

ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

*Нийтийн зориулалттай барилгын дундын
өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай
хуулийн төслийн талаар*

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.

Сүүлийн жилүүдэд нийтийн зориулалттай барилгууд олноор баригдаж, 2015 оны IV улирлын байдлаар манай улсын нийт өрхийн 30.0 хувь буюу 232.3 мянган өрх инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд амьдарч, 1022 сууц өмчлөгчдийн холбоо, үүнээс нийслэлд 881, орон нутагт 141 нь үйл ажиллагаа явуулж байсан бол 2020 оны байдлаар манай улсын нийт 897,427 өрхийн 29.17 хувь буюу 261,828 өрх инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд амьдарч, тэдгээрийн 74.3 хувь буюу 194,764 нь Улаанбаатар хотод, үлдсэн 25.6% буюу 67,064 нь аймгийн төвүүдэд болон сумдад амьдардаг ба нийтийн зориулалттай барилгын 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 бол 2010 оноос 4.2 (10.1 дахин) их наяд төгрөгөөр, 2015 оноос 1.4 (43.7%) их наяд төгрөгөөр тус тус нэмэгдсэн¹ 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 буурсан² байна.

Энэ үзүүлэлттэй холбоотойгоор сууц өмчлөгчдийн холбооны (цаашид СӨХ гэх) 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 1400³ гаруй нь нийслэлд үйл ажиллагаа явуулж байна.

Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын мэдээлснээр 2025 оны эцсийн байдлаар нийслэл хотын хэмжээнд 1755 СӨХ 409 газар ашиглах гэрээний үндсэн дээр нийт 1,753,866 м² ашиглан үйл ажиллагаа явуулж байна. Харин Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газрын мэдээлснээр 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 харъяалагдаж байна.

Орон сууцны ашиглалт, үйлчилгээ хариуцсан байгууллага болон сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагаатай холбоотойгоор иргэдээс 2020 оноос 2025 оны 12 дугаар сарын 31-ны өдрийг дуустал иргэд, хуулийн этгээдээс СӨХ-нд холбогдуулан 4509 өргөдөл, гомдол гаргасан байна. Мөн есөн дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд 2020-2025 онд СӨХ-нд хамаарах нийт 9422 нэхэмжлэл ирж, 6972 хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа явагдсан байна. Мөн хугацаанд 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.⁴

Түүнчлэн Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль хэрэгжиж эхэлсэн 21 жилийн хугацааны хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн судалгаа, практикт бий болсон нийтлэг нөхцөл байдлаас үзэхэд хуулийн зохицуулалтыг зайлшгүй шинэчилж, өөрчлөх шаардлагатай байна.⁵

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

⁴ Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ. 2023 он

⁵ Хуулийн төслийн үзэл баримтлалд хуулийн төслийг боловсруулах хууль зүйн үндэслэл, практик шаардлагыг тодорхой дурдсан болно.

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

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 84 дүгээр зүйлийн 84.3 дахь хэсэгт “газар түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох бүхий л эд юмс үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна” гэж, мөн хуулийн 85 дугаар зүйлийн 85.2 дахь хэсэгт “байнгын зориулалттай, газартай салшгүй бэхлэгдсэн байшин, барилга бусад зүйлс нь газрын үндсэн бүрдэл хэсэгт байна” гэж тус тус томъёолсон нь газар болон түүн дээр баригдсан барилга байгууламж нь нэг өмчлөгчтэй байхыг илтгэж байна. Иргэний хуулийн 85 дугаар зүйлийн 85.1 дэх хэсэгт “Устгах буюу зориулалтыг нь алдагдуулахгүйгээр салгаж үл болох бүрдэл хэсэг нь хуульд заасан тохиолдолд иргэний эрх зүйн харилцааны бие даасан объект болно” гэж заасан нь газар түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс газраас тусдаа үл хөдлөх эд хөрөнгөд тооцогдох боломжтой байхаар зохицуулсан. Дээрх зарчмын үүднээс газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг нэг бүхэл болгож бүртгэх шаардлага үүсдэг.

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

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

Ийнхүү үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрх харьцангуй эрх болох газар эзэмших, ашиглах эрхийн үндсэн дээр дуусгавар болдог байх нь онол, зарчмыг үгүйсгэсэн, хүний үндсэн эрхийг хөндсөн зохицуулалт болжээ. Иймд нийтийн зориулалттай барилгын доорх газартай холбоотой өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг бий болгож, нийтийн зориулалттай барилгын дэвсгэр болон орчны газрыг өмчлөгчид дундаа хамтран эзэмшихээр тусгалаа.

Ингэснээр бусад этгээдийн, тэр дундаа СӨХ-ны тухайн газрыг эзэмших, ашиглах эрх хүчингүй болно. Харин газар өмчлөх туйлын эрх төр эсхүл газар өмчлөх эрх бүхий этгээдэд хэвээр хадгалагдах юм.

Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчийн эрх болох газрыг дундаа хамтран эзэмших эрхийг Газрын тухай хуулийн одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж буй газар эзэмших, ашиглах эрхийн харилцаатай шууд адилтгах боломжгүй. Харин шинэ төрлийн онцгой хэлбэрийн эрх болно.

Нийтийн зориулалттай барилгын ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлага, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг сайжруулах зорилгоор энэхүү хуулийн төслийг боловсрууллаа.

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

1. СӨХ-нд ашиглуулахаар олгосон газар нь нийтийн зориулалттай барилгын сууц өмчлөгчдийн дундаа хамтран эзэмших эрхэд шилжиж, тухайн газар дээрх бусад этгээдийн газар эзэмших, ашиглах эрхийг хүчингүй болгоно.

Түүнчлэн дундын өмчийн эрхэд хамаарах дэвсгэр болон орчны газрыг дундаа хамтран эзэмших эрх нь сууц өмчлөгчдийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийн бүрдэл хэсэг болох тул эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл, газрын нэгдсэн мэдээллийн санд бүртгэлтэй холбоотой өөрчлөлт оруулж, өмчлөх эрхийг хамгаална.

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

3. СӨХ нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран эзэмших, ашиглах эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн 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 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;

4. Оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоолын ашиглалт, үйлчилгээ сайжирна;

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

6. СӨХ-ны үйл ажиллагаатай холбоотой төлбөр, хураамжийн асуудлыг хуулиар нарийвчлан зохицуулснаар сууц өмчлөгчөөр ашиглалтын зардлыг заавал

төлүүлэх, хуульд заасан хугацаанд төлөөгүй сууц өмчлөгчид хариуцлага тооцох боломж бүрдэнэ;

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

8.Нийтийн зориулалттай 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 барилгын буюу оршин суугчдын өмчийн үнэ цэнийг урт хугацаанд тогтвортой хадгалах санхүүгийн найдвартай эх үүсвэртэй болно.

Хуулийн төслийг боловсруулахтай холбогдуулан хууль санаачлагчаас авч хэрэгжүүлсэн арга хэмжээ:

1.Хууль зүй, дотоод хэргийн сайдын тушаалаар Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл боловсруулах үүрэг бүхий Ажлын хэсгийг байгуулсан.

2.Хуулийн төслийг боловсруулах ажлын хүрээнд Хууль зүй, дотоод хэргийн яамнаас Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ болон Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийн төслийн үр нөлөөний үнэлгээ, зардлын тооцоог хийлгэсэн.

Мөн Хууль тогтоомжийн тухай хуульд заасны дагуу хуулийн төслийн талаар иргэд, сонирхлын бүлэг, мэргэжлийн холбоодын дунд хэлэлцүүлэг зохион байгуулж, цахим хуудсанд байршуулах болон бусад хэлбэрээр холбогдох байгууллага, иргэдээс саналыг нь авсан. Тухайлбал:

1.Засгийн газрын гишүүд, нийслэлийн удирдлага, Орхон, Дархан-Уул, Баян-Өлгий, Булган, Говь-Алтай, Говьсүмэр, Сэлэнгэ, Хөвсгөл, Өмнөговь зэрэг аймгийн удирдлага болон холбогдох бусад байгууллагаас бичгээр санал авсан;

2.Нийслэлийн 9 дүүрэгт хуулийн төслийг танилцуулж, олон нийтээс санал авах нээлттэй хэлэлцүүлгийг зохион байгуулсан;

3.Хуулийн төсөлд санал авахаар нийт 50 гаруй байгууллагад албан бичиг хүргүүлсэн бөгөөд иргэд, байгууллагаас ирүүлсэн 200 гаруй саналыг судалж, хуулийн төсөлд тусгасан.

Түүнчлэн Нэгдсэн Үндэстний Байгууллагын Европын эдийн засгийн комиссын Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн зөвлөх багаас гаргасан “Орон сууцны менежмент ба өмчлөлийн тухай гарын авлага” болон АНУ, ХБНГУ, БНСУ, Турк, ОХУ, Гүрж, Узбекистан зэрэг улс орны Иргэний хууль, Сууц өмчлөгчдийн тухай хууль тогтоомж, сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүний эрх зүйн байдал, чиг үүрэг, сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай зохицуулалтыг судалж, харьцуулсан судалгаа хийсэн.

4. 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 хуулийн төслийг танилцуулах хэлэлцүүлгийг 2026 оны 01 дүгээр сарын 15-ны өдөр зохион байгуулсан.

Нийтийн зориулалттай барилга 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 агуулдаг⁶. 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 тулгуурладаг.⁷

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 тодорхойлсон⁸.

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 байна⁹.

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 багтана¹⁰:

⁶ What Is a Condominium? How Condos Work Compared to Apartments, <https://www.investopedia.com/terms/c/condominium.asp#toc-condominium-vs-apartment>

⁷ Apartment vs. Condo: What's the Difference?, <https://www.apartments.com/blog/difference-between-renting-an-apartment-or-condo>

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

⁹ Act on Building Unit Ownership, etc., <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3925/en>

¹⁰ Guidelines on the Management and Ownership of Condominium Housing, UNECE, (Geneva, 2019), p7.

- 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 оронд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг нэг бүрчлэн тодорхойлох нь ашигтай.

Иймд хуулийн төслийн 6 дугаар зүйлд зааснаар 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.

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 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.

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 дараах хуулийн төслийг боловсруулсан болно. Үүнд:

1. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль хүчингүй болсонд тооцох тухай;

2. Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай;

3. Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай;

4. Зөрчлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай;

5. Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай

6. Барилгын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай

- 7.Эрчим хүчний тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай
- 8.Хот байгуулалтын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай
- 9.Орон сууцны тухай хуулийн зарим зүйлийг хүчингүй болсонд тооцох тухай
- 10.Иргэний хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай
11. Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай
12. Орон сууц хувьчлах тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай
- 13.Зээлийн мэдээллийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай
- 14.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай
- 15.Орон сууцны тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай

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.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль 21 зүйлтэй бол шинэчлэн найруулсан Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийн төсөл нь 15 бүлэг, 75 зүйлтэй.

Нэгдүгээр бүлэг.Нийтлэг үндэслэл

Хуулийн төслийн ерөнхий агуулга, зохицуулах харилцаа, хуулийн төсөлд тусгасан зарчмын шинжтэй зохицуулалтын талаар нэгдүгээр бүлэгт заасан.

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, удирдлагад баримтлах зарчмын тухай заасан.

Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлага өмчлөл, эзэмшил ашиглалтад дараах зарчмыг баримтална. Үүнд:

- Өмчлөгчийн эрх ашгийг хамгаалах;
- Өмчлөгчийн тэгш оролцоог хангаж ардчилсан удирдлага хамтын хяналттай байх;
- Үйл ажиллагаа нь ил тод нээлттэй байх;
- Сууц өмчлөгчийн холбоо шилэн данстай байх;
- Эдийн засгийн үр өгөөжийг урт хугацаанд хадгалах.

Хоёрдугаар бүлэг.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө

Хоёрдугаар бүлэгт нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх тухай заасан.

Хуулийн төслийн 6 дугаар зүйлд зааснаар орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараах эд хөрөнгө хамааруулахаар тодорхойлсон. Үүнд:

1. нийтийн зориулалттай барилгын гадна хана, даацын хана, багана;
2. доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;
3. цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил;
4. 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, салхижуулалтын болон хог зайлуулах хоолой;
7. нийтийн зориулалттай барилгын халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт хүртэл, цахилгааны оролтын самбар хүртэл, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ, газардуулгын байгууламж, нийтийн зориулалттай барилгын дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө;
8. нийтийн зориулалттай барилгын оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж;
9. СӨХ байрлаж үйл ажиллагаа явуулах өрөө;
10. СӨХ-ны бусад хөрөнгө.

Мөн хуулийн төслийн 7 дугаар зүйлд зааснаар СӨХ нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, засвар, арчлалт, хөрөнгийн удирдлагыг төлөвлөн хэрэгжүүлэх суурь мэдээлэл болгон 6.1-д заасан дундын өмчийг бүртгэлжүүлэх үүрэгтэй ба СӨХ нь бүртгэлжүүлсэн дундын өмчийг нягтлан бодох бүртгэл, санхүүгийн тайлангийн хүрээнд, тодруулбал Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 14.4-т нийцүүлэн санхүүгийн тайлангийн "хөрөнгө" хэсэгт хуульд заасан журмаар бүртгэх үүрэг хүлээнэ. Энэ бүртгэл нь өмчлөгчдөд нээлттэй байна.

Гуравдугаар бүлэг.Нийтийн зориулалттай барилгын дэвсгэр болон орчны газар

Гуравдугаар бүлэгт нийтийн зориулалттай барилгын дэвсгэр болон орчны газар, орчны газрын төлөвлөлт, орчны газрын хашаа, хайс, хашлага, хяналтын камер, хориглох зүйлийн талаар тусгасан.

Цаашлаад хуулийн төсөлд мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд саад учруулах, орчны газрыг ашиглахтай холбоотой хориглосон зохицуулалт тусгажээ. Үүнд:

- Орчны газраар дайран өнгөрсөн цахилгаан, дулаан дамжуулах, түгээх шугам сүлжээ, дэд станцын засвар, өргөтгөл, шинэчлэлийн ажлыг гүйцэтгэгч хангагч болон мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд саад учруулахыг хориглоно.

- Орчны газрыг энэ хуульд заасныг зөрчиж, хүн, хуулийн этгээдэд өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулахыг хориглоно.

- Орчны газарт барилга байгууламж барихыг хориглоно.

- Орчны газарт хууль зөрчиж барилга байгууламж барьсан бол Газрын тухай хуулийн 56 дугаар зүйлд заасны дагуу уг газрыг албадан чөлөөлж, зардлыг гэм буруутай этгээдээс гаргуулна.

Дөрөвдүгээр бүлэг. Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших, ашиглах

Дөрөвдүгээр бүлэгт нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх, нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг 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, нийтийн зориулалттай барилга дахь сууц өмчлөгчдийн холбооны өрөө, нийтийн зориулалттай барилгын цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ, нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн 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, өнгийг өөрчлөх, нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөхтэй холбоотой зохицуулалтыг заасан.

Тус бүлэгт нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөгчид “дундаа хамтран өмчилнө” гэж үндсэн зарчмыг тогтоож, улмаар энэ өмчийг хуулийн төслийн 13.1-д заасныг зөрчин нэг өмчлөгч, эсхүл бусад иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөлд шилжүүлэхийг хориглосноор дундын өмчийг “хувьчлах”, “эзэнгүйдүүлэх” эрсдэлийг хаасан. Мөн өмчлөгчид хамтран эзэмших, ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэхдээ инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар үйлчилгээ эрхэлж буй мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд саад учруулахыг хориглосон нь ашиглалтын аюулгүй байдал, тасралтгүй ажиллагааг хамгаалсан зохицуулалт юм.

Орчны газар нь тухайн нийтийн зориулалттай барилгын оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий газар байна. Мөн барилгын доорх газар нь дэвсгэр газар байх бөгөөд эдгээр газрын орон сууцны өмчлөгчид дундаа хэсгээр хамтран эзэмших, ашиглах бөгөөд энэ нь нэг өмчлөгч дангаар ашиглах боломжгүй, үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй салшгүй эрх юм. Мөн дундын өмчийн ашиглалтын субъект, хүрээг тодорхойлж, гуравдагч этгээдийн дур мэдэн ашиглалт үүсэх суурийг хязгаарласан зохицуулалтыг тусгасан байна.

Түүнчлэн өмчлөгчид эрхээ хэрэгжүүлэхдээ хангагч болон мэргэжлийн байгууллагын засвар үйлчилгээний үйл ажиллагаанд саад учруулахыг хориглосноор үйлчилгээ үзүүлэгч талуудын нэвтрэх, ажил гүйцэтгэх нөхцөлийг баталгаажуулсан болно.

Нийтийн зориулалттай барилга нь ногоон байгууламж, автозам, авто зогсоол, явган зам, орц гарц, амрах болон тоглоомын талбай, хогийн цэг, гэрэлтүүлэг зэрэг гадна орчны тохижилтыг Барилгын тухай хууль болон холбогдох стандартуудыг хангасан байх, түүнийг өмчлөгчид тэгш эрхтэй ашиглах боломжтой байх, арчлалт хамгаалалт, засвар үйлчилгээг СӨХ хариуцах үндсэн зарчмыг тогтоосон. Мөн орчны газарт тохижилт хийхдээ инженерийн шугам сүлжээний засвар үйлчилгээний боломжийг хаахгүй төлөвлөх, хангагч байгууллага ажил хийсэн бол тохижилтыг өмнөх байдалд нь оруулах, СӨХ 14 хоног тутам үзлэг хийж мэдээлэх, эрсдэл илэрвэл нэн даруй арга хэмжээ авах үүрэг хүлээлгэсэн нь гадна орчны аюулгүй байдлын тасралтгүй хяналтыг шаардсан зохицуулалтыг бий болголоо.

Авто зогсоолын анхны төлөвлөлтийг өөрчлөхийг хориглож, харин бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрээр тодорхой нөхцөлд ил зогсоолын хэсгийг үйлчилгээний зориулалтаар ашиглан орлого олох, төлбөр тогтоох, зөвшөөрөлгүй байрлуулахыг хориглох, зөрчил гаргавал зөөж шилжүүлэх арга хэмжээ авах боломжийг тусгаснаар зогсоолын ашиглалтыг журамлах, эмх цэгцийг хангах нөхцөлийг бүрдүүллээ. байна.

Нийтийн зориулалттай барилга нь оршин суугчдын болон хүүхдийн тоонд тохирсон зохистой хэмжээтэй хүүхдийн тоглоомын талбайтай байх, төхөөрөмж хэрэгсэл нь хүүхдэд аюулгүй бөгөөд холбогдох стандартыг хангасан байх, талбайг дулаан гэрэлтэй орчинд, тээврийн хэрэгслийн зам болон аюултай байгууламжаас хол, хүүхэд тоглох үеийн аюулгүй байдал хангагдсан байхаар төлөвлөх шаардлага тавьснаар хүүхдийн эрх, аюулгүй орчныг бүрдүүлнэ.

Нийтийн зориулалттай барилга нь ахуйн хог хаягдлыг хадгалах, тээвэрлэх хогийн цэгтэй байх, хог тээврийн хэрэгсэл чөлөөтэй зорчих орц гарц бүрдүүлэх, төлөвлөлт, байгуулах, үйлчилгээ, хамгаалалтад стандарт мөрдөх, хогийн савыг галд тэсвэртэй, бат бөх, хурц ирмэггүй, ангилан ялгах тэмдэгтэй зэрэг шаардлага хангах, мөн барилга болон орчны газрын хог, цас, мөсний цэвэрлэгээг СӨХ хариуцахаар тогтоосон нь хотын ариун цэвэр, оршин суугчдын эрүүл ахуйн үндсэн хэрэгцээ, шаардлагыг СӨХ хэрэгжүүлнэ.

Дундын өмчийн чанарыг хэвээр хадгалах зорилгоор дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөх, мөн тодорхой дундын өмчийн хувьд өөрчлөх болон зориулалтыг өөрчлөхийг тус тус хориглосон. Тухайлбал гадна болон даацын хана, багана, хонгил, дээвэр, орцны зарим эд анги зэрэгт бүтцийн өөрчлөлт хийхийг хориглож, шат шатны хонгил, инженерийн шугам сүлжээний хариуцлагын зааг хүртэлх хэсэг, сууц хоорондын талбай зэрэгт зураг төслөөс гажих, зориулалт өөрчлөхийг хориглосон бөгөөд техникийн өрөө, үйлчилгээний өрөө, тагт, ногоон байгууламж, тоглоомын талбай, явган зам, авто зогсоол зэрэгт зориулалт өөрчлөхийг хориглосон той байна.

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

Тус бүлэгт нийтийн зориулалттай барилгын засвар, үйлчилгээ, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлын хэмжээ, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн төлбөр, зардлыг төлөх, дундын ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийг төлөх, хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг төлөх тухай зохицуулсан.

Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд шаардлагатай, нэг гишүүний сар бүр төлөх төлбөр нь дараах үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх зорилготой байна:

- дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн гадна болон дотор талбайн цэвэрлэгээ, үйлчилгээний зардал;

- дундын өмчлөлийн явган хүний болон авто зам, ил авто зогсоол, хүүхдийн тоглоомын талбай, бусад гадна орчны тохижилтын засвар, арчилгааны зардал;

- давхар болон орцны, гадна орчны гэрэлтүүлэг, цахилгаан шат, инженерийн шугам сүлжээ, бусад дэд бүтцийн засвар, арчлалт, үйлчилгээний зардал;

- дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн аюулгүй байдлыг хангахтай холбоотой хаалга, камерын хяналтын систем, харуул хамгаалалтын зардал;

- тогтмол бус хийгдэх их засвар, шинэчлэлт болон бусад эрсдэлийг санхүүжүүлэхэд зориулсан нөөц хөрөнгийн хуримтлалын зардал;

- сууц өмчлөгчдийн холбооны ажилтнуудын цалин, үндсэн үйл ажиллагаатай холбоотой хэрэглээний зардал, даатгал, дундын өмчлөлийн тоног төхөөрөмжийн худалдан авалттай холбоотой удирдлага, зохион байгуулалтын зардал;

- хуульд заасан бусад.

- Нийтийн зориулалттай барилгын хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг тухайн зогсоолын өмчлөгч төлнө.

Дээрх зардлын доод хэмжээг тооцох аргачлалыг барилга, орон сууцны асуудал эрхэлсэн болон санхүүгийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран батална.

Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь тогтмол бус хийгдэх их засвар, шинэчлэлт болон бусад эрсдэлийг санхүүжүүлэхэд зориулсан нөөц хөрөнгийн хуримтлалын сантай байна. Тус санд хуримтлуулах хөрөнгийг байршуулах, зарцуулах, тайлагнахтай холбоотой журмыг сууц өмчлөгчдийн холбооны оршин суугчдын дүрэмдээ тодорхой тусгасан байна.

Зургадугаар бүлэг. Өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлага

Тус бүлэгт өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, өмчлөгч сууц, талбайгаа түрээслэх, хөлслөх тохиолдолд үүсэх эрх, үүрэг, хариуцлага, шүүхэд нэхэмжлэл гаргах тухай заасан.

Хуулийн төслийн энэ хэсэгт өмчлөгч нь тухайн барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг хариуцсан СӨХ-ны гишүүн байна гэж тогтоож, түрээслээд өмчлөх

эрхтэй сууц эзэмшигч, мөн төрийн болон орон нутгийн өмчийн сууцтай бол эрх бүхий байгууллагын томилсон төлөөлөгч СӨХ-ны гишүүн байхаар зохицуулсан бөгөөд СӨХ нь эдгээр этгээдтэй гишүүний эрх, үүрэг, хариуцлагыг тусгасан гэрээ байгуулж, гэрээний загварыг хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төв байгууллага батална гэж заасан.

Өмчлөгч өөрийн дангаар өмчлөх зүйлээ хууль зөрчихгүйгээр эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах, дундын өмчийг журам, зориулалтын дагуу ашиглах, дундын өмчийн ашиглалт болон захиран зарцуулалтад саналын эрхээр оролцох, дундын өмчид учрах гэм хорыг шаардлагатай үед бусдын зөвшөөрөлгүй арилгах арга хэмжээ авч зардлаа нөхөн төлүүлэхээр шаардах, мөн СӨХ-ны хуралд оролцох, тайлан, мэдээ, бүртгэлтэй танилцаж хянах, засвар үйлчилгээний зардлыг үндэслэлтэй эсэхийг байгууллагаар шийдвэрлүүлэх зэрэг эрхийг баталгаажуулсан.

Мөн өмчлөгч нь СӨХ-ны дүрмийг мөрдөх, бусдын эрх ашгийг зөрчихгүйгээр өмчөө ашиглах, өөрчлөлт шинэчлэлийг норм, стандартын дагуу хийх, дундын өмчийн нийтлэг зардлыг тогтоосон хэмжээгээр санхүүжүүлэх, дангаар өмчлөх хэсэгт байрлах дундын өмчид засвар хийх зорилгоор хангагч болон мэргэжлийн байгууллагын ажилтныг нэвтрүүлэх, шугам сүлжээ байрлуулах зайлшгүй арга хэмжээг хүлээн зөвшөөрөх, түрээслүүлсэн тохиолдолд үүрэг биелүүлээгүйгээс үүсэх үр дагаварт хамтран хариуцах, зөвшөөрөлгүйгээр төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, шугам сүлжээг өөрчлөхгүй байх, өмчлөх эрх шилжүүлэхийн өмнө СӨХ-д 14-өөс доошгүй хоногийн өмнө мэдэгдэж төлбөрөө бүрэн барагдуулах, 22.00-06.00 цагт амгалан тайван байдлыг алдагдуулахгүй байх, хог хаягдлыг зориулалтын бус газарт хаяхгүй байх, тагтны галын шат, нүхийг таглахгүй байх зэрэг өргөн хүрээний үүргийг тогтоож, мөн худалдан авагч шилжүүлгийн өмнөх биелэгдээгүй үүргийг магадлах үүрэгтэй гэж тусгасан.

Өмчлөгч сууц, талбайгаа түрээслэх болон хөлслөх бол дундын өмчийн ашиглалт, засвар үйлчилгээтэй холбоотой төлбөрийг хэн хариуцахыг гэрээнд тодорхой тусгах, өөрөөр заагаагүй бол гэрээ хүчинтэй хугацаанд уг төлбөрийг өмчлөгч хариуцна гэж зохицуулсан бөгөөд өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч нь барилга болон дундын өмчид хохирол учруулбал өмчлөгч хариуцан арилгана.

Мөн төлбөр төлөх үүргийг сайн дураар биелүүлээгүй бол хугацаа хэтэрсэн хоног тутам төлөөгүй төлбөрийн 0.5 хувьтай тэнцэх алданги төлөх, гурван сараас дээш хугацаанд биелүүлээгүй бол СӨХ-ны хүсэлтээр Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэх, дүрэмд заасан бол анхдагч хэрэгцээ /цахилгаан, дулаан, ус/-ээс бусад дундын өмчийг ашиглах эрхийг түр хязгаарлах, үүргээ биелүүлсэн тохиолдолд бүртгэлийг 14 хоногийн дотор устгах, мөн хүндэтгэн үзэх шалтгааныг тодорхойлсон.

Тодорхой үүргээ удаа дараа зөрчиж бичгээр сануулсаар байтал гурван сар арга хэмжээ аваагүй, эсхүл дундын зардлын төлбөрөө зургаан сарын турш төлөөгүй тохиолдолд СӨХ нь хохирлыг арилгуулах, гишүүнээс гаргуулах, өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхийг шаардахаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй байхаар тусгасан.

Долдугаар бүлэг. Сууц өмчлөгчдийн холбоо

Долдугаар бүлэгт сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүнийг үүсгэн байгуулах, сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм, сууц өмчлөгчдийн холбоог бүртгэх, сууц өмчлөгчдийн холбооны төсөв, барилгын ажлын захиалагчаас сууц өмчлөгчдийн холбоонд хүлээлгэж өгөх баримт бичиг, сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан, сууц өмчлөгчдийн холбоог татан буулгах болон хориглох зүйлийн талаар тусгасан.

Нийтийн зориулалттай нэг барилгад нэг өмчлөгчдийн холбоо байх бөгөөд зэрэгцэн орших хэд хэдэн нийтийн зориулалттай барилга дахь өмчлөгчид нэгдэн нэг сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулж болох ба нийтийн зориулалттай холимог зориулалтын барилгын талбай өмчлөгч сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн байхаар тусгасан байна.

Мөн нийтийн зориулалттай барилга хоёр буюу түүнээс дээш өмчлөгчтэй болсон тохиолдолд сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах эрх үүсэх ба үүсгэн байгуулагдсан сууц өмчлөгчдийн холбоог Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу улсын бүртгэлд бүртгэнэ.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд дараах зүйлийг заавал тусгана:

- сууц өмчлөгчдийн холбооны оноосон нэр, оршин байгаа газрын хаяг;
- сууц өмчлөгчдийн холбооны зорилго, үйл ажиллагааны чиглэл;
- сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах болон хяналтын зөвлөлийн бүтэц, бүрэлдэхүүн, тэдгээрийн бүрэн эрхийн хугацаа, эрх хэмжээ;
- сууц өмчлөгчдийн холбоо болон өмчлөгчдийн эрх, үүрэг;
- дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах журам;
- сууц өмчлөгч бүрээс дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, хөрөнгийн удирдлага, харуул хамгаалалттай холбогдсон зардлыг санхүүжүүлэхэд оролцох журам;
- сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд шаардлагатай хөрөнгө бүрдүүлэх, сан байгуулж, ажиллуулах журам;
- сууц өмчлөгчдийн холбоог өөрчлөн байгуулах журам;
- хөршийн эрхийг хүндэтгэх болон хамтын аж байдлын хэм хэмжээ;
- гэрийн тэжээвэр амьтантай өмчлөгчийн эрх, үүрэг;
- дангаар өмчлөлийн сууц, талбайг бусдад хөлслөх, түрээслүүлэх болон бусад хэлбэрээр эзэмшлээ шилжүүлэх тохиолдолд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотойгоор сууц өмчлөгчдийн холбооны өмнө өмчлөгч, эзэмшигчийн хүлээх үүрэг, хариуцлага.
- сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрмийг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэж батална.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал холбооны орлого, зарлага, өр, төлбөр, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тусгасан дараа жилийн төсвийн төслийг жил бүрийн 11 дүгээр сарын 15-ны өдрийн дотор боловсруулж, 12 дугаар сарын 05-ны өдрийн дотор бүх гишүүдийн хурлаар батлуулна.

Барилгын ажлын захиалагч сууц өмчлөгчдийн холбоонд үүсгэн байгуулагдсанаас нь хойш 30 хоногийн дотор дараах баримт бичгийг хүлээлгэж өгнө:

- ус, дулаан, холбоо, цахилгааны техникийн нөхцөл;
- ерөнхий архитекторын баталсан барилгын архитектор төлөвлөлтийн даалгавар, эх зураг;
- барилгын ерөнхий гүйцэтгэгч байгууллагатай хийсэн гэрээ, гүйцэтгэгч байгууллагын ажил, үйлчилгээ эрхлэх тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээний хуулбар /тухайн ажлыг гүйцэтгэх хүрээнд тохирсон/;
- зураг төслийн байгууллагатай хийсэн зохиогчийн хяналтын гэрээ, нэгдсэн дүгнэлт;
- зураг төсөлд хийгдсэн магадлалын ерөнхий дүгнэлт /хавсралтын хамт/;
- магадлал хийсэн тухайн барилга байгууламжийн иж бүрэн ажлын зураг төсөл;
- цахилгаан шатны магадлалын дүгнэлт;
- барилгын гүйцэтгэгч тухайн барилга байгууламжийн чанар, аюулгүй байдлыг хариуцсан талаарх баталгаа;
- захиалагч, зохиогч, гүйцэтгэгч байгууллагууд барилга байгууламжийн угсралт, тоног төхөөрөмжийн ажлын чанарыг хамтран шалгасан гүйцэтгэлийн акт;
- барилга угсралтын ажлын акт;
- дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн барилга угсралтын ажлын гүйцэтгэлийн зураг, схем, шалгасан болон ил, далд ажлын акт, тухайн эд хөрөнгийг хаана үйлдвэрлэсэн, техникийн үзүүлэлт, материалын сертификат, стандартын шаардлага хангасныг нотлох баримт;
- гадна цахилгааны түгээх шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийг цахилгаан, дулаан түгээх, цахилгаан, дулаанаар зохицуулалттай хангах тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчдэд хүлээлгэн өгсөн акт;
- барилга байгууламж, тоног төхөөрөмж, энэ хуулийн 6.1.7-д заасан шугам сүлжээг үнэ төлбөргүй шилжүүлэх тухай албан бичиг;
- барилга байгууламж, тоног төхөөрөмж, шугам сүлжээг ашиглалтад хүлээж авсан комиссын акт.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал улирал тутам холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны талаар удирдах зөвлөлийн хуралд тайлагнана. Удирдах зөвлөлийн гишүүд олонхын саналаар өөрөөр шийдвэрлээгүй бол цахим хуралдааны дэгээр тайлантай танилцаж болно.

Сууц өмчлөгчдийн холбоог дараах үндэслэлээр татан буулгана. Үүнд:

- тухайн нийтийн зориулалттай барилгын бүх сууц, талбай нэг этгээдийн өмчлөлд шилжсэн;
- нийтийн зориулалттай барилга болон бусад эд хөрөнгө бүхэлдээ, эсхүл

дийлэнх хэсэг нь устаж, гэмтсэн тохиолдолд эвдрэл, хохирлыг даатгалаар буюу бусад аргаар арилгах боломжгүй болсны улмаас өмчлөгчид холбоог татан буулгах шийдвэр гаргасан.

Нийтийн зориулалттай барилгыг барьж ашиглалтад оруулсан хүн, хуулийн этгээд, тэдгээрийн хамаарал бүхий этгээд сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулж ажиллуулах болон сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирал, бусад удирдах албан тушаалд дараах этгээд ажиллахыг хориглоно:

- нийтийн зориулалттай барилгыг барьж ашиглалтад оруулсан хүн, түүний хамаарал бүхий этгээд;

- нийтийн зориулалттай барилгыг барьж ашиглалтад оруулсан хуулийн этгээдийн удирдах, гүйцэтгэх албан тушаалтан, тэдгээрийн хамаарал бүхий этгээд.

- сууц өмчлөгчдийн холбоог энэ хуулийн 44.1-д зааснаас өөр үндэслэлээр татан буулгахыг хориглоно.

Наймдугаар бүлэг. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага

Уг бүлэгт сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага, бүх гишүүдийн хурал, хурлыг цахим хэлбэрээр явуулах, шийдвэр хүчин төгөлдөр болох талаар тусгасан.

СӨХ-ны эрх барих дээд байгууллага нь бүх гишүүдийн хурал болохыг тогтоож, дүрэм батлах, өөрчлөх, жилийн төсөв, тайлан, тэнцэл батлах, сан байгуулах ба зээл авах, санхүүгийн хөрөнгө захиран зарцуулах ба хяналт тавих, удирдах ба хяналтын зөвлөлийг сонгох, тайлан хэлэлцэх, гомдол шийдвэрлэх, холбоог өөрчлөн байгуулах, татан буулгах, ТББ-д элсэх, гарах, харуул хамгаалалт, дэвсгэр ба орчны газрын ашиглалт, арчлалт, хамгаалалт, орчны газрын зориулалтын ашиглалтад хяналт тавих, даатгалд хамруулах, мэргэжлийн байгууллага сонгох зэрэг асуудлыг зөвхөн бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэхээр заасан бөгөөд дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол хурлыг удирдах зөвлөлийн дарга даргална.

Мөн бүх гишүүдийн хуралд өмчлөгчдийн саналын эрхийг дараах байдлаар тусгажээ. Үүнд:

- өмчлөгч нь өмчилж буй сууц, талбай бүрээр саналын нэг эрхтэй оролцох,
- хэд хэдэн сууцыг нэгтгэсэн бол нэгтгэсэн сууц бүрээр саналын эрхтэй байх,
- нэг сууц, эсхүл талбай олон өмчлөгчтэй байсан ч нэг саналын эрхтэй байх,
- талбай өмчлөгч талбайн хэмжээнээс үл хамааран нэг саналын эрхтэй байх.

Бүх гишүүдийн хурал ээлжит ба ээлжит бус байх бөгөөд бүх гишүүдийн ээлжит хурлыг жилд нэгээс доошгүй удаа хийх, ээлжит бус хурлыг удирдах зөвлөл болон хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирал эсхүл гишүүдийн 3-ны 1-ээс доошгүй хувийн санаачилгаар хуралдуулах, хурлын товыг 14-өөс доошгүй хоногийн өмнө зарлаж шийдвэрийн төслийг цахимаар танилцуулах, итгэмжлэлээр төлөөлүүлэх эсхүл саналын хуудсаар урьдчилан санал өгөх боломжтойг тусгасан.

Түүнчлэн олонхын саналаар өөрөөр шийдвэрлээгүй бол бүх гишүүдийн хурлыг цахим хуралдааны дэгээр явуулж, байршлаас үл хамааран нэгэн зэрэг сонсох-ярих-санал өгөх боломжтой программ ашиглах, цахим шуудан болон холбооны хэрэгслээр мэдэгдэх, гишүүд цахимаар ирцээ бүртгүүлж оролцох үүрэгтэйг ба гишүүдийн 50-иас дээш хувь оролцсоноор хурал хүчин төгөлдөр болох, оролцсон гишүүдийн олонхын саналаар шийдвэр хүчин төгөлдөр болж, оролцоогүй буюу эсрэг санал өгсөн гишүүд хурлаас гарсан шийдвэрийг биелүүлэх үүрэгтэй.

Харин дундын өмчийн арчлалт, хамгаалалт, засвар үйлчилгээтэй холбоотой зардлыг хуваарилах асуудлыг оролцож буй гишүүдийн 3-ны 2-оос доошгүй саналаар шийдвэрлэхээр тогтоосон.

Есдүгээр бүлэг.Удирдах зөвлөл

Есдүгээр бүлэгт удирдах зөвлөл, удирдах зөвлөлийн хурал, чиг үүрэг, удирдах зөвлөлийн даргын чиг үүргийг дараах байдлаар тусгасан. Үүнд:

- Бүх гишүүдийн хурлын чөлөөт цагт СӨХ-ны эрх барих байгууллага нь орон тооны бус удирдах зөвлөл байхаар, гишүүдийг барилгад байнга оршин суудаг насанд хүрсэн өмчлөгч, эзэмшигчдээс сонгож, даргыг гишүүдийн дотроос олонхын саналаар сонгохоор тогтоосон.

- Удирдах зөвлөлийн хурал ээлжит/ээлжит бус байх бөгөөд ээлжит хурлыг улиралд нэгээс доошгүй удаа хийнэ.

- Удирдах зөвлөл гүйцэтгэх захирлыг сонгох, чөлөөлөх, түүний эрх хэмжээ, цалин урамшуулал, тайлан төлөвлөгөөг батлах, бүх гишүүдийн хурлыг зохион байгуулах, галын дүрэм, төлөвлөгөө батлах болон фасад, дундын өмчийг гэрээгээр ашиглуулах зэрэг асуудлыг хэлэлцэх чиг үүрэгтэй.

- Удирдах зөвлөлийн дарга хурлуудыг зарлах, даргалах, зөвлөлийн ажлыг зохион байгуулах, гэрээ, шийдвэрийн биелэлтэд хяналт тавих, тайлан танилцуулах, бүртгэл хөтлөх үүрэгтэй байна.

Аравдугаар бүлэг.Гүйцэтгэх захирал

Энэхүү бүлэгт гүйцэтгэх захирал, түүний чиг үүргийг дараах байдлаар тусгасан байна.

Хуулийн төслийн 54 дүгээр зүйлд бүх гишүүдийн хурлын чөлөөт цагт СӨХ-ны өдөр тутмын үйл ажиллагааг дүрэм болон удирдах зөвлөлтэй байгуулсан гэрээний хүрээнд гүйцэтгэх захирал эрхлэх бөгөөд гүйцэтгэх захирал нь удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн төрөл, садангийн бус хүн байна, мөн СӨХ-ны гишүүн бус хүнийг ч сонгож болно гэж зохицуулсан.

Мөн төслийн 55 дугаар зүйлд гүйцэтгэх захирал нь дундын өмчийн ашиглалт, засвар үйлчилгээний хөрөнгийг төвлөрүүлэх, мэргэжлийн байгууллагатай гэрээ байгуулах ба биелэлтийг хангах, дундын өмчтэй холбоотой зардлыг зөвхөн хууль, дүрэм, хурлын шийдвэрт нийцүүлэн зориулалтаар нь зарцуулах, зөрчлөөс үүдсэн хохирлыг нэхэмжлэх ба биелээгүй тохиолдолд СӨХ-ны нэрийн өмнөөс шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, дундын өмчийг түрээслүүлэх болон ашиглуулах гэрээ байгуулах, эрх бүхий байгууллагад асуудал тавих, өмчлөгчид болон барилгын бүртгэл, хувийн хэрэг хөтлөх ба ил тод байршуулах, гамшгаас хамгаалах төлөвлөгөө, тэмдэглэгээ

зохион байгуулах, гишүүдийн бүртгэл хөтөлж сууц өмчлөгчдийн эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлагыг тодорхойлсон гэрээ байгуулах зэрэг чиг үүрэгтэй байхаар зохицуулав.

Сууц өмчлөгчдийн холбоо болон сууц өмчлөгчдийн эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлагыг тодорхойлсон гэрээний загварыг хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төв байгууллага батална гэж тусгалаа.

Гүйцэтгэх захирал ажлаас чөлөөлөгдсөн тохиолдолд тамга тэмдэг, бичиг баримтыг 3 хоногт хүлээлгэн өгч, 7 хоногт ажил хүлээлцэх, үүрэгтэй байх бөгөөд бүх гишүүдийн хурлын чөлөөт цагт СӨХ-ны өдөр тутмын үйл ажиллагааг дүрэм болон удирдах зөвлөлтэй байгуулсан гэрээний хүрээнд гүйцэтгэх захирал эрхлэнэ гэж тусгав.

Арван нэгдүгээр бүлэг.Хангагч болон мэргэжлийн байгууллага

Энэхүү 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 талаар тусгасан.

СӨХ дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн “арчлах, хамгаалах, засвар, үйлчилгээ, хөрөнгийн удирдлага”-ыг гэрээгээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлж болох ба гэрээнд заасан үүргийг гүйцэтгэх чадавхтай хүний нөөц, техник, тоног төхөөрөмжтэй мэргэжлийн байгууллагыг нээлттэй сонгон шалгаруулалтаар сонгож, гэрээ байгуулна. Тус гэрээний үргэлжлэх хугацаа 3 жилээс илүүгүй байх бөгөөд 3 хүртэл жилээр сунгаж болох ба бүх гишүүдийн хурлаар гэрээг цуцалж болно. Энэ тохиолдолд мэдэгдэл хүрснээс хойш 3 сарын дараа гэрээг цуцална гэж тусгасан байна.

Харин инженерийн шугам сүлжээний засвар, арчлалтын үйлчилгээг хангагч байгууллага үзүүлж, СӨХ түүнтэй гэрээ байгуулахаар мэргэжлийн байгууллагын чиг үүргээс ялгамжтай тусгалаа.

Хангагч болон мэргэжлийн байгууллага дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ. Үүнд:

- үзүүлсэн үйлчилгээний төлбөрийг тухай бүр сууц өмчлөгчдийн холбооноос гэрээнд заасны дагуу гаргуулах;
- цэвэр, бохир ус, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбооны зэрэг үйлчилгээг хэрэглэгч хүртэл хариуцах;
- дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн хэвийн ажиллагаанд байнгын хяналт тавьж, хэвийн ажиллагааг хангах үүднээс сууц өмчлөгчдийн холбоотой хамтран жилд хоёроос доошгүй удаа урьдчилан сэргийлэх үзлэг явуулж, дүгнэлт гарган шаардлагатай арга хэмжээ авах ажлыг зохион байгуулах;
- инженерийн гадна шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээг тогтоосон хугацаанд хийж, ашиглалтын хэвийн үйл ажиллагааг хангах;
- цэвэр, бохир ус, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбоо зэрэг үйлчилгээтэй холбоотой мэдээллийн үнэн, зөвийг хариуцах;

- үзүүлсэн үйлчилгээний баталгаа, аюулгүй байдлыг хангах;
- хууль тогтоомж, дүрэм, гэрээнд заасан бусад чиг үүргийн хэрэгжүүлнэ.

Арван хоёрдугаар бүлэг.Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд тавих хяналт

Уг бүлэгт хяналтын зөвлөл, сум, дүүргийн Засаг даргаас тавих хяналтын тэдгээрийн чиг үүргийг тусгасан.

Хяналтын зөвлөл нь өмчлөгчдийг төлөөлж СӨХ-ны үйл ажиллагаа, тайлан зэрэгт хяналт тавих ба зөрчлийг арилгуулах, шаардлагатай бол дансыг түр хаах, шүүхэд хандах, бүх гишүүдийн хуралд тайлагнах, баримт бичгийн нууцыг хадгалах чиг үүргийг тодорхойлсон.

Тус зөвлөл нь СӨХ-нд хамрагдсан барилгын тооноос хамаарч гурваас доошгүй хүний бүрэлдэхүүнтэй, орон тооны бус байх бөгөөд зөвлөлийн гишүүдийн олонх оролцсоноор хурлын ирц бүрдэх ба хуралд оролцсон гишүүдийн олонхын саналаар шийдвэр хүчин төгөлдөр болно.

Харин сум, дүүргийн Засаг дарга нийтийн зориулалттай барилгад холбогдох бодлого, хууль эрх зүйн өөрчлөлтүүдийн талаарх мэдээллийг өмчлөгчдөд хүргэх, хэрэгжүүлэхэд зөвлөмж, туслалцаа үзүүлэх, тэдгээрт холбогдох судалгаа, шинжилгээ хийх, шийдвэр гаргахад хэрэглэх зорилгоор сууц өмчлөгчдийн холбооноос мэдээлэл солилцох, судалгаанд татан оролцуулах зэргээр хяналтыг хэрэгжүүлэхээр тусгасалаа.

Арван гуравдугаар бүлэг.Нийтийн зориулалттай нийтийн орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сан

Энэхүү 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 тайлангийн талаар тусгасан.

Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх хөрөнгийн эх үүсвэр бүрдүүлэх “засвар, арчлалтын сан”-г аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын дэргэд байгуулж, уг сан нь аймаг, нийслэлийн төсвийн бүрэлдэхүүн хэсэг байхаар, сангийн хөрөнгийн удирдлагыг нээлттэй сонгон шалгаруулалтаар сонгосон хөрөнгийн удирдлагын компани хэрэгжүүлэх, хэрэгжилтэд аймаг, нийслэлийн Засаг дарга, төсөв хоорондын харилцаанд ерөнхий аудитор хяналт тавих зохицуулалтыг тусгасан.

Сангийн хөрөнгөөр хийх их засварын хуваарийг жил бүрийн 02 сарын 01-ний дотор иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын санал, СӨХ-ны хүсэлтийг үндэслэн хөрөнгийн удирдлагын компани баталж, зарцуулалт ба хяналтын журмыг санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төв байгууллага батлахаар тус тус тусгалаа.

Мөн сангийн хөрөнгө нь дараах хөрөнгийн эх үүсвэрээс бүрдэнэ:

- төсвийн хөрөнгө,

- хөрөнгө оруулалтын орлого,
- хандив тусламж,
- банкны хүү гэх мэт.

Сангийн хөрөнгийг удирдахад хараат бус, ил тод, зохистой, үр ашигтай, хариуцлагатай байх, ашиг сонирхлын зөрчлөөс зайлсхийх, мэдээллийг нийтэд хүртээмжтэй мэдээлэх, эрсдэлийг зохистой удирдах, улс төрийн үйл ажиллагаанд ашиглахгүй байх зэрэг зарчмыг баримтална.

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

Уг бүлэгт улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг, аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх дэмжлэгийн талаар дараах байдлаар тусгасан байна. Үүнд:

- Их засвар, шинэчлэл хийх зардлыг барилгын хяналт хариуцсан байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс нэг удаа санхүүжүүлж болно;

- Их засварт зориулан СӨХ-д орон нутгийн төсвөөс хөнгөлөлттэй зээл олгож болох ба тус зээлийн журмыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал батална гэж заасан.

Аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс сууц өмчлөгчдийн холбоонд дараах хэлбэрээр дэмжлэг үзүүлэхээр тусгав. Үүнд:

- энэ хууль, холбогдох бусад хууль тогтоомжийн талаар тогтмол сургалт зохион байгуулах;

- хэд хэдэн сууц өмчлөгчдийн холбоонд хамаарч буй орчны газрын тохижилт, үйлчилгээг хамтран хариуцах талаарх сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх, үүрэг, хариуцлагыг гэрээнд нарийвчлан тусгаж, хэрэгжүүлэхэд нь дэмжлэг үзүүлэх, хяналт тавих;

- дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засварт орон нутгийн төсвөөс зээл олгох, хөрөнгө оруулалт хийх хэмжээг тогтоох;

- нийтийн зориулалттай барилгын зориулалт, төлөвлөлт, инженерийн шугам сүлжээ, үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөхөд тавих шаардлагыг тогтоох;

- хууль тогтоомж, Засгийн газрын тогтоол, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас шийдвэрлэсэн бусад хэлбэр.

Арван тавдугаар бүлэг.Бусад зүйл.

Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага болон хууль хүчин төгөлдөр болох талаар энэхүү бүлэгт тусгасан.

Хууль зөрчсөн албан тушаалтны үйлдэл гэмт хэргийн шинжгүй бол Төрийн албаны тухай хуульд зааснаар, хүн, хуулийн этгээдэд Эрүүгийн хууль, эсхүл Зөрчлийн тухай хуульд зааснаар тус тус хариуцлага хүлээлгэхээр тусгав.

---oOo---