МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2003 оны 6 дугаар сарын 18-ны өдөр

Улаанбаатар хот

СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл.Хуулийн зорилт

1.1.Энэ хуулийн зорилт нь сууц өмчлөгчдийн холбооны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой харилцааг зохицуулахад оршино.

2 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль тогтоомж

2.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль тогтоомж нь Иргэний хууль, Барилгын тухай хууль, Орон сууцны тухай хууль, Орон сууц хувьчлах тухай хууль, энэ хууль болон тэдгээртэй нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ.

3 дугаар зүйл.Хуулийн үйлчлэх хүрээ 3.1.Энэ хууль нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших, ашиглах, сууц өмчлөгчдийн холбоо, нийтийн үйлчилгээ үзүүлэх мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой харилцаанд үйлчилнэ.

3.2.Орон сууцны байшинг дангаар өмчлөх харилцаанд энэ хууль үл хамаарна.

4 дүгээр зүйл.Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт 4.1.Энэ хуульд хэрэглэсэн дараахь нэр томъёог дор дурдсан утгаар ойлгоно:

4.1.1.“нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин” гэж Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 1 дэх заалтад заасан барилгыг;

4.1.2.“сууц өмчлөгч” гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь сууцыг захиран зарцуулах эрх бүхий этгээдийг;

4.1.3.“сууц өмчлөгчдийн холбоо” гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин /цаашид “орон сууцны байшин” гэх/-гийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд

хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий, хуулийн этгээдийн эрхгүй, заавал гишүүнчлэлтэй холбоог;

4.1.4.”сууц өмчлөгчид ногдох хэсэг” гэж орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, сууц өмчлөгчдийн холбоог санхүүжүүлэхэд тухайн сууц өмчлөгчийн оролцох хувь хэмжээг;

4.1.5.“дангаар өмчлөх сууцны сууцны бус зориулалттай хэсэг” гэж тухайн сууцны гал зуух, ариун цэврийн болон угаалгын өрөө, өрөө хоорондын хонгил, агуулахыг;

4.1.6.“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 газрыг.

5 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоо

5.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо /цаашид “холбоо” гэх/-ны эрх зүйн байдал нь Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйл болон энэ хуулиар тодорхойлогдоно.

5.2.Орон сууцны нэг байшинд нэг холбоо байх бөгөөд зэрэгцэн орших хэд хэдэн орон сууцны байшин дахь сууц өмчлөгчид нэгдэн нэг холбоо байгуулж болно.

5.3.Холбоог зохион байгуулах хурлыг сууц өмчлөгчдийн санаачилгаар хуралдуулна. Шаардлагатай тохиолдолд тухайн нутаг дэвсгэрт байгаа орон сууц хувьчлах товчоо болон тухайн шатны Засаг даргын санаачилгаар хуралдуулна.

5.4.Холбоог зохион байгуулах хурлын шийдвэрт хурлын тэргүүлэгчид гарын үсэг зурснаар түүнийг байгуулагдсанд тооцно.

5.5.Холбоо нь тогтоосон журмын дагуу үйлдсэн тэмдэг, хэвлэмэл хуудас хэрэглэх бөгөөд банкинд харилцах данстай байна.

5.6.Сууц өмчлөгч бүр бүх гишүүдийн хуралд өмчилж буй сууц бүрийн тоогоор саналын нэг эрхтэй оролцох бөгөөд тухайн орон сууцны байшингийн хэд хэдэн сууцыг нэгтгэн нэг сууц болгон өөрчилсөн сууц өмчлөгч нь нэгтгэсэн сууц бүрийн тоогоор саналын нэг эрхтэй байна.

5.7.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол холбоо нь гишүүдийн хүлээх үүргийг, гишүүд нь холбооны хүлээх үүргийг хариуцахгүй.

5.8.Холбоо нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх бөгөөд засвар, үйлчилгээ хийлгэх мэргэжлийн байгууллагаа чөлөөтэй сонгох эрхтэй.

6 дугаар зүйл.Холбооны дүрэм

6.1.Холбооны дүрэмд дараахь зүйлийг заавал тусгана:

6.1.1.холбооны оноосон нэр, оршин байгаа газрын хаяг;

6.1.2.холбооны зорилго, үйл ажиллагааны чиглэл;

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

6.1.4.холбоо болон сууц өмчлөгчдийн эрх, үүрэг;

6.1.5.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах журам;

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

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

6.1.8.холбоог өөрчлөн байгуулах журам.

6.2.Холбооны дүрмийг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэж батална.

7 дугаар зүйл.Холбооны эрх барих дээд байгууллага

7.1.Холбооны эрх барих дээд байгууллага нь бүх гишүүдийн хурал байна.

7.2.Дараахь асуудлыг зөвхөн бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэж шийдвэрлэнэ:

7.2.1.холбооны дүрэм батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;

7.2.2.холбооны төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэж батлах, орон сууцны хэвийн ажиллагааг хангах зорилгоор сан байгуулах, зээл авах;

7.2.3.холбооны сан болон зээлийн хөрөнгийн бүрдүүлэлт, ашиглалт, захиран зарцуулалтыг шийдвэрлэх;

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

7.2.5.холбоог өөрчлөн байгуулах;

7.2.6.холбоог төрийн бус байгууллагад элсүүлэх, гишүүнээс гаргах;

7.2.7.байшин болон орцны харуул хамгаалалтын асуудал;

7.2.8.дэвсгэр болон орчны газрын ашиглалт, арчлалт, хамгаалалтын асуудал;

/Энэ заалтыг 2005 оны 7 дугаар сарын 1-ний өдрийн хуулиар нэмсэн/

7.2.9.сууц өмчлөгч сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлтийг өөрчлөх зорилгоор орчны газарт барилга барих;

/Энэ заалтыг 2005 оны 7 дугаар сарын 1-ний өдрийн хуулиар нэмсэн/

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

/Энэ заалтыг 2005 оны 7 дугаар сарын 1-ний өдрийн хуулиар нэмсэн/

7.2.11.хууль, дүрэмд заасан бусад асуудал.

/Энэ заалтын дугаарыг 2005 оны 7 дугаар сарын 1-ний өдрийн хуулиар өөрчилсөн/

8 дугаар зүйл.Бүх гишүүдийн хурал

8.1.Бүх гишүүдийн хурал ээлжит болон ээлжит бус байна.

8.2.Дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол ээлжит хурлыг жилд нэгээс доошгүй удаа хуралдуулна.

8.3.Ээлжит бус хурлыг удирдах болон хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын шийдвэрээр буюу бүх гишүүдийн гуравны нэгээс доошгүй хувийн санаачилгаар хуралдуулна.

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

8.5.Бүх гишүүдийн хурлын товыг хурал хуралдуулахаас 14-өөс доошгүй хоногийн өмнө гишүүдэд зарлаж, хурлаас гарах шийдвэрийн төслийг бичгээр мэдэгдэнэ.

8.6.Хуралд хэлэлцэхээр товлоогүй асуудлыг зөвхөн хуралд оролцож байгаа гишүүдийн олонхийн саналаар хэлэлцэнэ.

8.7.Бүх гишүүдийн хурлыг удирдах зөвлөлийн дарга, түүний эзгүйд хуралд оролцогчдын олонхийн саналаар удирдах зөвлөлийн аль нэг гишүүн даргална.

8.8.Гишүүн өөрийн төлөөлөх этгээдийг бичгээр олгосон итгэмжлэлийн үндсэн дээр гишүүдийн хуралд оролцуулах, эсхүл хэлэлцэх асуудлын талаархи саналаа санал авах хуудсаар урьдчилан бичгээр өгч болох бөгөөд энэ тухайгаа бүх гишүүдийн хурал эхлэхээс өмнө хяналтын зөвлөлд мэдэгдсэнээр хуралд оролцсонд тооцно. Бичгээр урьдчилан санал өгсөн гишүүдийн тоо нь бүх гишүүдийн 20 хувиас хэтрэхгүй байна.

8.9.Төлөөлөх тухай итгэмжлэл болон урьдчилан өгсөн санал нь гагцхүү тухайн хуралд хүчинтэй бөгөөд бүх гишүүдийн хурал хойшилсон боловч тухайн хурлаар хэлэлцэхээр товлосон асуудал өөрчлөгдөөгүй тохиолдолд итгэмжлэл, урьдчилан өгсөн санал дараагийн хуралд хүчинтэй хэвээр байна.

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

9 дүгээр зүйл.Бүх гишүүдийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болох

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

9.2.Бүх гишүүдийн 50-иас дээш хувь оролцсоноор хурал хүчин төгөлдөр болно.

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

9.4.Энэ хуулийн 9.2, 9.3-т заасан хувьд хүрээгүй бол бүх гишүүдийн хурлыг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэж, дахин хуралдуулах хугацааг товлоно.

9.5.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг хуваарилах асуудлыг хуралд оролцож буй гишүүдийн гуравны хоёроос доошгүй хувийн саналаар шийдвэрлэнэ.

10 дугаар зүйл.Удирдах зөвлөл, түүний эрх, үүрэг

10.1.Удирдах зөвлөлийн бүрэлдэхүүнд тухайн орон сууцны байшинд байнга оршин суудаг, насанд хүрсэн хүнийг сонгох бөгөөд удирдах зөвлөл нь орон тооны бус байна.

10.2.Холбооны гишүүдийн тоо, орон сууцны байшингийн онцлогийг харгалзан давхар, орц, байшингийн оршин суугчдыг төлөөлөх удирдах зөвлөлийн гишүүдийн тоог бүх гишүүдийн хурлаас тогтооно.

10.3.Удирдах зөвлөлийн гишүүн төлөөлүүлэх сууц өмчлөгчдийн олонхийн саналаар сонгогдоно.

10.4.Удирдах зөвлөлийн даргыг зөвлөлийн гишүүдийн дотроос олонхийн саналаар сонгоно.

10.5.Удирдах зөвлөлийн дарга болон гүйцэтгэх захирлын түр эзгүйд тэдгээрийн үүрэг гүйцэтгэгчийг удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрээр томилно.

10.6.Удирдах зөвлөлийн хурал нь ээлжит, ээлжит бус байна.

10.7.Удирдах зөвлөлийн ээлжит хурлыг улиралд нэгээс доошгүй удаа хийх бөгөөд дүрэмд удирдах зөвлөлийн хуралдах тоог нэмэгдүүлэн зааж болно.

10.8.Удирдах зөвлөл дараахь эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

10.8.1.холбооны гүйцэтгэх захиралд нэр дэвших болзол, шалгуурыг тогтоох;

10.8.2.холбооны гүйцэтгэх захирлыг сонгох, чөлөөлөх;

10.8.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад түрээслүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах эсэхийг шийдвэрлэх;

10.8.4.холбооны сангийн болон бусад мөнгөн хөрөнгийг захиран зарцуулах талаархи захирлын эрх хэмжээг тогтоох;

10.8.5.гүйцэтгэх захирал, нягтлан бодогчийн цалинг тогтоох;

10.8.6.холбооны гүйцэтгэх захирлын тайлан, төлөвлөгөөг хэлэлцэх;

10.8.7.бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрийг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;

10.8.8.гүйцэтгэх захиралтай гэрээ байгуулах, гэрээний биелэлтийг дүгнэх;

10.8.9.бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэх асуудлыг хэлэлцэх.

10.9.Удирдах зөвлөлийн ээлжит бус хурлыг удирдах зөвлөлийн гишүүн, хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын санаачилгаар хуралдуулж болно.

10.10.Удирдах зөвлөлийн дарга дараахь эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

10.10.1.удирдах зөвлөлийн болон бүх гишүүдийн хурлыг зарлах, зохион байгуулах, даргалах;

10.10.2.удирдах зөвлөлийн үйл ажиллагааг зохион байгуулах;

10.10.3.гүйцэтгэх захирал холбооны нэрийн өмнөөс бусадтай байгуулж байгаа гэрээнд хяналт тавих;

10.10.4.бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын тэмдэглэлийг хөтлүүлэх, шийдвэрийн биелэлтэд хяналт тавих;

10.10.5.бүх гишүүдийн хуралд удирдах зөвлөлийн тайлан тавих;

10.10.6.удирдах зөвлөлийн гишүүн болон гүйцэтгэх захиралд үүрэг өгөх;

10.10.7.энэ хуулийн 12.6-д заасан асуудлаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргах;

10.10.8.бүх гишүүдийн хурлын болон хяналтын зөвлөлийн шийдвэрийн бүртгэл хөтлөх.

11 дүгээр зүйл.Хяналтын зөвлөл, түүний эрх үүрэг

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

11.2.Хяналтын зөвлөл сууц өмчлөгчдийн хяналтын үүргийг гүйцэтгэнэ.

11.3.Хяналтын зөвлөл дараахь эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

11.3.1.гүйцэтгэх захирлын үйл ажиллагаанд хяналт тавих;

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

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

11.3.4.эд хөрөнгийн үнэлгээ зөв эсэхийг шалгах;

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

11.3.6.холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчлийг арилгуулах талаар шүүх болон холбогдох бусад байгууллагад хандах;

11.3.7.бүх гишүүдийн хуралд үйл ажиллагааныхаа талаар тайлагнах;

11.3.8.дүрэмд заасан бусад эрх, үүрэг.

11.4.Хяналтын зөвлөлийн гишүүн шалгасан баримт бичиг, тайлан, тэнцлийн нууцыг хадгалах үүрэгтэй.

11.5.Хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн олонхи нь оролцсоноор хяналтын зөвлөлийн хурал хүчин төгөлдөр болно.

11.6.Хуралд оролцогчдын олонхийн саналаар хяналтын зөвлөлийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болно.

11.7.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглан шамшигдуулсан, үрэгдүүлсэн, бусад хэлбэрээр хохирол учруулсан гэж хяналтын зөвлөл үзвэл хохирлыг арилгахыг шаардах, эсхүл эрх бүхий байгууллагад хандаж шийдвэрлүүлнэ.

12 дугаар зүйл.Гүйцэтгэх захирал, түүний эрх үүрэг

12.1.Бүх гишүүдийн хурлын чөлөөт цагт холбооны өдөр тутмын үйл ажиллагааг холбооны дүрэмд заасан эрх хэмжээ, удирдах зөвлөлтэй байгуулсан гэрээний хүрээнд гүйцэтгэх захирал эрхэлнэ.

12.2.Гүйцэтгэх захирлаар удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүний төрөл, садангийн бус хүнийг сонгоно.

12.3.Дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол гүйцэтгэх захирлаар холбооны гишүүн бус хүнийг сонгож болно.

12.4.Гүйцэтгэх захирал дараахь эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

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

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

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

12.4.4.энэ хууль болон Иргэний хуулийн 148.2-т заасан үүргээ биелүүлээгүйгээс бусдад учруулсан хохирлыг барагдуулахыг сууц өмчлөгчдөөс шаардах, уг шаардлагыг сайн дураар биелүүлээгүй бол Иргэний хуулийн 149.2-т заасны дагуу холбооны нэрийн өмнөөс шүүхэд нэхэмжлэл гаргах;

12.4.5.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах талаарх гэрээг холбооны нэрийн өмнөөс байгуулах;

12.4.6.холбооны нэрийн өмнөөс буюу 2-оос доошгүй сууц өмчлөгчийн хүсэлтээр эрх бүхий байгууллагад асуудал тавьж шийдвэрлүүлэх;

12.4.7.сууц өмчлөгчдийн болон орон сууцны байшингийн бүртгэлийн хувийн хэргийг шаардлагын хэмжээнд байнга хөтөлж, баяжилт хийх;

12.4.8.холбооны нэрийн өмнөөс орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг ашиглах тухай хүсэлтийг Газрын тухай хуулийн 44^1 дүгээр зүйлд заасны дагуу зохих шатны Засаг даргад гаргах, газар ашиглах гэрээ байгуулах;

/Энэ заалтад 2005 оны 7 дугаар сарын 1-ний өдрийн хуулиар өөрчлөлт орсон/

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

12.4.10.хууль, дүрэмд заасан бусад эрх, үүрэг.

12.5.Гүйцэтгэх захирал жилд 2-оос доошгүй удаа удирдах зөвлөлийн хуралд ажлаа тайлагнана.

12.6.Гүйцэтгэх захирал холбооны эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах талаархи бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлаас тогтоосон эрхээ хэтрүүлэх буюу урвуулан ашиглах зэрэг үйл ажиллагаанаас холбоонд хохирол учруулсан бол уг хохирлыг өөрийн хувийн өмчийн эд хөрөнгөөр барагдуулна.

13 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг

13.1.Сууц өмчлөгч нь дараахь эрхтэй:

13.1.1.Иргэний хуулийн 148.1, 149 дүгээр зүйлд заасан эрх;

13.1.2.холбоо болон бусад сууц өмчлөгчдөөс зөвшөөрөл авахгүйгээр дангаар өмчлөх сууцаа захиран зарцуулах;

13.1.3.хурлын тогтоол, тэмдэглэлтэй танилцах, үнэн зөв эсэхийг хянах;

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

13.1.5.хуульд заасан бусад эрх.

13.2.Сууц өмчлөгч нь дараахь үүрэгтэй:

13.2.1.Иргэний хуулийн 148.2 болон энэ хууль, холбооны дүрмийг сахин биелүүлэх;

13.2.2.бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрийг биелүүлэх;

13.2.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйл болон энэ хуулийн 16 дугаар зүйлд заасны дагуу оролцох;

13.2.4.өөрийн сууцны доторхи засвар, үйлчилгээний бүх зардлыг хариуцахаас гадна мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээний хөлсийг төлөх;

13.2.5.гэр бүлийн гишүүд, түүнчлэн өөрийнх нь сууцыг эзэмшиж байгаа этгээд бусдын сууцанд болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр арилгах;

13.2.6.сууцаа бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулж байгаа бол эзэмшигч, ашиглагчийн гүйцэтгээгүй үүргийг гүйцэтгэх;

13.2.7.сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр өөрчлөхгүй байх;

13.2.8.сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ холбоонд мэдэгдэх;

13.2.9.хуульд заасан бусад үүрэг.

13.3.Сууц худалдан авагч нь сууцыг өөрийн өмчлөлдөө шилжүүлэхээс өмнө уг сууцтай холбоотой биелэгдээгүй үүрэг байгаа эсэхийг худалдагч болон холбогдох байгууллагуудаас магадлах үүрэгтэй бөгөөд уг үүргийг биелүүлээгүйгээс үүсэх үр дагаврыг өөрөө бүрэн хариуцна.

14 дүгээр зүйл.Орон сууцны бүртгэл

14.1.Орон сууцны бүртгэл нь тухайн орон сууцны байшин дахь сууц, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэлээс бүрдэнэ.

14.2.Орон сууцны бүртгэлд дараахь зүйлийг тусгана:

14.2.1.орон сууцны байшингийн иж бүрэн зураг, төсөл;

14.2.2.сууц бүрийн дугаар, нийт талбайн хэмжээ, өрөөний тоо, сууц өмчлөгчдийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, регистрийн дугаар, өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол түүний нэр, улсын бүртгэлийн дугаар;

14.2.3.тухайн орон сууцны байшин дахь сууцны бус зориулалттай хэсгийг өмчлөгчийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, регистрийн дугаар, өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол түүний нэр, улсын бүртгэлийн дугаар, түүний өмчилж байгаа хэсгийн талбайн хэмжээ;

14.2.4.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл, дэвсгэр болон орчны газрын хэмжээ;

14.2.5.хууль, дүрэмд заасан бусад зүйл.

15 дугаар зүйл.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, дэвсгэр болон орчны газар

15.1.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараахь эд хөрөнгө хамаарна:

15.1.1.орон сууцны байшингийн гадна хана, даацын хана, багана, доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил, цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, сууц хоорондын талбай, түүний тагт,

сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж, орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой, орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, цахилгааны оролтын самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээшхи бохир усны шугам сүлжээнүүд, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө;

15.1.2.холбооны сангийн хөрөнгө.

15.2.Холбооны сангийн хөрөнгө нь дараахь эх үүсвэрээс бүрдэнэ:

15.2.1.сангийн хөрөнгийн чөлөөт үлдэгдлийг банкинд хадгалуулсны хүү;

15.2.2.холбооны санд оруулсан хандив, тусламж;

15.2.3.холбооны аж ахуйн үйл ажиллагаанаас олсон орлого;

15.2.4.засвар үйлчилгээнд зориулан төвлөрүүлэн хуримтлуулсан мөнгөн хөрөнгө;

15.2.5.зээлийн хөрөнгө;

15.2.6.бусад эх үүсвэр.

15.3.Холбооны сангийн хөрөнгийг дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээний болон бусад нийтлэг зардлаас өөр зүйлд зарцуулахыг хориглоно.

15.4.Сууц өмчлөгчид нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчилнө.

15.5.Холбооны дүрэмд заасан бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг гэрээний үндсэн дээр тодорхой нэг этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлж болно.

15.6.Сууц өмчлөгчид нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх, орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг эзэмших, ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэхдээ инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээ эрхэлж буй мэргэжлийн байгууллагад саад учруулахыг хориглоно.

15.7.Орон сууцны байшингийн орчны газрыг хязгаартай ашиглах эрхийг Иргэний хуулийн 151 дүгээр зүйлд зааснаар хэрэгжүүлэх бөгөөд хязгаартай ашиглах газар /сервитут/-ын хэмжээг Барилгын тухай хуулийн 8 дугаар зүйл болон барилгын норм, стандартад зааснаар тогтооно.

15.8.Энэ хуулийн 18.1.4-т заасны дагуу орчны газрыг холбоо гэрээний үндсэн дээр ашиглана.

16 дугаар зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлыг хуваарилах

16.1.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлыг хуваарилахдаа Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийг мөрдлөг болгоно.

16.2.Орон сууцны байшингийн нэг буюу хэд хэдэн сууцанд хамаарах дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө /инженерийн шугам сүлжээ, салхижуулалтын хоолой, давхрын хаалга болон бусад тоног

төхөөрөмж гэх мэт/-ийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг тухайн эд хөрөнгийг ашиглаж байгаа сууц өмчлөгчид хувааж төлнө.

16.3.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориулан сууц өмчлөгчдийн холбоонд төрөөс төсвийн зээл олгож болох бөгөөд төсвийн зээл олгох журмыг Засгийн газар батална.

16.4.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг дараахь тохиолдолд дор дурдсан сууц өмчлөгчдөөр бусад сууц өмчлөгчдөөс илүү өндөр хэмжээгээр төлүүлж болох бөгөөд ийнхүү төлөх хэмжээг бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно:

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

16.4.2.сууц, сууцны бус зориулалттай хэсэгт хууль тогтоомжид нийцүүлэн үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа бол.

16.5. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардал хуваарилах асуудлыг бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэнэ.

16.6.Орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат зэрэгт их засвар хийх үед их хэмжээний хөрөнгө шаардагдах бол барилгын хяналтын байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс нэг удаа санхүүжүүлж болно.

17 дугаар зүйл.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх

17.1.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага дараахь бүрэн эрхтэй:

17.1.1.сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээ авах, биелэлтэд хяналт тавих;

17.1.2.орон сууцны байшингийн зориулалт, төлөвлөлт, инженерийн шугам сүлжээ, үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөхөд тавих шаардлагыг тогтоох;

17.1.3.холбооны үйл ажиллагааг дэмжих;

17.1.4.холбооны үлгэрчилсэн дүрмийг батлах.

18 дугаар зүйл.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргын бүрэн эрх

18.1.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга дараахь бүрэн эрхтэй:

18.1.1.холбоог зохион байгуулах хурлын шийдвэрийг үндэслэн сум, дүүргийн Засаг даргын тамгын газар холбоог бүртгэх;

18.1.2.холбогдох хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээ авах, биелэлтэд хяналт тавих;

18.1.3.холбооны үйл ажиллагааг дэмжих;

18.1.4.холбоонд тухайн орон сууцны байшингийн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэн дэвсгэр болон орчны газрыг газрын тухай хууль тогтоомжид заасны дагуу тодорхой болзолтойгоор гэрээний дагуу ашиглуулах;

18.1.5.хэд хэдэн холбоонд хамаарч буй орчны газрын тохижилт, үйлчилгээг хамтран хариуцах талаархи холбооны эрх, үүрэг, хариуцлагыг гэрээнд нарийвчлан тусгаж, хэрэгжүүлэхэд нь дэмжлэг үзүүлэх, хяналт тавих;

18.1.6.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засварт орон нутгийн төсвөөс зээл олгох, хөрөнгө оруулалт хийх хэмжээг тогтоох;

18.1.7.холбооны гишүүдийн хүсэлтээр болон шаардлагатай бол санаачлагаараа холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, дүгнэлт гаргуулах.

19 дүгээр зүйл.Мэргэжлийн байгууллагын эрх, үүрэг

19.1.Мэргэжлийн байгууллага дараахь эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

19.1.1.орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд гэрээний дагуу засвар үйлчилгээ хийсэн тохиолдолд зардлыг холбооноос тухай бүр төлүүлэх;

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

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

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

/Энэ хэсгийг 2011 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдрийн хуулиар нэмсэн/

20 дугаар зүйл.Холбоог татан буулгах

20.1.Холбоо нь дараахь үндэслэлээр татан буугдана:

20.1.1.тухайн орон сууцны байшингийн бүх сууц нэг этгээдийн өмчлөлд шилжсэн;

20.1.2.Иргэний хуулийн 144 дүгээр зүйлд заасан үндэслэл бий болсон.

20.2.Холбоог энэ хуулийн 20.1-д зааснаас өөр үндэслэлээр татан буулгахыг хориглоно.

21 дүгээр зүйл.Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага

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

/Энэ зүйлийг 2015 оны 12 дугаар сарын 4-ний өдрийн хуулиар өөрчлөн найруулсан/

МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ДАРГА С.ТӨМӨР-ОЧИР