

**СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА, НИЙТИЙН
ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН
ЭД ХӨРӨНГИЙН ТАЛААРХ ГАДААДЫН ЗАРИМ ОРНЫ ТУРШЛАГА**

(Харьцуулсан судалгаа)

*Г.Алтан-Оч (Ph.D), Г.Билгээ
Д.Жигваагүнсэл, Р.Нургүл, Ц.Элбэгзаяа*

АГУУЛГА

СУДАЛГААНЫ ХУРААНГУЙ

СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА, НИЙТИЙН
ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН
ЭД ХӨРӨНГИЙН ТАЛААРХ ГАДААДЫН ЗАРИМ ОРНЫ ТУРШЛАГА

1. Япон Улс
2. Бүгд Найрамдах Сингапур Улс
3. Оросын Холбооны Улс
4. Бүгд найрамдах Солонгос Улс
5. Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс

АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ

UIH.MN
СУДАЛГААНЫ САН

СУДАЛГААНЫ ХУРААНГУЙ

Орон сууц барьсны дараах үйлчилгээ буюу баригдсан хотхон, хорооллуудын орон сууцны ашиглалт, засвар үйлчилгээ, улмаар оршин суугчдын эрх ашигт нийцсэн тав тухтай орчин бүрдүүлэх нь барьж босгохоос дутуугүй чухал асуудал байдаг.

Орон сууцны оршин суугчид өөрийн болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөө хамгаалах, үнэ цэнийг нь хадгалах зорилгоор холбоо (СӨХ) байгуулан хамтран ажилладаг.

СӨХ-ны удирдах дээд байгууллага нь оршин суугчдаас сонгогдсон удирдах зөвлөл юм. Энэ нь СӨХ-ны үйл ажиллагаанд хяналт тавих, дундын өмчлөлийн хөрөнгийг хамгаалах зорилготой байгуулагддаг. Түүнчлэн оршин суугчдад хамаарал бүхий гэрээ хэлцэл, нөхцөл шаардлага болон хууль, дүрмийг дагаж мөрдүүлэх, хэрэгжүүлэх үүргийг хариуцан ажиллана.

Удирдах зөвлөл нь СӨХ-ны өдөр тутмын үйл ажиллагааг өөрөө хариуцан ажиллахаас гадна ихэнхдээ мэргэжлийн байгууллагатай гэрээ байгуулан хамтарч ажилладаг. Энэ тохиолдолд Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэжилтэн удирдах зөвлөлийн дэргэд ажиллаж, засвар үйлчилгээтэй холбоотой төслүүдийг зохицуулах, гэрээ хэлцэл хийх, төлбөр хураамжуудыг цуглуулах гэх мэт өдөр тутмын үйл ажиллагааг хариуцан явуулна. Харин удирдах зөвлөл аливаа үйл ажиллагааны эцсийн шийдвэрийг гаргана. Ийнхүү хамтарч ажилласнаар СӨХ-ны үйл ажиллагаа илүү сайн явагдах ач холбогдолтой юм.

Орон сууц худалдан авахдаа албан ёсоор СӨХ-ны гишүүн болох бөгөөд оршин суугчдад хамаарал бүхий гэрээ хэлцэл, нөхцөл шаардлага болон холбоонд төлбөр төлөх зэргийг хүлээн зөвшөөрөх ёстой байдаг.

Оршин суугчдаас авсан төлбөр хураамжийг дундын өмчлөлийн хөрөнгийн засвар үйлчилгээтэй холбоотой зардлууд, түүнчлэн удирдлагын, орчны тохижилтын, хууль эрх зүйн болон санхүү бүртгэлийн холбогдолтой хураамж төлбөрүүдийг төлөхөд зарцуулна.

Дундын өмчлөлийн хөрөнгөд бүх оршин суугчид дундаа хэрэглэдэг цахилгаан шат, үүдний өрөө (lobbies), явган хүний зам (sidewalk), коридор (hallways), усан сан (pools) гэх мэт орно. Эдгээрээс гадна СӨХ нь зөвхөн хэсэг оршин суугчдад хамааралтай дундын өмчлөлийн хөрөнгийг хариуцаж болно. Үүнд: тагт, дээвэр, сайдинг (siding) зэрэг орно.

Оршин суугчид СӨХ-ны удирдах зөвлөлтэй хамтран ажилласнаар холбооны үйл ажиллагаа илүү үр ашигтай явагдах бөгөөд оршин суугчдын хэрэгцээ шаардлага, хүсэл сонирхлыг хэрэгжүүлэх боломж нэмэгдэх юм¹.

¹<http://www.emspm.com/what-is-a-homeowners-association/>

Энэ судалгаанд гишүүний захиалгад заасны дагуу Япон, Сингапур, ОХУ, Солонгос, Герман зэрэг улсуудын туршлагыг судалсан ба эдгээр улсуудын туршлагыг тоймолбол дараах байдалтай байна.

Япон улс:

Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээний талаарх харилцааг 1951 онд батлагдсан “Төрийн орон сууцжуулах үйл ажиллагааны тухай хууль”², Барилгын эзэмшлийн тухай хуулиар³ тус тус зохицуулж байна.

Японд нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын засвар, үйлчилгээ, ашиглалтын асуудлыг **Хамтын эзэмшлийн менежментийн холбоо** хариуцан ажилладаг.

Японы хамтын эзэмшлийн менежментийн холбоо (Management Association of Condominiums in Japan)⁴ нь орон сууц эзэмшигчдийн өөрийн болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой үйл ажиллагааг удирдан зохион байгуулах байгууллага юм. Японд орон сууц худалдаж авсан бол заавал Хамтын эзэмшлийн менежментийн холбооны гишүүн болох бөгөөд орон сууц эзэмших эрхээ бусдад шилжүүлэхээс өөр тохиолдолд холбооноос гарахыг хориглоно. Менежментийн холбоо нь ерөнхийдөө дараах 3 асуудлыг хариуцан ажилладаг. Үүнд:

- нийтийн эзэмшлийн орон сууцны дундын өмчлөлийн засвар үйлчилгээ;
- нийт оршин суугчдын тав тухтай байдал;
- холбооны үйл ажиллагаа, зохион байгуулалт зэрэг багтана.

Эдгээр асуудлыг шийдвэрлэх, хэрэгжүүлэхийн тулд холбооны дүрэм, журмыг боловсруулан, удирдлагыг томилдог.

Менежментийн холбоодын үүргийг хамтын эзэмшлийн журамд тусгасан байдаг. Холбоодын хамгийн дээд шийдвэр гаргагч нь Ерөнхий зөвлөлийн хурал юм.

Хамтын эзэмшлийн менежментийн холбоо нь сар бүр барилгын төлбөр авч санхүүжилтээ бүрдүүлнэ.

²The Publicly-Operated Housing Act, 1951 http://www.internationalhousingassociation.org/fileUpload_details.aspx?contentTypeID=3&contentID=254956&subContentID=706249&channelID=38488

³Act on Building Unit Ownership, 1962

<http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?id=2015&vm=04&re=02>

⁴http://www.i-interface.com/en/services/real_estate/tips/management_association.html#n04

Сингапур улс:

Сингапурын орон сууцны хорооллууд арчилгаа тохижилт сайтай, цэвэрхэн, тав тухтай орчин бүрдүүлснээрээ дэлхийд үлгэр жишээ болдог⁵.

Орон сууц барьсны дараах үйлчилгээ нь барьж босгохоос дутуугүй чухал учраас Орон сууц ба Хөгжлийн Зөвлөл (ОСХЗ)⁶ байгуулагдсан цагаасаа шинээр баригдсан хотхон, хорооллуудын орон сууцны ашиглалт, засвар үйлчилгээг хариуцаж байв.

Хүн амын 85 хувь нь ОСХЗ-өөс бариулсан орон сууцанд амьдрах болсноор оршин суугчдын янз бүрийн хүсэл сонирхол, хэрэгцээ шаардлагад тохируулж ганц байгууллага ажиллах хүндрэлтэй болжээ.

Иймд 1989 оноос дээр дурдсан ажил үүргийг **Хотхоны Зөвлөлүүд** хариуцахаар болсон. Ингэснээр орон сууц барьсны дараах үйлчилгээний хүртээмж сайжирсан бөгөөд хотхоны онцлог, иргэдийн өөр өөр хүсэл сонирхолд нийцсэн шийдлүүд гарах болсон байна.

Парламентаас 1988 онд Хотхоны Зөвлөлийн тухай хуулийг (TOWN COUNCILS ACT) батлан гаргасан. Хууль хэрэгжсэнээр Хотхоны Зөвлөлүүд байгуулагдсан бөгөөд энэ нь тухайн сонгуулийн хэсгээс Парламентад сонгогдсон гишүүд, оршин суугчдад орон сууцны өмч хөрөнгөө өөрсдөө удирдан зохион байгуулах боломжийг олгожээ.

Хотхоны Зөвлөл нь ОСХЗ-өөс бариулсан орон сууцны хотхон, хорооллын орон сууцны болон арилжааны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хяналт тавих, түүнийг ашиглах, засварлах, тохижуулах, сайжруулах үйл ажиллагааг хуульд заасан эрх, үүргийн хэмжээнд оршин суугчдын эрх ашигт нийцүүлэн явуулна.

Хотхоны зөвлөл нь тухайн сонгуулийн хэсгээс сонгогдсон Парламентын гишүүн болон зөвлөлийн бусад гишүүдээс бүрдэнэ⁷. Түүнийг Парламентад суугаа гишүүн тэргүүлэх ба тэргүүн нь бусад гишүүдээ томилно.

Хотхон нь тодорхой асуудал хариуцсан хороодтой байх ба тэдгээрийг Хотхоны Зөвлөлийн шийдвэрээр байгуулна.

Засгийн газраас Хотхоны Зөвлөлийн үйл ажиллагааг дэмжих зорилгоор санхүүжилт олгодог. Түүнээс гадна оршин суугчид, арилжааны операторуудаас авдаг үйлчилгээний болон байгаль орчны хамгааллын төлбөр хураамжаар санхүүжилтээ бүрдүүлдэг байна.

⁵<http://blogs.worldbank.org/eastasiapacific/mn/what-about-singapore>

⁶Орон сууц ба Хөгжлийн Зөвлөл (ОСХЗ) нь Сингапур улсыг орон сууцаар хангах гол байгууллага бөгөөд Орон сууц ба Хөгжлийн тухай хуулиар (HOUSING AND DEVELOPMENT ACT) байгуулагдсан төрийн агентлаг юм.

⁷Хотхоны зөвлөлийн тухай хуулийн 2 дугаар бүлгийн 8 дугаар зүйл.

<https://sso.agc.gov.sg/Act/TCA1988#pr8->

Өнөөдөр Сингапурт ОСХЗ-өөс барьж байгуулсан орон сууцны хорооллуудыг удирдан зохион байгуулдаг 16 Хотхоны Зөвлөл ажиллаж байна. Энэ нь хотхон бүр өөрийн онцлог байдалд тулгуурлан хөгжих нөхцөлийг бүрдүүлжээ⁸.

ОХУ:

Оросын Холбооны Улсын **Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн нөхөрлөлийн** эрх зүйн үндсэн харилцааг Иргэний хуулиар⁹ (1994 он) зохицуулж байна.

Тус улсын Иргэний хуульд Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн нөхөрлөл (ҮХХӨН)-ийн эрх зүйн байдлыг дараах байдлаар тодорхойлсон. Үүнд:

- үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийг нэгтгэсэн **ашгийн бус байгууллага** (Иргэний хуулийн 50.3.4);
- тэдний дундын өмчлөлд байгаа эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах, хууль тогтоомжоор тогтоосон бусад зорилтыг хэрэгжүүлэх үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн **сайн дурын нэгдэл** (Иргэний хуулийн 123-12.1) байна.

ҮХХӨН-ийн **үйл ажиллагааны талаар** Орон сууцны тухай хуулийн холбогдох зүйл заалтад тусгасан. Үүнд:

- дундын эд хөрөнгийн эрүүл ахуйн болон техникийн байдлыг хангах;
- өмчлөгчдийн хүсэлтийн дагуу ажил, үйлчилгээ гүйцэтгэх;
- дундын өмчийн засвар үйлчилгээний гэрээ байгуулах;
- засвар үйлчилгээний төлбөр төлөх;
- дараа жилийн төсвийн төслийг боловсруулах;
- орлого, зарлагын данс хөтлөх;
- дундын эд хөрөнгийг өмчлөхтэй холбоотой эрхийг хэрэгжүүлэх (үүнд, худалдах, түр хугацаагаар солилцох, эсхүл шилжүүлэх);
- өөрийн өмчлөлийн газарт барилгын ажил гүйцэтгүүлэх;
- нөхөрлөлийн бүх гишүүдийн хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалах, Засгийн газрын байгууллагууд (үүнд, татварын байгууллагууд)-тай харьцахаар зохицуулжээ.

ҮХХӨН-ийн **эрх барих дээд байгууллага** нь бүх гишүүдийн хурал (их хурал, бага хурал, дүрэмд заасан бусад хэлбэрийн төлөөллийн байгууллага) байх ба түүний хэрэгжүүлэх эрхийн талаар Иргэний хуульд заасан байна.

Мөн Иргэний хуульд заасны дагуу ҮХХӨН нь гүйцэтгэх удирдлага (дарга) болон байнгын ажиллагаатай гүйцэтгэх байгууллагыг байгуулна.

Олон айлтай орон сууцны байшингийн дундын эд хөрөнгө ашиглахтай холбоотой харилцааг Орон сууцны тухай хуулиар¹⁰ зохицуулж байна.

⁸<http://www.towncouncils.sg/about/WhyTownCouncils.html>

⁹Гражданский кодекс РФ. От 30.11.1994 года N 51-ФЗ.

¹⁰Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019).

Солонгос улс:

Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээтэй холбогдох асуудлыг “*Multi-family housing management act*” буюу Олон өрх бүхий орон сууцны удирдлагын¹¹ тухай хуулиар зохицуулдаг.

Хуульд олон өрх бүхий орон сууцны удирдлагын асуудлыг **оршин суугчдын зөвлөл** өөрөө, эсхүл мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэхээр заасан байна.

Оршин суугчдын зөвлөл, эсхүл мэргэжлийн удирдлагын байгууллагаас тухайн орон сууцны удирдлага, засвар үйлчилгээг хариуцах удирдлагын албыг зохион байгуулна.

Орон сууцны цогцолборын хувьд Оршин суугчдын зөвлөл нь байшингийн тоо, эсхүл давхрын тоо зэргээр өрхийн тоонд хувь тэнцүүлсэн сонгуулийн зарчмаар сонгогдох 4-өөс доошгүй гишүүнтэй байх ба зөвлөл нь зөвлөлийн тэргүүн, гүйцэтгэх захирал, аудитортой байна.

Хотын засаг дарга, захирагч нараас оршин суугчдын амар амгалан, таатай оршин суух нөхцөлийг хангах үүднээс орон сууцны менежментийн удирдлагын журмыг батлан гаргадаг. Оршин суугчдын зүгээс тус журамд нийцүүлэн өөрийн удирдлагын дүрмийг боловсруулан мөрдүүлнэ. Оршин суугчдын зөвлөлийн тэргүүн нь тус дүрмийг баталсан талаар болон зөвлөлийн зохион байгуулалт, өөрчлөлттэй холбоотой асуудлаар орон нутгийн засаг захиргаанд тайлан хүргүүлнэ.

Оршин суугчид нь орон сууцны удирдлага, үйл ажиллагаатай холбогдох зардлыг төлөх үүрэгтэй ба тус асуудлыг журмаар зохицуулна.

Герман улс:

Тус улсад **Өмчлөгчдийн нийгэмлэг** (манай Сууц өмчлөгчдийн холбоотой адил) гэж нийт орон сууц өмчлөгчдийг хэлнэ¹². Ийм нийгэмлэг нь олон айлын байшин¹³ бүхий орон сууцны үл хөдлөх эд хөрөнгө бүрт шууд байгуулагддаг. Нийтийн орон сууц худалдан авсан хэн боловч бусад оршин суугчдын хамтаар нийгэмлэгт заавал нэгдэх шаардлагатай.

Орон сууцны үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгчдийн нийгэмлэгийн үндсэн суурийг Орон сууцны өмч хөрөнгийн тухай (WEG) хуулиар зохицуулна. Энэ хуулиар Өмчлөгчдийн нийгэмлэг байгуулах жишгийг зохицуулсан. Хэрэв орон сууцны өрөө нь тусгай өмч хөрөнгө мөн бол Өмчлөгчдийн нийгэмлэгийг байгуулна.

¹¹Multi-family housing management act-https://elaw.klri.re.kr/kor_service/lawView.do?hseq=43294&lang=ENG

¹²Өмчлөгчдийн нийгэмлэг-Eigentümergeinschaft <http://www.cec.de/eigentuemergeinschaft.html>

¹³Mehrfamilienhaus-германаар

Тусгай өмч хөрөнгө¹⁴ нь нийтийн орон сууцыг бүрэн өмч хөрөнгө¹⁵ болгодог. Цаашилбал, уг хуулиар сууц өмчлөгчдийн нийгэмлэгийн саналын эрх, сууц өмчлөгчдийн хурал (СӨХ), автомашины зогсоол зэргийг зохицуулдаг. Мөн орон сууцны өмч хөрөнгийн захиргааг тодорхойлсон байдаг. Өмчлөгчдийн нийгэмлэгийн гишүүд захирагчийг (өөрөөр хэлбэл, Өмчлөгчдийн нийгэмлэгийн даргыг) сонгоно.

Мөн хуульд нийтийн орон сууц өмчлөгчийн өв залгамжлах эрх болон байнга оршин суух эрх, Өмчлөгчдийн нийгэмлэгийн дотоод маргаантай асуудлыг шийдвэрлэх журмыг заасан байна.

Өмчлөгчдийн нийгэмлэг нь сууц өмчлөгчдийн хурлыг жилд ядаж нэг удаа хуралдуулах шаардлагатай бөгөөд байрны дотоод журам, жилийн санхүүгийн тайлан болон барилга байгууламжийн өөрчлөлтийн талаар шийдвэр гаргана. Түүнээс гадна захирагч болон удирдах зөвлөлийг сонгоно. Захирагч нь эдийн засаг, аж ахуйн төлөвлөлтийг хариуцна. Хэрэв оршин суугчдын дөрөвний нэг нь шаардсан бол сууц өмчлөгчдийн хурлыг заавал хуралдуулах үүрэгтэй.

UIH.MN
СУДАЛГААНЫ САН

¹⁴Sondereigentum-репманаар

¹⁵Volleigentum-репманаар

СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА, НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТАЛААРХ ГАДААДЫН ЗАРИМ ОРНЫ ТУРШЛАГА

1.ЯПОН УЛС

Япон улсад нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээний талаарх харилцааг 1951 онд батлагдсан “Төрийн орон сууцжуулах үйл ажиллагааны тухай хууль”¹⁶, Барилгын эзэмшлийн тухай хууль¹⁷-аар тус тус зохицуулж байна.

Төрийн орон сууцжуулах үйл ажиллагааны тухай хуулийн 2-р бүлэгт зааснаар Нийтийн орон сууцны ашиглалтыг хариуцаж буй хуулийн этгээд нь Газар, Дэд бүтэц, Тээвэр, Аялал жуулчлалын Яамны сайдын тушаалаар баталсан ашиглалтын стандартуудыг үндэслэн баталсан барилгын ашиглалтын стандартын дагуу эрхлэн хариуцна. Мөн нийтийн орон сууцыг засварлан сайжруулахдаа төслийг хариуцагч хуулийн этгээд нь Газар, Дэд бүтэц, Тээвэр, Аялал жуулчлалын Яамны сайдын тушаалаар баталсан ашиглалтын стандарт, ашиглалтыг хариуцаж буй бизнесийн байгууллагын түүнтэй нийцүүлэн гаргасан стандарт зэрэгт нийцүүлэн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг хамтран байгуулна гэжээ.

Японд нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын засвар, үйлчилгээ, ашиглалтын асуудлыг Хамтын эзэмшлийн менежментийн холбоо хариуцан зохицуулдаг бөгөөд хариуцахын тулд сар бүр барилгын төлбөр авч санхүүжилтээ бүрдүүлдэг. Үндсэн хоёр төрлийн төлбөр бий¹⁸. Үүнд:

- *Менежментийн төлбөр: Энэ нь нийтийн эзэмшлийн газруудын цэвэрлэгээ, лифт болон бусад нийтийн эзэмшлийн байгууламжуудын үйл ажиллагааг хангах, хог хаягдлыг зайлуулах гэх мэт үйл ажиллагаанд зарцуулагдана. Үүнийг мөн нийтийн бүсийн засвар үйлчилгээний төлбөр ч гэдэг.*
- *Нөөцийн засварын сангийн төлбөр: Энэ нь орон сууцны нийтийн эзэмшлийн томоохон засвар үйлчилгээ болон ирээдүйн засвар үйлчилгээнд зориулагдана.*

Гэвч эдгээр төлбөрүүд нь бүхэлдээ нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн засвар үйлчилгээ, ашиглалтыг сайжруулахад зориулагдсан байдаг. Менежментийн төлбөр нь ихэнхдээ төвөгтэй засвар үйлчилгээний үйл ажиллагаа, шаардлагатай том хэмжээний орон сууцны барилга байгууламжийн хувьд илүү түгээмэл байдаг. Нийтийн бүсийн засвар үйлчилгээний төлбөр нь нөөцийн засварын сангийн төлбөрөөс өөр юм.

¹⁶The Publicly-Operated Housing Act, 1951 http://www.internationalhousingassociation.org/fileUpload_details.aspx?contentTypeID=3&contentID=254956&subContentID=706249&channelID=38488

¹⁷Act on Building Unit Ownership, 1962

<http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?id=2015&vm=04&re=02>

¹⁸COMMON AREA MAINTENANCE AND RESERVE REPAIR FEES IN JAPAN-

<https://resources.realestate.co.jp/buy/common-area-maintenance-cam-and-reserve-repair-fees-in-japan/>

Нөөцийн засварын сан

Энэхүү сан нь нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгуудын хувьд эзэмшигчид болон түрээслэгчдээс сар болгон төлбөр хураамж авч орон сууцны гадна талыг шинэчлэх, шаардлагатай засвар, үйлчилгээ хийх, эсхүл хуучин хэрэгслүүдийг солих гэх зэрэг барилгын ирээдүйн ажлуудад зориулж хадгаламжийн дансанд төлбөрийг төвлөрүүлдэг. Тэдгээр нь нийслэлд шаардлагатай нөөцийн засварын урт хугацааны төлөвлөгөөн дээр үндэслэн урт хугацаанд хуримтлал үүсгэдэг.

Байшин хуучрах тусам боломжит томоохон засваруудаас зайлсхийхийн тулд сард хийх шаардлагатай нөөцийн засварууд ихэсдэг. Жишээ нь: Хуучин барилга гэхэд газар хөдлөлтийн шинэ стандартын дагуу засварлах хэрэгтэй болдог байна. Зарим тохиолдолд Нөөцийн засварын сангийн тэнцэл хангалтгүйгээс эзэмшигчдээс нэмэлт санхүүжилт авах тохиолдол гардаг.

Сууц эзэмшигчийн хувьд шинэ орон сууц худалдан (нийтийн зориулалттай) авах үед Нөөцийн засварын санд нэг удаагийн хувь нэмэр оруулах үүрэгтэй. Харин хуучин орон сууц худалдаж авсан тохиолдолд Нөөцийн засварын санд бүтэн сарын засварын хэмжээгээр төлбөрийг заавал төлөх ёстой байдаг. Өмнөх сууц эзэмшигч байрны төлбөрөө төлөөгүй тохиолдолд дараагийн эзэмшигч төлөгдөөгүй бүх төлбөрийг Менежментийн компанид төлж барагдуулах үүрэгтэй ба өмч худалдан авсны дараа өмч эзэмшигч нь барилгын чанарыг хэвээр хадгалахын тулд барилгын Менежментийн холбоонд сар бүр төлбөр төлөх үүрэг хүлээнэ. Нийтийн зориулалттай орон сууцны хувьд дундын өмчийн засвар үйлчилгээний зардлыг тэдний эзэмшиж байгаа нэгжийн хэмжээнд үндэслэн бүх эзэмшигчийн дунд хуваадаг. Эдгээр зардлууд нь нэгжийн хэмжээ, цахилгаан шаттай эсэх, нийтийн бүсийн хэмжээ болон ажиллах хүчин зэрэг олон хүчин зүйлээс хамаараад барилга бүрт өөр өөр байдаг.

Хамтын эзэмшлийн орон сууцанд нийтийн бүсийн менежментийн төлбөр болон нөөцийн засварын сангийн төлбөрийг Менежментийн холбооноос тогтоодог.

Шинээр баригдсан орон сууцанд барилгын менежментийн компаниас төлбөр тогтоох хэдий ч дараа нь менежментийн холбоогоор дамжуулан түрээслэгчид өөрчлөлт оруулах боломжтой. Ерөнхийдөө менежментийн төлбөр, нөөцийн засварын сангийн төлбөрүүд нь нийлээд ихэвчлэн м2 тутамд 300-400 иен байдаг.

Газрын эзний хувьд менежментийн төлбөрийн зардлаас хөнгөлөлт эдлэх боломжтой байдаг бол Нөөцийн засварын төлбөрийн тухайд тодорхой нөхцөлүүдийг биелүүлсэн тохиолдолд хөнгөлөлт эдлэх боломжтой.

Японы хамтын эзэмшлийн менежментийн холбоо
(Management Association of Condominiums in Japan)¹⁹

Менежментийн холбоо нь орон сууц эзэмшигчдийн өөрийн болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой үйл ажиллагааг удирдан зохион байгуулах байгууллага юм. Японд орон сууц худалдаж авсан бол заавал Хамтын эзэмшлийн менежментийн холбооны гишүүн болдог. Харин орон сууц эзэмших эрхээ бусдад шилжүүлэхээс өөр тохиолдолд холбооноос гарахыг хориглоно.

Менежментийн холбоо нь эзэмшлийн үнэлгээг хадгалахад чухал үүрэг гүйцэтгэдэг. Зохистой удирдлага зохицуулалтгүйгээр аливаа үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнэ цаг хугацаа өнгөрөх тусам буурсаар байдаг.

Хэрэв үл хөдлөх хөрөнгийг зөвхөн барилгын эзэн түрээслүүлж удирдан зохицуулдаг бол зөвхөн нэг эзэмшигчийн шийдвэрээр бүхий л үйл ажиллагаа явагдах ба барилга болон нийтийн эзэмшлийн талбайг нийтээр хамтран эзэмшвэл засвар үйлчилгээ зэрэг асуудлууд олон нийтийн шаардлага, зөвшөөрлөөс хамаарах болно. Тийм ч учраас холбоо байгуулдаг байна.

Барилгын эзэмшлийн тухай хуулийн 3-т зааснаар “нийт барилга эзэмшигчид барилгын аливаа үйл ажиллагаа, ашиглалтыг зохион байгуулах үүднээс тус хуулийн дагуу хурал зохион байгуулах, дүрэм журам тогтоох, удирдан зохион байгуулах хүнийг томилох эрхтэй” хэмээн заасан байдаг.

Өөрөөр хэлбэл, зохицуулах хороод нь хамтран эзэмшлийн хуульд үндэслэн нийт эзэмшигчдийн хамтарсан холбоог байгуулдаг байна.

Менежментийн холбоо нь ерөнхийдөө дараах 3 асуудлуудыг хариуцан ажиллана. Үүнд:

- нийтийн эзэмшлийн орон сууцны дундын өмчлөлийн засвар үйлчилгээ,
- нийт оршин суугчдын тав тухтай байдал,
- холбооны үйл ажиллагаа, зохион байгуулалт зэрэг багтана.

Менежментийн холбоодын үүргийг Газар, Дэд бүтэц, Тээвэр аялал жуулчлалын яамнаас эрхэлсэн дараах 16 асуудлын хүрээнд хамтын эзэмшлийн журманд тусгасан байдаг.

- 1) Холбоонд харьяалагдах орон сууцны нийтийн эзэмшлийн талбайн хадгалалт хамгаалалт, засвар үйлчилгээ, цэвэрлэгээ ариутгал, хог хаягдлын дахин боловсруулалт;
- 2) Холбооны эзэмшилд хамаарах өмч болон тэдгээрийн засвар үйлчилгээ;
- 3) Урт хугацааны засварын төлөвлөгөө болон бэлтгэлд хамаарах асуудал;
- 4) Барилгыг сэргээн засварлах талаар зөвшилцөлд хүрэхэд шаардагдах асуудлуудыг тодорхойлох;

¹⁹http://www.i-interface.com/en/services/real_estate/tips/management_association.html#n04

- 5) Борлуулагч үл хөдлөх хөрөнгийн компанийн гаргасан загварын зураг төсөл, техникийн тодорхойлолтыг зохицуулах;
- 6) Сэргээн засварлалтын мэдээлэл, түүхийн зохицуулалт төлөвлөлт;
- 7) Нийтийн эзэмшлийн талбайд хамаарах галын болон бусад амьдралын бус даатгалтай холбоотой асуудлууд;
- 8) Газар болон нийтийн эзэмшлийн талбайд хийх өөрчлөлтүүд;
- 9) Сэргээн засварлалтад зориулсан сангийн зохицуулалт;
- 10) Засгийн газар болон бусад олон нийтийн байгууллага, хөршийн холбоодтой харилцах, хамтын ажиллагаа явуулах;
- 11) Нийтийн ёс зүй, аюулгүй байдлыг хангах;
- 12) Гамшгаас урьдчилан сэргийлэх;
- 13) Нийтийн эзэмшлийн харилцаа холбооны тухай асуудлууд;
- 14) Орон нутгийн нийгэмлэг иргэдэд чиглэсэн оршин суугчдын хамтарсан холбоо үүсгэн байгуулах;
- 15) Менежментийн холбооны үйл ажиллагаа зогссон болон бусад тохиолдолд үлдэгдэл хөрөнгийг татан буулгах;
- 16) Хороодын гишүүдийн нэгдсэн ашиг сонирхлыг дэмжих, таатай амьдрах орчинг бүрдүүлэхэд шаардагдах бусад хүчин зүйлсийн тухай.

Эдгээр асуудлыг шийдвэрлэх, хэрэгжүүлэхийн тулд холбооны дүрэм, журмыг боловсруулан, удирдлагыг томилдог. Холбооны ерөнхий хурлаар сонгогдсон зөвлөлийн гишүүдийг “Riji” гэх бөгөөд харин төлөөлөгчдийг “Rijicho” буюу удирдагчид гэнэ.

Холбоодын хамгийн дээд шийдвэр гаргагч нь Ерөнхий зөвлөлийн хурал юм. Ерөнхий зөвлөлийн хурал нь жилд тогтмол нэг удаа болдог бөгөөд харин тусгай хурал нь шаардлагатай үед хуралдаж болдог. Ерөнхий хурлаар санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан, төсвийн хэлцэл болон зөвлөлийн гишүүд сонгох зэргийг шийдвэрлэдэг. Тиймээс ерөнхий зөвлөлийн хурлын шийдвэр нь хуралд оролцож буй гишүүдийн олонхын саналаар шийдвэрлэгддэг. Журмын дагуу гишүүн нь өөрийн эзэмшил бүрийн тоогоор нэг саналын эрхтэй байна.

Орон сууц эзэмшигч нь том хэмжээний засвар, сэргээн засварлалт болон бусад шаардлагатай асуудлуудад санал өгөх эрхтэй. Мөн Ерөнхий зөвлөлийн хурлаас шийдвэрлэсэн журмын дагуу хурлаас сонгогдсон зөвлөлийн гишүүд асуудлыг шийдвэрлэхэд шаардлагатай арга хэмжээг авч хамтран ажиллах үүрэгтэй.

2. БҮГД НАЙРАМДАХ СИНГАПУР УЛС

Сингапур улс нь иргэдээ орон сууцаар хангах асуудлыг оновчтой шийдсэнээрээ дэлхийд гайхагдсан сайн туршлагатай орон юм.

1960 онд батлагдсан Орон сууц ба Хөгжлийн тухай хуулиар (*HOUSING AND DEVELOPMENT ACT*) Орон Сууц ба Хөгжлийн Зөвлөлд (ОСХЗ) тус улсын орон сууцны асуудлыг цогцоор нь шийдэх эрх олгожээ. ОСХЗ нь орон сууцны барилга

байгууламжийг төлөвлөх, барих, хот төлөвлөлтийг өөрчлөн шинэчлэх замаар чанартай, тав тухтай амьдрах орчин бүрдүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлдэг. Зөвхөн нийтийн орон сууцаар зогсохгүй худалдаа, амралт, зугаа цэнгэл, нийтийн үйлчилгээний зориулалттай барилга байгууламжаар бас хангана²⁰.

1959 онд Сингапур тусгаар тогтносон улс болоход иргэдийг орон байраар хангах асуудал туйлын хүнд нөхцөлд байв. Төрөөс оновчтой бодлого хэрэгжүүлснээр уг асуудлыг хурдан хугацаанд амжилттай шийдвэрлэж чаджээ.

1960-аад оны үед аль болох олон орон сууц ашиглалтад оруулж, хэрэгцээ хангахын зэрэгцээ ОСХЗ нь хот төлөвлөлтийн тогтвортой бодлогыг баримталсан бөгөөд хүүхдийн тоглоомын газар, усан бассейн, дэлгүүр, зах, номын сан болон оршин суугчдыг ажлын байраар хангах зорилго бүхий хөнгөн үйлдвэрүүдээс бүрдсэн иж бүрэн хотхон барьсаар ирсэн.

1970-аад оны эхээр нийт хүн амын 1/3 нь орон сууцаар хангагдаж, ОСХЗ-ийн бариулсан орон сууцанд амьдрах болсон. ОСХЗ-өөс бариулсан орон сууцнууд хажуудаа худалдаа, үйлчилгээний төв зэрэг олон үндэстний иргэдийн өдөр тутмын хэрэгцээг хангах орчинтойгоор байгуулагдаж байв. Бүх шинэ хотхонд автобусны буудал, сургууль, спорт төв, парктай байхаас гадна үйлдвэр, албан байгууллагууд зэрэг ажил олгогч байгууллагууд ч байдаг.

Харин 1980-аад онд амьдралын чанар, тав тухын асуудалд онцгой анхаарах болсон байна. Дундаа нэг амралт, чөлөөт цагаа өнгөрүүлэх төвтэй 400-600 айл өрхөөс бүрдсэн сонгуулийн хэсгүүд бий болсон бөгөөд эдгээр нь дангаараа, эсхүл хөрш зэргэлдээ хэсэгтэй нийлж, амьдрах орчиндоо санаа тавих болжээ. 1990-ээд онд эдгээр асуудлуудаас гадна орчны үзэмж, архитекторыг чухалчлан анхаарах болсон бөгөөд байгалийн унаган төрх, гол горхи, дов толгодыг хөндөхгүй үлдээхэд анхаарч ажилласан.

Орон сууц барьсны дараах үйлчилгээ нь барьж босгохоос дутуугүй чухал асуудал тул ОСХЗ байгуулагдсан цагаасаа шинээр баригдсан хотхон, хорооллуудын орон сууцны ашиглалт, засвар үйлчилгээг хариуцаж, үүнд ихээхэн анхаарал хандуулж байв.

Хүн амын 85 хувь нь ОСХЗ-өөс бариулсан орон сууцанд амьдрах болсноор оршин суугчдын янз бүрийн хүсэл сонирхол, хэрэгцээ шаардлагад тохируулж ганц байгууллага ажиллах хүндрэлтэй болжээ.

Иймд 1988 оноос орон сууцны хорооллын орчин тойрныг арчлах, тохижуулах, цэвэрхэн, тав тухтай байлгах болон холбогдох бусад ажил үүргийг Хотхоны Зөвлөл хариуцахаар болсон. Орон сууц барьсны дараах үйлчилгээг төвлөрсөн биш болгосноор үйлчилгээний хүртээмж илүү сайжирсан бөгөөд хотхоны онцлог, иргэдийн өөр өөр хүсэл сонирхолд нийцсэн шийдлүүд гарах болсон байна²¹.

²⁰<https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/about-us>

²¹<http://tosk.gov.mn/78.html>

Хотхоны Зөвлөл

1988 онд Парламентаас Хотхоны Зөвлөлийн тухай хуулийг (**TOWN COUNCILS ACT**) батлан гаргасан. Уг хууль нь ОСХЗ-өөс бариулсан хотхон, хорооллын орон сууцны болон арилжааны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн дундын өмчлөлийн хөрөнгийн хяналт, ашиглалт, тохижилт, сайжруулалт, засвар үйлчилгээ, Хотхоны Зөвлөлийн бүтэц, үйл ажиллагаа болон бусад харилцааг зохицуулна²².

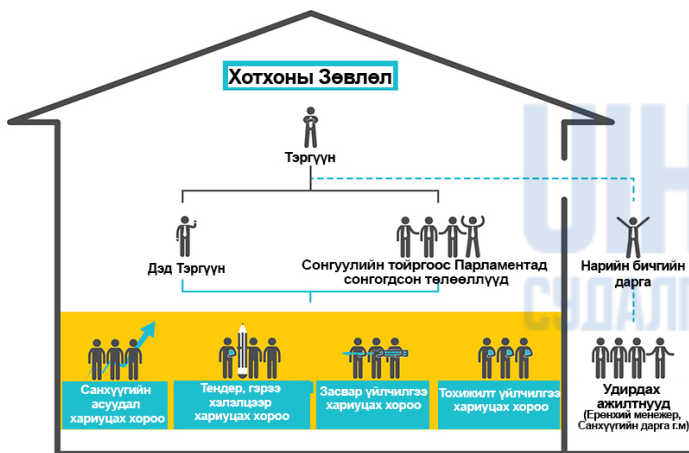
Энэ хуулийн дагуу 1989 онд Хотхоны Зөвлөлүүдийг байгуулсан байна. Энэ нь тухайн сонгуулийн хэсгээс Парламентад сонгогдсон гишүүд болон оршин суугчдад орон сууцны өмч хөрөнгөө өөрсдөө удирдан зохион байгуулах боломжийг олгосон. Өнөөдөр Сингапурт Орон сууц ба Хөгжлийн Зөвлөлөөс барьж байгуулсан орон сууцны хорооллуудад 16 Хотхоны Зөвлөл ажиллаж байна. Ингэснээр хотхон бүр өөрийн онцлог байдалд тулгуурлан хөгжих нөхцөлийг бүрдүүлжээ²³.

Хотхоны Зөвлөлийн бүтэц

Хотхоны зөвлөл нь тухайн сонгуулийн хэсгээс сонгогдсон Парламентын гишүүн болон зөвлөлийн бусад гишүүдээс бүрдэнэ²⁴. Хотхоны Зөвлөлийг тухайн сонгуулийн хэсгээс Парламентад суугаа гишүүн тэргүүлдэг. Хотхоны Зөвлөлийн тэргүүн сонгогдсоноос хойш 30 хоногийн дотор зөвлөлийн бусад гишүүдийг томилно.

Хотхоны Зөвлөлийн ерөнхий бүтэц дараах хэлбэртэй байна²⁵.

Зураг 1.



²²Town Councils Act <https://sso.agc.gov.sg/Act/TCA1988#pr2->

²³<http://www.towncouncils.sg/about/WhyTownCouncils.html>

²⁴Хотхоны зөвлөлийн тухай хуулийн 2 дугаар бүлгийн 8 дугаар зүйл. <https://sso.agc.gov.sg/Act/TCA1988#pr8->

²⁵<https://www.mnd.gov.sg/our-work/regulating-town-councils/about-town-councils>

Хотхоны Зөвлөлийн Хороод²⁶

Хотхон нь тодорхой асуудал хариуцсан хороодтой байх ба тэдгээрийг Хотхоны Зөвлөлийн шийдвэрээр байгуулна. Хороодын тоо болон ямар асуудал хариуцах нь тухайн хотхоны хэрэгцээ шаардлага, онцлогоос хамааран харилцан адилгүй байдаг.

Хороод нь тодорхой тооны гишүүдтэй байх бөгөөд гишүүдийн тоог Хотхоны Зөвлөл тогтооно. Хорооны дарга болон гишүүдийн 1/3 нь Хотхоны Зөвлөлийн гишүүн байна.

Дараах тохиолдолд Хорооны гишүүнээс чөлөөлөгдөнө. Үүнд:

- Хотхоны Зөвлөлийн аудиторoor томилогдсон бол;
- Хотхоны Зөвлөлийн шийдвэрээр ашиглалт, засвар үйлчилгээ болон бусад холбогдох үйл ажиллагааг хариуцан гүйцэтгэгч этгээдээр томилогдсон бол;
- Дээр дурдсан хариуцан гүйцэтгэгч этгээд болон түүний үйл ажиллагаанд нөлөөлөхүйц албан тушаал хаших тохиолдолд чөлөөлөгдөнө.

Хорооны гишүүн бүр хорооны хуралдаан дээр санал өгөх эрхтэй. Хорооны дарга, эсхүл хурал даргалж буй гишүүн нь өөрийн саналын эрхээс гадна санал тэнцсэн тохиолдолд ашиглах нэмэлт саналын эрхтэй байна. Хороо нь өөрийн үйл ажиллагаа болон ажил үүргээ тохиромжтой гэж үзсэнээр зохион байгуулж болно.

Хотхоны зөвлөлийн үйл ажиллагаа

Хотхоны Зөвлөл нь ОСХЗ-өөс бариулсан орон сууцны болон арилжааны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн дундын өмчлөлийн хөрөнгөд хяналт тавих, түүнийг ашиглах, засварлах, тохижуулах, сайжруулах үйл ажиллагааг оршин суугчдын эрх ашигт нийцүүлэн явуулна. Мөн Хотхоны Зөвлөлийн тухай хуульд заасан эрх, үүргийн хэмжээнд бусад үйл ажиллагааг хэрэгжүүлнэ. Хотхоны Зөвлөл нь үйл ажиллагаа явуулахдаа тухайн орчны байгалийн унаган төрхийг хэвээр нь хадгалж, хамгаалахад ихээхэн анхаардаг²⁷.

Дундын өмчлөлийн хөрөнгөд дараах зүйлс хамаарна. Үүнд²⁸:

- коридор;
- цахилгаан шат;
- усан сан;
- гэрэлтүүлэг;
- нийтийн зориулалтаар ашиглагддаг 1-р давхрын задгай талбай (void decks);
- бусад задгай талбай
- холбогдох бусад эд хөрөнгө зэрэг орно.

²⁶Хотхоны Зөвлөлийн тухай хууль, 5 дугаар бүлэг, 31 дүгээр зүйл <https://sso.agc.gov.sg/Act/TCA1988#pr31->

²⁷Хотхоны зөвлөлийн тухай хууль, 4 дүгээр бүлэг, 18 дугаар зүйл. <https://sso.agc.gov.sg/Act/TCA1988#P1IV->

²⁸<http://www.towncouncils.sg/about/WorkOfTownCouncils.html>

Хотхоны Зөвлөлийн үүрэг хариуцлага²⁹

Хотхоны Зөвлөл нь ОСХЗ-ийн харьяа орон сууцны хотхон, хорооллын орон сууцны болон арилжааны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн дундын өмчлөлийн хөрөнгөтэй холбоотой доор дурдсан үүргийг хүлээнэ. Үүнд:

- дундын өмчлөлийн хөрөнгийг оршин суугчдын эрх ашигт нийцүүлэн ашиглах, түүнд хяналт тавих;
- дундын өмчлөлийн хөрөнгийг ашиглалтын нөхцөл хангахуйц сайн, цэвэр нөхцөлд байлгах;
- ОСХЗ-өөс төлдөг дундын өмчлөлийн хөрөнгийг галын аюулаас хамгаалах даатгалын хураамжийн тодорхой хэсгийг Сайдын тогтоосны дагуу Хотхоны зөвлөлд бичгээр хүргэсэн хувь хэмжээгээр төлөх;
- дундын өмчлөлийн хөрөнгийн засал чимэглэл, эд хогшлыг шинэчлэн сэргээх;
- оршин суугчдын аюулгүй байдлыг хангах, тохижуулан сайжруулахад чиглэсэн үйлчилгээг үзүүлэх (засвар үйлчилгээ, цахилгаан шатны аюулгүй байдлыг хангах гэх мэт);
- ОСХЗ-ийн харьяа орон сууцны болон арилжааны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн дундын өмчлөлийн хөрөнгөөс бусад тухайн хотхонд босгосон, байрлуулсан, ургуулсан аливаа байгууламжийг Сайдын зөвшөөрөл эсхүл, тухайн хөрөнгийг өмчлөгчийн зөвшөөрлийн дагуу засварлах, тохижуулах, ашиглалтын нөхцөл хангахуйц сайн, цэвэр нөхцөлд байлгах;
- энэ хуулийн заалтууд болон энэ хуульд нийцүүлэн гаргасан аливаа эрх зүйн актыг мөрдөж ажиллах;
- дундын өмчлөлийн хөрөнгийг эвдэрч нурахаас сэргийлсэн арга хэмжээ авах, түүнийг засварлах болон бусад арга хэмжээг авах талаар төрийн болон бусад эрх бүхий байгууллагын гаргасан шийдвэрийг биелүүлэх зэрэг болно.

Хэрэв Хотхоны Зөвлөл нь үүргээ биелүүлээгүй бол ОСХЗ болон оршин суугчдаас хуульд заасан үүргээ биелүүлэхийг шаардсан гомдлыг Дээд Шүүхэд гаргах эрхтэй. Гомдлыг үндэслэлтэй гэж үзвэл Дээд шүүхээс түүнийг барагдуулах тухай шийдвэр гаргана.

Хотхоны Зөвлөлийн эрх мэдэл³⁰

Хотхоны зөвлөл нь ОСХЗ-ийн харьяа хотхон, хорооллын орон сууцны болон арилжааны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн дундын өмчлөлийн хөрөнгөтэй холбоотой дараах эрх мэдлийг эдэлнэ. Үүнд:

- ОСХЗ-ийн бичгээр гаргасан зөвшөөрлийн дагуу оршин суугчдын эрх ашигт нийцүүлэн нийтийн зориулалттай газар, байгууламж зэргийг байгуулах, арчлан хамгаалах болон дундын өмчлөлийн хөрөнгийг засч сайжруулж болно.

²⁹Хотхоны зөвлөлийн тухай хууль, 4 дүгээр бүлэг, 18 дугаар зүйл. <https://sso.agc.gov.sg/Act/TCA1988#pr21->

³⁰Хотхоны зөвлөлийн тухай хууль, 4 дүгээр бүлэг, 19 дүгээр зүйл. <https://sso.agc.gov.sg/Act/TCA1988#pr19->

- ОСХЗ-ийн харьяа орон сууцны болон арилжааны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгөд хамаарах дундын өмчлөлийн хөрөнгөөс гадна тухайн хотхоны эзэмшил газар босгосон, байрлуулсан, ургуулсан аливаа байгууламжийн хувьд Сайдын, эсхүл түүнийг өмчлөгчийн зөвшөөрлөөр дараах арга хэмжээг авч болно. Үүнд:
 - байгууламжийг барих, байрлуулах, ургуулах;
 - байгууламжийг нурааж өөр газар шилжүүлэх;
 - байгууламжийг засч тохижуулах зэрэг болно.
- Хотхоны Зөвлөл нь амралт, зугаа цэнгэлийн зориулалттай байгууламжийг доорх тохиолдолд ОСХЗ-ийн шийдвэргүйгээр бүхэлд нь шилжүүлэх, нурааж устгах эрхгүй. Үүнд:
 - тухайн хотхоны орон сууцны хороололд байрласан;
 - Хотхоны Зөвлөлөөс бариулж байгуулаагүй зэрэг тохиолдол орно.
- Хэрэв өөрийн мэдлийн бус үл хөдлөх хөрөнгийг Хотхоны Зөвлөл ашиглах шаардлагатай, эсхүл зориулалтын дагуу ашиглахад Хотхоны Зөвлөлийн оролцоо шаардлагатай, эсхүл эзэмших, дахин өөрчлөх нөхцөл шаардлага нь энэ хуулийн дагуу байх ёстой гэж үзвэл Хотхоны Зөвлөл нь тухайн үл хөдлөх хөрөнгийг худалдан авах болон эзэмшиж болно.
- Хуулийн 57 дугаар хэсэгт заасны дагуу доор дурдсан нөхцөлд байнга болон түр хугацаагаар төлбөр ногдуулж болно. Үүнд:
 - хотхоны нутаг дэвсгэр дэх дундын өмчлөлийн хөрөнгийг бүхэлд нь болон хэсэгчлэн ашиглахад;
 - дундын өмчлөлийн хөрөнгийг Хотхоны Зөвлөлийн зүгээс засч сайжруулахад;
 - Хотхоны Зөвлөлийн зүгээс үзүүлж буй үйлчилгээ болон байгууламжийг ашиглах зэрэг болно.
- Хуульд заасан үйл ажиллагааг хариуцан хэрэгжүүлэгч байгууллагыг сонгоно (дундын өмчлөлийн хөрөнгийг ашиглах, засварлах, тохижуулах, сайжруулах болон холбогдох бусад үйл ажиллагааг хариуцах).
- Итгэлцлийн сан, бусад хэлбэрээр үл хөдлөх болон бусад хөрөнгийг хандив, бэлэглэл хэлбэрээр авч болно.
- Хуульд заасан эрх, үүрэг, үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхээс гадна бусад хууль тогтоомжийг мөрдүүлэхэд шаардлагатай үйл ажиллагааг, мөн энэ хуульд нийцүүлэн Хотхоны Зөвлөлийн зорилтыг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай бусад үйл ажиллагааг хэрэгжүүлнэ.
- ОСХЗ болон Хотхоны Зөвлөл харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр ОСХЗ-ийн харьяа зогсоол, хүнсний төв болон худалдааны захыг, мөн Засгийн газар болон Хотхоны Зөвлөл харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр Засгийн газрын харьяа хүнсний төв болон худалдааны захыг ашиглаж, эсхүл засч тохижуулж болно.
- Хотхоны Зөвлөл нь ОСХЗ-тэй харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр ОСХЗ-ийн өмнөөс тухайн хотхоны орон сууцны дундын өмчлөлийн хөрөнгөд хамааралтай аливаа үйл ажиллагааг хэрэгжүүлнэ.
- Хотхоны Зөвлөл нь эрх бүхий байгууллага болон олон нийтийн байгууллагын хүсэлтээр, харилцан тохиролцсон нөхцөлийн дагуу

тэдгээрийн нэрийн өмнөөс Хотхон дахь үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой үйл ажиллагааг хэрэгжүүлнэ.

- Хотхоны Зөвлөл нь өмчлөгчийн зөвшөөрөлгүйгээр хувь хүний үл хөдлөх хөрөнгөд нэвтрэх эрх эдлэхгүй.
- Хотхоны Зөвлөл нь их хэмжээний санхүүгийн болон арилжааны үйл ажиллагаа эрхлэхийг хориглох бөгөөд зөвхөн Сайдын зөвшөөрлийн дагуу дараах тохиолдолд үүнийг хийж болно. Үүнд:
 - хотхоны газар нутаг дахь ОСХЗ-ийн харьяа орон сууцны болон арилжааны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн дундын өмчлөлийн хөрөнгийг засч тохижуулах, сайжруулах, ашиглах, хяналт тавихтай холбоотой үйл ажиллагаа;
 - тухайн дундын өмчлөлийн хөрөнгийг ашиглалтын нөхцөл хангахуйц сайн, цэвэр нөхцөлд байлгах үйл ажиллагаа;
 - энэ хуульд заасан бусад үйл ажиллагаа зэрэг болно.
- Хотхоны Зөвлөл нь доор дурдсан төлбөрийг шаардах болон авах эрхгүй болно. Үүнд:
 - ОСХЗ болон түүнд хамааралтай гэрээт байгууллагаас албан үүргийнхээ хүрээнд тухайн хотхон дахь Хотхоны Зөвлөлийн барьж байгуулсан дундын өмчлөлийн хөрөнгөд хамааралтай бүрэн болон хэсэгчилсэн үйл ажиллагааг явуулсны төлөө төлбөр шаардах, авах эрхгүй;
 - энэ хуульд зааснаас бусад ашиглалттай холбоотой төлбөрийг шаардах, авах эрхгүй.
- Хэрэв Хотхоны Зөвлөл нь эдгээр төлбөрийг шаардаж авсан болон гэм буруутайд тооцох бөгөөд \$5000-оос ихгүй хэмжээгээр торгууль ногдуулна. Мөн Хотхоны Зөвлөлийн хувь хүнээс төлбөр авсан үйлдэл нь гэм буруутайд тооцогдсон бол торгууль ногдуулахаас гадна Шүүхийн шийдвэрээр хурааж авсан төлбөрийг тухайн хүнд буцаан олгоно.

Хотхоны Зөвлөлийн санхүүжилт

Хотхоны Зөвлөлийн үйл ажиллагааг дэмжих зорилгоор Засгийн газраас дараах төрлийн санхүүжилтийг олгодог³¹. Үүнд:

- Үйлчилгээний болон байгаль орчны хамгаалалд зориулсан дэмжлэг (Service and conservancy charges - S&CC);
- Бүтээгдэхүүн болон үйлчилгээний татварын дэмжлэг (Goods & Services Tax (GST) Subvention);
- Цахилгаан шатны засвар үйлчилгээнд зориулсан дэмжлэг (Lift Maintenance Grant - LMG);
- Цахилгаан шат солих санг дэмжих дэмжлэг (Lift Replacement Fund (LRF) Matching Grant) зэрэг болно.

Түүнээс гадна хотхоны оршин суугчид, арилжааны операторуудаас авдаг үйлчилгээний болон байгаль орчны хамгааллын төлбөр хураамжаар санхүүжилтээ бүрдүүлдэг. Энэхүү төлбөрийн хэмжээг Хотхоны Зөвлөлөөс тогтоох бөгөөд тухайн орон сууцны төрлөөс хамаарч ялгаатай байна.

³¹<http://www.towncouncils.sg/about/Funding.html>

3.ОРОСЫН ХОЛБООНЫ УЛС

Оросын Холбооны Улсын Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн нөхөрлөлийн эрх зүйн үндсэн харилцааг Иргэний хууль³² (1994 он)-иар зохицуулж байна. Энэ хуульд 2014 онд нэмэлт, өөрчлөлт орж Орон сууц өмчлөгчдийн нөхөрлөл (Товарищество собственников жилья - ТСЖ)-ийг 2014 оны 09 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн нөхөрлөл (Товарищество собственников недвижимости - ТСН) болгон өөрчилсөн байна. (Иргэний хуулийн 123.12.3)

Энэхүү хоёр нөхөрлөл нь дараах шинжүүдээр ялгаатай. Үүнд:

- **Гишүүнчлэл** -

- Орон сууц өмчлөгчдийн нөхөрлөл (ОСӨН) нь зөвхөн олон айлтай орон сууц өмчлөгчдийн нэгдэл бол шинэ Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн нөхөрлөл (ҮХХӨН) нь илүү өргөн хүрээг хамруулна. Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч гэдэгт олон айлтай орон сууцны нэг, эсхүл хэд хэдэн байшин, амины болон зуслангийн байшин, мөн цэцэрлэгийн, ногооны аж ахуйн, зуслангийн зориулалт бүхий газар өмчлөгчид хамрагдана.
- ОСӨН-ийн гишүүн нь зөвхөн хувь хүн байх бол ҮХХӨН-ийн гишүүн нь хувь хүн, хуулийн этгээд байж болно.

- **Хариуцах эд хөрөнгө** - ОСӨН нь зөвхөн орон сууцны байраа хариуцах бол ҮХХӨН нь орон сууцны байрнаас гадна хүн оршин суух зориулалтгүй бусад үл хөдлөх хөрөнгө, газрын харилцааг хариуцна.

- **Үйл ажиллагаа** - ОСӨН нь зөвхөн дундын эд хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдлыг хангаж ажиллах бол ҮХХӨН нь энэ үндсэн үйл ажиллагаанаас гадна эд хөрөнгөө арвижуулж болно.

Иргэний хуульд Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн нөхөрлөл (ҮХХӨН)-ийн эрх зүйн байдлыг дараах байдлаар тодорхойлсон байна. Үүнд:

- үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийг нэгтгэсэн **ашгийн бус байгууллага** (Иргэний хуулийн 50.3.4);
- тэдний дундын өмчлөлд байгаа эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах, хууль тогтоомжоор тогтоосон бусад зорилтыг хэрэгжүүлэх үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн **сайн дурын нэгдэл** (Иргэний хуулийн 123-12.1) байна.

ҮХХӨН-ийн **үйл ажиллагааны талаар** Орон сууцны тухай хуулийн 137 дугаар зүйлд тодорхой зааж өгсөн байна. Үүнд:

- дундын эд хөрөнгийн эрүүл ахуйн болон техникийн байдлыг хангах;
- өмчлөгчдийн хүсэлтийн дагуу ажил, үйлчилгээ гүйцэтгэх;
- дундын өмчийн засвар үйлчилгээний гэрээ байгуулах;
- засвар үйлчилгээний төлбөр төлөх;
- дараа жилийн төсвийн төслийг боловсруулах;
- орлого, зарлагын данс хөтлөх;

³²Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 года N 51-ФЗ.
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/

- дундын эд хөрөнгийг өмчлөхтэй холбоотой эрхийг хэрэгжүүлэх (үүнд, худалдах, түр хугацаагаар солилцох, эсхүл шилжүүлэх);
- өөрийн өмчлөлийн газарт барилгын ажил гүйцэтгүүлэх;
- нөхөрлөлийн бүх гишүүдийн хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалах, Засгийн газрын байгууллагууд (үүнд, татварын байгууллагууд)-тай харьцах.

ҮХХӨН-ийн **эрх барих дээд байгууллага** нь бүх гишүүдийн хурал (их хурал, бага хурал, дүрэмд заасан бусад хэлбэрийн төлөөллийн байгууллага) байх ба дараах эрхтэй байна. (Иргэний хуулийн 65.3, 123.14) Үүнд:

- гишүүнчлэлийн татвар, заавал төлөх төлбөрийн хэмжээг тогтоох;
- үйл ажиллагааны тэргүүлэх чиглэл, үүсгэн байгуулах болон хоршооны эд хөрөнгийг захиран зарцуулах зарчмыг тодорхойлох;
- дүрэм батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;
- гишүүнээр элсүүлэх, гишүүнээс хасах журмыг батлах;
- жилийн үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайлан батлах;
- дүрэмд заасны дагуу өөр хуулийн этгээд байгуулах, бусад хуулийн этгээдэд нэгдэх, салбар болон төлөөлөгчийн газар байгуулах, татан буулгах;
- нөхөрлөлийг өөрчлөн байгуулах, татан буулгах;
- хяналтын комисс болон аудиторын байгууллага байгуулах, эсхүл аудиторыг сонгох гм.

ҮХХӨН нь гүйцэтгэх удирдлага (дарга) болон байнгын ажиллагаатай гүйцэтгэх байгууллагыг байгуулна. (Иргэний хуулийн 123.14)

Олон айлтай орон сууцны байшингийн, амины болон зуслангийн байшингийн, цэцэрлэг, ногооны аж ахуйн, зуслангийн зориулалт бүхий газар өмчлөгчдийн **дундын эд хөрөнгө** нь ҮХХӨН-ийн гишүүдийн өмч байх ба дундын эд хөрөнгийн хэмжээг тухайн эзэмшигчийн эзэмшилд байгаа орон сууцны талбай, байшин, газрын хэмжээнд ногдуулан тогтооно. (Иргэний хуулийн 123.13)

Олон айлтай орон сууцны байшингийн дундын эд хөрөнгө ашиглахтай холбоотой харилцааг Орон сууцны тухай хуулийн³³ 36 дугаар зүйлээр дараах байдлаар зохицуулж байна. Үүнд:

- дундын эд хөрөнгийн хэмжээг багасгах бол тухайн байранд байгаа бүх өмчлөгчийн зөвшөөрлөөр зөвхөн сэлбэн засах замаар хийгдэх боломжтой;
- бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрээр дундын эд хөрөнгийн объектын бусад этгээдэд шилжүүлж болно;
- олон айлтай орон сууцны байшин байрлаж буй газрыг хязгаарлагдмал эрхтэйгээр бусад этгээдэд ашиглуулж болно;
- байшин нурсан, ялангуяа зуурдаар нас барсан тохиодолд орон сууц өмчлөгчид байшин байрлаж буй газар нь дундын өмчийг эзэмших эрхээ хэвээр эдэлнэ.

³³Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019).
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/

4. БҮГД НАЙРАМДАХ СОЛОНГОС УЛС

БНСУ-д нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээтэй холбогдох асуудлыг 2017 оны 4 сарын 18-нд батлан гаргасан **“Multi-family housing management act”** буюу Олон өрх бүхий орон сууцны удирдлагын³⁴ тухай хуулиар зохицуулж байна. БНСУ-ын Орон сууцны тухай хууль, Барилгын тухай хууль болон тус хуульд зааснаар олон өрх бүхий орон сууцыг нэг барилгад өрх бүр бие даасан байдлаар оршин суудаг, тухайн барилгын бүх, эсхүл зарим хана, шат, танхим болон бусад байгууламжийг бүгд ашиглах боломжийг хангасан зохион байгуулалт, бүтэц бүхий орон сууц гэж тодорхойлоод, бусад байгууламж гэдэгт орон сууцны цогцолбор доторх автомашины зогсоол, удирдлагын албан байр, хашаа, зам, хүүхдийн тоглоомын талбай, оршин суугчдын спорт талбай, цэцэрлэг, ахмад настанд зориулсан танхим болон эрчим хүч, цахилгаан холбоо, интернет, оршин суугчдын ухаалаг сүлжээний систем, усан хангамж, халаалт, агааржуулалт, агаар цэвэршүүлэх, гал түймрээс сэргийлэх, хог хаягдал, цахилгаан шат, зурагтын дохио хүлээн авах, шуудангийн хайрцаг, гэмт хэргээс урьдчилан сэргийлэх систем бүхий тоног төхөөрөмж, хэрэгслүүдийг хамааруулахаар заасан байна.

Тус хуульд **олон өрх бүхий орон сууцны албан журмын удирдлага** гэдгийг 150-аас доошгүй өрх бүхий орон сууцны хувьд орон сууцтай холбогдол бүхий асуудлыг мэргэжлийн хувьд удирдан зохион байгуулж, бие даасан шийдвэр гаргах тусгай чиг үүрэг шаардлагатай орон сууц гэж тодорхойлсон байна. Хуульд зааснаар олон өрх бүхий орон сууцны удирдлагын асуудлыг оршин суугчдын зөвлөл өөрөө, эсхүл мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэхээр заасан байна. Өөрөө гүйцэтгэх бол оршин суугчдын зөвлөлөөс мэргэжлийн удирдлагын албаны тэргүүнийг томилж, албыг зохион байгуулах үүрэгтэй. Мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх бол БНСУ-ын Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтоосон журмын дагуу цахим тендер шалгаруулалтын үндсэн дээр гүйцэтгэгч байгууллагыг сонгодог байна. Тухайн сонгогдсон байгууллагын үйл ажиллагаанд оршин суугчдын зүгээс сэтгэл дундуур байгаа тохиолдолд тухайн байгууллагыг дараагийн тендер шалгаруулалтад оролцуулахаас татгалзах хүсэлтийг оршин суугчдын зөвлөлд гаргадаг, зөвлөлөөс тус хүсэлтийг хүлээн авах үүрэгтэй.

Мэргэжлийн байгууллага нь удирдлагын үйлчилгээг 500-аас доошгүй өрхтэй оршин суугчдын зөвлөлөөс тус орон сууцанд дангаар ажиллуулах хүсэлт гаргаснаас бусад тохиолдолд давхар эрхлэн гүйцэтгэж болно. Оршин суугчдын зөвлөл, эсхүл мэргэжлийн удирдлагын байгууллагаас тус орон сууцны удирдлага, засвар үйлчилгээг хариуцах удирдлагын албыг зохион байгуулна. Орон сууцыг барьсан компани нийт оршин суугчдын талаас дээш хувь нүүн орсон тохиолдолд мэргэжлийн удирдлагын асуудлыг хэрхэн шийдвэрлэх талаарх хүсэлтийг оршин суугчдад гаргах ба тус хүсэлтийг хүлээн авснаас хойш 3 сарын дотор оршин суугчид нь оршин суугчдын зөвлөлийг байгуулан

³⁴Multi-family housing management act-https://elaw.klri.re.kr/kor_service/lawView.do?hseq=43294&lang=ENG

тус асуудлыг өөрсдөө хариуцан гүйцэтгэх, эсхүл хөндлөнгийн мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх эсэхээ шийдвэрлэж, тухайн компани болон харьяа хотын захиргаанд мэдэгдэнэ. Тус хугацаанд оршин суугчдын зөвлөлөөс хариу өгөөгүй бол компани мэргэжлийн байгууллагыг сонгон гүйцэтгүүлэхээр зохицуулсан байна.

Оршин суугчдын зөвлөл нь орон сууцны цогцолбор бол байшингийн тоо, эсхүл давхрын тоо зэргээр өрхийн тоонд хувь тэнцүүлсэн сонгуулийн зарчмаар сонгогдох 4-өөс доошгүй гишүүнтэй байх ба зөвлөл нь зөвлөлийн тэргүүн, гүйцэтгэх захирал, аудитортой байна. Оршин суугчдын зөвлөлд насанд хүрээгүй, бусдын харгалзан дэмжлэгт байдаг этгээд, гэмт хэрэгт ял шийтгүүлснээс хойш 2 жил өнгөрөөгүй этгээд, эсхүл холбогдох орон сууцны хууль тогтоомж, барилгын хууль зөрчсөнтэй холбогдох гэмт хэрэгт шийтгүүлж байсан этгээдийг сонгохыг хориглоно.

Оршин суугчид нь оршин суугчдын зөвлөлийн гишүүд болон зөвлөлийн албан хаагчдыг сонгох сонгуулийн хороог байгуулна. Сонгуулийн хороонд оршин суугчдын зөвлөлийн гишүүн, эсхүл гишүүнд нэр дэвшигч, тэдгээрийн гэр бүл, төрөл садангийн хүнийг сонгохыг хориглоно. Сонгуулийн хороотой холбогдох бусад асуудлыг Ерөнхийлөгчийн зарлигаар баталсан журмаар зохицуулна.

Оршин суугчдын зөвлөлийн гишүүдэд шаардагдах холбогдох сургалт, мэдээллийг орон нутгийн засаг захиргааны байгууллагаас үзүүлэх ба зөвлөлийн гишүүд нь орон сууцны удирдлагатай холбогдох дүрэм, журам, хэрэглээний өртөг, үйл ажиллагааны зардал, оршин суугчдын хоорондын маргааныг хэрхэн шийдвэрлэх зэрэг асуудлаар өөртөө мэдлэг олж авах үүрэг хүлээнэ.

Хотын засаг дарга, захирагч нараас оршин суугчдын амар амгалан таатай оршин суух нөхцөлийг хангах үүднээс орон сууцны менежментийн удирдлагын журмыг батлан мөрдүүлнэ. Оршин суугчдын зүгээс тус журамд нийцүүлэн өөрийн удирдлагын дүрмийг боловсруулан мөрдүүлнэ. Оршин суугчдын зөвлөлийн тэргүүн нь тус дүрмийг баталсан талаар болон зөвлөлийн зохион байгуулалт, өөрчлөлттэй холбоотой асуудлаар орон нутгийн засаг захиргаанд тайлан хүргүүлнэ.

Оршин суугчид нь орон сууцны удирдлагын дүрэм, удирдлагын арга барилын талаар, оршин суугчдын зөвлөлийн гишүүд, албан хаагчдыг сонгох, өөрчлөх болон орон сууцтай холбогдох бусад асуудлаар саналаа цахим хэлбэрээр өгнө. Оршин суугчид нь орон сууцны удирдлага, үйл ажиллагаатай холбогдох зардлыг төлөх үүрэгтэй ба тус асуудлыг журмаар зохицуулна.

300 болон түүнээс дээш өрх бүхий орон сууцны удирдлагын албанд жилд 1-ээс доошгүй удаа аудитын шалгалт хийгдэнэ. 300-аас дээш өрх бүхий орон сууц, цахилгаан шат бүхий орон сууц, төвийн дулааны шугамд холбогдсон орон сууцыг барьсан барилгын компани нь орон сууцны нийтийн эзэмшлийн хэсэгтэй холбоотой засвар үйлчилгээний урт хугацааны төлөвлөлтийг

боловсруулж орон сууцны удирдлагын албанд тус төлөвлөгөөг хүлээлгэн өгнө. Оршин суугчдын зөвлөлөөс 3 жил тутам тус төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг шалгаж үзэх ба шаардлагатай бол холбогдох өөрчлөлтийг оруулж болно. Урт хугацааны төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэх үүднээс оршин суугчдын талаас дээш хувь зөвшөөрсөн нөхцөлд удирдлагын алба холбогдох нөөцийг бүрдүүлж болно.

Орон сууцны мэргэжлийн удирдлагын үйлчилгээ үзүүлдэг байгууллага, компани нь тухайн орон нутгийн засаг захиргааны байгууллагад хандаж бүртгүүлнэ. Тухайн төрлийн байгууллагууд нь 12 сараас дээш хугацаанд үйл ажиллагаа явуулаагүй, өөрийн буруутай үйл ажиллагааны улмаас бусдад хохирол учруулсан, орон сууцны удирдлагатай холбогдох хөрөнгийг зориулалтын бус замаар зарцуулсан, аудит оруулахаас татгалзсан, үйл ажиллагаанд нь нөлөөлсөн, өөрийн зөвшөөрлийн дор бусад этгээдээр ажил, үйлчилгээ гүйцэтгүүлсэн зэрэг тохиолдолд зөвшөөрлийг хүчингүй болгож, 10 сая хүртэлх воны торгууль хүлээлгэхээр заажээ.

Орон сууцны удирдлагын алба дараах чиг үүрэгтэй.

- Нийтийн эзэмшлийн газрын засвар арчилгаа, үйлчилгээ;
- Аюулгүй байдал, харуул хамгаалалт, халдваргүйжүүлэлт, хог хаягдал, цэвэрлэгээний үйлчилгээ;
- Үйл ажиллагааны зардал, хэрэглэгчийн төлбөрийг хураах;
- Удаан хугацааны засвар, үйлчилгээний тооцооллыг гаргах нөөцийг бүрдүүлэх;
- Дүрмээр тодорхойлсон бусад ажил, үйлчилгээ;
- Тус албанаас чиг үүргээ гүйцэтгэх явцдаа оршин суугчдад учруулсан санаатай болон болгоомжгүйн улмаас учруулсан хохирлыг хариуцан арилгах үүрэгтэй ба энэ талаар холбогдох даатгал хийлгэх, эсхүл нөхөн төлбөрийн хуримтлал үүсгэж болно.

Маргаан шийдвэрлэх болон хариуцлагын бусад асуудлыг уг хуульд зохицуулсан байна.

5. ХОЛБООНЫ БҮГД НАЙРАМДАХ ГЕРМАН УЛС

Үл хөдлөх эд хөрөнгө буюу имобиль гэдэг нь эрх зүйн болон аж ахуйн хэллэгээр эдлэн газар буюу эсхүл байшин (барилга эсхүл орон сууц)-г хэлдэг³⁵.

Имобиль өмчлөгч нь тухайн эдлэн газар буюу барилгыг, мөн өөрөөр заагаагүй бол түрээслүүлж буй объект тус бүрийг тордох, өргөтгөх үүрэг хүлээдэг. Түүнээс гадна тэрээр имобилийг зээлүүлэх боломжтой. Өөрөөр хэлбэл, зээлийн баталгаа (барьцаа) болгон ашиглаж болно. Энэ тохиолдолд, зээлдүүлэгчийн баталгаа болгон газрын өр буюу ипотекийг холбогдох газрын бүртгэлд тэмдэглэдэг.

³⁵Имобиль-Immobilie <https://de.wikipedia.org/wiki/Immobilie>

Имобиль өмчлөгч нь эд хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдал буюу замын аюулгүй байдлын үүргээ биелүүлээгүйн улмаас имобиль буюу тухайн эдлэн газарт учирсан хохирлыг бүрэн хариуцдаг. Энэхүү үүрэгт нь жишээлбэл, навч нахиа болон цасыг цэвэрлэж явган хүний замын аюулгүй байдлыг хангах явдал багтдаг. Газар эзэмшигчийн, хариуцлагын, өрхийн, ослын болон орон сууцны даатгалыг ашиглан газар эзэмшигч нь имобильд учирсан хор уршиг буюу эзэмшил газар дээрх осол гэмтлийн зардлыг барагдуулах боломжтой.

Германы нийт орон сууцны нөөцийн 80.6% нь хувийн өмчлөлд байдаг³⁶. Хувийн өмчлөгчдийн 33.3 сая орон сууцнаас 17.6 саяыг нь өөрсдөө ашигладаг бол 15.7 сая орон сууцыг түрээслүүлдэг. Бусад өмчлөгчид нийлээд 8 сая орон сууц түрээслүүлдэг ажээ. Эндээс хувийн өмчлөгчид нийт түрээсийн орон сууцны 66% нь ногдож байгааг харж болно.

Zensus-ийн 2011 оны судалгаанаас үзэхэд, орон сууцанд хамаарах өмч хөрөнгийн эзлэх хувийн жин 43.2% байна. Түрээсийн орон сууцны хувийн жин 52.3%-тай тэнцэж байна. Ингээд 4.5%-тай байх хоосон орон сууцыг хасаж тооцвол, үлдсэн 45.2% нь өрхийн зориулалттай орон сууцанд ногдож байна. Гэвч өмчлөгч өрхөд ногдох оршин суугчийн тоо өндөр учир Германы хүн амын олонх нь өөрийн өмчийн орон сууцанд амьдарч байна.

Германы бүх барилгын цэвэр үндсэн хөрөнгө нь 7.4 тэрбум евро хүрдэг. Тэгвэл тосгон суурин болон замын талбай дахь эдлэн газрын үнэлгээг тоймловол ойролцоогоор 2.7 тэрбум евро гэж гарна. Ингээд нийт имобилийн үнэ 10.1 тэрбум евро болно. Үүнээс ихэнх нь буюу 58% нь орон сууцны барилгад оногдох бол 42% нь орон сууцны бус барилга байна. 2011 оны байдлаар, ХБНГУ-ын ДНБ 2,334.9 тэрбум евротой тэнцэх бол имобилийн аж ахуйн үнэлэмж 264 тэрбум евротой тэнцэнэ. Иймээс энэ салбар нь авто машин үйлдвэрлэлийн салбараас (81 тэрбум евро) мэдэгдэхүйц том буюу нийт худалдааны салбараас (226 тэрбум евро) ч том юм.

Хувийн өмчлөгчид нь өөрийн имобильдоо жилд 95 тэрбум гаруй еврогийн хөрөнгө оруулалт хийдэг. Тэгвэл энэ хэмжээ нь 2.2 сая ажилтан бүхий барилгын салбарын тэн хагастай тэнцүү юм. Имобилийн аж ахуйн салбар нь 1.8 сая ажлын байртай.

ХБНГУ-ын “Байшин ба Газар” ТББ (төрийн бус байгууллага) нь Германы байшин болон орон сууц, газар өмчлөгчдийн төв холбоо бөгөөд германы хамгийн том ашиг сонирхлын нэгдэл юм³⁷. Одоогоор түүнд 22 муж улсын болон 900 орон нутгийн холбоод гишүүнчлэлтэй байна. Холбооны хүрээнд байдаг нийт 15 сая гаруй хувийн өмчлөгчдөөс ойролцоогоор 900 000 нь (2012 оны 3-р сарын байдлаар) тус холбоонд гишүүнээр элссэн байдаг.

³⁶Имобилийн аж ахуйн тоо, баримтууд-Daten und Fakten zur Immobilienwirtschaft <http://www.hausundgrund.de/daten-fakten-immobilienwirtschaft.html>

³⁷Байшин ба газар-Haus & Grund https://de.wikipedia.org/wiki/Haus_%26_Grund

Германы “Байшин ба Газар” нь Үл хөдлөх эд хөрөнгийн олон улсын холбоо-Union Internationale de la Propriété Immobilière (U.I.P.I.)-ны гишүүний хувиар Европын холбооны хүрээнд ашиг сонирхлын төлөөллийн үүрэг гүйцэтгэж, олон улсад үйл ажиллагаа явуулдаг. Төв холбооны чуулган (их хурал) нь жил тутам хуралддаг³⁸.

1870-аад онд орон нутгийн Байшин болон газрын эздийн холбоодыг герман даяар нэгдмэл удирдлагад оруулах талаар ихэд эрмэлзэх болсон. Жишээлбэл, Франкфуртын 105 байшин өмчлөгчдийг нэгтгэсэн холбоо 1883.05.24-нд анх байгуулагдаж байсан байна. 1911 онд дээрх холбоо нь Холбооны бүртгэл (улсын бүртгэл)-д бүртгэгдэж, улмаар 1919 онд Германы байшин болон газрын эздийн холбоо ТББ хэмээх нэрийг авч байсан бол дэлхийн II дайны дараа 1946 онд уг холбоог шинээр байгуулж, одоогийн нэрийг өгчээ.

Германд “Байшин ба газар” нь орон сууц түрээслүүлэгчдийн эрх ашгийг хамгаалдаг байгууллага бол эсрэгээр орон сууц түрээслэгчдийн эрх ашгийг хамгаалдаг “Түрээслэгчдийн холбоо” ТББ мөн үйл ажиллагаа явуулдаг³⁹. Түрээслэгчдийн холбоо нь Хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах нийгэмлэгтэй нягт хамтран ажилладаг.

ХБНГУ-д Өмчлөгчдийн нийгэмлэг (манай Сууц өмчлөгчдийн холбоотой адил. Г.А.) гэж нийт орон сууц өмчлөгчдийг хэлнэ⁴⁰. Ийм нийгэмлэг нь олон айлын байшин⁴¹ бүхий орон сууцны үл хөдлөх эд хөрөнгө бүрт шууд байгуулагддаг. Нийтийн орон сууц худалдан авсан хэн боловч бусад оршин суугчдын хамтаар нийгэмлэг болон амьдрах шаардлагатай болдог. Өмчлөгчдийн нийгэмлэг (ӨН)-ийг бас өөрөөр Сууц өмчлөгчдийн нийгэмлэг хэмээдэг.

Орон сууцны үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчдийн нийгэмлэгийн үндсэн суурийг Орон сууцны өмч хөрөнгийн тухай (WEG) хуулиар зохицуулдаг. Холбооны Улсад мөрдөгдөх уг нэгдмэл хуулийг Иргэний хуулийг шинэчлэн найруулах ажлын хүрээнд 1951 онд анх баталжээ. Хуулийн үндсэн үзэл санаа нь олон айлын байшин бүхий орон сууцны эд хөрөнгө нь бие даасан өмч хөрөнгө биш гэдэгт оршино. Ингэж ХБНГУ-д 1950-иад оны эхээр орон сууц бол ерөнхийдөө тусгай өмч хөрөнгө мөн гэдгийг тодорхойлж, түүний харилцааг зохицуулах хууль эрх зүйн орчин бүрэлдэн тогтсон юм.

Энэ хооронд уг хуульд олон удаа нэмэлт, өөрчлөлт орсон. Барилга буюу орон сууцны иж бүрэн байгууламж ашиглагдаж байсан цагт хэзээ ч Өмчлөгчдийн нийгэмлэг нь татан буугдахгүй. Иймд орон сууц худалдан авсан сууц өмчлөгч нь өмчлөгчийн хувиар олон тооны үүрэг, хариуцлага хүлээдэг.

³⁸Төв холбооны чуулган (их хурал)-Haus & Grund Zentralverbandstage <http://www.hausundgrund.de/zentralverband-stage.html>

³⁹Түрээслэгчдийн холбоо-Mieterverein <https://de.wikipedia.org/wiki/Mieterverein>

⁴⁰Өмчлөгчдийн нийгэмлэг-Eigentümergemeinschaft <http://www.cec.eu.de/eigentuemergemeinschaft.html>

⁴¹Mehrfamilienhaus-германаар

Дээрх хууль нь Өмчлөгчдийн нийгэмлэгийг байгуулах жишгийг зохицуулсан байдаг. Хэрэв орон сууцны өрөө нь тусгай өмч хөрөнгө мөн бол Өмчлөгчдийн нийгэмлэгийг байгуулна. Тусгай өмч хөрөнгө⁴² нь нийтийн орон сууцыг бүрэн өмч хөрөнгө⁴³ болгодог. Цаашилбал, уг хуулиар сууц өмчлөгчдийн нийгэмлэгийн саналын эрх, сууц өмчлөгчдийн хурал (СӨХ), автомашины зогсоол зэргийг зохицуулдаг. Мөн орон сууцны өмч хөрөнгийн захиргааг тодорхойлсон байдаг. ӨН-ийн гишүүд захирагчийг (өөрөөр хэлбэл, Өмчлөгчдийн нийгэмлэгийн даргыг) сонгодог.

Мөн хуульд нийтийн орон сууц өмчлөгчийн өв залгамжлах эрх болон байнга оршин суух эрх, Өмчлөгчдийн нийгэмлэгийн дотоод маргаантай асуудлыг шийдвэрлэх журмыг заасан байдаг.

Өмчлөгчдийн нийгэмлэг нь сууц өмчлөгчдийн хурлыг жилд заавал нэг удаа хуралдуулах шаардлагатай бөгөөд байрны дотоод журам, жилийн санхүүгийн тайлан болон барилга байгууламжийн өөрчлөлтийн талаар шийдвэр гаргана. Түүнээс гадна захирагч болон удирдах зөвлөлийг сонгоно. Захирагч нь эдийн засаг, аж ахуйн төлөвлөлтийг хариуцна. Хэрэв оршин суугчдын дөрөвний нэг нь шаардсан бол сууц өмчлөгчдийн хурлыг заавал хуралдуулах үүрэгтэй.

Өмчлөгчдийн нийгэмлэгийн дотоод журмыг зөвхөн бүх сууц өмчлөгчдийн санал нэгдсэн тохиолдолд л өөрчилж болдог. Дотоод журамд гэрийн тэжээвэр амьтны зохицуулалт болон зогсоолын журам зэргийг тусгадаг байна.

UIN.MN
СУДАЛГААНЫ САН

⁴²Sondereigentum-реманаар

⁴³Volleigentum-реманаар

АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ

- The Publicly-Operated Housing Act, 1951 http://www.internationalhousingassociation.org/fileUpload_details.aspx?contentTypeID=3&contentID=254956&subContentID=706249&channelID=38488
- Act on Building Unit Ownership, 1962, <http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?id=2015&vm=04&re=02>
- COMMON AREA MAINTENANCE AND RESERVE REPAIR FEES IN JAPAN- <https://resources.realestate.co.jp/buy/common-area-maintenance-cam-and-reserve-repair-fees-in-japan/>
- TOWN COUNCILS ACT, <https://sso.agc.gov.sg/Act/TCA1988#legis>
- <http://www.towncouncils.sg/about/WorkOfTownCouncils.html>
- <http://www.towncouncils.sg/about/OrganisationStructure.html>
- <http://tosk.gov.mn/78.html>
- <http://blogs.worldbank.org/eastasiapacific/mn/what-about-singapore>
- Haus & Grund (Байшин ба газар) https://de.wikipedia.org/wiki/Haus_%26_Grund
- Haus & Grund Zentralverbandstage (Төв холбооны чуулган (их хурал)) <http://www.hausundgrund.de/zentralverbandstage.html>
- Mieterverein (Түрээслэгчдийн холбоо) <https://de.wikipedia.org/wiki/Mieterverein>
- Eigentümergeinschaft (Өмчлөгчдийн нийгэмлэг) <http://www.cec.de/eigentuemergemeinschaft.html>
- Daten und Fakten zur Immobilienwirtschaft (Имобилийн аж ахуйн тоо, баримтууд) <http://www.hausundgrund.de/daten-fakten-immobilienwirtschaft.html>
- Multi-family housing management act, https://elaw.klri.re.kr/kor_service/lawView.do?hseq=43294&lang=ENG
- Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилт, бусад орны туршлага. Судалгааны эмхэтгэл - XXIV боть. УБ., 2017 он. 105-129 дэх тал.
- Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 года N 51-ФЗ. Эх сурвалж: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019). http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/