

**СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН
ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН
ЭД ХӨРӨНГИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТ,
БУСАД ОРНЫ ТУРШЛАГА**

*Г.Алтан-Оч, Г.Билгээ, Ц.Болормаа
Ө.Мөнхтунгалаг, Т.Саулегул, Д.Халиун*

АГУУЛГА

УДИРТГАЛ

Нэг. Монгол Улсын Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилт

Хоёр. Гадаадын зарим орны сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, үйл ажиллагааны чиглэл, хяналт, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаарх хуулийн зохицуулалт

- 2.1.Бүгд Найрамдах Филиппин Улс
- 2.2.Бүгд Найрамдах Турк Улс
- 2.3.Оросын Холбооны Улс
- 2.4.Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс
- 2.5.Канад Улс

ХАВСРАЛТ

АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ

UIH.MN
СУДАЛГААНЫ САН

УДИРТГАЛ

“Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилт, бусад орны туршлага” сэдэвт судалгааны ажлыг гүйцэтгэв.

Судалгааны тайлангийн нэгдүгээр хэсэгт Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн явц, хуулийг хэрэгжүүлэхэд тулгарч буй хүндрэл, бэрхшээлийн талаар холбогдох төрийн болон төрийн бус байгууллагаас ирүүлсэн мэдээ, мэдээллийг нэгтгэн боловсруулсан бөгөөд 2015 оны IV улирлын байдлаар Монгол Улсын хэмжээнд үйл ажиллагаа явуулж буй СӨХ-ны статистик мэдээллийг хавсаргав.

Статистик мэдээллээс үзэхэд Улаанбаатар хотын хэмжээнд нийт 2368 байрыг хамарсан 881 СӨХ, орон нутгийн хэмжээнд 1009 байрыг хамарсан 141 СӨХ ажиллаж байна.

Судалгааны тайлангийн хоёрдугаар хэсэгт Филиппин, Турк, Орос, Герман, Канад Улсын сууц өмчлөгчдийн холбоо, тэдгээрийн эрх зүйн байдал, үйл ажиллагааны үндсэн чиглэл, санхүүжилт, болон нийтийн зориулалттай дундын өмчтэй холбоотой хуулийн зохицуулалт зэргийг харьцуулан судалсан болно.

Судалгаанаас үзэхэд Филиппин, Турк, Орос, Герман болон Канад Улсад СӨХ нь сууц өмчлөгчдийн хууль ёсны эрх ашгийг хамгаалах зорилго дор нэгдсэн, ашгийн бус олон нийтийн байгууллага байна.

Нэг. МОНГОЛ УЛСЫН СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТ

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтэд хяналт тавих ажлын хүрээнд 2015 онд Барилгын хөгжлийн төв, Монголын сууц өмчлөгчдийн холбоодын дээд зөвлөл /МСӨХДЗ/-ийн хамтарсан ажлын хэсэг Улаанбаатар хотын 3 дүүргийн Сууц өмчлөгчдийн холбоо /СӨХ/-дын үйл ажиллагаатай танилцан, үнэлэлт, дүгнэлт өгсөн байна. Энэ ажлын хүрээнд СӨХ-оос орон сууцны барилгын ашиглалт, үйлчилгээ, тохижилтыг сайжруулах, оршин суугчдад тав тухтай эрүүл орчинг бүрдүүлэх зорилгоор хэрэгжүүлж буй үйл ажиллагааг үнэлж, дүгнэлт, зөвлөмж гаргах, хэлэлцүүлэг зохион байгуулах зэрэг ажлуудыг хийжээ. СӨХ-дын үйл ажиллагаатай танилцах явц болон хэлэлцүүлгийн үеэр орон сууцны орчны газрын эзэмшилт, ашиглалт, цахилгаан шатны ашиглалт, засвар, туршилт, аюулгүй ажиллагаа, орон сууцны байрны ашиглалт, засвар, үйлчилгээ, СӨХ-дын удирдлага, зохион байгуулалт зэрэгт нийтлэг анхаарах асуудал, зарим зөрчил, дутагдал гарсныг судалгаанд тоймлон оруулсан бөгөөд зөрчил, дутагдлыг арилгуулах, СӨХ-дын үйл ажиллагааг сайжруулах асуудлаар Барилгын хөгжлийн төв зөвлөмж гаргасан байна.

Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газраас 2015 онд Нийслэлийн зарим дүүргийн СӨХ-дын үйл ажиллагаанд холбогдох хууль тогтоомжийн хүрээнд хяналт шалгалт хийж, орон сууцны хорооллын иргэдтэй уулзан санал, хүсэлтийг нь авах, мэдээлэл өгөх ажил зохион байгуулсан байна. Ингэхдээ иргэдээс ирүүлсэн өргөдөл, гомдлыг шалган шийдвэрлэх, хяналт шалгалтад хамрагдсан СӨХ-нд улсын байцаагчийн албан шаардлага хүргүүлэх, зөрчлийг арилгуулах арга хэмжээ авч ажилласан байна. Хяналт шалгалтаар илэрсэн зөрчил, дутагдлын шинж байдлаас харахад оршин суугчийн эрх, ашиг сонирхол зөрчигдөх байдал түгээмэл байсан байна. Зөрчил гарах болсон үндсэн шалтгааныг нийслэл, дүүргийн Засаг даргын Тамгын газраас СӨХ-ны үйл ажиллагаанд хяналт тавих чиг үүргээ хангалттай хэрэгжүүлдэггүй, түүнчлэн СӨХ-ны үйл ажиллагаанд холбогдох хууль, эрх зүйн орчин өнөөгийн нөхцөл байдалд төдийлөн нийцээгүй, хийдэлтэй байдгаас сууц өмчлөгчид эрхээ эдлэх, ашиг сонирхлоо хамгаалах боломж хязгаарлагдмал байдаг гэж дүгнэжээ.

СӨХ нь 1997 оноос байгуулагдаж эхэлсэн ба 2015 оны IV улирлын байдлаар 1.022 СӨХ үйл ажиллагаа явуулж байгаагаас нийслэлд 881, орон нутагт 141 байна. Нийслэлд үйл ажиллагаа явуулж байгаа СӨХ-дод нийт 153312 орон сууц бүхий 2368 байр хамрагддаг бол орон нутагт 42267 орон сууц бүхий 1009 байр хамрагддаг. /Дэлгэрэнгүй мэдээллийг Хавсралтаас үзнэ үү/

СӨХ нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилготой байна. 1999 онд сууц өмчлөгчид, СӨХ-ны эрх ашгийг хамгаалах, үйл ажиллагааг дэмжих, тэдний санхүүгийн үйл ажиллагааг хянах, СӨХ-ны ажилд үнэлэлт дүгнэлт өгөх чиг үүрэг бүхий МСӨХДЗ төрийн бус байгууллага байгуулагдсан.

Өмнө дурдсанаар Барилгын хөгжлийн төв, МСӨХДЗ-ийн хамтарсан ажлын хэсгээс нийслэлийн Баянгол, Баянзүрх, Сонгинохайрхан дүүрэг дэх сууц өмчлөгчдийн 10 холбооны үйл ажиллагаатай танилцаад гарсан санал, дүгнэлтээс үзэхэд СӨХ-ны үйл ажиллагаанд дараах нийтлэг анхаарах асуудал, зөрчил, дутагдал ажиглагдлаа. Үүнд:

а/ Орон сууцны орчны газрын эзэмшилт, ашиглалт:

- СӨХ-той газар ашиглах гэрээг байгуулахдаа орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг оруулалгүй зөвхөн барилгын суураар нь 1 жилийн хугацаатай гэрээ байгуулдаг;
- СӨХ-ны газар эзэмших гэрээг байшингийн суураар байгуулж байгаагаас барилгажилт, эзэмшлийн асуудлаар зөрчил үүсэх;
- орон сууцны хороолол, байруудын дунд байдаг хүүхдийн тоглоомын газар, ногоон байгууламжийн газарт барилга барихаар газар олголт хийгдэх, зөвшөөрөлгүй газар ухах зөрчлүүд гарах.

б/ Цахилгаан шатны ашиглалт, засвар, туршилт, аюулгүй ажиллагаа:

- Сангийн яам, Статистикийн төв газар /хуучин нэрээр/-ын 1971 оны 51/118 дугаар хамтарсан тушаалаар батлагдсан

“Барилгын паспорт”, Дэд бүтцийн сайд /хуучин нэрээр/-ын 2002 оны 185 дугаар тушаалаар батлагдсан “Хувийн хэрэг” зэрэг хүчингүй болсон эрх зүйн актыг зарим СӨХ дагаж мөрдсөн хэвээр байгаа;

- цахилгаан шатны паспорт, техникийн баримт бичиг болох тоног төхөөрөмжийн газардуулга, дохиолол, удирдлага, хүчний цахилгаан төхөөрөмж, гэрэлтүүлгийн ба хүчний цахилгааны утасны хөндийрүүлэгчийн эсэргүүцлийг хэмжсэн протокол, зураг төсөв, ашиглалтад хүлээн авсан туршилтын акт зэргийн иж бүрдэл, хөтлөлт дутуу, үрэгдүүлсэн;
- мэргэжлийн хяналтын байгууллагаас цахилгаан шатанд магадлал, туршилтыг цаг хугацаанд нь хийгдээгүй;
- мэргэжлийн хяналтын байгууллагаас “ашиглалтын шаардлага хангахгүй” гэсэн дүгнэлттэй 24 цахилгаан шат зөвхөн үзлэгт хамрагдсан орон сууцанд ашиглагдсаар байгаа;
- СӨХ-дод мөнгөн хуримтлал байдаггүйгээс цахилгаан шат эвдэх, гэмтэх, цахилгаан шат засвар, үйлчилгээг цаг хугацаанд нь гүйцэтгэж чаддаггүй;
- цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ хариуцсан мэргэжилтэй ажилтан дутмаг, сургалтад хамрагдах боломж хязгаарлагдмал.

в/ Орон сууцны байрны ашиглалт, засвар, үйлчилгээ:

- дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө буюу дээвэр, дээврийн хонгил, шатны хонгил, цахилгаан шат, орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой, халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний урсгал, их засварын хугацааг тогтоодоггүй, засварлах, сайжруулах оновчтой төлөвлөлт хийгддэггүй;
- улсын болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар орон сууцны барилгын дээврийг шинэчлэх ажлыг гүйцэтгэдэг боловч зураг төслийн шатанд дээврийн давхрыг хамтад нь шинэчлэхээр төлөвлөөгүйгээс цанталт үүсэх, уур чийг бий болох нөхцөл бий болж, дээврийн ажлын чанар, гүйцэтгэлд муугаар нөлөөлдөг;
- мөн дээрх ажлын зураг, төсөл чанаргүй хийгддэг, энэ ажилд хяналт тавих байгууллага, албан тушаалтан байгаа эсэх нь тодорхойгүй;
- орон сууцны шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид эвдрэл, гэмтэл гарах үед оршин суугч нь Хэрэглэгчдэд үйлчлэх төв буюу Улаанбаатар хотод хуучнаар “орон сууц, нийтийн аж ахуйн контор”-т болон орон сууцны цэвэр, бохир, дулаан, цахилгаан хангамжийн ашиглалт, үйлчилгээ хариуцсан байгууллага /контор/-д дуудлага өгөхөд хугацаа алдаж, чирэгдэл учирдаг, цаг хугацаа алдсанаас ус алдах, бохир халих гэх мэт доголдол гардаг;
- оршин суугчид сөх-ны төлбөрийг цаг хугацаанд өгдөггүй, өр авлага ихээр хуримтлагдаж байгаагаас орон сууцны байрны засвар, үйлчилгээнд төлөвлөгдсөн мөнгөн хөрөнгө бий

болохгүй, цаг хугацаандаа шаардлагатай засвар, үйлчилгээ хийгддэггүй;

- шинээр ашиглалтад орсон орон сууцны барилгад инженерийн шугам сүлжээ хариуцсан байгууллага нь СӨХ-ны үүргийг хамтад нь хариуцах, төлбөрийг хамтад нь авах асуудлыг сууц өмчлөгчтэй урьдчилан зөвшилцөөгүйгээс харилцан үл ойлголцол гардаг;
- зарим хувийн хэвшлийн орон сууцны цэвэр, бохир, дулаан, цахилгааны шугам сүлжээний ашиглалт, үйлчилгээ хариуцсан байгууллага оршин суугчдаас үндэслэлгүйгээр хэрэглээний халуун усны төлбөр авдаг;
- орон сууцны цэвэр, бохир, дулаан, цахилгааны шугам сүлжээний ашиглалт, үйлчилгээ хариуцсан байгууллага нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд учруулсан хохирол /цэвэр, бохир ус, халаалт, хэрэглээний халуун усны шугам, тоног төхөөрөмж хагарч гэмтэх зэрэг/-ыг арилгах талаар гэрээнд заасан үүргээ хангалтгүй биелүүлдэг;
- оршин суугчдад ус, дулаан, эрчим хүчний үйлчилгээний суурь хураамж, төлбөртэй холбогдсон мэдээллийг танилцуулдаггүйгээс суугчдын дунд үл ойлголцол үүсдэг;
- сууц өмчлөгчид орон сууцаа олон хүнд нэг зэрэг түрээслүүлэх тохиолдолд сууснаас байрны ашиглалт, эмх цэгц, дэг журам алдагддаг. Ялангуяа оюутнууд олон тоогоор түрээслэх үед хэрэг, зөрчил гарах нөхцөл бүрддэг.

г/ СӨХ-дын удирдлага, зохион байгуулалт:

- СӨХ-ны захирлаар барилга байгууламж, инженерийн шугам сүлжээний талаарх анхан шатны мэдлэггүй, мэргэжлийн бус хүнийг ажиллуулж байгаа нь СӨХ-ны үйл ажиллагаа доголдох, нийтлэг байдлаар СӨХ-ны ажил муу гэсэн ойлголтыг иргэдийн дунд бий болгодог;
- СӨХ-ны захирлууд нэгдмэл сонирхолтой хүнийг СӨХ-ны Удирдах болон Хяналтын зөвлөлд ажиллуулах нь төдийлөн оновчтой биш;
- СӨХ-ны жилийн орлого, зарлага, мөнгөн хуримтлалын төлөвлөгөөг боловсруулах, бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцүүлэх, батлуулах, тайланг гаргаж, танилцуулах ажилд сууц өмчлөгчдийн идэвх, оролцоо дутмаг байгаа зэрэг асуудал, зөрчил, дутагдал гарсан байна.

Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газраас 2015 онд Нийслэлийн зарим дүүргүүдийн СӨХ-дын үйл ажиллагаанд холбогдох хууль тогтоомжийн хүрээнд хяналт шалгалтын ажлыг хийж, Чингэлтэй, Баянгол, Баянзүрх, Хан-Уул дүүргийн орон сууцны хорооллын иргэдтэй уулзаж, санал, хүсэлтийг нь авч, мэдээлэл өгч ажилласан байна. Уг ажлын хүрээнд иргэдээс ирүүлсэн нийт 43 өргөдөл, гомдлыг шалган шийдвэрлэж, хяналт шалгалтад хамрагдсан сууц өмчлөгчдийн 15 холбоонд улсын байцаагчийн албан шаардлага хүргүүлж, зөрчлийг арилгуулах арга хэмжээ авсан байна.

Хяналт шалгалтаар СӨХ-ны үйл ажиллагаанд дараах зөрчил түгээмэл илэрсэн. Үүнд:

- МСӨХДЗ-өөс гишүүнчлэлийн татвар гэх нэрээр СӨХ-доос төлбөр авдаг, СӨХ-оод тус байгууллагаас хууль бусаар тогтоосон тарифыг баримтлан сууц өмчлөгчөөс төлбөр авдаг;
- СӨХ-г хууль бусаар “МСӨХДЗ” ТББ-д элсүүлсэн;
- СӨХ-ны төлбөрийг сууц өмчлөгчид өөрсдөө бус СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал, удирдах зөвлөл хууль зөрчиж тогтоодог;
- СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал өөрт олгогдсон эрхийг хэтрүүлэн холбоо болон сууц өмчлөгчдийн эрх ашигт нийцэхгүй шийдвэрийг гаргадаг, үйл ажиллагаа явуулдаг;
- СӨХ-ны гүйцэтгэх захиралд хяналт тавьж ажиллах эрх, үүрэг бүхий Хяналтын зөвлөл нь энэхүү чиг үүргээ хэрэгжүүлдэггүй;
- СӨХ-ны хурлыг хуралдуулдаггүй. Үүний шалтгаан нь нэг талаас СӨХ-ны удирдах зөвлөлийн дарга, гүйцэтгэх захирал хуралдуулах үүргээ биелүүлдэггүй, нөгөө талаас сууц өмчлөгчид хуралдаа оролцдоггүй;
- СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал, удирдах зөвлөл сууц өмчлөгчдөд үйл ажиллагаа, төсөв, түүний гүйцэтгэлийг тайлагнадаггүй;
- зарим СӨХ-г оршин суугчдын оролцоогүйгээр хууль тогтоомж зөрчиж байгуулсан;
- сууц өмчлөгчид СӨХ-ны хууль эрх зүйн мэдлэг дутмаг.

Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газраас хяналт шалгалтын мөрөөр дараах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлсэн байна. Үүнд:

1. Зөрчил гаргасан СӨХ-нд дараах үүрэг бүхий албан шаардлагыг хүргүүлж, зөрчлийг арилгуулсан:
 - хууль бусаар “МСӨХДЗ” ТББ-д элссэн СӨХ-дыг уг гишүүнчлэлээс татгалзаж, уг ТББ-тай холбогдох үйл ажиллагааг явуулахгүй байх;
 - сууц өмчлөгчдөөс “МСӨХДЗ” ТББ-ын гэх хууль бус татвар хураамжийг авахгүй байх;
 - хууль бусаар “МСӨХДЗ” ТББ-д төлсөн татварын төлбөрийг буцаан нэхэмжилж, хэрхэн зарцуулахыг сууц өмчлөгчдөөр шийдвэрлүүлэх;
 - СӨХ-ны төлбөрийг зөвхөн сууц өмчлөгчдийн шийдвэрээр тогтоож байх;
 - СӨХ-ны бүх гишүүдийн хурлыг зарлан хуралдуулж, сууц өмчлөгч нарт төсвийн тайлангаа тавих;
 - СӨХ-ны Хяналтын зөвлөлөөс гүйцэтгэх захирлын үйл ажиллагаанд хяналт тавьж ажиллах зэрэг болно.
2. Хууль бусаар бүртгэгдсэн СӨХ-ны бүртгэлийг хүчингүй болгуулахаар холбогдох дүүргийн Засаг даргын Тамгын газарт албан бичиг хүргүүлсэн.
3. Хууль бусаар үүсгэн байгуулагдсан СӨХ-г үйл ажиллагаа явуулахгүй байх, сууц өмчлөгчдөөс хууль бусаар хураан төвлөрүүлсэн төлбөр, хураамжийг буцаан олгох талаар улсын байцаагчийн албан шаардлага хүргүүлсэн байна.

Хоёр. ГАДААДЫН ЗАРИМ ОРНЫ СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЧИГЛЭЛ, ХЯНАЛТ, ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТАЛААРХ ХУУЛИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

Судалгааны энэ хэсэгт Филиппин, Турк, Орос, Герман, Канад зэрэг улс орны Иргэний хууль, Сууц өмчлөгчдийн тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжоос СӨХ-ны эрх зүйн байдал, тэдгээрийн үйл ажиллагааны үндсэн чиглэл, эрх үүрэг, сууц өмчлөгчийн эрх үүрэг болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай холбогдох заалтыг түүвэрлэн судалсан болно.

2.1.Бүгд Найрамдах Филиппин Улс

Филиппин улсын Сууц өмчлөгчдийн холбоо /СӨХ/ нь эрх зүйн байдлын хувьд ашгийн төлөө бус, сууц өмчлөгчдийн эрх ашгийг хамгаалах, тэдэнд үйлчлэх чиг үүрэгтэй төрийн бус байгууллага байна. Филиппин улсын сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүнтэй холбогдох аливаа харилцааг дараах хууль тогтоомжоор зохицуулж байна. Үүнд:

1. 2009 онд 14 дэх Конгрессээс баталсан “Сууц өмчлөгчид болон сууц өмчлөгчдийн холбооны тухай хууль” /*Magna Carta for Homeowners and Homeowners’ Associations Republic Act No. 9904*/;¹⁰⁹
2. 2011 онд Зөвлөлийн 877 дугаар шийдвэрээр баталсан “Сууц өмчлөгчид болон сууц өмчлөгчдийн холбооны тухай хуулийг хэрэгжүүлэх дүрэм, журам” /*Implementing rules and regulations of Republic Act no. 9904, otherwise known as the Magna Carta for Homeowners and Homeowners Associations*/;¹¹⁰
3. 1966 онд баталсан Хамтын эзэмшлийн тухай хууль /*The Condominium Act*/¹¹¹ зэрэг хууль тогтоомжоор зохицуулж байна.

Филиппин улсын СӨХ-ны эрх зүйн орчныг бүрдүүлж буй дээрх баримт бичгүүдээс Сууц өмчлөгчид болон сууц өмчлөгчдийн холбооны тухай хуулийг нарийвчлан судалж, судалгааны захиалгад холбогдох зохицуулалтыг түүвэрлэсэн болно.

Сууц өмчлөгчид болон сууц өмчлөгчдийн холбооны тухай хуулийн хоёрдугаар зүйлд зааснаар “Сууц өмчлөгчдийн холбоо гэдэг нь Үндсэн хуулийн зарчмыг хангахын тулд иргэд хууль ёсны, нийтлэг эрх ашгаа хамгаалахаар эвсэл, холбоо, нийгэмлэг байгуулах замаар эвлэлдэн нэгдсэн орон сууц эзэмшигчдийн эрх үүргийг таньж, үл хөдлөх хөрөнгө эзэмших, өмчлөх эрхээ хамгаалах ашгийн бус, олон нийтийн байгууллага юм. Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь иргэдэд үл хөдлөх хөрөнгө эзэмших, өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхэд нь орон нутгийн засаг захиргаанаас үзүүлэх үндсэн үйлчилгээнд хувь нэмэр оруулах, орон нутгийн болон үндэсний бодлого хөтөлбөр, дүрэм журмыг биелүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх бөгөөд эдгээр сууц өмчлөгчдийн холбооны ажилд нь төрөөс шаардлагатай дэмжлэг үзүүлнэ” гэж заажээ.

¹⁰⁹ http://www.lawphil.net/statutes/repacts/ra2010/ra_9904_2010.html

¹¹⁰ <http://www.foreclosurephilippines.com/ra-9904-implementing-rules-and-regulations-irr/>

¹¹¹ <http://communityassociations.net/philippine-condominium-act/>

СӨХ нь асуудлаа гишүүдийн хурлаар хэлэлцэн шийдвэрлэж, шийдвэрээ энгийн олонхын саналаар гаргах бөгөөд тус хуульд энгийн олонх гэдгийг холбооны нийт гишүүдийн 50 хувь дээр нэмэх нь 1 гэж ойлгоно.

Мөн хуулийн гуравдугаар зүйлд нэр томьёоны тайлбар, тодорхойлолтыг оруулсан бөгөөд тус нэр томьёоны тайлбараас “Холбоо”, “Зөвлөл”, “Сууц өмчлөгч”, “Нийтийн эзэмшлийн бүс”, “Суурингийн үндсэн үйлчилгээ болон тохижилт үйлчилгээ” зэрэг нэр томьёоны тайлбарыг авч үзэх нь судалгаанд ач холбогдолтой гэж үзэв.

Нэр томьёоны тайлбар

“Холбоо” гэх ойлголтод дараах холбоодыг ойлгоно. Үүнд:

- “Байшин болон газар ашиглалтыг зохицуулах зөвлөл” /БГАЗЗ/, “Орон сууц даатгал, баталгааны корпораци” /ОСДБК/, “Үнэт цаас, биржийн комисс”-т бүртгэгдсэн ашгийн төлөө бус сууц өмчлөгчдийн холбоо;
- хэд хэдэн баг, хороо дахь өмчлөгчид болон худалдан авагчид, эсхүл тухайн үл хөдлөх хөрөнгөд оршин суугчид хуулийн хүрээнд эвлэлдэн нэгдэж, зохион байгуулагдсан холбоо;
- шагналтан, узуфрукт эзэмшигч¹¹², хуульд заасан эзэмшигч, сууцыг хэсэгчлэн болон бүрэн түрээслэгч, төрийн халамжийн бодлогоор тухайн үл хөдлөх хөрөнгөд оршин суугчид, эдийн засгийн хэмнэлттэй сууц болон нүүлгэн шилжүүлэх төсөлд хамрагдсан оршин суугчид болон бусад хот суурины үл хөдлөх хөрөнгө эзэмшигчид хуулийн дагуу эвлэлдэн нэгдэж байгуулсан холбоо;
- ядуу болон орон гэргүй гэдэг нь хуулиар тодорхойлогдсон иргэдийг “Нийтийн орон сууцны хөтөлбөр”-т хамруулсны дагуу узуфрукт эзэмшигчээр итгэмжилсэн эсхүл үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрхээр шагнагдсан иргэд хуулийн дагуу нэгдэж байгуулсан холбоо;
- “Газар эзэмших тусламжийн хөтөлбөр” болон түүнтэй ижил төстэй Засгийн газрын үндэсний нийтийн орон сууцны тусламжийн хөтөлбөрт хамрагдсан иргэдийн нэгдэж зохион байгуулсан холбоог ойлгоно.

“Зөвлөл” гэдэгт холбооны хэргийг удирдан явуулах эрх бүхий захирлуудын зөвлөл эсхүл холбооны итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийг ойлгоно.

“Сууц өмчлөгч” гэж дараах этгээдийг ойлгоно. Үүнд:

- үл хөдлөх хөрөнгийн аль нэг хэсгийг болон үл хөдлөх хөрөнгийг бүхэлд нь эзэмшигч, өмчлөгч, худалдан авагч;
- шагналтан, узуфрукт эзэмшигч, хуульд заасан эзэмшигч, сууцыг хэсэгчлэн болон бүрэн түрээслэгч, төрийн халамжийн бодлогоор тухайн үл хөдлөх хөрөнгөд оршин суугчид, эдийн

¹¹² Узуфрукт эзэмшигч гэдэг нь бусдын эд хөрөнгийг хязгаартайгаар эзэмших, ашиглах эрх. Иргэний хуулийн 152 дугаар зүйлийг үзнэ үү.

засгийн хэмнэлттэй сууц болон нүүлгэн шилжүүлэх төсөлд хамрагдсан оршин суугчид;

- “Нийтийн орон сууцны хөтөлбөр болон газар эзэмших тусламжийн хөтөлбөр”, түүнтэй ижил төстэй бусад хөтөлбөрийн хүрээнд үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхээр шагнуулсан этгээд болон байнгын бус оршин суугчдыг сууц өмчлөгч гэнэ.

“Суурингийн үндсэн үйлчилгээ болон тохижилт үйлчилгээ” гэдэгт сууц өмчлөгчдийн эрх ашгийг хангахад чиглэгдсэн дараах үйлчилгээ, тохижилт үйлчилгээг ойлгоно. Үүнд:

- аюулгүй байдал, хамгаалалт;
- орчны болон гудамжны гэрэлтүүлэг;
- орчны болон гудамжны цэвэрлэгээ, засвар, тохижилт үйлчилгээ;
- хогийн цэг, хог хаягдлын тээвэрлэлт, устгал;
- ижил төстэй бусад үйлчилгээ, тохижилт үйлчилгээг ойлгоно.

“Нийтийн эзэмшлийн бүс” гэж Ерөнхийлөгчийн 1216 дугаар Зарлигаар баталсан нийтийн эзэмшлийн зам харгуй, цэцэрлэгт хүрээлэн, гудамж талбай, тоглоомын талбай, бусад нээлттэй орон зай болон холбооны эзэмшилд хамаарах зай талбай, тоног төхөөрөмж, тохижилт зэргийг ойлгоно гэж “Сууц өмчлөгчид болон сууц өмчлөгчдийн холбооны тухай хууль”-д заасан байна. Түүнчлэн, орон сууцны нийтийн эзэмшлийн бүс буюу нийтийн зориулалттай дундын өмчийн эд хөрөнгө, тэр дундаа дундын өмчийн газартай холбоотой аливаа харилцааг “Condominium act” буюу “Хамтын эзэмшлийн тухай хууль”-аар нарийвчлан зохицуулжээ.

Сууц өмчлөгч болон СӨХ-ны эрх үүрэг

Тус хуулийн хоёрдугаар бүлэгт сууц өмчлөгчийн эрх зүйн байдлыг хуульчлан тогтоосон байна. Хуульд зааснаар холбооны гишүүн сууц өмчлөгч нь дараах эрхтэй. Үүнд:

- нийтийн эзэмшлийн талбай, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглах болон нийтийн чанартай үйлчилгээ авах;
- ажлын цагаар холбооны үйл ажиллагаатай холбоотой аливаа бичиг баримт, жилийн тайлан, санхүүгийн тайлантай танилцах, хянах;
- холбооны дүрэмд заасны дагуу холбооны үйл ажиллагаанд биечлэн оролцох, сонгогдох;
- холбооны хурал, холбооны санал асуулга, сонгуульт албан тушаалд шударгаар сонгогдох;
- хууль болон түүнд нийцүүлэн гаргасан дүрэм, журамд заасан бусад эрх эдэлнэ.

Сууц өмчлөгч нь дараах үүрэг хүлээнэ. Үүнд:

- гишүүний хураамж, татвар болон үл хөдлөх хөрөнгийн татвар төлөх;
- холбооны хуралд оролцох, хурлаар хэлэлцсэн асуудлын талаар мэдээлэлтэй байх;
- холбооны үйл ажиллагаа болон хэрэгжүүлж буй төсөлд оролцох, дэмжлэг үзүүлэх үүрэгтэй.

Хуулийн гуравдугаар бүлэгт СӨХ-ны эрх, үүрэг, хариуцлага, зөвлөлийн эрх, үүрэг, хариуцлага болон санхүүжилт, захирал болон удирдлагыг томилох, чөлөөлөх зэрэг харилцааг зохицуулсан байна.

Хуулийн арваннэгдүгээр зүйлд зааснаар СӨХ нь дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ. Үүнд:

1. хууль тогтоомжид нийцүүлэн холбооны дүрэм, журам батлах, нэмэлт өөрчлөлт оруулах, шинэчлэн боловсруулах асуудлыг хэлэлцэн, гишүүдийн энгийн олонхоор батлах;
2. холбооны гишүүдийг төлөөлөн бусад байгууллагатай харилцах, гэрээ байгуулах;
3. нийтийн эзэмшлийн бүсийн ашиглалт, тохижилт үйлчилгээ, засвар түүнчлэн сууц өмчлөгчидтэй хийсэн гэрээний биелэлтийн төлөвлөгөөнд харшлаагүй бол нийтийн эзэмшлийн бүсийн өргөтгөл, шинэчлэлийн ажлыг зохион байгуулах;
4. суурины замын орц гарцыг замын хөдөлгөөний журам, аюулгүй байдлын журам, дотоодын аюулгүй байдал, орчны амгалан тайван байдлыг хангахад нийцүүлэх зорилгоор:
 - 4.1. олон нийтийн хэлэлцүүлэг зохион байгуулах;
 - 4.2. холбогдох хууль болон журамд нийцүүлэх;
 - 4.3. тухайн засаг захиргааны нэгжийн удирдлага болон холбогдох төрийн байгууллагуудаас шаардлагатай зөвшөөрөл авах;
 - 4.4. холбогдох талуудтай шаардлагатай гэрээ болон санамж бичгийг байгуулах, батлах.
5. сууц өмчлөгчдөд чанартай, бодит үнэ бүхий усны үйлчилгээ үзүүлэх, суурины ус сувгийн системийг удирдан зохион байгуулах;
6. суурины доторх авто зам, туслах зам, дугуйн зам, явган хүний замын ашиглалтад саад бололгүйгээр суурины нийтийн эзэмшлийн бүсийн зарим хэсгийг амралтын зорилгоор ашиглуулах, түрээслүүлэх зөвшөөрөл олгох;
7. холбооны гишүүдийн энгийн олонх зөвшөөрсний дагуу суурины замын хөдөлгөөн, онцгой нөхцөлд ашиглах нээлттэй талбай / онцгой байдал, түргэн, аюулгүй байдлыг хангах болон бусад тусламжийн үед ашиглах/, түүний орц гарцыг хаалгүйгээр, мөн суурины эмнэлэг, сургууль, хүнсний зах, хүнсний дэлгүүрийн өдөр тутмын үйл ажиллагаанд саад учруулалгүйгээр дэлгүүр, өрхийн үйлдвэрлэл болон түүнтэй ижил төстэй жижиг дунд үйлдвэрлэл эрхлэхийг зөвшөөрөх;
8. хуульд заасан бусад бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ.

2.2. Бүгд Найрамдах Турк Улс

Турк улсад сууц өмчлөгчид нь сууц өмчлөгчдийн холбоогоор дамжуулан хуульд заасан эрх, үүргээ хэрэгжүүлдэг. Сууц өмчлөгчдийн

холбоо нь сууц өмчлөгчийн өмчилж буй орон сууцны талбайн хэмжээнээс үл хамааран бүх өмчлөгчдөөс бүрдсэн байдаг. Тус улсын Сууц өмчлөгчдийн тухай хуулийн 5 дугаар бүлэгт үл хөдлөх эд хөрөнгийн удирдлагын зохион байгуулалтын талаар зохицуулсан.

Тус хуульд зааснаар үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой аливаа үйл ажиллагаа сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдлага дор зохион байгуулагдах ба зохион байгуулалтын хэлбэрийг сонгож, менежментийн төлөвлөгөөг баталдаг. Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүд дотроосоо, эсхүл гаднаас сонгосон нэг хүнийг СӨХ-ны удирдлагаар томилж, эсхүл 3 хүний бүрэлдэхүүнтэй төлөөлөн удирдах зөвлөлөөр дамжуулан холбооны удирдлагыг хэрэгжүүлнэ.

Менежментийн төлөвлөгөө нь удирдлагын зохион байгуулалт, үйл ажиллагаа, удирдлага болон хяналтын зөвлөлийнхний цалин хөлс зэрэг удирдлагатай холбоотой бүхий л харилцааг зохицуулна. Менежментийн төлөвлөгөө нь бүх сууц өмчлөгчдийн дагаж мөрдөх гэрээ хэлбэрээр хийгддэг. Энэхүү төлөвлөгөө нь орон сууцны удирдлагын баримтлах гол эрх зүйн зохицуулалт байх бөгөөд шүүхийн шийдвэрийн үндэслэл болдог анхдагч эх сурвалж юм. Менежментийн төлөвлөгөөгөөр зохицуулагдаагүй харилцаанаас үүдэн гарах маргааныг Сууц өмчлөгчдийн тухай хууль болон эрх зүйн бусад зохицуулалтын хүрээнд шийдвэрлэдэг. Менежментийн төлөвлөгөөнд нийт сууц өмчлөгчдийн 4/5-ийн саналаар өөрчлөлт оруулдаг байна.

Тус хуулиар сууц өмчлөгчдийн холбооны хурал, шийдвэр хүчин төгөлдөр болох, хуралдах хугацаа, санал өгөх, гарах шийдвэрүүд, шийдвэртэй холбогдуулан гомдол гаргах, СӨХ-ны удирдлагыг томилох, түүний эрх, үүргийн талаар нарийвчлан зохицуулсан бөгөөд удирдлагын үүргийг менежментийн төлөвлөгөөнд тусгах ба төлөвлөгөөнд харшлахааргүй бол хуульд заасан үүргийг хүлээдэг байна.

Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь холбооны нэг жилийн орлого, зарлагын хэмжээ, нэг сууц өмчлөгчид оногдох дундаж төлбөр, хураамжийн хэмжээг тусгасан бизнесийн төсөл боловсруулах ба хэрэв СӨХ нь энэхүү төслийг хийгээгүй бол удирдлага нь нэн тэргүүнд төсөл бэлтгэдэг.

Удирдлагад тавих хяналт: Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь удирдлагын үйл ажиллагаанд тогтмол хяналт тавих ба үндэслэл бүхий нөхцөл байдал илэрсэн тохиолдолд удирдлагыг аль ч үед солих боломжтой. Менежментийн төлөвлөгөөнд санхүүгийн хяналт шалгалт хийх хугацааг тогтоох ба хэрэв энэ хугацааг төлөвлөгөөнд тусгаагүй бол хуульд зааснаар 3 сар тутамд хяналт шалгалтыг хийнэ. Шаардлагатай тохиолдолд санхүүгийн хяналтыг хэдийд ч хийж болохоор хуульчилсан.

Сууц өмчлөгчид гишүүд дотроосоо сууц өмчлөлийн тоо болон өмчилж буй талбайн хэмжээний харьцаагаар санал хураалт явуулсны үндсэн дээр сонгосон аудитор эсвэл гурван хүний бүрэлдэхүүнтэй хяналтын зөвлөлөөр хяналт шалгалтыг хийлгэнэ. Хяналтын үр дүн, удирдлагын талаарх тайланг менежментийн төлөвлөгөөнд дурдсан хугацаанд, хэрэв хугацаа заагаагүй бол жил бүрийн 1 дүгээр сард багтаан

нийт гишүүдийн хуралд танилцуулна. Энэхүү тайланг олшруулж сууц өмчлөгч бүрт хүргүүлнэ.¹¹³

Эдийн засаг болон технологийн асар хурдацтай хөгжиж буй өнөө үед нийгмийн амьдралын хэв маяг ч өөрчлөгдөн хөгжиж байгаа ба сууц өмчлөгчдөд үзүүлэх үйлчилгээ ч үүний зэрэгцээгээр мэргэжлийн түвшинд байх шаардлага зайлшгүй урган гарч байна.

Тухайн хотхон, орон сууцны байрны газар зүйн байршил, хэрэгцээ шаардлага, үйл ажиллагаанд нь үндэслэж хийгдсэн эрсдлийн анализ болон архитектурын онцлог нь оршин суугчдын хэрэгцээг тодорхойлох үндсэн үзүүлэлтүүд болдог. Иймд орон сууц, хотхоны менежментийн удирдлагыг мэргэжлийн бус байгууллага, хувь хүнд даатгах нь өндөр эрсдлүүдийг дагуулдаг. Тийм ч учраас Турк Улсад сууц өмчлөгчдөд үзүүлэх үйлчилгээг чанарын өндөр түвшинд үзүүлэх зорилгоор СӨХ-ны удирдлагыг техник, менежмент, санхүү, хуулийн мэргэжлийн компаниудаар гүйцэтгүүлдэг байна.

Эдгээр үйлчилгээг үзүүлэхэд удирдлагын менежментийн хувьд дараах системээр ажилладаг. Үүнд:

- компанийн нэрээр удирдлагыг хэрэгжүүлэх систем: Энэ тохиолдолд бүх үйлчилгээг компаний нэрээр гүйцэтгэнэ. Бүх төрлийн зардлыг компани хариуцна;
- төлөөллийн журмаар удирдлагыг хэрэгжүүлэх систем: Энэ тохиолдолд бүх үйлчилгээг хотхон, орон сууцны нэрээр үзүүлэх ба хотхон, орон сууцыг төлөөлөх байдлаар аливаа харилцаанд оролцох бөгөөд төлөөлүүлэгчийн нэрээр хариуцлагыг хүлээнэ. Бүх төрлийн зардлыг хотхон, орон сууц хүлээнэ;
- хагас төлөөллийн журмаар удирдлагыг хэрэгжүүлэх систем: Энэ тохиолдолд компани нь үйлчилгээний нэг хэсгийг гэрээний үндсэн дээр өөрийн нэрээр үзүүлэх ба зарим үйлчилгээг хотхоныг төлөөлөх байдлаар үзүүлнэ. Хотхоны зарим үйлчилгээг гэрээгээр өөр бусад компаниар давхар гүйцэтгүүлэх боломжтой;
- түр удирдлагын систем: Хотхонд оршин суугчдыг байрлаж эхэлсэнээс эсвэл барилгын техникийн дүгнэлт гарсанаас хойш 1-2 жилийн хугацаатай гэрээгээр үйлчилгээ үзүүлэх систем юм.

Мэргэжлийн компаниас үзүүлэх үйлчилгээ

Хотхоны менежментийн удирдлагын үйлчилгээ:

- хотхоны оршин суугчдыг аливаа мэдээллээр хангах, хотхоны танилцуулгыг тараах;
- цахим хуудас нээх, удирдлагын ил тод байдлыг хангах;
- хотхоны менежментийн төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх, хэрэгжүүлэлтэнд нь хяналт тавих;
- хотхоны бизнес төлөвлөгөөг хийх, сууц өмчлөгчдөд мэдэгдэх;
- жилийн ээлжит болон ээлжит бус хурлыг зохион байгуулах;
- оршин суугчдаас сэтгэл ханамжийн судалгаа авах, дүгнэх;
- хотхонтой холбоотой бүхий л албан бичгийг хүлээн авах, явуулах, хадгалах;

¹¹³ Kat Mülkiyeti Kanunu

- жилийн эцсийн үйл ажиллагааны тайланг сууц өмчлөгчдийн хуралд тайлагнах зэрэг үйл ажиллагаануудаас бүрдэнэ.

Хууль, эрх зүйн удирдлагын үйлчилгээ:

- менежментийн болон Бизнесийн төлөвлөгөөг холбогдох хуульд заасан журмын дагуу боловсруулах;
- сууц өмчлөгчдийн хурал болон шийдвэр нь хуулийн хүрээнд явагдах нөхцөлийг бүрдүүлэх;
- үүрэг, хариуцлагаа биелүүлээгүй сууц өмчлөгч болон гуравдагч этгээдэд холбогдох асуудлыг шийдвэрлэх;
- нотариатаар дамжуулж мэдэгдэл явуулах;
- шийдвэрийн гүйцэтгэлийг хангуулах;
- шүүхэд нэхэмжлэл гаргах;
- компаниудтай хийх гэрээтэй холбоотой гарч болох маргаан, үл ойлголцлоос урьдчилан сэргийлэх;
- сервитутаас өмчлөлд шилжүүлэх үйл явцад эрх зүйн тусалцаа үзүүлэх зорилготой үйл ажиллагаа байна.

Төсвийн удирдлагын үйлчилгээ:

- менежментийн төлөвлөгөөнд дурдсан төлбөр хураамжийн төлөлтийг хянах;
- үйлчилгээний ажилтнуудын хөдөлмөрийн хөлс, даатгалын баримт бичгийн бүрдүүлэлтийг хийх;
- хотхоны орлого, зарлагыг тооцоолох;
- сарын төлбөр, хураамжуудын талаар мэдээллээр хангах;
- сууц өмчлөгчид болон хяналтын зөвлөлд 3 сар тутам үйл ажиллагааныхаа тайланг танилцуулах;
- жилийн эцсийн үйл ажиллагааны тайланг бүх гишүүдийн хуралд тайлагнах;
- санхүүгийн тайланг гаргах зэрэг үйл ажиллагаа орно.

Аюулгүй байдлын удирдлагын үйлчилгээ:

Хотхон, орон сууцны аюулгүй байдлын тухай хуулийн хүрээнд үйл ажиллагаагаа явуулна. Дотоод хэргийн сайдын тушаалаар хотхон, орон сууц нь хувийн хамгаалалттай байхаар тогтоосон тул хотхон, эсхүл орон сууцны байрны Сууц өмчлөгчдийн холбооны шийдвэрээр харьяалах засаг захиргааны байгууллагад хандан тусгай хамгаалалтын зөвшөөрөл авч, энэ чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг хувийн компанитай гэрээ байгуулан аюулгүй байдлаа хамгаалуулдаг. Аюулгүй байдлын удирдлагын хүрээнд:

- эрсдлийн анализ хийх;
- орох, гарахад шалгалт хийх;
- ажиглалт хийх;
- теле камераар хянах;
- өдөр, долоо хоног, сарын хяналтын ажиллагааг танилцуулах зэрэг үүргийг хүлээнэ.

Техник үйлчилгээ:

- гэрэлтүүлэг, галын болон хийн түлшний аваарын дохиоллын системийг хянах;

- төвлөрсөн халаалт ба халуун усны системийн хугацаат засвар хийх;
- цахилгаан шатны гэрээ болон өдөр тутмын засвар үйлчилгээг хариуцах;
- цахилгаан холбооны системийн засвар үйлчилгээг хийх;
- цахилгааны трансформатор, генераторын засвар үйлчилгээг хийх;
- цэвэршүүлэх систем, усны худаг, усан сангийн үйлчилгээ үзүүлэх;
- агааржуулах систем болон барилгын автоматжуулалтын системийн засвар үйлчилгээ хийх;
- гал унтраах хэрэгслийн хугацаат хяналт ба бүрэн бүтэн байдлыг хариуцах зэрэг үйлчилгээ орно.

Цэвэрлэгээний үйлчилгээ:

- орон сууцны байрны өдөр тутмын цэвэрлэгээ;
- дундын эзэмшлийн хэсгийн өдөр тутмын цэвэрлэгээ;
- авто зогсоолын цэвэрлэгээ;
- хог төвлөрүүлэх, асгах үйлчилгээ;
- ариутгах цэвэрлэгээ;
- шинээр ашиглалтанд орсон байрны ерөнхий болон нэг бүрчилсэн цэвэрлэгээ;
- гадны талын цонхны цэвэрлэгээ;
- хортон шавьжны устгал, ариутгал;
- усны танкийн цэвэрлэгээ;
- яндангийн цэвэрлэгээ зэрэг үйлчилгээ орно.
- Усан сангийн үйлчилгээ:
- ус шүүх системийн хяналт;
- шүүлтүүрийн насосны цэвэрлэгээ;
- усан сангийн ёроолын цэвэрлэгээ;
- цутгах хоолойн цэвэрлэгээ;
- усан сангийн усны химийн элементүүдийн харьцааг тооцох, тэнцвэржүүлэх үйлчилгээ орно.

Цэцэрлэгийн үйлчилгээ:

- тарих;
- арчлах;
- тайрах;
- услах;
- хортон шавьжнаас хамгаалах;
- бордоожуулах үйлчилгээ орно.

Түрээсийн үйлчилгээ:

- түрээсийн гэрээг хийх;
- түрээсийн төлбөр ба барьцааг дансанд байршуулах;
- ус, цахилгаан ба хийн түлшний төлбөр төлөлтийг хянах;
- хотхоны зарлагын төлбөр, хураамжийн төлөлтөнд хяналт тавих;
- яаралтай тохиолдолд түрээслэгчтэй холбогдох мэдээлэл цуглуулах;



- үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын баримт бичгийн бүрдүүлэлт хийх үйлчилгээ орно.

Орон сууцны үйлчилгээ:

Оршин суугчид өөрсдөө төлбөрөө төлсөний үндсэн дээр авч болох үйлчилгээнүүдийг хамруулна. Үүнд:

- цэвэрлэх үйлчилгээ;
- цахилгаан суурилуулах үйлчилгээ;
- будаг, шохойгоор будах үйлчилгээ;
- ариутгалын үйлчилгээ.

Даатгалын үйлчилгээ: Сууц өмчлөгчдийн хурлын шийдвэрээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн даатгалд хамруулна. Үүнд:

- гал;
- ус;
- терорист халдлага;
- гуравдагч этгээдийн хайхрамжгүй байдлын даатгалд хамрагдах боломжтой.

Нийтийн эзэмшлийн газрын үйлчилгээ:

- нийтийн эзэмшлийн газарт дагаж мөрдөх дүрэм, журмыг сахиулах;
- бялдаржуулах үйлчилгээний журам;
- биеийн тамирын талбайн журам;
- усан сангийн журам;
- ногоон байгууламжийн журам;
- хотхонд кафе ажиллуулах журмын хэрэгжилтийг хангуулна.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны хурал өмчлөгчдийн тоо болон талбайн хэмжээний талаас их хувийн өмчлөгчийн ирцтэйгээр хуралдах ба олонхын саналаар шийдвэр гаргана. Ирц бүрдээгүй улмаас хурал зохион байгуулах боломжгүй болсон тохиолдолд дараагийн хурлыг 15 хоногийн дотор хуралдуулна.

Ирц бүрдэлтэнд өмчлөгчдийн тоо болон өмчилж буй талбайн хэмжээг давхар харгалзана. Жишээ нь: 11 айлаас бүрддэг байрны СӨХ-ны хурлын ирц нь 6 хүн байх ба орон сууцны нийт талбайн хэмжээ 340м. кв бол 170м.кв-аас их хэмжээний талбай эзэмшдэг өмчлөгч хүрэлцэн ирсэн байх шаардлагатай.

СӨХ-ны хурлын шийдвэрийг сууц өмчлөгчид, тэдгээрийн өв залгамжлагчид болон ямар нэгэн байдлаар оршин суугчид, эзэмшигчид болон удирдлагууд, хяналтын зөвлөл биелүүлэх үүрэгтэй.

2.3.Оросын Холбооны Улс

Оросын Холбооны Улс /ОХУ/-д сууц өмчлөгчдийн холбоо, нийтийн зохиулалттай орон сууцны байшингийн дундын нөхөрлөлтэй холбоотой харилцааг Иргэний /1994 он/ хуулиар¹¹⁴ зохицуулж байна. ОХУ-ын

¹¹⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ). 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ. Эх сурвалж: www.consultant.ru/.

Иргэний хуульд 2014 онд Холбооны 99 дүгээр хуулиар¹¹⁵ нэмэлт, өөрчлөлт оруулснаар Орон сууц өмчлөгчдийн нөхөрлөл /Товарищество собственников жилья - ТСЖ/-ийг Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн нөхөрлөл /Товарищество собственников недвижимости - ТСН/ болгон хамрах хүрээ болон эрх зүйн байдлыг өргөжүүлсэн байна.

Эрх зүйн байдал

Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн нөхөрлөл /ҮХХӨН/ нь хуулийн дагуу бүх төрлийн үл хөдлөх хөрөнгө эзэмшигчдийг нэгтгэсэн **ашгийн бус** /Иргэний хуулийн 50.3.4/ зохион байгуулалтын шинэ хэлбэр юм. Тодруулбал, ҮХХӨН нь үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг хуульд заасан хязгаарын хүрээнд ашиглах болон хуульд заасан бусад зориулалтаар үүсгэн байгуулсан **сайн дурын нэгдэл** юм. /Иргэний хуулийн 123.12.1/

2014 оны 9 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс үл хөдлөх хөрөнгө эзэмшигчид ҮХХӨН-ийн хэлбэрээр байгуулах болсон /Иргэний хуулийн 123.12.1/ бөгөөд тухайн орон нутгийн Холбооны татварын албанд бүртгүүлнэ.

Харин дээрх өдрөөс өмнө байгуулагдсан Орон сууц өмчлөгчдийн нөхөрлөл нь шинэчилсэн бүртгэлд хамрагдаж, баримт бичигт өөрчлөлт оруулах шаардлагагүй. /Иргэний хуульд өөрчлөлт оруулах тухай Холбооны 99 дүгээр хуулийн 3.7/

Нөхөрлөлийн **дүрэм нь үндсэн баримт бичиг** бөгөөд дүрэмдээ хуульд заасан бусад мэдээллийг тусгасан байна. /Иргэний хуулийн 123.12.2/ Үүнд:

- нөхөрлөлийн оноосон нэр /ҮХХӨН-ийг багтаасан байх/;
- оршин байгаа газрын хаяг;
- зорилго;
- үйл ажиллагааны чиглэл;
- бүтэц бүрэлдэхүүн /үүнд нөхөрлөлийн өдөр тутмын удирдлага болон хяналт тавих бүтэц бүрэлдэхүүн/;
- тэдгээрийн бүрэн эрх;
- санал нэгтэй, эсхүл дийлэнх олонхын саналаар хэлэлцэн шийдвэрлэх асуудал зэрэг байна.

Дараах хөрөнгө эзэмшигчид нэгдэж ҮХХӨН-ийг байгуулна. Үүнд:

- орон сууцны нэг байр /үүнд олон оршин суугч бүхий байр багтана/;
- орон сууцны хэд хэдэн байр;
- амины орон сууц;
- зуслангийн байшин;
- цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн зориулалт бүхий талбай зэрэг байна.

¹¹⁵ Федеральный закон от 5 мая 2014 г. N 99-ФЗ "О от 5 мая 2014 г. N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации". Эх сурвалж: www.consultant.ru/.

ҮХХӨН нь гишүүдийн хүлээх үүргийг хариуцахгүй. ҮХХӨН-ийн гишүүд нь нөхөрлөлийн хүлээх үүргийг хариуцахгүй. /Иргэний хуулийн 123.12.3/

ҮХХӨН-ийг гишүүдийн шийдвэрээр хэрэглэгчдийн хоршоо болгон өөрчилж болно. /Иргэний хуулийн 123.12.4/

Эрх барих дээд байгууллага

ҮХХӨН-ийн эрх барих дээд байгууллага нь бүх гишүүдийн хурал байна. Эсхүл, их хурал, бага хурал, хуулийн дагуу дүрэмд заасан бусад хэлбэрийн төлөөллийн байгууллагатай байж болно. /Иргэний хуулийн 65.3.1/

ҮХХӨН-ийн эрх барих дээд байгууллага нь дараах онцгой эрхтэй байна. /Иргэний хуулийн 65.3.2/ Үүнд:

- корпорацийн үйл ажиллагааны тэргүүлэх чиглэл, үүсгэн байгуулах болон хоршооны эд хөрөнгийг захиран зарцуулах зарчмыг тодорхойлох;
- дүрэм батлах, нэмэлт өөрчлөлт оруулах;
- хуульд зааснаас бусад тохиолдолд гишүүнээр элсүүлэх, гишүүнээс хасах журам тогтоох;
- корпорацийн дүрмээр корпорацийн бусад байгууллагын бүрэн эрхэд хамруулаагүй бол корпорацийн бусад нэгж байгуулах, түүнийг татан буулгах;
- корпорацийн дүрмээр корпорацийн бусад байгууллагын бүрэн эрхэд хамруулаагүй бол жилийн тайлан, тэнцлийг батлах;
- аж ахуйн нэгжийн тухай хуульд аж ахуйн нэгжийн дүрмээр бусад байгууллагын бүрэн эрхэд хамруулаагүй бол хоршоо нь өөр хуулийн этгээд байгуулах, бусад хуулийн этгээдэд нэгдэх, салбар болон төлөөлөгчийн газар байгуулах асуудлаар шийдвэр гаргах;
- корпорацийг өөрчлөн байгуулах, татан буулгах, татан буулгах комисс байгуулах болон татан буулгах хаалтын баланс зэрэг асуудлаар шийдвэр гаргах;
- хяналтын комисс болон аудиторын байгууллага, эсхүл корпорацийн аудитор сонгох;
- хууль болон корпорацийн бусад актаар түүний бүрэн эрхэд бусад асуудал тусгаж болно;
- энэхүү хууль болон бусад хуульд заасан корпорацийн эрх барих дээд байгууллагын бүрэн эрхийг хуульд зааснаас бусад тохиолдолд бусад байгууллагад шилжүүлэхийг хориглоно.

ҮХХӨН-ийн удирдлагын онцлог нь ҮХХӨН-ийн эрх барих дээд байгууллагын онцгой эрхэд Иргэний хуулийн 65.3-р зүйлийн 2-т зааснаас гадна төлбөрийн хэмжээ болон гишүүнчлэлийн төлбөр хураамж тогтоох асуудал багтана. Мөн ҮХХӨН нь дарга, эсхүл тэргүүлэгч болон зөвлөл бүхий гүйцэтгэх байгууллагатай байна. ҮХХӨН-ийн эрх барих дээд байгууллагын шийдвэрээр гүйцэтгэх байгууллагыг эрх үүргээ ноцтой зөрчсөн, үйл ажиллагаагаа зохих хэмжээнд явуулах чадваргүй болон бусад үндэслэлээр татан буулгаж болно. /Иргэний хуулийн 123.14/

ҮХХӨН-ийн эд хөрөнгө

ҮХХӨН нь өөрийн хөрөнгийн өмчлөгч байна. Нийтийн орон сууц дахь дундын өмчлөлийн зүйл, мөн цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн ашгийн бус нөхөрлөлийн дундын эд хөрөнгө нь дундын өмчлөлийн үндсэн дээр тус нөхөрлөлийн гишүүдийн дундын өмч байна. Тус хөрөнгөд хамаарах эд зүйлс болон дундын хөрөнгийн өмчлөлийн хувь хэмжээг хуулиар тогтооно.

Нийтийн зориулалттай орон сууц дахь дундын өмчийн эд хөрөнгийн тус орон сууцад талбай эзэмшигчийн оногдох хувь, цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн зориулалт бүхий газар өмчлөгчдийн нөхөрлөлийн дундын өмчийн хувь – тус ашгийн бус нөхөрлөлийн гишүүдийн өмчлөлийн талбай, эсхүл газрын өмчлөлийн эрхтэй хувь тэнцүү байна. /Иргэний хуулийн 123.13/

2.4.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 хэлдэг.¹¹⁶

Сургууль, эрүүл мэндийн болон чөлөөт цагаа өнгөрүүлэх байгууламжийн ойролцоох байрлал нь үл хөдлөх хөрөнгийн үнэд эерэг нөлөө үзүүлдэг. Тухайн эдлэн газарт үргэлжлүүлэн нэмж барилгажуулах төлөвлөгөө байвал үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнэд мөн адил эерэг нөлөөтэй. Гэвч анх удаагаа барилгажих газар буюу барилгын талбар болгон ашиглахаар ажил эхлүүлсэн бол орон нутгийн захиргаанаас тавих зам гудамж, шугам хоолойн зурвас газрыг нийтийн өмчлөлийн эд хөрөнгийн зориулалтаар чөлөөлөх шаардлагатай.

Харин эсрэгээр үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлэмжийг бууруулдаг зүйл бол агаарын бохирдол, их хэмжээний дуу чимээ буюу хур хог юм. Жишээлбэл, өмнө нь шатахуун түгээгүүр байсан эдлэн газрын хөрс нь хорт бодисоор бохирдсон байдаг. Мөн байгалийн тусгай хамгаалалттай газрын гэрчилгээтэй бол үнэ цэнэ буурах талтай, учир нь тийм газар ихэвчлэн барилгажуулахыг хориглодог. Улс төрийн шийдвэрийн үр дагавраар үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлэмж буурах буюу өсөх боломжтой /жишээлбэл, онгоцны буудал юмуу хурдны зам барих/. Түүхийн дурсгалт газрын хамгаалалт болон түрээсийн харилцаа нь мөн үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнийг бууруулах талтай. Иймээс үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнийн өөрчлөлт нь тухайн эдлэн газрыг хэрхэн ашиглах талаар шийдвэр гаргахын өмнөх болон дараах ашиглалтын байдлаас хамаардаг.

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

¹¹⁶ Имобиль - Immobilie <https://de.wikipedia.org/wiki/Immobilie>

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

Германы нийт орон сууцны нөөцийн 80.7% нь хувийн өмчлөлд байдаг.¹¹⁷ Хувийн өмчлөгчдийн 33.3 сая орон сууцнаас 17.6 саяыг нь өөрсдөө ашигладаг бол 15.7 сая орон сууцыг түрээслүүлдэг. Бусад өмчлөгчид 7.9 сая орон сууц түрээслүүлдэг ажээ. Эндээс хувийн өмчлөгчид нийт түрээсийн орон сууцны 66% гаруй ногдож байгааг харж болно.

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 үл хөдлөх хөрөнгийн 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 нийт бохир үнэ цэнэ 2,334.9 тэрбум евротой тэнцэх бол үл хөдлөх хөрөнгийн 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 үл хөдлөх хөрөнгөд жилд 95 тэрбум гаруй еврогийн хөрөнгө оруулдаг. Тэгвэл энэ хэмжээ нь 2.2 сая ажилтан бүхий барилгын салбарын тэн хагастай тэнцүү юм. Үл хөдлөх хөрөнгийн 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 юм.¹¹⁸ 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.

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 хуралддаг.¹¹⁹

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

¹¹⁷ Иммобилийн аж ахуйн тоо, баримтууд - Daten und Fakten zur Immobilienwirtschaft <http://www.hausundgrund.de/daten-fakten-immobilien-wirtschaft.html>

¹¹⁸ Байшин ба газар-Haus & Grund https://de.wikipedia.org/wiki/Haus_%26_Grund

¹¹⁹ Төв холбооны чуулган (их хурал)-Haus & Grund Zentralverbandstage <http://www.hausundgrund.de/zentralverbandstage.html>

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 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 явуулдаг¹²⁰. 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 хэлнэ.¹²¹ Ийм нийгэмлэг нь олон айлын байшин¹²² 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 тусгай өмч хөрөнгө мөн гэдгийг тодорхойлж, түүний харилцааг зохицуулах хууль эрх зүйн орчин бүрэлдэн тогтсон юм.

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

Дээрх хууль нь ӨН-ийг байгуулах жишгийг зохицуулсан байдаг. Хэрэв орон сууцны өрөө нь тусгай өмч хөрөнгө мөн бол ӨН-ийг байгуулна. Тусгай өмч хөрөнгө¹²³ нь нийтийн орон сууцыг бүрэн өмч хөрөнгө¹²⁴ 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, ӨН-ийн даргыг/ сонгодог.

Мөн хуулинд нийтийн орон сууц өмчлөгчийн өв залгамжлах эрх болон байнга оршин суух эрх, ӨН-ийн дотоод маргаантай асуудлыг шийдвэрлэх журмыг заасан байдаг.

ӨН нь сууц өмчлөгчдийн хурлыг жилд дор хаяхад нэг удаа хуралдуулах шаардлагатай бөгөөд байрны дотоод журам, жилийн санхүүгийн тайлан болон барилга байгууламжийн өөрчлөлтийн талаар

¹²⁰ Түрээслэгчдийн холбоо-Mieterverein <https://de.wikipedia.org/wiki/Mieterverein>

¹²¹ Өмчлөгчдийн нийгэмлэг-Eigentümergemeinschaft <http://www.cec.de/eigentuemergemeinschaft.html>

¹²² Mehrfamilienhaus-германаар

¹²³ Sondereigentum-германаар

¹²⁴ Volleigentum-германаар

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.

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

2.5. Канад улс

Канад улсад Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо */Canadian Federation of Apartment Association/¹²⁵* нь сууц өмчлөгчдийн хууль ёсны ашиг сонирхлыг төлөөлдөг 11 холбоодтой ашгийн бус үндэсний байгууллага юм. Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо нь дараах мэргэжлийн гишүүн холбоодын бүрэлдэхүүнтэй үйл ажиллагаагаа явуулдаг. Үүнд:

1. Газар эзэмшигчдийн холбоо */Landlord/*;
2. Британы Цэцэрлэгт хүрээлэнтэй эздийн холбоо */Manufactured Home Park Owners Alliance of British/*;
3. Саскачеван газар түрээслүүлэгчдийн холбоо */Saskatchewan Landlord Association/*;
4. Өмчийн мэргэжлийн менежерүүдийн холбоо */Professional Property Managers' Association /of Manitoba/*;
5. Лондонгийн хөрөнгийн менежментийн холбоо */London Property Management Association/*;
6. Waterloo Бүсийн орон сууцны менежментийн холбоо */Waterloo Regional Apartment Management Association/*;
7. Хамилтоны орон сууц холбоо */Hamilton & District Apartment Association/*;
8. Онтариогийн Түрээсийн орон сууцны холбоо */Federation of Rental-Housing Providers of Ontario/*;
9. Торонтогийн орон сууцны холбоо */Greater Toronto Apartment Association/*;
10. Зүүн Онтариогийн газар эзэмшигчдийн байгууллага */Eastern Ontario Landlord Organization/*;
11. Нова Скотиагийн хөрөнгө оруулагч эздийн холбоо */Inyestment Property Owners Association of Nova Scotia/*.

¹²⁵ Canadian Federation of Apartment Association. <https://cfaa-fcapi.org/members.php>

Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо нь гишүүн холбоодын өмчлөх эрхээ эдлэхтэй холбоотойгоор хууль ёсны ашиг сонирхлыг төлөөлөх, холбооны улсын хэмжээнд хөтөлбөр, төслүүд хэрэгжүүлэх, гишүүн холбоодын үйл ажиллагааг уялдуулах, харилцан мэдээлэл солилцох, орон сууц түрээслүүлэгч болон түрээслэгчийн харилцаа, үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалт, барилга, орон сууцны тоног төхөөрөмж, эрчим хүч зэрэг өргөн хүрээтэй асуудлуудад сууц өмчлөгчдийн эрх ашгийг төлөөлдөг байна.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаа, бүтэц, чиг үүрэг, үйл ажиллагаанд хяналт тавих харилцааг зохицуулсан Орон сууцны тухай хууль /*Residential Tenancies Act, 2006*¹²⁶, Сууц өмчлөгчдийн эрхийг хангах тухай /*Bill 106, Protecting Condominium Owners Act, 2015*¹²⁷ хуулиар Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо нь Онтарио хотын хуулийн дагуу төрийн захиргааны төв байгууллагын шийдвэрээр үүсгэн байгуулагдсан ашгийн бус байгууллага юм.

Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо нь дараах асуудлыг гишүүн хороодын хурлаар хэлэлцэж шийдвэрлэнэ:

- холбооны дүрэм батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;
- холбооны төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэж батлах, бусад мэргэжлийн холбоодыг хэвийн ажиллагааг хангах зорилгоор сан байгуулах, зээл авах;
- холбооны сан болон зээлийн хөрөнгийн бүрдүүлэлт, ашиглалт, захиран зарцуулалтыг шийдвэрлэх;
- удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг сууц өмчлөгчдөөс сонгож, тайланг нь хэлэлцэх, тэдний үйл ажиллагаатай холбогдсон гомдлыг хянан шийдвэрлэх;
- холбоог өөрчлөн байгуулах, дүрэмд заасан бусад асуудал.

Сууц өмчлөгчдийн эрхийг хангах тухай хуулиар Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбооны үйл ажиллагаанд гишүүн холбоодын төрлөөс хамааран хяналт тавих чиг үүрэг нь Канадын Аудитын байгууллага байна. Канадын Аудитын байгууллагаас баталсан стандартын дагуу сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбооны санхүүгийн тайлан, үйл ажиллагааны тайлан, цэвэр хөрөнгийн өөрчлөлтийн тайлан, мөнгөн гүйлгээний тайланд энэ хууль болон салбарын бусад хууль тогтоомжид тогтоосон шаардлагад нийцүүлэн хяналт тавьж ажиллахаар хуульчилсан байна. Холбооны Улсын Ерөнхий аудитор Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайланг жил бүр санхүүгийн асуудал эрхэлсэн сайдад тайлагнана.

Сууц өмчлөгчийн нэгдсэн холбооны гишүүн мэргэжлийн холбоод нь орон сууцны нөхцөл, зориулалт, төрлөөс хамааран газар эзэмшигчдийн, түрээсийн, хөрөнгө оруулагчдын, цэцэрлэгт хүрээлэн эзэмшигчдийн гэх мэт дагнасан үйл ажиллагаа, үйлчилгээ явуулах эрхтэй байдгаараа бусад улсаас онцлогтой.

¹²⁶ Residential Tenancies Act, 2006. <https://www.ontario.ca/laws/statute/06r17>

¹²⁷ Bill 106, Protecting Condominium Owners Act. http://www.ontla.on.ca/web/bills/bills_detail.do?locale=en&BillID=3399

Хавсралт

**УЛААНБААТАРТ БҮРТГЭЛТЭЙ СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН
ХОЛБООДЫН СУДАЛГАА**

2015 оны IY улирлын байдлаар

№	Дүүрэг	Сууц өмчлөгчдийн холбоо	Хамрагдаж байгаа байр	Сууцны тоо
1	Сүхбаатар	162	308	17417
2	Чингэлтэй	77	182	8510
3	Баянгол	196	521	40879
4	Багахангай	2	15	554
5	Хан-Уул	128	399	21241
6	Сонгино хайрхан	64	195	19551
7	Баянзүрх	236	611	39917
8	Багануур	6	66	3136
9	Налайх хот	10	71	2107
	Нийт	881	2368	153312

**ОРОН НУТАГТ БҮРТГЭЛТЭЙ СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН
ХОЛБООДЫН СУДАЛГАА**

2015 оны IY улирлын байдлаар

№	Аймаг	Сууц өмчлөгчдийн холбоо	Хамрагдаж байгаа байр	Өрхийн тоо
1	Архангай	2	24	633
2	Баян-Өлгий	1	23	626
3	Баянхонгор	5	36	743
4	Булган	1	20	443
5	Говь-Алтай	9	26	479
6	Говьсүмбэр	3	32	1623
7	Дархан-Уул	31	194	10340
8	Дорнод	11	99	3921
9	Дорноговь	20	94	3149
10	Дундговь	1	6	108
11	Завхан	1	32	675
12	Орхон	28	133	10757
13	Өвөрхангай	4	25	837
14	Өмнөговь	1	14	300
15	Сүхбаатар	1	4	117
16	Сэлэнгэ	12	108	3217
17	Төв	1	29	928
18	Увс	1	21	640
19	Ховд	5	60	1752
20	Хэнтий	2	15	556
21	Хөвсгөл	1	14	423
	Нийт	141	1009	42267

АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ

Монгол Улс

- Сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагааг сайжруулах зөвлөмж, 2015 оны 7 дугаар сар, Барилгын хөгжлийн төв Орон сууц, нийтийн аж ахуйн хэлтэс.
- Улаанбаатарт бүртгэлтэй Сууц өмчлөгчдийн холбоодын судалгаа, 2015 он, Барилга, хот байгуулалтын яам, Нийтийн аж ахуйн бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газар.
- Орон нутагт бүртгэлтэй Сууц өмчлөгчдийн холбоодын судалгаа, 2015 он, Барилга, хот байгуулалтын яам, Нийтийн аж ахуйн бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газар.
- Сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллаганд хийсэн шалгалтын дүн, 2015 он, Шударга өрсөлдөөн хэрэглэгчдийн төлөө газар,
- <http://www.afccp.gov.mn/mn/s/17/444>

Бүгд Найрамдах Филиппин Улс

- Magna Carta for Homeowners and Homeowners' Associations Republic Act No. 9904. http://www.lawphil.net/statutes/repacts/ra2010/ra_9904_2010.html
- Implementing rules and regulations of Republic Act no. 9904, otherwise known as the Magna Carta for Homeowners and Homeowners Associations. <http://www.foreclosurephilippines.com/ra-9904-implementing-rules-and-regulations-irr/>
- The Condominium Act 1966. <http://communityassociations.net/philippine-condominium-act/>

Бүгд Найрамдах Турк Улс

- <http://www.apartmansakinleri.com/ilgili-meyzuat.asp>
- <http://www.katmalikleri.org.tr/fotogaleri.aspx>
- http://www.katmalikleri.org.tr/meyzuat.aspx?sss_id=16

Оросын Холбооны Улс

- Гражданский кодекс Российской Федерации /ГК РФ/. 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ. www.consultant.ru
- Федеральный закон от 5 мая 2014 г. N 99-ФЗ "О от 5 мая 2014 г. N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации". www.consultant.ru

Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс

- Имобилийн аж ахуйн тоо, баримтууд - Daten und Fakten zur Immobilienwirtschaft.
- <http://www.hausundgrund.de/daten-fakten-immobilienwirtschaft.html> Төв холбооны чуулган (их хурал)-Haus & Grund Zentralverbandstage
- <http://www.hausundgrund.de/zentralverbandstage.html>
- Өмчлөгчдийн нийгэмлэг-Eigentümergemeinschaft
- <http://www.cecuc.de/eigentuemergemeinschaft.html>

Канад улс

- Canadian Federation of Apartment Association. <https://cfaa-fcapi.org/members.php>
- Residential Tenancies Act, 2006. <https://www.ontario.ca/laws/statute/06r17>
- Bill 106, Protecting Condominium Owners Act. http://www.ontla.on.ca/web/bills/bills_detail.do?locale=en&BillID=3399