

НИЙТИЙН ОРОН СУУЦНЫ ОРЧНЫ ГАЗАР БА СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ЭРХ ЗҮЙН ХАРИЛЦАА: ГАДААДЫН ЗАРИМ ОРНЫ ТУРШЛАГА

(Харьцуулсан судалгаа)

Г.Алтан-Оч (Ph.D), С.Золжаргал,
О.Билгүүтэй, Г.Уянга

УДИРТГАЛ

Монгол Улсад тулгамдаад буй хот байгуулалтын асуудал, түүний дотроос нийтийн орон сууцны орчны газрын эрх зүйн харилцааны талаар “**Нийтийн орон сууцны орчны газар ба сууц өмчлөгчдийн эрх зүйн харилцаа: гадаадын зарим орны туршлага**” сэдэвт судалгааны ажлыг гүйцэтгэв. Монгол Улсын хувьд хот байгуулалт, түүнийг дагасан газар болон бусад өмчийн харилцааны тухайд маргаантай асуудлууд нэлээд үүсдэг. Үүнтэй холбоотойгоор нийтийн орон сууцны орчны газар гэдэгт яг юуг хамааруулж ойлгох вэ, оршин суугчдын зүгээс орчны газартайгаа эрх зүйн ямар харилцаанд ордог вэ гэсэн асуудлын хүрээнд бусад орнуудын туршлага, эрх зүйн орчныг харьцуулан судаллаа. Судалгаанд энэ чиглэлд сайн туршлага бүхий, эрх зүйн орчин ойролцоо орнууд болох ХБНГУ, ОХУ, БНСУ, ЯПОН зэрэг улсуудыг төлөөлөл болгон сонгож, орон сууц, сууц өмчлөл, орчны газартай холбоотой эрх зүйн зохицуулалтыг харьцуулан судлав.

СУДАЛГААНЫ ХУРААНГУЙ

Нийтийн орон сууцны орчны газар (common area)-ыг янз бүрээр тодорхойлсон байдаг ба ерөнхийд нь тухайн байгууламжийн нийтээр ашиглах хэсэг (цахилгаан шат, коридор, шат, тоглоомын талбай, усан сан, зогсоол, хогийн цэг г.м.)-ийг хэлдэг ба уг байгууламжийг эзэмшиж байгаа эзэн, хуулийн этгээд нь нийтийн орон сууцны орчны газарт хяналт тавих аюулгүй байдлыг хангах, засвар үйлчилгээ явуулах үүрэгтэй хэмээн тодорхойлсон байдаг⁵⁵⁸.

Монгол Улсын хувьд, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” хуулинд “**орчны газар**” гэж тухайн орон сууцны байшингийн суугчид, өмчлөгчдөд зориулагдсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий нийтийн эдэлбэрийн газар хэмээн заасан байдаг.

Монгол Улсын Газрын тухай хуулийн 6.4-т Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн суугчид, өмчлөгчдөд зориулагдсан ногоон зүлэг, мод, бут, сөөг, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний болон автомашины зам, машины зогсоол зэрэг барилгын нормын дагуу баригдсан байгууламжийг арчлан хамгаалах зориулалтаар орчны газрыг сууц өмчлөгчдийн холбоонд ашиглуулж болно хэмээн заасан байдаг.

Судалгаанд авагдсан орнуудын туршлагаас үзвэл:

ХБНГУ-ын хувьд нийтийн зориулалттай орон сууцанд оршин суугчдын харилцааг Орон сууцны өмч хөрөнгийн тухай (WEG) хуулиар зохицуулдаг аж. Орон сууц өмчлөгчид ба дундын эзэмшлийн холбоотой асуудлыг тухайн орон сууцны Сууц өмчлөгчдийн нийгэмлэг хариуцан хэрэгжүүлдэг. Орон сууцны өмчийн тухай

⁵⁵⁸ <https://www.lawinsider.com/dictionary/common-area>

хуулийн үзэл баримтлал ёсоор нийтийн орон сууцны эд хөрөнгийг бие даасан өмч хөрөнгө биш, харин **тусгай өмч хөрөнгө** гэж үздэг байна. Нийтийн орон сууцны орчны газарт хамаарах явган хүний гудамж, автомашины зам, цахилгаан эрчим хүч болон харилцаа холбооны шугам, ус болон хийн хоолойн зурвас газар нь нийтийн буюу төрийн болон орон нутгийн өмч хөрөнгө байдаг байна. Нийтийн орон сууцны орчны газарт хамаарах ногоон байгууламж, автомашины зогсоол, хог хаягдлын төхөөрөмж зэрэгтэй холбогдох харилцааг Сууц өмчлөгчдийн нийгэмлэгийн дотоод журмаар зохицуулдаг аж. Дотоод журмыг оршин суугчид бүгдээр зөвхөн санал нэгтэй тохиолдолд баталж, нэмэлт өөрчлөлт оруулдаг байна.

Солонгос Улсын хувьд нийтийн орон сууцтай холбоотой асуудлыг бие даасан орон сууцны тухай хууль⁵⁵⁹ болон, Олон өрх бүхий орон сууцны удирдлагын тухай хуулиар⁵⁶⁰ зохицуулдаг. Орон сууцны тухай хуулиндаа орчны газар, бусад байгууламжид тухайн барилгын аль хэсэг орохыг нарийн тодорхойлсон байдаг ба түүн дээр хийгдэх засвар үйлчилгээг оршин суугчдын зөвлөл эсвэл мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлдэг байна. Нийтийн орон сууцны орчны газарт өөрчлөлт оруулах барилга байгууламж барих шаардлагатай тохиолдолд оршин суугчдаас бичгээр санал авдаг ба үүнийг үндэслэн Дэд бүтэц, зам тээвэр, газрын яамнаас зөвшөөрөл авдаг байна.⁵⁶¹

ОХУ-ын хувьд сууц өмчлөгчдийн холбоо, нийтийн орон сууцны өмчлөл, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын нөхөрлөлтэй холбоотой харилцааг Иргэний хуулиар зохицуулж байна. Нийтийн орон сууцны дундын өмчлөл буюу орчны газрыг Иргэний хуулийн 123.3-р зүйлийн⁵⁶² дагуу сууц өмчлөгчид орон сууцны байранд нийтлэг шинж чанартай үл хөдлөх хөрөнгө эзэмшдэг. Сууц өмчлөгчид нь дундын өмчийг арчлах зорилгоор сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулдаг, төрийн эрх бүхий байгууллагууд дундын өмчийн засвар үйлчилгээнд хяналт тавьдаг бол орон нутгийн засаг захиргааны байгууллагууд менежментийн байгууллагыг сонгох нээлттэй тендерийг бэлтгэж, явуулдаг.

Япон улсын хувьд нийтийн орон сууцтай холбоотой асуудлыг орон сууцны тухай хуулийр нь зохицуулдаг. Тус хууль нь нийтийн орон сууцны газар болон дундын эзэмшлийн эд хөрөнгө, Хамтын эзэмшлийн менежментийн холбоо, түүний удирдлага хэрхэн ямар үүрэгтэй ажиллах тухай харилцааг зохицуулсан. Нийтийн орон сууцны газар нь орон сууц өмчлөгчдийн эзэмшилд байна. Мөн нийтийн байгууламж буюу хүүхдийн парк, хурлын байр, халуун усны газар гэх мэт байгууламжууд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөнд хамаарна. Сууц өмчлөгч, эзэмшигч нь Хамтын эзэмшлийн менежментийн холбоог байгуулж удирдлагаа томилон газар, дэд бүтэц, тээвэр, аялал жуулчлалын яамнаас зөвшөөрөл авсны дагуу дараах үйл ажиллагааг явуулна. Үүнд:

- нийтийн эзэмшлийн орон сууцны дундын өмчлөлийн засвар үйлчилгээ,
- нийт оршин суугчдын тав тухтай байдлыг хангах,
- холбооны удирдлагын бүтэц, зохион байгуулалт зэрэг багтана.

⁵⁵⁹ “Enforcement Decree of the Housing Act”

⁵⁶⁰ Multi-family housing management act

⁵⁶¹ Chapter v facility management and permission to engage in activities. Article 29 (long-term repair plan)

⁵⁶² www.consultant.ru/

Түлхүүр үг: Газар өмчлөл, Нийтийн орон сууц, Нийтийн орон сууцны орчны газар,

1. ХОЛБООНЫ БҮГД НАЙРАМДАХ ГЕРМАН УЛС (ХБНГУ)

Үл хөдлөх эд хөрөнгө (ҮХЭХ) гэж эрх зүйн болон аж ахуйн хэллэгээр эдлэн газар буюу байшин (барилга эсхүл орон сууц)-г хэлдэг⁵⁶³.

Анх удаа барилгажих газар буюу барилгын талбар болгон ашиглахаар газар шорооны ажил эхлүүлсэн бол нийтийн өмчлөлийн эд хөрөнгийн зориулалтаар орон нутгийн захиргаанаас шинээр барих гудамж зам, шугам хоолойн зурвас газрыг чөлөөлж өгөх шаардлагатай байна.

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

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

Германы нийт орон сууцны нөөцийн 80.6% нь хувийн өмчлөлд байдаг⁵⁶⁴. 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% гаруй ногдож байгааг харж болно.

Zensus-ийн 2011 оны судалгаанаас үзэхэд, орон сууцанд хамаарах өмч хөрөнгийн нийт үл хөдлөх эд хөрөнгөнд 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 нийтийн орон сууцанд ногдож байна. Үүнээс үзэхэд, Германы хүн амын олонх нь өөрийн өмчийн орон сууцанд амьдардаг байна.

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 юм⁵⁶⁵. 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.

⁵⁶³ Үл хөдлөх эд хөрөнгө-Immobilie <https://de.wikipedia.org/wiki/Immobilie>

⁵⁶⁴ ҮХЭХ-ийн аж ахуйн тоо, баримтууд-Daten und Fakten zur Immobilienwirtschaft <http://www.hausundgrund.de/daten-fakten-immobilienwirtschaft.html>

⁵⁶⁵ Байшин 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 хуралддаг⁵⁶⁶.

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 явуулдаг⁵⁶⁷. Түрээслэгчдийн холбоо нь Хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах нийгэмлэгтэй нягт хамтран ажилладаг.

ХБНГУ-д Сууц өмчлөгчдийн нийгэмлэг (манай Сууц өмчлөгчдийн холбоотой адил. Г.А.) гэж нийт орон сууц өмчлөгчдийг хэлнэ⁵⁶⁸. Ийм нийгэмлэгийг олон айлын байшин⁵⁶⁹ бүхий нийтийн орон сууцны үл хөдлөх эд хөрөнгө бүрт заавал байгуулдаг. Нийтийн орон сууц худалдан авсан хэн боловч бусад оршин суугчдын хамтаар нийгэмшиж амьдрах шаардлагатай болдог. Өмчлөгчдийн нийгэмлэгийг өөрөөр бас Сууц өмчлөгчдийн нийгэмлэг (СӨН) 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 баримтлал нь олон айлын байшин бүхий нийтийн орон сууцны эд хөрөнгө нь **бие даасан өмч хөрөнгө биш** гэдэгт оршино. Ийнхүү 1950-иад оны эхээр ХБНГУ-д нийтийн орон сууц бол ерөнхийдөө **тусгай өмч хөрөнгө**⁵⁷⁰ мөн гэдгийг тодорхойлж, түүний харилцааг зохицуулах хууль эрхзүйн орчин бүрэлдэн тогтсон аж. Энэ хооронд уг хуулинд олон удаа нэмэлт, өөрчлөлт орсон.

Барилга буюу нийтийн орон сууцны иж бүрэн байгууламж ашиглагдаж байгаа цагт ямагт түүний СӨН татан буугдахгүй. Иймд нийтийн орон сууц худалдан авсан сууц өмчлөгч нь өмчлөгчийн хувиар цөөнгүй үүрэг, хариуцлага хүлээдэг.

Дээрх хуулиар жишиг СӨН байгуулахыг зохицуулсан байдаг. Хэрэв нийтийн орон сууцны өрөө нь тусгай өмч хөрөнгө мөн бол СӨН-ийг байгуулна. Тусгай өмч хөрөнгөнүүдийг нийлүүлээд нийтийн орон сууцны бүрэн өмч хөрөнгө⁵⁷¹ гэж үздэг. Цаашилбал, уг хуулиар СӨН-ийн саналын эрх, сууц өмчлөгчдийн хурал (СӨХ), автомашины зогсоол зэргийг зохицуулдаг. Мөн орон сууцны өмч хөрөнгийн

⁵⁶⁶ Төв холбооны чуулган (их хурал)-Haus & Grund Zentralverbandstage <http://www.hausundgrund.de/zentralverbandstage.html>

⁵⁶⁷ Түрээслэгчдийн холбоо-Mieterverein <https://de.wikipedia.org/wiki/Mieterverein>

⁵⁶⁸ Өмчлөгчдийн нийгэмлэг-Eigentümergeinschaft <http://www.cecuc.de/eigentuemergeinschaft.html>

⁵⁶⁹ Mehrfamilienhaus-германаар

⁵⁷⁰ Sondereigentum-германаар

⁵⁷¹ Volleigentum-германаар

захиргааг тодорхойлсон байдаг. СӨН-ийн гишүүд захирагчийг (өөрөөр хэлбэл, СӨН-ийн даргыг) сонгодог аж.

Мөн хуулинд нийтийн орон сууц өмчлөгчийн өв залгамжлах эрх болон байнга оршин суух эрх, СӨН-ийн дотоод маргаантай асуудлыг шийдвэрлэх журмыг тусгасан байна.

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

СӨН-ийн дотоод журмыг бүх сууц өмчлөгч санал нэгдсэн тохиолдолд л зөвхөн өөрчилж болдог аж. Дотоод журамд гэрийн тэжээвэр амьтан, орчны газрын зохицуулалт болон автомашины зогсоолын журам зэргийг тусгадаг.

2. БҮГД НАЙРАМДАХ СОЛОНГОС УЛС (БНСУ)

Солонгос Улсын Дэд бүтэц, зам тээвэр, газрын яамнаас нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, орчны газрын зохицуулалт, үйлчилгээтэй холбогдох асуудлыг 2020 оны 6 сарын 9-нд шинэчлэн найруулсан *“Multi-family housing management act”* буюу Олон өрх бүхий орон сууцны удирдлагын тухай хуулиар зохицуулдаг. Энэхүү хуулийн зорилго нь нийтийн орон сууцны менежмент, орчны газартай холбоотой асуудлуудыг шийдэх ил тод, аюулгүй, үр ашигтай байлгах замаар орон сууцны стандарт нөхцөлийг сайжруулахад оршино.

“Multi-family housing management act” буюу Олон өрх бүхий орон сууцны удирдлагын тухай хууль

БНСУ-ын Орон сууцны тухай хуульд (*“Enforcement Decree of the Housing Act”*) зааснаар олон өрх бүхий орон сууцыг нэг барилгад өрх бүр бие даасан байдлаар оршин суудаг, тухайн барилгын бүх, эсвэл зарим хана, шат, танхим болон бусад байгууламжийг бүгдээр 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, интернэт, оршин суугчдын ухаалаг сүлжээний систем, усан хангамж, халаалт, агааржуулалт, агаар цэвэршүүлэх, гал түймрээс сэргийлэх, хог хаягдал, цахилгаан шат, шуудангийн хайрцаг, гэмт хэргээс урьдчилан сэргийлэхэд зориулсан камерын систем, хэрэгслүүдийг хамааруулахаар заасан байна.

Нийтийн орон сууцны орчны газар болон орон сууцтай холбоотой удирдлагын асуудлыг оршин суугчдын зөвлөл, эсвэл мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэхээр хуулинд заасан байдаг. Мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх бол БНСУ-ын Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтоосон журмын дагуу цахим тендер шалгаруулалтын үндсэн дээр гүйцэтгэгч байгууллагыг сонгодог байна. Орон сууцыг барьсан компани нийт оршин суугчдын талаас дээш хувь нүүн орсон тохиолдолд 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 тус асуудлыг өөрсдөө хариуцан гүйцэтгэх, эсвэл 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

Оршин суугчдын зөвлөл нь дор хаяж дөрвөн хүний бүрэлдэхүүнтэй байх ба зөвлөл нь зөвлөлийн тэргүүн, гүйцэтгэх захирал, аудитортой байна. Оршин суугчид зөвлөлийн гишүүдийг нээлттэйгээр дүрмийн дагуу сонгоно. Оршин суугчдын зөвлөлд насанд хүрээгүй, бусдын асрамжид байдаг этгээд, гэмт хэрэгт ял шийтгүүлснээс хойш 2 жил өнгөрөөгүй этгээд, эсвэл 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, эсвэл гишүүнд нэр дэвшигч, тэдгээрийн гэр бүл, төрөл садангийн хүнийг сонгохыг хориглоно. Оршин суугчид нь орон сууцны удирдлага, засвар арчилгааны үйл ажиллагаатай холбогдох зардлыг төлөх үүрэгтэй байдаг.

Орон сууцны удирдлагын тухай хуулийн 5 бүлэг Барилга байгууламжийн менежмент үйл ажиллагаа. Article 29 (Long-Term Repair Plan)

Нийтийн орон сууц барьж, нийлүүлж байгаа аж ахуйн нэгж (барилгын компани), эсвэл Орон сууцны тухай хуулийн 66 дугаар зүйлийн 1, 2-т заасны дагуу засварын ажил хийж байгаа байгууллага нийтийн эзэмшлийн талбайд засвар хийх урт хугацааны төлөвлөгөө боловсруулсан байх шаардлагатай.

Оршин суугчдын зөвлөл 3 жил тутамд орчны газрын засварын урт хугацааны төлөвлөгөөг шалгаж, хэрэгжилтэд хяналт тавих эрхтэй. Шаардлагатай тохиолдолд засвар үйлчилгээний төлөвлөгөөнд санал гаргаж, өөрчлөх боломжтой.

Том байгууламж барих, зам тавих зэрэг оршин суугчдад шаардлагатай нийтийн хэрэгцээний газарт засвар үйлчилгээ барилга байгууламж барих тохиолдолд зөвлөл оршин суугчдаас бичгээр зөвшөөрөл аван 3 жилийн төлөвлөгөөнөөс өмнө өөрчлөлт оруулах боломжтой. Засвар үйлчилгээ болон байгууламж барихаар бол хамрах хүрээ, хэрэгжих хугацаа, аргачлал зэрэг ажлын тайланг Дэд бүтэц, зам тээвэр, газрын яам уруу илгээн яамны зөвшөөрлөөр гүйцэтгэнэ. Урт хугацааны засварын төлөвлөгөөний дагуу удирдах байгууллага (Зөвлөл) орон сууцны байшингийн томоохон байгууламжийг солих, засварлахад шаардагдах урт хугацааны засварын зардлыг цуглуулж хуримтлуулна. Жишээ болгон Сөүл хотын ГусонСамиг (고성삼익아파트) Нийтийн орон сууцны удирдлагын төлбөрийг харуулав.

Тухайн байрны талбайн хэмжээ	38.36м2	59.68м2	84.92м2
Үйлчилгээний төлбөр (Цэвэрлэгээ, Харуул хамгаалалт, Ариутгал, Лифт) Сүлжээ,	40,199 Вон	60,952 Вон	86,730 Вон
Хэрэглээний төлбөр (Халаалт, Ус, Газ, Тог, Оршин суугчдын зөвлөлийн хураамж, Даатгал)	29,856 Вон	45,270 Вон	64,416 Вон

Засвар үйлчилгээ	13,823 Вон	20,959 Вон	29,823 Вон
Нийт төлбөр	83,878 Вон	127,181 Вон	180,969 Вон

Тухайн барилга нь 1998 онд ашиглалтад орсон хуучны байр тул үйлчилгээ засварын төлбөр харьцангуй хямд юм.

Нийтийн орон сууцны орчны (суурь болон орчин тойрны газар)-ыг нийтээр ашигладаг ба аливаа засвар үйлчилгээ, барилга байгууламж нэмж барих зэрэг үйл ажиллагааг оршин суугчдын зөвлөл оршин суугчдын саналыг бичгээр авсны үндсэн дээр Дэд бүтэц, зам тээвэр, газрын зөвшөөрлөөр гүйцэтгэдэг байна.

3. ОРОСЫН ХОЛБООНЫ УЛС (ОХУ)

ОХУ-д сууц өмчлөгчдийн холбоо, нийтийн зохицуулалттай орон сууцны байшингийн дундын нөхөрлөлтэй холбоотой харилцааг Иргэний /1994 он/ хуулиар зохицуулж байна. ОХУ-ын Иргэний хуульд 2014 онд Холбооны 99 дүгээр хуулиар 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

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 хөрөнгөнд 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/

Нийтийн Орон сууцны барилга дахь сууц өмчлөгчийн дундын өмчийн тухай⁵⁷²

1. Орон сууцны барилга дахь байрны өмчлөгч нь дундын эзэмшлийн эрхийн дагуу орон сууцны байранд нийтлэг шинж чанартай үл хөдлөх хөрөнгө эзэмшдэг /Иргэний хуулийн 123.13/⁵⁷³ Үүнд:
 - Тухайн орон сууцны сууц өмчлөгчдийн талбайнаас бусад талбайд орших орон сууц хоорондын шат, шат, цахилгаан шат, коридор, дээврийн өрөө, инженерийн харилцаа холбоо бүхий хонгил
 - Тухайн орон сууцны доторх хувь хүний өмчлөлд хамаарахгүй бусад байшингийн эздийн нийгэм, ахуйн хэрэгцээг хангах, түүний чөлөөт цаг, соёлын хөгжил, хүүхдийн бүтээлч сэтгэлгээ, биеийн

⁵⁷² Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ef-9450d47396aa2c9646eddb2126895406ce5b04/#dst101029

⁵⁷³ Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ). 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ. www.consultant.ru/.

- тамир, спорт, түүнтэй адилтгах арга хэмжээг зохион байгуулах зориулалттай газар;
- Тухайн орон сууцны гадна, эсвэл дотор талд байрлах дээвэр, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд чиглэсэн механик болон цахилгаан тоног төхөөрөмж
 - Тухайн орон сууцны тохижилт, тохижилтын элементүүд, засвар үйлчилгээ, ашиглалт, сайжруулалтад зориулагдсан, заасан газар дээр байрлах бусад объектууд дундын эзэмшилд хамаарна. Орон сууцны байшингийн газрын хил хязгаар, хэмжээг газрын тухай хууль тогтоомж, хот төлөвлөлтийн тухай хууль тогтоомжийн шаардлагын дагуу тогтоодог.
2. Тухайн Орон сууцны байшингийн байрны өмчлөгч энэ хууль болон иргэний хууль тогтоомжоор тогтоосон хязгаарт багтаан орон сууцны байшин дахь дундын өмч хөрөнгийг эзэмшиж, ашиглаж, захиран зарцуулах эрхтэй.
 3. Орон сууцны байшингийн дундын өмчийн хэмжээг багасгах нь зөвхөн энэ барилга доторх байрны бүх өмчлөгчдийн зөвшөөрлөөр сэргээн босгох замаар боломжтой юм.
 4. Иймд өмчлөгчдийн нэгдсэн хуралдаанаар батлагдсан орон сууцны өмчлөгчдийн шийдвэрээр орон сууц дахь дундын хөрөнгийг иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчөөгүй тохиолдолд бусад этгээдэд ашиглуулахаар шилжүүлж болно.

Нийтлэг өмчийн бүтцийг дараах байдлаар тодорхойлно:

1. Орон сууц доторх байрны өмчлөгчид (цаашид сууц өмчлөгч гэх)-дундын өмчийг арчлах зорилгоор
2. Төрийн эрх бүхий байгууллагууд-дундын өмчийн засвар үйлчилгээнд хяналт тавих зорилгоор
3. Орон нутгийн засаг захиргааны байгууллагууд-ОХУ-ын Орон сууцны тухай хуулийн 161 дүгээр зүйлийн 4-т заасны дагуу менежментийн байгууллагыг сонгох нээлттэй тендерийг бэлтгэх, явуулах зорилгоор.

ОХУ-ын Орон сууцны тухай хуулийн 36-р зүйлд заасны дагуу орон сууцны дундын өмч нь дараах зүйлүүдээс бүрдэнэ. Үүнд:

- Сандал
- Хүүхдийн тоглоомын талбай
- Орон сууц хоорондын шат, орцны шат, цахилгаан шат
- Коридор
- Дээврийн өрөө
- Инженерийн харилцаа холбоо бүхий хонгил
- Биеийн тамир, спорт, түүнтэй адилтгах арга хэмжээг зохион байгуулах зориулалттай газар
- Хог хаягдлын агуулах
- Ногоон байгууламж
- Ус зайлуулах хоолой
- Дулааны шугам
- Трансформаторын дэд станцууд

4. ЯПОН УЛС

Япон улсын хувьд Нийтийн орон сууцны газар, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, орчны зохицуулалт, үйлчилгээтэй холбоотой асуудлыг Нийтийн орон сууцны хууль (*Public Housing Law*⁵⁷⁴), Иргэний хууль (*Civil Law*⁵⁷⁵), Барилга эзэмшлийн тухай (*Act on Building Unit Ownership*⁵⁷⁶) хуулиудаар тус тус зохицуулдаг. Орон сууцны тухай хуулийн 13 дугаар зүйлд “Нийтийн зориулалттай орон сууц барих, нийтийн орон сууц худалдан авах бол тухайн байгууллагад газар эзэмших эрх үүснэ” гэж заасан байна⁵⁷⁷. Тус хуулийн 3 дугаар зүйлд нийтийн зориулалттай орон сууцны оршин суугчдад шаардлагатай хүүхдийн парк, халуун усны газар, хурлын байшинг нийтийн зориулалтын байгууламж гэж тодорхойлсон 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 хариуцах ба **Хамтын эзэмшлийн менежментийн холбоо** (*Management Association of Condominiums in Japan*)⁵⁷⁸-г байгуулна. Тус холбоо нь орон сууц эзэмшигчдийн өөрийн болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой үйл ажиллагааг удирдан зохион байгуулах байгууллага юм. Орон сууц худалдаж авсан бол заавал Хамтын эзэмшлийн менежментийн холбооны гишүүн болдог. Харин орон сууц эзэмших эрхээ бусдад шилжүүлэхээс өөр тохиолдолд холбооноос гарахыг хориглодог байна.

Мөн 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.

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 журамд тусгасан байдаг. Үүнд:

- Холбоонд харьяалагдах орон сууцны нийтийн эзэмшлийн талбайн хадгалалт хамгаалалт, засвар үйлчилгээ, цэвэрлэгээ ариутгал, хог хаягдлын дахин боловсруулалт;
- Холбооны эзэмшилд хамаарах өмч болон тэдгээрийн засвар үйлчилгээ;

⁵⁷⁴ https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=326AC1000000193

⁵⁷⁵ https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=129AC0000000089

⁵⁷⁶ http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail_main?re=&vm=2&id=2015

⁵⁷⁷ https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=326AC1000000193#79

⁵⁷⁸ http://www.i-interface.com/en/services/real_estate/tips/management_association.html#n04

- Урт хугацааны засварын төлөвлөгөө болон бэлтгэлд хамаарах асуудал;
- Барилгыг сэргээн засварлах талаар зөвшилцөлд хүрэхэд шаардагдах асуудлуудыг тодорхойлох;
- Борлуулагч үл хөдлөх хөрөнгийн компанийн гаргасан загварын зураг төсөл, техникийн тодорхойлолтыг зохицуулах;
- Сэргээн засварлалтын мэдээлэл, түүхийн зохицуулалт төлөвлөлт;
- Нийтийн эзэмшлийн талбайд хамаарах галын болон бусад амьдралын бус даатгалтай холбоотой асуудлууд;
- Нийтийн эзэмшлийн талбайд хамаарах галын болон бусад амьдралын бус даатгалтай холбоотой асуудлууд
- Газар болон нийтийн эзэмшлийн талбайд хийх өөрчлөлтүүд;
- Сэргээн засварлалтад зориулсан сангийн зохицуулалт;
- Засгийн газар болон бусад олон нийтийн байгууллага, хөршийн холбоодтой харилцах, хамтын ажиллагаа явуулах;
- Нийтийн ёс зүй, аюулгүй байдлыг хангах;
- Гамшгаас урьдчилан сэргийлэх;
- Нийтийн эзэмшлийн харилцаа холбооны тухай асуудлууд;
- Орон нутгийн нийгэмлэг иргэдэд чиглэсэн оршин суугчдын хамтарсан холбоо үүсгэн байгуулах;
- Менежментийн холбооны үйл ажиллагаа зогссон болон бусад тохиолдолд үлдэгдэл хөрөнгийг татан буулгах;
- 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 ба Холбооны ерөнхий хурлаар сонгогдсон зөвлөлийн гишүүдийг “Riji” гэх бөгөөд харин төлөөлөгчдийг “Rijicho” буюу удирдагчид гэнэ.

АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ

- Үл хөдлөх эд хөрөнгө-Immobilie <https://de.wikipedia.org/wiki/Immobilie>
- ҮХЭХ-ийн аж ахуйн талаарх тоо, баримтууд-Daten und Fakten <http://www.hausundgrund.de/daten-fakten-immobilienwirtschaft.html>
- “Байшин ба газар” ТББ-Haus & Grund https://de.wikipedia.org/wiki/Haus_%26_Grund
- Төв холбооны чуулган (их хурал)-Haus & Grund Zentralverbandstage <http://www.hausundgrund.de/zentralverbandstage.html>
- Түрээслэгчдийн холбоо-Mieterverein <https://de.wikipedia.org/wiki/Mieterverein>
- Сууц өмчлөгчдийн нийгэмлэг (СӨН)-Eigentümergeinschaft <http://www.cescu.de/eigentuemergeinschaft.html>
- Multi-family housing management act <https://www.law.go.kr/lsSc.do?section=&menuld=1&subMenuld=15&tabMenuld=81&eventGubun=060101&query=%EC%A3%BC%ED%83%9D+%EA%B4%80%EB%A6%AC%EB%B2%95#undefined>
- Multi-family housing management act <https://www.law.go.kr/lsSc.do?section=&menuld=1&subMenuld=15&tabMenuld=81&eventGubun=060101&query=%EC%A3%BC%ED%83%9D+%EA%B4%80%EB%A6%AC%EB%B2%95#undefined>
- Enforcement Decree of the Housing Act. Article 6 <https://www.law.go.kr/LSW/eng/engLsSc.do?menuld=2§ion=lawNm&query=housing+act&x=0&y=0#liBgcolor14>
- CHAPTER III Council of Occupants' Representatives and Management Rules. Article 14
- Chapter v facility management and permission to engage in activities. Article 29 (long- term repair plan)
- <http://www.k-apt.go.kr/apiinfo/goApiInfoSearch.do>
- <http://www.k-apt.go.kr/>
- <https://www.law.go.kr/lsSc.do?section=&menuld=1&subMenuld=15&tabMenuld=81&eventGubun=060101&query=%EC%A3%BC%ED%83%9D+%EA%B4%80%EB%A6%AC%EB%B2%95#undefined>
- Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаа, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаарх гадаадын зарим орны туршлага 2019 Г.Алтан-Оч (Ph D)
- Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ). 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ. www.consultant.ru/.
- Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации”.: www.consultant.ru/.
- Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ef9450d47396aa2c9646eddb2126895406ce5b04/#dst101029
- Определение состава общего имущества https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_62293/3d31045ceb2bec48a6d4b16629e2c420d000
- elaws.e-gov.go.jp