан “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.

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

1.2. Практик хэрэгцээ, шаардлага

Сууц өмчлөгчдийн холбоо (цаашид "СӨХ" гэх) улсын хэмжээнд 2015 онд 1022 байсан бол 2017 онд 1064 болж өссөн бөгөөд 2023 оны хоёрдугаар улирлын байдлаар 1676-д хүрч нэмэгдсэн бөгөөд инженерийн бүрэн хангамжтай нийтийн зориулалттай 8007 орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлага, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг хариуцан ажиллаж, тэдгээрийн 1474 нь нийслэл хотод үйл ажиллагаа явуулж байна.

2025 оны эцсийн байдлаар нийслэлийн хэмжээнд 1755 СӨХ 409 газар ашиглах гэрээний үндсэн дээр нийт 1,753,866 м² ашиглан үйл ажиллагаа явуулж байна.¹ Мөн оны байдлаар улсын хэмжээнд 2,220,405 м² талбай СӨХ-дын нэр дээр бүртгэлтэй байх бөгөөд үүнээс 1,760,643 м² талбай нь Улаанбаатар хотын хэмжээнд харьяалдагдаж байна.²

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойшхи 21 жилийн хэрэгжилтийн үр дагаварт 2023 онд хийгдсэн үнэлгээнд³ тусгаснаар орон сууцны ашиглалт, үйлчилгээ хариуцсан байгууллага болон СӨХ-дын үйл ажиллагаатай холбоотойгоор 2020 оноос 2023 оны 07 дугаар сарын 25-ны өдрийг хүртэлх хугацаанд иргэдээс 15,174 өргөдөл, гомдол гаргасан байна. 2020 оноос 2025 оны 12 дугаар сарын 31-ны өдрийг дуустал иргэд, хуулийн этгээдээс СӨХ-нд холбогдуулан 4509 өргөдөл, гомдол гаргасан байна.⁴

9 дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд 2020-2025 онд СӨХ-нд хамаарах нийт 9422 нэхэмжлэл ирж, 6972 хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа явагдсан байна.⁵ Мөн хугацаанд Үүнээс Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхэд СӨХ-нд холбогдуулан 45 нэхэмжлэл гаргасан байх бөгөөд 21 хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа явагдсан байна. Тус нэхэмжлэлүүдийн дийлэнх хувийг СӨХ-ны төлбөрөө төлөхгүй байгаа, СӨХ-ны ашиглах эрхтэй газрыг бусдын хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх тухай шаардлага бүхий нэхэмжлэл эдгээр хэргийн дийлэнх хувийг эзэлж байна. Мөн нийслэлийн хэмжээн дэх 9 дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд 2018-2022 онд СӨХ-нд хамаарах нийт 5360 нэхэмжлэл ирж, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа явагдсан байх бөгөөд СӨХ-ны төлбөрөө төлөхгүй байгаа, СӨХ-ны ашиглах эрхтэй газрыг бусдын хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх тухай шаардлага бүхий нэхэмжлэл эдгээр хэргийн дийлэнх хувийг эзэлж байна.

Ийнхүү уг хуулийг зайлшгүй шинэчлэх шаардлагыг бий болгож буй дараах нөхцөл байдал практикт үүсээд байна. Үүнд:

1. Газрын тухай хуульд үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх нь харьцангуй эрх болох газар эзэмших, ашиглах эрхийн үндсэн дээр дуусгавар болохоор зохицуулсан нь онол, зарчмыг үгүйсгэсэн, хүний үндсэн эрхийг хөндсөн зохицуулалт болсон.

¹Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газраас ирүүлсэн мэдээлэл 2026 он.

²Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газраас ирүүлсэн мэдээлэл 2026 он.

³НЗДТГ, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ 2023 он

⁴Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газраас ирүүлсэн мэдээлэл 2026 он.

⁵Шүүхийн Ерөнхий Зөвлөлөөс ирүүлсэн мэдээлэл 2026 он.

Иймд нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газартай холбоотой өмчийн хязгаарлагдмал эрхийн зохицуулалтыг бий болгох, өмчлөх эрх болон өмчийн эрхийн ялгаатай байдлыг судалж, оновчтой тодорхойлсны үндсэн дээр Газрын тухай хуульд тусгах зайлшгүй шаардлага үүссэн байна.

Тодруулбал, Газрын тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1-д “газар эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болоход хууль болон гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол уг газар дээрх барилга байгууламж, бусад эд хөрөнгийг тухайн газар дээр ашиглах эрх дуусгавар болно” гэж заасан нь Иргэний хуулийн 150 дугаар зүйлд тусгагдсан бусдын газар дээр барилга байгууламж барих өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг Газрын тухай хуульд бүрэн тусгаагүйг харуулж байна.

Үүний улмаас газар эзэмших, ашиглах эрхийг богино хугацаагаар авсан этгээд ашиг олох зорилгоор нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга барьж, улмаар тухайн газрын эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болоход орон сууц худалдан авсан иргэдийн үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх ч дагалдан дуусгавар болох эрх зүйн зохицуулалт практикт хүчин төгөлдөр үйлчилж, иргэдийн өмчлөх эрхэд ноцтой эрсдэл үүсгэж байна.

Онолын үүднээс өмчлөх эрх /ownership/ болон өмчийн эрх /in rem/ нь хоорондоо агуулга, хамрах хүрээгээрээ ялгаатай ойлголтууд юм. Өөрөөр хэлбэл, өмчлөх эрх нь өмчийн агуулга, зориулалтын цогц байдлыг илэрхийлдэг бол өмчийн эрх нь хэлбэр, дэглэм, зохицуулалт зэрэг илүү өргөн хүрээг хамаарна. Энэ ялгааг Газрын тухай хуульд тодорхой тусгах нь өмчийн эрхийн баталгааг хангах, ялангуяа газар болон түүн дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой харилцаанд өмчлөгчийн эрхийг зөрчихгүй байх эрх зүйн үндсийг бүрдүүлэх чухал ач холбогдолтой.

Өмчийг тодорхойлох хэд хэдэн хандлага байдаг ч академик түвшинд өмчийг “багц эрх”-ийн онолын үүднээс тайлбарладаг. С.Мунзерын “багц эрх”-ийн онолоор өмчлөх эрхийг тодорхой объектыг эзэмшиж, ашиглахад үүсэж буй эрх гэсэн утгаар нь бус, харин өмчлөлийн зүйлийг худалдах, бэлэглэх, хөлслөх, түрээслэх, өвлүүлэх зэрэг өөр хоорондоо ялгаатай “багц эрх”-ийн нийлбэр гэж үздэг бол өмчийн эрх нь өмчлөх эрхээс гадна өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг өөртөө багтаах бөгөөд үүнийг эд юмсын хязгаарлагдмал эрх гэж нэрлэдэг.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөх эрх /condominium/ нь газар, сууцны хэсэг, сууц өмчлөгчдийн дундын эд хөрөнгө, өмчлөгчдийн саналын эрх зэрэг олон төрлийн элементийг өөртөө агуулсан ойлголт бөгөөд дангаар өмчлөх эрх, хэсгээр өмчлөх дундын өмчийн ногдох хэсгийг өмчлөх эрх, сууц өмчлөгчдийн холбооны харилцаанаас үүдэн гарах эрх, үүрэг гэх 3 хэсэгт хуваагддаг.

Дангаар өмчлөх эрх нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн тухайн нэгж сууцад хамаарах бол хэсгээр өмчлөх дундын өмч нь уг байшингийн нийтлэг зориулалттай хэсэг, түүнчлэн орон сууцны дэвсгэр болон орчны газарт хамаардаг. Ингэснээр сууц өмчлөгчид тухайн орон сууцыг нурсан, гэмтсэн тохиолдолд дахин хөрөнгө оруулалт босгон шинээр бариулах эрхтэй байх зэрэг сууц өмчлөгчдийн нийтлэг эрх ашгийг хамгаалах, өмчлөх эрхийг хангах баталгаа болдог.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрхийн үзэл баримтлалыг Монгол Улс анх 1996 онд батлагдсан Орон сууц хувьчлах тухай хууль, Дундын өмчийн орон сууцны тухай хуулиар бий болгож, орон сууцны дангаар өмчлөл болон тэдгээрийн дундын өмчлөлийн хэсгийг хамтад нь иргэдийн өмчлөх эрхэд шилжүүлж байсан

буюу уг хуульд нийтийн зориулалттай барилгын доорх дэвсгэр газар нь сууц өмчлөгчдийн дундаа эзэмших, ашиглах эрхэд шилжих ёстойг хуульчилж байсан.

Гэвч 2003 оны 06 дугаар сарын 18-ны өдөр Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль батлагдсанаар орон сууцны байшингийн газрыг сууц өмчлөгчид дундаа эзэмших, ашиглах эрхтэй гэж тодорхойлсон Дундын өмчийн орон сууцны тухай хууль хүчингүй болсон. Үүний үр дүнд шинэ хуулийн хүрээнд нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газартай холбоотой сууц өмчлөгчдийн эрх зүйн байдал тодорхойгүй, практикт зөрчил маргаан үүсэх нөхцөл бүрдэж, өмчлөх эрхийн баталгаа сулрах бодит асуудал бий болсон байна.

Тус хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.4.8-д СӨХ нь Газрын тухай хуулийн 44¹ дүгээр зүйлд заасны дагуу зохих шатны Засаг даргатай газар ашиглах гэрээ байгуулахаар, мөн хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.8-д орчны газрыг СӨХ гэрээний үндсэн дээр ашиглахаар тус тус заасан. Энэ хүрээнд СӨХ нь сууц өмчлөгчдийн дундын өмчийн эрхийг хэрэгжүүлэх бус сууц өмчлөгчдийн дундын өмчийн хөрөнгө байх үл хөдлөх хөрөнгийг бие даан ашиглах эрхийн харилцаанд оролцож байна.

Иргэний хуулийн 84 дүгээр зүйлийн 84.3-т "Газар, түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна" гэж, мөн хуулийн 85 дугаар зүйлийн 85.2-т "... байнгын зориулалттай, газартай салшгүй бэхлэгдсэн байшин, барилга, байгууламж болон бусад зүйл нь газрын үндсэн бүрдэл хэсэг байна" гэж тус тус тодорхойлсноос үзвэл газар болон түүн дээр баригдсан барилга байгууламжийг эрх зүйн хувьд салангид бус, нэг бүхэл болгож бүртгэх хууль зүйн үндэслэл бүрдэж байна.

Харин Монгол Улс газар хувьчлалын асуудлыг шийдвэрлэх явцдаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх буюу газрын эрхийн төрөл, бүртгэлийн тогтолцоог зөв байдлаар бий болгож чадаагүйгээс газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн тусдаа бүртгэл бий болж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүйн орчин цаашид зөв хөгжих боломжгүйд хүрчээ. Үүний улмаас үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүйн орчин уялдаа холбоогүй, цаашид зөв хөгжих боломж хязгаарлагдаж, газрын зах зээлийн хөгжил удаашрах, хөрөнгийн эргэлт саарах нөхцөл бүрдсэн төдийгүй барилга, хот байгуулалт, дэд бүтэц, санхүүгийн салбар зэрэг бусад салбарын хөгжлийг ч шууд болон дам байдлаар хязгаарлаж байгаа бодит хүндрэл үүсээд байна.

Иймд уг зөрчлийг арилгах зорилгоор Газрын тухай хуулийг Иргэний хуульд нийцүүлэн өөрчилж, нийтийн зориулалттай барилгын дэвсгэр болон орчны газрыг тухайн барилгын сууц өмчлөгчид өмчийн эрхийн онцгой хэлбэр болох дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших, ашиглах эрхтэй байхаар зохицуулах нь зүйтэй байна. Ингэснээр сууц өмчлөгчдийн өмчлөх эрхийн баталгаа бэхжиж, дундын өмчийн эд хөрөнгийг хамгаалах, ашиглах, удирдах эрх зүйн үндэс тодорхой болж, улмаар иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг бодитойгоор хангах нөхцөл бүрдэх юм.

2. Оршин суугч, иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангахад чухал ач холбогдолтой нийтийн зориулалттай барилгын орчны газар нь барилгын оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий нийтийн эдэлбэрийн газар байх учиртай

боловч хууль зөрчсөн шийдвэр, үйл ажиллагааны улмаас иргэдийн эрх зөрчигдөх тохиолдол их гарч байна.

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

- СӨХ-ны газар дээр аж ахуйн нэгж, байгууллага дураараа барилга, байгууламж барьж байгаагаас үүдэн иргэн, аж ахуй нэгж болон СӨХ, СӨХ-д хооронд үүссэн маргаан;

- Зарим СӨХ-д өөрийн эзэмшил газар дээрээ дулааны болон бохирын шугам татахгүй дураараа газраа сунгаж, нийтийн эзэмшлийн зам талбай, зэргэлдээ орших иргэн, аж ахуй нэгжийн газарт байрлуулах зэрэгтэй холбоотой маргаан;

- Барилгын хууль тогтоомж болон холбогдох норм, стандартыг зөрчин барилга, байгууламж барих зөвшөөрөл олгосноор нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин хоорондын зай алдагдсантай холбоотой маргаан;

- Нийтийн зориулалттай барилгын орчны газар дээрх хүүхдийн тоглоомын талбай дээр барилга баригдаж байгаа зэрэг зөрчил;

- СӨХ-д олгосон газрыг өөр иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагад давхардуулан олгосон зэрэг зөрчил.

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 хөрөнгө алдагдах, энэ төрлийн эд хөрөнгийн удирдлага, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг үр ашигтай зохион байгуулах боломжгүй болсноор оршин суугчдын буюу өмчлөгчдийн эрх ноцтой зөрчигдөж байна.

3.СӨХ-ны эрх зүйн байдлыг хуулиар бүрэн тодорхойлж чадаагүй байна. Тодруулбал, Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.3-т СӨХ нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байхаар заасан тул хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлд бүртгэдэггүй. Улмаар СӨХ нь эрх зүйн чадваргүй этгээд тул бие даан эрх эдэлж, үүрэг хүлээх боломжгүй нөхцөл байдал үүсэж байна.

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

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

Иймд СӨХ-ны эрх зүйн байдлыг Иргэний хуулийн суурь зарчимд нийцүүлэн хуулиар бүрэн тодорхойлж, ашгийн төлөө бус хуулийн этгээд хэлбэрээр зохицуулах шаардлага бий болсон.

4.СӨХ-г үүсгэн байгуулахад сум, дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар бүртгэж, гэрчилгээ олгодог боловч хуулийн дагуу чиг үүргээ хэрэгжүүлж байгаа эсэхэд 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 ажиллагаанд нэгдсэн стандарт тогтоож өгөөгүй нь СӨХ-дын үйлчилгээ харилцан адилгүй байх, сууц өмчлөгчдийн зүгээс СӨХ-ны үйл ажиллагааг үнэлэх, шаардлага тавихад хүндрэл учруулж байна.

5.СӨХ-ны эрх барих дээд байгууллага нь бүх гишүүдийн хурал байх, бүх гишүүдийн 50-аас дээш хувь хуралд оролцсоноор хурал хүчин төгөлдөр болох, уг хурлаар холбооны удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг сонгох, тэдний үйл ажиллагааны тайланг хэлэлцэх, холбооны төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэн батлахаар хуульд заасан байдаг. Гэтэл сууц өмчлөгчдийн идэвх, санаачилга, оролцоо сул байдгаас ирц бүрдэхгүй байх, ирц бүрдээгүй байхад хурал зохион байгуулах, бүх гишүүдийн хурал, удирдах зөвлөл шийдвэрлэх асуудлыг гүйцэтгэх захирал дангаараа шийдвэрлэх зэрэг хууль зөрчсөн үйл ажиллагаа түгээмэл гарч, улмаар нийтийн зориулалттай барилгын засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон маргаан, зөрчил байнга гарсаар ирсэн нь СӨХ-ны засаглалыг сайжруулах бодит шаардлага үүссэнийг илтгэж байна.

6.СӨХ-ны санхүүгийн үйл ажиллагаанд хяналт сул, төлбөрийн зарцуулалт ил тод бус байгаагийн улмаас сууц өмчлөгчдийн төлсөн төлбөрийг СӨХ-ны албан тушаалтнууд дур зоргоороо зориулалтын бусаар зарцуулах, хувийн дансаар гүйлгээ хийх эрсдэл үүсч байна. Энэ нөхцөл нь сууц өмчлөгчдийн төлбөрөө зохих ёсоор төлөх сонирхлыг бууруулж, үр ашигтай, оновчтой зарцуулалтыг хязгаарлаж байх тул холбогдох зохицуулалтыг боловсронгуй болгож, СӨХ-ны төлбөрийн зарцуулалтыг ил тод болгож, төлбөрийн ихэнх нь СӨХ-ны үндсэн чиг үүрэгт зарцуулагдах баталгааг хангах шаардлагатай байна.

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

8.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх санхүүгийн найдвартай эх үүсвэргүйн улмаас иргэдийн өмч болох нэгж сууцны үнэ цэн унах, иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрх нь зөрчигдөх нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

Хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээгээр⁶ уг хуулийн хэрэгжилт хангалтгүй байна гэж дүгнэсэн. Түүнчлэн “Засгийн газарт чиглэл өгөх тухай” Улсын Их Хурлын Өргөдлийн байнгын хорооны 2016 оны 04 дүгээр тогтоолыг хэрэгжүүлэх

⁶ НЗДТГ, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ. 2023 он

ажлын хүрээнд 2017 оны 03 дугаар сарын 15-ны өдөр СӨХ-ны эрх зүйн байдал, тулгамдаж буй асуудал, хуулийг боловсронгуй болгох хэрэгцээ, шаардлага байгаа эсэх талаар төрийн болон төрийн бус 146 байгууллагын төлөөллийг оролцуулсан хэлэлцүүлгийн үеэр уг хуулийг шинэчлэн боловсруулах нь зүйтэй гэж дүгнэсэн болно.

Иймд дээр дурдсан хууль зүйн үндэслэл, практик хэрэгцээ, шаардлагыг үндэслэн хуулийн зохицуулалтыг олон улсын сайн жишигт нийцүүлэх, иргэдийн өмчлөх эрхийг бүрэн хангах, эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, ажиллах эрхийг хангах, бусад хууль, тухайлбал Иргэний хуультай нийцүүлж, Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийн төслийг боловсруулна.

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

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

Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийн төсөл 15 бүлэгтэй байх бөгөөд төсөлд дараах асуудлыг зохицуулахаар тусгана. Үүнд:

Нэгдүгээр бүлэгт хуулийн зорилт, нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын хууль тогтоомж, хуулийн үйлчлэх хүрээ, хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт, нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, засвар, арчлалт, хөрөнгийн удирдлагад баримтлах зарчим;

Хоёрдугаар бүлэгт нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх;

Гуравдугаар бүлэгт нийтийн зориулалттай барилгын дэвсгэр болон орчны газар, орчны газрын төлөвлөлт, орчны газрын хашаа, хайс, хашлага, хяналтын камер, хориглох зүйл;

Дөрөвдүгээр бүлэгт нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх, дундаа хамтран эзэмших, ашиглах, улсын болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар бий болсон эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулах, сууц өмчлөгчдийн холбооны өрөө, цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ, галын аюулгүй байдлыг хангах, гадна орчны тохижилт, ашиглалт, хүүхдийн тоглоомын талбай, хог хаягдал цуглуулах цэг, гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, нийтийн зориулалттай барилгын гадна тал /фасад/-ын хийц, бүтээц, өнгө, үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөх;

Тавдугаар бүлэгт нийтийн зориулалттай барилгын засвар, үйлчилгээ, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлын хэмжээ, төлөх журам, дундын ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийг төлөх,

хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг төлөх;

Зургадугаар бүлэгт өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, өмчлөгч сууц, талбайгаа түрээслэх, хөлслөх тохиолдолд үүсэх эрх, үүрэг, хариуцлага, шүүхэд нэхэмжлэл гаргах;

Долдугаар бүлэгт сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүнийг үүсгэн байгуулах, дүрэм, төсөв, сууц өмчлөгчдийн холбоог бүртгэх, татан буулгах, барилгын ажлын захиалагчаас сууц өмчлөгчдийн холбоонд хүлээлгэж өгөх баримт бичиг, хориглох зүйл;

Наймдугаар бүлэгт сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага, бүх гишүүдийн хурал, хурлыг цахим хэлбэрээр явуулах, шийдвэр хүчин төгөлдөр болох;

Есдүгээр бүлэгт удирдах зөвлөл, удирдах зөвлөлийн хурал, чиг үүрэг, удирдах зөвлөлийн даргын чиг үүрэг;

Аравдугаар бүлэгт гүйцэтгэх захирал, түүний чиг үүрэг;

Арван нэгдүгээр бүлэгт дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, үйлчилгээг мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх, мэргэжлийн байгууллагыг сонгон шалгаруулах, гэрээ байгуулах, хангагч болон мэргэжлийн байгууллагын чиг үүрэг, гэм хорыг арилгах;

Арван хоёрдугаар бүлэгт хяналтын зөвлөл, чиг үүрэг, сум, дүүргийн Засаг даргаас тавих хяналт;

Арван гуравдугаар бүлэгт дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сан, сангийн хөрөнгийн эх үүсвэр, хөрөнгө оруулалт, хөрөнгийг удирдахад баримтлах зарчим, хөрөнгийн удирдлагын зарчмыг хэрэгжүүлэх, үйл ажиллагаанд тавих шаардлага, сангийн хөрөнгийн зарцуулалт, сангийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих Хяналтын зөвлөл, санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайлан;

Арван дөрөвдүгээр бүлэгт улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг, аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэг;

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

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

Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийн төсөл батлагдсанаар нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн дараах эерэг үр дүн бий болно гэж үзэж байна. Үүнд:

1.СӨХ-нд ашиглуулахаар олгосон газар нь нийтийн зориулалттай барилгын сууц өмчлөгчдийн дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших, ашиглах эрхэд

шилжиж, тухайн газар дээрх бусад этгээдийн газар эзэмших, ашиглах эрхийг хүчингүй болгоно. Түүнчлэн дундын өмчийн эрхэд хамаарах дэвсгэр болон орчны газрыг дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших, ашиглах эрх нь сууц өмчлөгчдийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийн бүрдэл хэсэг болох тул эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл, газрын нэгдсэн мэдээллийн санд бүртгэлтэй холбоотой өөрчлөлт оруулж, өмчлөх эрхийг бүрэн хамгаална;

2.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээтэй холбоотой эрх зүйн орчин боловсронгуй болсноор сууц өмчлөгчид эрүүл, аюулгүй орчинд тухтай амьдрах, ажиллах нөхцөл бүрдэнэ;

3.Мэргэжлийн байгууллагыг нээлттэй, өрсөлдөөнт байдлаар, хамтын зарчмаар сонгон шалгаруулснаар дундын өмчийн эд хөрөнгийн арчлалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээг мэргэжлийн өндөр түвшинд гүйцэтгэх боломж бүрдэнэ;

4.СӨХ нийтийн зориулалттай барилгын ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлага, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий, заавал гишүүнчлэлтэй, ашгийн төлөө бус хуулийн этгээд байхаар хуульд тусгаснаар СӨХ 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;

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

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

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

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

Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хуульд нийцсэн бөгөөд хууль хоорондын уялдаа холбоог хангах зорилгоор хуулийн төсөлтэй холбогдуулан Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль хүчингүй болсонд тооцох тухай, Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай, Орон сууцны тухай хуулийн зарим зүйлийг хүчингүй болсонд тооцох тухай, Газрын тухай хуульд нэмэлт,

өөрчлөлт оруулах тухай, Иргэний хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Зөрчлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Барилгын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Эрчим хүчний тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Хот байгуулалтын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Зээлийн мэдээллийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Орон сууц хувьчлах тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Орон сууцны тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслүүдийг тус тус боловсруулна.

Түүнчлэн хуулийн төсөлтэй холбогдуулан өмнө үйлчилж байсан хуулийн зохицуулалтын дагуу үүссэн харилцаа, сууц өмчлөгчийн эрх, үүргийг шинэ хуулийн дагуу хэрхэн зохицуулах, өөрчлөх, сөрөг үр дагаврыг арилгах нөхцөл, арга зам, хариуцлага болон хууль буцаж үйлчлэх онцгой тохиолдлыг тусгасан Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хуулийн төсөл болон "Хууль батлагдсантай холбогдуулан авах зарим арга хэмжээний тухай" Улсын Их Хурлын тогтоолын төслийг тус тус боловсруулсан.

-----oOo-----