

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2022 оны ... дүгээр

сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар хот

ОРОН СУУЦНЫ АШИГЛАЛТЫН ТУХАЙ

/Шинэчилсэн найруулга/

НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

1 дүгээр зүйл.Хуулийн зорилт

1.1.Энэ хуулийн зорилт нь орон сууцны ашиглалтыг сайжруулах оновчтой тогтолцоог бүрдүүлэх, орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон харилцааг зохицуулах замаар иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг хангахад оршино.

2 дугаар зүйл.Орон сууцны ашиглалтын тухай хууль тогтоомж

2.1.Орон сууцны ашиглалтын тухай хууль тогтоомж нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, энэ хууль, Иргэний хууль, Эрүүл ахуйн тухай хууль, Барилгын тухай хууль, Газрын тухай хууль, Хот байгуулалтын тухай хууль, Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль, Орон сууц хувьчлах тухай хууль, Эрчим хүчний тухай хууль, Харилцаа, холбооны тухай болон тэдгээртэй нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ.

2.2.Монгол Улсын олон улсын гэрээнд энэ хуульд зааснаас өөрөөр заасан бол олон улсын гэрээний заалтыг дагаж мөрдөнө.

3 дугаар зүйл.Хуулийн үйлчлэх хүрээ

3.1.Энэ хуулиар орон сууц, орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээ, арчлалт болон сууц өмчлөгч, сууц өмчлөгчдийн холбоо, хангагч, мэргэжлийн байгууллагатай холбоотой харилцаанд үйлчилнэ.

3.2.Энэ хууль орон сууцыг ашиглалтад оруулснаас буулгах хүртэлх харилцааг зохицуулна.

3.3.Барилгын тухай, Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай, Эрчим хүчний тухай хуульд заасан тусгай зөвшөөрөлтэй, Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуулийн 15.16.2-т заасан тусгай зөвшөөрөлтэй хуулийн этгээдийн үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг тус тусын хуулиар зохицуулна.

4 дүгээр зүйл.Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт

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

4.1.1."орон сууц" гэж нийтийн зориулалттай орон сууц болон бие даасан орон сууцны хотхоныг;

4.1.2."нийтийн зориулалттай орон сууц" гэж бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь сууцны зориулалттай барилгыг;

4.1.3.“бие даасан орон сууцны хотхон” гэж хоёр буюу түүнээс дээш өрх суурьшин амьдрах зориулалттай, төвлөрсөн болон бие даасан эх үүсвэр, шугам сүлжээнд холбогдсон орон сууцны цогцолборыг;

4.1.4.“сууц” гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны нэг өрх суурьшин амьдрах зориулалттай, нэг буюу хэд хэдэн өрөө бүхий хэсэг, гэрийг;

4.1.5.“орчны газар” гэж тухайн орон сууцны оршин суугчдад зориулагдсан ногоон байгууламж, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, гарц, автозам, автомашины ил зогсоол, хог хаягдлыг түр хадгалах цэг, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий газрыг;

4.1.6.“орон сууц өмчлөгч” гэж орон сууцыг өмчлөх эрх бүхий иргэн, хуулийн этгээдийг;

4.1.7.“сууц өмчлөгч” гэж сууцыг өмчлөх эрх бүхий иргэн, хуулийн этгээдийг;

4.1.8.“хангагч” гэж Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 3.1.14, Эрчим хүчний тухай хуулийн 12.1.6, 12.1.7, 12.1.8, Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуулийн 15.16.2-т заасан тусгай зөвшөөрөл бүхий хуулийн этгээдийг;

4.1.9.“мэргэжлийн байгууллага” гэж тухайн ажил үйлчилгээг эрхлэх тусгай зөвшөөрөл бүхий хуулийн этгээдийг;

4.1.10.“хэрэглэгч” гэж тухайн сууцны өмчлөгч буюу түүнийг итгэмжлэн төлөөлж буй Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 3.1.13, Эрчим хүчний тухай хуулийн 3.1.19, Харилцаа, холбооны тухай хуулийн 3.1.6-д заасан иргэн, хуулийн этгээдийг;

4.1.11.“сууц өмчлөгчдийн холбоо” гэж орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг хариуцах зорилго бүхий, хуулийн этгээдийн эрхгүй, гишүүнчлэлтэй холбоог;

4.1.12.“орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ” гэж сууц өмчлөгчийн болон орон сууцанд үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалтаар өмчилж буй хэсэг хүртэлх дундын өмчлөлийн цахилгаан, дулаан, цэвэр, бохир усны шугам сүлжээ, хуваарилах байгууламж, дэд станцаас орон сууц хүртэлх шугам сүлжээ, цахилгааны ерөнхий самбар, давхар дундын холболтын хайрцаг, ус, дулаан хуваарилах төв, шингэрүүлсэн шатдаг хий дамжуулах хоолой, Харилцаа холбооны тухай хуулийн 3.1.2-т заасныг болон тэдгээрийн тоног төхөөрөмжийг;

4.1.13.“техникийн өрөө” гэж орон сууцны инженерийн шугам сүлжээний зангилаа, тоног төхөөрөмж, өргөх байгууламжид зориулсан өрөөг;

4.1.14.“их засвар” гэж орон сууцны нүүр тал /фасад/ болон дээврийн засвар (дулаалга солих ажлыг оролцуулан), дундын өмчлөлийн дотор хана, шал, таазны иж бүрэн засвар, ашиглалтын хугацаа дууссан орон сууцны инженерийн шугам сүлжээг шинэчлэх зорилгоор хийгдсэн засварын ажлыг.

5 дугаар зүйл.Төрөөс орон сууцны ашиглалтын талаар баримтлах зарчим

5.1.Төрөөс орон сууцны ашиглалтын талаар дараах зарчмыг баримтална:

5.1.1.эрүүл ахуй, аюулгүй байдал, стандартын шаардлагыг хангасан орон сууцанд амьдрах иргэдийн эрхийг баталгаажуулах;

5.1.2.байгаль орчинд ээлтэй, эрчим хүчний хэмнэлттэй, ногоон орон сууцыг дэмжих;

Тайлбар: “ногоон орон сууц” гэж хүний эрүүл мэнд, хүрээлэн байгаа орчинд сөрөг нөлөөгүй материал ашигласан, дулааны алдагдал хамгийн бага байх хийцтэй, агаарт ялгаруулах хаягдал бага халаалтын шийдэлтэй, эрчим хүч, нөөцийн хэмнэлтийн хувьд үр ашигтай, хур тунадасны усыг хуримтлуулж ашиглах, хаягдал бохир усаа цэвэрлэж зайлуулах технологи бүхий, тав тухтай орчныг бүрдүүлсэн орон сууцны барилгыг ойлгоно.

5.1.3.орон сууцны ашиглалтыг сайжруулах оновчтой тогтолцоог бүрдүүлэх;

5.1.4.хувийн хэвшлийн оролцоог нэмэгдүүлэх, төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийг хөгжүүлэх.

ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ

ОРОН СУУЦНЫ АШИГЛАЛТЫН ТАЛААРХ ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГУУДЫН БҮРЭН ЭРХ

6 дугаар зүйл.Улсын Их Хурлын бүрэн эрх

6.1.Улсын Их Хурал орон сууцны ашиглалтын талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

6.1.1.орон сууцны ашиглалтын талаар төрөөс баримтлах бодлого тодорхойлох;

6.1.2.гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр орон сууцыг сайжруулахад төрөөс олгох хөрөнгийн хэмжээг тогтоох, хөрөнгө оруулагчтай гэрээ байгуулах эрх олгох;

6.1.3.хууль тогтоомжид заасан бусад.

7 дугаар зүйл.Засгийн газрын бүрэн эрх

7.1.Засгийн газар орон сууцны ашиглалтын талаар дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

7.1.1.орон сууцны ашиглалтын талаар баримтлах дунд хугацааны бодлогын хүрээнд орон сууцны ашиглалт, орон сууцны инженерийн шугам сүлжээг сайжруулах төсөл, хөтөлбөрийг батлах;

7.1.2.орон сууцны ашиглалтын санхүүжилтийн тогтолцоог боловсронгуй болгох арга хэмжээ авах.

8 дугаар зүйл.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын чиг үүрэг

8.1.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага орон сууцны ашиглалтын талаар дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

8.1.1.сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн шаардлагатай засвар үйлчилгээ, нэмэлт үйлчилгээний ажлын өртөг тооцох аргачлалыг батлах;

8.1.2.орон сууцны ашиглалтын норм, дүрэм, журам, аргачлал, заавар батлах;

8.1.3.сууц өмчлөгчдийн холбооны үлгэрчилсэн дүрмийг батлах;

8.1.4.сууц өмчлөгчдийн холбоог бүртгэх журмыг батлах;

8.1.5.хангагч, сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааг үнэлэх, дүгнэх журмыг батлах;

8.1.6.орон сууцны ашиглалт, орон сууцны инженерийн шугам сүлжээг сайжруулах төсөл, хөтөлбөрийг боловсруулах, батлуулах;

8.1.7.орон сууцны ашиглалтын тухай хууль тогтоомж, норм, дүрэм, журам, аргачлал, зааврын хэрэгжилтэд хяналт тавих, биелэлтийг нь хангуулах арга хэмжээ авах.

9 дүгээр зүйл.Орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүрэг

9.1.Орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

9.1.1.төрөөс орон сууцны ашиглалтын талаар баримтлах бодлого, хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг хангах, зохион байгуулах;

9.1.2.орон сууцны ашиглалтын норм, дүрэм, журам, аргачлал, заавар, стандартын төсөл боловсруулах, хэрэгжүүлэх;

9.1.3.орон сууц, орон сууцны инженерийн шугам сүлжээг сайжруулах төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, хяналт тавих;

9.1.4.орон сууц, орон сууцны инженерийн шугам сүлжээний мэдээлэл, сууц өмчлөгчдийн холбооны улсын мэдээллийн сан бүрдүүлэх, хөтлөх, иргэд, хуулийн этгээдийг мэдээ, мэдээллээр хангах;

9.1.5.сууц өмчлөгчдийн холбооны үлгэрчилсэн дүрмийг боловсруулах;

10 дугаар зүйл.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, Засаг даргын чиг үүрэг

10.1.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал нь орон сууцны талаар дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

10.1.1.Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 20.1.9, 22.1.10, 24.1.10-д заасан чиг үүрэг;

10.1.2.тухайн нутаг дэвсгэрийн орон сууцны барилга болон орон сууцны инженерийн шугам сүлжээнд их засвар хийх, газар хөдлөлтийн тэсвэржилтийг хангах үед их хэмжээний хөрөнгө шаардлагатай бол аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн төсвөөс зарцуулах хөрөнгийг хэлэлцэж батлах.

10.2.Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга орон сууцны ашиглалтын талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

10.2.1.улсын эсхүл орон нутгийн төсвөөс санхүүжүүлэх орон сууц, орон сууцны инженерийн шугам сүлжээний их засварын төлөвлөгөөг батлах;

10.2.2.эзэмшигч, ашиглагч, өмчлөгч нь тодорхойгүй орон сууцны инженерийн шугам сүлжээг холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу төрийн эсхүл орон нутгийн өмчид бүртгэж авах;

10.2.3.орон сууц ашиглалтад орох үеийн болон ашиглалтын үеийн хэв, гажилт, хазайлт, гулсалтыг тодорхойлох геодезийн хэмжилтийг ашиглалтын 5 жил тутамд хийлгэж, холбогдох хэмжилтийн үр дүн, тайланг үндэслэн холбогдох шийдвэрийг гаргах;

10.2.4.орон сууцны тооллого, паспортжуулах ажлыг зохион байгуулан мэдээллийн санг эрхлэн хөтөлж, холбогдох мэдээллийг орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллагад хүргүүлэх;

10.2.5.тухайн нутаг дэвсгэрийн орон сууц, орон сууцны инженерийн шугам сүлжээний бүртгэлийг хөтлөх, иргэд, байгууллагыг мэдээ, мэдээллээр хангах;

10.2.6.сууц өмчлөгчийн хүсэлт, шаардлагатай тохиолдолд санаачилгаараа сууц өмчлөгчдийн холбоо, хангагч, мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд холбогдох эрх бүхий байгууллагаар хяналт, шалгалт хийлгэх, дүгнэлт гаргуулах;

10.2.7.тухайн нутаг дэвсгэрийн сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдлагуудыг хууль эрх зүй, удирдлага, менежментийн сургалтад хамруулах;

10.2.8.сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааг дэмжих;

10.2.9.хууль тогтоомжид заасны дагуу орон сууцны үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалтаар баригдсан хэсэгт үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа иргэн, хуулийн этгээдийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих.

10.3.Сум, дүүргийн Засаг дарга орон сууцны ашиглалтын талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

10.3.1.сууц өмчлөгчдийн холбоог зохион байгуулах хурлын шийдвэрийг үндэслэн сууц өмчлөгчдийн холбоог бүртгэх, гэрчилгээ олгох;

10.3.2.сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааг дэмжих;

10.3.3.сууц өмчлөгчдийн холбоонд тухайн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэн орон сууцны орчны газрыг Газрын тухай хуульд заасны дагуу гэрээгээр ашиглуулах;

10.3.4.хэд хэдэн сууц өмчлөгчдийн холбоонд хамаарч буй орчны газрыг тохижуулах, түүний арчлалт, цэвэрлэгээг хамтран хариуцах талаар сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх, үүрэг, хариуцлагыг гэрээнд тусгаж, хэрэгжилтэд дэмжлэг үзүүлэх, хяналт тавих;

10.3.5.сууц өмчлөгчдийн холбоог бүртгэх, хангагч, сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааг үнэлэх, дүгнэх

10.3.6.сууц өмчлөгчдийн холбоог цахим бүртгэлд хамруулж, үйл ажиллагаа, орлого, зардлыг иргэдэд ил тод, нээлттэй болгож, хяналт тавих тогтолцоог бүрдүүлэх;

10.3.7.сууц өмчлөгчдийн холбооноос сууц өмчлөгчид ногдох төлбөрийг энэ хуулийн 8.1.1-д заасан аргачлалын дагуу үндэслэлтэй тогтоосон эсэхийг шалгаж, дүгнэлт гаргуулах;

10.3.8.сууц өмчлөгчдийн холбооны талаар гаргасан гомдлыг шийдвэрлэх.

10.4.Төрөөс үзүүлж байгаа үйлчилгээний чанар, хүртээмжийг дээшлүүлэх зорилгоор аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь энэ хуулийн 10.2.3-д заасан чиг үүргийг мэргэжлийн, төрийн бус байгууллагаар гэрээний үндсэн дээр шилжүүлэн гүйцэтгүүлж болно.

10.5.Орон сууцыг Барилгын тухай хуулийн 48.1-д заасны дагуу ашиглалтад оруулахдаа орон сууцны инженерийн шугам сүлжээний ашиглагч, эзэмшигчээр энэ хуулийн 4.1.9-д заасан хангагчийг тусгай зөвшөөрлийн үйлчлэх, хамрах хүрээг харгалзан тодорхойлж, улсын комиссын дүгнэлтэд тусгана.

ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ

ОРОН СУУЦНЫ АШИГЛАЛТ

11 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоо

11.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал нь Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйл болон энэ хуулиар тодорхойлогдоно.

11.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурлыг тухайн орон сууцыг ашиглалтад оруулснаас хойш 45 хоногийн дотор сууц өмчлөгчдийн санаачилгаар

хуралдуулах бөгөөд хуралд тухайн нутаг дэвсгэрийн баг, хорооны Засаг даргын төлөөллийг байлцуулна.

11.3.Энэ хуулийн 11.2-т заасан хугацаанд сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулагдаагүй тохиолдолд тухайн нутаг дэвсгэрийн баг, хорооны Засаг даргын санаачилгаар сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурлыг хуралдуулна.

11.4.Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурлын шийдвэрт хурлын тэргүүлэгчид гарын үсэг зурснаар сууц өмчлөгчдийн холбоог байгуулагдсанд тооцно.

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

11.7.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол сууц өмчлөгчдийн холбоо нь гишүүдийн хүлээх үүргийг, гишүүд нь сууц өмчлөгчдийн холбооны хүлээх үүргийг хариуцахгүй.

11.8.Тухайн орон сууцны хөрөнгө оруулагч, захиалагч, гүйцэтгэгч нь сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаа эрхлэхийг хориглоно.

12 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм

12.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд дараах зүйлийг тусгана:

12.1.1.сууц өмчлөгчдийн холбооны оноосон нэр, оршин байгаа газрын хаяг;

12.1.2. сууц өмчлөгчдийн холбоонд хамаарах орон сууц, орц, өрхийн тоо;

12.1.3.сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах болон хяналтын зөвлөлийн бүтэц, бүрэлдэхүүн, тэдгээрийн бүрэн эрхийн хугацаа, эрх, үүрэг;

12.1.4.сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг;

12.1.5.орон сууцны инженерийн шугам сүлжээнээс бусад дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах журам;

12.1.6.сууц өмчлөгч бүрээс сууц өмчлөгчдийн холбоог санхүүжүүлэхэд оролцох журам;

12.1.7.сууц өмчлөгчдийн холбооны засвар, арчлалтын сан байгуулах, сангийн хөрөнгийг зарцуулах журам;

12.1.8.сууц өмчлөгчдийн холбоог өөрчлөн байгуулах журам.

12.2.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрмийг бүх гишүүдийн хуралд оролцсон гишүүдийн олонхын саналаар баталж, баталснаас хойш 10 хоногийн дотор тухайн сум, дүүргийн Засаг даргад хүргүүлнэ.

13 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага

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

13.2.Бүх гишүүдийн хурлаар дараах асуудлыг хэлэлцэж шийдвэрлэнэ:

13.2.1.сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;

13.2.2.энэ хуулийн 8.1.1-д заасан аргачлалын дагуу сууц өмчлөгчдийн холбооны нэг сарын орлого, зардлыг батлах, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэх;

13.2.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг санхүүжүүлэхэд сууц өмчлөгчийн оролцох хувь хэмжээг тогтоох;

13.2.4.засвар, арчлалтын сан байгуулах, зээл авах;

13.2.5.сууц өмчлөгчдийн холбооны засвар, арчлалтын сангийн хөрөнгийн бүрдүүлэлт, ашиглалт, захиран зарцуулалтыг шийдвэрлэх;

13.2.6.удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг сууц өмчлөгчдөөс сонгох, тэдгээрийн тайланг хэлэлцэх, тэдний үйл ажиллагаатай холбогдсон гомдлыг хянан шийдвэрлэх;

13.2.7.сууц өмчлөгчдийн холбоог өөрчлөн байгуулах;

13.2.8.сууц өмчлөгчдийн холбоог төрийн бус байгууллагад элсүүлэх, гишүүнээс гаргах;

13.2.9.орон сууцны орчны газрын ашиглалт, арчлалт, харуул, хамгаалалтын асуудал;

13.2.10.хууль, дүрэмд заасан бусад асуудал.

13.3.Бүх гишүүдийн хурал ээлжит болон ээлжит бус байна.

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

13.5.Бүх гишүүдийн ээлжит бус хурлыг удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын шийдвэрээр, эсхүл бүх гишүүдийн гуравны нэгээс доошгүй хувийн санаачилгаар хуралдуулна.

13.6.Бүх гишүүдийн хурлыг орон сууц эсхүл орц тус бүрээр үе шаттайгаар, цахим хэлбэрээр зохион байгуулж болно.

13.7.Бүх гишүүдийн хурлаас тогтоол, хурлын тэмдэглэл гаргах бөгөөд түүнд хурлын тэргүүлэгчид гарын үсэг зурж, сууц өмчлөгчдийн холбооны тэмдгээр баталгаажуулна.

13.8.Бүх гишүүдийн хурлын товыг хурал хуралдуулахаас 7-оос доошгүй хоногийн өмнө гишүүдэд цахим болон бусад хэлбэрээр зарлаж, хурлаас гарах шийдвэрийн төслийг мэдэгдэнэ.

13.9.Сууц өмчлөгч бүр бүх гишүүдийн хуралд өмчилж буй сууцны тоогоор саналын нэг эрхтэй оролцоно.

13.9.Бүх гишүүдийн хуралд хэлэлцэхээр товлоогүй асуудлыг зөвхөн хуралд оролцож байгаа гишүүдийн олонхын саналаар хэлэлцэнэ.

13.10.Бүх гишүүдийн хурлыг удирдах зөвлөлийн дарга, түүний эзгүйд удирдах зөвлөлөөс томилогдсон аль нэг гишүүн зохион байгуулна.

13.11.Гишүүн өөрийн төлөөлөх этгээдийг бичгээр олгосон итгэмжлэлийн үндсэн дээр бүх гишүүдийн хуралд оролцуулах, эсхүл хэлэлцэх асуудлын талаарх саналаа санал авах хуудсаар урьдчилан бичгээр өгч болно.

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

13.13.Бүх гишүүдийн хуралд төрийн болон нутгийн захиргааны байгууллага, төрийн бус байгууллага, хангагч, мэргэжлийн байгууллагын төлөөлөгч, тухайн орон сууцанд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэгчийг саналын эрхгүйгээр оролцуулж болно.

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

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

13.16.Бүх гишүүдийн хурлын ирц энэ хуулийн 13.14-т заасан хувьд хүрээгүй бол бүх гишүүдийн хурлыг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэж, дахин хуралдуулах хугацааг товлони.

14 дүгээр зүйл.Удирдах зөвлөл, түүний эрх, үүрэг

14.1.Удирдах зөвлөлийг тухайн орон сууцанд байнга оршин суудаг, 3-аас доошгүй, сондгой тооны бүрэлдэхүүнтэй байхаар сонгоно.

14.2.Удирдах зөвлөл нь орон тооны бус байна.

14.3.Удирдах зөвлөлийн даргыг удирдах зөвлөлийн гишүүдийн дотроос олонхын саналаар сонгоно.

14.4.Удирдах зөвлөлийн дарга болон гүйцэтгэх захирлын түр эзгүйд тэдгээрийн үүрэг гүйцэтгэгчийг удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрээр томилно. Удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэр тогтоолын хэлбэртэй байна.

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

14.6.Удирдах зөвлөлийн ээлжит хурлыг улиралд нэгээс доошгүй удаа хийх бөгөөд шаардлагатай үед ээлжит бус хурлыг хуралдуулж болно.

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

14.8.Удирдах зөвлөл дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

14.8.1.гүйцэтгэх захиралд нэр дэвших болзол, шалгуурыг тогтоох;

14.8.2.гүйцэтгэх захирлыг сонгох, чөлөөлөх;

14.8.3.орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, техникийн өрөөнөөс бусад дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг гэрээний үндсэн дээр бусдад ашиглуулах эсэхийг шийдвэрлэх;

14.8.4.сууц өмчлөгчдийн холбооны орон тоо, цалин хөлсийг тогтоох;

14.8.5.гүйцэтгэх захирлын тайлан, төлөвлөгөөг хэлэлцэх;

14.8.6.бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрийг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;

14.8.7.гүйцэтгэх захиралтай байгуулсан гэрээний биелэлтийг дараа оны нэгдүгээр улиралд багтаан дүгнэх;

14.8.8.бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэх асуудлыг шийдвэрлэх.

14.9.Удирдах зөвлөлийн дарга дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

14.9.1.удирдах зөвлөлийн хурлыг зарлах, зохион байгуулах;

14.9.2.удирдах зөвлөлийн үйл ажиллагааг удирдан зохион байгуулах;

14.9.3.гүйцэтгэх захиралтай гэрээ байгуулах;

14.9.4.сууц өмчлөгчдийн холбооны нэрийн өмнөөс бусадтай байгуулж байгаа гүйцэтгэх захирлын гэрээнд хяналт тавих;

14.9.5.удирдах зөвлөлийн хурлын тэмдэглэл, шийдвэрийн бүртгэлийг хөтлүүлэх, шийдвэрийн биелэлтэд хяналт тавих;

14.9.6. удирдах зөвлөлийн гишүүн болон гүйцэтгэх захиралд үүрэг өгөх;

14.9.7. сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааны жил бүрийн төлөвлөгөөг батлах.

15 дугаар зүйл. Хяналтын зөвлөл, түүний эрх үүрэг

15.1. Орон тооны бус хяналтын зөвлөлийг 3-аас доошгүй хүний бүрэлдэхүүнтэйгээр байгуулна.

15.2. Хяналтын зөвлөл сууц өмчлөгчдийн хяналтын үүргийг гүйцэтгэнэ.

15.3. Хяналтын зөвлөл дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

15.3.1. гүйцэтгэх захирлын үйл ажиллагаанд хяналт тавих;

15.3.2. сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаа хууль тогтоомж болон сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд нийцэж байгаа эсэхийг хянах;

15.3.3. нягтлан бодох бүртгэл, татвар, нийгмийн даатгалын тайланг хууль тогтоомжийн дагуу үнэн зөв хийсэн, цаг хугацаанд нь тушааж байгаа болон сууц өмчлөгчдөд тайлагнаж байгаа эсэхэд хяналт тавих;

15.3.4. сууц өмчлөгчдийн холбооны болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үнэлгээ, бүртгэл зөв эсэхийг шалгах;

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

15.3.6. энэ хуулийн 16.5-д заасан болон сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүү, бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчлийг арилгуулах талаар сууц өмчлөгчдийн холбоог төлөөлөн шүүх болон холбогдох бусад байгууллагад нэхэмжлэл, гомдол гаргах;

15.3.7. дүрэмд заасан бусад эрх, үүрэг.

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

15.5. Хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн олонх нь оролцсоноор хяналтын зөвлөлийн хурал хүчин төгөлдөр болно.

15.6. Хяналтын зөвлөлийн хуралд оролцогчдын олонхын саналаар хяналтын зөвлөлийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болно.

15.7. Хяналтын зөвлөлийн даргыг хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн олонхын саналаар сонгоно.

15.8. Хяналтын зөвлөлийн дарга хяналтын зөвлөлийн гишүүн, сууц өмчлөгчөөс гаргасан гомдлын дагуу хяналтын зөвлөлийн хурлыг зарлаж, зохион байгуулна.

15.9. Хяналтын зөвлөлийн дарга хяналтын зөвлөлийн хурлын тэмдэглэл, шийдвэрийн бүртгэлийг хөтлүүлж, шийдвэрийн биелэлтэд хяналт тавина.

16 дугаар зүйл. Гүйцэтгэх захирал, түүний эрх үүрэг

16.1. Сууц өмчлөгчдийн холбооны өдөр тутмын үйл ажиллагааг сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд заасан эрх хэмжээ, удирдах зөвлөлтэй байгуулсан гэрээний хүрээнд гүйцэтгэх захирал эрхэлнэ.

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

16.3.Гүйцэтгэх захиралд нэр дэвшигч нь сууц өмчлөгчдийн холбооны менежментийн сургалтад хамрагдаж, гэрчилгээ авсан байна.

16.4.Гүйцэтгэх захирал дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

16.4.1.орон сууцны засвар, арчлалтын сан, өдөр тутмын үйл ажиллагааны зардлын хөрөнгийг тус тусад нь дансанд төвлөрүүлэх;

16.4.2.сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд засвар, үйлчилгээ хийлгэх, орон сууцны ашиглалтын үеийн хэвийн найдвартай ажиллагааг хангах талаар мэргэжлийн болон хангагч байгууллагатай гэрээ байгуулах, биелэлтийг хангуулах;

16.4.3.сууц өмчлөгчдийн холбооны мөнгөн хөрөнгийг бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрт нийцүүлэн зөвхөн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар үйлчилгээний зардалд зориулан захиран зарцуулах;

16.4.4.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 сууц өмчлөгчдийн холбооны нэрийн өмнөөс шүүхэд нэхэмжлэл гаргах;

16.4.5.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад ашиглуулах гэрээг сууц өмчлөгчдийн холбооны нэрийн өмнөөс байгуулах;

16.4.6.сууц өмчлөгчийн хүсэлтээр сууц өмчлөгчдийн холбооны нэрийн өмнөөс эрх бүхий байгууллагад хүсэлт гаргах;

16.4.7.сууц өмчлөгчдийн бүртгэл, Барилгын тухай хуулийн 46.1.2, 46.1.12-т заасан орон сууц, байгууламжийн хувийн хэрэг хөтлөх, шаардлагатай тохиолдолд гэрээт мэргэжлийн байгууллагаар баяжилт хийлгэх, сууц өмчлөгчдийн холбооны баримт бичгийн архивын нэгж үүсгэн 5 жилийн хугацаанд хадгалах;

16.4.8.сууц өмчлөгчдийн холбооны нэрийн өмнөөс орон сууцны орчны газрыг ашиглах тухай хүсэлтийг Газрын тухай хуулийн 44.1-д заасны дагуу зохих шатны Засаг даргад гаргах, газар ашиглах гэрээ байгуулах, орчны газрыг ашиглах эрхийг Иргэний хуулийн 151 дүгээр зүйлд зааснаар хэрэгжүүлэх;

16.4.9.орон сууцны барилгын нүүр тал /фасад/-ыг өөрчлөх тохиолдолд аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектортай зөвшилцөх;

16.4.10.орон сууцны үндсэн бүтээц, хийц, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд ноцтой эвдрэл, гэмтэл гарсан тохиолдолд барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэгч байгууллагад хандаж, дүгнэлт гаргуулж, холбогдох арга хэмжээг авах;

16.4.11.орон сууцны урсгал, их засварын төлөвлөгөөний төслийг боловсруулах, холбогдох байгууллагаар батлуулж, хэрэгжүүлэх;

16.4.12.удирдах зөвлөлийн хуралд жилд 2-оос доошгүй удаа, бүх гишүүдийн хуралд жилд нэгээс доошгүй удаа ажлаа тайлагнах;

16.4.13.орон сууцны ашиглалтын хугацааны 15 жил тутамд барилга байгууламжийн төлөв байдалд барилгын улсын хяналтын асуудал эрхэлсэн байгууллагаар дүгнэлт гаргуулж, холбогдох арга хэмжээг авах;

16.4.14.орон сууцны орчны газрын ногоон байгууламж, хүүхдийн тоглоомын талбай, саравч, сүүдрэвч, явган хүний зам, гарц, авто зам, авто зогсоол, хог хаягдлыг түр хадгалах цэг зэрэг байгууламжуудын эрүүл ахуй, орчны аюулгүй байдлыг хангаж ажиллах;

16.4.15.аюулт үзэгдэл, осол, гал түймрээс урьдчилан сэргийлэх, шуурхай албаны авто машин орох, гарах зам гарцыг саадгүй байлгах, оршин суугч иргэдийн аюулгүй байдлыг ханган ажиллах;

16.4.16.үүрэгт ажлаас нь чөлөөлсөн тухай удирдах зөвлөлийн шийдвэр гарвал уг шийдвэр гарсан өдрөөс хойш ажлын 3 хоногийн дотор сууц өмчлөгчдийн холбооны тэмдэг болон бусад зүйлсийг удирдах зөвлөлд хүлээлгэн өгөх;

16.4.17.орон сууцны ашиглалтад холбогдох хууль, журам, норм, дүрэм, стандартыг хангуулж ажиллах;

16.4.18.орон сууцны барилгыг хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийг зорчих, хөдөлгөөний аюулгүй байдлыг бүрэн хангасан байхаар шинэчлэн засварлах;

16.4.19.сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд заасан бусад эрх, үүрэг.

16.5.Гүйцэтгэх захирал сууц өмчлөгчдийн холбооны, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах талаарх бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлаас тогтоосон эрхээ хэтрүүлэх, урвуулан ашиглах зэрэг үйл ажиллагаанаас сууц өмчлөгчдийн холбоонд хохирол учруулсан бол уг хохирлыг өөрийн хувийн өмчийн эд хөрөнгөөр барагдуулна.

17 дугаар зүйл.Хангагч байгууллага

17.1.Хангагч дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

17.1.1.орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, техникийн өрөөний ашиглалт, засвар, үйлчилгээг бүрэн хариуцах;

17.1.2.орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, техникийн өрөөний хэвийн үйл ажиллагаанд байнгын хяналт тавьж, хэвийн ажиллагааг хангах үүднээс сууц өмчлөгчдийн холбоотой хамтран жилд 2-оос доошгүй удаа урьдчилан сэргийлэх үзлэг явуулж, дүгнэлт гарган шаардлагатай арга хэмжээ авах ажлыг зохион байгуулах;

17.1.3.орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, техникийн өрөөний засвар, үйлчилгээг холбогдох норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагад нийцүүлэн, тогтоосон хугацаанд хийж, ашиглалтын хэвийн үйл ажиллагааг хангах;

17.1.4.ус, дулаан, цахилгаанаар хангах зэрэг үйл ажиллагааны тайланг тухайн оршин суугчдад жил бүр тайлагнах;

17.1.5.орон сууцны хэрэглэгч нь засвар, үйлчилгээ хийлгэх үед хэрэглэгчийн орон сууцны ус, дулаан, цахилгаан хангамжийг таслах шаардлага гарсан нөхцөлд түүний захиалга, хүсэлтийг үндэслэн таслалт, холболтыг хийж, гүйцэтгэлд нь хяналт тавих;

17.1.6.орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, техникийн өрөөний ашиглалт, засвар, үйлчилгээний талаар хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүйгээс учирсан хохирлыг хариуцах;

17.1.7.орон сууцны инженерийн шугам сүлжээнд гарсан гэмтлийг зөв тодорхойлоогүйгээс үүссэн хохирлыг хариуцах;

17.1.8.сууц өмчлөгчдийн холбооны хүсэлт, гомдол, саналыг хүлээн авч, шуурхай шийдвэрлэх.

17.2.Хангагчид дараах үйл ажиллагааг хориглоно:

17.2.1.сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаа эрхлэх;

17.2.2.сууц өмчлөгч, сууц өмчлөгчдийн холбооноос үндэслэлгүй төлбөр нэхэмжлэх;

17.2.3.техникийн өрөөний зориулалтыг өөрчлөх.

18 дугаар зүйл. Мэргэжлийн байгууллагын эрх, үүрэг

18.1.Мэргэжлийн байгууллага дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

18.1.1.холбогдох норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагад нийцсэн үйлчилгээг үзүүлэх;

18.1.2.орон сууцны инженерийн шугам сүлжээнээс бусад эд хөрөнгөд гэрээний дагуу засвар үйлчилгээ хийж, сууц өмчлөгчдийн холбооноос зардлыг төлүүлэх;

18.1.3.энэ хуулийн 18.1.2-т заасан гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүйгээс учирсан хохирлыг хариуцах;

18.1.4.сууц өмчлөгчдийн холбооны хүсэлт, гомдол, саналыг хүлээн авч, шуурхай шийдвэрлэх.

19 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг

19.1.Сууц өмчлөгч болсноор сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүнд тооцогдож, гишүүний эрх, үүрэг хүлээнэ.

19.2.Сууц өмчлөгч нь дараах эрхтэй:

19.2.1.хангагч болон мэргэжлийн байгууллагаас холбогдох норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагад нийцсэн үйлчилгээ авах;

19.2.2.хангагч, мэргэжлийн байгууллагын засвар, үйлчилгээний чанар, төлбөр, үнэ тариф, сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааны талаар эрх бүхий байгууллагад санал, гомдол гаргах;

19.2.3.үндэслэлгүй төлбөрийг төлөхөөс татгалзах, учирсан хохирлоо нөхөн төлүүлэх;

19.2.4.шаардлагатай гэж үзвэл сууцаа сайн дурын даатгалд даатгуулах;

19.2.5.сууц өмчлөгчдийн холбоо болон бусад сууц өмчлөгчдөөс зөвшөөрөл авахгүйгээр сууцаа захиран зарцуулах;

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

19.2.7.хуульд заасан бусад.

19.3.Сууц өмчлөгч нь дараах үүрэгтэй:

19.3.1.орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, техникийн өрөөнөөс бусад дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд Иргэний хуулийн 147 болон энэ хуулийн 22 дугаар зүйлд заасны дагуу оролцох;

19.3.2.бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрийг биелүүлэх;

19.3.3.сууцны доторх засвар, үйлчилгээг хариуцах;

19.3.4.мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээний хөлсийг төлөх;

19.3.5.гэр бүлийн гишүүд эсхүл өөрийнх нь сууцыг эзэмшиж байгаа этгээд бусдын сууцанд болон сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал хохирлыг нөхөн төлөх;

19.3.6.сууцаа бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулж байгаа бол орон сууцны ашиглалт, үйлчилгээний төлбөр төлөлтөд хяналт тавьж, эзэмшигч, ашиглагчийн гүйцэтгээгүй үүргийг гүйцэтгэх;

19.3.7.бусдын амгалан, тайван амьдрах нөхцөлийг алдагдуулахгүй байх;

19.3.8.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг зориулалтын дагуу ашиглах, хамгаалах;

19.3.9.сууц худалдан авахдаа уг сууцтай холбоотой биелэгдээгүй үүрэг байгаа эсэхийг холбогдох этгээдээс магадлах, уг үүргийг биелүүлээгүйгээс үүсэх үр дагаврыг бүрэн хариуцах;

19.3.10.сууцны доторх инженерийн шугам сүлжээнд эвдрэл, гэмтэл гарсан тухай бүр хангагчид мэдэгдэж засвар, үйлчилгээ хийх хүнийг саадгүй нэвтрүүлж, шаардлагатай туслалцаа үзүүлэх;

19.3.11.сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрмийг сахин биелүүлэх;

19.3.12.хуульд заасан бусад.

19.4.Сууц өмчлөгч орон сууцны зориулалт, үндсэн хийц, бүтээцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөл хийхийг хориглоно.

19.5.Сууц өмчлөгч орон сууцны орчны зам, талбайн хөдөлгөөнийг хааж бусдад саад учруулахыг хориглоно.

20 дугаар зүйл.Орон сууцны мэдээллийн сан

20.1.Орон сууцны мэдээллийн санд дараах зүйлийг тусгана:

20.1.1.орон сууцны иж бүрэн зураг, төсөл;

20.1.2.сууц өмчлөгчийн овог, нэр, хуулийн этгээдийн нэр, улсын бүртгэлийн дугаар, сууц бүрийн дугаар, сууцны нийт талбайн хэмжээ, өрөөний тоо;

20.1.3.орон сууцны доторх дулаан зогсоол, агуулах, үйлчилгээний зориулалттай хэсгийг өмчлөгчийн овог, нэр, хуулийн этгээдийн нэр, улсын бүртгэлийн дугаар, өмчилж байгаа нийт талбайн хэмжээ;

20.1.4.орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл, үнэ, насжилтын мэдээлэл, дэвсгэр болон орчны газрын хэмжээ;

20.1.5.тухайн орон сууцанд холбогдох улсын байцаагчийн дүгнэлт, улсын комиссын акт, биелэлт;

20.1.6.хуульд заасан бусад.

21 дүгээр зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө

21.1.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараах эд хөрөнгө хамаарна:

21.1.1.орон сууцны гадна хана, даацын хана, багана, доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил, цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, аливаа этгээдэд өмчлүүлснээс бусад талбайн хэсэг, сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, орцны халаах хэрэгсэл, орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой, салхижуулалтын хоолой, техникийн өрөө, орон сууцны орчны тохижилт, орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө;;

21.1.2.орон сууцны засвар, арчлалтын сангийн хөрөнгө;

21.1.3.бусад мөнгөн хөрөнгө.

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

21.3.Орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, техникийн өрөө (харилцаа, холбооноос бусад)-г хангагч байгууллагад шилжүүлж, ашиглалт, засвар үйлчилгээг хариуцуулна.

21.4.Харилцаа, холбооны үйл ажиллагаанд зориулсан техникийн өрөөг тухайн сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцаж, харилцаа, холбооны шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээнд хяналт тавина.

21.5.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд заасан бол энэ хуулийн 21.3-т зааснаас бусад дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг гэрээний үндсэн дээр бусдад ашиглуулж болно.

21.6.Сууц өмчлөгчид нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх, тухайн орон сууцны барилгын дэвсгэр болон орчны газрыг ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэхдээ хангагчид саад учруулахыг хориглоно.

21.7.Орон сууцны авто зогсоол, зам, талбайн хэлбэр, хэмжээ, чиглэл өөрчлөх тохиолдолд холбогдох төрийн байгууллагаас зөвшөөрөл авна.

21.8.Орон сууцны 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.

21.9.Орон сууцны инженерийн шугам сүлжээг санамсаргүй болон санаатай өөрчилсөн болон гэмтээснээс үүссэн хохирлыг тухайн иргэн, хуулийн этгээд хариуцна.

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

22.1.Орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, техникийн өрөөнөөс бусад дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлыг хуваарилахдаа Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийг мөрдлөг болгоно.

22.2.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг энэ хуулийн 8.1.1-д заасан аргачлалын дагуу тооцно.

22.3.Орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, техникийн өрөөний ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг тухайн хангагч байгууллага хариуцна.

22.4.Энэ хуулийн 22.3-т зааснаас бусад дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдох зардлыг сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцна.

22.5.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг дараах тохиолдолд бусад сууц өмчлөгчдөөс илүү хэмжээгээр төлүүлэх ба төлбөрийн хэмжээг бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно:

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

22.5.2.орон сууцанд хуулиар зөвшөөрсөн үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа бол.

22.6.Орон сууцанд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа иргэн, хуулийн этгээд нь энэ хуулийн 22.5-д заасны дагуу тогтоосон төлбөрийг сууц өмчлөгчдийн холбоонд төлнө.

22.7.Орон сууцны ашиглалтын норматив хугацаанд орон сууц, орон сууцны инженерийн шугам сүлжээнд их засвар хийх, газар хөдлөлтийн тэсвэржилтийг

хангах үед их хэмжээний хөрөнгө шаардагдах бол барилга байгууламжийн техникийн улсын хяналт хэрэгжүүлэгч байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс санхүүжүүлж болно.

22.8.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориулан сууц өмчлөгчдийн холбоонд орон нутгийн хөгжлийн сангаас холбогдох журмын дагуу санхүүжилт олгож болно.

23 дугаар зүйл. Орон сууцанд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх

23.1.Орон сууцны үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалтаар баригдсан хэсэгт энэ хуулийн 24.1-д зааснаас бусад үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж болно.

23.2.Орон сууцанд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх тохиолдолд иргэн, хуулийн этгээд нь хууль тогтоомжид заасан журмын дагуу эрх бүхий байгууллагаас зохих зөвшөөрлийг авсан байна.

23.3.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол төрийн эрх бүхий байгууллага нь иргэн, хуулийн этгээд, сууц өмчлөгчийн эрхийг шууд буюу шууд бус хэлбэрээр хязгаарлахыг хориглоно.

23.4.Орон сууцанд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа иргэн, хуулийн этгээд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд засвар, үйлчилгээ хийхэд саад учруулахыг хориглоно.

24 дүгээр зүйл.Орон сууцанд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэхийг хориглох

24.1.Орон сууцанд дор дурдсан үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэхийг хориглоно:

24.1.1.химийн хорт болон аюултай бодис үйлдвэрлэх, хадгалах, худалдах, ашиглах, устгах;

24.1.2.ахуйн хэрэглээнд шаардагдахаас бусад тэсэрч дэлбэрэх бодис, тэсэлгээний хэрэгсэл, галд амархан шатдаг материал үйлдвэрлэх, хадгалах, худалдах, хэрэглэх;

24.1.3.хурц үнэртэй материал, бодис хадгалах, худалдах;

24.1.4.цацрагийн үүсгүүр, цацрагийн үүсгүүр бүхий багаж, тоног төхөөрөмж, цахилгаан соронзон орон үүсгүүр, нянгийн амьд өсгөвөр, пестицид ашиглах;

24.1.5.даралтат сав, уурын тоног төхөөрөмж ашиглах;

24.1.6.хоёроос дээш давхар орон сууцанд шингэрүүлсэн шатдаг хийн баллонт төхөөрөмж байрлуулах, ашиглах;

24.1.7.арьс шир, түүхий эд хүлээн авах, худалдах, хадгалах;

24.1.8.зориулалтын бус байранд саун, нийтийн халуун усны болон угаалгын газар, хими цэвэрлэгээ, эмнэлэг, нийтийн бие засах газар, нийтийн хоолны газар ажиллуулах;

24.1.9.40 дБА-аас их хэмжээний дуу чимээ гаргах;

24.1.10.согтууруулах ундаа үйлдвэрлэх, согтууруулах ундаагаар үйлчлэх;

24.1.11.хууль тогтоомжоор хориглосон бусад үйлдвэрлэл, үйлчилгээ.

ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ

ОРОН СУУЦНЫ ЗАСВАР, АРЧЛАЛТЫН САН

25 дугаар зүйл.Орон сууцны засвар, арчлалтын сан

25.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь орон сууцны засвар, арчлалтын сангийн хөрөнгийн дансыг орон сууц тус бүрээр хөтөлж, найдвартай байдлыг хангаж ажиллана.

25.2.Орон сууцны засвар, арчлалтын сангийн хөрөнгө нь дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ:

25.2.1.сангийн хөрөнгийн чөлөөт үлдэгдлийг банкинд хадгалуулсны хүү;

25.2.2.санд оруулсан хандив, тусламж;

25.2.3.бүх гишүүдийн хурлаас тогтоосон хэмжээгээр үүсгэх хуримтлал;

25.2.4.бусад эх үүсвэр.

25.3.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь орон сууцны засвар, арчлалтын сангийн хөрөнгийг өдөр тутмын үйл ажиллагааны зардлын данснаас тусдаа дансанд хуримтлуулж, их засварт зарцуулна.

25.4.Орон сууцны засвар, арчлалтын сангийн хөрөнгийг энэ хуульд зааснаас өөр зориулалтаар ашиглах, зарцуулахыг хориглоно.

25.5.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь орон сууцны засвар, үйлчилгээний сангийн хөрөнгийн зарцуулалтын тайланг бүх гишүүдийн хуралд жил бүр тайлагнана.

ТАВДУГААР БҮЛЭГ

БУСАД ЗҮЙЛ

26 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог татан буулгах

26.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоог дараах үндэслэлээр татан буулгана:

26.1.1.тухайн орон сууцны бүх сууц нэг этгээдийн өмчлөлд шилжсэн;

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

26.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоог энэ хуулийн 26.1-д зааснаас өөр үндэслэлээр татан буулгахыг хориглоно.

27 дугаар зүйл.Маргаан хянан шийдвэрлэх

27.1.Хангагчтай холбоотой үүсэх гомдол, маргааныг холбогдох хуулиудаар зохицуулна.

27.2.Мэргэжлийн байгууллагатай холбоотой сууц өмчлөгч, сууц өмчлөгчдийн холбооноос гаргасан гомдол, маргааныг холбогдох байгууллага хянан шийдвэрлэнэ.

27.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны талаар гаргасан гомдлыг тухайн аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга шийдвэрлэнэ.

27.4.Энэ хуулийн 27.2, 27.3-т заасан гомдлыг хүлээж авснаас хойш 30 хоногийн дотор хянан шийдвэрлэх бөгөөд энэхүү шийдвэрийг эс зөвшөөрвөл гомдлоо шүүхэд гаргах эрхтэй.

28 дугаар зүйл.Хууль хүчин төгөлдөр болох

28.1.Энэ хуулийг 2022 оны ... сарын ...-ний өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.