

## ТАНИЛЦУУЛГА

Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн талаар

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль 2003 онд батлагдсан бөгөөд 2005-2024 оны хооронд 6 удаа нэмэлт, өөрчлөлт орсны 5 нь бусад хуулийг дагалдан нэр томьёо жигдлэх зорилготой бол 2005 онд хуулийн зохицуулах үндсэн харилцаанд хамаарал бүхий буюу сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэн шийдвэрлэх асуудалд “орчны газар”-тай холбоотой нэмэлт орсон байна. Энэ нь батлагдсан үеэс хойш зарчмын шинжтэй өөрчлөлт ороогүй буюу 2003 онд батлагдаж байсан агуулгаараа хэрэгжиж байна.

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>1</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.

Түүнчлэн Нийслэлийн хот байгуулалтын мэдээллийн санд 2006 оноос хойш 2024 оны дуустал хугацаанд бүртгэгдсэн орон сууц, аялал жуулчлал-байр сууцны зориулалттай 5551 барилга байгаа талаар албаны тоон мэдээлэл байна.<sup>2</sup>

Дээрх үзүүлэлттэй холбоотойгоор сууц өмчлөгчдийн холбооны /цаашид “СӨХ” гэх/ тоо жил бүр нэмэгдэж, улсын хэмжээнд 2024 оны байдлаар нийт 1839 СӨХ үйл ажиллагаа явуулж байгаагаас Нийслэлд 1648, орон нутагт 191 СӨХ байна<sup>3</sup> гэсэн бол Сууц өмчлөгчдийн холбооны Дээд зөвлөлөөс 2024 оны байдлаар улсын хэмжээнд сууц өмчлөгчдийн 1696 холбоо, үүнээс 1562 нь Улаанбаатар хотод, 134 нь орон нутагт, 1062 нь СӨХ-ны дээд зөвлөлийн гишүүн байдлаар үйл ажиллагаа явуулж байгаа талаар дурдсан нь тоон мэдээллүүд нэгдмэл бус байгааг илэрхийлж байна.

<sup>1</sup> Монгол Улсын Засгийн газрын 2019 оны 202 дугаар тогтоолоор батлагдсан “150 айл-орон сууц” Үндэсний хөтөлбөрийн Нэг.Ерөнхий мэдээлэл хэсгээс;

<sup>2</sup> Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газраас ирүүлсэн тоон мэдээлэл;

<sup>3</sup> Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамнаас ирүүлсэн тоон мэдээлэл.

Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын Нийслэлийн үйлчилгээний нэгдсэн төвөөс хийсэн судалгаагаар орон сууцны ашиглалт, үйлчилгээ хариуцсан байгууллага болон СӨХ-дын үйл ажиллагаатай холбоотойгоор иргэдээс 2020 оноос 2023 оны 7 дугаар сарын 25-ны өдрийг хүртэлх хугацаанд 15174 өргөдөл, гомдол гаргасан байна. Мөн нийслэлийн 9 дүүргийн хэмжээнд иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд 2018-2022 онд СӨХ-той хамааралтай нийт 5360 нэхэмжлэл гаргаж, 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 дийлэнх хувийг эзэлж байна.<sup>4</sup>

Дээрх хууль хэрэгжиж эхэлснээр иргэд үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхээ эдлэх нөхцөлийг бүрдүүлсэн, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилготой бие даасан байгууллага СӨХ-г сууц өмчлөгчид байгуулан ажиллах боломж бүрдсэн, хувийн сууц өмчлөгчид өөрийн үл хөдлөх хөрөнгөдөө СӨХ-оор дамжуулан хөрөнгө оруулалт хийдэг болсон гэх мэт эерэг үр дагаврууд гарсан боловч СӨХ, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежменттэй холбоотой дараах хүндрэлтэй асуудлууд гарч байгааг Хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ нэгтгэн дүгнэсэн байна. Үүнд;

1. Сууц өмчлөгчид дундын өмчлөлийн хөрөнгийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдон гарсан зардал буюу СӨХ-ны төлбөр төлөлт хангалтгүйгээс СӨХ-нд ихээхэн хэмжээний авлага үүсэж, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хийгдэх цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, засвар арчлалтад доголдол гарах үндсэн суурь болдог байна.

2. СӨХ өөрөө төлбөрийн чадвар сул байгаагаас ажиллах хүчний хомсдолд орох буюу ихэвчлэн тэтгэвэрт гарсан иргэд ажилладаг, түүнчлэн хуулийн этгээдийн эрхгүй боловч хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын талаарх хууль эрх зүйн орчин тодорхойгүйгээс хуулийн этгээдийн нэгэн адил НДШ, ХХОАТ ногдуулдаг, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд цахилгааны төлбөрийг аж ахуйн нэгжийн тарифаар тооцдогос СӨХ өрийн дарамтад ордог;

3. СӨХ-ны төлбөрөө төлөөгүй боловч дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглах байдалд хориглолт хязгаарлалт тогтоох хууль эрх зүйн боломж байхгүйгээс зарим хэсэг нь бусдын төлсөн төлбөрөөр шимэгчлэн амьдарч, төлбөр төлдөггүй байдал үргэлжилсээр байгаа нь шударга ёсны зарчим алдагдсан;

4. Дангаар өмчлөх сууцаа түрээсэлж байгаа, эсхүл өмчлөх эрхээ шилжүүлж байгаа айл эрх, аж ахуйн нэгж байгууллага нь СӨХ-ны төлбөрийн үлдэгдэлтэй чигт нь дараагийн өмчлөгчид үлдээдэг, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх шилжихэд түүнтэй холбоотой дуусаагүй үүрэг байгааг тодруулах механизм байхгүй байгаагаас СӨХ, өмчлөгчдийн хооронд эцэс, төгсгөлгүй маргаан үүсгэдэг;

5. Хуримтлалын сан үүсгэдэггүйгээс томоохон хэмжээний засвар шинэчлэлт тухайлбал барилгын дээвэр, гадна фасад зэрэг өндөр өртөгтэй ажлыг СӨХ хийх санхүүгийн боломжгүйгээс нийслэл, орон нутгийг төсвөөс тодорхой шалгуургүйгээр санхүүжилт олгодог;

6. Барилгын доорх болон орчны газрын бүртгэл болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн систем тусдаа байдаг, СӨХ-д газар ашиглах эрх олгож, газрын асуудлыг түр аргацаасан байдлаар шийдсэн байгаагаас тухайн орон сууцны орчны газрын эрх барилгын компанид, СӨХ-ны захирал эсхүл, нийтийн захиргааны байгууллагаас орчны газрыг бусад этгээдэд шилжүүлэх замаар иргэдийн өмчлөх эрхийг зөрчдөг;

7. СӨХ-ны үйл ажиллагаанд тавих нийтийн эрх зүйн нэгдсэн удирдлагын тогтолцоо байхгүйгээс хэн хяналт тавих, бүртгэлийг хэрхэн хэрэгжүүлэх, СӨХ болон

---

<sup>4</sup>Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ.” 2023 он, 18 дахь тал

төрийн захиргааны байгууллагын хоорондын хэрхэн харилцах зэрэг асуудал тодорхойгүйгээс орон сууцны талаарх нэгдсэн бодлого алдагдсан, хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг хангах боломжгүй болж, нэгдсэн тоон статистик, бусад мэдээлэл төрд болоод төрийн бус байгууллагад байхгүй;

8.Иргэдийн зүгээс СӨХ-г ойлгох ойлголт нэг мөр тогтоогүй, үйл ажиллагаанд сэтгэл хангалуун бус байдаг, орон сууцтай холбоотой мэргэжлийн үйлчилгээ үзүүлж буй хангагч болон мэргэжлийн байгууллагаас СӨХ-г ялгаж, салгаж ойлгодог хэсгийн хувь хэмжээ бага, гадна талаас шүүмжлэхээс СӨХ-ны үйл ажиллагаа, хуралд идэвх муутай оролцдог, нөгөө талаас СӨХ-д нь үйл ажиллагааны тайланг гишүүддээ тайлагнадаггүй, СӨХ-г хувийн эрх ашиг, сонирхлыг хангах хэрэгсэл болгон ашигладаг, үзүүлж буй цэвэрлэгээ, үйлчилгээ нь хангалтгүй зэрэг өмчлөгч, СӨХ хоорондын зөрчилдөөнөөс үүссэн асуудлууд;

9.Шинээр ашиглалтад орж байгаа орон сууцны хорооллыг барьсан барилгын компани өөрсдөө дур мэдэн СӨХ байгуулж, төлбөр нэхдэг, засвар, арчлалтын хуримтлал үүсгэж чаддаг, шинээр баригдсан барилгын улсын комисс хүлээж авахад өмчлөгчдийн төлөөлөл оролцдоггүй, барилгын компанийн зүгээс тухайн барилга Монгол Улсын холбогдох норм стандартын дагуу баригдсан болохыг нотлох барилгын зураг, техникийн бусад баримт бичгийг өмчлөгчдийн төлөөлөл болох СӨХ-д хүлээлгэн өгдөггүйгээс эцэст нь иргэд эд хөрөнгө, мөнгөөрөө хохирдог зэрэг тулгамдсан асуудлууд байна.

Хуулийн төслийг Барилга, хот байгуулалтын яамны захиалгаар хийлгэсэн “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ”, судалгааны тайлан 2021 он, Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын захиалгаар “Өмгөөллийн Централ консалтинг” ХХН-ийн Зөвлөх багийн хийсэн “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” /Хавсралт-1 “Монгол Улсын Их Хурлын 2017 оны хаврын ээлжит чуулганы Өргөдлийн байнгын хорооны 4 дүгээр сарын 12-ны өдрийн хуралдааны тэмдэглэл”, Хавсралт-2 “Шүүхийн практик”, Хавсралт-3 “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” хуулийн хэлэлцүүлгийн тэмдэглэл” 2023 он, Хууль зүй, дотоод хэргийн яамны захиалгаар хийсэн “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ”, мөн тус яамны захиалгаар Хууль зүйн үндэсний хүрээлэн “Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн үр нөлөөний үнэлгээ” судалгааны тайлан 2024 оны 4 дүгээр сар, бусад онолын бүтээл, өөрийн орны эрх зүйн суурь зарчим, бусад улсын жишгийг харгалзан үзэж, хуулийн төслийг боловсруулсан болно. Хуулийн төслийн зохицуулалтыг бүлэглэн танилцуулж байна.

### **Нэгдүгээр бүлэг. Нийтлэг үндэслэл**

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн 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 боловсрууллаа.

Хуулийн төслийн Нэгдүгээр бүлэгт Хуулийн зорилт, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ, зохицуулалтад хамаарахгүй харилцаа, хуульд хэрэглэгдэх нэр томъёо, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаар баримтлах зарчим зэрэг нийтлэг, зарчмын шинжтэй, материаллаг зохицуулалтыг тусгасан болно.

Хуулийн төслөөр зохицуулах харилцаа өргөжиж байгаатай холбоотойгоор “амины орон сууц”, “орон сууцны бус зориулалттай байшин”, “түрээслээд өмчлөх эрхтэй сууц эзэмшигч”, “орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбай өмчлөгч”, “оршин суугчдын дүрэм” зэрэг нэр томъёог шинээр тодорхойлов. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежментийг сайжруулах, хууль хэрэглээг нэг мөр болгоход туслах зорилгоор хуулиар зохицуулах харилцаанд баримтлах суурь зарчмыг зааж өгснөөр хууль хэрэглээний явцад хуулийг нэг мөр ойлгоход дэмжлэг үзүүлэх юм.

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 шугам сүлжээ бүхий амины орон сууцны хороолол, хотхон баригдсан, түрээслээд өмчлүүлэх төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд баригдсан орон сууцны байшин зэрэг нийтийн орон сууцнаас гадна дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө бүхий барилга байгууламжийн олон хэлбэр, төрөл үүссэн байгааг хуулийн төслөөр зохицуулахаар тусгалаа.

### **Хоёрдугаар бүлэг.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө**

Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах зүйлсийг тодорхойлсон бөгөөд энэ нь Иргэний хуульд заасантай нийцэж байгаа болно. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаарх ойлголт нь онолын хувьд харьцангуй тогтсон боловч практикт хангагч байгууллага, СӨХ хооронд маргаан гарах тохиолдол цөөнгүй байдгийг илүү тодорхой болгож өглөө.

Хуулийн төслийн үйлчлэлд хамаарах байшингийн үндсэн бүтээц, болон аюулгүй байдлыг хангахад шаардлагатай хэсгүүд, өмчлөгчдийн нийтлэг ашиглалтад зориулсан байгууламж, техникийн тоноглол, бусад шугам сүлжээ зэрэг нь дангаар өмчлөх өмч биш байх үндсэн зарчмыг тодорхойлж өгснөөр дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дур мэдэн нийтийн зориулалтыг хязгаарлан өөрийн эзэмшилд авдаг байдлыг таслан зогсоох, бусад өмчлөгчдийн эрхийг хамгаалах баталгаа болох юм.

Амины орон сууцны хороолол хотхоны тухайд дундын өмчлөлийн зүйл нь нийтийн зориулалттай орон сууцнаас бага зэрэг ялгаатай буюу нийтийн зориулалттай орон сууцанд байдаг зарим дундын өмчлөлийн зүйлс амины орон сууцанд байхгүй тул хуулийн төсөлд ялгамжтай байдлаар тусгасан болно.

### **Гуравдугаар бүлэг.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших, ашиглах**

Энэ бүлэгт дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмших, ашиглах, улсын болон орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр бий болсон эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулах журам, орон сууцны байшингийн хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, орон сууцны байшин дахь СӨХ-ны өрөө, орон сууцны байшингийн цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ, хог хаягдал цуглуулах цэг, хүүхдийн тоглоомын талбай, орон сууцны байшинд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, гадна орчны тохижилт, ашиглалт, орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын хийц, бүтээц, өнгө болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөх зэрэг зэрэгцэн амьдрах хэв маягийн онцлог байдлыг илтгэх зарим дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээтэй холбоотой журмын тухай тусгасан.

Цаашлаад хуулийн төсөлд орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн дараах эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөхийг хориглосон зохицуулалт тусгав. Үүнд:

- гадна хана, даацын хана, багана;
- доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;
- орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой.
- цахилгаан болон явган хүний шат, шатны хонгил;
- орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, цахилгааны оролтын самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ;
- орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө.

Дээрх зохицуулалт нь Иргэний хуулийн 148.2.2 дахь заалтад заасан сууц, сууцны зориулалттай бус хэсгийг ашиглах, түүнд өөрчлөлт, шинэчлэлт хийхдээ хууль тогтоомжид заасан стандартыг биелүүлэх, хууль ёсны бусад эрх ашгийг зөрчихгүй байх үүрэгтэй нийцэж байх бөгөөд Иргэний хуульд тусгаагүй харилцааг нарийвчлан зохицуулсан нь эерэг үр дагавар үүсгэхээр байна.

Сууц өмчлөгчид орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчилнө. Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг энэ хуулийн 7.1-д заасныг зөрчиж нэг өмчлөгч болон бусад иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөлд шилжүүлэхийг хориглох, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөхдөө инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээ эрхэлж буй мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд саад учруулахгүйгээр ашиглах хүрээ хязгаарыг зааж өглөө.

Улсын болон орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгө оруулалтаар тухайн барилга, түүний орчны газарт тодорхой эд хөрөнгө бий болох тохиолдол байдаг бөгөөд үүнийг хэрхэх талаар зохицуулаагүй байгаа нь эд хөрөнгө эзэнгүйдэх, зарим этгээд дур мэдэн завших зэрэг эрсдэлийг үүсгэдэг тул ийнхүү үүссэн хөрөнгийг тухайн байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөөр тооцох эсхүл, улс, орон нутгийн байгууллагаас уг хөрөнгийг шууд дундын өмчид шилжүүлэхгүйгээр ашиглуулах бол энэ талаар холбогдох гэрээнд нарийвчлах заах талаар тусгалаа.

СӨХ дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх, ашиг олох зорилгоор холбооны бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлүүлсний үндсэн дээр тухайн эд хөрөнгийг хүн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлэх, ашиглуулах эрхтэй байхаар зааж өгснөөр эд хөрөнгийг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах, үүнээс бий болсон үр шимийг дундын өмчлөлийн бусад хөрөнгийн засвар, үйлчилгээнд хөрөнгө оруулах, ингэснээр хөрөнгийн үнэ цэн нэмэгдэх зэрэг ач холбогдолтой болно. Харин байшингийн ус, дулаан, цахилгаанаар хангагдах, түүнтэй холбоотой засвар үйлчилгээг тогтмол хийж байх зорилгоор сууцны бус зориулалттай техникийн өрөөг хүн, хуулийн этгээдэд эзэмшүүлж, ашиглуулахыг хориглож, түүнд зөвхөн хангагч байгууллага үйл ажиллагаагаа хэвийн явуулах нөхцөлийг бүрдүүлэв.

Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийг хэрэгжүүлэх, засвар, арчлалт, хамгаалалтыг хариуцах СӨХ-ны ажиллах орчин нөхцөлийн асуудал хүндрэлтэй байгааг шийдвэрлэх зорилгоор тухайн байшин нь СӨХ байрлаж, үйл ажиллагаа явуулахад зориулсан өрөөтэй байх, өрөөнд СӨХ-оос өөр хүн, хуулийн этгээд байрлаж, үйл ажиллагаа явуулахгүй байх болон барилгын ажлын захиалагч, зураг төсөл зохиогч, гүйцэтгэгч нь уг өрөөг орон сууцны байшингийн доод болон дээврийн хонгилд төлөвлөх, байгуулахыг хориглосон зохицуулалтыг тусгаж өгсөн.

Улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр 2006-2011 онд 253, 2012-2020 онд 142, 2006-2020 онд нийт 395 цахилгаан шатанд их засвар хийгдсэн болон шинэчилсэн бөгөөд цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээний асуудал нь тулгамдсан хэвээр байгаа тул СӨХ орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээний талаар тодорхой шаардлагыг заалаа.

Түүнчлэн зохицуулалтгүй байгаа нэг төрлийн харилцаа бол сууц өмчлөгч нь орон сууцны байшин, сууц, орчны газарт гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх тухай асуудал юм. Иймд сууц өмчлөгч нь орон сууцны байшин, сууц, орчны газарт гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, асран хамгаалах бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө болон орчны газрын цэвэрлэгээ, үйлчилгээтэй холбогдсон нэмэлт төлбөр төлдөг байх, тэжээвэр амьтан тэжээх, асран хамгаалахтай холбогдсон харилцааг Гэрийн тэжээвэр амьтны тухай хуулиар нарийвчлан зохицуулахаар тусгалаа.

Орон сууцны байшин нь Барилгын тухай хууль болон холбогдох стандартын дагуу хийгдсэн ногоон байгууламж, автозам, зогсоол, явган хүний зам, гарц, оршин суугчдын амрах болон хүүхдийн тоглоомын талбай, уран барилгын жижиг хэлбэр, гэрэлтүүлэг, хогийн цэг зэрэг гадна орчны тохижилтыг холбогдох хууль, дүрэм журамд заасан стандартын дагуу байгуулах бөгөөд тэдгээрийн ашиглалтыг сайжруулах хүрээнд СӨХ 14 хоног тутам үзлэг, шалгалт хийж, арчлалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээг хариуцах, түүнчлэн СӨХ, түүний гишүүд авто зогсоолын анхны төлөвлөлтийг өөрчлөхийг хориглохоос гадна СӨХ-ны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол сууц өмчлөгч, эзэмшигчээс бусад этгээд орон сууцны байшингийн ил авто зогсоолд тээврийн хэрэгслээ 3 болон түүнээс дээш хоног зөвшөөрөлгүй байрлуулсан тохиолдолд тээврийн хэрэгслийг зохих журмын дагуу зөөж, шилжүүлэх арга хэмжээг авахаар тус тус зохицуулсан.

Орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх асуудлыг аймаг, нийслэлийн Ерөнхий архитектор шийдвэрлэнэ. СӨХ орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх саналаа уг байшингийн харъяаллын дагуу аймаг, нийслэлийн Ерөнхий архитекторт хүргүүлэх, дундын өмчлөлийн зарим эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөхийг хориглох болон зориулалтыг өөрчлөх боломжгүй хэсгийг ялгаж томьёолов.

### **Дөрөвдүгээр бүлэг. Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн доорх болон орчны газар**

Иргэний хуулийн 84.3 дахь хэсэгт “Газар, түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна.” гэж, мөн хуулийн 85.2 дахь хэсэгт “Түр зуурын хэрэгцээ хангах зорилгоор бус байнгын зориулалттай, газартай салшгүй бэхлэгдсэн байшин, барилга, байгууламж болон бусад зүйл нь газрын үндсэн бүрдэл хэсэг байна.” гэж заасан. Иргэний эрх зүйн эдийн баялгийн эрх зүйн үндсэн зарчим болох хөрсөнд бэхлэгдсэн зүйл хөрсөндөө үлдэх зарчимд үл хамаарах тохиолдлуудыг туйлын тодорхой тусгах, үүний нэг илэрхийлэл нь “Кондоминиум” эрх /үл хөдлөх хөрөнгийн доорх болон орчны газрыг үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчид захиран зарцуулах эрх/ болохыг анхаарч зохицуулах шаардлага нэгэнт тулгарсан байна.

Монгол Улсын Их Хурлаас 2017 онд баталсан Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд орон сууц болон хэсгээр өмчлөх дундын өмчлөлийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн доорх болон орчны газрын нэгж талбарын дугаарт үндэслэн бүртгэхээр тусгагдсан. Хуулийн дээрх зохицуулалтыг хэрэгжүүлэх боломжийг бүрдүүлж, Газрын тухай хуульд холбогдох зохицуулалтыг бий

болгох шаардлагаар нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин, орон сууцны бус зориулалттай байшин буюу хүн аж төрөх, суурьшин амьдрах зориулалтгүй, ажлын байрны болон аж ахуй эрхлэх зориулалттай, хоёр буюу түүнээс дээш өмчлөгчийн дангаар өмчлөлд хуваагдсан барилгад дундын өмчлөлийн эрх буюу тухайн барилгын доорх болон орчны газрыг барилгын өмчлөгчид ногдох хэсгээр тодорхой газар ашиглах эрхийн төрлөөр шилжүүлэн авах, энэ нь үл хөдлөх хөрөнгийн хамт дагалдан ирэх дундын мэдлийн газрын эрх болох юм. Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасан зарчимд нийцүүлэн энэхүү газрын эрх нь гадаадын иргэн, харъяалагүй хүн, мөн түрээслэгч этгээдэд хамааралгүй байхаар боловсруулав.

Энэхүү газрын эрхийн хугацаа нь барилга байгууламжийн оршин байх хугацаатай адил байх бөгөөд барилгын үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрхийн салшгүй хэсэг бөгөөд дангаараа худалдах, худалдан авах, өв залгамжлах болон барьцааны зүйл болохгүй байхаар тусгалаа. Түүнчлэн барилгын ашиглалтын хугацаа дууссан, эсхүл нурсан, эвдэрсэн нь дундын мэдлийн газрын эрх дуусгавар болгох үндэслэл болохгүй бөгөөд газар ашиглах эрхтэй этгээдүүд тухайн барилгын даатгал болон бусад аргаар сэргээх боломжтой байх тохиолдолд газрын эрх нь хадгалагдаж байхаар боловсрууллаа.

Орон сууцны байшингийн орчны болон дэвсгэр газрын асуудал нь ихээхэн маргаан дагуулсан бөгөөд эрх зүйн хувьд боловсронгуй болгож шийдвэрлэх шаардлагатай асуудлын нэг юм. Гэвч энэ асуудал газрын харилцааг зохицуулсан суурь хуулийн үзэл баримтлалд эхлээд тусгалаа олох шаардлагатай тул Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг дагалдуулан боловсруулж, орчны газрыг ашиглах гэрээг тухайн байшингийн өмчлөгчдийг төлөөлүүлэн СӨХ нь газрын албатай байгуулж ажиллахаар зохицууллаа.

Орон сууцны байшингийн орчны газар, түүнийг СӨХ-нд шилжүүлэх журам, орчны газрын төлөвлөлт, орчны газрын ашиглах гэрээ, тохижилт, арчилгаа, хамгаалалт, цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, хориглох зүйл болон орчны газрыг хууль бус барилга байгууламжаас чөлөөлөх журмын тухай заасан.

Орон сууцны байшингийн орчны газар нь тухайн орон сууцны байшингийн оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий нийтийн эдэлбэр газар байна.

Орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигч нь тухайн барилга ашиглалтад орсноос хойш 3 сарын дотор газар эзэмших гэрээг цуцлах, газар ашиглах эрхийг холбогдох СӨХ-нд шилжүүлэх хүсэлтээ аймаг, нийслэлийн Засаг даргад гаргана. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга газар эзэмших гэрээг цуцлах, газар ашиглах эрхийг холбогдох СӨХ-нд шилжүүлэх хүсэлтийг хүлээн аваад 30 хоногийн дотор орчны газрыг ашиглах эрхийг холбогдох өмчлөгчдөд олгож, тэдгээрийг төлөөлүүлэн СӨХ-той гэрээ байгуулна. Орчны газрыг ашиглах эрхтэй холбоотой бусад харилцааг Газрын тухай хуулиар нарийвчлан зохицуулах бөгөөд орон сууцны байшингийн орчны газрыг тохижуулах, арчлах, цэвэрлэх, хамгаалах үүргийг СӨХ хариуцахаар тусгалаа.

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

Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн засвар, үйлчилгээ, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлын хэмжээ, төлөх журам, орон сууцны байшингийн дундын

ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийг төлөх, байшингийн хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг төлөх журам, хориглох зүйлийн тухай заасан. СӨХ-ны төлбөр гэдэг нь ямар зардлуудыг санхүүжүүлэх зорилготой байдаг талаар тусгаж, энэхүү төлбөрийг хэт өндөр, эсхүл хэт багаар тогтоох нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглалтад болон өмчлөгчдийн эрх ашигт хамааралтай тул холбогдох байгууллагаас баталсан итгэлцүүрийг ашиглан баталдаг байхаар тусгалаа.

Түүнчлэн СӨХ-ны төлбөрийн тодорхой хувь нь их засвар, бусад их хэмжээний зардлыг санхүүжүүлэх зорилгоор нөөц хөрөнгийг хуримтлуулах нэгдсэн санд төвлөрдөг байх, үүнийг байршуулах, зарцуулах, тайлагнах журам тодорхой байхаар төсөлд тусгалаа.

СӨХ нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, орчны газар, зам, талбайн тохижилтын ажлыг тогтмол хийж, холбогдох зардлыг хариуцна. СӨХ нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, тохижилтын ажлыг СӨХ өөрөө, эсхүл хөрөнгийн менежментийн болон бусад эрх бүхий мэргэжлийн байгууллага буюу хувь хүнээр гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлж болохоор заалаа.

Орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид эвдрэл, гэмтэл гарсан тухай бүр өмчлөгч нь эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагад нэн даруй мэдэгдэж, засвар, үйлчилгээ хийх хүнийг саадгүй нэвтрүүлж, түүнд шаардлагатай туслалцаа үзүүлэх үүрэгтэй. Өмчлөгч нь эзгүй үед сууцанд ус алдах, гал гарах зэрэг бусад оршин суугчдын аюулгүй байдал, эд хөрөнгөд хохирол учруулахуйц эвдрэл, гэмтэл гарсан тохиолдолд зайлшгүй шаардлагатай гэж үзвэл тухайн сууцанд нэвтрэн орж эвдрэл, гэмтлийг арилгаж болох бөгөөд энэ тухай СӨХ буюу оршин суугчдын болон цагдаагийн байгууллагын төлөөлөгчийг байлцуулан акт үйлдэж, эзгүй байсан өмчлөгчийн эд хөрөнгийг хамгаалах арга хэмжээ авна. Орон сууцны орчны зам, талбайн хөдөлгөөнийг хааж бусдад саад учруулахыг хориглоно. Хэрэглэгч гэрээт мэргэжлийн байгууллагаар засвар, үйлчилгээ хийлгэх үед хэрэглэгчийн орон сууцны ус, дулаан, цахилгаан хангамжийг таслах шаардлага гарсан нөхцөлд түүний захиалга, хүсэлтийг үндэслэн таслалт, холболтыг хангагч саадгүй, нэн даруй хийж, гүйцэтгэлд нь хяналт тавих үүрэгтэй. Орон сууц болон орон сууцны бус зориулалттай байшин 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 мэргэжлийн байгууллага хариуцна.

Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд шаардлагатай, нэг гишүүний сар бүр төлөх төлбөрийн хэмжээг СӨХ-ны бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно. Орон сууцны байшингийн нэг буюу хэд хэдэн сууцанд хамаарах дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө /инженерийн шугам сүлжээ, салхижуулалтын хоолой, давхрын хаалга болон бусад тоног төхөөрөмж гэх мэт/-ийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг тухайн эд хөрөнгийг ашиглаж байгаа өмчлөгчид хувааж төлнө.

Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг зарим сууц өмчлөгчдөөр бусад сууц өмчлөгчдөөс илүү өндөр хэмжээгээр төлүүлж болох нөхцөлийг заахдаа орон сууцны зориулалттай байшинд ашгийн төлөөх үйл ажиллагаа буюу аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулж байгаа бол илүү өндөр төлбөр төлөх, ийнхүү төлөх хэмжээг бүх гишүүдийн хурлаар тогтоохоор заав.

Орон сууцны цахилгаан болон явган хүний шат, шатны хонгил, сууц хоорондын талбай болон тагт, сууцны доторх дундын ашиглалтын талбай, орчны хаалга, довжоо,

цонх, хог зайлуулах хоолойн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон, түүнчлэн өөр нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд сууц өмчлөгчдийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо уг зардлыг тухайн орон сууцны нийт сууцны тоонд хуваана. Орон сууцны дээвэр, доод хонгил, халаалт болон халуун, хүйтэн усны удирдах зангилааны анхны хаалт хүртэл, цахилгаан оролтын самбар хүртэл холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэл, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг дундын өмчлөлийн зүйлийн засвар үйлчилгээ, даатгал болон холбогдох бусад зайлшгүй зардлыг санхүүжүүлэхэд сууц өмчлөгчийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо сууц эзэмшигчийн дангаар өмчлөх талбайг, тухайн орон сууцны байшингийн дангаар өмчлөх өмчлөлд байгаа нийт талбайд харьцуулан гаргана.

Орон сууцны байшингийн дундын ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийг СӨХ төлөхдөө Эрчим хүчний зохицуулах хорооноос баталсан айл өрхөд борлуулах цахилгааны тарифаар тооцохоор заалаа. Орон сууцны байшингийн хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг тухайн зогсоолын өмчлөгч төлөх зэрэг төлбөр төлөхтэй холбоотой үндсэн хуваарилалтыг зааж өгөв.

### **Зургадугаар бүлэг. Сууц өмчлөгчдийн холбоо**

Энэ бүлэгт СӨХ, түүнийг үүсгэн байгуулах, татан буулгах журам, СӨХ-ны оршин суугчдын дүрэм, холбоог бүртгэх, холбооны төсөв, орлого, барилгын ажлын захиалагчаас СӨХ-нд хүлээлгэж өгөх баримт бичиг холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан болон хориглох зүйл, СӨХ-ны эрх барих дээд байгууллага, бүх гишүүдийн хурал хуралдах, хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болох, СӨХ-ны удирдах зөвлөл, ерөнхий менежер, хяналтын зөвлөл, тэдгээрийн чиг үүргийн талаар тус тус нарийвчлан тусгасан.

Хуулийн төслөөр СӨХ-ны үйл ажиллагаа ил тод, нээлттэй байх, хөндлөнгийн байгууллагаар санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагааг үнэлүүлдэг байх, өмчлөгчид СӨХ-ны үйл ажиллагаанд оролцох оролцоог нэмэгдүүлэх зорилгоор цахим хурлын хэлбэр, СӨХ нь дотооддоо цахим платформ ашиглах байдлыг дэмжих чиглэлд зохицуулалтууд тусгасан болно.

Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай нэг байшинд нэг СӨХ байх бөгөөд зэрэгцэн орших хэд хэдэн орон сууцны байшин дахь өмчлөгчид нэгдэн нэг холбоо байгуулж болно. Дундын өмчлөлийн нэг инженерийн байгууламж болон гадна орчны тохижилт бүхий амины орон сууцны нэг хотхонд нэг холбоо байх бөгөөд зэрэгцэн орших хэд хэдэн амины орон сууцны хотхон нэгдэн нэг холбоо байгуулж болно. Орон сууцны зориулалттай байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч нь СӨХ-ны гишүүн байхаар зааснаар шүүхийн практикт янз бүрээр шийдэж буй асуудлыг нэг мөр болгох, зохицуулалт юм.

СӨХ-ны үндсэн чиг үүрэгт хамаарах асуудал түүний удирдах дээд байгууллага хуралдах журам, өмчлөгч, эзэмшигчдийн СӨХ-ны үйл ажиллагаанд оролцох оролцоог нэмэгдүүлэх зорилгоор цахим байдлаар СӨХ-ны үйл ажиллагаанд оролцох боломж, нөхцөлийг хангах зэрэг онцлог зохицуулалт тусгалаа. Мөн шинээр ашиглалтад орсон барилгад СӨХ байгуулах журам, хугацаа, өмчлөгч этгээдүүд байгуулж чадаагүй тохиолдолд орон нутгийн засаг захиргааны байгууллагаас оролцох журмыг зааснаар дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө эзэнгүйдэхгүй байх нөхцөлийг хангахад чиглэгдсэн зохицуулалт юм.

Орон сууцны байшинг барьж ашиглалтад оруулсан хүн, хуулийн этгээд, тэдгээрийн хамаарал бүхий этгээд СӨХ байгуулж ажиллуулахыг хориглосноор СӨХ-г

ашгийн зорилгоор ажиллуулж байгаа явдал зогсоно гэж үзэж байна. Иймд барилгын компани нь барилгыг ашиглалтад оруулснаас хойш тодорхой хугацааны дотор барилгатай холбоотой холбогдох баримт бичиг, эд хөрөнгийг СӨХ-нд хүлээлгэн өгөх, барилга зүгшрүүлэх хугацаанд СӨХ-той хамтран ажиллах талаар тусгалаа.

Судалгаагаар СӨХ-ны захирлууд нэгдмэл сонирхолтой хүнийг буюу өөрийн хамаатан садныг ихэвчлэн СӨХ-ны Удирдах болон Хяналтын зөвлөлд ажиллуулдаг, Удирдах зөвлөл, Хяналтын зөвлөлийг бүх гишүүдийн хурлаар томилдоггүй зэрэг зөрчлүүд илэрсэн.<sup>5</sup> Иймээс төсөлд СӨХ удирдах зөвлөлийн бүрэлдэхүүнд тухайн орон сууцны байшинд байнга оршин суудаг өмчлөгч, эзэмшигч, иргэний эрх зүйн бүрэн чадамжтай хүнийг сонгоно гэж, удирдах зөвлөлийн гишүүнийг сууц өмчлөгчдийн олонхын саналаар сонгоно гэж тус тус заасан нь дурдсан асуудлыг шийдвэрлэхэд ач холбогдолтой гэж үзэж байна.

Мөн энэ бүлэгт СӨХ-ны Хяналтын зөвлөл, түүний чиг үүргийг заасан. Хяналтын зөвлөл нь сууц өмчлөгчдийг төлөөлж СӨХ-ны үйл ажиллагаанд хяналт тавьж ажиллана. Холбоонд хамрагдсан байшингийн тооноос хамаарч 3-аас доошгүй хүний бүрэлдэхүүнтэй, орон тооны бус хяналтын зөвлөлийг байгуулна. Хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн олонх нь оролцсоноор хяналтын зөвлөлийн хурал хүчин төгөлдөр болно. Хуралд оролцогчдын олонхын саналаар хяналтын зөвлөлийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болно. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглан шамшигдуулсан, үрэгдүүлсэн, бусад хэлбэрээр хохирол учруулсан гэж хяналтын зөвлөл үзвэл хохирлыг арилгуулахаар шүүх, цагдаагийн байгууллагад хандаж шийдвэрлүүлнэ.

### **Долоодугаар бүлэг.Өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлага.**

Энэ бүлэгт өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгчийн өмчлөлд байгаа сууц, үйлчилгээний талбайг түрээслэх, хөлслөх тохиолдолд үүсэх эрх, үүрэг, хариуцлага, шүүхэд нэхэмжлэл гаргах асуудлыг зохицуулсан. Хуулийн төсөл нь өмчлөгчийн хариуцлагыг нэмэгдүүлэх буюу дундын өмчлөлийн зүйл нь дангаар өмчлөлөөс салгах боломжгүй бөгөөд тухайн өмчлөгчийн өөрийн зүйл гэсэн хандлагыг төлөвшүүлэх, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хөрөнгө оруулалт хийж байж дангаар өмчлөлийн зүйл эдийн засгийн үнэ цэнээ урт хугацаанд хадгалах боломжтой болохыг илэрхийлэх чиглэлийн зохицуулалтууд тусгагдсан болно.

Түүнчлэн олон этгээдтэй зэрэгцэн амьдарч байгаа тул бусад этгээдийн эрх, ашиг сонирхлыг зөрчихгүйгээр өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэх, бусад этгээдэд өмчлөлийн зүйлээ шилжүүлсэн ч өмчлөгчийн үүрэг хариуцлага хэвээр хадгалагддаг байхаар тусгалаа.

Орон сууцны зориулалттай байшинд сууц, талбай өмчлөгч, орон сууцны бус зориулалттай байшинд талбай өмчлөгч, амины орон сууцны хотхонд амины орон сууц өмчлөгч нь тухайн байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг хариуцсан СӨХ-ны гишүүн байна. Харин орон сууцны байшинд төрийн болон орон нутгийн өмчийн сууц байгаа бол өмчлөгчийн эрх бүхий байгууллагаас томилсон төлөөлөгч СӨХ-ны гишүүн байх бөгөөд тэдгээртэй СӨХ нь холбооны гишүүний эдлэх эрх, хүлээх үүрэг, хариуцлагыг тусгасан гэрээг байгуулж, гэрээний загварыг хууль зүйн болон орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран батлахаар зохицуулав. Түүнчлэн хуулийн төслийн үйлчлэлд хамаарах байшинд дангаар өмчлөлийн сууц, талбайг хууль, гэрээний дагуу шилжүүлж авснаар тухайн этгээд

<sup>5</sup>Барилга, хот байгуулалтын яам “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ”, Судалгааны тайлан, УБ, 2021

дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрх, үүрэг болон тухайн байшингийн СӨХ-ны гишүүний эрх, үүрэг дагалдан ирэх тухай тусгалаа.

Сууц, үйлчилгээний талбайг худалдан авагч нь тухайн сууц, үйлчилгээний талбайг өөрийн өмчлөлдөө шилжүүлэхээс өмнө уг сууц, талбайтай холбоотой биелэгдээгүй үүрэг байгаа эсэхийг худалдагч болон СӨХ-оос магадлах үүрэгтэй бөгөөд уг үүргийг биелүүлээгүйгээс үүсэх үр дагаврыг өөрөө бүрэн хариуцна.

Түүнчлэн өмчлөгч нь энэ хуульд заасан дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйлсийг зохистой ашиглах үүргийг өөрийн өрхийн гишүүд, дангаар өмчлөлийн орон сууцанд амьдарч байгаа бусад этгээд, үйлчилгээний талбай өмчлөгч бол тухайн талбайд ажиллаж байгаа ажилтнуудад сахиулах үүрэгтэй байхаар заасан.

Сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч нь өөрийн өмчлөлийн сууц болон үйлчилгээний талбайг бусдад түрээслэх, хөлслөх бол дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй болон мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээтэй холбогдсон төлбөрийг өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгчийн хэн нь хариуцан төлөхийг түрээсийн гэрээнд тодорхой тусгана. Тус түрээсийн гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээ болон мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээтэй холбогдсон төлбөрийг түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр үйлчлэх хугацаанд түрээслэгч, хөлслөгч төлнө. Өмчлөгч нь өөрийн дангаар өмчлөлийн зүйлийг бусад этгээдийн эзэмшилд шилжүүлсэн бол энэ талаар СӨХ-нд мэдэгдэж, бүртгэлд тэмдэглүүлж байх ингэснээр дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээтэй холбоотой зардлыг төлдөг байдал буурна гэж үзэж байна.

Сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч дундын хөрөнгийн засвар, арчлалт, үйлчилгээний зардал төлөх үүргээ үүргээ хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр сайн дураар биелүүлээгүй бол хугацаа хэтэрсэн хоног тутам төлөөгүй төлбөрийн 0.5 хувьтай тэнцэх алданги төлөх, зургаан сараас дээш хугацаанд хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр биелүүлээгүй бол СӨХ-ны хүсэлтийн дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэж, тухайн этгээдийн зээлжих зэрэглэлийг тогтооход харгалзан үздэг болох зохицуулалтыг тусгав.

Дээр дурдсан хүндэтгэн үзэх шалтгаан гэдэгт хуульд заасан эрх бүхий этгээдийн зарласан нийтийг хамарсан дайчилгаанд хамрагдсан, хуульд заасан эрх бүхий этгээдийн зарласан нийтийг хамарсан аюулт халдварт өвчний улмаас хорио цээр тогтоосон бүсэд хоригдсон, 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/ гэсэн тохиолдлыг хамруулж ойлгохоор тусгасан болно.

Түүнчлэн энэ бүлэгт Иргэний хуульд заасан өмчлөх туйлын эрхийг хязгаарлах буюу нийтийн зориулалттай орон сууцанд зэрэгцэн амьдрах бусад этгээдийн эрхэнд ноцтойгоор халдсан, уг алдааг залруулахгүй байх тохиолдолд болон СӨХ-ны гишүүний төлбөрөө удаа дараа төлөхгүйгээр холбогдох босго давсан өмчлөгчийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх нэхэмжлэлийг СӨХ өөрийн төлөөлөгчөөр дамжуулан шүүхэд гаргадаг байх зохицуулалтыг мөн хуульд нийцүүлэн тусгалаа.

### **Наймдугаар бүлэг. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалтыг хариуцсан хангагч болон мэргэжлийн байгууллага**

Энэ бүлэгт Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээг мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх, мэргэжлийн байгууллагыг сонгон шалгаруулах, түүнтэй гэрээ байгуулах, цуцлах, мэргэжлийн байгууллагын чиг үүрэг, гэм хорыг арилгах талаар зохицуулсан.

СӨХ нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлж болно. Мэргэжлийн байгууллага нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээ үзүүлэх тусгай зөвшөөрөлтэй хуулийн этгээд байна. СӨХ нь мэргэжлийн байгууллагыг нээлттэй сонгон шалгаруулалтын үндсэн дээр чөлөөтэй сонгоно. Мэргэжлийн байгууллагад тавих шаардлага, гэрээ байгуулах хугацаа, сонгон шалгаруулалт явуулах журмыг СӨХ-ны Удирдах зөвлөл батална. Энэ хуульд заасны дагуу сонгон шалгаруулсан мэргэжлийн байгууллагатай СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал гэрээ байгуулна. Гэрээний загварыг орон сууцны болон хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран батална.

Мэргэжлийн байгууллага нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд гэрээний дагуу засвар, үйлчилгээ хийсэн тохиолдолд зардлыг холбооноос тухай бүр төлүүлэх, 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 СӨХ-той хамтран жилд 2-оос доошгүй удаа урьдчилан сэргийлэх үзлэг явуулж, дүгнэлт гарган шаардлагатай арга хэмжээ авах ажлыг зохион байгуулах, орон сууцны инженерийн гадна шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээг тогтоосон хугацаанд хийж, ашиглалтын хэвийн үйл ажиллагааг хангах зэрэг чиг үүргийг хэрэгжүүлэхээр тусгалаа.

### **Есдүгээр бүлэг.СӨХ-ны үйл ажиллагааны нэгдсэн удирдлага**

Хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээгээр гарсан дүгнэлт болон бусад нөхцөл байдлаас харахад СӨХ-ны үйл ажиллагааны талаарх нэгдсэн удирдлага, зохион байгуулалт байхгүй байгаа нь нэг талаар СӨХ-г дур зоргоор авирлах, өмчлөх эрх хохирох, нөгөө талаар өмчлөгч нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаар хүлээсэн үүргээ биелүүлэхгүй байх, зарим талаар ийм үүрэгтэй гэдгээ ч ухамсарлахгүй байх байдалд хүргэсэн томоохон шалтгаануудын нэг гэж үзэж болохоор байна.

СӨХ-ны бүртгэлийн асуудал дүүрэг дээр явагддаг, үйл ажиллагаанд нь хяналт тавих этгээд байдаггүй, нийслэлийн эрхлэх асуудлын чиг үүрэгт хамаардаг боловч яг оновчтой нэгдсэн удирдлага байдаггүй зэрэг зөрчил дутагдал илэрдэг. Иймд СӨХ-ны үйл ажиллагааг нэгдсэн удирдлагаар хангах, тэдгээрийн үйл ажиллагаанд зөвлөн туслах, дундын өмчлөлийн менежментийг сайжруулах зорилгоор одоо үйл ажиллагаа явуулж байгаа 1200 гаруй СӨХ-ны гишүүнчлэл бүхий СӨХ-ны дээд зөвлөл энэ талаарх мэргэжлийн үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлэх, хяналт тавих чиг үүрэгтэй байхаар, түүнчлэн сум, дүүргийн Засаг даргаас СӨХ-той харилцах харилцаа, их засвар хийхэд улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэгтэй холбоотой харилцааг энэ бүлэгт тусгалаа.

СӨХ-ны үйл ажиллагааг нэгдсэн удирдлагаар хангах, нийтийн орон сууцны болон үйлчилгээний барилгын засвар, арчлалт, ашиглалт, зохион байгуулалттай холбоотой асуудлыг үр дүнтэйгээр шийдвэрлэх, оршин суугчдын амьдрах орчныг сайжруулахад туслах чиг үүрэгтэй СӨХ-ны дээд зөвлөлийн нэрийг нь өөрчлөн Нэгдсэн холбоо болгон, нийт СӨХ-дын гишүүнчлэлтэй, төрийн бус байгууллагын хэлбэрээр үйл ажиллагаагаа явуулахаар тусгалаа. Нэгдсэн холбоо нь дараах чиг үүрэгтэй байхаар заалаа.

- нийтийн орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлсийн ашиглалтыг сайжруулах талаар бодлого, удирдамж боловсруулах,
- СӨХ-дын үйл ажиллагааг зохицуулах дүрэм, журам боловсруулахад дэмжлэг үзүүлэх,
- СӨХ-дын баримтлах үйл ажиллагааны стандарт, заавар, гарын авлага боловсруулах, тэдгээрийг хэрэгжүүлэхэд туслах, зөвлөгөө, дэмжлэг үзүүлэх,
- СӨХ-дод хууль эрх зүй, санхүүгийн удирдлага, техник ашиглалтын асуудлаар зөвлөгөө өгөх,
- СӨХ-дыг чадавхжуулах сургалт зохион байгуулах,
- СӨХ-дын үйл ажиллагаанд тогтмол хяналт тавих,
- хөрөнгийн менежментийн мэргэжилтэн бэлтгэх;
- дундын өмчлөлийн зүйлд хийгдсэн засвар үйлчилгээний чанар, санхүүгийн тайлангийн үнэн зөв байдлыг шалгах,
- холбоодын санхүүгийн ил тод байдалд хяналт тавих, ил тод байдлыг хангахад зөвлөмж, сургалт зохион байгуулах,
- орон сууцны дундын өмчлөлийн засвар үйлчилгээ, ашиглалт, холбооны үйл ажиллагааны талаар мэдээлэл солилцох платформ хөгжүүлэх,
- СӨХ-дын мэдээллийн сан үүсгэх,
- холбоодын дунд хэрэгжих орон сууцны сайжруулалт, ногоон байгууламж, эрчим хүчний хэмнэлтийн болон бусад төслүүдийг дэмжих, санхүүжилт татах,
- төрийн болон төрийн бус байгууллага, олон улсын байгууллагуудтай хамтарч ажиллаж, туршлага солилцох,
- СӨХ-дын эрх ашгийг төлөөлөх зэрэг чиг үүрэгтэй байхаар тусгав.

Түүнчлэн Барилгын тухай хуульд заасны дагуу энэ хуулийн үйлчлэлд хамаарах байшинг ашиглалтад хүлээж авах улсын комиссын бүрэлдэхүүнд Нэгдсэн холбооноос төлөөлөл орж ажиллах болон шаардлагатай бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийг сайжруулах талаар энэ хуульд заасан төрийн чиг үүргийг гэрээний үндсэн дээр эрх шилжүүлэн авч гүйцэтгэж болох тухай зохицуулалт тусгав.

Мөн Нэгдсэн холбооны зайлшгүй байх бүтэц, тэдгээрийн чиг үүргийг зааж өглөө. Нэгдсэн холбоо нь төрийн бус байгууллага бөгөөд хуульд заасан нийтийн эрх зүйн этгээд, хараат бус, бие даасан байдлаар үйл ажиллагаагаа явуулахаар зохицуулав.

Сум, дүүргийн буюу анхан шатны нэгжийн Засаг даргаас СӨХ-той хэрхэн хамтран ажиллах хэлбэрийг тодорхойлж, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат, шугам сүлжээнд их засвар хийх, эсхүл шинэчлэхэд шаардагдах зардлыг улсын болон орон нутгийн төсвөөс санхүүжүүлж журмыг зааж өглөө.

Сүүлийн 5 жилийн байдлаар нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын дээвэр, цахилгаан шат, фасадын 121 засварт 72,224.75 сая төгрөгийн санхүүжилтийг **улсын төсвийн хөрөнгөөр** хийсэн<sup>6</sup> бол Нийслэлийн хэмжээнд 2020-2024 онд байдлаар нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын дээвэр, цахилгаан шат, фасадын засварт улсын төсөв, нийслэлийн төсөв, нийслэлийн орон нутгийн хөгжлийн төсөв, дүүргийн төсөв, дүүргийн орон нутгийн хөгжлийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар нийт 156514.7 сая төгрөгийн санхүүжилт хийсэн байна.<sup>7</sup>

Гэвч энэ нь хувийн хөрөнгөд улсын төсвийн мөнгийг зарцуулж байгаа хэлбэр боловч ямар нэг шалгуур, шаардлага тодорхойгүй бөгөөд улс, орон нутгийн төсвөөс 1-ээс дээш удаа санхүүжилт авсан барилга байгууламж мөн байна. Иймд энэ байдлыг цэгцлэх зорилгоор улс, орон нутгийн төсвөөс их хэмжээний засварт нэг удаа санхүүжилт олгоход тавигдах шалгуурыг тухайн засвар өөрчлөлт хийгдэх нь гарцаагүй

<sup>6</sup> Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны албан бичиг

<sup>7</sup> Нийслэлийн Засаг даргын албан бичиг

байх, засвар өөрчлөлт хийх барилга нь ашиглалтын хугацаа дуусаагүй байх, тухайн засвар нь барилгын ашиглалт, насжилтыг уртасгах үр өгөөжтэй байх, оршин суугчид нь зардлын тодорхой хувийг санхүүжүүлэх боломжтой байх тохиолдолд улс, орон нутгийн төсвөөс санхүүжилт олгохоор заалаа.

### **Аравдугаар бүлэг.Бусад зүйл.**

Энэ бүлэгт хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага болон хууль хүчин төгөлдөр болох тухай заасан. Энэ хуулийг зөрчсөн албан тушаалтны үйлдэл нь гэмт хэргийн шинжгүй бол Төрийн албаны тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ. Энэ хуулийг зөрчсөн хүн, хуулийн этгээдэд Эрүүгийн хууль, эсхүл Зөрчлийн тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ.

Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хуульд нийцсэн бөгөөд хууль хоорондын уялдаа холбоог хангах зорилгоор хуулийн төсөлтэй холбогдуулан дараах хуулийн төслийг боловсруулсан болно.

- 1.Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай,
- 2.Газрын төлбөрийн тухай хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай,
- 3.Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай,
- 4.Зөрчлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай,
- 5.Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай,
- 6.Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай,
- 7.Эрчим хүчний тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай,
- 8.Хот байгуулалтын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай,
- 9.Орон сууцны тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай,
- 10.Орон сууц хувьчлах тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай,
- 11.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай,
- 12.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль хүчингүй болсонд тооцох тухай.

-----oOo----