

## **БАТЛАВ.**

**МОНГОЛ УЛСЫН ИХ  
ХУРЛЫН ГИШҮҮН**

**О.НОМИНЧИМЭГ**

### **СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН 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 “эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй;” гэж, мөн зүйлийн 3 дахь хэсэгт “хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй...” гэж Монгол Улсын иргэний баталгаатай эдлэх үндсэн эрх, эрх чөлөөнд хамааруулан заасан бол 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 заажээ.

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын хүрээнд хэрэгжүүлэх I үе шат (2021-2030)-нд 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.

##### **1.2.Практик шаардлага**

1990-ээд оноос Монгол Улс зах зээлийн эдийн засагт шилжсэнтэй холбоотойгоор 1991 онд төрийн өмчид байгаа эд хөрөнгийн тодорхой хэсгийг иргэд болон хуулийн этгээдийн өмчид шилжүүлэхтэй холбоотой харилцааг зохицуулах Өмч хувьчлах тухай хуулийг баталж, улмаар 1992 онд батлагдсан Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Тавдугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Төр нь нийтийн болон хувийн өмчийн аливаа хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрч, өмчлөгчийн эрхийг хуулиар хамгаална.” гэж зааснаар зах зээлийн эдийн засгийн үндсэн суурь болох хувийн өмчийг баталгаажуулсан юм.

Цаашлаад 1996 онд Орон сууц хувьчлах тухай хууль, Дундын өмчийн орон сууцны тухай хуулиудыг тус тус баталснаар нийтийн зориулалттай орон сууцыг иргэд хувьдаа өмчлөх эрх, харилцаа үүссэн байна. Эдгээр хуулиар нийтийн зориулалттай орон сууцанд дангаар өмчлөлийн бодит хэсэг болон дундын өмчлөлийн зүйлийн өмчлөх эрхийн хийсвэр хэсгийг зохицуулж өгснөөрөө "нийтийн зориулалттай орон

сууцны өмчлөх эрх" (apartment ownership) гэх шинэ концепци Монгол Улсад бий болжээ.<sup>1</sup>

Дундын өмчийн орон сууцны тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийг 1997 онд "Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд хоёр буюу түүнээс дээш этгээд сууц өмчлөгч болсон тохиолдолд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор сууц өмчлөгчдийн холбоо / цаашид "холбоо" гэх/ байгуулна." гэж өөрчлөн найруулснаар нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг хариуцах хуулийн этгээдийн эрхгүй Сууц өмчлөгчдийн холбоод байгуулагдаж эхэлсэн байна.

Улмаар 2002 онд батлагдсан Иргэний хуулиар Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх, өмч, түүний дотор Нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөх эрхийг бие даасан дэд бүлгээр зохицуулж, 2003 онд Сууц өмчлөгчдийн холбоо, нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эрхийн тухай хуулийг шинээр баталснаар нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, түүний ашиглалт, засвар, үйлчилгээ, хамгаалалт, уг асуудлыг хариуцах Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдалтай холбоотой харилцааг сүүлийн 20 гаруй жилийн хугацаанд дээрх хоёр хуулиар голлон зохицуулж байна.

Нийгмийн харилцаа улам бүр хөгжих, орон сууцны хороолол хотхон олноор баригдах, хот төлөвлөлт, барилгажих үйл явц нь өмч, түүний хэлбэр агуулгыг нэг мөр ойлгох, зохицуулалтыг боловсронгуй болгох шаардлагыг үүсгэж байна.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрхийн тухай хууль хэрэгжиж эхэлж байсан үе болон өнөөдрийн цаг хугацааг харьцуулахад ихээхэн зөрүүтэй бөгөөд хууль хэрэгжсэнээс хойш 15 жилийн дараа буюу 2018 оны байдлаар манай улсад нийт 894,496 өрх байгаагийн 387,453 өрх нь нийслэлд, 507,043 өрх нь орон нутагт амьдарч байна. Нийслэлийн 174,491 өрх нийтийн зориулалттай орон сууцанд, 3664 өрх нь амины орон сууцанд, 107,878 өрх нь гэр хорооллын байшинд, 101,136 өрх нь гэрт амьдарч, 284 өрх нь өөрийн гэсэн орон гэргүй байна.

Орон нутгийн 194,307 өрх аймгуудын төвд амьдарч байна. Аймгуудын төвд амьдарч байгаа эдгээр өрхийн 58,838 өрх нь нийтийн болон амины орон сууцанд, 135,469 өрх нь гэр, гэр хорооллын байшинд амьдарч байна.

Ирэх 5 жилд нийслэлийн 216,913 өрх, орон нутгийн 121,929 өрх орон сууц худалдан авах хүсэлтэй байгаа бөгөөд тэдгээрээс нийслэлийн 16,3 хувь буюу 35,497 өрх, аймгуудын 9,6 хувь буюу 11,738 өрх нь орон сууц худалдан авах чадвар нь баталгаажсан эрэлттэй, нийслэлийн 73,336 өрх, орон нутгийн 37,266 өрх өөрийн өмчлөлийн газартаа инженерийн хангамж бүхий амины орон сууц барих, нийслэлд 44,747 өрх, орон нутагт 32,048 өрх орон сууц түрээслэн амьдрах хэрэгцээтэй байна." гэжээ.<sup>2</sup>

Тэгвэл 2024 оны жилийн эцсийн байдлаар Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамнаас ирүүлсэн тоогоор орон сууцанд амьдардаг өрхийн тоо нийслэлд 238,663, орон нутагт 56,608 болж өөрчлөгдсөн байна.

---

<sup>1</sup> "Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрх ба сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал" Н.Баярмаа Хууль зүйн ухааны доктор, <https://legaldata.mn/buteel/pdf?id=829>, 3 дахь тал;

<sup>2</sup> Монгол Улсын Засгийн газрын 2019 оны 202 дугаар тогтоолоор батлагдсан "150 айл-орон сууц" Үндэсний хөтөлбөрийн Нэг.Ерөнхий мэдээлэл хэсгээс;

Түүнчлэн Нийслэлийн хот байгуулалтын мэдээллийн санд 2006 оноос хойш 2024 оны дуусталх хугацаанд бүртгэгдсэн орон сууц, аялал жуулчлал-байр сууцны зориулалттай 5551 барилга байгаа талаар албаны тоон мэдээлэл байна.<sup>3</sup>

Эдгээр тоо нь бид суурин соёлд улам хурдацтай шилжиж, хотжин буюу хамтаар амьдрах хэлбэрт цаашид улам бүр суралцан амьдрах шаардлагатай болсныг илтгэж байна.

2024 оны жилийн эцсийн байдлаар улсын хэмжээнд сууц өмчлөгчдийн 1696 холбоо, үүнээс 1562 нь Улаанбаатар хот, 134 нь орон нутагт хуульд заасны дагуу байгуулагдаж үйл ажиллагаагаа явуулж байгаа талаар Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газраас гаргасан тоон мэдээлэлд дурдсан бол Газрын нэгдсэн сангийн 2023 оны тайланд<sup>4</sup> "...Тайлант оны байдлаар Улсын хэмжээнд үйл ажиллагаа явуулж буй нийт 1270 СӨХ-ны 1216 нь орчны газраа ашиглах эрхээ аймаг, нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар баталгаажуулж, 403.1 га газрыг ашиглуулахаар гэрээ байгуулсан байна...", Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам 1839 СӨХ үйл ажиллагаа явуулж байгаагаас Нийслэлд 1648, орон нутагт 191 СӨХ байна<sup>5</sup> гэжээ.

Энэ нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөл болон сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааг нийтийн эрх зүйн удирдлагаар хангахад чиглэсэн төрийн захиргааны болон төрийн бус байгууллагуудын чиг үүргийн уялдаа холбоо хангалтгүйгээс орон сууцтай холбоотой мэдээллүүд зөрүүтэй, нэгдсэн удирдлага, тоон статистик байхгүй байгааг илтгэж байна.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль нь 2003 онд батлагдсанаас хойш 2005, 2011, 2015, 2022 онуудад тус тус агуулгын бус, өөр бусад хуулийг дагалдаж техникийн шинжтэй өөрчлөлт орсноос үзвэл, батлагдсанаас хойш уг хуульд агуулгын болон шинэчилсэн найруулгын хэмжээний өөрчлөлт хийгдээгүй, анх батлагдсан үзэл баримтлал хэвээр үйлчилж байна. Хууль анх батлагдаж байсан 2003 оноос хойш өнөөдрийг хүртэл нийтийн зориулалттай орон сууцны тоо эрс нэмэгдсэний зэрэгцээ орон сууцны суурийн болон доод давхарт аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулах зориулалтын талбайгүй боловч нэг давхрыг засаж өөрчлөн сууцны бус зориулалтаар ашигладаг, нийтийн зориулалттай орон сууцанд анхнаасаа сууцны бус арилжааны зориулалттай хэсэг төлөвлөж ашиглалтад оруулж, өмчлөх эрхийг баталгаажуулдаг, дундын өмчлөлийн инженерийн байгууламж бүхий амины орон сууцны хороолол, хотхон болон арилжааны зориулалттай олон өмчлөгч бүхий барилга байгууламж олноор баригдсан зэрэг нийтийн орон сууцнаас гадна дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө бүхий барилга байгууламжийн олон хэлбэр, төрөл үүсээд байгаа ч одоо үйлчилж байгаа хууль эдгээртэй холбоотой харилцааг зохицуулах боломжгүй байна.

Түүнчлэн нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн асуудал онолын хувьд ихээхэн онцлогтой бөгөөд олон этгээдийн эрх ашиг, сонирхлыг хөндсөн, цаашид суурин амьдралын хэв маягт түгээмэл тохиолдох хандлагатай тул цаг үеийн шаардлага, ирээдүйд үүсэж болзошгүй бусад харилцааг зохицуулах зорилгоор хуулийн төслийг шинэчлэн боловсруулах шаардлага үүсээд байна.

<sup>3</sup> Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газраас ирүүлсэн тоон мэдээлэл;

<sup>4</sup> Газрын нэгдмэл сангийн тайлан 2023 он, 39 дүгээр хуудас, <https://sudalгаа.gov.mn/pdf/gazryn-negdmel-sangiyn-2023-ony-ulsyn-negdsen-taylan-ium>

<sup>5</sup> Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамнаас ирүүлсэн тоон мэдээлэл.

Энэ хуулиар зохицуулж буй харилцаатай холбоотой маргаан нэмэгдэж байгааг илтгэх нэг үзүүлэлт бол нийслэлийн төвийн зургаан дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 онд шийдвэрлэсэн маргаанаас Иргэний хуулийн 142-149 дүгээр зүйл<sup>6</sup>, мөн Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулиар шийдвэрлэсэн иргэний эрх зүйн хэрэг маргааныг шүүхийн шийдвэрийн цахим сангаас түүвэрлэн авч үзэхэд 298 шүүхийн шийдвэр гарсан буюу энэ тооны маргаан анхан шатны шүүхийн түвшинд шийдвэрлэгдсэн байна.<sup>7</sup> Түүнчлэн шүүхийн шийдвэрүүд нь нэг зүйл заалтыг өөр өөрөөр тайлбарлах байдлаар хэрэглэж, ялгаатай шийдвэрлэсэн тохиолдлууд байгаа нь хууль, эрх зүйн зохицуулалт нь нэг мөр, ойлгомжтой бус, нийгмийн харилцаагаа бүрэн зохицуулж чадахгүй байгааг илтгэж байна.

Энэ салбарт үүсэж буй тулгамдсан асуудлын нэг нь Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн чадвар, холбооны гишүүд буюу өмчлөгчийн хариуцлагын талаарх асуудал юм. Өөрөөр хэлбэл Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.3 дахь хэсэг, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрхийн тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.3 дахь заалтад тус тус Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь “хуулийн этгээдийн эрхгүй” гэж заасан байна. Эдгээр болон бусад асуудлаар Улсын Дээд шүүх 2008 онд тайлбар, 2011 онд зөвлөмж гаргасан байна.

Улсын дээд шүүхийн 2008 оны тайлбарт<sup>8</sup> "...СӨХ өөрийн төлөөлөгчөөр дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд зохигчоор оролцох эрхтэй" гэж, мөн шүүхийн 2011 оны зөвлөмжид "... СӨХ-г төлөөлж гүйцэтгэх захирал нь иргэний хэргийн шүүхэд ямар ч асуудлаар нэхэмжлэл гаргаж болно гэж, \*...захиргааны хэргийн шүүхэд СӨХ болон түүний гүйцэтгэх захирал нэхэмжлэл гаргах эрхгүй, харин тухайн СӨХ-ны гишүүдийн санал хүсэлтийг үндэслэн СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал, түүний итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж болно" гэж тус тус тайлбарлажээ. Энэ нь иргэний хэрэгт СӨХ-г төлөөлж гүйцэтгэх захирал нь шууд хандах эрхтэй бол захиргааны хэргийн шүүхэд заавал сууц өмчлөгчөөс итгэмжлэл авна гэх хоёр өөр агуулгыг илтгэж байна. Гэвч СӨХ-ны эрх зүйн чадвар чадамжийн харилцаа нь Улсын дээд шүүхээс ийнхүү "болно", эсхүл "болохгүй" гэх агуулгаар тайлбар гаргасан төдийгөөр шийдвэрлэгдэх асуудал биш бөгөөд шүүхийн төрөлжсөн байдлаас шалтгаалан эрх зүйн чадварын асуудлыг өөр өөрөөр тайлбарлах нь хууль тодорхой байх (legal certainty) зарчимтай харшлах юм.<sup>9</sup> Өөрөөр хэлбэл эрх зүйн чадвар, чадамж нь түүний оролцсон салбар эрх зүйн харилцаанаас хамаарах бус түүнээс үүдэх үр дагаврыг хариуцах эсэх тухай асуудалд илүүтэй ач холбогдолтой байдаг. Гэтэл эрх зүйн хувьд тодорхойгүй үлдээж, түр аргацаасан байдлаар оршиж байгаа СӨХ-ны эрх зүйн чадвар, тэдгээр нь

<sup>6</sup> Иргэний хууль дахь Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрхийг зохицуулсан Тавдугаар дэд бүлэг, Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл 2002 он, №07

<sup>7</sup> “Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, тохижилтын зардал хуваарилахтай холбоотой шүүхийн шийдвэр, магадлал, тогтоолын шинжилгээ” шүүхийн шийдвэрийн шинжилгээ, Г.Цагаанбаяр /LL.M./, Ж.Алтансүх /LL.M./ нар, <https://legaldata.mn/buteel/pdf?id=1683>

<sup>8</sup> “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн зарим зүйл, заалтыг тайлбарлах тухай” УДШ-ийн 2008 оны 26 дугаар тогтоол;

<sup>9</sup> “Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрх ба сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал” Н.Баярмаа Хууль зүйн ухааны доктор, <https://legaldata.mn/buteel/pdf?id=829>, 9 дэх тал;

үйлдлээсээ үүдэн гарах үр дагавраа хэрхэн хариуцах асуудлыг тодорхой болгох шаардлагатай.

Иймд Иргэний хуульд заасан СӨХ-ны эрх зүйн байдлын талаарх суурь зарчмыг тодруулах, өмчлөгч этгээдийн хариуцлагыг нэмэгдүүлэх, цаашлаад дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалтыг сайжруулах үр дүнтэй зохицуулалтыг бий болгохыг дэмжих шаардлагатай байна.

Одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа хуулиар зөвхөн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой харилцааг зохицуулахаар заасан. Гэтэл байшингийн зориулалт ялгаатай боловч бусад асуудлаар ижил төстэй арилжааны буюу худалдаа, үйлчилгээ, албан тасалгааны зориулалттай бүхэлдээ буюу зарим хэсэг нь хэд хэдэн этгээдийн дангаар өмчлөлд хуваагдсан, олон өмчлөгч бүхий байшин олноор баригдаж, үүн дээр өмчлөх эрх үүсгэж байгаа боловч уг байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрх, засвар, арчлалт, төлбөр хураамжтай холбоотой харилцаа нь зохицуулалтгүй байна. Энэ нь одоогоор шинэ тутам үүсэж байгаатай холбоотойгоор хэрэг маргаан нь асуудал дагуулах нь төдий л бага байгаа боловч цаашид зохицуулалтгүй энэ хэвээр үлдээх нь өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах, хохироох, шүүхээр хэрэг маргааныг шийдвэрлэхэд ойлгомжгүй, хүндрэлтэй байдлыг үүсгэхийг үгүйсгэх аргагүй юм.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрхийн тухай хууль, Орон сууц хувьчлах тухай хуульд тус тус заасны дагуу бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгад эдгээр хууль нь үйлчлэхээр заасан байгаа боловч бодит байдал дээр дангаар болон гурав хүртэл сууцтай амины орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн инженерийн байгууламж, гадна орчны тохижилт, газар ашиглах эрх, дундын өмчлөлтэй холбоотой бусад харилцаа хэрхэн зохицуулах нь тодорхойгүй байна. Иймд хот төлөвлөлтийн чиг хандлага, одоо үүсэж байгаа нөхцөл байдлыг шийдвэрлэх зорилгоор Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрхийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгаар зохицуулах харилцааг зөвхөн нийтийн зориулалттай орон сууцаар хязгаарлахгүйгээр дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө бүхий арилжааны зориулалттай барилга, амины орон сууцны хороолол, хотхоны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрх, арчлалт, хамгаалалт, засвар үйлчилгээ, сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулах зэрэг асуудлыг зохицуулах шаардлагатай байна.

СӨХ-ны үндсэн үйл ажиллагаатай холбоотой дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчлалт хамгаалалт хангалтгүй, төлбөрөө удаан хугацаагаар төлдөггүй, үйл ажиллагаа ил тод биш тул өмчлөгчид болон СӨХ хоорондын ойлголцол хангалтгүй, иргэд СӨХ-ны үйл ажиллагаанд идэвх санаачилгагүй оролцдог, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хайхрамжгүй ханддаг, өмчлөгчийн хувьд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаарх үүрэг хариуцлагаа ухамсарладаггүй, СӨХ байгуулах хугацаа тодорхойгүйгээс барилгын компани, түүний хамаарал бүхий этгээдүүд СӨХ-г байгуулж үйл ажиллагааг эрхэлдгээс СӨХ-ны үндсэн зорилгыг алдагдуулдаг, орон сууцанд ус, дулаан, цахилгаанаар хангах, холбогдох үйлчилгээ үзүүлэх мэргэжлийн байгууллага, СӨХ хоорондын ялгааг иргэд ойлгодоггүй, нөгөө талаар СӨХ-ны үйл ажиллагааг өдөр тутам удирдаж байгаа мэргэшсэн хүний нөөцийн талаарх бодлого байхгүйгээс хөрөнгийн менежментийг хэрэгжүүлэх ойлголт хөгжиж, төлөвшөөгүй, инженерийн байгууламжийн өмчлөлийн асуудал, хууль хоорондын зөрчлөөс үүдэлтэйгээр дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө эзэнгүйдэж эцэст нь иргэдийн өмчлөх

эрх зөрчигдөх нөхцөл үүсдэг зэрэг олон хүндрэл бэрхшээл учирч байгааг хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын тайланд<sup>10</sup> дурдсан байна.

Иймд СӨХ-ны үйл ажиллагааг сайжруулах, өмчлөгчид СӨХ-ны үйл ажиллагаанд оролцох оролцоог технологийн ололтыг нэвтрүүлэх замаар нэмэгдүүлэх, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөнд эзний ёсоор ханддаг буюу дангаар өмчлөлийн эд хөрөнгө нь дундын өмчлөлөөс салгах боломжгүй бөгөөд үнэ цэн нь тэдгээр нь хамт, цогцоороо тодорхойлогддог хандлагыг төлөвшүүлэх, СӨХ нь олон өмчлөгчдийн нэгдлийн хэлбэр, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчлалт, засвар, үйлчилгээ, хамгаалалт зэргийг хэрэгжүүлэх хэрэгсэл гэдэг агуулгаар түүний үйл ажиллагаа нь өмчлөгч нарт ил тод, нээлттэй байх, санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаанд хөндлөнгийн хяналтыг хэрэгжүүлэх боломжтой болгох, СӨХ төлбөр хураамжийг дур мэдэн тогтоож байгааг тодорхой итгэлцүүрээр тогтоох жишигт шилжих, нөгөө талаас өмчлөгч нь төлбөр хураамжийг гэрээгээр тогтоосон хугацаанд төлдөг байх, хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр хугацаа хоцроосон тохиолдолд бусад өмчлөгчдийн эрхийг хамгаалах үүднээс санхүүгийн хөшүүрэг хэрэглэх байдлаар төлбөр төлөлтийг сайжруулах зохицуулалтыг тусгах шаардлагатай байна.

Түүнчлэн өмчийн эрх зүйн суурь ойлголтыг бэхжүүлэх зорилгоор үл хөдлөх хөрөнгийн менежментийг дан ганц СӨХ өөрөө хэрэгжүүлэх бус мэргэжлийн байгууллага, хувь этгээдээр гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлэх үр өгөөжтэй хандлагыг дэмжих, хөрөнгийн менежментийн мэргэжилтэн бэлтгэх боломжийг бий болгох чиглэлээр хуулийн төсөлд шинэ тутам үүсэж байгаа харилцааны талаар зохицуулалт тусгах шаардлагатай байна.

Нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөгчдийн өмчлөх эрх бодитоор зөрчигдөж буй нэг асуудал тухайн байшингийн доорх болон орчны газрын газар ашиглах эрхтэй холбоотой харилцаа юм. 2005 онд Газрын тухай хуульд орсон өөрчлөлтөөр нийтийн зориулалттай орон сууцны орчны газрыг СӨХ-нд ашиглуулахаар болсон бөгөөд энэ нь эдийн баялгийн эрх зүйн үүднээс уг асуудлыг нэг мөр ойлгох, тайлбарлахад хангалтгүй, онолын болон практикийн хувьд олон зөрчилдөөнийг дагуулдаг болно.

СӨХ нь ашиглах эрхтэй байгаагаас СӨХ-ны захирал, төрийн захиргааны байгууллагын зүгээс тухайн барилгын доорх газрыг бусдад шилжүүлсэн, ашиглуулсан, сууц өмчлөгчдийн амгалан тайван байдлыг алдагдуулсан зэргээр иргэдийн эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг зөрсөн талаарх захиргааны болон шүүхийн маргаан нэлээдгүй гарч бодит байдал дээр нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөгчдийн өмчлөх эрх зөрчигдөж байгаа болно. Иймд бодитоор тухайн орон сууц, байшинг өмчилж, ашиглаж байгаа этгээдүүд тухайн байшингийн доорх дэвсгэр болон орчны газрыг хязгаартайгаар ашиглах эрхийг үүсгэж, тухайн орон сууц өмчлөгч этгээдүүдэд шилжүүлэх талаарх зохицуулалтыг Үндсэн хууль, Иргэний хууль болон бусад хууль тогтоомжид нийцүүлэн бий болгох шаардлагатай байна.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааг нийтийн эрх зүйн нэгдсэн удирдлагаар хангахад чиглэсэн төрийн захиргааны болон төрийн бус байгууллагуудын чиг үүргийн уялдаа холбоо хангалтгүй байгааг залруулах зэрэг хуулийн төслийг шинэчлэн боловсруулах практик шаардлага үүсээд байна.

### **Хоёр.Хуулийн төслөөр зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ**

---

<sup>10</sup> “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрхийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ” Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар;

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрхийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслөөр одоо зохицуулж байгаа харилцааг өргөжүүлэн орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежментийг зохистойгоор удирдах, түүнтэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулах замаар иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах болон өмчлөх эрхийг хангах зорилгоор хуулийн төслийг боловсруулна.

Зохицуулах харилцаа нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрхээр хязгаарлагдахгүйгээр дангаар өмчлөх олон өмчлөгчтэй арилжааны барилга, дундын өмчлөлийн инженерийн байгууламж, гадна орчны тохижилт бүхий амины орон сууцны хороолол, хотхоны СӨХ-ны асуудлыг зохицуулахтай холбоотойгоор хуулийн төслийн нэрийг “Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай” гэж өөрчилж байгаа болно.

Хуулийн төслөөр дундын өмчлөлийн эрх, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших, ашиглах, орчны газар, түүнийг ашиглахтай холбоотой харилцаа, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, тэдгээрийн зардлыг хуваарилах, сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулах, татан буулгах, түүний бүтэц, шийдвэр гаргах хэлбэр, нийтлэг чиг үүрэг, төлбөр, хураамж тогтоох асуудал, өмчлөгчийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлага, орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, засвар, арчлалт, хамгаалалтыг хариуцсан мэргэжлийн байгууллага, үүрэг хариуцлага, хамтран ажиллах гэрээ, сууц өмчлөгчийн холбоодын нэгдсэн удирдлагаар хангах нийтийн эрх зүйн хуулийн этгээдийн талаар зохицуулалт, томоохон засвар, шинэчлэлд улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг, түүнд тавигдах шалгуур, хамтын ажиллагаа зэрэгтэй холбоотой харилцааг зохицуулахаар боловсруулна.

**Гурав.Хуулийн төсөл батлагдсаны дараа үүсэж болох эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн үр дагавар, тэдгээрийг шийдвэрлэх арга хэмжээний талаарх санал**

Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл батлагдсанаар нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн дараах эерэг үр дагавар үүснэ гэж үзэж байна. Үүнд:

1.Хуулиар зохицуулах харилцаа өргөн хүрээтэй болсноор орон сууцны болон орон сууцны бус, арилжааны зориулалттай байшин, амины орон сууц болон түрээслээд өмчлүүлэх төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд баригдсан орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежменттэй холбоотой эрх зүйн орчин боловсронгуй болж, өмчлөгчид эрүүл, аюулгүй орчинд тохь тухтай амьдрах, ажиллах нөхцөл бүрдэнэ;

2.Өмчлөгчдийн эрүүл, аюулгүй орчинд ажиллах, амьдрах эрхийг хангахад чухал ач холбогдолтой хуулийн үйлчлэлд хамаарах байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг ашиглах эрхтэй этгээдүүд нь бодитоор тухайн байшингийн өмчлөгч этгээдүүд байгааг баталгаажуулж, эрх зүйн хувьд ойлгомжгүй байгаа нөхцөлийг арилгах, уг газрыг тодорхой газрын эрхийн төрлөөр улсын бүртгэлд баталгаажуулах замаар өмчлөгчдийн эрхийг хамгаалах, эрх зүйн орчин тодорхой болсноор оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт

талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоолын ашиглалт, үйлчилгээ сайжирна;

3.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө болох цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ, орон сууцны байшинд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, ногоон байгууламж, тоглоомын талбай, авто зогсоол зэрэг гадна орчны тохижилт дундын өмчлөлийн хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээтэй холбоотой эрх зүйн орчин боловсронгуй болно;

4.Өмчлөгч этгээдүүдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хандах хандлагыг өөрчлөх, хүлээх үүрэг хариуцлагыг тодорхой болгосноор дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчлалт, засвар, үйлчилгээ, хамгаалалттай холбогдон гарах зардлыг санхүүжүүлэх зорилготой СӨХ-ны төлбөр, хураамжийн асуудлыг хуулиар нарийвчлан зохицуулснаар сууц өмчлөгчөөр дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтын зардлыг тогтмол төлүүлэх, хуульд заасан хугацаанд төлөөгүй сууц өмчлөгчид хариуцлага тооцох боломж бүрдэнэ;

5.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаарх өмчлөгчдийн үүрэг, хариуцлага нэмэгдсэнээр “СӨХ”-г хөндлөнгийн гэж үздэг өмчлөгчдийн хандлага өөрчлөгдөх, улмаар СӨХ-ны бүх гишүүдийн хуралд оролцох оролцоог дэмжих зорилгоор 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-г өмчлөгч бус этгээд байгуулан эдийн засгийн сонирхлоор үйл ажиллагааг нь явуулдаг байдал зогсож, СӨХ-дын үйл ажиллагаа нэгдсэн, мэргэжил, арга зүйн удирдлагаар хангагдах, хяналт сайжрах, ил тод болох, өмчлөгчдийн эрх зөрчигддөг нөхцөл байдлууд арилах зэрэг эерэг үр дагавар гарна;

7.СӨХ-ны үйл ажиллагаанд нийтийн эрх зүйн нэгдсэн удирдлагыг хэрэгжүүлэх бүтэц болон төрийн захиргааны холбогдох байгууллагын оролцоо, хамтын ажиллагаа тодорхой болох, хөрөнгийн менежментийг үр ашигтай хэрэгжүүлэх зорилгоор СӨХ-ны үйл ажиллагааг өдөр тутам удирдах этгээдийг мэргэшүүлэх, улмаар дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийг сайжруулах, эдийн засгийн өгөөжийн урь хугацаанд хадгалах замаар өмчлөгчийн эрхийг хамгаалах боломж бүрдэнэ.

**Дөрөв. Хуулийн төсөл Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон бусад хуультай хэрхэн уялдах, хуулийг хэрэгжүүлэхэд шинээр боловсруулах, хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болсонд тооцох тухай хууль тогтоомжийн талаарх санал:**

Хуулийн төслийг Монгол Улсын Үндсэн хууль болон бусад хуульд нийцүүлэн боловсруулах бөгөөд хуулийн төслийг дагалдуулан Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Газрын төлбөрийн тухай хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай, Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Зөрчлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Эрчим хүчний тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Хот байгуулалтын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Орон сууцны тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Зээлийн мэдээллийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Орон сууц хувьчлах тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын

өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль хүчингүй болсонд тооцох тухай хуулийн төслүүдийг дагалдуулан боловсруулна.

-----oOo-----