

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

**2025 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр**

**Улаанбаатар
хот**

**ОРОН СУУЦНЫ БОЛОН ОРОН СУУЦНЫ БУС ЗОРИУЛАЛТТАЙ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН
ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН МЕНЕЖМЕНТИЙН ТУХАЙ
/Шинэчилсэн найруулга/**

**НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ
Нийтлэг үндэслэл**

1 дүгээр зүйл.Хуулийн зорилт

1.1.Энэ хуулийн зорилт нь орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежментийг зохистойгоор хэрэгжүүлэх замаар иргэний эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах болон өмчлөх эрхийг хамгаалахад оршино.

2 дугаар зүйл.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль тогтоомж

2.1.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль тогтоомж нь Иргэний хууль¹, Барилгын тухай хууль², Орон сууцны тухай хууль³, Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль⁴, Эрчим хүчний тухай тухай⁵, Газрын тухай хууль⁶ энэ хууль болон тэдгээртэй нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ.

3 дугаар зүйл.Хуулийн үйлчлэх хүрээ

3.1.Энэ хууль нь дараах харилцаанд үйлчилнэ.

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

²Барилгын тухай хууль “Төрийн мэдээлэл” сэтгүүлийн 2016 оны 09 дугаарт нийтлэгдсэн.

³Орон сууцны тухай хууль “Төрийн мэдээлэл” сэтгүүлийн 1999 оны 21 дугаарт нийтлэгдсэн.

⁴Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль “Төрийн мэдээлэл” сэтгүүлийн 2011 оны 21 дугаарт нийтлэгдсэн.

⁵Эрчим хүчний тухай хууль “Төрийн мэдээлэл” сэтгүүлийн 2001 оны 21 дугаарт нийтлэгдсэн.

⁶Орон сууц хувьчлах тухай хууль “Төрийн мэдээлэл” сэтгүүлийн 1996 оны 21 дугаарт нийтлэгдсэн.

3.1.1.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежмент болон сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаатай холбоотой харилцаа;

3.1.2.Дундын өмчлөлийн инженерийн шугам сүлжээ, гадна орчны тохижилт бүхий амины орон сууцны хороолол, хотхонд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежмент болон сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаатай холбоотой харилцаа;

3.1.3.Орон сууцны бус зориулалттай, хоёр буюу түүнээс дээш тооны дангаар өмчлөгч бүхий байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежмент болон сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаатай холбоотой харилцаа;

3.1.4.Түрээслээд өмчлүүлэх төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд баригдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежмент болон сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаатай холбоотой харилцаа.

3.2.Энэ хууль дараах харилцаанд үйлчлэхгүй:

3.2.1.энэ зүйлийн 3.1.1-3.1.4-т заасан байшинг ашиглалтад оруулахаас өмнө үүссэн;

3.2.2.барилга байгууламжийг ашиглалтад зүгшрүүлэх, тохируулах хугацаанд барилгын захиалагч, гүйцэтгэгч, зураг төсөл зохиогч, зөвлөх үйлчилгээ үзүүлэгч болон барилгын үйл ажиллагаанд оролцогч бусад этгээдийн тухайн барилгын хийц, бүтээц, эдлэхүүн, тоног төхөөрөмж, цэвэр, бохир ус, уур, хий, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбооны ашиглалтын хэвийн нөхцөлийг хангахтай холбогдон үүссэн;

3.2.3.энэ зүйлийн 3.1.1-3.1.4-т заасан байшин нь бүхэлдээ нэг этгээдийн дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйл болсон.

4 дүгээр зүйл.Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт

4.1.Энэ хуульд хэрэглэсэн дараах нэр томъёог доор дурдсан утгаар ойлгоно:

4.1.1."нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин" гэж Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэг заасан барилга эсхүл сууцны болон аж ахуйн холимог зориулалттайгаар баригдсан барилгыг;

4.1.2."сууц" гэж Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт заасан цогцолборыг;

4.1.3."амины орон сууц" гэж хүн суурьшин амьдрах зориулалттай бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь нэгээс гурав хүртэлх тооны дангаар өмчлөгчтэй сууцны зориулалттай орон сууцыг;

4.1.4."амины орон сууцны хороолол, хотхон" гэдэгт дундын өмчлөлийн инженерийн дэд бүтэцтэй гэр хороолол болон амины орон сууцны хотхоныг;

4.1.5."орон сууцны бус зориулалттай байшин" гэж хүн аж төрөх, суурьшин амьдрах зориулалтгүй, ажлын байрны болон аж ахуй эрхлэх зориулалттай, хоёр буюу түүнээс дээш өмчлөгчийн дангаар өмчлөлд хуваагдсан барилгыг;

4.1.6."өмчлөгч" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь сууц, үйлчилгээний талбай, амины орон сууцны хороолол, хотхонд амины орон сууц, эсхүл олон өмчлөгч бүхий орон сууцны бус зориулалттай байшин дахь 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;

4.1.7."түрээслээд өмчлөх эрхтэй сууц эзэмшигч" гэж түрээсийн төлбөрийг тодорхой хугацаанд төлж, хугацааны эцэст өмчлөлдөө шилжүүлэн авах нөхцөлтэй гэрээгээр сууц эзэмшиж байгаа хүнийг;

4.1.8."өмчлөгчид ногдох хэсэг" гэж орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, сууц өмчлөгчдийн холбоог санхүүжүүлэхэд тухайн өмчлөгчийн оролцох хувь, хэмжээг;

4.1.9."сууцны бус зориулалттай хэсэг" гэж дундын өмчлөлийн сууцны бус зориулалттай техникийн өрөө, хонгилыг;

4.1.10."сууц өмчлөгчдийн холбоо" гэж энэ хуулийн 3.1.1-3.1.4 дэх заалтад заасан харилцаанд хамаарах байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн дундаа өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах зорилготой заавал гишүүнчлэлтэй хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг;

4.1.11."хангагч" 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 энэ хуулийн 3.1.1-3.1.4 дахь заалтад заасан байшингийн инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, ашиглалт болон дундын эд хөрөнгийн менежменттэй холбоотой бусад үйлчилгээг сууц өмчлөгчдийн холбоотой байгуулсан гэрээний үндсэн дээр хуулийн дагуу эрхлэн явуулах эрх бүхий хуулийн этгээдийг;

4.1.13."оршин суугчдын дүрэм" гэж нэг сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүнчлэлд хамаарах этгээдүүд зэрэгцэн амьдрах хэрэгцээ, шаардлагын хүрээнд бусдын эрх, ашиг сонирхлыг зөрчихгүйгээр, өөрийн эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хэрэгжүүлэх зорилгоор сууц өмчлөгчдийн холбоогоор дамжуулан баталсан заавал дагаж мөрдөх хэм хэмжээг;

4.1.14."ерөнхий менежер" гэж сууц өмчлөгчдийн холбооны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалтыг сайжруулах, өдөр тутмын үйл ажиллагааг мэргэжлийн удирдлагаар хангах, хөрөнгийн менежментийг хэрэгжүүлэх үүрэг бүхий сууц өмчлөгчдийн холбооноос томилсон болон гэрээний үндсэн дээр хамтран ажиллахаар сонгогдсон хүн, хуулийн этгээдийг.

5 дугаар зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежментэд баримтлах зарчим

5.1.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежментийг хэрэгжүүлэхэд дараах зарчмыг баримтална:

5.1.1.өмчлөгчийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, ажиллах эрхийг хамгаалах;

5.1.2.сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн оролцоог тэгш хангах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөөс үүссэн хариуцлагыг хүлээх, ардчилсан удирдлага, хамтын хяналттай байх;

5.1.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежменттэй холбоотой үйл ажиллагаа нь ил тод, нээлттэй байх;

5.1.4.орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үнэ цэнийг алдагдуулахгүй, эдийн засгийн үр өгөөжийг урт хугацаанд хадгалахад чиглэх.

ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ

Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө

6 дугаар зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө

6.1.Энэ хуулийн үйлчлэлд хамаарах байшингийн үндсэн бүтээц, болон аюулгүй байдлыг хангахад шаардлагатай хэсгүүд, өмчлөгчдийн нийтлэг ашиглалтад зориулсан байгууламж, техникийн тоноглол, бусад инженерийн шугам сүлжээ нь нэг этгээдийн дангаар өмчлөлд хамаарахгүй.

6.2.Дундын өмчлөлийн зүйлс нь дангаар өмчлөх хэсгийн дотор байрласан байх тохиолдолд энэ зүйлийн 6.1 дэх хэсэг нэгэн адил хамаарна.

6.3.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараах эд хөрөнгө хамаарна:

6.3.1.байшингийн гадна хана, даацын хана, багана;

6.3.2.доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;

6.3.3.цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил;

6.3.4.сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө;

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

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

6.3.7.орон сууцны байшингийн 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;

6.3.8.тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай ус хадгалах байгууламж, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө;

6.3.9.тухайн орон сууцны байшингийн оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж;

6.3.10.сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж үйл ажиллагаа явуулах өрөө;

6.3.11.дангаар өмчлөлд хамаарахгүй бусад хөрөнгө.

6.4.Энэ зүйлийн 6.3 дахь хэсэг нь орон сууцны бус зориулалттай байшинд нэгэн адил хамаарна.

6.5.Амины орон сууцны хороолол, хотхоны дундын өмчлөлийн зүйлд энэ зүйлийн 6.3.8-6.3.11 дэх хэсэг хамаарна.

ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ

Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших, ашиглах

7 дугаар зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх

7.1.Өмчлөгчид нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа өмчилнө.

7.2.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг энэ хуулийн 7.1-д заасныг зөрчиж нэг өмчлөгч болон бусад хүн, хуулийн этгээдийн өмчлөлд шилжүүлэхийг хориглоно.

7.3.Өмчлөгчид нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа өмчлөхдөө инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээ эрхэлж буй хангагч болон мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд саад учруулахыг хориглоно.

8 дугаар зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах

8.1.Энэ хуульд өөрөөр заагаагүй бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөгчид дундаа хамтран эзэмшиж, ашиглана.

8.2.Өмчлөгчид нь 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.

9 дүгээр зүйл.Улсын болон орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр бий болсон эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт

9.1.Улсын болон орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгө оруулалтаар энэ хуулийн 3.1.1-3.1.4 дэх хэсэгт заасан байшин, түүний орчны газарт бий болсон эд хөрөнгийг холбогдох гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол тухайн байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд тооцно.

9.2.Энэ зүйлийн 9.1-д заасан эх үүсвэрээр бий болсон хөрөнгө нь тухайн байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөөс салгаж болохуйц бөгөөд холбогдох гэрээгээр өмчлөгч этгээд нь өөр этгээд байхаар заасан бол төрийн болон аймаг, нийслэлийн өмчийн харилцааны асуудал эрхэлсэн байгууллага уг эд хөрөнгийг сууц өмчлөгчдөд эзэмшүүлэх, ашиглуулах гэрээг холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоотой байгуулна.

9.3.Энэ хуулийн 9.2-т заасан гэрээний үлгэрчилсэн загварыг төрийн өмчийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага батална.

10 дугаар зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулах

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

10.2.Энэ зүйлийн 10.1-д заасан хөрөнгөд орон сууцны байшингийн сууцны бус зориулалттай техникийн өрөө, таслах хаалт бүхий инженерийн шугам, сүлжээ бүхий хонгил хамаарахгүй.

10.3.Энэ зүйлийн 10.2-т заасан техникийн өрөөг хангагч байгууллагад үнэ төлбөргүй ашиглуулна.

10.4.Энэ зүйлийн 10.3-т заасны дагуу хангагч байгууллагад ашиглуулахдаа ил тод, нээлттэй, үл ялгаварлах зарчмыг баримталж, аливаа нэг этгээдэд давуу эрх олгохгүй.

10.5.Энэ зүйлийн 10.1, 10.3-т заасны дагуу дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмшигч, ашиглагч нь бусдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол, хууль тогтоомж, дүрэм, журам, норм, стандартын дагуу ашиглана.

11 дүгээр зүйл.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшин дахь сууц өмчлөгчдийн холбооны өрөө

11.1.Нийтийн зориулалттай орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшинд сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж, үйл ажиллагаа явуулахад зориулсан өрөөтэй байна.

11.2.Энэ зүйлийн 11.1-д заасан өрөөнд сууц өмчлөгчдийн холбооноос бусад хүн, хуулийн этгээд байрлаж, үйл ажиллагаа явуулахгүй.

11.3.Барилгын ажлын захиалагч, зураг төсөл зохиогч, гүйцэтгэгч энэ хуулийн 11.1-д заасан өрөөг орон сууцны байшингийн доод болон дээврийн хонгилд төлөвлөх, байгуулахыг хориглоно.

11.4.Амины орон сууцны хороолол, хотхонд сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж, үйл ажиллагаа явуулах өрөө байлгах эсэх асуудлыг өмчлөгчид шийдвэрлэнэ.

12 дугаар зүйл.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ

12.1.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээний талаар сууц өмчлөгчдийн холбоо дараах шаардлагыг хангана:

12.1.1.цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээнд эрх бүхий байгууллагаас баталсан норм, дүрэм, үндэсний болон хотын стандартыг дагаж мөрдөх;

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

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

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

12.1.5.хууль тогтоомж, стандарт шаардлагад заасан бусад.

13 дугаар зүйл.Гадна орчны тохижилт, ашиглалт

13.1.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай 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 зэрэг гадна орчны тохижилттой байна.

13.2.Энэ зүйлийн 13.1-д заасан гадна орчны тохижилтыг нийт оршин суугчид болон талбай өмчлөгчид тэгш эрхтэйгээр ашиглах боломжоор хангагдсан байна.

13.3.Энэ зүйлийн 13.1-д заасан дундын өмчлөлийн гадна орчны тохижилтын арчлалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээг сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцна.

13.4.Энэ хуулийн үйлчлэлд хамаарах байшингийн орчны газарт гадна орчны тохижилд хийхдээ инженерийн шугам сүлжээнд засвар, үйлчилгээ хийхэд саад учруулахгүй байхаар төлөвлөнө.

13.5.Хангагч болон мэргэжлийн байгууллага нь энэ хуулийн үйлчлэлд хамаарах байшингийн доорх болон орчны газрыг дайран өнгөрсөн инженерийн шугам сүлжээнд засвар үйлчилгээ хийсэн бол энэ зүйлийн 13.4-т заасан журмын дагуу хийгдсэн гадна орчны тохижилтыг засвар хийхээс өмнөх анхны байдалд нь оруулах үүрэгтэй.

13.6.Сууц өмчлөгчдийн холбоо осол, гэмтлээс урьдчилан сэргийлэх зорилгоор гадна орчны талбайд 14 хоног тутам үзлэг, шалгалт хийнэ.

13.7.Сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүний гишүүн нь авто зогсоолын анхны төлөвлөлтийг өөрчлөхийг хориглоно.

13.8.Сууц өмчлөгчдийн холбоо орон сууцны байшингийн ил авто зогсоолын тодорхой хэсгийг нийтийн авто зогсоолын үйлчилгээний зориулалтаар ашиглаж, орлого олж болно.

13.9.Сууц өмчлөгчдийн холбооны сууц өмчлөгч, эзэмшигчээс бусад этгээд энэ хуулийн 13.8-д заасан хэлбэрээр орон сууцны байшингийн ил авто зогсоолыг ашигласан тохиолдолд тээврийн хэрэгслээ байрлуулсны төлбөр төлнө.

13.10.Энэ хуулийн 13.9-д заасан төлбөрийн хэмжээг ашиглалт, үйлчилгээний зардлын хэмжээг үндэслэн сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно.

13.11.Энэ хуулийн 13.09-д заасан төлбөрийг 3 ба түүнээс дээш хоног төлөөгүй тохиолдолд сууц өмчлөгчдийн холбоо тухайн тээврийн хэрэгслийг зохих журмын дагуу зөөж, шилжүүлэх арга хэмжээ авна.

14 дүгээр зүйл.Хүүхдийн тоглоомын талбай

14.1.Нийтийн болон амины орон сууцны хотхон, хороолол нь тухайн сууц өмчлөгчдийн холбооны нийт гишүүд, оршин суугчдын болон хүүхдийн тооноос хамаарсан зохист хэмжээ бүхий хүүхдийн тоглоомын талбайтай байна.

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

14.3.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.

14.4.Хүүхдийн тоглоомын талбайн ашиглалтыг хэвийн байлгах зорилгоор сууц өмчлөгчдийн холбоо нь засвар үйлчилгээг тогтмол хийж, аюулгүй байдлыг 14 хоног тутам шалгана.

15 дугаар зүйл.Хог хаягдал цуглуулах цэг

15.1.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшин нь оршин суугчдын аюулгүй байдал, эрүүл мэндэд сөрөг нөлөө үзүүлэхээргүй, амьдрах болон ажиллах хэсгээс тусгаарлагдсан хог хаягдал цуглуулах цэгтэй байна.

15.2.Хог хаягдал цуглуулах цэгийн байршил нь тогтмол, тохиромжтой, оршин суугчид нь хог хаягдлаа байршуулах боломжтой, галын болон бусад аюулгүй байдлыг хангасан, Монгол Улсын холбогдох стандартад нийцүүлсэн байна.

15.3.Хог хаягдал цуглуулах цэгт хог хаягдлыг ялгах, дахин боловсруулах үүднээс тусгай хогийн савнууд байрлуулсан байна.

15.4.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь хог хаягдал цуглуулах цэгийг тогтмол цэвэрлэх, засвар үйлчилгээг хийх, цугларсан хог хаягдлыг тээвэрлэх хуваарийг тогтоох, холбогдох этгээдтэй хог хаягдлыг зайлуулах талаар гэрээ байгуулж, хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллана.

15.5.Оршин суугчид хог хаягдлыг тогтоосон цэгт, ангилж байршуулах, хог хаягдал цуглуулахтай холбоотой бусад журмыг дагаж мөрдөнө.

15.6.Сууц өмчлөгчдийн холбооны оршин суугчдын дүрэмд хог хаягдал хаях, зөөх, тээвэрлэх, ангилах, зайлуулах талаарх журам, тэдгээрийг зөрчсөн этгээдэд хүлээлгэх хариуцлагын талаар тусгана.

16 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн гадна тал /фасад/-ын хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх

16.1.Нийтийн зориулалттай орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн гадна тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх асуудлыг аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектор шийдвэрлэнэ.

16.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоо орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн гадна тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх саналаа уг байшин байршиж байгаа аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитекторт хүргүүлнэ.

16.3.Аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектор энэ хуулийн 16.2-т заасан саналыг хүлээн аваад үндэсний уран барилгын өв уламжлал орчин үеийн хотын хөгжлийн нийтлэг жишгийг харгалзан 30 хоногийн дотор хариу өгнө.

17 дугаар зүйл.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөх

17.1.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн дараах эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөхийг хориглоно:

17.1.1.гадна хана, даацын хана, багана;

17.1.2.доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;

17.1.3.цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой.

17.2.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн дараах үндсэн бүтээц, хийцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, зориулалтыг өөрчлөхийг хориглоно:

17.2.1.цахилгаан болон явган хүний шат, шатны хонгил;

17.2.2.байшингийн 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

17.2.3.байшингийн дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай ус хадгалах байгууламж, сууц хоорондын талбай, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө.

17.3.Дараах нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн зориулалтыг өөрчлөхийг хориглоно:

17.3.1.сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө;

17.3.2.сууц хоорондын талбай, түүний тагт;

17.3.3.сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж;

17.3.4.ногоон байгууламж, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж.

17.4.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их хэмжээний өөрчлөлт оруулах засвар хийх нь аль нэг өмчлөгчийн дангаар өмчлөх эрхээ хэвийн хэрэгжүүлэхэд саад учруулахаар бол тухайн өмчлөгчийн зөвшөөрлийг авна.

18 дугаар зүйл.Орон сууцны байшинд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх

18.1.Сууц өмчлөгч нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин, амины орон сууцны хороолол, хотхонд гэрийн тэжээвэр амьтнаас өөр төрлийн амьтан тэжээхийг хориглоно.

18.2.Сууц өмчлөгч нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин, амины орон сууцны хороолол, хотхонд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, асран хамгаалах бол цэвэрлэгээ, үйлчилгээтэй холбогдсон нэмэлт төлбөр төлнө.

18.3.Энэ хуулийн 18.2-т заасан төлбөрийн хэмжээг энэ хуулийн 22.4-т заасан жишиг итгэлцүүрийг харгалзан тогтооно.

18.4.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин, амины орон сууцны хороолол, хотхонд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, асран хамгаалахтай холбогдсон энэ хуулиар зохицуулснаас бусад харилцааг Гэрийн тэжээвэр амьтны тухай хуулиар зохицуулна.

ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ

Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн доорх болон орчны газар

19 дүгээр зүйл.Орон сууцны байшингийн орчны газар

19.1.Энэ хуулийн үйлчлэлд хамаарах байшингийн доорх болон орчны газар (цаашид “орчны газар” гэх) нь ногоон байгууламж, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий газар байна.

19.2.Орчны газар нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Зургадугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт заасны дагуу төрийн нийтийн өмч мөн бөгөөд тухайн байшин оршин байх хугацаанд сууц өмчлөгчид орчны газрыг нь дундын мэдлийн газрын эрхээр ашиглах эрхтэй байна.

19.3.Байгалийн гамшиг, аливаа шалтгааны улмаас тухайн байшин устаж, гэмтсэн, ашиглалтын шаардлага хангахгүйн улмаас дахин төлөвлөлтөд орох болсон тохиолдолд эвдрэл хохирлыг даатгалаар буюу бусад аргаар арилгах боломжтой бол энэ зүйлийн 19.2-т заасан газрын эрх нь тухайн байшингийн өмчлөгчдөд хадгалагдана.

19.4.Төрийн эрх бүхий байгууллага нь орчны газрыг 19.2-т заасан дундын мэдлийн газрын эрхээр ашиглуулах гэрээг тухайн байшингийн өмчлөгчдийг төлөөлүүлэн сууц өмчлөгчдийн холбоотой байгуулна.

19.5.Орчны газрыг тухайн байшин оршин байх хугацаанд энэ хуульд заасныг зөрчиж, хүн, хуулийн этгээдэд өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах, орчны газарт барилга байгууламж барихыг хориглоно.

19.6.Энэ зүйлийн 19.2-т заасан сууц өмчлөгч нь гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүн бол дундын мэдлийн газрын эрхийн талаар шийдвэр гаргах эрхгүй байна.

19.7.Өмчлөгчид нь дундын мэдлийн газрын эрхээр ашиглаж байгаа орчны газраар дайран өнгөрсөн инженерийн шугам сүлжээ, дэд станцын засвар, өргөтгөл, шинэчлэлийн ажлыг гүйцэтгэж байгаа гүйцэтгэгч болон хангагч байгууллагын үйл ажиллагаанд саад учруулахыг хориглоно.

19.8.Оршин суугчдын аюулгүй байдлыг хангах, гэмт хэрэг, зөрчлөөс урьдчилан сэргийлэх зорилгоор орчны газарт болон шаардлагатай бусад дундын өмчлөлийн хэсэгт хяналтын камер суурилуулж болно.

19.9.Энэ хуулийн 19.8-д заасны дагуу хяналтын камер суурилуулах, ашиглахад нутаг дэвсгэр хариуцсан цагдаагийн байгууллага мэргэжил, арга зүйн туслалцаа үзүүлнэ.

19.10.Орчны газарт суурилуулах хяналтын камерын дуу, дүрсний мэдээллийг цуглуулах, хадгалах, ашиглах боломжтой дүрс бичлэгийн техник, хэрэгсэл нь Монгол Улсын стандарт MNS6423:2019 "Телехяналтын системийн техникийн ерөнхий шаардлага"-ыг хангасан байна.

19.11.Энэ зүйлийн 19.8, 21.4-т заасан үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхдээ Хүний хувийн мэдээлэл хамгаалах тухай хуулийг баримтална.

20 дугаар зүйл.Орчны газрыг ашиглах эрхийг шилжүүлэх

20.1.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигч нь тухайн барилга ашиглалтад орсноос хойш гурван сарын дотор газар эзэмших гэрээг цуцлах, газар ашиглах эрхийг өмчлөгчдөд шилжүүлэх хүсэлтээ аймаг, сум, нийслэлийн Засаг даргад гаргана.

20.2.Аймаг, сум, нийслэлийн Засаг дарга энэ зүйлийн 20.1-д заасан хүсэлтийг хүлээн аваад 30 хоногийн дотор орчны газрыг ашиглах эрхийн гэрээг өмчлөгчдийг төлөөлүүлэн сууц өмчлөгчдийн холбоотой байгуулна.

20.3.Орчны газрыг ашиглах эрхийг сууц өмчлөгчдөд олгох, ашиглуулах, улсын бүртгэлд бүртгэхтэй холбоотой бусад харилцааг Газрын тухай хуулиар, орчны газар ашигласны төлбөр оногдуулах, уг төлбөрийг төлөхтэй холбоотой харилцааг Газрын төлбөрийн тухай хуулиар тус тус зохицуулна.

ТАВДУГААР БҮЛЭГ

Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, тэдгээрийн зардлыг хуваарилах

21 дүгээр зүйл.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн засвар, үйлчилгээ

21.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, энэ хуулийн 19.2-т заасан орчны газар, түүн дээрх зам, гадна орчны тохижилтын ажлыг тогтмол хийж, холбогдох зардлыг өмчлөгчид хариуцна.

21.2.Энэ хуулийн 21.1-д заасан засвар, үйлчилгээ, тохижилт, менежментийг сууц өмчлөгчдийн холбоо өөрөө, эсхүл эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагаар гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлж болно.

21.3.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дангаар өмчлөлийн хэсэгт байрлах инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид эвдрэл, гэмтэл гарсан тухай бүр өмчлөгч нь эрх бүхий хангагч болон мэргэжлийн байгууллагад нэн даруй мэдэгдэн, засвар, үйлчилгээ хийх хүнийг саадгүй нэвтрүүлж, түүнд шаардлагатай туслалцаа үзүүлэх үүрэгтэй.

21.4.Өмчлөгч, эзэмшигч эзгүй үед ус алдах, гал гарах болон бусад өмчлөгчдийн аюулгүй байдал, эд хөрөнгөд хохирол учруулахуйц эвдрэл, гэмтэл гарсан тохиолдолд тухайн сууц, талбайд нэвтрэн орж гал унтраах, эвдрэл, гэмтлийг арилгаж, эзгүй байсан өмчлөгч, эзэмшигчийн эд хөрөнгийг хамгаалах арга хэмжээг сууц өмчлөгчдийн холбоо авч болно. Энэ тохиолдолд Хүний хувийн мэдээлэл хамгаалах тухай хууль болон холбогдох хуулийг дагаж мөрдөх, цагдаагийн алба хаагч, хөндлөнгийн гэрчийг байлцуулан, дуу-дүрсний бичлэгээр баримтжуулах үүрэгтэй.

21.5.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн орчны зам, талбайн хөдөлгөөнийг хааж, бусдад саад учруулахыг хориглоно.

21.6.Засвар, үйлчилгээ хийх үед орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшин, сууцны ус, дулаан, цахилгаан хангамжийг таслах шаардлага гарсан тохиолдолд сууц өмчлөгчдийн холбоо буюу өмчлөгч, эзэмшигчийн захиалга, хүсэлтийг үндэслэн эрх бүхий хангагч болон мэргэжлийн байгууллага таслалт, холболтыг даруй хийж, гүйцэтгэлд нь хяналт тавих бөгөөд энэ тухай урьдчилан мэдэгдэнэ.

21.7.Орон сууц болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд учирсан хохирол, гэмтэл /цэвэр, бохир ус, халаалт, хэрэглээний халуун усны шугам, тоног төхөөрөмж хагарч, гэмтэх/-ийг арилгах талаар гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүйгээс учирсан хохирлыг тухайн гэрээт хангагч болон мэргэжлийн байгууллага хариуцна.

22 дугаар зүйл.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлын хэмжээ

22.1.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад дундын нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд шаардлагатай нэг өмчлөгчийн сар бүр төлөх төлбөрийн хэмжээг энэ зүйлийн 22.4-т заасан жишиг итгэлцүүрийн дагуу сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно.

22.2.Энэ зүйлийн 22.1-д заасан төлбөр нь дараах үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх зорилготой байна:

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

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

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

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

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

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

22.3.Энэ зүйлийн 22.2.6-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.

22.4.Энэ зүйлийн 22.1-д заасан төлбөрийн хэмжээ тооцоолох жишиг итгэлцүүр болон энэ зүйлийн 22.2.6-д заасан нөөц хөрөнгийг хуримтлуулах, тайлагнах үлгэрчилсэн загварыг орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

22.5.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн нэг буюу хэд хэдэн сууцанд хамаарах дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө засвар, үйлчилгээтэй холбогдох зардлыг тухайн эд хөрөнгийг ашиглаж байгаа өмчлөгчид хувааж төлнө.

22.6.Доор дурдсан өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрийг үндэслэн дараах тохиолдолд бусад өмчлөгчдийн төлөх хэмжээнээс илүү хэмжээгээр тогтоож болно:

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

22.6.2.орон сууцны байшинд хууль тогтоомжид нийцүүлэн үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа бол.

22.7.Амины орон сууцны хороолол, хотхонд сууц өмчлөгчид нь энэ зүйлийн 22.6-д зааснаас бусад тохиолдолд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбоотой зардлыг тэнцүү хэмжээгээр хувааж төлнө.

Тайлбар:Энэ зүйлийн 22.5-д заасан “нэг буюу хэд хэдэн сууцанд хамаарах дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө” гэдэгт инженерийн шугам сүлжээ, салхижуулалтын хоолой, орц, давхрын хаалга болон бусад тоног төхөөрөмж хамаарна.

23 дугаар зүйл.Орон сууцны болон орон сууцны зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн төлбөр, зардлыг төлөх

23.1.Өмчлөгч орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон энэ хуулийн 22.1-т заасан төлбөрийг сууц өмчлөгчдийн холбоонд төлнө.

23.2.Өмчлөгч өөрийн өмчлөлд байгаа сууц, талбай болон сууцны бус зориулалттай хэсгийн халаалт, халуун, цэвэр, бохир ус, ариутгал, хог, цахилгаан, холбоо болон бусад ашиглалтын төлбөрийг хангагч байгууллагад төлнө.

23.3.Сууц өмчлөгчдийн холбоо энэ хуулийн 22.1-д заасан төлбөрийг мөн хуулийн 23.2-т заасан халаалт, халуун, цэвэр, бохир ус, ариутгал, хог, цахилгаан, холбооны төлбөртэй хамтатган төлүүлэхээр үүсгэн байгуулагдсанаас хойш 30 хоногийн дотор хангагч байгууллагатай гэрээ байгуулж болно.

23.4.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 бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд өмчлөгчдийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо уг зардлыг тухайн байшингийн нийт сууц болон талбай өмчлөгчдийн тоонд хуваана.

23.5.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн 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 зүйлийн засвар үйлчилгээ, даатгал болон холбогдох бусад зайлшгүй зардлыг санхүүжүүлэхэд сууц өмчлөгчийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо өмчлөгчийн дангаар өмчлөх талбайг, тухайн байшингийн дангаар өмчлөх өмчлөлд байгаа нийт талбайд харьцуулан гаргана.

23.6.Нийтийн зориулалттай орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай дангаар өмчлөх талбайн хэмжээг тодорхойлохдоо сууц, талбай өмчлөгчийн сууцны талбай дээр дангаар өмчлөх сууцны бус зориулалттай талбайн гуравны нэгийг нэмнэ.

24 дүгээр зүйл.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийг төлөх

24.1.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын ашиглалтын талбайн эрчим хүчний төлбөрийг энэ хуулийн 23.4-т заасан хэмжээгээр хуваарилж, өмчлөгчид нь сууц өмчлөгчдийн холбоонд төлнө.

24.2.Энэ хуулийн 24.1-д заасан төлбөрийн хэмжээг орон сууцны зориулалттай байшинд Эрчим хүчний зохицуулах хорооноос баталсан айл өрхөд борлуулах тарифаар тооцно.

25 дугаар зүйл.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг төлөх

25.1.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн зоорины давхар дахь авто зогсоолын дундын өмчлөлийн хэсгийн цэвэрлэгээ, засвар, үйлчилгээний зардлыг тухайн зогсоолын өмчлөгч нь сууц өмчлөгчдийн холбоонд төлнө.

25.2.Энэ хуулийн 25.1-д заасан авто зогсоолын дулаан, цахилгааны зардлыг өмчлөгч нь хангагч байгууллагад төлнө.

25.3.Энэ хуулийн 25.1-д заасан төлбөрийн хэмжээг ашиглалт, үйлчилгээний зардлын хэмжээг үндэслэн сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно.

25.4.Орон сууц, талбай болон авто зогсоолын өмчлөх эрхийг шилжүүлэх гэрээг бүртгэх, даатгалын нөхөн төлбөрийг олгохдоо улсын бүртгэгч болон даатгагч нь энэ хуулийн 23.1, 23.2, 25.1-д заасан төлбөр төлсөн талаар сууц өмчлөгчдийн холбоо, хангагч байгууллагын тодорхойлолтыг үндэслэн бүртгэл хийх буюу даатгалын нөхөн төлбөр олгоно.

ЗУРГАДУГААР БҮЛЭГ

Сууц өмчлөгчдийн холбоо

26 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоо

26.1.Нийтийн зориулалттай орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай нэг байшинд нэг сууц өмчлөгчдийн холбоо байх бөгөөд зэрэгцэн орших хэд хэдэн байшинд өмчлөгчид нэгдэн нэг холбоо байгуулж болно.

26.2.Дундын өмчлөлийн инженерийн шугам сүлжээ 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.

26.3.Орон сууцны зориулалттай байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч нь сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн байна.

26.4.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь дараах нийтлэг чиг үүрэгтэй байна:

26.4.1.орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглахтай холбоотой оршин суугчдын дүрэм тогтоох;

26.4.2.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг зохих ёсоор арчлах, засварлах, энэ талаар холбогдох хангагч болон мэргэжлийн байгууллага, бусад этгээдтэй гэрээний үндсэн дээр хамтран ажиллах;

26.4.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг галын болон бусад гэнэтийн аюулаас хамгаалах даатгал, өмчлөгчдийн хариуцлагын даатгалд даатгуулах талаар арга хэмжээ авах;

26.4.4.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт үйлчилгээний зардлын нөөц сан үүсгэх;

26.4.5.санхүүгийн болон үйл ажиллагааны төлөвлөгөө гаргах, тайлагнах, холбооны гишүүдийг холбооны үйл ажиллагаа, шийдвэр гаргалтад оролцох боломж нөхцөлийг хангах;

26.4.6.харилцаа холбооны болон цахилгаан холболт, бусад инженерийн байгууламжид шаардлагатай техникийн холболтыг шинээр байгуулах ажлыг зохион байгуулах;

26.4.7.галын аюулгүй байдлыг хангах талаар хуульд заасан холбогдох арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх;

26.4.8.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалт, үнэ цэнийг алдагдуулахгүй байх, гишүүдийн төлсөн төлбөрийг үр ашигтай зарцуулах, ил тод тайлагнах.

26.5.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь дундын өмчлөлийн зүйлийн засвар үйлчилгээг мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх, гэрээний үүрэгтэй холбоотой бусдад учруулсан гэм хорыг холбооны дүрэм, сууц өмчлөгчтэй байгуулсан гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол Иргэний хуулийн 147.6-д заасан журмын дагуу арилгана.

26.6.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь бүх гишүүдийн хурал, удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөл, ерөнхий менежер бүхий удирдлагын бүтэцтэй байна. Сууц өмчлөгчдийн холбоонд гишүүнчлэлтэй нийт өмчлөгчдийн тоо нь энэ хуульд заасан удирдлагын бүтцийг зохион

байгуулахад хүрэлцэхгүй тохиолдолд өмчлөгчид удирдлагын бүтцийн гишүүдийн тоог энэ хуульд зааснаас багаар тогтоож болно.

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

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

27 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах

27.1.Нийтийн зориулалттай орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай нэг байшин, амины орон сууцны хотхонд хоёр буюу түүнээс дээш сууц өмчлөгчтэй болсон тохиолдолд сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах эрх үүснэ.

27.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурлыг тухайн барилгыг ашиглалтад оруулснаас хойш 90 хоногийн дотор өмчлөгчдийн санаачилгаар хуралдуулна.

27.3.Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурлыг энэ хуулийн 27.2-т заасан хугацаанд багтаан хуралдуулаагүй тохиолдолд харьяалах нутаг дэвсгэрийн сум, дүүргийн Засаг дарга үүсгэн байгуулах хурлыг 30 хоногийн дотор зарлан хуралдуулна.

27.4.Өмчлөгчдийн 50-ас дээш хувь нь оролцсоноор сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурал хүчин төгөлдөр болно.

Тайлбар: Энэ зүйлд заасан “нийт өмчлөгч” гэдэгт сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурал хуралдах үед тухайн орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн сууц, талбай өмчлөх эрх нь хуулийн дагуу үүссэн байсан нийт хүн, хуулийн этгээдийг ойлгоно.

27.5.Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурлын шийдвэрт хурлын тэргүүлэгчид гарын үсэг зурснаар баталгаажуулсанд тооцно.

27.6.Орон сууцны байшинг барьж ашиглалтад оруулсан хүн, хуулийн этгээд, тэдгээрийн хамаарал бүхий этгээд сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулж ажиллуулахыг хориглоно.

27.7.Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөл, ерөнхий менежер, бусад удирдах албан тушаалд дараах этгээд ажиллахыг хориглоно:

27.7.1.орон сууцны байшинг барьж ашиглалтад оруулсан хүн, түүний хамаарал бүхий этгээд;

27.7.2.орон сууцны байшинг барьж ашиглалтад оруулсан хуулийн этгээдийн удирдах, гүйцэтгэх албан тушаалтан, тэдгээрийн хамаарал бүхий этгээд.

28 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм

28.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь бүх гишүүдийн хурлаас баталсан оршин суугчдын дүрэмтэй байна. Дүрэмд дараах зүйлийг тусгана:

28.1.1.холбооны оноосон нэр, оршин байгаа газрын хаяг;

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

28.1.3.холбоо болон өмчлөгчдийн эрх, үүрэг;

28.1.4.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах журам;

28.1.5.өмчлөгч бүрээс дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, орон сууцны байшингийн харуул хамгаалалттай холбогдсон зардлыг санхүүжүүлэхэд оролцох журам;

28.1.6.холбооны үйл ажиллагаанд шаардлагатай хөрөнгө бүрдүүлэх, сан байгуулж, ажиллах журам;

28.1.7.холбоог өөрчлөн байгуулах журам;

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

28.1.9.гэрийн тэжээвэр амьтантай өмчлөгчийн эрх, үүрэг;

28.1.10.дангаар өмчлөлийн сууц, талбайг бусад этгээдэд түрээслүүлэх болон бусад хэлбэрээр эзэмшлээ шилжүүлэх тохиолдолд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотойгоор сууц өмчлөгчдийн холбооны өмнө өмчлөгч, эзэмшигчийн хүлээх үүрэг, хариуцлага.

28.2.Сууц өмчлөгчдийн холбооны оршин суугчдын үлгэрчилсэн дүрмийг хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.

28.3.Энэ зүйлийн 28.1-т заасан дүрмийг холбооны гишүүн өмчлөгч болон хууль ёсны дагуу эзэмшиж байгаа бүх этгээд дагаж мөрдөх үүрэгтэй байна.

28.4.Энэ хуулийн үйлчлэлд хамаарах барилгын сууц, талбайн өмчлөх эрхийг хууль ёсны дагуу шилжүүлж авснаар сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн байх, оршин суугчдын дүрмийг хүлээн зөвшөөрч, дагаж мөрдөх үүрэг үүснэ.

29 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог бүртгэх

29.1.Энэ хуульд заасны дагуу үүсгэн байгуулагдсан сууц өмчлөгчдийн холбоог аймаг, нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар бүртгэж, гэрчилгээ олгоно.

29.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоог бүртгүүлэх тухай хүсэлтэд дараах баримт бичгийг хавсаргана:

29.2.1.бүртгүүлэх тухай хүсэлт;

29.2.2.бүх гишүүдийн хурлаас баталсан холбооны оршин суугчдын дүрэм, түүнийг энэ хуульд заасны дагуу баталсан болохыг нотлох баримт;

29.2.3.улсын тэмдэгтийн хураамж төлсөн баримт.

29.3.Орон нутгийн зэрэглэлтэй хотын Захирагчийн ажлын алба энэ зүйлийн 29.2-т заасан баримт бичгийг үндэслэн сууц өмчлөгчдийн холбоог бүртгэж, гэрчилгээг хугацаагүй олгоно.

29.4.Энэ зүйлийн 29.2-т заасан баримт бичиг нь энэ хуульд заасан шаардлагыг хангаагүй бол Захирагчийн ажлын алба нь сууц өмчлөгчдийн холбоог бүртгэхээс татгалзана.

29.5.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь холбоо нь оршин суугчдын дүрэмд өөрчлөлт орох, удирдлагын бүтэц өөрчлөгдсөн тухай бүр холбох өөрчлөлтийг энэ зүйлийн 29.1-д заасан байгууллагад хүсэлт гаргаж, улсын бүртгэлийн гэрчилгээ, холбогдох мэдээлэлд өөрчлөлтийг тусгуулна.

30 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүжилт

30.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь дараах эх үүсвэрээс санхүүжнэ.

30.1.1.гишүүдийн төлбөр;

30.1.2.хууль болон дүрэмд заасны дагуу дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бусдад ашиглуулсны орлого;

30.1.3.хуулиар хориглоогүй бусад.

30.2.Сууц өмчлөгчдийн холбооны ерөнхий менежер холбооны орлого, зарлага, авлага, өр, төлбөр, хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тусгасан дараа жилийн төсвийн төслийг жил бүрийн 12 дугаар сарын 01-ний өдрийн дотор боловсруулж, 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн дотор бүх гишүүдийн хурлаар батлуулна.

30.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны төсвийг дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалтыг сайжруулах, үйл ажиллагааны болон хүний нөөцийн зардлаас бусад зардлыг санхүүжүүлэхийг хориглоно.

31 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан

31.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны ерөнхий менежер улирал тутам холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланг удирдах зөвлөлийн хуралд тайлагнаж, бүх гишүүдэд танилцуулна. Удирдах зөвлөлийн хурлаас өөрөөр шийдвэрлээгүй бол удирдах зөвлөл цахим хуралдааны дэгээр тайлантай танилцаж болно.

31.2.Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн тайланг Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу гаргах бөгөөд санхүүгийн тайлан нь Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 10.2-т заасан бүрэлдэхүүн хэсэгтэй байна.

31.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн тайлангийн үнэн, зөвийг ерөнхий менежер хариуцна. Холбооны санхүүгийн тайланд хоёр жилд нэгээс доошгүй удаа аудитын байгууллагаар аудит хийлгэж, дүгнэлт гарснаас хойш 14 хоногийн дотор бүх гишүүдийн хуралд танилцуулна.

31.4.Ерөнхий менежер холбооны эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах талаарх бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлаас тогтоосон эрхээ хэтрүүлэх буюу урвуулан ашигласан үйл ажиллагаанаас холбоонд хохирол учруулсан бол уг хохирлыг өөрийн хувийн хөрөнгөөр барагдуулна.

31.5.Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан, энэ хуулийн 31.3-т заасан аудитын дүгнэлт гарснаас нь хойш 14 хоногийн дотор гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулна.

32 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог татан буулгах

32.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо дараах үндэслэлээр татан буулгана:

32.1.1.тухайн орон сууцны болон орон сууцны бус байшингийн бүх сууц, талбай нэг этгээдийн өмчлөлд шилжсэн;

32.1.2.орон сууц болон бусад эд хөрөнгө бүхэлдээ, эсхүл дийлэнх хэсэг нь устаж, гэмтсэн тохиолдолд эвдрэл, хохирлыг даатгалаар буюу бусад аргаар арилгах боломжгүй болсны улмаас сууц өмчлөгчид холбоог татан буулгах шийдвэр гаргасан.

32.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоог энэ хуулийн 32.1-д зааснаас өөр үндэслэлээр татан буулгахыг хориглоно.

33 дугаар зүйл.Барилгын ажлын захиалагчаас сууц өмчлөгчдийн

холбоонд хүлээлгэж өгөх баримт бичиг

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

33.1.1.байшингийн доорх болон орчны газрын гэрчилгээ болон газрын байршлын кадастрын зураг, газрын төлбөр тооцоо нийлсэн акт, газар эзэмших, ашиглах эрхийг өмчлөгчдийн дундын мэдлийн газрын эрхээр шилжүүлэх хүсэлт;

33.1.2.байшингийн ус, дулаан, холбоо, цахилгааны техникийн нөхцөл;

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

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

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

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

33.1.7.магадлал хийсэн тухайн барилга байгууламжийн иж бүрэн ажлын зураг төсөл;

33.1.8.цахилгаан шатны магадлалын дүгнэлт;

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

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

33.1.11.барилга угсралтын ажлын акт;

33.1.12.нийтийн эзэмшлийн эд хөрөнгийн барилга угсралтын ажлын гүйцэтгэлийн зураг, схем, шалгасан болон ил, далд ажлын акт, тухайн эд хөрөнгийн гарал үүслийн болон техникийн үзүүлэлт, материалын сертификат, стандартын шаардлага хангасныг нотлох баримт;

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

33.1.14.барилга байгууламж, тоног төхөөрөмж, энэ хуулийн 6.3.7-д заасан шугам сүлжээг үнэ төлбөргүй шилжүүлэх тухай албан бичиг;

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

33.2.Барилгын тухай хуулийн 14.4-т заасан тэмдэглэлийг үйлдсэн даруйд сууц өмчлөгчдийн холбоонд хүлээлгэн өгнө.

33.3.Энэ зүйлийн 33.1-т заасан баримт бичгийг хүлээж авсан сууц өмчлөгчдийн холбоо нь Архив, албан хэрэг хөтлөлтийн тухай хуульд заасан шаардлагын дагуу хадгална.

34 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага

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

34.2.Сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар дараах асуудлыг хэлэлцэж шийдвэрлэнэ:

34.2.1.холбооны оршин суугчдын дүрэм батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;

34.2.2.холбооны жилийн төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэж батлах, байшингийн хэвийн ажиллагааг хангах зорилгоор сан байгуулах;

34.2.3.холбооны сан болон бусад хөрөнгийг захиран зарцуулах, хяналт тавих;

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

34.2.5.холбоог өөрчлөн байгуулах;

34.2.6.холбоог төрийн бус байгууллагад элсүүлэх, гишүүнээс гаргах;

34.2.7.тухайн орон сууцны байшингийн орчны газрыг зориулалтаар нь ашиглаж байгаа байдалд хяналт тавих;

34.2.8.энэ хуулийн 32.1.2-т заасан үндэслэлээр сууц өмчлөгчдийн холбоог татан буулгах;

34.2.9.хууль, дүрэмд заасан бусад асуудал.

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

35 дугаар зүйл.Бүх гишүүдийн хурал хуралдах

35.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурал ээлжит болон ээлжит бус хэлбэртэй, танхимын болон цахим, эсхүл хосолсон байдлаар хуралдана.

35.2.Өмчлөгч нь дундын өмчлөлийн ашиглах, захиран зарцуулах талаар шийдвэр гаргахад өөрт оногдох хэсгээр саналын эрхтэй оролцоно. Бусад асуудлаар өмчлөгч бүр саналын нэг эрхтэй байна.

35.3.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгч нь өмчилж байгаа талбайн хэмжээнээс үл хамааран саналын нэг эрхтэй байна.

35.4.Сууц өмчлөгчдийн холбооны оршин суугчдын дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол ээлжит хурлыг жилд нэгээс доошгүй удаа хуралдуулна.

35.5.Ээлжит бус хурлыг удирдах болон хяналтын зөвлөл, ерөнхий менежерийн шийдвэрээр буюу бүх гишүүдийн гуравны нэгээс доошгүй хувийн санаачилгаар хуралдуулна.

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

35.7.Бүх гишүүдийн хурлын товыг хурал хуралдуулахаас 14-өөс доошгүй хоногийн өмнө гишүүдэд албан ёсны цахим шуудан болон холбооны бусад хэрэгсэл ашиглан зарлаж, хурлаар хэлэлцэх асуудлыг цахим болон цаасан хэлбэрээр танилцуулна.

35.8.Хуралд хэлэлцэхээр товлоогүй асуудлыг тухайн хуралд оролцож байгаа гишүүдийн олонхын саналаар хэлэлцэнэ.

35.9.Бүх гишүүдийн хурлыг холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол удирдах зөвлөлийн дарга, түүний эзгүйд хуралд оролцогчдын олонхын саналаар удирдах зөвлөлийн аль нэг гишүүн даргална.

35.10.Өмчлөгч нь хуралд өөрөө, эсхүл түүнтэй хамт амьдарч байгаа насанд хүрсэн, иргэний эрх зүйн чадамжтай гэр бүлийн гишүүнээ бүх гишүүдийн хуралд төлөөлүүлэн оролцуулж болно.

35.11.Өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол тухайн хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх захирал болон итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч бүх гишүүдийн хуралд оролцоно.

35.12.Хуралд төрийн болон нутгийн захиргааны байгууллагаас гадна төрийн бус байгууллага, хангагч болон мэргэжлийн байгууллагын төлөөлөгчийг оролцуулж болно.

35.13.Гишүүн хуралд цахим хэлбэрээр оролцоход байршлаасаа үл хамааран дүрсээ харан нэгэн зэрэг сонсох болон ярих, санал өгөх боломжтой байхаар зохион байгуулна.

36 дугаар зүйл.Бүх гишүүдийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болох

36.1.Бүх гишүүдийн 50-аас дээш хувь оролцсоноор хурал хүчин төгөлдөр болно.

36.2.Хэрэв сууц өмчлөгчид ногдох хэсгийн хориос дээш хувь нь нэг өмчлөгчтэй бол бүх гишүүдийн 75-аас дээш хувь оролцсоноор хүчин төгөлдөр болно.

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

36.4.Энэ хуулийн 36.2, 36.3-т заасан хувьд хүрээгүй бол бүх гишүүдийн хурлыг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэж, энэ хуулийн 35 дугаар зүйлд заасны дагуу дахин хуралдуулна.

36.5.Хурлын үеэр гаргасан бүх шийдвэрийг бичгээр үйлдэнэ. Бичгээр гаргасан шийдвэрт хурлын дарга, нэг өмчлөгч, мөн удирдах зөвлөлийн дарга, эсхүл түүнийг төлөөлж оролцсон этгээд гарын үсэг зурна. Бүх өмчлөгчид хурлын шийдвэртэй танилцах эрхтэй бөгөөд холбоо танилцах боломжоор хангана.

37 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл, түүний чиг үүрэг

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

37.2.Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөлийн бүрэлдэхүүнд тухайн орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшинд байнга оршин суудаг, ашигладаг өмчлөгч, иргэний эрх зүйн бүрэн чадамжтай хүнийг сонгоно.

37.3.Энэ хуулийн 3.4-т заасан түрээслээд өмчлөх нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөлийн бүрэлдэхүүнд холбогдох этгээдтэй байгуулсан гэрээний үндсэн дээр сууцыг эзэмшиж байгаа эзэмшигч, иргэний эрх зүйн бүрэн чадамжтай хүнийг сонгоно.

37.4.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол тухайн хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх захирлыг сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөлийн гишүүнд нэр дэвшүүлж болох бөгөөд энэ хуулийн 37.6-д заасан журмын дагуу сонгоно.

37.5.Холбооны гишүүдийн тоо, орон сууцны болон орон сууцны бус байшингийн онцлогийг харгалзан давхар, орц, хэсгийг төлөөлөх өмчлөгч болон удирдах зөвлөлийн гишүүдийн тоог бүх гишүүдийн хурлаас тогтооно.

37.6.Удирдах зөвлөлийн гишүүнийг өмчлөгчдийн олонхын саналаар сонгоно.

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

37.8.Удирдах зөвлөлийн дарга болон ерөнхий менежерийн түр эзгүйд тэдгээрийн үүрэг гүйцэтгэгчийг удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрээр томилно.

37.9.Удирдах зөвлөлийн ээлжит хурлыг улиралд нэгээс доошгүй удаа хуралдана.

37.10.Удирдах зөвлөлийн ээлжит бус хурлыг удирдах зөвлөлийн гишүүн, хяналтын зөвлөл, ерөнхий менежерийн санаачилгаар хуралдуулж болно.

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

37.11.1.холбооны ерөнхий менежерт нэр дэвших болзол, шалгуурыг тогтоох;

37.11.2.холбооны ерөнхий менежерийг сонгох, чөлөөлөх;

37.11.3.холбооны мөнгөн хөрөнгийг захиран зарцуулах талаарх захирлын эрх хэмжээг тогтоох;

37.11.4.ерөнхий менежер, нягтлан бодогч, бусад ажилчдын цалин, урамшууллын хэмжээг тогтоох;

37.11.5. ерөнхий менежерийн тайлан, төлөвлөгөөг хэлэлцэн батлах;

37.11.6.ерөнхий менежертэй хөдөлмөрийн гэрээ болон бусад гэрээ байгуулах, гэрээний биелэлтийг дүгнэх;

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

37.11.8.галын аюулгүй байдлын дүрэм, гал унтраах шуурхай төлөвлөгөөг хуульд нийцүүлэн батлах;

37.1.9.орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн гадна тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх саналыг аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитекторт хүргүүлэх асуудлыг хэлэлцэх;

37.1.10. ерөнхий менежер холбооны нэрийн өмнөөс бусадтай байгуулж байгаа гэрээнд хяналт тавих;

37.1.11.байшин болон орцны харуул хамгаалалтын асуудал;

37.1.12.байшингийн доорх болон орчны газрын ашиглалт, арчлалт, хамгаалалтын асуудал;

37.1.13.гамшиг, аюул, ослоос урьдчилан сэргийлэх зорилгоор дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг даатгалд хамруулах;

37.1.14.Дундын хөрөнгийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгэх мэргэжлийн байгууллага, хүнийг сонгох;

37.1.15.хууль, дүрэмд заасан бусад чиг үүрэг.

38 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны хяналтын зөвлөл, түүний чиг үүрэг

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

38.2.Холбоонд хамрагдсан байшингийн тооноос хамаарч 3-аас доошгүй хүний бүрэлдэхүүнтэй, орон тооны бус Хяналтын зөвлөлийг байгуулна.

38.3.Хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн олонх оролцсоноор хяналтын зөвлөлийн хурал хүчин төгөлдөр болно.

38.4.Хуралд оролцогчдын олонхын саналаар хяналтын зөвлөлийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болно.

38.5.Хяналтын зөвлөл дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

38.5.1.ерөнхий менежерийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих;

38.5.2.холбооны үйл ажиллагаа хууль тогтоомж болон холбооны дүрэмд нийцэж байгаа эсэхийг хянах;

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

38.5.4.эд хөрөнгийн үнэлгээ зөв эсэхийг шалгах;

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

38.5.6.холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчлийг арилгуулах талаар санал гаргах;

38.5.7.бүх гишүүдийн хуралд үйл ажиллагааныхаа талаар тайлагнах;

38.5.8.дүрэмд заасан бусад чиг үүрэг.

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

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

39 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны ерөнхий менежер, түүний чиг үүрэг

39.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлын чөлөөт цагт холбооны өдөр тутмын үйл ажиллагааг холбооны дүрэмд заасан эрх хэмжээ, удирдах зөвлөлтэй байгуулсан гэрээний хүрээнд ерөнхий менежер эрхэлнэ.

39.2.Ерөнхий менежерээр удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүний хамаарал бүхий этгээдийг сонгохыг хориглоно.

39.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны оршин суугчдын дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол ерөнхий менежерээр тухайн холбооны гишүүн бус этгээд болон мэргэжлийн байгууллага байж болно.

39.4.Сууц өмчлөгчдийн холбооны ерөнхий менежер дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

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

39.4.2.холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд засвар, үйлчилгээ хийлгэх, орон сууцны хэвийн байдлыг хангах талаар хангагч болон мэргэжлийн байгууллагатай гэрээ байгуулах, биелэлтийг хангуулах;

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

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

39.4.5.бүх гишүүдийн хурлаас шийдвэрлэсний дагуу дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах талаарх гэрээг холбооны нэрийн өмнөөс байгуулах;

39.4.6.өмчлөгчдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор холбооны нэрийн өмнөөс буюу 2-оос доошгүй өмчлөгчийн хүсэлтээр эрх бүхий байгууллагад асуудал тавьж шийдвэрлүүлэх;

39.4.7.сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн болон орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэлийн хувийн хэргийг шаардлагын хэмжээнд байнга хөтөлж, баяжилт хийх;

39.4.8.өмчлөгчдийг төлөөлж байшингийн доорх болон орчны газрыг дундын мэдлийн газрын эрхээр ашиглах тухай хүсэлтийг Газрын тухай хуулийн 44¹ дүгээр зүйлд заасны дагуу зохих шатны Засаг даргад гаргах, газар ашиглах гэрээ байгуулах;

39.4.9.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;

39.4.10.ерөнхий менежерийг үүрэгт ажлаас нь чөлөөлсөн тухай удирдах зөвлөлийн шийдвэр гарвал уг шийдвэр гарсан өдрөөс хойш ажлын 3 хоногт багтаан холбооны тэмдэг болон бусад зүйлсийг удирдах зөвлөлд хүлээлгэн өгөх;

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

39.4.12.хууль, дүрэм, гэрээнд заасан бусад чиг үүрэг.

ДОЛООДУГААР БҮЛЭГ

Өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлага

40 дүгээр зүйл.Өмчлөгч

40.1.Орон сууцны зориулалттай байшинд сууц, талбай өмчлөгч, орон сууцны бус зориулалттай байшинд талбай өмчлөгч, амины орон сууцны хороолол, хотхонд амины орон сууц өмчлөгч нь тухайн байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн дундаа өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах зорилго бүхий сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн байна.

40.2.Энэ хуулийн 3.4-т заасан түрээслээд өмчлөх нийтийн зориулалттай орон сууцанд сууц эзэмшигчид энэ зүйлийн 40.1 дэх хэсэг нэгэн адил үйлчилнэ.

40.3.Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшинд төрийн болон орон нутгийн өмчийн сууц, талбай байгаа бол өмчлөгчийн эрх бүхий байгууллагаас томилсон төлөөлөгч сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн байна.

40.4.Сууц өмчлөгчдийн холбоо энэ хуулийн 38.1-38.3-т заасан этгээдтэй холбооны гишүүний эдлэх эрх, хүлээх үүрэг, хариуцлагыг тусгасан гэрээ байгуулна.

40.5.Энэ хуулийн үйлчлэлд хамаарах байшингийн сууц, талбайн өмчлөх эрхийг хууль ёсны дагуу шилжүүлж авсан этгээдэд дангаар өмчлөлийн зүйлийн өмчлөх эрхийг дагалдан дундын өмчлөлийн зүйлийг өмчлөх, эзэмших, ашиглах, сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний эрх, үүрэг нэгэн адил үүснэ.

40.6.Энэ зүйлийн 40.4-т заасан гэрээний загварыг хууль зүйн болон орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран батална.

41 дүгээр зүйл.Өмчлөгчийн эрх

41.1.Өмчлөгч дараах эрхтэй:

41.1.1.хууль болон бусад этгээдийн эрхийг зөрчихгүйгээр, өөрийн дангаар өмчлөлд хамаарах зүйлээ чөлөөтэй эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах, түрээслүүлэх, бусдын халдлагаас хамгаалах;

41.1.2.дундын өмчлөлийн зүйлсийг хууль болон холбооноос тогтоосон журам, зориулалтын дагуу ашиглах;

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

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

41.1.5.сууц өмчлөгчдийн холбооны хуралд саналын эрхтэй оролцох, бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын тогтоол, тэмдэглэлтэй танилцах, үнэн, зөв эсэхийг хянах;

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

41.1.7.хуульд заасан бусад эрх.

42 дугаар зүйл.Өмчлөгчийн үүрэг

42.1.Өмчлөгч дараах үүрэгтэй:

42.1.1.энэ хууль, сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрмийг сахин биелүүлэх;

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

42.1.3.сууц, сууцны бус зориулалттай хэсгийг ашиглах, түүнд засвар, өөрчлөлт, шинэчлэл хийхдээ хууль тогтоомж, норм, стандартад заасан шаардлагыг сахин биелүүлэх, бусад өмчлөгчдийн эд зүйлсэд хохирол учруулахгүй, хууль ёсны эрх, ашиг сонирхлыг зөрчихгүй байх;

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

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

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

42.1.7.дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйлийг бусад этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлсэн тохиолдолд тухайн этгээд сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд заасан үүргийг биелүүлээгүйгээс үүсэх хариуцлагыг хамтран хариуцах;

42.1.8.энэ хуулийн 42.1.5, 42.1.6-д заасан үүргээ биелүүлээгүйгээс бусдад учруулсан гэм хорыг арилгах;

42.1.9.сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрийг биелүүлэх;

42.1.10.өөрийн өмчлөлд байгаа сууц, талбайн доторх засвар, үйлчилгээний зардал, хангагч болон мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээний төлбөрийг төлөх;

42.1.11.гэр бүлийн гишүүд, түүнчлэн өөрийнх нь сууц, талбайг эзэмшиж байгаа этгээдийн бусад өмчлөгчдийн болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр хариуцан арилгах;

42.1.12.сууц, талбайгаа бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулж байгаа тохиолдолд гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол эзэмшигч, ашиглагчийн гүйцэтгээгүй үүргийг гүйцэтгэх;

42.1.13.сууц, талбайнхаа инженерийн шугам сүлжээг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр өөрчлөхгүй байх;

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

42.1.15.хөг хаягдлыг зориулалтын бус газарт хаяхгүй байх;

42.1.16.тагтны аваарын шат, нүхийг таглахгүй, байнга ашиглах боломжтой байлгах;

42.1.17.хуульд заасан бусад үүрэг.

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

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

43 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбайн өмчлөгчийн өмчлөлд байгаа сууц, үйлчилгээний талбайг түрээслэх, хөлслөх тохиолдолд үүсэх эрх, үүрэг

43.1.Өмчлөгч нь өөрийн өмчлөлийн сууц болон талбайг бусдад түрээслэх, хөлслөх, бусад зорилгоор эзэмшүүлэх бол дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй

холбогдсон төлбөрийг өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч, эзэмшигчийн хэн нь хариуцан төлөхийг холбогдох гэрээнд тодорхой тусгана.

43.2.Энэ хуулийн 43.1-д заасан гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээний зардал, хангагч болон мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээтэй холбогдсон төлбөрийг гэрээ хүчин төгөлдөр үйлчлэх хугацаанд өмчлөгч төлнө.

43.3.Өмчлөгч нь өөрийн дангаар өмчлөлийн зүйлийг бусад этгээдийн эзэмшилд шилжүүлсэн бол энэ талаар сууц өмчлөгчдийн холбоонд мэдэгдэж, бүртгэлд тэмдэглүүлнэ.

43.4.Сууц түрээслэгч, хөлслөгч болон түрээслээд өмчлөх эрхтэй сууц өмчлөгч нь энэ хуулийн 41.1-т заасан эрхийг эдэлж, 42.1-т заасан үүргийг биелүүлнэ.

44 дүгээр зүйл.Хариуцлага

44.1.Сууц болон талбай өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч орон сууцны байшин, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр хариуцан арилгана.

44.2.Сууц болон талбай өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч энэ хуулийн 23.1, 23.2, 25.1, 25.2, 44.1-д заасан үүргээ хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр сайн дураар биелүүлээгүй бол хугацаа хэтэрсэн 15 хоногоос хойших хоног тутам төлөөгүй төлбөрийн 0.5 хувьтай тэнцэх алданги төлнө.

44.3.Сууц болон талбай өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч энэ хуулийн 23.1, 23.2, 25.1, 25.2, 44.1-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.

44.4.Энэ хуулийн 44.3-т заасныг сууц өмчлөгчдийн холбоо нь бусад өмчлөгчдийн эрхийг зөрчихгүйгээр хэрэгжүүлнэ.

44.5.Сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбай өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч энэ хуулийн 23.1, 23.2, 25.1, 25.2, 44.1-д заасан үүргээ зургаан сараас дээш хугацаанд хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд уг этгээдийн талаар бүртгүүлэх хүсэлт гаргана.

44.6.Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбооноос энэ хуулийн 44.5-т заасны дагуу гаргасан хүсэлтийг Монголбанк холбогдох журмын дагуу бүртгэж, тухайн этгээдийн зээлжих зэрэглэлийг тогтооход харгалзана. Үүнтэй холбоотой нарийвчилсан харилцааг Зээлийн мэдээллийн тухай хуулиар зохицуулна.

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

44.7.Сууц өмчлөгч болон орон сууцны байшингийн үйлчилгээний талбай өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгч энэ хуулийн 23.1, 23.2, 25.1, 25.2, 44.1-д заасан үүргээ биелүүлсэн бол тухайн сууц өмчлөгчдийн холбоо, эсхүл сууц өмчлөгч, түрээслэгч, хөлслөгчийн хүсэлт, холбогдох нотлох баримтыг үндэслэн мөн хуулийн 44.5-д заасны дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэсэн мэдээллийг 14 хоногийн дотор устгана.

44.8.Энэ хуулийн 44.2, 44.3, 44.5-д заасан хүндэтгэн үзэх шалтгаанд дараах тохиолдол хамаарна:

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

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

44.8.3.хуульд заасан эрх бүхий этгээдээс албан ёсоор зарласныг нотолсон галын болон байгалийн гэнэтийн аюул, эсхүл давагдашгүй хүчин зүйл тохиолдсон /усны үер, ган, зуд, аюултай цасан болон шороон шуурга, газар хөдлөлт/.

45 дугаар зүйл.Шүүхэд нэхэмжлэл гаргах

45.1.Өмчлөгч нь энэ хуулийн 42.1.2, 42.1.3, 42.1.7-д заасан үүргээ ноцтой буюу удаа дараа зөрчиж, түүнд холбооноос бичгээр сануулсаар байхад гурван сарын дотор уг зөрчлийг таслан зогсоож, арилгах арга хэмжээ аваагүй бол, эсхүл энэ хуулийн 42.1.4-т заасан үүргээ зургаан сарын турш биелүүлээгүй буюу төлбөл зохих төлбөр нь дангаар өмчлөх сууцны үнийн хорин хувиас хэтэрвэл уг өмчлөгчийг бусад өмчлөгчид нь холбооны гишүүнээс гаргах, сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхийг шаардах эрхтэй.

45.2.энэ хуулийн 45.1-д заасан шаардлагыг өмчлөгч сайн дураар биелүүлэхгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбоо өөрийн төлөөлөгчөөрөө дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй.

НАЙМДУГААР БҮЛЭГ

Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалтыг хариуцсан хангагч болон мэргэжлийн байгууллага

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

46.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлж болно.

46.2.Мэргэжлийн байгууллага нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, засвар, арчлалт, хамгаалалт, үйлчилгээг хариуцан гүйцэтгэх чадавхтай хүний нөөц, техник, тоног төхөөрөмжтэй байна.

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

47 дугаар зүйл.Мэргэжлийн байгууллагыг сонгон шалгаруулах, гэрээ байгуулах

47.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо инженерийн шугам сүлжээний засвар, арчлалт үзүүлэхээс бусад мэргэжлийн байгууллагыг нээлттэй сонгон шалгаруулалтын үндсэн дээр чөлөөтэй сонгоно.

47.2.Энэ зүйлийн 47.1-т заасны дагуу сонгон шалгаруулсан мэргэжлийн байгууллагатай сууц өмчлөгчдийн холбооны ерөнхий менежер гэрээ байгуулна.

47.3.Инженерийн шугам сүлжээний засвар, арчлалттай холбоотой үйлчилгээг хангагч үзүүлнэ. Хангагчаас үзүүлэх үйлчилгээний талаар сууц өмчлөгчдийн холбоо хангагчтай гэрээ байгуулна.

47.4.Энэ хуулийн 47.2-т заасан гэрээний хугацаа 3 жилээс илүүгүй байх бөгөөд харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр гэрээг тухай бүр 3 хүртэл жилийн хугацаагаар сунгаж болно.

47.5.Сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрээр энэ хуулийн 47.1-д заасан гэрээг цуцалж болно. Энэ тохиолдолд гэрээг цуцлах мэдэгдэл нөгөө талд хүргүүлснээс хойш 3 сарын дараа гэрээг цуцална.

48 дугаар зүйл.Хангагч болон мэргэжлийн байгууллагын чиг үүрэг

48.1.Хангагч болон мэргэжлийн байгууллага дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

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

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

48.1.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн хэвийн ажиллагаанд байнгын хяналт тавьж, хэвийн ажиллагааг хангах үүднээс сууц өмчлөгчдийн холбоотой хамтран жилд 2-оос доошгүй удаа урьдчилан сэргийлэх үзлэг явуулж, дүгнэлт гарган шаардлагатай арга хэмжээ авах ажлыг зохион байгуулах;

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

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

48.1.6.үзүүлсэн үйлчилгээний баталгаа, аюулгүй байдлыг хангах;

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

49 дүгээр зүйл.Гэм хорыг арилгах

49.1.Энэ хуулийн 47.2, 47.3-т заасан гэрээний үүрэгтэй холбоотой бусдад учруулсан гэм хорыг сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм, гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол хангагч болон мэргэжлийн байгууллага хариуцан арилгана.

ЕСДҮГЭЭР БҮЛЭГ

Сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагааны нэгдсэн удирдлага

50 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо

50.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагааг нэгдсэн удирдлагаар хангах, орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн засвар, арчлалт, ашиглалт, зохион байгуулалттай холбогдох асуудлыг үр дүнтэйгээр шийдвэрлэх, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үнэ цэнийг хадгалах, менежментийг сайжруулахад дэмжлэг үзүүлэх, чиг үүрэг бүхий Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо /цаашид “нэгдсэн холбоо” гэх/ ажиллана.

50.2.Нэгдсэн холбоо нь энэ хуулийн дагуу байгуулагдсан сууц өмчлөгчдийн холбоодын гишүүнчлэлтэй, төрийн бус байгууллагын хэлбэрээр үйл ажиллагаагаа явуулна.

50.3.Нэгдсэн холбоо нь дараах чиг үүрэгтэй байна:

50.3.1.орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн зүйлсийн ашиглалтыг сайжруулах талаарх зөвлөмж, удирдамж боловсруулах;

50.3.2.сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагаанд хэрэглэгдэх дүрэм, журам, заавар боловсруулахад дэмжлэг үзүүлэх;

50.3.3.сууц өмчлөгчдийн холбоодын баримтлах үйл ажиллагааны стандарт, заавар, гарын авлага боловсруулах, тэдгээрийг хэрэгжүүлэхэд туслах, зөвлөгөө, дэмжлэг үзүүлэх;

50.3.4.сууц өмчлөгчдийн холбоодод хууль эрх зүй, санхүүгийн удирдлага, техник ашиглалтын асуудлаар зөвлөгөө, мэдээлэл өгөх;

50.3.5.сууц өмчлөгчдийн холбоодыг чадавхжуулах сургалт зохион байгуулах;

50.3.6.хөрөнгийн менежер бэлтгэх сургалт зохион байгуулах;

50.3.7.сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагаанд тогтмол хяналт тавих;

50.3.8.дундын өмчлөлийн зүйлд хийгдсэн засвар үйлчилгээний чанар, санхүүгийн тайлангийн үнэн зөв байдлыг шалгах;

50.3.9.холбоодын санхүүгийн ил тод байдалд хяналт тавих, ил тод байдлыг хангах зөвлөмж өгөх;

50.3.10.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээ, ашиглалт, холбооны үйл ажиллагааны талаар холбоо, холбооны гишүүд мэдээлэл солилцох платформ хөгжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх;

50.3.11.сууц өмчлөгчдийн холбоодын мэдээллийн сан үүсгэх;

50.3.12.холбоодын дунд хэрэгжих орон сууцны сайжруулалт, ногоон байгууламж, эрчим хүчний хэмнэлтийн болон бусад төслүүдийг дэмжих, санхүүжилт татах;

50.3.13.төрийн болон төрийн бус байгууллага, олон улсын байгууллагуудтай хамтарч ажиллах, туршлага солилцох;

50.3.14.сууц өмчлөгчдийн холбоодын эрх ашгийг төлөөлөх;

50.3.15.Барилгын тухай хуульд заасны дагуу энэ хуулийн үйлчлэлд хамаарах барилгыг ашиглалтад хүлээж авах улсын комиссын бүрэлдэхүүнд Нэгдсэн холбооноос төлөөлөл орж ажиллах.

50.4.Нэгдсэн Холбоо нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийг сайжруулах талаар энэ хуульд заасан төрийн чиг үүргийг гэрээний үндсэн дээр эрх шилжүүлэн авч гүйцэтгэж болно.

50.5.Нэгдсэн холбооны үйл ажиллагаанд төрийн байгууллага, бусад этгээд хөндлөнгөөс нөлөөлөхийг хориглоно.

51 дүгээр зүйл.Нэгдсэн холбооны бүтэц, зохион байгуулалт

51.1.Нэгдсэн холбооны удирдах дээд байгууллага нь Бүх гишүүдийн хурал байна.

51.2.Бүх гишүүдийн хурал дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

51.2.1.Нэгдсэн холбооны дүрэм батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;

51.2.2.Нэгдсэн холбооны бодлогын чиглэл, үйл ажиллагааны стратегийг тодорхойлох;

51.2.3.Нэгдсэн холбооны Тэргүүнийг сонгох, чөлөөлөх, түүний цалингийн хэмжээг тогтоох;

51.2.4.Нэгдсэн холбооны удирдах зөвлөлийн гишүүдийн тоог тогтоох, бүрэлдэхүүнийг батламжлах, чөлөөлөх;

51.2.5.Хяналтын зөвлөл байгуулж, бүрэлдэхүүнийг батламжлах, чөлөөлөх;

51.2.6.Нэгдсэн холбооны удирдах зөвлөлийн үйл ажиллагааны тайлан сонсох, зөвлөмж өгөх;

51.2.7.Нэгдсэн холбооны гишүүний татварын хэмжээг тогтоох;

51.2.8.Нэгдсэн холбооны дүрмээр тогтоосон бусад бүрэн эрх.

51.3.Бүх гишүүдийн хурлын ээлжит хуралдаан гурван жилд нэг удаа хуралдах бөгөөд Бүх гишүүдийн хурал хуралдаан даргалагчаа сонгож, хуралдааны дэгээ тогтооно.

51.4.Бүх гишүүдийн хурал нэгдсэн холбооны нийт гишүүдийн олонх оролцсоноор хүчин төгөлдөр болно.

52 дугаар зүйл.Нэгдсэн холбооны удирдах зөвлөл

52.1.Нэгдсэн холбооны удирдах зөвлөл /цаашид "Зөвлөл" гэх/ нь Нэгдсэн холбооны өдөр тутмын үйл ажиллагааг удирдлагаар хангах, бодлогыг тодорхойлох чиг үүрэгтэй хамтын удирдлагын бүтэц байна.

52.2.Зөвлөлийн гишүүний бүрэн эрхийн хугацаа гурван жил байх ба нэг удаа улируулан ажиллуулж болно.

52.3.Зөвлөл улиралд нэгээс доошгүй удаа хуралдана. Зөвлөлийн гишүүдийн олонх хүрэлцэн ирснээр Зөвлөлийн хурал хүчинтэй болох бөгөөд хуралд оролцсон гишүүдийн олонхын саналаар шийдвэр батлагдана.

52.4.Нэгдсэн холбооны Тэргүүн, Зөвлөлийн хуралд оролцсон гишүүдийн санал тэнцсэнээс бусад тохиолдолд саналын эрхгүй байна.

52.5.Зөвлөл дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

52.5.1.Нэгдсэн холбооны жилийн ажлын төлөвлөгөөг хэлэлцэж батлах, түүний хэрэгжилтэд хяналт тавих;

52.5.2.Нэгдсэн холбооны дүрэм, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах саналыг хэлэлцэж Бүх гишүүдийн хуралд оруулах;

52.5.3. гишүүдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор орон сууцны бодлого, хууль эрх зүйн орчныг сайжруулахад чиглэсэн үйл ажиллагаа төлөвлөх, оролцох

52.5.4. Нэгдсэн холбооны төсөв, үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайланг хэлэлцэж, батлах;

52.5.5. Нэгдсэн холбооны энэ хуульд заасан чиг үүргийг хэрэгжүүлэх бүтцийг батлах;

52.5.6. Нэгдсэн холбооны өдөр тутмын үйл ажиллагаанд хамаарах дүрэм, журмыг батлах;

52.5.7. Нэгдсэн холбооны орон нутаг дахь салбар, нэгжийг байгуулах, татан буулгах;

52.5.8. Нэгдсэн холбооны дүрэмд заасан бусад.

53 дугаар зүйл. Нэгдсэн холбооны Тэргүүн

53.1. Нэгдсэн холбооны Тэргүүн нь үл хөдлөх хөрөнгийн менежментийг хэрэгжүүлэх чиглэлээр мэргэшсэн, сууц өмчлөгчдийн холбоодын байр суурь, өмчлөгчийн хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалах бодлогын шийдвэрийг илэрхийлэгч байна.

53.2. Нэгдсэн холбооны Тэргүүний бүрэн эрхийн хугацаа гурван жил байх бөгөөд түүнийг улируулан сонгохгүй.

53.3. Хуульчдын холбооны Ерөнхийлөгч дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

53.3.1. Нэгдсэн холбооны Зөвлөлтэй зөвшилцөн Бүх гишүүдийн хурлыг зарлан хуралдуулах;

53.3.2. Нэгдсэн холбооны зөвлөлийн хуралдааныг даргалах;

53.3.3. Нэгдсэн холбоог гадаад, дотоод харилцаанд төлөөлөх;

53.3.4. Зөвлөлд Ажлын албаны даргыг нэр дэвшүүлэх;

53.3.5. Нэгдсэн холбооны дүрэмд заасан бусад.

53.4. Нэгдсэн холбоо нь энэ хуульд заасан чиг үүргийг хэрэгжүүлэх байнгын бүтцээ бие даан батална.

54 дүгээр зүйл. Сум, дүүргийн Засаг даргаас тавих хяналт

54.1. Сум, дүүргийн Засаг дарга нь энэ хуулийн үйлчлэлд хамаарах барилгатай холбоотой хууль, дүрэм журмыг сурталчлах, хэрэгжилтийг хангах зорилгоор сууц өмчлөгчдийн холбоотой дараах чиглэлээр хамтран ажиллана:

54.1.1. орон сууцны чиглэлд гарч байгаа төрийн бодлого, хууль эрх зүйн өөрчлөлтүүдийн талаарх мэдээллийг хүргэх, хэрэгжүүлэхэд зөвлөмж, туслалцаа үзүүлэх;

54.1.2.орон сууц, барилга байгууламжтай холбоотой судалгаа, шинжилгээ хийх, шийдвэр гаргахад хэрэглэх зорилгоор сууц өмчлөгчдийн холбооноос мэдээлэл солилцох, судалгаанд татан оролцуулах;

54.1.3.сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний хүсэлтээр өмчлөгчийн хууль ёсны эрх ашиг зөрчигдсэн байж болзошгүй тохиолдолд холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, дүгнэлт гаргуулах.

54.2.Энэ хуулийн 54.1.3-т заасан хяналт, шалгалтын тайлан, дүгнэлтийг гарснаас нь хойш 10 хоногийн дотор сууц өмчлөгчдийн холбоо болон хүсэлт гаргасан гишүүнд танилцуулж, холбооны бусад гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулна.

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

54.4.Хяналт, шалгалтын мөрөөр сургалт зохион байгуулах, мэргэжил, арга зүйн удирдлагаар хангах болон хэрэгжилтийг хангаж ажиллана.

54.5.Сум, дүүргийн Засаг дарга нь энэ зүйлийн 54.4-т заасан чиг үүргээ Нэгдсэн холбоогоор гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлж болно.

55 дугаар зүйл.Улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг

55.1.Орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат, шугам сүлжээ, гадна фасадад их засвар хийх, эсхүл шинэчлэхэд шаардагдах зардлыг дараах шаардлага хангасан тохиолдолд улсын болон орон нутгийн төсвөөс санхүүжүүлнэ:

55.1.1.тухайн орон сууц нь барилгын норм, стандартын дагуу баригдсан бөгөөд ашиглалтын хугацааны тогтоосон хязгаарт хүрээгүй байх;

55.1.2.засвар, шинэчлэл хийх шаардлагатай эд хөрөнгийн байдал, аюулгүй байдлын талаар барилгын хяналт хариуцсан байгууллагын дүгнэлт гарсан байх;

55.1.3.засвар, шинэчлэлт хийх шаардлага гарцаагүй байх буюу засвар, шинэчлэлт нь тухайн орон сууцны эд хөрөнгө нь аюулгүй, ашиглалттай байдал, ирээдүйн ашиглалтын хугацааг уртасгах нь тодорхой байх;

55.1.4.засвар, шинэчлэл хийх төсвийн тооцоолол нь зөв, үндэслэл бүхий хийгдсэн байх;

55.1.5.засвар хийх талаар нийт оршин суугчдын санал нэгдсэн байх;

55.1.6.засварын зардлын 30-аас доошгүй хувийг оршин суугчид санхүүжүүлэх боломжтой байх.

АРАВДУГААР БҮЛЭГ

Бусад зүйл

56 дугаар зүйл.Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага

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

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

57 дугаар зүйл.Хууль хүчин төгөлдөр болох

57.1.Энэ хуулийг 2025 оны __ дугаар сарын __-ны өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

ГАРЫН ҮСЭГ