



**МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ ЗҮЙ,
ДОТООД ХЭРГИЙН САЙД**

Засгийн газрын V байр, Б.Ширэндэвийн гудамж 8/4,
Чингэлтэй дүүрэг, Улаанбаатар хот, 15160

Утас/Факс: (976-51) 26 75 33.

Цахим шуудан: info@mojha.gov.mn,

Цахим хуудас: www.mojha.gov.mn

2026.02.06 № 11685
танай _____-ны № _____-т

Санал авах тухай

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.6 дахь заалт, 20 дугаар зүйлийн 20.1, 20.3 дахь хэсэгт тус тус заасны дагуу 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 төсөлд санал авахаар хүргүүлэв.

Хуулийн төслийг судлан үзэж, саналаа ирүүлнэ үү.

Хавсралт:

- 1.Үзэл баримтлал;
- 2.Товч танилцуулга;
- 3.Дэлгэрэнгүй танилцуулга;
- 4.Хуулийн төсөл;
- 5.Дагалдуулан боловсруулсан хуулийн төслүүд.
- 6.Холбогдох судалгааг агуулсан QR код.



Б.ЭНХБАЯР

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 тохилго 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-----

ТОВЧ ТАНИЛЦУУЛГА

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

Нэг.Хуулийн төслийн ерөнхий агуулга, зохицуулах харилцаа, хуулийн төсөлд тусгасан зарчмын шинжтэй зохицуулалтын талаар:

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 боловсруулсан.

Манай улсад жилээс жилд ашиглалтад орсон нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн тоо нэмэгдэж, 2020 онд 15639, 2021 онд 17478 болж, өмнөх оноос 11.7 хувиар өссөн, 2022 онд 23201 болж, өмнөх оноос 32.7 хувиар өссөн, 2023 онд 19196 болж 17.3 хувиар буурсан бол 2024 онд 19790 болж 3.1 хувиар өссөн байна.

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.

Ийнхүү СӨХ жилээс жилд нэмэгдэж, тухайлбал, 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.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 харъяалагдаж байна.²

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.³

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.⁴ 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

¹ Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын мэдээлэл 2025 он.

² Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газрын мэдээлэл 2025 он.

³ Шүүхийн ерөнхий зөвлөлийн мэдээлэл 2025 он.

⁴ Мөн түүнд.

чөлөөлүүлэх тухай шаардлага бүхий нэхэмжлэл эдгээр хэргийн дийлэнх хувийг эзэлж байна.⁵

Түүнчлэн Улсын Их Хурлаас 2003 онд баталсан хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа 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 2023 онд хийгдсэн судалгаа, практикт бий болсон нийтлэг нөхцөл байдлаас үзэхэд, тус хуулийн зохицуулалтыг зайлшгүй шинэчилж, өөрчлөх шаардлагатай гэж дүгнэсэн байна.⁶

Дээрх хууль нь 21 зүйлтэй бол шинэчлэн найруулсан Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийн төсөл нь 15 бүлэгтэй байх бөгөөд төсөлд дараах асуудлыг зохицуулахаар тусгасан. 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;

⁵Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ. 2023 он

⁶Хуулийн төслийн үзэл баримтлалд хуулийн төслийг боловсруулах хууль зүйн үндэслэл, практик шаардлагыг тодорхой дурдсан болно.

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.

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.

Хоёр.Тухайн харилцааг урьд нь хууль, эрх зүйн бусад актаар зохицуулж ирсэн байдал:

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. 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.

Гурав.Хуулийн төслийг боловсруулахтай холбогдуулан хууль санаачлагчаас авч хэрэгжүүлсэн арга хэмжээ:

1.Хууль зүй, дотоод хэргийн сайдын 2024 оны 01 дүгээр сарын 24-ний өдрийн А/18 дугаар 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.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийг 2024 онд өргөн мэдүүлж, Монгол Улсын Их Хурлын чуулганы хуралдааны дэгийн тухай хуулийн 32 дугаар зүйлийн 32.4 дэх хэсэгт "Өмнөх Улсын Их Хурлын бүрэн эрхийн хугацаанд хэлэлцэж батлаагүй хууль, тогтоолын төслийг хууль санаачлагчид нь буцаасанд тооцно" гэж заасны дагуу хуулийн төслийг буцаасан.

2.Хууль зүй, дотоод хэргийн сайдын 2026 оны 01 дүгээр сарын 20-ны өдрийн А/19 дүгээр 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 шинэчлэн байгуулсан.

Дөрөв.Хуулийн төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлсэн дүн:

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

Мөн хуулийн төслийн талаар Хууль тогтоомжийн тухай хуульд заасны дагуу холбогдох байгууллагуудаас санал авах, хэлэлцүүлэг зохион байгуулах, цахим хуудсанд байршуулж санал авах зэрэг дараах арга хэмжээг авсан. Үүнд:

1.Нийслэлийн 8 дүүрэгт Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийн төслийг танилцуулж, олон нийтээс санал авах нээлттэй хэлэлцүүлгийг зохион байгуулсан;

2.Хуулийн төсөлд санал авахаар нийт 50 гаруй байгууллагад албан бичиг хүргүүлсэн;

3.Иргэд, байгууллагаас нийт 200 гаруй санал ирүүлснийг судалж, холбогдох саналыг хуулийн төсөлд тусгасан.

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 ба тус хэлэлцүүлэгт Шүүхийн ерөнхий зөвлөл, Засгийн газрын Хэрэг эрхлэх газар, Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам, Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газар, Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар, Цагдаагийн ерөнхий газар, Баянгол, Чингэлтэй, Сүхбаатар, Хан-Уул, Сонгинохайрхан дүүргийн Улсын бүртгэлийн хэлтэс, Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, Барилгын хөгжлийн төвийн ОСНАА болон "Соёлтой өнгөлөг хотын шийдэл" ТББ, Монголын Сууц өмчлөгчдийн холбоодын дээд зөвлөл, Монголын Үндэсний худалдаа аж үйлдвэрийн танхим, Нээлттэй нийгэм форум, "Барилгачин" СӨХ, "Багатойруу 1" СӨХ, "Вивасити" ААН-ын СӨХ зэрэг нийт 20 гаруй төрийн болон төрийн бус байгууллага, иргэд, СӨХ-уудын төлөөлөл оролцож, хуулийн төслийн талаар асуулт асууж, саналаа илэрхийлсэн.

Тав.Гадаад орны туршлага, бусад судалгаа, шинжилгээний тайлан, дүгнэлтийн талаар:

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээний хүрээнд тус хуулиар зохицуулж байгаа асуудлыг бусад улс, орнуудад хэрхэн зохицуулж байгаа талаар судалж Оросын Холбооны Улс, Гүрж, Узбекистан, Америкийн Нэгдсэн Улс, Холбооны бүгд найрамдах Герман, Солонгос, Турк зэрэг улс орны Иргэний хууль, Сууц өмчлөгчдийн тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжоос СӨХ-ны эрх зүйн байдал, үйл ажиллагааны чиглэл, эрх үүрэг, сууц өмчлөгчийн эрх үүрэг болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай зохицуулалтыг тухайлан авч үзсэн.

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. 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.

-----oOo-----

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, <http://s://downloads.1212.mn/Construction%202020...df>

² Үндэсний статистикийн хорооны 2022 оны мэдээ, <http://s://downloads.1212.mn/Construction%2022...IX.mn...df>

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 зөрчигдэх 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", "апартамент" 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 "апартамент" 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. Апартаментийн 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. Апартамент 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", "апартамент"-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/en_mobile/viewer.do?hseq=54564&view=art&seq=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 бүрдүүлээ. 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---

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

**НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ БАРИЛГЫН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН
ЭД ХӨРӨНГИЙН УДИРДЛАГЫН ТУХАЙ
/Шинэчилсэн найруулга/**

БҮТЦИЙН ТОВЬЁОГ

НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ: НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ: ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГӨ

ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ: НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ БАРИЛГЫН ДЭВСГЭР БОЛОН ОРЧНЫ
ГАЗАР

ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ: НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ БАРИЛГЫН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД
ХӨРӨНГИЙГ ӨМЧЛӨХ, ЭЗЭМШИХ, АШИГЛАХ

ТАВДУГААР БҮЛЭГ: ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ЗАСВАР, ҮЙЛЧИЛГЭЭ,
ТЭДГЭЭРИЙН ЗАРДЛЫГ ХУВААРИЛАХ

ЗУРГАДУГААР БҮЛЭГ: ӨМЧЛӨГЧ, ТҮҮНИЙ ЭРХ, ҮҮРЭГ, ХҮЛЭЭХ ХАРИУЦЛАГА

ДОЛДУГААР БҮЛЭГ: СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБОО

НАЙМДУГААР БҮЛЭГ: СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ БАРИХ ДЭЭД БАЙГУУЛЛАГА

ЕСДҮГЭЭР БҮЛЭГ: УДИРДАХ ЗӨВЛӨЛ

АРАВДУГААР БҮЛЭГ: ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРАЛ

АРВАН НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ: ХАНГАГЧ БОЛОН МЭРГЭЖЛИЙН БАЙГУУЛЛАГА

АРВАН ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ: СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНД ТАВИХ
ХЯНАЛТ

АРВАН ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ: НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ НИЙТИЙН ОРОН СУУЦНЫ
БАРИЛГЫН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ЗАСВАР, АРЧЛАЛТЫН САН

АРВАН ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ: УЛС, ОРОН НУТГИЙН ТӨСВӨӨС ҮЗҮҮЛЭХ ДЭМЖЛЭГ БОЛОН
АЙМАГ, НИЙСЛЭЛ, СУМ, ДҮҮРГЭЭС ҮЗҮҮЛЭХ БУСАД ДЭМЖЛЭГ

АРВАН ТАВДУГААР БҮЛЭГ: БУСАД

НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

1 дүгээр зүйл.Хуулийн зорилт

1.1.Энэ хуулийн зорилт нь нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, засвар, арчлалт, хөрөнгийн удирдлагыг зохистойгоор хэрэгжүүлэх эрх зүйн үндсийг тодорхойлж, иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах болон өмчлөх эрхийг хамгаалахад оршино.

2 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын хууль тогтоомж

2.1.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын хууль тогтоомж нь Иргэний хууль¹, Газрын тухай хууль², Барилгын тухай хууль³, Орон сууцны тухай хууль⁴, Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль,⁵ Эрчим хүчний тухай,⁶ энэ хууль болон тэдгээртэй нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ.

3 дугаар зүйл.Хуулийн үйлчлэх хүрээ

3.1.Энэ хууль нь нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, засвар, арчлалт, хөрөнгийн удирдлага болон сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаатай холбоотой харилцаанд үйлчилнэ.

3.2.Түрээслээд өмчлүүлэх төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд баригдсан нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, засвар, арчлалт, хөрөнгийн удирдлага болон сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаатай холбоотой харилцааг энэ хуулиар зохицуулна.

3.3.Энэ хууль дараах харилцаанд үйлчлэхгүй:

3.3.1.нийтийн зориулалттай барилгыг ашиглалтад оруулахаас өмнө үүссэн;

3.3.2.барилга байгууламжийг ашиглалтад зүгшрүүлэх, тохируулах хугацаанд барилгын захиалагч, гүйцэтгэгч, зураг төсөл зохиогч, зөвлөх үйлчилгээ үзүүлэгч болон барилгын үйл ажиллагаанд оролцогч бусад этгээдийн тухайн барилгын

¹Иргэний хууль "Төрийн мэдээлэл" сэтгүүлийн 2002 оны 07 дугаарт нийтлэгдсэн.

²Газрын тухай хууль "Төрийн мэдээлэл" сэтгүүлийн 2002 оны 27 дугаарт нийтлэгдсэн.

³Барилгын тухай хууль "Төрийн мэдээлэл" сэтгүүлийн 2016 оны 09 дугаарт нийтлэгдсэн.

⁴Орон сууцны тухай хууль "Төрийн мэдээлэл" сэтгүүлийн 1999 оны 21 дугаарт нийтлэгдсэн.

⁵Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль "Төрийн мэдээлэл" сэтгүүлийн 2011 оны 21 дугаарт нийтлэгдсэн.

⁶Эрчим хүчний тухай хууль "Төрийн мэдээлэл" сэтгүүлийн 2001 оны 21 дугаарт нийтлэгдсэн.

хийц, бүтээц, эдлэхүүн, тоног төхөөрөмж, цэвэр, бохир ус, уур, хий, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбооны ашиглалтын хэвийн нөхцөлийг хангахтай холбогдон үүссэн;

3.3.3.нийтийн зориулалттай барилга бүхэлдээ нэг этгээдийн дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйл болсон.

4 дүгээр зүйл.Хуулийн нэр томьёоны тодорхойлолт

4.1.Энэ хуульд хэрэглэсэн дараах нэр томьёог доор дурдсан утгаар ойлгоно.

4.1.1."нийтийн зориулалттай барилга" гэж дангаар өмчлөх нэгж талбайнаас бүрдсэн, дундаа хамтран өмчлөх дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө бүхий дараах барилгыг ойлгоно:

4.1.1.а.хүн амьдрах, аж төрөхөд зориулагдсан нийтийн болон амины орон сууцны зориулалттай барилга;

4.1.1.б.аж ахуй, үйлдвэрлэл, худалдаа, үйлчилгээний буюу орон сууцны бус зориулалттай барилга;

4.1.1.в.хүн амьдрах, аж төрөх болон аж ахуй, үйлдвэрлэл, худалдаа, үйлчилгээ эрхлэх зориулалтыг хослуулсан холимог зориулалттай барилга.

4.1.2."нийтийн зориулалттай амины орон сууцны барилга" гэж энэ хуулийн 4.1.1-д заасан шинж бүхий хүн амьдрах, аж төрөхөд зориулагдсан гурав хүртэлх тооны дангаар өмчлөгчтэй амины орон сууцны барилгыг;

4.1.3."нийтийн зориулалттай нийтийн орон сууцны барилга" гэж энэ хуулийн 4.1.1-д заасан шинж бүхийхүн амьдрах, аж төрөхөд зориулагдсан амины орон сууцнаас бусад барилгыг;

4.1.4."нийтийн зориулалттай орон сууцны бус барилга" гэж энэ хуулийн 4.1.1-д заасан шинж бүхий аж ахуй, үйлдвэрлэл, худалдаа, үйлчилгээний зориулалттай барилгыг;

4.1.5."нийтийн зориулалттай холимог зориулалтын барилга" гэж энэ хуулийн 4.1.1-д заасан шинж бүхий аж ахуй, үйлдвэрлэл, худалдаа, үйлчилгээний талбайг агуулсан нийтийн зориулалттай нийтийн болон амины орон сууцны барилга.

4.1.6."сууц" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга дахь хүн амьдрах, аж төрөхөд зориулагдсан орон зайг;

4.1.7."өмчлөгч" гэж нийтийн зориулалттай барилга дахь сууц, талбайг бусад этгээдийн хууль буюу гэрээгээр олгогдсон эрхийг зөрчихгүйгээр хуулиар тогтоосон хэмжээ, хязгаарын дотор өөрийн үзэмжээр чөлөөтэй эзэмшиж, ашиглаж, захиран зарцуулах, аливаа халдлагаас хамгаалах эрх бүхий хүн, хуулийн этгээдийг;

4.1.8."түрээслээд өмчлөх эрхтэй сууц эзэмшигч" гэж түрээсийн төлбөрийг тодорхой хугацаанд төлснөөр өмчлөлдөө шилжүүлэн авах нөхцөлтэй гэрээгээр сууц эзэмшиж байгаа хүнийг;

4.1.9. "өмчлөгчид ногдох хэсэг" гэж нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, арчлалт, хөрөнгийн удирдлага, сууц өмчлөгчдийн холбоог санхүүжүүлэхэд тухайн өмчлөгчийн оролцох хувь, хэмжээг;

4.1.10. "сууц өмчлөгчдийн холбоо" гэж нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн барилгын ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, засвар, арчлалт, хөрөнгийн удирдлагыг хариуцах, заавал гишүүнчлэлтэй хуулийн этгээдийг;

4.1.11. "хангагч байгууллага" гэж Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 3.1.14, Эрчим хүчний тухай хуулийн 3.1.16-т заасан хуулийн этгээдийг;

4.1.12. "мэргэжлийн байгууллага" гэж нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагатай холбоотой үйлчилгээг сууц өмчлөгчдийн холбоотой байгуулсан гэрээний үндсэн дээр хуулийн дагуу эрхлэх эрх бүхий хуулийн этгээдийг;

4.1.13. "оршин суугчдын дүрэм" гэж нэг сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүнчлэл бүхий өмчлөгчид зэрэгцэн оршин суух хэрэгцээ, шаардлагын хүрээнд бусдын эрх, ашиг сонирхлыг зөрчихгүйгээр эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах эрхээ хэрэгжүүлэх зорилгоор сууц өмчлөгчдийн холбоогоор дамжуулан хамтран баталсан заавал дагаж мөрдөх хэм хэмжээг.

5 дугаар зүйл. Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, засвар, арчлалт, хөрөнгийн удирдлагад баримтлах зарчим

5.1. Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, засвар, арчлалт, хөрөнгийн удирдлагад дараах зарчмыг баримтална:

5.1.1. өмчлөгчийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хамгаалах;

5.1.2. сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн тэгш оролцоог хангаж, ардчилсан удирдлага, хамтын хяналттай байх;

5.1.3. үйл ажиллагаа нь ил тод, нээлттэй байх;

5.1.4. сууц өмчлөгчдийн холбоо шилэн данстай байх;

5.1.5. дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үнэ цэнийг алдагдуулахгүй, эдийн засгийн үр өгөөжийг урт хугацаанд хадгалах.

ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГӨ

6 дугаар зүйл. Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө

6.1.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараах эд хөрөнгө хамаарна:

6.1.1.орон сууцны байшингийн гадна болон даацын хана, багана;

6.1.2.доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;

6.1.3.цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил;

6.1.4.техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө;

6.1.5.сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж;

6.1.6.орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, салхижуулалтын болон хог зайлуулах хоолой;

6.1.7.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;

6.1.8.нийтийн зориулалттай барилгын дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, автомашины зогсоол зэрэг тэдгээртэй адилтгах бусад байгууламж;

6.1.9.нийтийн зориулалттай барилгын оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, автомашины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж;

6.1.10.сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж үйл ажиллагаа явуулах өрөө;

6.1.11.дангаар өмчлөлд хамаарахгүй бусад эд хөрөнгө.

6.2.Нийтийн зориулалттай амины орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн зүйлд энэ зүйлийн 6.1.8-6.1.11 дэх заалт хамаарна.

6.3.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө нь дангаар өмчлөх хэсгийн дотор байрласан тохиолдолд энэ зүйлийн 6.1 дэх хэсэг нэгэн адил хамаарна.

7 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх

7.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, засвар, арчлалт, хөрөнгийн удирдлагыг төлөвлөн хэрэгжүүлэхэд ашиглах зорилгоор энэ хуулийн 6.1-д заасан нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх бөгөөд энэхүү бүртгэлийг өмчлөгчдөд нээлттэй байх нөхцөлийг хангана.

7.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоо энэ хуулийн 6.1-д заасан дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн⁷ 14.4-т заасан санхүүгийн тайлангийн хөрөнгө хэсэгт хуульд заасны дагуу бүртгэнэ.

⁷ Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хууль "Төрийн мэдээлэл" сэтгүүлийн 2015 оны 27 дугаарт нийтлэгдсэн.

ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ БАРИЛГЫН ДЭВСГЭР БОЛОН ОРЧНЫ ГАЗАР

8 дугаар зүйл. Нийтийн зориулалттай барилгын дэвсгэр болон орчны газар

8.1. Нийтийн зориулалттай барилгын дэвсгэр газар гэж тухайн орон сууцны байшингийн доорх газрыг ойлгоно.

8.2. Нийтийн зориулалттай барилгын орчны газар (цаашид "орчны газар" гэх) нь ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, автомашины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий энэ хуулийн 4.1.7-д заасан өмчлөгчдийн дундаа хязгаартайгаар хамтран эзэмшиж, ашиглах газар байна.

8.3. Энэ хуулийн 8.1, 8.2-т заасан нийтийн зориулалттай барилгын дэвсгэр болон орчны газрыг өмчлөгчид дундаа хязгаартайгаар хамтран эзэмшиж, ашиглахтай холбоотой харилцааг Газрын тухай хуулийн 44¹ дүгээр зүйлд заасны дагуу зохицуулна.

9 дүгээр зүйл. Орчны газрын төлөвлөлт

9.1. Орчны газрын хашаа, хайс, хашлага, зүлэг, мод, бут, сөөг, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний болон автомашины зам, орц, гарц, автомашины зогсоол тэдгээртэй адилтгах байгууламжийн төлөвлөлт, барилгажилтын норм, дүрмийг барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

10 дугаар зүйл. Орчны газрын хашаа, хайс, хашлага, хяналтын камер

10.1. Орчны газарт энэ хуулийн 10.2-т зааснаас бусад тохиолдолд хашаа, хайс барихыг хориглоно.

10.2. Орчны газарт дараах тохиолдолд хашаа, хайс барьж болно:

10.2.1. мод, бутаар барих;

10.2.2. биеийн тамир, спортын болон хүүхдийн тоглоомын талбайн аюулгүй байдлыг хангах.

10.3. Орчны газар дээрх ил автомашины зогсоол нь автомашины зогсоолын ухаалаг хаалттай байх бөгөөд авто замын хашлага дараах шаардлагыг хангасан байна:

10.3.1. хүн болон авто замын хөдөлгөөнд саад учруулахгүй байх;

10.3.2. авто замын үзэгдэх орчныг хязгаарлахгүй байх;

10.3.3.гал түймэр унтраах, цагдаа, эмнэлэг болон бусад тусгай зориулалтын тээврийн хэрэгсэл саадгүй нэвтрэх боломжтой байх;

10.3.4.хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний зорчих зам, хөдөлгөөний харагдах орчныг хязгаарлахгүй байх;

10.3.5.хүний биед гэмтэл, бэртэл учруулахгүй хийцтэй байх;

10.3.6.хүний эрүүл мэндэд аюул учруулахуйц материалаар хийгдээгүй байх;

10.3.7.хурц ирмэг, өнцөггүй байх.

10.4.Оршин суугчдын аюулгүй байдлыг хангах, гэмт хэрэг, зөрчлөөс урьдчилан сэргийлэх зорилгоор орчны газар хяналтын камертай байна.

10.5.Энэ хуулийн 10.4-т заасны дагуу хяналтын камер суурилуулах, ашиглахад нутаг дэвсгэр хариуцсан цагдаагийн байгууллага мэргэжил, арга зүйн туслалцаа үзүүлнэ.

10.6.Энэ хуулийн 10.4-т заасан хяналтын камерын дуу, дүрсний мэдээллийг цуглуулах, хадгалах, ашиглах боломжтой дүрс бичлэгийн техник, хэрэгсэл нь Монгол Улсын холбогдох стандартын шаардлагыг хангасан байна.

10.7. Энэ зүйлийн 10.4-д заасан үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхдээ Хүний хувийн мэдээлэл хамгаалах тухай хуулийг⁸ баримтална.

11 дүгээр зүйл.Хориглох зүйл

11.1.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.

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

11.3.Орчны газарт барилга байгууламж барихыг хориглоно.

11.4.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

⁸ Хүний хувийн мэдээлэл хамгаалах тухай хууль "Төрийн мэдээлэл" сэтгүүлийн 2022 оны 07 дугаарт нийтлэгдсэн.

12 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх

12.1.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчилнө.

12.2.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг энэ хуулийн 13.1-д заасныг зөрчиж нэг сууц өмчлөгч болон бусад иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөлд шилжүүлэхийг хориглоно.

12.3.Өмчлөгчид нь нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөхдөө инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээ эрхэлж буй мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд саад учруулахыг хориглоно.

13 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран эзэмших, ашиглах

13.1.Энэ хуульд өөрөөр заагаагүй бол нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг зөвхөн өмчлөгчид хамтран эзэмшиж, ашиглана.

13.2.Өмчлөгчид нь нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран эзэмших, ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэхдээ инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээ эрхэлж буй хангагч болон мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд саад учруулахыг хориглоно.

14 дүгээр зүйл.Улсын болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар бий болсон эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт

14.1.Улсын болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар нийтийн зориулалттай орон сууцны болон холимог зориулалтын барилга, тэдгээрийн орчны газарт бий болсон эд хөрөнгийг тухайн барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд энэ хуулийн 7 дугаар зүйлд заасны дагуу бүртгэнэ.

14.2.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр нийтийн зориулаалттай орон сууцны болон холимог зориулалтын барилга, тэдгээрийн орчны газарт бий болсон эд хөрөнгийг тухайн нийтийн зориулалттай орон сууцны болон холимог зориулалтын барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд бүртгэнэ.

14.3.Энэ зүйлийн 14.1, 14.2-т заасан эх үүсвэрээр бий болсон эд хөрөнгө нь тухайн нийтийн зориулалттай орон сууцны болон холимог зориулалтын барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөөс салгаж болохуйц бөгөөд холбогдох гэрээгээр өмчлөгч этгээд нь өөр этгээд байхаар заасан бол төрийн болон аймаг, нийслэлийн өмчийн харилцааны асуудал хариуцсан байгууллага тухайн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах гэрээг холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоотой байгуулна.

14.4.Энэ хуулийн 14.3-т заасан гэрээний үлгэрчилсэн загварыг төрийн өмчийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага батална.

14.5.Энэ хуулийн 14.1, 14.2-т заасан эд хөрөнгийг ашиглалтад оруулахад гүйцэтгэгч, захиалагч хамтарсан үзлэг хийж, илэрсэн зөрчлийг гүйцэтгэгч этгээдээр арилгуулах бөгөөд зөрчлийг арилгаагүй тохиолдолд тухайн эд хөрөнгийг ашиглалтад оруулахыг хориглоно.

15 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулах

15.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх, ашиг олох зорилгоор сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрийг үндэслэн тухайн эд хөрөнгийг хүн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулж болно.

15.2.Энэ хуулийн 15.1-д заасан тохиолдолд нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн зүйлсийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг тухайн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах хүн, хуулийн этгээдэд хуваарилах, төлүүлэхтэй холбоотой асуудлыг гэрээгээр зохицуулна.

15.3.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг түрээслэгч, эзэмшигч, ашиглагч оршин суугч, иргэдийн тав тухыг алдагдуулах, хууль тогтоомж, дүрэм, журам, норм, стандарт шаардлагыг зөрчихийг хориглоно.

15.4.Энэ хуулийн 15.1-д заасан эд хөрөнгөд техникийн өрөө, таслах хаалт бүхий инженерийн шугам, сүлжээ бүхий хонгил хамаарахгүй.

15.5.Техникийн өрөөг хангагч байгууллагад үнэ төлбөргүй ашиглуулна.

15.6.Энэ хуулийн 15.5-д заасан тохиолдолд ил тод, нээлттэй, үл ялгаварлах зарчмыг баримталж, аливаа нэг этгээдэд давуу эрх олгохыг хориглоно.

15.7.Энэ хуулийн 15.1, 15.5-д заасны дагуу дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмшигч, ашиглагч нь бусдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хүндэтгэн холбогдох хууль тогтоомж, дүрэм, журам, норм, стандарт шаардлагын дагуу ашиглана.

16 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай барилга дахь сууц өмчлөгчдийн холбооны өрөө

16.1.Нийтийн зориулалттай барилга сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж, үйл ажиллагаа явуулахад зориулсан өрөөтэй байна.

16.2.Энэ хуулийн 16.1-д заасан өрөө 40 хавтгай дөрвөлжин метрээс багагүй ашигтай талбайтай байна.

16.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл өөрөөр шийдвэрлээгүй бол энэ хуулийн 16.1-д заасан өрөөнд сууц өмчлөгчдийн холбооноос өөр хүн, хуулийн этгээд байрлаж, үйл ажиллагаа явуулахгүй.

16.4.Барилгын ажлын захиалагч, зураг төсөл зохиогч, гүйцэтгэгч энэ хуулийн 16.1-д заасан өрөөг нийтийн зориулалттай барилгын доод болон дээврийн хонгилд төлөвлөх, байгуулахыг хориглоно.

17 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай барилгын цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ

17.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нийтийн зориулалттай барилгын цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээний талаар дараах шаардлагыг хангана:

17.1.1.цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээнд эрх бүхий байгууллагаас баталсан норм, дүрэм, үндэсний болон хотын стандарт шаардлагыг дагаж мөрдөх;

17.1.2.цахилгаан шатны аюулгүй, найдвартай ажиллагаа, цэвэрлэгээ, үйлчилгээг хариуцах;

17.1.3.цахилгаан шатны засвар, үйлчилгээг гэрээний дагуу мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх;

17.1.4.ашиглалтын хугацаа дууссан, ашиглах боломжгүй цахилгаан шатыг ашиглахгүй байх, аюул, ослоос сэргийлэх, хамгаалах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх;

17.1.5.хууль тогтоомж, стандарт шаардлагад заасан бусад.

18 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн галын аюулгүй байдлыг хангах

18.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн галын аюулгүй байдлын талаар дараах шаардлагыг хангана:

18.1.1.хууль тогтоомж, галын аюулгүй байдлын норм, нормативын баримт бичигт заасан шаардлагыг биелүүлэх;

18.1.2.орон сууцны байшинд гал түймрээс хамгаалах тоног төхөөрөмж, бодис, материал суурилуулж, цаг тухайд нь техникийн үйлчилгээ хийн, ашиглалтын бэлэн байдлыг бүрэн хангах;

18.1.3.орц бүрийг гал түймэр унтраах анхан шатны багаж, хэрэгслээр хангаж, ажилтнаа сургаж, дадлагажуулсан байх;

18.1.4.орон сууцны байшинд гал түймрээс хамгаалах тоног төхөөрөмж суурилуулах, цахилгааны эх үүсвэрийн шугам сүлжээг шинэчлэхдээ эрх бүхий хуулийн этгээдээр галын аюулгүй байдлын магадлал хийлгэсэн зураг төслийг баримтлах;

18.1.5.ажилчдыг гал түймрээс урьдчилан сэргийлэх, авран хамгаалах, гал түймэр унтраах арга ажиллагаанд сургах, мэдлэгийг нь дээшлүүлэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх;

18.1.6.галын аюулгүй байдлын дүрэм, гал түймэр унтраах шуурхай төлөвлөгөөг баталж, хэрэгжилтийг зохион байгуулах;

18.1.7.барилга байгууламж бүр нь галын аюулгүй байдал, гал түймрээс хамгаалах тоног төхөөрөмжийн техникийн үйлчилгээ, хяналтын бүртгэлтэй байх;

18.1.8.гал түймэр гарсан тохиолдолд оршин суугчдын аюулгүй байдлыг хангахуйц, гал түймрийг бага хохиролтойгоор унтраах бэлтгэл ажлыг зохион байгуулах;

18.1.9.хууль тогтоомж, стандарт шаардлагад заасан бусад.

19 дүгээр зүйл.Гадна орчны тохижилт, ашиглалт

19.1.Нийтийн зориулалттай барилга нь Барилгын тухай хууль, холбогдох дүрэм, журам, стандарт шаардлагын дагуу хийгдсэн ногоон байгууламж, автозам, авто зогсоол, явган хүний зам, орц, гарц, оршин суугчдын амрах болон хүүхдийн тоглоомын талбай, хогийн цэг, гэрэлтүүлэг зэрэг гадна орчны тохижилттой байна.

19.2.Энэ хуулийн 19.1-д заасан гадна орчны тохижилтыг нийт оршин суугчид болон өмчлөгчид тэгш эрхтэйгээр ашиглах боломжоор хангагдсан байх бөгөөд тэдгээрийн арчлалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээг сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцна.

19.3.Орчны газарт гадна орчны тохижилт хийхдээ инженерийн шугам сүлжээнд засвар, үйлчилгээ хийхэд саад учруулахгүй байхаар төлөвлөнө.

19.4.Хангагч болон мэргэжлийн байгууллага нь нийтийн зориулалттай барилгын доорх болон орчны газрыг дайран өнгөрсөн инженерийн шугам, сүлжээнд засвар, үйлчилгээ хийсэн бол гадна орчны тохижилтыг засвар, үйлчилгээ хийхээс өмнөх байдалд нь оруулах үүрэгтэй.

19.5.Сууц өмчлөгчдийн холбоо осол, гэмтлээс урьдчилан сэргийлэх зорилгоор 14 хоног тутам үзлэг, шалгалт хийж, өмчлөгчид мэдээлэх, осол, гэмтэл гарч болзошгүй тохиолдолд нэн даруй арга хэмжээ авна.

19.6.Сууц өмчлөгчдийн холбоо авто зогсоолын анхны төлөвлөлтийг өөрчлөхийг хориглоно.

19.7.Сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаас шийдвэрлэсэн тохиолдолд ил зогсоолын тодорхой хэсгийг, эсхүл оршин суугчид байршуулах идэвхтэй бус цагаар нийтийн авто зогсоолын үйлчилгээний зориулалтаар ашиглаж, орлого олж болох бөгөөд бүртгэлтэй тээврийн хэрэгслээс бусад тээврийн хэрэгсэл байршуулсны төлбөрийг тухайн этгээд төлнө.

19.8.Энэ хуулийн 19.7-д заасан төлбөрийн хэмжээг сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно.

19.9.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол бүртгэлтэй тээврийн хэрэгслээс бусад тохиолдолд нийтийн зориулалттай барилгын ил авто зогсоолд тээврийн хэрэгслээ 3 болон түүнээс дээш хоног зөвшөөрөлгүй байрлуулахыг хориглоно.

19.10.Энэ хуулийн 19.7 болон 19.9-д заасныг зөрчсөн бол сууц өмчлөгчдийн холбоо тухайн тээврийн хэрэгслийг зохих журмын дагуу зөөж, шилжүүлэх арга хэмжээ авч болно.

20 дугаар зүйл.Хүүхдийн тоглоомын талбай

20.1.Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга нь тухайн оршин суугчдын болон хүүхдийн тооноос хамаарсан зохист хэмжээ бүхий хүүхдийн тоглоомын талбайтай байна.

20.2.Хүүхдийн тоглоомын талбайд тавигдах тоглоомын төхөөрөмж, хэрэгсэл, талбайд ашиглагдах бусад эд зүйл нь хүүхдэд аюулгүй, Монгол Улсын холбогдох стандарт шаардлагыг хангасан байна.

20.3.Хүүхдийн тоглоомын талбайг орон сууцны хороолол, хотхоны орчны газарт, дулаан, гэрэлтэй орчинд байгуулна. Тоглоомын талбай нь тээврийн хэрэгслийн зам, аюултай бусад байгууламжуудаас хол байршиж, хүүхдүүдийг тоглох үед эргэн тойронд аюулгүй байдал хангагдсан байхаар төлөвлөгдсөн байна.

21 дүгээр зүйл.Хог хаягдал цуглуулах цэг

22.1.Нийтийн зориулалттай барилга ахуйн хог хаягдлыг хадгалах, тээвэрлэх хогийн цэгтэй байна.

22.2.Хогийн цэг хог тээвэрлэх орц, гарцтай байх бөгөөд хог тээвэрлэх тээврийн хэрэгсэл чөлөөтэй зорчих нөхцөлийг бүрдүүлсэн байна.

22.3.Хогийн цэг төлөвлөх, байгуулах, цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, хамгаалалтыг хариуцан гүйцэтгэхдээ хууль тогтоомж, стандарт шаардлагыг дагаж мөрдөнө.

22.4.Хогийн сав дараах шаардлагыг хангасан байна:

22.4.1.галд тэсвэртэй, бат бөх материалаар хийгдсэн байх;

22.4.2.хурц ирмэг, өнцөггүй байх;

22.4.3.цаасан, дахивар болон бусад хог хаях зориулалтыг заасан стандарт шаардлагыг мэдээлэх тэмдэгтэй байх;

22.4.4.хог хаягдлыг ангилах, цуглуулах, ачих технологид нийцсэн байх.

22.4.5.хууль тогтоомж, үндэсний болон хотын стандарт шаардлагад нийцсэн байх.

22.5.Нийтийн зориулалттай барилга, тэдгээрийн орчны газрын хог хаягдал, цас, мөсний цэвэрлэгээг сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцна.

23 дугаар зүйл.Гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх

23.1.Өмчлөгч нийтийн зориулалттай нийтийн орон сууцны барилгад гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээхтэй холбоотой асуудлыг Гэрийн тэжээвэр амьтны тухай хуулиар нарийвчлан зохицуулна. Гэрийн тэжээвэр амьтнаас өөр төрлийн амьтан тэжээхийг хориглоно.

24 дүгээр зүйл.Нийтийн зориулалттай барилгын гадна тал /фасад/-ын хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх

24.1.Нийтийн зориулалттай барилгын гадна тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх асуудлыг аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектор шийдвэрлэнэ.

24.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нийтийн зориулалттай барилгын гадна тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх саналаа уг байшин байршиж байгаа аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитекторт хүргүүлж болно.

24.3.Аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектор энэ хуулийн 23.2-т заасан саналыг хүлээн аваад үндэсний уран барилгын өв уламжлал орчин үеийн хотын хөгжлийн нийтлэг жишгийг харгалзан 30 хоногийн дотор хариу өгнө.

24.4.Энэ зүйл нийтийн зориулалттай амины орон сууцны барилга хамаарахгүй.

25 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөх

25.1.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн дараах эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөхийг хориглоно:

25.1.1.гадна хана, даацын хана, багана;

25.1.2.доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;

25.1.3.орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой.

25.2.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн дараах үндсэн бүтээц, хийцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, зориулалтыг өөрчлөхийг хориглоно:

25.2.1.цахилгаан болон явган хүний шат, шатны хонгил;

25.2.2.халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт хүртэл, цахилгаан оролтын самбар хүртэл, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ, газардуулгын байгууламж;

25.2.3.орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, сууц хоорондын талбай, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө.

25.3.Дараах нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн зориулалтыг өөрчлөхийг хориглоно:

25.3.1.нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө болон техникийн өрөө;

25.3.2.сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж;

25.3.3.ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, автомашины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж.

25.4.Энэ зүйл нийтийн зориулалттай амины орон сууцны барилга хамаарахгүй.

ТАВДУГААР БҮЛЭГ
ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ЗАСВАР, ҮЙЛЧИЛГЭЭ, ТЭДГЭЭРИЙН
ЗАРДЛЫГ ХУВААРИЛАХ

26 дугаар зүйл Нийтийн зориулалттай барилгын засвар, үйлчилгээ

26.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, хөрөнгийн удирдлага, орчны газар, зам, талбайн тохижилтын ажлыг тогтмол хийж, холбогдох зардлыг өмчлөгчид хариуцна.

26.2.Энэ хуулийн 26.1-д заасан ажлыг сууц өмчлөгчдийн холбоо өөрөө, эсхүл эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагаар гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлж болно.

26.3.Инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид эвдрэл, гэмтэл гарсан тухай бүр оршин суугч нь эрх бүхий хангагч болон мэргэжлийн байгууллагад нэн даруй мэдэгдэн, засвар, үйлчилгээ хийх хүнийг саадгүй нэвтрүүлж, түүнд шаардлагатай туслалцаа үзүүлэх үүрэгтэй.

26.4.Оршин суугч эзгүй үед ус алдах, гал гарах зэргээр бусад оршин суугчдын аюулгүй байдал, эд хөрөнгөд хохирол учруулахуйц эвдрэл, гэмтэл гарсан тохиолдолд тухайн сууц, автомашинд нэвтрэн орж эвдрэл, гэмтлийг арилгаж, эзгүй байсан оршин суугчийн эд хөрөнгийг хамгаалах арга хэмжээг сууц өмчлөгчдийн холбоо авч болно. Энэ тохиолдолд Хувь хүний мэдээлэл хамгаалах тухай хууль болон холбогдох хуулийг дагаж мөрдөж, хөндлөнгийн гэрч оршин суугчдын төлөөллийг оролцуулж, дуу-дүрсний бичлэгээр баримтжуулах бөгөөд боломжтой бол цагдаагийн алба хаагчийг байлцуулна.

26.5.Энэ хуулийн 26.1, 26.4-т заасан үйл ажиллагааг явуулахдаа орчны зам, талбайн хөдөлгөөнийг хааж, бусдад саад учруулахыг хориглоно.

26.6.Засвар, үйлчилгээ хийх үед нийтийн зориулалттай барилгын ус, дулаан, цахилгаан хангамжийг таслах шаардлага гарсан тохиолдолд сууц өмчлөгчдийн холбоо буюу өмчлөгч, оршин суугчдын захиалга, хүсэлтийг үндэслэн эрх бүхий хангагч болон мэргэжлийн байгууллага таслалт, холболтыг даруй хийж, гүйцэтгэлд нь хяналт тавих бөгөөд энэ тухай оршин суугчдад урьдчилан мэдэгдэнэ.

26.7.Нийтийн зориулалттай барилга болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд учирсан хохирол, гэмтэл /цэвэр, бохир ус, халаалт, хэрэглээний халуун усны шугам, тоног төхөөрөмж хагарч, гэмтэх зэрэг/-ийг арилгах талаар гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүйгээс учирсан хохирлыг тухайн гэрээт хангагч болон мэргэжлийн байгууллага хариуцна.

27 дугаар зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлын хэмжээ

27.1.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд шаардлагатай, нэг гишүүний сар бүр төлөх төлбөрийн хэмжээг энэ хуулийн 27.3-т заасан аргачлалыг баримтлан

сууц өмчлөгчдийн холбооны захиргааны урсгал зардлыг оролцуулан сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно.

27.2.Энэ зүйлийн 27.1-д заасан төлбөр нь дараах үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх зорилготой байна:

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

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

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

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

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

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

27.2.7.хуульд заасан бусад.

27.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооноос дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчлалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээнд зарцуулах зардлын доод хэмжээг тооцох аргачлалыг барилга, орон сууцны асуудал эрхэлсэн болон санхүүгийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран батална.

27.4.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг дараах тохиолдолд доор дурдсан өмчлөгчдөөр бусад өмчлөгчдөөс илүү өндөр хэмжээгээр төлүүлж болох бөгөөд ийнхүү төлөх хэмжээг бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно:

27.4.1.дундын өмчлөлийн зарим эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээ нь тодорхой сууц өмчлөгчийн ашиг сонирхолд бусдынхаас илүү нийцэж байгаа бол;

27.4.2.дангаар өмчлөлийн зүйлд хууль тогтоомжид нийцүүлэн үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа бол.

27.5.Энэ хуулийн 27.2.5-д заасан хуримтлалын хөрөнгийг тухай бүр сууц өмчлөгчдийн холбоо нь нэгдсэн санд хуримтлуулах бөгөөд хөрөнгийг байршуулах,

зарцуулах, тайлагнахтай холбоотой журмыг сууц өмчлөгчдийн холбооны оршин суугчдын дүрэмдээ тодорхой тусгасан байна.

27.6.Нийтийн зориулалттай холимог зориулалтын барилгын үйлчилгээний талбайн хувьд орон сууцны өмчлөгчдөд зориулсан хэсгийн холбогдох зардлыг хасаж, үйл ажиллагаатай холбоотойгоор илүү ашиглаж байгаа дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн хэмжээгээр ялгамжтай байдлаар төлбөрийн хэмжээг тогтоож болно.

28 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн төлбөр, зардлыг төлөх

28.1.Өмчлөгч дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон энэ хуулийн 27.1-д заасан төлбөрийг сууц өмчлөгчдийн холбоонд төлнө.

28.2.Өмчлөгч өөрийн өмчлөлд байгаа сууц, талбайд оногдох хэсгийн халаалт, халуун, цэвэр, бохир ус, ариутгал, хог, цахилгаан, холбоо болон бусад ашиглалтын төлбөрийг хангагч байгууллагад төлнө.

28.3.Сууц өмчлөгчдийн холбоо энэ хуулийн 27.1-д заасан төлбөрийг мөн хуулийн 28.2-т заасан төлбөртэй хамтатган төлүүлэхээр үүсгэн байгуулагдсанаас хойш 30 хоногийн дотор хангагч байгууллагатай гэрээ байгуулж болно.

28.4.Цахилгаан болон явган хүний 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 өмчлөгчдийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо уг зардлыг тухайн нийтийн зориулалттай барилгын нийт сууц болон талбайн тоонд хуваана.

28.5.Дээвэр, доод хонгил, халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт хүртэл, цахилгаан оролтын самбар хүртэл, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ, газардуулгын байгууламж, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай ус хадгалах байгууламж, машины ил зогсоол, тэдгээртэй адилтгах бусад байгууламж бүхий дундын өмчлөлийн зүйлсийн засвар үйлчилгээ, даатгал болон холбогдох бусад зайлшгүй зардлыг санхүүжүүлэхэд өмчлөгчийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо өмчлөгчийн дангаар өмчлөх талбайг, тухайн барилгын дангаар өмчлөх өмчлөлд байгаа нийт талбайд харьцуулан гаргана.

29 дүгээр зүйл.Дундын ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийг төлөх

29.1.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын ашиглалтын талбайн эрчим хүчний төлбөрийг энэ хуулийн 28.4-т заасан хэмжээгээр хуваарилж, өмчлөгчид нь сууц өмчлөгчдийн холбоонд төлнө.

29.2.Энэ хуулийн 29.1-д заасан төлбөрийн хэмжээг нийтийн зориулалттай орон сууцны бус барилгаас бусад барилгад Эрчим хүчний зохицуулах хорооноос баталсан айл өрхөд борлуулах тарифаар тооцно.

30 дугаар зүйл.Хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг төлөх

30.1.Нийтийн зориулалттай барилгын хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, засвар үйлчилгээний зардлыг тухайн зогсоолын өмчлөгч нь сууц өмчлөгчдийн холбоонд, цахилгаан, дулааны зардлыг хангагч байгууллагад төлнө.

30.2.Энэ хуулийн 30.1-д заасан авто зогсоолын цэвэрлэгээ, засвар, үйлчилгээний төлбөрийн хэмжээг ашиглалт, үйлчилгээний зардлын хэмжээг үндэслэн сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно.

ЗУРГАДУГААР БҮЛЭГ ӨМЧЛӨГЧ, ТҮҮНИЙ ЭРХ, ҮҮРЭГ, ХҮЛЭЭХ ХАРИУЦЛАГА

31 дүгээр зүйл.Өмчлөгч

31.1.Өмчлөгч тухайн нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг хариуцсан сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн байна.

31.2.Түрээслээд өмчлөх эрхтэй сууц эзэмшигч нь сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн байна.

31.3.Нийтийн зориулалттай барилгад төрийн болон орон нутгийн өмчийн сууц байгаа бол өмчлөгчийн эрх бүхий байгууллагаас томилсон төлөөлөгч сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн байна.

31.4.Сууц өмчлөгчдийн холбоо энэ хуулийн 31.1-31.3-т заасан этгээдтэй холбооны гишүүний эдлэх эрх, хүлээх үүрэг, хариуцлагыг тусгасан гэрээ байгуулна.

31.5.Энэ хуулийн 31.4-т заасан гэрээний загварыг хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

32 дугаар зүйл.Өмчлөгчийн эрх

32.1.Өмчлөгч дараах эрхтэй:

32.1.1.хууль болон бусад этгээдийн эрхийг зөрчихгүйгээр өөрийн дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлээ эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах;

32.1.2.дундын өмчлөлийн зүйлсийг хуульд заасны дагуу болон сууц өмчлөгчдийн холбооноос тогтоосон журам, зориулалтын дагуу ашиглах;

32.1.3.дундын өмчлөлийн зүйлсийг ашиглах, захиран зарцуулахад өөрт оногдох хэсгээр саналын эрхтэй оролцох;

32.1.4.дундын өмчлөлийн зүйлд учирч болох гэм хорыг арилгах арга хэмжээг шаардлагатай тохиолдолд бусад өмчлөгчийн зөвшөөрөлгүйгээр авах, гарсан зардлаа нөхөн төлүүлэхээр шаардах;

32.1.5.сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хуралд саналын эрхтэй оролцох, сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын тогтоол, тэмдэглэл, энэ хуулиар нээлттэй байршуулах тайлан, мэдээ, бүртгэлтэй танилцах, үнэн, зөв эсэхийг хянах;

32.1.6.засвар, үйлчилгээний хөлс, зардал үндэслэлтэй эсэхийг холбогдох байгууллагад тавьж шийдвэрлүүлэх;

32.1.7.хуульд заасан бусад эрх.

33 дугаар зүйл.Өмчлөгчийн үүрэг

33.1.Өмчлөгч дараах үүрэгтэй:

33.1.1.хууль, сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрмийг сахин биелүүлэх;

33.1.2.дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлээ эзэмшиж, ашиглаж, хадгалж хамгаалахдаа бусад өмчлөгчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчихгүй байх, дундын өмчлөлийн зүйлсийг зохистой ашиглах;

33.1.3.дангаар өмчлөлийн зүйлд засвар, өөрчлөлт, шинэчлэл хийхдээ хууль тогтоомж, норм, стандарт шаардлагыг сахин биелүүлэх, бусад өмчлөгчдийн хууль ёсны эрх, ашиг сонирхлыг зөрчихгүй байх;

33.1.4.дундын өмчлөлийн зүйлсийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд энэ хуульд заасны дагуу тогтоосон хэмжээгээр оролцох;

33.1.5.дангаар өмчлөх хэсэгт нь байгаа дундын өмчлөлийн зүйлсийн хэвийн байдлыг хангах, засвар үйлчилгээ хийх зорилгоор эрх бүхий хангагч болон мэргэжлийн байгууллагын ажилтан нэвтрэн орохыг зөвшөөрөх;

33.1.6.холбоо, хангамжийн шугам сүлжээг байрлуулахтай холбогдсон зайлшгүй арга хэмжээг хүлээн зөвшөөрөх;

33.1.7.дангаар өмчлөлийн зүйлийг бусад этгээдийн ашиглалтад шилжүүлсэн тохиолдолд тухайн этгээд хууль, сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд заасан үүргийг биелүүлээгүйгээс үүсэх үүргийг хамтран хариуцах;

33.1.8.энэ хуулийн 33.1.5, 33.1.6-д заасан үүргээ биелүүлээгүйгээс бусдад учруулсан гэм хорыг арилгах;

33.1.9.сууц өмчлөгчдийн холбооны шийдвэрийг биелүүлэх;

33.1.10.өөрийн өмчлөлд байгаа сууц, талбайн доторх засвар, үйлчилгээний бүх зардлыг хариуцахаас гадна хангагч болон мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээний төлбөрийг төлөх;

33.1.11.гэр бүлийн гишүүд, түүнчлэн өөрийнх нь сууц, талбайг эзэмшиж байгаа этгээд бусад өмчлөгчдийн өмчлөлийн зүйл болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд учруулсан хохирлыг хариуцан арилгах;

33.1.12.сууц, талбайгаа бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулж байгаа бол эзэмшигч, ашиглагчийн гүйцэтгээгүй үүргийг гүйцэтгэх;

33.1.13.сууц, талбайнхаа зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр өөрчлөхгүй байх;

33.1.14.өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэх бол 14-өөс доошгүй хоногийн өмнө сууц өмчлөгчдийн холбоонд мэдэгдэж, хуулиар тогтоосон бүх төлбөр, хураамжийг бүрэн төлж барагдуулсан байх;

33.1.15.шөнийн цагаар бусад оршин суугчдын амгалан тайван байдлыг алдагдуулахгүй байх;

Тайлбар: -"Шөнийн цаг" гэдэгт тухайн өдрийн 22.00 цагаас дараа өдрийн 06.00 цаг хүртэлх хугацааг ойлгоно.

33.1.16.хөг хаягдлыг зориулалтын бус газарт хаяхгүй байх;

33.1.17.тагтны галын хамгаалалтын шат, нүхийг таглахгүй, байнга ашиглах боломжтой байлгах;

33.1.18.хуульд заасан бусад.

33.2.Сууц, талбайг худалдан авагч нь тухайн сууц, талбайг өөрийн өмчлөлдөө шилжүүлэхээс өмнө уг сууц, талбайтай холбоотой биелэгдээгүй үүрэг байгаа эсэхийг худалдагч болон сууц өмчлөгчдийн холбоо, хангагч байгууллагаас магадлах үүрэгтэй бөгөөд уг үүргийг биелүүлээгүйгээс үүсэх үр дагаврыг өөрөө бүрэн хариуцна.

33.3.Өмчлөгч нь энэ зүйлд заасан дангаар өмчлөлийн болон дундын өмчлөлийн зүйлсийг зохистой ашиглах үүргийг өөрийн гэр бүлийн гишүүд, хамт амьдарч байгаа бусад этгээд, хуулийн этгээд бол тухайн талбайд ажиллаж байгаа ажилтнуудад сахиулах үүрэгтэй.

34 дүгээр зүйл.Өмчлөгч сууц, талбайгаа түрээслэх, хөлслөх тохиолдолд үүсэх эрх, үүрэг

34.1.Өмчлөгч нь өөрийн өмчлөлийн сууц, талбайгаа бусдад түрээслэх, хөлслөх бол дундын өмчлөлийн зүйлсийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон төлбөрийг өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгчийн хэн нь хариуцан төлөхийг холбогдох гэрээнд тодорхой тусгана.

34.2.Энэ хуулийн 34.1-д заасан түрээслэх, хөлслөх гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол дундын өмчлөлийн зүйлсийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээ болон хангагч болон мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээтэй холбогдсон төлбөрийг гэрээ хүчин төгөлдөр үйлчлэх хугацаанд өмчлөгч төлнө.

35 дугаар зүйл.Хариуцлага

35.1.Өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч нийтийн зориулалттай барилга, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг хариуцан арилгана.

35.2.Өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч энэ хуулийн 27.1, 27.2, 30.1, 35.1-д заасан үүргээ хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр сайн дураар биелүүлээгүй бол хугацаа хэтэрсэн хоног тутам төлөөгүй төлбөрийн 0.5 хувьтай тэнцэх алданги төлнө.

35.3.Өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч энэ хуулийн 27.1, 27.2, 30.1, 35.1-д заасан үүргээ гурван сараас дээш хугацаанд хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбооны хүсэлтийн дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэнэ.

Тайлбар: -Энэ хэсэгт заасан гурван сарын хугацааг тоолохдоо тухайн этгээд хүндэтгэн үзэх шалтгаантай байсан хугацааг хасаж тоолно.

35.4.Өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч энэ хуулийн 27.1, 27.2, 30.1, 35.1-д заасан үүргээ хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр гурван сараас дээш хугацаанд биелүүлээгүй бөгөөд Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд заасан бол анхдагч хэрэгцээ болох цахилгаан, дулаан, уснаас бусад дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглах эрхийг үүргээ биелүүлэх хүртэл хугацаагаар хязгаарлаж болно.

35.4.Өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч энэ хуулийн 27.1, 27.2, 30.1, 35.1-д заасан үүргээ биелүүлсэн бол тухайн сууц өмчлөгчдийн холбоо, эсхүл өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгчийн хүсэлт, холбогдох нотлох баримтыг үндэслэн Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэсэн мэдээллийг 14 хоногийн дотор устгана.

35.5.Энэ хуулийн 35.2, 35.3-т заасан хүндэтгэн үзэх шалтгаанд дараах тохиолдол хамаарна:

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

35.5.2.энэ хуулийн 35.5.1-д заасан эмч, эмнэлгийн байгууллагын гаргасан магадалгаагаар эмнэлэгт хэвтэн эмчлүүлж байгаа өвчтөнийг асарсан;

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

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

35.5.5.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/.

36 дугаар зүйл.Шүүхэд нэхэмжлэл гаргах

36.1.Өмчлөгч энэ хуулийн 33.1.2, 33.1.3, 33.1.7-д заасан үүргээ удаа дараа зөрчиж, бичгээр сануулсаар байтал уг зөрчлийг таслан зогсоож, арга хэмжээ аваагүй

гурван сар өнгөрсөн, эсхүл энэ хуулийн 33.1.4-т заасан төлбөр төлөх үүргээ зургаан сарын турш биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбоо учирсан хохирлыг арилгуулах, сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүнээс гаргуулах, сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхийг сууц өмчлөгчдийн холбоо шаардах эрхтэй.

ДОЛДУГААР БҮЛЭГ СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБОО

37 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбоо

37.1. Нийтийн зориулалттай нэг орон сууцны барилгад нэг өмчлөгчдийн холбоо байх бөгөөд зэрэгцэн орших хэд хэдэн нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга дахь өмчлөгчид нэгдэн нэг сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулж болно.

37.2. Нийтийн зориулалттай холимог зориулалтын барилгын талбай өмчлөгч энэ хуулийн 37.1-д заасан сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн байна.

37.3. Хуульд өөрөөр заагаагүй бол сууц өмчлөгчдийн холбоо гишүүдийн хүлээх үүргийг, гишүүд сууц өмчлөгчдийн холбооны хүлээх үүргийг хариуцахгүй.

37.4. Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь тогтоосон журмын дагуу үйлдсэн тэмдэг, хэвлэмэл хуудас хэрэглэх бөгөөд банканд харилцах данстай байна.

37.5. Сууц өмчлөгчдийн холбоо үйл ажиллагаандаа хууль тогтоомж, стандарт шаардлагыг дагаж мөрдөнө.

37.6. Нийслэл Улаанбаатар хотод үйл ажиллагаа явуулж байгаа сууц өмчлөгчдийн холбоо иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангах зорилгоор эрх бүхий байгууллагаас баталсан хотын стандарт шаардлагыг дагаж мөрдөнө.

38 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах

38.1. Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга хоёр буюу түүнээс дээш өмчлөгчтэй болсон тохиолдолд сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах эрх үүснэ.

38.2. Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурлыг тухайн нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг ашиглалтад оруулснаас хойш 60 хоногийн дотор өмчлөгчдийн санаачилгаар хуралдуулна.

38.3. Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурлыг энэ хуулийн 38.2-т заасан хугацаанд багтаан хуралдуулаагүй тохиолдолд харьяалах нутаг дэвсгэрийн сум, дүүргийн Засаг дарга үүсгэн байгуулах хурлыг 30 хоногийн дотор зарлан хуралдуулна.

38.4. Нийт өмчлөгчдийн 50-иас дээш хувь нь оролцсоноор сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурал хүчин төгөлдөр болно.

Тайлбар: -Энэ хэсэгт заасан "нийт өмчлөгч" гэдэгт сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурал хуралдах үед тухайн нийтийн зориулалттай сууц, талбай өмчлөх эрх нь хуулийн дагуу үүссэн байсан нийт хүн, хуулийн этгээдийг ойлгоно.

38.5.Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурлын шийдвэрт хурлын тэргүүлэгчид гарын үсэг зурна.

39 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм

39.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд дараах зүйлийг заавал тусгана:

39.1.1.сууц өмчлөгчдийн холбооны оноосон нэр, оршин байгаа газрын хаяг;

39.1.2.сууц өмчлөгчдийн холбооны зорилго, үйл ажиллагааны чиглэл;

39.1.3.сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах болон хяналтын зөвлөлийн бүтэц, бүрэлдэхүүн, тэдгээрийн бүрэн эрхийн хугацаа, эрх хэмжээ;

39.1.4.сууц өмчлөгчдийн холбоо болон өмчлөгчдийн эрх, үүрэг;

39.1.5.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах журам;

39.1.6.сууц өмчлөгч бүрээс дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, хөрөнгийн удирдлага, харуул хамгаалалттай холбогдсон зардлыг санхүүжүүлэхэд оролцох журам;

39.1.7.сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд шаардлагатай хөрөнгө бүрдүүлэх, сан байгуулж, ажиллуулах журам;

39.1.8.сууц өмчлөгчдийн холбоог өөрчлөн байгуулах журам;

39.1.9.хөршийн эрхийг хүндэтгэх болон хамтын аж байдлын хэм хэмжээ;

39.1.10.гэрийн тэжээвэр амьтантай өмчлөгчийн эрх, үүрэг;

39.1.11.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.

39.2.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрмийг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэж батална.

40 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог бүртгэх

40.1.Энэ хуульд заасны дагуу үүсгэн байгуулагдсан сууц өмчлөгчдийн холбоог Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу улсын бүртгэлд бүртгэнэ.

41 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны төсөв

41.1.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.

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

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

42.1.1.ус, дулаан, холбоо, цахилгааны техникийн нөхцөл;

42.1.2.ерөнхий архитекторын баталсан барилгын архитектор төлөвлөлтийн даалгавар, эх зураг;

42.1.3.барилгын ерөнхий гүйцэтгэгч байгууллагатай хийсэн гэрээ, гүйцэтгэгч байгууллагын ажил, үйлчилгээ эрхлэх тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээний хуулбар /тухайн ажлыг гүйцэтгэх хүрээнд тохирсон/;

42.1.4.зураг төслийн байгууллагатай хийсэн зохиогчийн хяналтын гэрээ, нэгдсэн дүгнэлт;

42.1.5.зураг төсөлд хийгдсэн магадлалын ерөнхий дүгнэлт /хавсралтын хамт/;

42.1.6.магадлал хийсэн тухайн барилга байгууламжийн иж бүрэн ажлын зураг төсөл,

42.1.7.цахилгаан шатны магадлалын дүгнэлт;

42.1.8.барилгын гүйцэтгэгч тухайн барилга байгууламжийн чанар, аюулгүй байдлыг хариуцсан талаарх баталгаа;

42.1.9.захиалагч, зохиогч, гүйцэтгэгч байгууллагууд барилга байгууламжийн угсралт, тоног төхөөрөмжийн ажлын чанарыг хамтран шалгасан гүйцэтгэлийн акт;

42.1.10.барилга угсралтын ажлын акт;

42.1.11.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;

42.1.12.гадна цахилгааны түгээх шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийг цахилгаан, дулаан түгээх, цахилгаан, дулаанаар зохицуулалттай хангах тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчдэд хүлээлгэн өгсөн акт;

42.1.13.барилга байгууламж, тоног төхөөрөмж, энэ хуулийн 6.1.7-д заасан шугам сүлжээг үнэ төлбөргүй шилжүүлэх тухай албан бичиг;

42.1.14.барилга байгууламж, тоног төхөөрөмж, шугам сүлжээг ашиглалтад хүлээж авсан комиссын акт

43 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан

43.1.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.

43.2.Гүйцэтгэх захирал энэ хуулийн 43.1-д заасан тайланг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцүүлж, тайланг батлуулна.

43.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн тайланг Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу гаргах бөгөөд санхүүгийн тайлан нь Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 14.4-т заасан бүрэлдэхүүн хэсэгтэй байна.

43.4.Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн тайлангийн үнэн, зөвийг гүйцэтгэх захирал хариуцна. Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн тайланд хоёр жилд нэгээс доошгүй удаа аудитын байгууллагаар аудит хийлгэж, дүгнэлт гарснаас нь хойш 14 хоногийн дотор бүх гишүүдийн хуралд танилцуулна.

43.5.Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан, энэ хуулийн 43.4-т заасан аудитын дүгнэлт гарснаас нь хойш 14 хоногийн дотор гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулна.

43.6.Энэ хуулийн 43.5-д заасан цахим хуудсанд тавигдах нийтлэг стандарт шаардлага, агуулга, ажиллуулах журмыг цахим хөгжил, харилцаа холбооны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

43.7.Гүйцэтгэх захирал бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлаас тогтоосон эрхээ хэтрүүлэх буюу урвуулан ашиглах зэрэг үйл ажиллагаанаас холбоонд хохирол учруулсан бол уг хохирлыг өөрөө бүрэн хариуцна.

44 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог татан буулгах

44.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо дараах үндэслэлээр татан буугдана:

44.1.1.тухайн нийтийн зориулалттай барилгын бүх сууц, талбай нэг этгээдийн өмчлөлд шилжсэн;

44.1.2.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.

45 дугаар зүйл.Хориглох зүйл

45.1.Нийтийн зориулалттай барилгыг барьж ашиглалтад оруулсан хүн, хуулийн этгээд, тэдгээрийн хамаарал бүхий этгээд сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулж ажиллуулахыг хориглоно.

45.2.Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирал, бусад удирдах албан тушаалд дараах этгээд ажиллахыг хориглоно:

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

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

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

НАЙМДУГААР БҮЛЭГ СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ БАРИХ ДЭЭД БАЙГУУЛЛАГА

46 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага

46.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага нь бүх гишүүдийн хурал байна.

46.2.Дараах асуудлыг зөвхөн сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэж шийдвэрлэнэ:

46.2.1.сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;

46.2.2.сууц өмчлөгчдийн холбооны жилийн төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэж батлах, нийтийн зориулалттай барилгын хэвийн ажиллагааг хангах зорилгоор сан байгуулах, зээл авах;

46.2.3.сууц өмчлөгчдийн холбооны сан болон зээлийн хөрөнгийг захиран зарцуулах, хяналт тавих;

46.2.4.удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг сууц өмчлөгчдөөс сонгож, тайланг нь хэлэлцэх, тэдний үйл ажиллагаатай холбогдсон гомдлыг хянан шийдвэрлэх;

46.2.5.сууц өмчлөгчдийн холбоог өөрчлөн байгуулах, татан буулгах;

46.2.6.сууц өмчлөгчдийн холбоог төрийн бус байгууллагад элсүүлэх, гишүүнээс гаргах;

46.2.7.харуул хамгаалалтын асуудал;

46.2.8.дэвсгэр болон орчны газрын ашиглалт, арчлалт, хамгаалалтын асуудал,

46.2.9.орчны газрыг зориулалтаар нь ашиглаж байгаа байдалд хяналт тавих;

46.2.10.гамшиг, аюул, ослоос урьдчилан сэргийлэх зорилгоор нийтийн зориулалттай барилга, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг даатгалд хамруулах;

46.2.11.мэргэжлийн байгууллагыг сонгох;

46.2.12.оршин суугчдын дүрэм батлах;

46.2.13.хууль, дүрэмд заасан бусад асуудал.

46.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол бүх гишүүдийн хурлыг удирдах зөвлөлийн дарга даргална.

47 дугаар зүйл.Бүх гишүүдийн хурал

47.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурал ээлжит болон ээлжит бус байна.

47.2.Өмчлөгч нь өмчилж буй сууц, талбай бүрийн тоогоор саналын нэг эрхтэй бүх гишүүдийн хуралд оролцоно.

47.3.Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын хэд хэдэн сууцыг нэгтгэн нэг сууц болгон өөрчилсөн өмчлөгч нь нэгтгэсэн сууц бүрийн тоогоор саналын нэг эрхтэй байна.

47.4.Нэг сууцыг хэдэн хүн өмчилж байгаагаас үл хамааран саналын нэг эрхтэй байна.

47.5.Талбай өмчлөгч нь өмчилж байгаа талбайн хэмжээнээс үл хамааран саналын нэг эрхтэй байна.

47.6.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол ээлжит хурлыг жилд нэгээс доошгүй удаа хуралдуулна.

47.7.Ээлжит бус хурлыг удирдах болон хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын шийдвэрээр буюу бүх гишүүдийн гуравны нэгээс доошгүй хувийн санаачилгаар хуралдуулна.

47.8.Хурлаас тогтоол, хурлын тэмдэглэл гаргах бөгөөд түүнд хурлын тэргүүлэгчид гарын үсэг зурж, холбооны тэмдгээр баталгаажуулна.

47.9.Бүх гишүүдийн хурлын товыг хурал хуралдуулахаас 14-өөс доошгүй хоногийн өмнө гишүүдэд зарлаж, хурлаас гарах шийдвэрийн төслийг цахим хэлбэрээр танилцуулна.

47.10.Хуралд хэлэлцэхээр товлоогүй асуудлыг зөвхөн хуралд оролцож байгаа гишүүдийн олонхын саналаар хэлэлцэнэ.

47.11.Бүх гишүүдийн хурлыг энэ хуульд өөрөөр заагаагүй бол удирдах зөвлөлийн дарга, түүний эзгүйд хуралд оролцогчдын олонхын саналаар удирдах зөвлөлийн аль нэг гишүүн даргална.

47.12.Гишүүн өөрийн төлөөлөх этгээдийг бичгээр олгосон итгэмжлэлийн үндсэн дээр гишүүдийн хуралд оролцуулах, эсхүл хэлэлцэх асуудлын талаарх саналаа санал авах хуудсаар бичгээр өгч болох бөгөөд энэ тухайгаа бүх гишүүдийн хурал эхлэхээс өмнө удирдах зөвлөлд мэдэгдсэнээр хуралд оролцсонд тооцно.

47.13.Энэ хуулийн 47.12-т заасан итгэмжлэл болон урьдчилан өгсөн санал нь гагцхүү тухайн хуралд хүчинтэй бөгөөд бүх гишүүдийн хурал хойшилсон боловч тухайн хурлаар хэлэлцэхээр товлосон асуудал өөрчлөгдөөгүй тохиолдолд итгэмжлэл, урьдчилан өгсөн санал дараагийн хуралд хүчинтэй хэвээр байна.

47.14.Сууц өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол тухайн хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх захирал бүх гишүүдийн хуралд оролцоно.

47.15.Хуралд хэлэлцэх асуудалтай холбоотой тохиолдолд төрийн болон нутгийн захиргааны байгууллагаас гадна төрийн бус байгууллага, мэргэжлийн байгууллагын төлөөлөгчийг оролцуулж болно.

48 дугаар зүйл.Бүх гишүүдийн хурлыг цахим хэлбэрээр явуулах

48.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлыг гишүүд олонхын саналаар өөрөөр шийдвэрлээгүй бол цахим хуралдааны дэгээр явуулна.

48.2.Хурлыг цахим хуралдааны программ ашиглан зохион байгуулах бөгөөд цахим хуралдааны программ нь гишүүд байршлаасаа үл хамааран дүрсээ харан нэгэн зэрэг сонсох болон ярих, санал өгөх боломжтой байна.

48.3.Хуралдааны зарыг албан ёсны цахим шуудан болон холбооны хэрэгсэл ашиглан гишүүдэд мэдэгдэнэ.

48.4.Гишүүн товлосон цагт цахим хуралдааны программын ирцэд бүртгүүлэн хуралдаанд оролцох үүрэгтэй.

49 дүгээр зүйл.Бүх гишүүдийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болох

49.1.Гишүүдийн 50-иас дээш хувь оролцсоноор хурал хүчин төгөлдөр болно.

49.2.Хуралд оролцсон гишүүдийн олонхын саналаар шийдвэр хүчин төгөлдөр болох бөгөөд хурлаас гарсан шийдвэрийг хуралд оролцоогүй буюу эсрэг санал өгсөн гишүүд биелүүлэх үүрэгтэй.

49.3.Нийтийн зориулалттай барилгын өмчлөгчид ногдох хэсгийн хориос дээш хувь нь нэг өмчлөгчтэй бол бүх гишүүдийн 75-аас дээш хувь оролцсоноор хурал хүчин төгөлдөр болно.

49.4.Энэ хуулийн 49.1, 49.3-т заасан хувьд хүрээгүй бол бүх гишүүдийн хурлыг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэж, дахин хуралдуулна.

49.5.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчлалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг хуваарилах асуудлыг хуралд оролцож буй гишүүдийн гуравны хоёроос доошгүй хувийн саналаар шийдвэрлэнэ.

ЕСДҮГЭЭР БҮЛЭГ УДИРДАХ ЗӨВЛӨЛ

50 дугаар зүйл. Удирдах зөвлөл

50.1. Бүх гишүүдийн хурлын чөлөөт цагт сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих байгууллага удирдах зөвлөл байх бөгөөд удирдах зөвлөл нь орон тооны бус байна.

50.2. Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөлийн бүрэлдэхүүнд тухайн нийтийн зориулалттай барилгад байнга оршин суудаг, насанд хүрсэн өмчлөгч, эзэмшигчийг сонгоно.

50.3. Талбайн өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол тухайн хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх захирлыг сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөлийн гишүүнд нэр дэвшүүлж, хуралд оролцож буй гишүүдийн гуравны хоёроос доошгүй хувийн саналаар сонгоно.

50.4. Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн тоо, нийтийн зориулалттай барилгын онцлогийг харгалзан давхар, орц, барилга, сууц, талбай өмчлөгчдийн төлөөлөх удирдах зөвлөлийн гишүүдийн тоог бүх гишүүдийн хурлаас тогтооно.

50.5. Удирдах зөвлөлийн гишүүнийг сууц өмчлөгчдийн олонхын саналаар сонгоно.

50.6. Удирдах зөвлөлийн даргыг зөвлөлийн гишүүдийн дотроос олонхын саналаар сонгоно.

50.7. Удирдах зөвлөлийн дарга болон гүйцэтгэх захирлын түр эзгүйд тэдгээрийн үүрэг гүйцэтгэгчийг удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрээр томилно.

51 дүгээр зүйл. Удирдах зөвлөлийн хурал

51.1. Удирдах зөвлөлийн хурал нь ээлжит, ээлжит бус байна.

51.2. Удирдах зөвлөлийн ээлжит хурлыг улиралд нэгээс доошгүй удаа хийх бөгөөд сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд удирдах зөвлөлийн хуралдах тоог нэмэгдүүлэн зааж болно.

51.3. Удирдах зөвлөлийн ээлжит бус хурлыг удирдах зөвлөлийн гишүүн, хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын санаачилгаар хуралдуулж болно.

52 дугаар зүйл. Удирдах зөвлөлийн чиг үүрэг

52.1. Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

52.1.1. гүйцэтгэх захиралд нэр дэвших болзол, шалгуурыг тогтоох;

52.1.2. гүйцэтгэх захирлыг сонгох, чөлөөлөх;

52.1.3. сууц өмчлөгчдийн холбооны сангийн болон бусад мөнгөн хөрөнгийг захиран зарцуулах талаарх захирлын эрх хэмжээг тогтоох;

52.1.4.гүйцэтгэх захирал, нягтлан бодогч, бусад ажилчдын цалин, урамшууллын хэмжээг тогтоох;

52.1.5.гүйцэтгэх захирлын тайлан, төлөвлөгөөг хэлэлцэн батлах;

52.1.6.бүх гишүүдийн хурлын бэлтгэлийг хангаж, гаргасан шийдвэрийг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;

52.1.7.гүйцэтгэх захиралтай хөдөлмөрийн гэрээ байгуулах, гэрээний биелэлтийг дүгнэх;

52.1.8.бүх гишүүдийн ээлжит хурлын бэлтгэлийг хангаж, хууль, журмын дагуу зохион байгуулах, хурлаар шийдвэрлэх асуудлыг хэлэлцэж, хуралд оруулах;

52.1.9.хариуцсан нийтийн зориулалттай барилгын хэмжээнд баримтлах галын аюулгүй байдлын дүрэм, гал түймэр унтраах шуурхай төлөвлөгөөг батлах;

52.1.10.нийтийн зориулалттай барилгын гадна тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх саналыг аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектурт хүргүүлэх асуудлыг хэлэлцэх;

52.1.11.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх, ашиг олох зорилгоор хүн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулах асуудал;

52.1.12.хууль, дүрэмд заасан бусад чиг үүрэг.

53 дугаар зүйл.Удирдах зөвлөлийн даргын чиг үүрэг

53.1.Удирдах зөвлөлийн дарга дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

53.1.1.удирдах зөвлөлийн болон бүх гишүүдийн хурлыг зарлах, зохион байгуулах, даргалах;

53.1.2.удирдах зөвлөлийн үйл ажиллагааг зохион байгуулах;

53.1.3.гүйцэтгэх захирал сууц өмчлөгчдийн холбооны нэрийн өмнөөс бусадтай байгуулж байгаа гэрээнд хяналт тавих;

53.1.4.бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын тэмдэглэлийг хөтлүүлэх, шийдвэрийн биелэлтэд хяналт тавих;

53.1.5.бүх гишүүдийн хуралд удирдах зөвлөлийн тайланг танилцуулах;

53.1.6.бүх гишүүдийн хурлын болон хяналтын зөвлөлийн шийдвэрийн бүртгэл хөтлөх;

53.1.7.хууль, дүрэмд заасан бусад чиг үүрэг.

АРАВДУГААР БҮЛЭГ ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРАЛ

54 дүгээр зүйл.Гүйцэтгэх захирал

54.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлын чөлөөт цагт сууц өмчлөгчдийн холбооны өдөр тутмын үйл ажиллагааг түүний дүрэмд заасан эрх хэмжээ, удирдах зөвлөлтэй байгуулсан гэрээний хүрээнд гүйцэтгэх захирал эрхэлнэ.

54.2.Гүйцэтгэх захирлаар удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүний төрөл, садангийн бус хүнийг сонгоно.

54.3.Гүйцэтгэх захирлаар тухайн сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн бус хүнийг сонгож болно.

55 дугаар зүйл.Гүйцэтгэх захирлын чиг үүрэг

55.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

55.1.1.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээнд шаардагдах хөрөнгийг сууц өмчлөгчдийн холбооны дансанд төвлөрүүлэх;

55.1.2.сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчлалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, хөрөнгийн удирдлага хийлгэхээр мэргэжлийн байгууллагатай гэрээ байгуулах, биелэлтийг хангуулах, мэргэжлийн байгууллага гэрээг зөрчсөн, эсхүл зөрчсөний улмаас бусдад учруулсан хохирлыг барагдуулахыг өмчлөгчдөөс шаардах, уг шаардлагыг сайн дураар биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбооны нэрийн өмнөөс шүүхэд нэхэмжлэл гаргах;

55.1.3.сууц өмчлөгчдийн холбооны мөнгөн хөрөнгийг түүний зорилго, үйл ажиллагааны чиглэл, бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрт нийцүүлэн энэ хууль, хууль тогтоомжийн бусад акт болон сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрмээр олгосон эрх хэмжээний дотор зөвхөн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар үйлчилгээ, бусад нийтлэг зардалд зориулан захиран зарцуулах;

55.1.4.энэ хуульд заасан үүргээ биелүүлээгүйгээс бусдад учруулсан хохирлыг барагдуулахыг өмчлөгчдөөс шаардах, уг шаардлагыг сайн дураар биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбооны нэрийн өмнөөс шүүхэд нэхэмжлэл гаргах;

55.1.5.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах талаарх гэрээг сууц өмчлөгчдийн холбооны нэрийн өмнөөс байгуулах;

55.1.6.сууц өмчлөгчдийн холбооны нэрийн өмнөөс буюу 2-оос доошгүй сууц өмчлөгчийн хүсэлтээр эрх бүхий байгууллагад асуудал тавьж шийдвэрлүүлэх;

55.1.7.сууц өмчлөгчдийн болон нийтийн зориулалттай барилгын бүртгэлийн хувийн хэргийг шаардлагын хэмжээнд байнга хөтөлж, баяжилт хийх, энэ хуулийн д заасан бүртгэлийг хөтөлж, ил тод байршуулах;

55.1.8.Гамшгаас хамгаалах тухай хуулийн 8.1-д заасан төлөвлөгөө боловсруулах, батлах, гамшгийн үед түргэн цуглах цэгийн тэмдэглэгээг аюулгүй байдлын шаардлагад нийцүүлэн байршуулах, засвар, арчилгааг хариуцах;

55.1.9.гүйцэтгэх захирлыг үүрэгт ажлаас нь чөлөөлсөн тухай удирдах зөвлөлийн шийдвэр гарвал уг шийдвэр гарсан өдрөөс хойш ажлын 3 хоногт багтаан сууц өмчлөгчдийн холбооны тэмдэг болон бусад зүйлсийг удирдах зөвлөлд хүлээлгэн өгөх, ажлын 7 хоногт ажил хүлээлцэх;

55.1.10.сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн бүртгэлийг хөтөлж, сууц өмчлөгчдийн холбоо болон сууц өмчлөгчдийн эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлагыг тодорхойлсон гэрээ байгуулах;

55.1.11.хууль, дүрэмд заасан бусад чиг үүрэг.

55.2.Энэ хуулийн 55.1.10-д заасан гэрээний загварыг хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

АРВАН НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ ХАНГАГЧ БОЛОН МЭРГЭЖЛИЙН БАЙГУУЛЛАГА

56 дугаар зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, үйлчилгээг мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх

56.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчлалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, хөрөнгийн удирдлагыг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлж болно.

56.2.Мэргэжлийн байгууллага нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчлалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, хөрөнгийн удирдлагыг хариуцан гүйцэтгэх чадавхтай хүний нөөц, техник, тоног төхөөрөмжтэй байна.

56.3.Хуульд заасан тохиолдолд мэргэжлийн байгууллага нь эрх бүхий байгууллагаас олгосон тусгай зөвшөөрөлтэй байна.

57 дугаар зүйл.Мэргэжлийн байгууллагыг сонгон шалгаруулах, гэрээ байгуулах

57.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо мэргэжлийн байгууллагыг нээлттэй сонгон шалгаруулалтын үндсэн дээр сонгоно.

57.2.Энэ зүйлийн 57.1-т заасны дагуу сонгон шалгаруулсан мэргэжлийн байгууллагатай сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал гэрээ байгуулна.

57.3.Инженерийн шугам сүлжээний засвар, арчлалттай холбоотой үйлчилгээг хангагч байгууллага үзүүлнэ. Хангагч байгууллагаас үзүүлэх үйлчилгээний талаар сууц өмчлөгчдийн холбоо хангагч байгууллагатай гэрээ байгуулна.

57.4.Энэ хуулийн 57.2-т заасан гэрээний хугацаа гурван жилээс илүүгүй байх бөгөөд харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр гэрээг тухай бүр гурав хүртэл жилийн хугацаагаар сунгаж болно.

57.5.Сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрээр энэ хуулийн 57.1-д заасан гэрээг цуцалж болно. Энэ тохиолдолд гэрээг цуцлах мэдэгдэл нөгөө талд хүргүүлснээс хойш гурван сарын дараа гэрээг цуцална.

58 дугаар зүйл.Хангагч болон мэргэжлийн байгууллагын чиг үүрэг

58.1.Хангагч болон мэргэжлийн байгууллага дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

58.1.1.үзүүлсэн үйлчилгээний төлбөрийг тухай бүр сууц өмчлөгчдийн холбооноос гэрээнд заасны дагуу гаргуулах;

58.1.2.цэвэр, бохир ус, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбооны зэрэг үйлчилгээг хэрэглэгч хүртэл хариуцах;

58.1.3.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;

58.1.4.инженерийн гадна шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээг тогтоосон хугацаанд хийж, ашиглалтын хэвийн үйл ажиллагааг хангах;

58.1.5.цэвэр, бохир ус, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбоо зэрэг үйлчилгээтэй холбоотой мэдээллийн үнэн, зөвийг хариуцах;

58.1.6.үзүүлсэн үйлчилгээний баталгаа, аюулгүй байдлыг хангах;

58.1.7.хууль тогтоомж, дүрэм, гэрээнд заасан бусад чиг үүрэг.

59 дүгээр зүйл.Гэм хорыг арилгах

59.1.Энэ хуулийн 57.2, 57.3-т заасан гэрээний үүрэгтэй холбоотой бусдад учруулсан гэм хорыг хангагч болон мэргэжлийн байгууллага хариуцан арилгана.

АРВАН ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНД ТАВИХ ХЯНАЛТ

60 дугаар зүйл.Хяналтын зөвлөл

60.1.Хяналтын зөвлөл сууц өмчлөгчдийг төлөөлж сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд хяналт тавьж ажиллана.

60.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоонд хамрагдсан барилгын тооноос хамаарч гурваас доошгүй хүний бүрэлдэхүүнтэй, орон тооны бус хяналтын зөвлөлийг байгуулна.

60.3.Хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн олонх оролцсоноор хяналтын зөвлөлийн хурлын ирц бүрдэнэ.

60.4.Энэ хуулийн 60.3-т заасан хуралд оролцсон гишүүдийн олонхын саналаар хяналтын зөвлөлийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болно.

60.5.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглан шамшигдуулсан, үрэгдүүлсэн, бусад хэлбэрээр хохирол учруулсан гэж хяналтын зөвлөл үзвэл хохирлыг арилгуулахаар шүүх, цагдаагийн байгууллагад хандаж шийдвэрлүүлнэ.

61 дүгээр зүйл.Хяналтын зөвлөлийн чиг үүрэг

61.1.Хяналтын зөвлөл дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

61.1.1.гүйцэтгэх захирлын үйл ажиллагаанд хяналт тавих;

61.1.2.сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаа хууль тогтоомж болон холбооны дүрэмд нийцэж байгаа эсэхийг хянах;

61.1.3.нягтлан бодох бүртгэл хөтлөлт, тайлан, тэнцэл хууль тогтоомжийн дагуу үнэн зөв хийгдсэн эсэхийг хянах;

61.1.4.эд хөрөнгийн үнэлгээ зөв эсэхийг шалгах;

61.1.5.сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчлийг арилгуулах арга хэмжээ авах, шаардлагатай бол сууц өмчлөгчдийн холбооны банкан дахь харилцах дансыг түр хугацаагаар хааж, гүйлгээг зогсоох арга хэмжээ авах;

61.1.6.сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчлийг арилгуулах талаар шүүх болон холбогдох бусад байгууллагад хандах;

61.1.7.бүх гишүүдийн хуралд үйл ажиллагааныхаа талаар тайлагнах;

61.1.8.дүрэмд заасан бусад чиг үүрэг.

61.2.Хяналтын зөвлөлийн гишүүн шалгасан баримт бичиг, тайлан, тэнцлийн нууцыг хадгалах үүрэгтэй бөгөөд энэ нь шалгалтын баримт бичиг, тайлан, тэнцлийг сууц өмчлөгчид танилцуулахад хамаарахгүй.

62 дугаар зүйл.Сум, дүүргийн Засаг даргаас тавих хяналт

62.1.Сум, дүүргийн Засаг дарга сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний хүсэлтээр сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, дүгнэлт гаргуулна.

62.2.Энэ хуулийн 62.1-д заасан хяналт, шалгалтын тайлан, дүгнэлтийг гарснаас нь хойш 30 хоногийн дотор сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулна.

62.3.Хяналт, шалгалтаар гэмт хэргийн шинжтэй үйлдэл илэрсэн бол сум, дүүргийн Засаг дарга уг асуудлыг шалгуулахаар цагдаагийн байгууллагад шилжүүлнэ.

62.4.Сум, дүүргийн Засаг дарга энэ хуулийн 62.1-д зааснаас гадна 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 хэрэгжүүлнэ.

АРВАН ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ НИЙТИЙН ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГЫН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ЗАСВАР, АРЧЛАЛТЫН САН

63 дугаар зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сан

63.1.Нийтийн зориулалттай нийтийн орон сууцны барилгын ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх, ашиглалт, үйлчилгээг үр ашигтай зохион байгуулах хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилготой засвар, арчлалтын сан (цаашид "Сан" гэх) аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын дэргэд байна.

63.2.Сан нь орлого, эх үүсвэр, хуримтлалын хувьд аймаг, нийслэлийн төсвийн бүрэлдэхүүн хэсэг байна.

63.3.Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг нээлттэй сонгон шалгаруулалтын үндсэн дээр хөрөнгийн удирдлагын компаниар гүйцэтгүүлнэ.

63.4.Энэ хуулийн 63.3-т заасан хөрөнгийн удирдлагын компанийг сонгон шалгаруулах журмыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал батална.

63.5.Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой зардлыг Сангийн хөрөнгөөс санхүүжүүлнэ.

63.6.Энэ хуулийн 63.5-д заасан зардлын тухайн жилд зарцуулах дээд хэмжээг Сангийн хөрөнгийн хэмжээ, олон улсын жишигт нийцүүлэн өмнөх жилүүдийн дундажийг харгалзан санхүүгийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

63.7.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын хэрэгжилтэд хяналт тавих үүргийг аймаг, нийслэлийн Засаг дарга хэрэгжүүлнэ.

63.8.Сан, төсөв хоорондын харилцаанд аймаг, нийслэлийн ерөнхий аудитор хяналт тавина.

63.9.Энэ бүлэг нийтийн зориулалттай холимог зориулалтын барилгад адил үйлчилнэ.

64 дүгээр зүйл.Сангийн хөрөнгийн эх үүсвэр

64.1.Сангийн хөрөнгө дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ:

- 64.1.1.аймаг, нийслэлийн төсвөөс оруулсан хөрөнгө,
- 64.1.2.сангийн хөрөнгө оруулалтаас олсон орлого;
- 64.1.3.санд өгсөн хандив, тусламж;
- 64.1.4.сангийн хөрөнгийн чөлөөт үлдэгдлийг банканд хадгалуулсны хүү;
- 64.1.5.бусад эх үүсвэр.

65 дугаар зүйл.Сангийн хөрөнгө оруулалт

65.1.Сангийн хөрөнгийн 50 хүртэл хувийг аюулгүй, хөрвөх чадвартай, ашигтай байх зарчмыг баримтлан дараах санхүүгийн хэрэгсэлд байршуулж болно:

- 65.1.1.Засгийн газраас гаргасан болон батлан даасан үнэт цаас;
- 65.1.2.Монголбанкны үнэт цаас;
- 65.1.3.нийслэлийн үнэт цаас;
- 65.1.4.зээлжих зэрэглэл тогтоодог нэр хүнд бүхий олон улсын байгууллагаас тогтоосон зээлжих зэрэглэлийн үнэлгээгээр "А"-гаас доошгүй үнэлгээ авсан гадаад улсын Засгийн газрын болон олон улсын санхүүгийн байгууллагын үнэт цаас;
- 65.1.5.зээлжих зэрэглэл тогтоодог олон улсын нэр хүндтэй байгууллагаас тогтоосон зээлжих зэрэглэлийн үнэлгээгээр "В" болон түүнээс дээш үнэлгээ авсан арилжааны банканд нээсэн мөнгөн хадгаламж.

66 дугаар зүйл.Сангийн хөрөнгийг удирдахад баримтлах зарчим

66.1.Сангийн хөрөнгийг удирдахад дараах зарчмыг баримтална:

- 66.1.1.хараат бус байх;
- 66.1.2.ил тод байх;
- 66.1.3.сангийн хөрөнгийг зохистой удирдах;
- 66.1.4.сангийн хөрөнгийг үр ашигтай удирдах;
- 66.1.5.хариуцлагатай байх.

67 дугаар зүйл.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын зарчмыг хэрэгжүүлэх

67.1.Энэ хуулийн 66.1.1-д заасан хараат бус байх зарчмыг дараах байдлаар хэрэгжүүлнэ:

67.1.1.Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэхэд төрийн байгууллага, албан тушаалтнаас нөлөөлөхгүй, зааварчилгаа өгөхгүй байх;

67.1.2.Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх, энэ хуульд зааснаар шалгаруулах, томилох, гэрээ байгуулахад бусдын нөлөөнд автахгүй, хараат бус, бие даасан байх;

67.1.3.Сангийн үйл ажиллагаанд оролцогч эрх бүхий албан тушаалтан, гүйцэтгэх удирдлага, ажилтан ашиг сонирхлын зөрчилтэй, эсхүл ашиг сонирхлын зөрчилтэй гэж ойлгогдохуйц нөхцөл байдал үүсэж болох шийдвэр гаргахгүй, үйл ажиллагаа явуулахгүй байх.

67.2.Энэ хуулийн 66.1.2-т заасан ил тод байх зарчмыг дараах байдлаар хэрэгжүүлнэ:

67.2.1.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын талаар үнэн зөв мэдээллийг сууц өмчлөгчдийн холбоо, сууц өмчлөгчид болон олон нийтэд энэ хуульд заасан журмын дагуу ойлгомжтой, хүртээмжтэй мэдээлж байх;

67.2.2.хууль тогтоомжид олон нийтэд мэдээлэхээр заасан мэдээллийг тогтоосон хугацаанд мэдээлэх.

67.3.Энэ хуулийн 66.1.3-т заасан Сангийн хөрөнгийг зохистой удирдах зарчмыг дараах байдлаар хэрэгжүүлнэ:

67.3.1.Сангийн хөрөнгийн бодит үнэ цэнийг хадгалах, түүнийг арвижуулах;

67.3.2.болзошгүй алдагдлыг хамгийн бага байлгах, илүүдэл эрсдэл хүлээхгүй байхаар өгөөжийн зорилтот түвшинг зохистой тодорхойлох;

67.3.3.хөрөнгө оруулалтын багцыг оновчтой тодорхойлох;

67.3.4.хөрөнгө оруулалтын багцыг төрөлжүүлэхдээ эрсдэл-өгөөжийн нөхцөлийг сайжруулах чиглэл баримтлах;

67.3.5.хөрөнгө оруулах стратеги, эрсдэлийн түвшин болон хөрөнгө оруулалтын багцыг зах зээлийн хувьсал, эрсдэл-өгөөжийн зорилтын өөрчлөлтөд нийцүүлэн байнга хянан тохируулах;

67.3.6.хөрөнгө оруулах шийдвэр нь тооцоо, судалгаанд суурилсан үндэслэлтэй байх;

67.3.7.эдийн засаг, улс төр, нийгмийн тогтвортой орчин бүхий зах зээл, улсад хөрөнгө оруулах;

67.3.8.эрсдэлийг хэт төвлөрүүлэхгүй байх, хөрвөх чадварын зохистой удирдлагыг хэрэгжүүлэх;

67.3.9.эрсдэлийг зохистой удирдах бүтэц, арга, хэрэгсэлтэй байх.

67.4.Энэ хуулийн 67.1.4-т заасан Сангийн хөрөнгийг үр ашигтай удирдах зарчмыг дараах байдлаар хэрэгжүүлнэ:

67.4.1.Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэхдээ өгөөжийн зорилтот түвшинг хангаж ажиллах;

67.4.2.Сангийн хөрөнгийг урт хугацаанд өгөөжтэй байхаар байршуулах.

67.5.Энэ хуулийн 67.1.5-д заасан хариуцлагатай байх зарчмыг дараах байдлаар хэрэгжүүлнэ:

67.5.1.хөрөнгө оруулалтын стратегийг чанд мөрдөж ажиллах;

67.5.2.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын үйл ажиллагаа нь хууль тогтоомжид нийцсэн байх;

67.5.3.хөрөнгө оруулалт хийж болохгүй хуулийн этгээдэд хөрөнгө оруулахгүй байх;

67.5.4.Сангийн нэр хүндэд харш аливаа үйлдэл, эс үйлдэхүй гаргахгүй байх;

67.5.5.Сангийн хөрөнгийг улс төрийн үйл ажиллагаа явуулах болон санхүүжүүлэхэд ашиглахгүй байх.

68 дугаар зүйл.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын үйл ажиллагаанд тавих шаардлага

68.1.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын үйл ажиллагаанд дараах шаардлага тавигдана:

68.1.1.Сангийн хөрөнгийг барьцаалах, зээл олгох, зээлийн баталгаа, батлан даалт гаргах болон бусад аливаа хэлбэрээр бусдын үүргийн гүйцэтгэлийг хангах гэрээ, хэлцэл байгуулахгүй байх;

68.1.2.санхүүгийн хөшүүрэг оролцсон аливаа төрлийн гэрээ, хэлцэл хийхгүй байх;

68.1.3.санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийг зөвхөн хөрөнгө оруулалтын эрсдэлийг хаах, бууруулах зорилгоор ашиглах;

68.1.4.нэгж санхүүгийн хэрэгсэлд байршуулсан хөрөнгийн хувь, хэмжээг хөрөнгө оруулж байгаа этгээдийн хяналтын багцын хувь, хэмжээнд хүргэхгүй байх.

68.2.Сангийн хөрөнгөөс дараах хэлбэрээр хөрөнгө оруулахыг хориглоно:

68.2.1.цэрэг, зэвсэг, хар тамхи, мансууруулах бодис, тамхи, согтууруулах ундааны үйлдвэрлэл, тэдгээрийн худалдаа, хуулиар хориглосон бусад үйл ажиллагаанд;

68.2.2.эрх бүхий этгээдэд бүртгүүлээгүй үнэт цаасанд.

69 дүгээр зүйл.Сангийн хөрөнгийн зарцуулалт

69.1.Энэ хуулийн 65.1-д зааснаас бусад тохиолдолд сангийн хөрөнгийг зөвхөн ашиглалтад хүлээж авснаас хойш 10-аас доошгүй жилийн хугацаа өнгөрсөн нийтийн зориулалттай нийтийн орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хийх их засвар хийхэд зориулан зарцуулна.

69.2.Их засвар хийх нийтийн зориулалттай нийтийн орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн хуваарийг жил бүрийн 02 дугаар сарын 01-ний өдрийн дотор аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын санал, сууц өмчлөгчдийн холбооны хүсэлтийг үндэслэн сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлж байгаа хөрөнгийн удирдлагын компани батална.

69.3.Сангийн хөрөнгийг зарцуулах, түүнд хяналт тавих журмыг санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

70 дугаар зүйл.Сангийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих Хяналтын зөвлөл

70.1.Сангийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих эрх бүхий Хяналтын зөвлөл ажиллана.

70.2.Хяналтын зөвлөл нь хуулийн дагуу улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн сууц өмчлөгчдийн холбооны төлөөллөөс бүрдэнэ.

70.3.Сууц өмчлөгчдийн холбоо тус бүр Хяналтын зөвлөлд түүнийг төлөөлж ажиллах нэг гишүүнийг нэр дэвшүүлж болно.

70.4.Хяналтын зөвлөлийн гишүүн дараах шаардлагыг хангасан байна:

70.4.1.дээд боловсрол эзэмшсэн, мэргэжлээрээ 3-аас доошгүй жил ажилласан байх;

70.4.2.хувь хүний ёс зүй болон нэр хүнд нь Хяналтын зөвлөлийн үйл ажиллагаанд сөргөөр нөлөөлөхгүй байх;

70.4.3.ял шийтгэлгүй байх.

70.5.Хяналтын зөвлөлийн гишүүнд дараах этгээдийг нэр дэвшүүлэхгүй:

70.5.1.улс төрийн албан тушаалтан;

70.5.2.улс төрийн намын удирдах болон гүйцэтгэх албан тушаалтан;

70.5.3.Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд оролцогч хуулийн этгээдэд сүүлийн хоёр жилийн хугацаанд ажиллаж байсан, эсхүл ажиллаж байгаа этгээд;

70.5.4.Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд оролцогч хуулийн этгээдийн хувьцааны хяналтын багц эзэмшигч.

70.6.Энэ хуулийн 70.4, 70.5-д заасан журмаар нэр дэвшүүлсэн этгээдээс аймаг, нийслэлийн Засаг дарга Хяналтын зөвлөлийн гишүүнээр сонгоно.

70.7.Хяналтын зөвлөлийн гишүүн энэ хуулийн 70.4, 70.5-д заасан шаардлагыг хангахгүй болсон тохиолдолд аймаг, нийслэлийн Засаг дарга 7 хоногийн дотор Хяналтын зөвлөлийн гишүүнээс чөлөөлөх шийдвэр гаргана.

70.8.Энэ хуулийн 70.7-д заасан тохиолдолд холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоо мөн хуулийн 70.4, 70.5-д заасан журмын дагуу 14 хоногийн дотор өөр хүнийг нөхөн нэр дэвшүүлнэ.

70.9.Хяналтын зөвлөл дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

70.9.1.Сангийн үйл ажиллагаанд хяналт тавьж, дүгнэлт, зөвлөмж гаргах;

70.9.2.хөрөнгийн удирдлагын зарчмын хэрэгжилт болон хөрөнгийн удирдлагад тавих шаардлагын биелэлтэд хяналт тавих;

70.9.3.энэ хуулийг зөрчсөн, зөрчих нөхцөл бий болсон тохиолдолд эрх бүхий албан тушаалтан, байгууллагад нэн даруй мэдэгдэж холбогдох арга хэмжээг авхуулах;

70.9.4.Сангийн үйл ажиллагааг сууц өмчлөгчдийн холбоо, сууц өмчлөгчид болон олон нийтэд тайлагнаж, мэдээлж байгаа байдалд хяналт тавих;

70.9.5.шаардлагатай тохиолдолд Сангийн үйл ажиллагаанд аудит хийлгэх саналыг эрх бүхий этгээдэд гаргах.

70.10.Хяналтын зөвлөлийн бүрэлдэхүүн болон гишүүнийг сонгон шалгаруулах, ажиллах журмыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал батална.

71 дүгээр зүйл.Сангийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайлан

71.1.Сангийн санхүүгийн тайланг Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу гаргана.

71.2.Сангийн санхүүгийн тайлан Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 14.4-т заасан бүрэлдэхүүн хэсэгтэй байна.

71.3.Сангийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланд хоёр жилд нэгээс доошгүй удаа аудитын байгууллагаар аудит хийлгэж, дүгнэлтийг Хяналтын зөвлөлд танилцуулна.

АРВАН ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ
УЛС, ОРОН НУТГИЙН ТӨСВӨӨС ҮЗҮҮЛЭХ ДЭМЖЛЭГ БОЛОН АЙМАГ,
НИЙСЛЭЛ, СУМ, ДҮҮРГЭЭС ҮЗҮҮЛЭХ БУСАД ДЭМЖЛЭГ

72 дугаар зүйл.Улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг

72.1.Нийтийн зориулалттай нийтийн орон сууцны барилгын ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат, шугам сүлжээнд их засвар хийх, эсхүл шинэчлэхэд шаардагдах зардлыг барилгын хяналт хариуцсан байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс нэг удаа санхүүжүүлж болно.

72.2.Нийтийн зориулалттай нийтийн орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориулан сууц өмчлөгчдийн холбоонд орон нутгийн төсвөөс хөнгөлөлттэй зээл олгож болно.

72.3.Энэ хуулийн 72.2-т заасан хөнгөлөлттэй зээл олгох, эргэн төлүүлэх, хяналт тавих журмыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал батална.

73 дугаар зүйл.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэг

73.1.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс сууц өмчлөгчдийн холбоонд энэ хуулийн 72 дугаар зүйлд зааснаас гадна дараах хэлбэрээр дэмжлэг үзүүлнэ:

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

73.1.2.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;

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

73.1.4.нийтийн зориулалттай нийтийн орон сууцны барилгын зориулалт, төлөвлөлт, инженерийн шугам сүлжээ, үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөхөд тавих шаардлагыг тогтоох;

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

АРВАН ТАВДУГААР БҮЛЭГ БУСАД ЗҮЙЛ

74 дүгээр зүйл.Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага

74.1.Энэ хуулийг зөрчсөн албан тушаалтны үйлдэл гэмт хэргийн шинжгүй бол Төрийн албаны тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ.

74.2.Энэ хуулийг зөрчсөн хүн, хуулийн этгээдэд Эрүүгийн хууль, эсхүл Зөрчлийн тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ.

75 дугаар зүйл.Хууль хүчин төгөлдөр болох

75.1.Энэ хуулийн 69 дүгээр зүйлийн 69.1, 69.2 дахь хэсгийг 2029 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

75.2.Энэ хуулийг 2026 оны ... дугаар сарын ... -ны өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

Төсөл

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬ ХҮЧИНГҮЙ БОЛСОНД ТООЦОХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл. 2003 оны 06 дугаар сарын 18-ны өдөр баталсан Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийг хүчингүй болсонд тооцсугай.

2 дугаар зүйл. Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль /Шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ БАРИЛГЫН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН УДИРДЛАГЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙГ ДАГАЖ МӨРДӨХ ЖУРМЫН ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл. Улсын Их Хурлаас 2003 оны 06 дугаар сарын 18-ны өдөр баталсан Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуульд заасан орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд шаардлагатай төлбөрөө зургаан сараас дээш хугацаагаар төлөөгүй сууц өмчлөгч хуримтлагдсан өр төлбөрөө 2027 оны ... дугаар сарын ... -ны өдрийн дотор төлөөгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбооны хүсэлтийн дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэнэ.

2 дугаар зүйл. Газрын тухай хуулийн 33 дугаар зүйлийн 33.1.2 дахь заалтад заасан дуудлага худалдаа, төсөл шалгаруулах зарчмыг зөрчиж, орон сууцны байшингийн орчны газартай давхцуулан хүн, хуулийн этгээдэд газар эзэмшүүлсэн захирамжийг аймаг, сум, нийслэлийн Засаг дарга 2027 оны ... дугаар сарын ... -ны өдрийн дотор хүчингүй болгох арга хэмжээ авна.

3 дугаар зүйл. Газрын тухай хуулийн 33 дугаар зүйлийн 33.1.1 дэх заалтыг зөрчиж, орон сууцны байшингийн орчны газартай давхцуулан хүн, хуулийн этгээдэд газар эзэмшүүлсэн захирамжийг сум, дүүргийн Засаг дарга 2027 оны ... дугаар сарын ... -ны өдрийн дотор хүчингүй болгох арга хэмжээ авна.

4 дүгээр зүйл. Аймаг, нийслэлийн газар зохион байгуулалтын болон хот байгуулалтын алба нь харьяалах нутаг дэвсгэрт байгаа нийтийн зориулалттай барилгын орчны газрын ерөнхий төлөвлөгөөг хууль, журмын дагуу 2027 оны ... дугаар сарын ... -ны өдөрт багтаан баталж, холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоонд хүргүүлнэ.

5 дугаар зүйл. Нийтийн зориулалттай барилгын хонгил, техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөөг Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль хүчин төгөлдөр болохоос өмнө хувьчилж авсан хүн, хуулийн этгээд нь сууц өмчлөгчийн эрх, үүргийг хэрэгжүүлэх бөгөөд тухайн орон сууцны байшинг хариуцсан сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн байна.

6 дугаар зүйл. Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль хүчин төгөлдөр болохоос өмнө ашиглалтад орсон нийтийн зориулалттай барилгын ажлын захиалагч нь тус хуульд заасан сууц өмчлөгчдийн холбоонд хүлээлгэн өгөх баримт бичгийг холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоонд 2027 оны ... дугаар сарын ... -ны өдрийн дотор хүлээлгэн өгнө.

7 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль хүчин төгөлдөр болохоос өмнө ашиглалтад орсон нийтийн зориулалттай барилгын сууц өмчлөгчдийн холбоо нь тухайн барилгын халаалт, халуун, цэвэр, бохир ус, ариутгал, хог, цахилгаан, холбоог хариуцсан эрх бүхий этгээд хангагч байгууллагатай уг хуульд заасан гэрээг 2027 оны ... дугаар сарын ... -ны өдрийн дотор байгуулна.

8 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль хүчин төгөлдөр болохоос өмнө ашиглалтад орсон нийтийн зориулалттай барилгын сууц өмчлөгчдийн холбоо нь тухайн барилгын орчны газрын 40-өөс доошгүй хувийг ногоон байгууламжтай байлгах үүргийг 2028 оны ... дугаар сарын ... -ны өдрийн дотор биелүүлнэ.

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ...дугаар
сарын ...-ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ГАЗРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ,
ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл. Газрын тухай хуульд доор дурдсан агуулга бүхий хэсэг, заалт нэмсүгэй:

1/3 дугаар зүйлийн 3.1.11 дэх заалт:

“3.1.11. “нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчийн эрх” гэж нийтийн зориулалттай барилга дахь сууц, талбай өмчлөгч тухайн барилгын дэвсгэр болон орчны газрыг бусад өмчлөгчидтэй дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмшиж, ашиглах эрхтэй байхыг.”

2/20 дугаар зүйлийн 20.4 дэх хэсэг:

“20.4. Энэ хуулийн 34.10-т заасны дагуу төрийн байгууллага, албан тушаалтнаас тухайн байгууллагын эзэмшилд буй газрын зориулалтыг өөрчлөх шийдвэр гаргахыг хориглоно.”

3/27 дугаар зүйлийн 27.7 дахь хэсэг:

“27.7. Нийтийн зориулалттай барилгын дэвсгэр болон орчны газрыг энэ хуулийн 44¹-д заасны дагуу дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмшүүлж, ашиглуулна.”

4/40 дүгээр зүйлийн 40.1.8 дахь заалт:

“40.1.8. нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчийн эрхэд хамаарах нийтийн зориулалттай барилгын дэвсгэр болон орчны газрыг эзэмших эрхийн гэрчилгээтэй.”

5/44 дүгээр зүйлийн 44.11 дэх хэсэг:

“44.11. Газар ашиглах эрхтэй этгээд нь тухайн газар дээр орон сууц барихыг хориглоно.”

6/41 дүгээр зүйлийн 41.5 дахь хэсэг:

“41.5. Газар эзэмших эрхийн үндсэн дээр нийтийн зориулалттай барилга барьсан этгээдэд энэ хуулийн 41.2-т заасан хамаарахгүй.”

2 дугаар зүйл. Газрын тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.3 дахь хэсгийн "газартай" гэснийг "газар, нийтийн зориулалттай барилгын дэвсгэр болон орчны газартай" гэж өөрчилсүгэй.

3 дугаар зүйл. Газрын тухай хуулийн дараах зүйл, хэсгийг доор дурдсанаар өөрчлөн найруулсугай:

1/6 дугаар зүйлийн 6.4 дэх хэсэг:

"6.4.Нийтийн зориулалттай барилгын оршин суугчид, өмчлөгчдөд зориулагдсан ногоон зүлэг, мод, бут, сөөг, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний болон автомашины зам, машины зогсоол зэрэг барилгын нормын дагуу баригдсан байгууламж бүхий орчны газар болон барилгын доорх дэвсгэр газрыг өмчлөгчид дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмшиж, ашиглах эрхтэй байна."

2/34 дүгээр зүйлийн 10 дахь хэсэг:

"34.10.Төрийн байгууллага, албан газар нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга барих болон албан хэрэгцээнийхээс бусад зориулалтаар газар эзэмших тохиолдолд зөвхөн Засгийн газар шийдвэрлэнэ."

3/44¹ дүгээр зүйл:

"44¹ дүгээр зүйл. Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчийн эрх

44¹.1.Нийтийн зориулалттай барилгад сууц, талбай өмчлөгч нь дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмшиж, ашиглах дэвсгэр болон орчны газартай байна.

44¹.2.Нийтийн зориулалттай барилгыг байнгын ашиглалтад хүлээлгэн өгөхөд тухайн барилга дахь өмчлөгч нарт нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчийн эрх үүснэ.

44¹.3.Гадаад улс, олон улсын байгууллага, гадаад улсын хуулийн этгээд, гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгж, гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүн нийтийн зориулалттай барилгын дэвсгэр болон орчны газрыг дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмшиж, ашиглах эрх эдлэхгүй.

44¹.4.Нийтийн зориулалттай барилгад сууц, талбай өмчлөгч нэг этгээдийн дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмшиж, ашиглах эрхээр баталгаажих дэвсгэр болон орчны газрын ногдох хэсэг нь нийтийн зориулалттай барилга дахь өмчлөгчийн сууц, талбайн талбайн хэмжээ, нийт хэмжээ, нийт талбайн харьцаагаар тодорхойлогдоно.

44¹.5.Энэ хуулийн 44¹.3-т заасан нэг өмчлөгчид ногдох дэвсгэр болон орчны газрын хувь хэмжээг тогтоох аргачлалыг Засгийн газар батална.

44¹.6.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчийн эрхээр баталгаажих дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмшиж, ашиглах газарт тухайн барилгын дэвсгэр болон ногоон байгууламж, зүлэг, мод, бут, сөөг, хүүхдийн тоглоомын талбай, спортын талбай, сүүдрэвч, явган хүний зам, ил авто зогсоол, ахуйн хог хаягдлын цэг, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий орчны газар хамаарна.

44¹.7.Энэ хуулийн 44¹.5-т заасан газрыг эрүүл ахуй, экологи, галын аюулгүй байдал, хот байгуулалт, барилгын болон бусад шаардлагатай норм дүрэмд нийцүүлэн өмчлөгчид нийтээр ашиглана.

44¹.8.Нийтийн зориулалттай барилга дахь сууц, талбай өмчлөгчдийн дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмшиж, ашиглах газар дээр барилга, байгууламж барих, энэ хуулийн 44¹.6-д зааснаас өөрөөр ашиглах бол нийт өмчлөгчдийн дийлэнх олонхын зөвшөөрлийг авсан байна.

44¹.9.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчийн эрх нь тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрхийн салшгүй эрх бөгөөд барьцааны зүйл болохгүй. Уг эрхийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 4.4-т заасны дагуу бүртгэнэ.

44¹.10.Нийтийн зориулалттай барилга нь нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчийн гол бүрэлдэхүүн хэсэг байна.

44¹.11.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчийн эрхийг дангаар өмчлөлийн зүйлээс салгаж, өөр этгээдэд шилжүүлэхийг хориглоно.

44¹.12.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчийн эрхийн хугацаа тухайн барилгын ашиглалтын хугацаагаар хязгаарлагдахгүй бөгөөд барилга нурсан, эвдэрсэн, устаж үгүй болсон, түүний ашиглалтын хугацаа дууссан нь уг эрх дуусгавар болох үндэслэл болохгүй.

44¹.13.Нийтийн зориулалттай барилга ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон, нурсан, эвдэрсэн, устаж үгүй болсон тохиолдолд өмчлөгчид тухайн барилгыг дахин төлөвлөлтөд оруулах саналыг холбогдох хуульд заасны дагуу гаргана.

44¹.14.Энэ хуулийн 44¹.11-т заасан саналыг нийт өмчлөгчдийн олонх дэмжээгүй бол нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчийн эрх дуусгавар болно.

44¹.15.Энэ хуулийн 44¹.1-д заасан газрын хэмжээ, заагийг тухайн бичил хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төслөөр тодорхойлох бөгөөд газрын хил зааг нь тодорхойгүй байвал хөрш газрын хил заагийг үндэслэн тухайн барилга, байгууламж барихад олгосон газар болон хэсэгчилсэн болон ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төсөл, хот байгуулалтын норм, дүрмийг үндэслэн сум, дүүргийн газрын алба тогтооно.

44¹.16.Нийтийн зориулалттай барилгын орчны газрыг тохижуулах, арчлах, цэвэрлэх, хамгаалах үүргийг тухайн сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцна.

4/47 дугаар зүйл:

"47 дугаар зүйл.Газар эзэмших, ашиглах эрхийг газар дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн үндсэн дээр дуусгавар болгох

47.1.Газар эзэмших эрхийн үндсэн дээр нийтийн зориулалттай барилга барьсан тохиолдолд уг барилга байнгын ашиглалтад орсон буюу дөрөв ба түүнээс дээш этгээд өмчлөгч болсон үеэс газар эзэмшигчийн газрын эрх дуусгавар болж, нийтийн зориулалттай барилгын өмчлөгчдийн дундын өмчийн эрх үүснэ.

47.2.Газар ашиглах эрхийн үндсэн дээр нийтийн зориулалттай барилга барьсан тохиолдолд уг барилга байнгын ашиглалтад орсон буюу дөрөв ба түүнээс дээш этгээд өмчлөгч болсон үеэс тухайн шатны Засаг дарга газар ашиглах эрхийн гэрчилгээг хүчингүй болгоно.

47.3.Энэ хуулийн 47.1, 47.2-т заасан үндэслэлээр газар эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болсон нь тухайн газар дээрх үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчийн тэрхүү газар дээр эд хөрөнгөө ашиглах эрх дуусгавар болох үндэслэл болохгүй.

47.4.Газар өмчлөгч энэ хуулийн 47.1, 47.2-т заасан үндэслэлээр газар эзэмших, ашиглах эрх нь дуусгавар болсон этгээдээс уг газар дээрх нийтийн зориулалттай барилгыг чөлөөлөхийг шаардсан тохиолдолд газар өмчлөгч нь өмчлөгчдөд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнийг нөхөн төлөх үүрэг хүлээнэ.”

5/49 дүгээр зүйл:

“49 дүгээр зүйл.Газар эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болоход зарим этгээдийн газар дээрх эд хөрөнгийн эрх дуусгавар болох

49.1.Газар эзэмших эрх дуусгавар болоход уг газар дээр амины орон сууцны барилга өмчлөгчийн тэрхүү хөрөнгөө тухайн газар дээр ашиглах эрх дуусгавар болж, газар өмчлөгч нь амины орон сууцны барилга өмчлөгч этгээдэд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнийг нөхөн төлөх үүрэг хүлээнэ.”

6/56 дугаар зүйлийн 10 дахь хэсэг:

“56.10.Өмчлөгчдийн дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмшиж, ашиглаж байгаа орчны газарт хийх засвар, үйлчилгээ нь газар ухах, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний болон автомашины зам, машины зогсоолыг нь буулгах зэргээр тухайн газарт өөрчлөлт оруулахаар бол сууц өмчлөгчдийн холбоо нь нийт сууц өмчлөгчдийн олонхын саналыг үндэслэж мэргэжлийн байгууллагатай гэрээ байгуулна.”

4 дүгээр зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль /Шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ЗӨРЧЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл.Зөрчлийн тухай хуульд доор дурдсан агуулга бүхий 12.13 дугаар зүйл нэмсүгэй:

“12.13 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль зөрчих

1.Өмчлөгч, эзэмшигч өөрийн өмчлөлийн хэсгийг ашиглах, түүнд засвар, өөрчлөлт, шинэчлэл хийхдээ хууль тогтоомж, норм, стандартад заасан шаардлагыг сахин биелүүлээгүйн улмаас бусад өмчлөгчдийн эд юмсад хохирол учирсан бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

2.Өмчлөгч, эзэмшигч хог хаягдлыг зориулалтын бус газарт буюу цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууц хоорондын талбай болон орц, орцны хаалга, довжоо, тоглоомын талбайд хаясан бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, нэг зуун нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланг улирал тутам тайлагнаагүй бол арван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

4.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланг гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулаагүй бол таван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

5.Нийтийн зориулалттай барилгын орчны газрын өнгө үзэмж, эрүүл ахуйн нөхцөлийг сайжруулах, газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээх шаардлагын дагуу орчны газрын 40-өөс доошгүй хувийг ногоон байгууламжтай байлгах үүргээ биелүүлээгүй бол таван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

6.Сууц өмчлөгчдийн холбоо арчлалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон үйл ажиллагаандаа үндэсний стандарт шаардлагыг дагаж мөрдөөгүй бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, таван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

7.Нийслэл Улаанбаатар хотод үйл ажиллагаа явуулж байгаа сууц өмчлөгчдийн холбоо иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангах зорилгоор эрх бүхий байгууллагаас баталсан хотын стандартыг дагаж мөрдөөгүй

бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, таван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

8.Нийтийн зориулалттай барилгын орчны газарт байрлаж байгаа инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн ашиглалт, засвар үйлчилгээ эрхэлж байгаа мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд саад учруулсан бол хүнийг таван зуун нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

9.Нийтийн зориулалттай барилгын орчны газарт барилга байгууламж барьсан бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, хүнийг хорин мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг хоёр зуун мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

10.Нийтийн зориулалттай барилгыг барьж ашиглалтад оруулсан хүн, хуулийн этгээд, тэдгээрийн хамаарал бүхий этгээд сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулсан бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, хүнийг хорин мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг тавин мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

11.Сууц өмчлөгчдийн холбоог хуульд зааснаас өөр үндэслэлээр татан буулгасан бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, арван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

12.Орчны зам, талбайн хөдөлгөөнийг хааж бусдад саад учруулсан бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, нэг зуун нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

14.Орчны газарт хууль зөрчиж хашаа, хайс, хашлага барьсан бол нэг зуун нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

15.Нийтийн зориулалттай барилгын нүүр тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг хууль зөрчиж өөрчилсөн бол хүнийг таван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг арван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

16.Нийтийн зориулалттай барилгын халаалт, халуун, цэвэр, бохир ус, ариутгал, хог, цахилгаан, холбоог хариуцсан, эрх бүхий хангагч байгууллага Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийг зөрчсөн бол хорин мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

2 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль /Шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

Төсөл

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ЗӨРЧИЛ ШАЛГАН ШИЙДВЭРЛЭХ ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл. Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуулийн 1.8 дугаар зүйлийн 6.8 дахь хэсгийн "11.15 дугаар зүйлийн 7 дахь хэсэг, " гэсний дараа "12.13," гэж нэмсүгэй.

2 дугаар зүйл. Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль /Шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

Төсөл

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

БАРИЛГЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл.Барилгын тухай хуулийн 12 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулга бүхий 12.1.9 дэх заалт нэмсүгэй:

“12.1.9.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн барилгын ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах үүрэг бүхий Сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж, үйл ажиллагаа явуулахад зориулсан 40 хавтгай дөрвөлжин метр ашигтай талбайгаас багагүй хэмжээтэй өрөөг төлөвлөсөн байх.”

2 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль /Шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ЭРЧИМ ХҮЧНИЙ ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл. Эрчим хүчний тухай хуулийн 28 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулга бүхий 28.6 дахь хэсэг нэмсүгэй:

“28.6.Сууц өмчлөгчдийн холбоотой байгуулах эрчим хүчээр хангах гэрээнд энэ хуулийн 28.2-т заасан нөхцөл, шаардлагыг тусгах бөгөөд нийтийн зориулалттай орон сууцны бус барилгаас бусад барилгын дундын ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийн хэмжээг Эрчим хүчний зохицуулах хорооноос баталсан айл өрхөд борлуулах цахилгааны тарифаар тооцно.”

2 дугаар зүйл. Эрчим хүчний тухай хуулийн 28 дугаар зүйлийн 28.1 дэх хэсгийн “Иргэний хууль,” гэсний дараа “Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль,” гэж нэмсүгэй.

3 дугаар зүйл. Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль /Шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

Төсөл

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл. Хот байгуулалтын тухай хуулийн 2 дугаар зүйлийн 2.1 дэх хэсгийн “Монгол Улсын Үндсэн хууль,” гэсний дараа “Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль,” гэж нэмсүгэй.

2 дугаар зүйл. Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль /Шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

Төсөл

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ЗАРИМ ЗҮЙЛИЙГ
ХҮЧИНГҮЙ БОЛСОНД ТООЦОХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл.Орон сууцны тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийг хүчингүй болсонд тооцсугай.

2 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль /Шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

**ИРГЭНИЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ,
ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ**

1 дүгээр зүйл.Иргэний хуулийн 146 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулга бүхий 146.5 дахь хэсэг нэмсүгэй:

“146.5.Нийтийн зориулалттай барилгын дэвсгэр болон орчны газартай холбоотой харилцааг холбогдох хуулиар зохицуулна.”

2 дугаар зүйл.Иргэний хуулийн 143, 144, 148, 149 дүгээр зүйлийг хүчингүй болсонд тооцсугай.

3 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль /Шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

Төсөл

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл.Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулга бүхий 7.1.13 дахь заалт нэмсүгэй:

“7.1.13.сууц өмчлөгчдийн холбоо.”

2 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль /Шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

Төсөл

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ОРОН СУУЦ ХУВЬЧЛАХ ТУХАЙ ХУУЛЬД ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл.Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 4 дэх заалтын “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 15.1-д” гэснийг “Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийн 6.1-д” гэж өөрчилсүгэй.

2 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль /Шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ЗЭЭЛИЙН МЭДЭЭЛЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл.Зээлийн мэдээллийн тухай хуульд доор дурдсан агуулга бүхий хэсэг, заалт нэмсүгэй:

1/4 дүгээр зүйлийн 4.1.14 дэх заалт:

“4.1.14.“энэ хуулийн 4.1.8-д заасан холбогдох бусад байгууллага” гэж Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуулийн дагуу улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн Сууц өмчлөгчдийн холбоог.”

2/10 дугаар зүйлийн 10.4 дэх хэсэг:

“10.4.Энэ хуулийн 10.2-т заасны дагуу зээлдэгчийн зээлжих чадварт зэрэглэл тогтооход энэ хуулийн 4.1.8-д заасан холбогдох бусад байгууллагаас нийлүүлсэн мэдээлэл хамаарахгүй.”

2 дугаар зүйл.Зээлийн мэдээллийн тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.8 дахь заалтын “төрийн” гэсний дараа “болон холбогдох бусад” гэж нэмсүгэй.

3 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль /Шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

Төсөл

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн тухай хуульд доор дурдсан агуулга бүхий хэсэг, заалт нэмсүгэй:

1/11 дүгээр зүйлийн 11.10 дахь хэсэг:

“11.10.Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хуульд заасны дагуу сууц өмчлөгчдийн холбооны төлбөрийн үлдэгдэлгүй талаарх тодорхойлолтыг хавсаргана.”

2 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль /Шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

Төсөл

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ ХУУЛЬД ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл.Орон сууцны тухай хуулийн 15¹ дүгээр зүйлийн 15^{1.2} дахь хэсгийн “сууц өмчлөгчдийн олонхын саналаар” гэснийг “өмчлөгчдийн олонхын саналаар” гэж өөрчилсүгэй.

2 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль /Шинэчилсэн найруулга/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ТОГТООЛ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

**ХУУЛЬ БАТЛАГДСАНТАЙ ХОЛБОГДУУЛАН
АВАХ ЗАРИМ АРГА ХЭМЖЭЭНИЙ ТУХАЙ**

Монгол Улсын Их Хурлын тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1 дэх хэсгийг үндэслэн Монгол Улсын Их Хурлаас ТОГТООХ нь:

1. Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль батлагдсантай холбогдуулан дараах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэхийг Монгол Улсын Засгийн газар /Г.Занданшатар/-т даалгасугай:

1/Нийтийн зориулалттай барилгын сууц, талбай өмчлөгчдийн нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчийн эрхээр баталгаажсан дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмшиж, ашиглах дэвсгэр болон орчны газрыг хэмжээ, хил заагийг хуульд заасны дагуу тогтоож, газрын кадастрын мэдээллийн сан болон эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд сууц өмчлөгчдийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлтэй нэгтгэн бүртгэж, дундын мэдээллийн санд оруулах.

2/Нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын тухай хууль батлагдахаас өмнө сууц өмчлөгчдийн холбоонд ашиглуулахаар олгосон газар, иргэн, аж ахуйн нэгж, төрийн байгууллага, албан газрын эзэмшил, ашиглалтад буй дэвсгэр болон орчны газрын газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээг хүчингүй болгох ажлыг зохион байгуулах.

Гарын үсэг

Хууль зүй, дотоод хэргийн яамны 2026 оны ... дугаар
сарын ...-ны өдрийн ... тоот албан бичгийн хавсралт

Хуулийн төслийн холбогдох судалгааг дараах холбоосоор үзэж танилцана уу.

1. Хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ



2. Хуулийн төслийн үр нөлөөний үнэлгээ



3. Хуулийн төслийн зардлын тооцоо

