СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ

Улаанбаатар хот
2021 он

ТАЙЛАНГИЙН АГУУЛГА

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ 3
Товч тойм 1
НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ 2
ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ 9
ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ 11
3.1.“Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал 11
3.2.“Хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал. 21
3.3. “Бусад үр дагавар” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал 23
ДӨРӨВ. ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ 24
ХАВСРАЛТ 1. АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛЫН ЖАГСААЛТ 27

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ

БХБЯ	Барилга, хот байгуулалтын яам
СӨХ	Сууц өмчлөгчдийн холбоо
СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ	Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө
ОСНААУГ	Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газар
МСӨХДЗ	Монголын сууц өмчлөгчдийн холбоодын дээд зөвлөл
МХГ	Мэргэжлийн хяналтын газар
УДШ	Улсын Дээд Шүүх
ҮСХ	Үндэсний статистикийн хороо
НЗДТГ	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар
ТОСК	Төрийн орон сууцны корпораци
НОСК	Нийслэлийн орон сууцны корпораци
ТӨААТҮГ	Төрийн өмчит аж ахуйн тооцоот үйлдвэрийн газар
БЗД	Баянзүрх дүүрэг
ИТХ	Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурал

СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВАРЫН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН

Товч тойм

Монгол Улсын Засгийн газрын 2020 оны 203 дугаар тогтоолоор батлсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө”-ний зорилт 3.7.1-г хэрэгжүүлэх арга хэмжээний 3.7.1.5-т “Орон сууцны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл”-ийг Барилга, хот байгуулалтын яам боловсруулж, Засгийн газраас УИХ-д өргөн мэдүүлэхээр тусгасан. Энэхүү хуулийн төслөөр орон сууцны ашиглалтыг сайжруулах оновчтой тогтолцоог бүрдүүлэх замаар сууц өмчлөгчийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг хангах эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн баталгааг төрөөс хангахтай холбоотой харилцааг зохицуулах үндсэн зорилго тавьсан байна.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлсэн тайланг боловсруулаад байна. Уг тайланг Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 51 дүгээр зүйлд заасан хуулийн шаардлага болон Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар батлагдсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал” 1-д /цаашид “аргачлал” гэх/ заасны дагуу хийлээ.

Мөн СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийг хэрэгжүүлэхэд иргэд, байгууллага, төсөвт хэдий хэмжээний ачаалал бий болж байгаа талаар судалгаа хийж, зардлын тооцоог холбогдох бүлэгт оруулан тусгалаа.

Тус хуулийн хэрэгжилт болон хуульд тусгах саналын талаар орон сууцны салбарын мэргэжилтнүүд, СӨХ болон асуудал хариуцсан төрийн албан хаагчдын дунд хэлэлцүүлгийг нийт 2 удаа зохион байгуулсан ба тэдний санал, шүүмжийг энэхүү тайланд тусгав. Мөн энэ чиглэлээр өмнө хийгдсэн холбогдох судалгаа, тайланг судалсан болно.

НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ

Төлөвлөх шатны зорилго нь үнэлгээ хийх хүрээг тогтоож, түүнд тохирсон шалгуур үзүүлэлтийг тодорхойлоход чиглэгдэнэ. Энэ үе шатанд дараах алхмуудыг хийж гүйцэтгэнэ. Үүнд:

- Үнэлгээ хийх шалтгааныг тодорхойлох;
- Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох;
- Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох;
- Харьцуулах хэлбэрийг сонгох;
- Шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох;
- Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох.

Гэхдээ үнэлгээ хийх асуудлын онцлогоос шалтгаалан эдгээр алхмуудыг бүгдийг гүйцэтгэх буюу дээр дурдсан дараалыг ягштал баримтлах шаардлагагүй байж болохыг анхаарав.

Монгол Улсын төрөөс иргэдэд орон сууцыг үнэ төлбөргүй хувьчилснаар орон сууцны байшингийн сууц өмчлөгчдийн дундаа хамтран өмчлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой харилцааг зохицуулах шаардлагын үүднээс Дундын өмчлөлийн орон сууцны тухай хуулийг 1996 онд баталсан бөгөөд уг хуульд 1997, 1999 онуудад нэмэлт өөрчлөлт оруулж байжээ. Улмаар СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийг 2003 онд шинээр боловсруулан баталсан байна.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийг хэрэгжүүлэхэд дараах хүндрэлүүд үүсээд байгаа тул үнэлгээ хийх шаардлагатай байна.

Шүүхийн практикт үүсч буй хүндрэл

Улсын дээд шүүхэд 2003 оноос 2017 оны хооронд хянан шийдвэрлэгдсэн, зохигчдын аль нэг тал нь СӨХ байх 95 тогтоолыг судлахад 59 иргэний хэрэгт СӨХ нэхэмжлэгчээр, 36 хэрэгт СӨХ хариуцагчаар тус тус оролцсон байна. Эдгээрээс УДШ-ээс хэргийг эцэслэн шийдвэрлэсэн 77, хэргийг дахин хянан хэлэлцүүлэхээр буцаасан 18 шийдвэр гарсан байна. Мөн тус хуулийг тайлбарласан УДШ-ийн тайлбар 2008 онд, зөвлөмж 2011 онд тус тус гарсан нь энэхүү хуулийн дагуу хэрэг, маргааныг шийдвэрлэхэд асуудал их үүсдэг болохыг харуулж байна. Дээрх хэргүүд болон УДШ-ийн тайлбар, зөвлөмжийг нэгтгэн үзвэл дараах хүндрэл учирч байна.

1. **СӨХ хуулийн этгээдийн эрхгүй тул шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй, эрхгүй гэсэн маргаан:**

Дээрх асуудал нь маргаан их дагуулсан тул УДШ 2008 онд тайлбар, 2011 онд зөвлөмж гаргасан байна. УДШ-ийн 2008 оны тайлбарт "...СӨХ өөрийн төлөөлөгчөөр дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд зохигчоор оролцох эрхтэй" гэж, УДШ-ийн 2011 оны зөвлөмжид "..СӨХ-г төлөөлж, гүйцэтгэх захирал нь иргэний хэргийн шүүхэд ямар ч асуудлаар нэхэмжлэл гаргаж болно" гэж, "...захиргааны хэргийн шүүхэд СӨХ болон түүний гүйцэтгэх захирал нэхэмжлэл гаргах эрхгүй, харин тухайн СӨХ-ны гишүүдийн санал, хүсэлтийг үндэслэн СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал нь түүний итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөрөө дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж болно" гэсэн байна. Үүнээс үзэхэд иргэний хэрэгт СӨХ-г төлөөлж, гүйцэтгэх захирал нь шууд хандах эрхтэй бол захиргааны хэргийн шүүхэд заавал сууц өмчлөгчөөс итгэмжлэл авна гэж хоёр өөр байдлаар тайлбарласан байна.

2. **СӨХ-д орчны газрыг эзэмшүүлэхтэй холбоотой маргаан:**

УДШ-ийн 2011 оны зөвлөмжид "СӨХЭЗБДӨЭХ-ийн хууль болон Газрын тухай хуульд нийтийн зориулалттай байшингийн орчны газрыг СӨХ-д ашиглуулах асуудлыг төлөвлөх, баталгаажуулах, гэрээ байгуулах, хяналт тавих гэсэн үе шаттай хэрэгжихээр заасан боловч

үе шатны ажлын дараалал, зааг, ялгаа, хэрэгжүүлэх субъектийн талаар хуульд нарийвчлан тусгагдаагүй тул ажил цалгардах, маргаан гарах байдал ажиглагдаж байна” гэж дүгнээд СӨХ-нд орчны газрыг олгох үйл явц, тэдгээрийг хэрэгжүүлэх субъектын талаар тайлбарласан байна.[1]

3. Техникийн зориулалттай өрөөнд амьдарч байгаа иргэдийн орон сууц өмчлөх эрхийн маргаан

Орон сууцны техникийн зориулалттай өрөө, доод хонгил, шатны доорх зайнд түрээсийн гэрээ, ордер, эрх бүхий албан тушаалтны бичгийн болон аман шийдвэрээр иргэд амьдарч байна. Техникийн өрөө нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарна гэсэн үндэслэлийн дагуу СӨХ шүүхэд нэхэмжлэл гаргадаг ба сууцны бус зориулалттай өрөө, хонгилд амьдардаг өрхийн талаар хуулиар зохицуулсан тодорхой заалт байхгүй байгаа нь маргааныг шийдвэрлэхэд хүндрэл учруулдаг. Ийнхүү өмчлөх эрхийн маргаантай асуудлыг УИХ-ын 2003 оны 27 дугаар тогтоол болон бусад эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр зохицуулсан нь тухайн иргэний амьдрах эрхийг баталгаажуулж байгаа хэдий ч орон сууцны хэвийн ашиглалтын байдалд хүндрэл үүсгэн, бусад оршин суугчдын эрх ашигт хохиролтойгоор зохицуулж байсан байна.

4. Бусад маргаантай асуудал

СӨХ-ны тамга, тэмдэг хүлээлгэн өгөх, ажлын байр чөлөөлүүлэх тухай 3 маргаан гарсан бөгөөд нэхэмжлэл гаргасан иргэд нь сууц өмчлөгч мөн эсэх нь тогтоогдоогүй, тухайн орон сууцанд амьдарч байгаа иргэн нэхэмжлэл гаргаж болох эсэх, хуульд СӨХ-ны гишүүн гэсэн ойлголтыг хуульд тайлбарлаагүй зэрэг асуудлыг дурдаж хэргийг хянан хэлэлцүүлэхээр буцаасан байна.

Мөн УДШ-ийн 2008 оны тайлбарт “СӨХ дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэнэ, бүртгүүлнэ гэдэг нь өмчлөгч, эзэмшигч өөрийн хөрөнгө, өмчийн зүйлийг эрх бүхий байгууллагад бүртгүүлнэ гэсэн ойлголтоос өөр ойлголт юм. Сууцны байшин болон ямар хэмжээтэй, юунд зориулагдсан хичнээн тооны, ямар үнэлгээтэй хөрөнгө СӨХ-ны хамгаалалтанд байна вэ гэдгийг харуулах, улсын нэгдсэн тоо бүртгэлд зориулагдсан тооцоо судалгааг СӨХ-ны хөрөнгийн бүртгэл гэж үзэх нь зүйтэй” гэж тайлбарласан нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг албан ёсны бүртгэлд хамруулахгүй байх боломжийг СӨХ-д өгч, үнэ цэнийг нь алдагдуулсан байна.

Захиргааны байгууллага эрх хэмжээнийхээ хүрээнд хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх явцад хүндрэл, бэрхшээл үүсгэдэг зохицуулалтууд:

---

[1] а. Газрын тухай хуулийн 44 дүгээр зүйлийн 441-ийн 8-д зааснаар нарийвчилсан тооцоо судалгаа хийсний дараа СӨХ-д ашиглуулах орчны газрын ерөнхий төлөвлөгөөг Аймаг, Нийслэлийн газрын алба, Хот байгуулалтын алба батлах бөгөөд түүнд хаана байршилтай, хичнээн хэмжээний газрыг СӨХ-д ашиглуулж болохыг тусгасан байх шаардлагатай.

б. Дээрх ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэн СӨХ–ны гүйцэтгэх захирал баг, хорооны Засаг даргын саналыг авч, орчны газраа ашиглах хүсэлтээ Аймаг, Нийслэлийн Засаг даргад гаргана. Түүнчлэн олон СӨХ тус бүрийн саналаа нэгдэж Сууц өмчлөгчдийн холбооны Дээд зөвлөлөөр дамжуулан Засаг даргад хүргүүлж болох юм.

Саналыг хүлээн авсан Засаг дарга уг СӨХ нь сум, дүүргийн Засаг даргын тамгын газарт бүртгэгдсэн эсэхийг шалгаж зөрчилгүй гэж үзвэл Аймаг, Нийслэлийн барилга, хот байгуулалт, төлөвлөлтийн газрын дэргэдэх техникийн зөвлөлийн хуралдааны дүгнэлтийг үндэслэж, Газрын тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлийн 21.2.3, 21.3.2-т зааснаар ашиглуулах газрын хэмжээг тогтоон эрхийг баталгаажуулна.

Баталгаажилт нь нийтийн зориулалттай байшингийн орчны газрыг СӨХ-д ашиглуулах тухай шийдвэр болно.

в. Ийнхүү орчны газрыг СӨХ-д ашиглуулах тухай шийдвэр гарч, баталгаажсаны дараа тухайн СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал нь Газрын тухай хуулийн 44 дүгээр зүйлийн 441-ийн 6-д заасан шаардлагыг хангасан баримт бичгийг Аймаг, Нийслэлийн Засаг даргын газрын асуудал эрхэлсэн алба, сумдын газрын даамалд ирүүлэх үүрэгтэй. Газрын алба, газрын даамал шаардлага хангаж байгаа гэж үзвэл ашиглуулах газрын баталгаат хэмжээ тогтоосон актыг үндэслэн газар ашиглах эрх, үүрэг, хугацааг нарийвчлан тусгасан гэрээ байгуулна. Харин газар ашиглуулах гэрчилгээ олгохгүй.

г. СӨХ-дод ашиглуулсан газрын ашиглалт, арчлалт, хамгаалалтад оршин суугчид болон барилга, хот байгуулалт, төлөвлөлтийн газар, газрын алба, мэргэжлийн хяналтын байгууллага, сууц өмчлөгчдийн холбооны Дээд зөвлөл, орон сууц ашиглалтын газар мэргэжлийн удирдлагаар хангахын зэрэгцээ хяналт тавих эрхтэй.

Захиргааны байгууллага (ҮСХ, БХБЯ, МХГ, НЗДТГ, ТОСК, НОСК г.м.)-ууд хоорондын уялдаа, холбоо хангалтгүйгээс орон сууцны холбоотой тоон мэдээлэл зөрүүтэй, олон улсын хэмжээнд харьцуулах үзүүлэлтүүд байхгүй байна. Иймд олон улсын туршлагад үндэслэн орон сууцны салбарын эдийн засгийн үзүүлэлтүүдийг батлан гаргах, тоон мэдээлэл, түүний үр дүнг холбогдох байгууллагууд харилцан зөвшөөрөлцөх тогтолцоог бүрдүүлэх шаардлага гарч байна.

СӨХ-ын үйл ажиллагаанд тавих хяналтын тогтолцоо хангалтгүй:

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуульд орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын талаар болон төрийн байгууллагуудаас СӨХ-ын үйл ажиллагаанд хяналт тавих асуудлыг оновчтой зохицуулаагүйгээс иргэдийн эрх ашиг ихээр хохирч байна. Тус хуулийн 18.1.7-д зааснаар зөвхөн аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга холбооны гишүүдийн хүсэлтээр болон шаардлагатай бол санаачлагаараа холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, дүгнэлт гаргуулахаар заасан байна. Нийслэлийн хэмжээнд зөвхөн БЗД-ийн ИТХ-ийн 2013 оны 07 сарын 25-ны өдрийн 201 тоот тогтоолоор Хөгжлийн төвийг байгуулсны дотор 3 хүний бүрэлдэхүүнтэй СӨХ хариуцсан алба ажиллаж байна. Бусад дүүрэгт ийм албыг байгуулаагүй бөгөөд Засаг даргын Тамгын газрын Тохижилт, нийтийн аж ахуйн хэлтэст СӨХ хариуцсан нэг мэргэжилтэн ажиллаж байна. Өөрөөр хэлбэл СӨХ-дын үйл ажиллагаанд тавих хяналт хангалтгүйгээс нэг орон сууцны барилгад хоёр СӨХ байгуулагдах, СӨХ-ийн гүйцэтгэх захирлын томилгоотой холбоотой маргаан үүсэх, СӨХ оршин суугчдын төлбөрийг зориулалтын бусаар ашиглах зэрэг зөрчлүүд гарснаас иргэд хохирдог байна.

СӨХ-ын үйл ажиллагааг нэгтгэн зохицуулах үүднээс БХБЯ нь “Барилгын хөгжлийн төв” ТӨААТҮГ-аар дамжуулан СӨХ-дын үйл ажиллагаанд хяналт тавьж, үнэлэлт дүгнэлт өгч, зөвлөгөө дэмжлэг, мэргэжлийн удирдлагаар хангах ажлыг зохион байгуулж ирсэн. “Барилгын хөгжлийн төв” ТӨААТҮГ нь тус хуулийн 18.1.7-д заасан эрх бүхий этгээд гэдэгт хамаарахгүй МСӨХДЗ-тэй хамтран ажиллах гэрээг жил бүр байгуулан, СӨХ-дын үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлж, үзлэг, шалгалт хийж, тулгамдсан асуудлаар мэргэжлийн туслалцаа үзүүлж, үзлэг шалгалтын мөрөөр зөвлөмж гаргаж, СӨХ-дод хүргүүлэн ажиллаж байгаа нь учир дутагдалтай байна.

“Улсын Их Хурлаас 2020 онд баталсан Монгол улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгаар орон нутгийн чиг үүргийг тогтоосон. Тодруулбал, “орон сууц, нийтийн аж ахуй, удирдлага, үйлчилгээ” нь уг хуулийн 20.1.9-д заасны дагуу орон нутгийн, 22.1.10-д заасны дагуу сумын, 24.1.10-д заасны дагуу нийслэлийн чиг үүрэгт хамаарна. Мөн Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 8.3.9-д “сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааны зохицуулалт, хяналт” нь нийслэлийн чиг үүрэгт хамаарахаар заасан. Иймд эдгээр хуульд нийцүүлэн орон сууцны ашиглалттай холбоотой нутгийн захиргааны байгууллагын эрх хэмжээг тогтоох шаардлага үүссэн.

Улсын болон орон нутгийн төсвөөс нэг удаа хийх санхүүжилтийг зарцуулах арга механизм тодорхойгүй:

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.6-д “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” гэж заасан байдаг. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 16.6-д заасныг үндэслэн Монгол Улсын Засгийн газраас 2006 оны 247 дугаар тогтоол “Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн цахилгаан шатны талаар авах зарим арга хэмжээний тухай”, 2008 оны 248 дугаар тогтоол “Цахилгаан шат шинэчлэх талаар авах зарим арга хэмжээний тухай”, 2011 оны 220 дугаар “Орон сууцны цахилгаан

шатыг шинэчлэх тухай” тогтоолууд батлагдан хэрэгжсэн. Үүний үр дүнд улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр нийт 253 цахилгаан шат их засвар болон шинэчлэл хийгдсэн байна.

Улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр 2006-2011 онд 253, 2012-2020 онд 142, 2006-2020 онд нийт 395 цахилгаан шатанд их засвар болон шинэчлэгдсэн байна.

СӨХ-ны үйл ажиллагаа нь холбогдох хууль тогтоомжид хэрхэн нийцэж байгаа талаар төрийн хяналтын холбогдох байгууллагуудаас тогтсон хугацаанд хяналт шалгалт хийж шалган зааварлах, зөвлөгөө тусламж үзүүлэх, үйл ажиллагаанд нь үнэлэлт дүгнэлт өгдөг, хариуцлага нэхэж ажилладаг тогтолцоог бий болгох шаардлагатай байна. Тухайлбал: санхүүгийн үйл ажиллагаанд баримтын шалгалт хийдэг, архив албан хэрэг хөтлөлт, барилга, дэд бүтэц, газар, инженерийн байгууламжийн үйл ажиллагааг шалгадаг байх хэрэгтэй байна.

Нийгмийн бүлэг, төрийн бус байгууллага хуулийн хэрэгжилттэй холбоотой тодорхой асуудлаар түүнийг өөрчлөх, шинэчлэх, эсхүл хүчингүй болгох талаар үндэслэл бүхий санал гаргасан зохицуулалтууд

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийг хэрэгжүүлэх хүрээнд орон сууц, нийтийн аж ахуйн салбарын байгууллагуудын өмнө тулгамдаж буй асуудлуудаар харилцан ойлголцох, байр сууриа нэгтгэх, хууль, эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох чиглэлээр санал авах чиглэлээр дор дурдсан хэлэлцүүлгүүд хийгдсэн байна. Үүнд:

1. Иргэдээс ирүүлсэн өргөдөл, гомдол их байгаатай холбогдуулан СӨХЭЗБНЗОСБДЭХ-ийн тухай хуулийн хэрэгжилтийг хангах, эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох талаар “Засгийн газарт чиглэл өгсөн тухай” УИХ-ын Өргөдлийн Байнгын Хорооны 2016 оны 12 дугаар сарын 14-ний өдрийн 04 дүгээр тогтоол гарсан байна. УИХ-ын Өргөдлийн Байнгын Хорооны 04 дүгээр тогтоолын нэг дэх заалтыг хэрэгжүүлэх хүрээнд 2017 оны 03 дугаар сарын 15-ны өдөр СӨХ-ны эрх зүйн байдал тулгамдаж буй асуудал, СӨХЭЗБНЗОСБДЭХ-ийн тухай хуулийг боловсронгуй болгох хэрэгцээ, шаардлага байгаа эсэхийг тандан судлах зорилгоор төрийн болон төрийн бус 146 байгууллагын 210 орчим иргэнийг оролцуулан хэлэлцүүлэг зохион байгуулсан байна.
2. 2017 оны 07 дугаар сарын 21-ний өдрийн 10.00 цагт БХБЯ-ны хурлын зааланд хэлэлцүүлгийг зохион байгуулсан.

Хэлэлцүүлгийн дүнд СӨХ-ны үйл ажиллагааг орон сууцны ашиглалт хариуцсан мэргэжлийн байгууллагад шилжүүлэх, үүнтэй холбогдуулан Орон сууцны тухай хууль болон СӨХЭЗБНЗОСБДЭХ-ийн тухай хуулийг нэгтгэн боловсруулах нь зүйтэй гэсэн нэгдсэн санал дүгнэлтэд хүрсэн байна.

Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хамгаалах, хангах талаарх үүргээ биелүүлэхгүй байгаа буюу Монгол Улсын Үндсэн хууль, олон улсын гэрээгээр тодорхойлсон хүний эрх, эрх чөлөө зөрчигдөж байгаа зохицуулалтууд

Хуучин орон сууцны барилгын зоорийн давхрыг зориулалтын дагуу ашигладаггүй, айл түрээслэх, үсчин, гуталчин, оёдол, гуанз, гутал засварын газар ажиллуулах, нохой, муур үржүүлэх, байнга химийн онцгой үнэр үнэртүүлэх зэргээр оршин суугчдын тав тухыг алдагдуулан Монгол Улсын Үндсэн Хуулийн 16 дугаар зүйлийн 2-т заасан эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг зөрчиж байна.

Салбарын хэмжээнд ус хангамж, ариутгах татуургын тусгай зөвшөөрөл эзэмшиж буй Улаанбаатар хот болон хөдөө, аймаг, орон нутгийн байгууллагууд 15-900 мм-ийн диаметр диаметр бүхий нийт 2350 км орчим урт цэвэр ус хангамжийн шугам сүлжээ хариуцаж байна. Эдгээрээс 1970-2000 оны хооронд ашиглалтад орсон буюу 30 хүртэлх жилийн насжилттай шугам сүлжээ нийт цэвэр усны шугам сүлжээний 85 хувийг эзэлж байна (График 1. 2015 оны байдлаар шугам сүлжээний насжилт). Шугам сүлжээний насжилт ихсэх нь түүгээр

дамжуулагдах цэвэр усны чанарт нөлөөлөх, усны алдагдал бий болгох, засвар үйлчилгээний зардлыг өндөрсгөх зэрэг сөрөг нөлөөтэй тул цаашид шугам сүлжээний шинэчлэлтийн ажилд үе шаттайгаар хөрөнгө оруулалт хийх шаардлагатай байна.

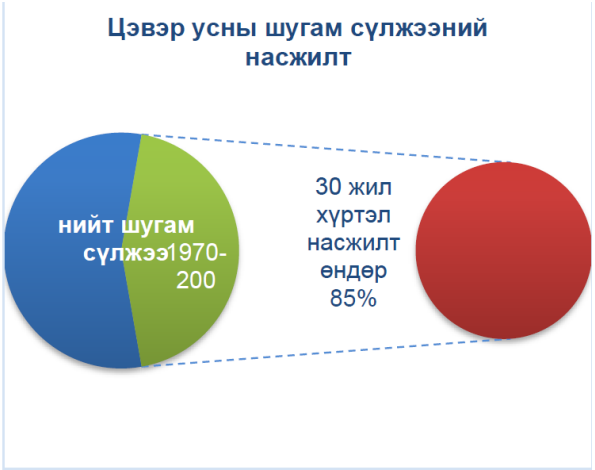


График 1. Цэвэр усны шугам сүлжээний насжилт

СӨХ-ны төлбөр нь бодит байдал дээр сууц өмчлөгчдийн дундын эзэмшлийн инженерийн шугам сүлжээний засварын зардалд хүрэлцэхгүй, мөнгөн хуримтлал байдаггүйгээс засвар үйлчилгээ бүрэн хийгддэггүй, эсвэл чанаргүй хийгддэг, энэ талаар мэргэжлийн байгууллагуудтай гэрээтэй гэх боловч төлбөрийн нөхцөл дээр маргаантай байдаг зэрэг нь хөрөнгийн ашиглалтад сөргөөр нөлөөлж, шугам сүлжээний насжилт дууссан тохиолдолд иргэдийн тав тухтай, аюулгүй амьдрах орчинд шууд нөлөөлж, гамшиг, ослын эрсдлийг нэмэгдүүлж, хүндрэл, бэрхшээлтэй тулгарахаар байна.

Мөн Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 19.1 дэх заалтад “Хот, суурины ус хангамжийн ... цэвэр ус түгээх, бохир ус цуглуулах, татан зайлуулах шугам сүлжээ, ... нь төрийн болон орон нутгийн өмчид байна” гэсэн байдаг ч энэ нь СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 15.1.1 дэх заалт болон Орон сууцны тухай хуулийн 14^1.1 дэх заалттай зөрчилддөг бөгөөд Орон сууцны тухай хуулийн 14^1.3 дахь заалтын дагуу нийслэлийн хэмжээнд цэвэр, бохир усны шугам сүлжээний 34 хүртэл хувийг хувийн хэвшлийн байгууллагууд өмчлөн, засвар үйлчилгээг хариуцан ажиллаж байна. Иймд хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах, тэднийг чанартай үйлчилгээгээр хангахад нийт СӨХ, нийтийн аж ахуйн тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчид өөрийн хариуцаж буй инженерийн шугам сүлжээний элэгдлийн санг бодитоор байгуулах, төлөвлөгөөт засвар, үйлчилгээг чанаржуулах зайлшгүй шаардлагатай юм.

1.2. ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ ХҮРЭЭ

Үнэлгээний хүрээг тогтооход үнэлгээг хийх цаг хугацаа, хүний нөөц, гарах зардлыг тооцож үзсэний үндсэн дээр агуулгын хувьд чухал ач холбогдолтой, нөлөөлөл үзүүлэх, мөн үнэлэх боломжтой зохицуулалтыг сонгосон болно.

Хуулийн хэрэгжилттэй холбоотой хүндрэл бэрхшээлээс шалтгаалан хууль зорилгодоо хүрсэн эсэхийг үнэлэхийн тулд хуулийг бүхэлд нь, практикт нийцэж байгаа эсэхийг үнэлэхийн тулд дараах хэд хэдэн зүйл, хэсэг, заалтыг сонгон авч, аргачлалын дагуу үнэлгээ хийлээ. Хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхдээ хуулийн зорилгыг хэрэгжүүлэхэд агуулгын хувьд чухал ач холбогдолтой, тулгамдаж буй асуудалд холбогдох дараах зохицуулалтыг сонгон авч үнэлгээний хүрээг тогтоов. Үүнд:

Үнэлгээний хүрээ	Сонгосон зүйл, заалт	Шалгуур үзүүлэлт	Харьцуулах хэлбэр
СӨХ-дын удирдлага, зохион байгуулалт	6 дугаар зүйлийн 6.1, 6.2 7 дугаар зүйлийн 7.1, 7.2, 8 дугаар зүйлийн 8.1, 8.2, 8.4, 8.8 9 дүгээр зүйлийн 9.1, 9.2, 9.5 11 дүгээр зүйлийн 11.4, 12 дугаар зүйлийн 12.1, 12.2, 12.6	Практикт нийцэж байгаа байдал	Хууль тогтоомж хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш
СӨХ-ны төлбөр	13 дугаар зүйлийн 13.2.3 16 дугаар зүйлийн 16.2	Хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал	Хууль тогтоомж хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш
Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө	5 дугаар зүйлийн 5.8 12 дугаар зүйлийн 12.4.5, 12.6, 12.4.3 15 дугаар зүйлийн 15.1, 15.3 16 дугаар зүйлийн 16.2, 16.3, 16.5	Практикт нийцэж байгаа байдал	Хууль тогтоомж хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш
Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтын хэвийн байдал	5 дугаар зүйлийн 5.3, 5.4, 5.8 15 дугаар зүйлийн 15.1.1	Бусад үр дагавар	Хууль тогтоомж хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш

Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох

Хуулийн хэрэгжилтийг үнэлэхдээ оновчтой, бодитой, хэмжиж болохуйц байдлыг харгалзан үнэлгээний аргачлалын 3 дугаар зүйлийн 3.4 дэх хэсэгт заасан 6 шалгуур үзүүлэлтээс “Практикт нийцэж байгаа байдал”, “Хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал”, “Бусад үр дагавар” шалгуур үзүүлэлтүүдийг сонгон үнэлгээг гүйцэтгэв. Сонгосон зүйл заалтыг хүснэгтээр дээр үзүүлсэн болно.

Харьцуулах хэлбэрийг сонгох

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхдээ аргачлалын 3.5.3 дахь хэсэгт заасан дөрвөн харьцуулах хэлбэрээс аль тохиромжтойг нь сонгох журамтай. Энэ дагуу аргачлалын 3.5.3.1-д заасан хууль тогтоомжийн байх ёстой болон одоо байгаа түвшинд үнэлэх хувилбарыг сонгон үнэлгээг хийсэн болно.

Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох

Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолохдоо “зорилгодоо хүрсэн эсэх”, “практикт хэр нийцэж байна вэ?” гэсэн асуултын хүрээнд үнэлгээг хийж гүйцэтгэв.

Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох

Үнэлгээ хийх шалтгаан, үнэлгээ хийх хүрээ, шалгуур үзүүлэлт, сонгосон харьцуулах хэлбэр, томъёолсон шалгуур үзүүлэлт зэргийг харгалзан ямар мэдээлэл олж авахаа тодорхойлж, уг мэдээллийг ямар аргаар хэзээ, хаанаас цуглуулахаа сонгож, шаардлагатай материалыг бэлэн материал ашиглах, холбогдох субьектээс судалгаа авах,
шинжээчдийн зөвлөгөөн зохион байгуулах, биечлэн судалгаа хийх аргуудаас нэг буюу хэд хэдийг сонгож болох ч энэхүү үнэлгээг хийхэд дээрх бүх аргыг ашигласан болно.

ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

Төлөвлөх үе шатанд сонгосон аргын дагуу холбогдох мэдээлэл цуглуулах, судалгаа, дүн шинжилгээ хийх ажлыг энэ үе шатанд гүйцэтгэсэн. Үнэлгээг хийхэд бэлэн материал ашиглах болон холбогдох субьектээс судалгаа авах аргаар шаардлагатай мэдээллийг цуглуулах аргад дурьдсан мэдээллүүдийг цуглуулсан.

Тухайн сэдвээр гарсан мэргэжлийн ном, товхимол, гарын авлага, эмхэтгэл, өгүүлэл, илтгэл, эрдэм шинжилгээ, судалгааны тайлан, статистикийн тоо баримт, хэвлэл мэдээллийн хэрэгслийн эх сурвалжийг ашигласан. Мөн СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийг хэрэгжлэж шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх хуулийн хэрэгжилтийн үнэлгээг хийсэн.

Иргэдээс ирүүлсэн өргөдөл, гомдол их байгаатай холбогдуулан СӨХЭЗБНЗОСБДЭХ-ийн тухай хуулийн хэрэгжилтийг хангах, эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох талаар “Засгийн газарт чиглэл өгсөн тухай” УИХ-ын Өргөдлийн Байнгын Хорооны 2016 оны 12 дугаар сарын 14-ний өдрийн 04 дүгээр тогтоол гарсан байна. УИХ-ын Өргөдлийн Байнгын Хорооны 04 дүгээр тогтоолын нэг дэх заалтыг хэрэгжүүлэх хүрээнд 2017 оны 03 дугаар сарын 15-ны өдөр СӨХ-ны эрх зүйн байдал тулгамдаж буй асуудал, СӨХЭЗБНЗОСБДЭХ-ийн тухай хуулийг боловсронгуй болгох хэрэгцээ, шаардлага байгаа эсэхийг тандан судлах зорилгоор төрийн болон төрийн бус 146 байгууллагын 210 орчим иргэнийг оролцуулан хэлэлцүүлэг зохион байгуулсан байна. Хэлэлцүүлэгт оролцогсод тус хуулийн хэрэгжилт, тулгамдаж буй асуудлуудыг хэлэлцээд, хуулийг шинэчлэн боловсруулах нь зүйтэй гэж үзсэн ба уг хэлэлцүүлгийн тайланг энэхүү үнэлгээнд ашигласан.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн хэрэгжилтэд хяналт тавих ажлын хүрээнд 2015 онд Барилгын хөгжлийн төв, МСӨХДЗ-ийн хамтарсан ажлын хэсэг Улаанбаатар хотын 3 дүүргийн СӨХ-дын үйл ажиллагаатай танилцан, үнэлэлт, дүгнэлт өгсөн байна. Мөн Монгол Улсын Их хурлын Өргөдлийн байнгын хорооны “Монгол Улсын Засгийн газарт чиглэл өгөх тухай” 2016 оны 12 дугаар сарын 14-ний өдрийн тогтоолын дагуу Нийслэлийн болон орон нутаг дахь нийт СӨХ-доор хяналт шалгалт хийж, дүнг танилцуулах ажлын хүрээнд Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газрын даргын 2017 оны 01 дүгээр сарын 23-ны өдрийн А/07 дугаар тушаалаар нийслэлийн 6 дүүргийн (БЗД, БГД, СХД, ЧД, СБД, ХУД) СӨХ-ны ажил байдалтай танилцах хуулийн хэрэгжилт эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох санал боловсруулах ажлын хэсэг байгуулагдан ажилласан байна. Энэ ажлын хүрээнд Улаанбаатар хотод нийт 800 орчим СӨХ үйл ажиллагаа явуулж байгаагаас хяналт, шалгалт хийсэн 6 дүүргийн 240 СӨХ-ны үйл ажиллагаанд хяналт шалгалт хийн, СӨХ-оос орон сууцны барилгын ашиглалт, үйлчилгээ, тохижилтыг сайжруулах, оршин суугчдад тав тухтай эрүүл орчинг бүрдүүлэх зорилгоор хэрэгжүүлж буй үйл ажиллагааг үнэлж, дүгнэлт, зөвлөмж гаргах, хэлэлцүүлэг зохион байгуулах зэрэг ажлуудыг хийжээ. СӨХ-дын үйл ажиллагаатай танилцах явц болон хэлэлцүүлгийн үеэр орон сууцны орчны газрын эзэмшилт, ашиглалт, цахилгаан шатны ашиглалт, засвар, туршилт, аюулгүй ажиллагаа, орон сууцны байрныашиглалт, засвар, үйлчилгээ, СӨХ-дын удирдлага, зохион байгуулалт зэрэгт нийтлэг анхаарах асуудал, зарим зөрчил, дутагдал гарсныг судалгаанд тоймлон оруулсан.

Мөн бусад орны туршлагыг судлах үүднээс ХБНГУ, Сингапур, Канад зэрэг хөгжингүй улсууд болон Азийн хөгжиж буй орнуудын төлөөлөл болгон БНСУ, Япон болон Зүүн хойд Азийн бүсэд байрлах байршил, газар зүй, мөн хуучин тогтолцоо Монгол Улстай ижил байсан орнууд болох Казахстан зэрэг улс орнуудын хууль тогтоомжийн харьцуулсан судалгаа хийсэн.

Нийт 360 орон сууцны барилгын 22,976 өрх бүхий 713 ажилтантай 109 СӨХ-дын Гүйцэтгэх захирлаас анкетын аргаар судалгаа авсан.

Цуглуулсан мэдээлэл, судалгаа хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлж, дүгнэхэд илүү тодорхой мэдээлэл авах зорилгоор мэргэжилтнүүд, хууль тогтоомж

хэрэгжүүлж байгаа буюу түүний хэрэгжилтэд хамаарах бусад субьект болох БХБЯ, Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, ОСНААУГ, Эрчим хүчний зохицуулах хороо, Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалт, үйлчилгээг зохицуулах зөвлөл, Төрийн орон сууцны корпорацийн удирдлагууд болон мэргэжилтэн, холбогдох төрийн бус байгууллагуудын төлөөлөл, зарим СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал иргэдтэй уулзалт, ярилцлагыг зохион байгуулж, хэрэгцээтэй мэдээллээ олж авч үнэлгээний ажлыг баяжуулж сайжруулсан.

ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ

3.1.“Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал

Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгууд ч олноор баригдаж ашиглалтад орж, 2020 оны байдлаар манай улсын нийт 897,427 өрхийн 29.17 хувь буюу 261,828 өрх инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд амьдарч байна[2]. Инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд амьдарч байгаа нийт өрхийн 74.3 хувь буюу 194,764 нь Улаанбаатар хотод, үлдсэн 25.6% буюу 67,064 нь аймгийн төвүүдэд болон сумдад амьдардаг[3].

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээг сууц өмчлөгчдийн 1437 холбоо, инженерийн шугам сүлжээний ашиглалт, засвар үйлчилгээг орон сууц, нийтийн аж ахуйн 124 мэргэжлийн байгууллага тус тус хариуцан ажиллаж байна. Өнөөдрийн байдлаар нийт СӨХ-ын 1251 нь нийслэлд, 186 нь хөдөө орон нутагт үйл ажиллагаа явуулж байна.

Хүснэгт 1. Сууц өмчлөгчдийн холбооны тоо, хамрах хүрээ

Д/д	Дүүрэг	СӨХ-дын тоо	Өрхийн тоо
1	Багануур	7	3727
2	Багахангай	2	522
3	Баянгол	249	50567
4	Баянзүрх	350	75393
5	Налайх	10	2240
6	Сонгинохайрхан	90	25748
7	Сүхбаатар	175	18730
8	Хан-Уул	271	31950
9	Чингэлтэй	97	8731
	Нийт	**1251**	**217608**

Д/д	Аймаг	СӨХ-дын тоо	Өрхийн тоо
1	Архангай	2	814
2	Баян-Өлгий	1	750
3	Баянхонгор	-	-
4	Булган	1	593
5	Говь-Алтай	18	841
6	Говь-Сүмбэр	4	1736
7	Дархан-Уул	46	12635
8	Дорноговь	20	1857
9	Дорнод	20	5011
10	Дундговь	1	278
11	Завхан	-	-
12	Орхон	38	12218
13	Өвөрхангай	-	
14	Өмнөговь	5	489
15	Сүхбаатар	-	-
16	Сэлэнгэ	12	3673

[2] ҮСХ-ны Статистикийн мэдээллийн нэгдсэн сан;
[3] https://www.1212.mn/ ҮСХ-ны Статистикийн мэдээллийн нэгдсэн сан;

17	Төв	-	-
18	Увс	-	-
19	Ховд	12	2983
20	Хөвсгөл	4	879
21	Хэнтий	2	1406
	Нийт	**186**	**46163**

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Энэ хуулийн үйлчлэх хүрээ практикт нийцэж байгаа эсэх?

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.

Энэ хууль нь зөвхөн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших, ашиглах харилцаанд үйлчлэхээр, Орон сууцны байшинг дангаар өмчлөх харилцаанд энэ хууль үл хамаарахаар зохицуулсан байна. Гэтэл одоогийн практикт амины орон сууцны хотхонууд ихээр бий болж байгаа ба эдгээр нь дээрх тодорхойлолтын дагуу нийтийн орон сууцанд хамаарахгүй байна. Амины орон сууцны хотхонд дундын өмчлөлд хамаарах шугам сүлжээ, ус, дулаан, эрчим хүчний тоног төхөөрөмжүүдийн ашиглалтын асуудлыг зохицуулах асуудал тодорхойгүй байна.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1. Энэ хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1, 7.2, 8 дугаар зүйлийн 8.1, 8.2, 8.4, 8.8 дахь хэсгүүд, 9 дүгээр зүйлийн 9.1, 9.2 дахь хэсгүүд хэрхэн хэрэгжиж байгаа, хэрэгжүүлэхэд хүндрэл гарч байгаа буюу практикт нийцэж байгаа эсэх?

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

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 7.1-д “Холбооны эрх барих дээд байгууллага нь бүх гишүүдийн хурал байна” гэж заасан. Мөн СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухайхуулийн 7.2.2-т холбооны төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэж батлах, орон сууцны хэвийн ажиллагааг хангах зорилгоор сан байгуулах, зээл авах”, мөн 7.2.3-т “холбооны сан болон зээлийн хөрөнгийн бүрдүүлэлт, ашиглалт, захиран зарцуулалтыг шийдвэрлэх”-ийг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэнэ гэсэн заалт хэрэгждэггүй ба дээрх асуудлыг бүх гишүүдийн хурлаар баталдаггүй зөрчил түгээмэл байна.

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

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

Тус хуулийн 8.8-д “ээлжит хурлыг жилд нэгээс доошгүй удаа хуралдуулна”, 9.2-т “Бүх гишүүдийн 50-иас дээш хувь оролцсоноор хурал хүчин төгөлдөр болно” гэж заасан боловч нийт оршин суугч иргэдийн идэвх оролцоо муугаас ирц бүрддэггүй байна. Мөн сүүлийн

үеийн барилгууд хотхоны хэмжээнд баригдан өрхийн тоо хэт ихэссэнээс хэрэгжих боломжгүй байна. Энэхүү зохицуулалт нь цөөхөн оршин суугч бүхий 1990-өөд оноос өмнө орон сууцны барилгын хувьд хэрэгжих боломжтой байна. Бүх гишүүдийн хурлын ирц хүрэхгүй хурал хийж чадахгүйгээс үүдэн тухайн жилийн төсөв, төлөвлөгөөгөө батлуулж чадахгүй байх, ирц бүрдээгүй байхад хурал хийх, бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэх асуудлыг удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөлийн хурал эсхүл СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал бие даан шийддэг байдал түгээмэл бөгөөд үүнээс шалтгаалж, СӨХ-ны засвар, үйлчилгээний хөлс, зардал, дундын өмчийн эд хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээтэй холбогдсон маргаан зөрчил байнга гарсаар ирсэн.

СӨХ нь хууль тогтоомжийн хүрээнд байгуулагдсан эсэхийг шалгасан ажлын хэсгийн дүгнэлтээр СӨХ-д нь СӨХ-г хууль эрх зүйн хүрээнд байгуулсан тухай нотлох баримт бичиггүй, бүх гишүүдийн хурлыг хуульд заасны дагуу явуулаагүй, ирцийн бүртгэл бүрдээгүй, гүйцэтгэх захирал, хяналтын зөвлөл, удирдах зөвлөлийн гишүүдийг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцүүлж томилоогүй, хурал хийсэн тухай тэмдэглэл хөтөлдөггүй, тэмдэглэл үйлдсэн ч, түүнийг тамга тэмдэг дарж, баталгаажуулдаггүй, бүх гишүүдийн хурлыг зохион байгуулахдаа хуульд заасан хэлбэрүүдээр хийдэггүй зэрэг зөрчлүүд илэрсэн байна[4].

Энэ нь СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 8.4-т “Хурлаас тогтоол, хурлын тэмдэглэл гаргах бөгөөд түүнд хурлын тэргүүлэгчид гарын үсэг зурж, холбооны тэмдгээр баталгаажуулна” гэж заасны дагуу тэмдэглэл хөтөлж, баталгаажуулаагүй, мөн хуулийн 8.8-д “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. 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” гэж заасны дагуу санал авах хуудсаар урьдчилан бичгээр болон итгэмжлэлээр санал авч, хурлыг зохион байгуулж, хуралдуулдаггүй байна[5]. Тус хуулийн 8.8-д “Бичгээр урьдчилан санал өгсөн гишүүдийн тоо нь бүх гишүүдийн 20 хувиас хэтрэхгүй байна” гэж заасан нь СӨХ-ны хуралд суух сонирхолгүй байдаг, ихэнх сууц өмчлөгчид бичгээр хураалгадаг одоогийн нөхцөл байдалд тохирохгүй байна.

6 дугаар зүйл.Холбооны дүрэм
6.1.Холбооны дүрэмд дараах 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.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуульд СӨХ нь дүрэмтэй байхаар заасан. Уг дүрэмд холбоо нь “Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах журам”, “Сууц өмчлөгч бүрээс дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, орон сууцны байшингийн харуул хамгаалалттай холбогдсон зардлыг санхүүжүүлэхэд оролцох

[4] Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газрын даргын 2017 оны 01 дүгээрсарын 23-ны өдрийн А/07 дугаар тушаалаар нийслэлийн 6 дүүргийн СӨХ-ны ажил байдалтай танилцах хуулийн хэрэгжилт эрхзүйн орчинг боловсронгуй болгох санал боловсруулах ажлын хэсгийн шалгалтын дүн
[5]Мөн тэнд

журам", "Холбооны үйл ажиллагаанд шаардлагатай хөрөнгө бүрдүүлэх, сан байгуулж, ажиллах журам", "Холбоог өөрчлөн байгуулах журам" гэсэн журмуудыг заавал тусгахыг хуульчилсан хэдий ч хяналт шалгалтад хамрагдсан ихэнхи СӨХ-уудад байхгүй байна. Түүнчлэн СӨХ-дод дараах тогтоол, шийдвэр, тайлангууд заавал байх шаардлагатай байтал эдгээрийг ихэнхи СӨХ-д мөн адил хангаж ажиллаагүй байна[6]. Үүнд:

- Орон сууцны хэвийн ажиллагааг хангах зорилгоор сан байгуулсан, зээл авсан бол тэдгээрийн хөрөнгийн бүрдүүлэлт, ашиглалт, захиран зарцуулалтын шийдвэрүүд;
- СӨХ-г өөрчлөн байгуулсан, төрийн бус байгууллагад элсүүлсэн бол түүний шийдвэрүүд;
- Сууц өмчлөгч нь сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлтийг өөрчлөх зорилгоор орчны дэвсгэр газарт барилга барих болсон бүх гишүүдийн хурлын шийдвэр;
- Бүрэн эрхийнхээ хугацаанд зохион байгуулагдсан бүх гишүүдийн хурлын тогтоол, тэмдэглэл;
- Удирдах зөвлөлийн ээлжит хурлыг бүрэн эрхийнхээ хугацаанд хэдэн удаа хийсэн түүний баталгаажсан тогтоолууд;
- СӨХ-н гүйцэтгэх захиралд нэр дэвшихэд тавигдах болзол, шалгуур үзүүлэлтүүд;
- Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад түрээслүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулж буй шийдвэр;
- СӨХ-ны сангийн болон бусад мөнгөн хөрөнгийг захиран зарцуулах талаархи гүйцэтгэх захирлын эрх хэмжээг тогтоосон шийдвэр;
- Гүйцэтгэх захирал, нягтлан бодогчийн цалинг тогтоосон шийдвэр;
- Гүйцэтгэх захиралтай байгуулсан гэрээ, гэрээний биелэлтийг дүгнэсэн шийдвэр;
- Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг түрээслүүлсэн, эзэмшүүлсэн, ашиглуулсан талаарх гэрээ;
- Сууц өмчлөгчдийн болон орон сууцны байшингийн бүртгэлийн хувийн хэрэг, түүний баяжилтын талаарх мэдээлэл;
- Гүйцэтгэх захирал удирдах зөвлөлийн хуралд мэдээлсэн ажлын тайлан.

Ихэнх СӨХ-ийн удирдлага нь тэтгэвэрт гарсан тус хуулийн талаар болон санхүү, удирдлагын мэдлэггүй байдал, энэхүү чиг үүргийг хэрэгжүүлэх чадавхгүй байдлаас шалтгаалсан ба СӨХ-ны одоогийн бүтцээр энэ зохицуулалт цаашид хэрэгжих боломжгүй байна.

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;

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 15.1.1-д зааснаар орон сууцны барилгын доод хонгил, ...сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, автомашины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламжууд нь сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаардаг бөгөөд тухайн орон сууцны барилгын инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв болон бусад үйлчилгээний газарт зарцуулсан хөрөнгийг орон сууцны өртөгт оруулан тооцохыг Орон сууцны тухай хуулиар хориглосон. Өөрөөр хэлбэл хотхон, хороллын орон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөө,

[6]Мөн тэнд

нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний хэсгүүд автомашины ил, далд зогсоол нь оршин суугчдын дундын өмчлөлд хамаардаг. Гэтэл сүүлийн үед шинээр баригдаж байгаа хотхон, хороололд эдгээр байгууламжуудыг барилгын компаниуд өөрсдөө ашиглах, зарж борлуулах, эзэнгүйдүүлж орхих, бусдын өмчлөлд хууль бусаар шилжүүлэх, үүнтэй холбоотойгоор тэдгээрийн өмчлөл болон ашиглалттай холбоотой маргаан байнга гарч байгааг зогсоох хуулийн зохицуулалт үгүйлэгдэж байна.

Дулааны үр ашгийн болон нийтийн аж ахуйг сайжруулах төслийн хүрээнд суурилагдсан холигч насос, босоо шугамын тоолуур зэрэг тоног төхөөрөмж орон сууцны байруудын техникийн подвалд байрладаг бөгөөд СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 15.1-д зааснаар техникийн подвалын ашиглалт, хамгаалалт СӨХ-ны харьяалалд байдаг. Эдгээр шугам сүлжээнд гэмтэл гарах, тоног төхөөрөмжийн эд анги хулгайд алдагдахад СӨХ хөрөнгөгүй, эсвэл хуулийн этгээд биш гэдэг үндэслэлээр хариуцлагаас зайлсхийдэг. Оршин суугчдыг ус, дулаанаар найдвартай хангах шаардлагын улмаас орон сууцны байгууллага тухайн алдагдсан тоноглолыг өөрийн үйл ажиллагааны орлогоос авч, гэмтлийг засварласнаар зардал нэмэгдэн, СӨХ-ноос авах авлага өсч байна. 2006 онд СИМС ХХК-иас харьяа орон сууцны байруудыг хариуцсан 10 СӨХ-д дундын өмчлөлийн шугамд зайлшгүй хийгдэх засварын талаар мэдэгдэл өгөхөд уг ажлын 33.9 хувийг хийжээ.[7]

Инженерийн шугам сүлжээний өмчлөлийн асуудлыг Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 19.1-д “Хот, суурины ус хангамжийн эх үүсвэрийн барилга байгууламж, цэвэр ус дамжуулах, түгээх, бохир ус цуглуулах, татан зайлуулах шугам сүлжээ, цэвэрлэх байгууламж нь **төрийн болон орон нутгийн өмчид байна**”, Орон сууцны тухай хуулийн 14[1].1-д “Орон сууцны байшингийн инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв болон бусад үйлчилгээний газарт зарцуулсан хөрөнгийг орон сууцны өртөгт оруулж тооцохыг хориглоно” гэж заасан буюу **барилга бариулсан этгээдийн өмчлөлд байхаар**, СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуульд **сууц өмчлөгчдийн дундын өмчид хамааруулсан** буюу байшин доторх шугам сүлжээний асуудлыг төрийн болон орон нутгийн өмч, барилга бариулсан этгээдийн өмч, сууц өмчлөгсдийн өмч гэж 3 өөрөөр тусгасан байна. Энэ нь маргаан үүсгэх үндсэн гол нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

12 дугаар зүйл.Гүйцэтгэх захирал, түүний эрх үүрэг

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.

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

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

Ихэнх СӨХ-д ажилчдын цалинг засвар үйлчилгээний төлбөрөөс гаргуулан авч цалинжуулж байгаа нь СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 15.3, 12.6 дахь хэсгийг зөрчиж байна. Өөрөөр хэлбэл орон сууцанд оршин суугч иргэдийн хуримтлуулсан мөнгөн хөрөнгийн дийлэнх хэсэг нь тухайн СӨХ-ны ажиллагсдын удирдлага, менежментийн зардал болох цалин, хөлс, эрүүл мэнд, нийгмийн даатгалын төлбөрт, өчүүхэн хэсэг нь тухайн орон сууцны барилга, инженерийн шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээнд зарцуулагдаж байгаа нь СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 15.3 дахь хэсэг практикт огт хэрэгжихгүй байгааг харуулж байна. Мөн хариуцаж буй өрхийн хэмжээ бага учраас санхүүгийн чадавх муу, барилга болон инженерийн шугам сүлжээний засвар шинэчлэлт, дээвэр, лифт, фасад зэрэг томоохон засварт хөрөнгийн хуримтлал үүсгэх төлөвлөгөөгүй ажиллаж байгаатай холбоотой, бодит байдалд нийцээгүйг харуулж байна.

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;

[7] Улаанбаатар хотын Орон сууцны конторуудын үйл ажиллагаа. ҮАГ-ын тайлан 2006 он.

Иргэний хууль:
148 дугаар зүйл. Орон сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг
148.2.Орон сууц өмчлөгч нь дараахь үүрэг хүлээнэ:
148.2.3.дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд тогтоосон хэмжээгээр оролцох;

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.3-д зааснаар СӨХ нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байхаар хуульчилсан. Мөн хуулийн 13.1.1-д заасны дагуу дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээнд шаардагдах хөрөнгийн эх үүсвэрийг хуримтлуулах зорилгоор СӨХ-нд сууц өмчлөгчид сар бүр тодорхой хэмжээний төлбөр төлөх үүрэгтэй. Гэвч зарим сууц өмчлөгчдөөс энэхүү төлбөрийг авах асуудал маш хүнд байдаг. Орон сууцанд үйл ажиллагаа явуулж байгаа хуулийн этгээдүүд СӨХ-ны төлбөрөө төлдөггүй. Энэ тохиолдолд СӨХ болон сууц өмчлөгчийн хооронд маргаан үүсдэг бөгөөд цөөн СӨХ-ууд СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуульд заасны дагуу шүүхэд нэхэмжлэл гарган төлбөрөө барагдуулан авч байгаа талаар тайлбар өгч байхад зарим СӨХ нь оршин суугчдаас СӨХ-ийн төлбөрөө хэрхэн барагдуулж авах талаар ямар ч ойлголтгүй байна. Ийнхүү сууц өмчлөгчид СӨХ-ийн төлбөр төлөхгүйгээс дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд нормт хугацаанд хийгдвэл зохих засвар үйлчилгээнүүд хийгддэггүй ба энэ нь орон сууцны барилгын ашиглалтын хэвийн байдалд сөргөөр нөлөөлж байна. Байнгын өндөр хэмжээний төлбөр шаардагдах дундын эзэмшлийн инженерийн шугам сүлжээний засварын зардлыг сууц өмчлөгчид даах санхүүгийн бодит боломж байхгүй байна.

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.

Иргэний хууль:
147 дугаар зүйл. Орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлийн төлбөр, зардлыг хуваарилах
147.1.Сууц өмчлөгч нь өөрийн өмчлөлд байгаа сууц болон сууцны бус зориулалттай хэсгийн халаалт, халуун, цэвэр, бохир ус, ариутгал, хог, цахилгаан, холбоо зэрэг ашиглалтын төлбөрийг эрх бүхий байгууллагад, дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг сууц өмчлөгчдийн холбоонд тус тус төлнө.
147.2.Орон сууцны цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууц хоорондын талбай болон тагт, сууцны доторх дундын ашиглалтын талбай, орцны хаалга, довжоо, цонх, хог зайлуулах хоолойн засвар үйлчилгээтэй холбогдсон, түүнчлэн өөр нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд сууц өмчлөгчдийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо уг зардлыг тухайн орон сууцны нийт сууцны тоонд хуваана.
147.3.Орон сууцны дээвэр, доод хонгил, халаалт болон халуун, хүйтэн усны удирдах зангилааны анхны хаалт хүртэл, цахилгаан оролтын самбар хүртэл холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэл, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээшхи бохир усны шугам сүлжээ, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг дундын өмчлөлийн зүйлийн засвар үйлчилгээ, даатгал болон холбогдох бусад зайлшгүй зардлыг санхүүжүүлэхэд сууц өмчлөгчийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо сууц эзэмшигчийн дангаар өмчлөх талбайг, тухайн орон сууцны байшингийн дангаар өмчлөх өмчлөлд байгаа нийт талбайд харьцуулан гаргана.
147.4.Дангаар өмчлөх талбайн хэмжээг тодорхойлохдоо, сууц өмчлөгчийн сууцны талбай дээр дангаар өмчлөх сууцны бус зориулалттай талбайн гуравны нэгийг нэмнэ.

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 хуваах төлнө.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 16.2 болон Иргэний хуулийн 147.2, 147.3 дахь хэсгүүдийг уялдуулах шаардлагатай байна. СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 16.2-т “хуваах төлнө” гэсэн нь адил тэнцүү төлөх эсхүл дангаар өмчилж байгаа талбайтай хувь тэнцүүлж төлөх эсэхийн аль нь болох нь тодорхойгүй байна. Мөн тус хуулийн 16.1 болон 16.2-ын зардлын ялгаа нь харагдахгүй, иргэдийг төөрөгдүүлж байна. Үүнээс шалтгаалж СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийг хэрэгжүүлэх явцад дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг сууц өмчлөгчид хуваан төлүүлэх өөр өөр (зарим СӨХ нийт зардлыг сууц өмчлөгчдийн тоонд хуваах байхад зарим нь тухайн сууц өмчлөгчийн сууцны талбайн хэмжээтэй харьцуулан тогтоодог) арга зүйг СӨХ-д хэрэглэж байна. СӨХ-ны сар бүрийн хураамжийн хэмжээ 10,000-2,000,000 хүртэлх төгрөгийн

хэмжээнд байгаа, төлбөрийг дураараа нэмэх зэрэг зөрчил гаргадаг нь иргэдээс гомдол гаргах бас нэгэн үндэслэл болж байна. Санхүүгийн орлого, зарлагын ил тод байдал нь аль ч СӨХ-нд тодорхой бус сууц өмчлөгчдөд тайлагнах, мэдээлэх байдал дутмаг, төлбөр хураамжаа хэрхэн яаж тогтоох, түүний үндэслэл шалтгаан нөхцөлийн талаар ямар ч ойлголтгүй байна. Үүнээс болж сууц өмчлөгчид болон СӨХ-ны хоорондын гол маргааны эх үүсвэр болж байна. Хяналт шалгалтад хамрагдсан дийлэнх СӨХ-д нь СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн хүрээнд үнэ тарифыг баталж, тогтоогоогүй байна. Тухайлбал, 1 айлаас авах СӨХ-ын хураамж, тарифыг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцүүлж тогтоосныг батлах хурлын протокол буюу тэмдэглэл байхгүй байна. СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 7.1-д “холбооны эрх барих дээд байгууллага нь бүх гишүүдийн хурал байна” гэж заасан байх бөгөөд энэхүү бүх гишүүдийн хурлаар СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТ хуулийн 7.2.2-т “холбооны төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэж батлах, орон сууцны хэвийн ажиллагааг хангах зорилгоор сан байгуулах, зээл авах” гэж, мөн хуулийн 7.2.3-т “холбооны сан болон зээлийн хөрөнгийн бүрдүүлэлт, ашиглалт, захиран зарцуулалтыг шийдвэрлэх”-ийг хэлэлцэнэ гэж заасны дагуу бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцүүлж батлагдгүй, мөн Иргэний хуулийн 147.2-т “Орон сууцны цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууц хоорондын талбай болон тагт, сууцны доторх дундын ашиглалтын талбай, орцны хаалга, довжоо, цонх, хог зайлуулах хоолойн засвар үйлчилгээтэй холбогдсон, түүнчлэн өөр нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд сууц өмчлөгчдийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо уг зардлыг тухайн орон сууцны нийт сууцны тоонд хуваана” гэж заасны дагуу тооцдоггүй бөгөөд хуулийн энэ заалтыг хэрэгжүүлж ажилласан нэг ч СӨХ илэрсэнгүй. Ерөнхийдөө 1м/кв-ийн үнийг 60-300 төгрөг буюу 4,500-80,000 төгрөгийн хооронд тогтоосон байна. СӨХ-ын гүйцэтгэх захирлууд үнэ тарифаа баталж, тогтоосон тухайгаа тайлбарлахдаа МСӨХДЗ-өөс тогтоосон жишиг тарифаар тогтоодог гэж тайлбарласан байна[8]. Иймд тухайн орон сууцны барилга, инженерийн шугам сүлжээний ашиглалтын хэвийн байдлыг хангахын тулд сууц өмчлөгчдөөс авах жишиг төлбөрийн хэмжээг засаг захиргааны байгууллага эсвэл тусгай зөвшөөрөл бүхий хөндлөнгийн үнэлгээний байгууллага, хувь хүн тогтоон мөрдүүлэх тогтолцоог бий болгох нь зүйтэй гэж хэлэлцүүлгийн явцад зарим оролцогчдоос санал гаргасныг анхаарах шаардлагатай байна.

СӨХ нь оршин суугч, хэрэглэгчдээс дундын эзэмшлийн инженерийн шугам сүлжээний засварын зардлыг бодитоор тооцож чаддаггүйгээс засвар үйлчилгээ бүрэн хийгддэггүй. Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын болон инженерийн шугам сүлжээний ашиглалт, засвар үйлчилгээ мэргэжлийн бус чанаргүй хийгддэгээс иргэдийн тав тухтай амьдрах орчин бүрдэхгүй байх, улмаар хотын өнгө үзэмж, тохижилт, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтын хэвийн байдалд сөргөөр нөлөөлж байна.

5 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоо
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.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 5.8-д “СӨХ нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх бөгөөд засвар үйлчилгээ хийлгэх мэргэжлийн байгууллагаа чөлөөтэй сонгох эрхтэй.” гэж заасан байдгаас СӨХ нь дундын өмчлөлд хэрэглэсэн ус, дулаан, цахилгааны төлбөр тооцоог мэргэжлийн байгууллагад тухай бүр төлөхгүй, мэргэжлийн байгууллагын нэхэмжлэхийг хүлээн авдаггүй, өөр компанид ашиглалт, үйлчилгээг шилжүүлнэ гэж дарамтлах сөрөг үр дагавар гардаг байна.

Улсын болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар орон сууцны барилгын дээврийг шинэчлэх ажлыг гүйцэтгэдэг боловч зураг төслийн шатанд адрын давхрын дулаалгыг хамтад нь шинэчлэхээр төлөвлөөгүйгээс уур чийг бий болох нөхцөл бий болж, дээврийн

[8]Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газрын даргын 2017 оны 01 дүгээр сарын 23-ны өдрийн А/07 дугаар тушаалаар нийслэлийн 6 дүүргийн сууц өмчлөгчдийн холбооны ажил байдалтай танилцах хуулийн хэрэгжилт эрхзүйн орчинг боловсронгуй болгох санал боловсруулах ажлын хэсгийн шалгалтын дүн

ажлын чанар, гүйцэтгэлд муугаар нөлөөлж байна. Мөн дээрх ажлын зураг, төсөл чанаргүй хийгддэг, энэ ажилд хяналт тавих байгууллага, албан тушаалтан байгаа эсэх, мэргэжлийн байгууллага, хувь хүнээр хийлгэсэн эсэх нь тодорхойгүй байна.

СӨХ-дод мөнгөн хуримтлал байдаггүйгээс лифт эвдэрч, гэмтэж, зогссон үед лифтийн засвар, үйлчилгээг цаг хугацаанд нь гүйцэтгэж чаддаггүй. Засвар үйлчилгээг норм дүрмийн дагуу гүйцэтгэдэггүй. Техникийн өрөөг засаж сайжруулах нэрийдлээр төлөвлөлтийг өөрчилж засвар үйлчилгээ хийх зай талбайг багасгадаг. Цахилгааны шитийг зориулалтын бусаар шилжүүлэн байрлуулдаг. Орон сууцны шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид эвдрэл, гэмтэл гарах үед оршин суугч нь хариуцсан хэрэглэгчдэд үйлчлэх төв буюу Улаанбаатар хотод хуучнаар “Орон сууц, нийтийн аж ахуйн контор”-т болон орон сууцны цэвэр, бохир, дулаан, цахилгаан хангамжийн ашиглалт, үйлчилгээ хариуцсан байгууллага /контор/-т дуудлага өгөхөд хугацаа алдаж чирэгдэл учирдаг, цаг хугацаа алдаснаас ус алдах, бохир халих гээд наад захын доголдол гардаг, СӨХ-нд шаардлагатай ариутгалын бодис, ус зайлуулах насос хоолой, галын хор гэх зэрэг байдаггүй дутагдал гардаг.

12 дугаар зүйл.Гүйцэтгэх захирал, түүний эрх үүрэг
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;

Дийлэнх СӨХ нь МСӨХДЗ-ийн гишүүн байна. Мөн МСХДЗ-өөс гишүүнчлэлийн татвар гэх нэрээр СӨХ-доос жилд нэг удаа төлбөр авдаг. Үүнээс гадна МСӨХДЗ-өөс 2 жил тутам СӨХ-уудын санхүүгийн үйл ажиллагаанд аудит хийдэг байна. Энэхүү гишүүнчлэлийн төлбөр болон аудитын төлбөрүүдийг дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн орлогоос төлдөг зөрчил байна. Аливаа төрийн бус байгууллагад гишүүнээр элсэх эсэхийг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцүүлж, шийдвэр гаргуулах ёстой атал бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцүүлэн шийдвэр гаргалгүйгээр дур мэдэн СӨХ нь МСӨХДЗ-ийн гишүүн болж, татвар хураамж төлсөн зөрчил байна. Энэ нь СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТ хуулийн 12.4.3-т “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” гэсэн заалтыг зөрчсөн байна. Мөн Аудитын тухай хуулийн 6.1.4-д “шударга өрсөлдөөний зарчмыг мөрдөх, үүний тулд үйлчлүүлэгчдийг төөрөгдүүлэхээргүй бодитой зар сурталчилгаа явуулах, өөрийн байгууллагыг бусад аудитын хуулийн этгээдтэй харьцуулах болон тэдний нэр төрд харшлах үйлдэл гаргахгүй байх” гэсэн заалтыг хангалгүйгээр зөвхөн ганцхан аудитын компаниар үнэлгээ хийлгүүлсэн зөрчил байна.[9]

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.

СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал, удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдэд ихэнхдээ барилга, орон сууц, нийтийн аж ахуйн салбарт урьд өмнө нь ажиллаж байгаагүй тэтгэврийн насны, мэргэжлийн бус хүмүүс томилогдон ажиллаж байгаа нь СӨХ-ны үйл ажиллагаа доголдох, нийтлэг байдлаар СӨХ-ны ажил муу гэсэн ойлголтыг иргэдийн дунд бий болгодог. Өөрөөр хэлбэл мэргэжил боловсон хүчин, чадвар шаардсан дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбогдсон асуудлыг мэргэжлийн бус этгээдэд хариуцуулсан байна. СӨХ-ны захирлууд нэгдмэл сонирхолтой хүнийг буюу өөрийн хамаатан садныг ихэвчлэн СӨХ-ны Удирдах болон Хяналтын зөвлөлд ажиллуулдаг. Удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөлийг бүх гишүүдийн хурлаар томилдоггүй, СӨХ-ны гүйцэтгэх захиралд хяналт тавьж ажиллах эрх, үүрэг бүхий Хяналтын зөвлөл нь

энэхүү чиг үүргээ хэрэгжүүлдэггүй. Мөн СӨХ-ны хөрөнгийг зориулалтын бусаар зарцуулан хөрөнгө шамшигдуулах, засвар, үйлчилгээний чанар шаардлага хангахгүй байх зэрэг буруутай болох нь тогтоогдоход хуулийн хариуцлага хүлээх чадваргүй, хөрөнгийн баталгаагүй байдгаас маргааныг шийдвэрлэхэд хүндрэл, бэрхшээлтэй байдаг. Зарим СӨХ-ны захирал нь ошин суугчдын төлбөрийг хувийн дансанд байршуулан, дураар зарцуулах, хувьдаа завших тохиолдолд гардаг байна.

12 дугаар зүйл.Гүйцэтгэх захирал, түүний эрх үүрэг

12.4.Гүйцэтгэх захирал дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

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

16 дугаар зүйл.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх

16.3.Мэргэжлийн хяналтын байгууллага, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар нь орон сууцны тухай болон холбогдох бусад хууль тогтоомж, тухайн орон сууцны Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд заасны дагуу сууцандаа үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа иргэн, хуулийн этгээдийн үйл ажиллагааг хянан шалгана.

16.5. 16.5.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд энэ хуулийн 17 дугаар зүйлд зааснаас бусад үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа иргэн, хуулийн этгээд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд засвар, үйлчилгээ хийх нөхцөлийг бүрдүүлэх үүрэгтэй.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуульд орон сууцны нэг давхарт буюу үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалттай үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч нь орон сууцны дундын өмчлөлийн эд зүйлийг хэрхэн ашиглах талаар зохицуулалт байхгүй, тус хуулийн 12.4.5 дахь заалтад гүйцэтгэх захирлын байгуулж болох гэрээг заасан ч энэхүү харилцааг тодорхой болгох буюу Орон сууцны тухай хуулийн 16 дугаар зүйлд мөн үүрэг болгон хуульчлах шаардлагатай гэж үзэж байна. Орон сууцны тухай хуулийн 16 дугаар зүйлд орон сууцны байшингийн нэг давхарт үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх талаар зохицуулсан бөгөөд хуулийн 16.3 болон 16.5 дахь хэсгүүд нь тухайн харилцааг бүрэн зохицуулж чадаагүй, өөрөөр хэлбэл эрх зүйн зохицуулалт дутагдсан учраас Шүүхээс эдгээр зохигчтой холбоотой маргааныг шийдвэрлэхэд Иргэний хуулийн 147, 148 дугаар зүйлийг үндэслэсэн байж болох юм гэж үзэж байна.

7 дугаар зүйл.Холбооны эрх барих дээд байгууллага

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

7.2.Дараах асуудлыг зөвхөн бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэж шийдвэрлэнэ:

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

11 дүгээр зүйл.Хяналтын зөвлөл, түүний эрх үүрэг

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

Оршин суугчдаас дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө тэртусмаа подволь, 00 өрөө, дээвэр, орчны эдэлбэр газар, дундын өмчийн засвар, үйлчилгээ, ашиглалт, цэвэрлэгээ, СӨХ-ны хураамж төлбөртэй холбоотой асуудлуудаар иргэд гомдол их гаргадаг. Ялангуяа хуучин байрнуудын подволийг зориулалтын дагуу ашигладаггүй, айл түрээслэх, үсчин, гуталчин, оёдол, гуанз ажиллуулах замаар түрээслэж байна. Ерөнхийдөө оршин суугчид өөрсдийн дундын өмчлөлттэй холбоотой асуудлаар гомдол гаргадаг боловч энэ асуудлыг шийдвэрлэдэггүй, шийдвэрлэх боломжтой ч энэ байдал үргэжилсээр оршин суугчдын тав тухыг алдагдуулах, эрүүл, аюулгүй амьдрах нөхцөл хангагдаггүй байна. Тухайлбал, түрээслэгч зарим ААН-үүд зориулалтын бус байранд /подвольд/ нохой, муур үржүүлэх, гутал засварын газар ажиллуулж байнга химийн онцгой үнэр үнэртүүлэх, зарим байрны хувьд хувь хүн подволыг өөрийн хувийн өмч болгон ашиглаж, хувьдаа ашиг олох зорилгоор давхар түрээслүүлэн, СӨХ-д захирагддаггүй, СӨХ-д хураамж төлдөггүй, дундын өмчлөлийг хувийн журмаар ашиглах зэрэг нэлээд ноцтой асуудлууд гарсаар байна. Түүнчлэн дээврийн засвартай холбоотой асуудлаар гомдол ирдэг ч хөрөнгө мөнгөний асуудлаас болж, энэ асуудлыг шийдвэрлэх боломж бага байна.

Сууц өмчлөгчид нь Иргэний хуулийн 147, 148 дугаар зүйлд зааснаар дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээнд зориулан төлсөн төлбөрөө хэрхэн зарцуулагдаж байгааг мэдэх, хяналт тавих эрхтэй боловч СӨХ нь зарцуулалтын тайланг гаргаж өгдөггүй ба

“Хяналтын зөвлөлийн гишүүн шалгасан баримт бичиг, тайлан, тэнцлийн нууцыг хадгалах үүрэгтэй” гэж СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 11.4-д заасан байгаа нь сууц өмчлөгчдийн хяналт тавих эрхийг хязгаарлаж байна.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 7.2.4-т зааснаар СӨХ-тэй холбоотой гомдлыг зөвхөн бүх гишүүдийн хурлаар хянан шийдвэрлэхээр заасан нь хурлын ирц бүрдэхгүй байгаа одоогийн нөхцөлд хэрэгжихгүй байна. Энэ нь оршин суугчдын эрхийг хамгаалах үйл ажиллагааэд сөргөөр нөлөөлж байна. Иргэдийн хувьд хандаж СӨХ-ийн үйл ажиллагааны талаар гомдол гаргах төрийн байгууллага нь зөвхөн Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газар байна. Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газарт 2017 онд 1850 гомдол иргэдээс иржээ. Үүний хамгийн их буюу 31.6 хувийг барилга, орон сууц, СӨХ-дод хамаарах асуудал эзэлсэн байна. СӨХ-ийн үйл ажиллагааны хувьд иргэдийн эрх ашгийг хангаж ажиллаж чадахгүй байгаагаас иргэд, олон нийтийн дунд ихээхэн шүүмжлэл дагуулж, иргэдийн дунд СӨХ байх эсэх асуудал нь маргаантай байна.

СӨХЭЗБНЗОСБДЭХ-ийн тухай хуулийн дараах зохицуулалтууд хангалтгүй хэрэгжиж ирсэн. Үүнд:

1. Нийтийн зориулалттай орон сууцныбайшингийн орчны газартай холбогдсон зөрчил маргаан цөөнгүй гардаг. СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 12.4.8, 18.1.4-т заасны дагуу аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга СӨХ-нд гэрээний дагуугазар ашиглуулах эрх олгодог. Тэд энэхүү эрхийг хэрэгжүүлэхдээ сууц өмчлөгчдийн эрхийг зөрчсөн шийдвэрийг цөөнгүй гаргадаг. Тухайн шийдвэрийг үндэслэлтэй олгогдсон эсэхийг хянан шийдвэрлэх хугацаанд хамгаалалтын арга хэмжээ авах механизм байдаггүй.
2. СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 15.1-д заасан дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн зааг, ялгааг нарийвчлан гаргах шаардлагатай байна.
3. Сууц өмчлөгчдөөс дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээнд зориулж хуримтлуулсан орлогын ихэнх хэсгийг СӨХ-дын ажиллагсдын цалин хөлс, удирдлагын зардалд, өчүүхэн хэсгийг тухайн барилгын засвар үйлчилгээнд зарцуулдаг, мөн зориулалтын бус зүйлд зарцуулах, хөрөнгө шамшигдуулах, хийсэн засвар үйлчилгээний чанар шаардлага хангахгүй байх зэрэг зөрчил их гарч байгаа энэхүү үйлдэл нь СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 15.3, 12.6 хэсгүүдийг зөрчиж байна.
4. СӨХ нь оршин суугчдадаа явуулж буй үйл ажиллагааныхаа талаар мэдээлэл өгдөггүй тул оршин суугчид бүрэн хяналт тавих боломжгүй, шинэ баригдсан орон сууцны СӨХ ямар байдлаар байгуулагдсан эсэх нь тодорхой бус, үнэ тарифыг үндэслэлгүй тогтоодог, орон сууцны зориулалт, төлөвлөлтийг дурааараа өөрчилж байгаад хяналт тавьдаггүй энэ талаарх хариуцлагын механизм сул, иргэдээс болон дундын өмчлөлөөс орсон түрээсийн төлбөр зэрэг мөнгөн хуримтлалыг зориулалтын бус зүйлд зарцуулдаг зэрэг олон зөрчил дутагдал байна.
5. СӨХ-ийн төлбөр нь бодит байдалтай нийцэхгүй байгаа учраас Сууц өмчлөгчид СӨХ-ийн төлбөрөө төлөхгүй байна. Энэ нь СӨХ мэргэжлийн байгууллагуудаас авсан үйлчилгээний төлбөрийг төлөхгүй, конторуудад их хэмжээний авлага хуримтлагдан, хэвийн үйл ажиллагаанд нь нөлөөлж байна.
6. Аливаа төрийн бус байгууллагад гишүүнээр элсэх эсэхийг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцүүлж шийдвэр гаргах ёстой атал шийдвэргүйгээр МСӨХДЗ-ийн гишүүн болж татвар хураамж төлж байгаа нь холбогдох хуулийн 12.4.3, 15.3 заалтыг зөрчиж байна.

3.2.“Хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал

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 хуваах төлнө.
13 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг
13.2.Сууц өмчлөгч нь дараах үүрэгтэй:
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.

Иргэний хууль:
147 дугаар зүйл. Орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлийн төлбөр, зардлыг хуваарилах
147.1.Сууц өмчлөгч нь өөрийн өмчлөлд байгаа сууц болон сууцны бус зориулалттай хэсгийн халаалт, халуун, цэвэр, бохир ус, ариутгал, хог, цахилгаан, холбоо зэрэг ашиглалтын төлбөрийг эрх бүхий байгууллагад, дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг сууц өмчлөгчдийн холбоонд тус тус төлнө.
147.2.Орон сууцны цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууц хоорондын талбай болон тагт, сууцны доторх дундын ашиглалтын талбай, орцны хаалга, довжоо, цонх, хог зайлуулах хоолойн засвар үйлчилгээтэй холбогдсон, түүнчлэн өөр нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд сууц өмчлөгчдийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо уг зардлыг тухайн орон сууцны нийт сууцны тоонд хуваана.
147.3.Орон сууцны дээвэр, доод хонгил, халаалт болон халуун, хүйтэн усны удирдах зангилааны анхны хаалт хүртэл, цахилгаан оролтын самбар хүртэл холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэл, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээшхи бохир усны шугам сүлжээ, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг дундын өмчлөлийн зүйлийн засвар үйлчилгээ, даатгал болон холбогдох бусад зайлшгүй зардлыг санхүүжүүлэхэд сууц өмчлөгчийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо сууц эзэмшигчийн дангаар өмчлөх талбайг, тухайн орон сууцны байшингийн дангаар өмчлөх өмчлөлд байгаа нийт талбайд харьцуулан гаргана.
147.4.Дангаар өмчлөх талбайн хэмжээг тодорхойлохдоо, сууц өмчлөгчийн сууцны талбай дээр дангаар өмчлөх сууцны бус зориулалттай талбайн гуравны нэгийг нэмнэ.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийнтухай хуулийг хэрэгжүүлэх хугацаанд орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтын хэвийн үйл ажиллагааг хангахын тулд тухайн орон сууцны өмчлөгчид болон оршин суугчид тодорхой хэмжээний төлбөрийг СӨХ-нд төлдөг. СӨХ-ын төлбөрийг МСӨХДЗ-өөс тогтоосон жишиг тарифаар буюу 1м/кв-ийн үнийг 60-300 төгрөг буюу 4,500-80,000 төгрөгийн хооронд тогтоосон байна. Гэсэн хэдий ч энэ нь орон сууцны барилгууд, нэн ялангуяа хуучин барилгын их засварыг хийж гүйцэтгэхэд хүрэлцэхгүй төлбөрийн дийлэнх хэсэг нь уг СӨХ-ийн ажиллагсдын цалин, эрүүл мэнд, нийгмийн даатгалын хураамжид зарцуулагдаж байна.

Монгол Улсын иргэд Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн дагуу өөрсдийн орон сууцаа үнэ, төлбөргүйгээр хувьчилж авсан хэдий ч бодит байдал дээр тэдгээрийн ихэнх нь их засвар хийх хэмжээнд хүрсэн байдалтай байгаа бөгөөд тухайн сууцанд амьдарч буй өмчлөгч, оршин суугч орон сууцны барилгынхаа чанар, цаашдын ашиглалтын хугацаанд ач холбогдол өгөхгүй, ашиглалтын хэвийн ажиллагааг хангах үүрэг, хариуцлагаа төдийлөн ухамсарлахгүй хэвээр байна. Мөн СӨХ-ны үйл ажиллагаанд шүүмжлэлтэй хандаж буй иргэд, оршин суугчдын гомдол ихээр гарч байна.

Энэ талаар 2018 онд нийт 360 орон сууцны барилгын 22,976 өрх бүхий 713 ажилтантай 109 СӨХ-дын Гүйцэтгэх захирлаас судалгаа авсан ба судалгааны дүнг нэгтгэж үзвэл дараах байдалтай байна:

- Нэг СӨХ-д дундажаар 3.3 барилга, 210.8 өрх, 6.5 ажилтан ногдож байна.
- Орон сууцны барилгууд 1953-2016 онд ашиглалтад орсон.
- Нийт өрхийн 75% нь СӨХ-ны төлбөрөө хугацаандаа төлдөг, 25% нь хугацаа алдаж эсвэл огт төлдөггүй.
- Нэг өрхийн СӨХ-ны дундаж төлбөр 12,603/13,315 төгрөг, СӨХ-ны дундаж орлого 2

сая 817 мянган төгрөг байна.

- 68 СӨХ-д ААН-ээс нийт 31 сая 428 мянган төгрөг авдаг. 1/7 нь төлбөр авдаггүй. Нэгж талбай 600 төг. Бүрэн мэдээлэл бүхий 61 СӨХ-ны 738 ААН дундажаар 37 мянган төгрөг авч байна.

СӨХ-ны дундын өмчлөлийн хөрөнгийн засвар үйлчилгээг хийхэд хөрөнгийн хүрэлцээ байгаа юу? гэсэн асуултад дараах хариултыг өгсөн байна.

Бүрэн хүрэлцээтэй	2
Бага зэрэг дутагддаг	63
Огт хүрэлцээгүй	37
Хариулаагүй	8

Та СӨХ-ийн хуулийн хэрэгжилтийн талаар үнэлгээ өгнө үү?

Сайн	47
Дунд	51
Муу	12

Дээр дурдсан судалгааны дүнгээс үзэхэд хуулийн хэрэгжилтийг судалгаанд хамрагдсан СӨХ-ийн удирдлагын 42 хувь нь сайн гэж үзсэн бол үлдэх 58 хувьд дунд буюу хангалтгүй гэж дүгнэсэн байна.

Мөн иргэдийн энэхүү хуулийг хэрхэн хүлээж авч, сахин биелүүлж байгаа байдлыг тэдгээрийн СӨХ-ийн төлбөрийг төлж байгаа үзүүлэлтээр авч үзвэл нийт өрхийн 75 хувь, нийт хуулийн этгээдийн 85 хувь нь төлбөрөө төлж байна. Харин үлдэх иргэдийн 25 хувь, хуулийн этгээдийн 15 хувь нь төлбөрөө төлөхгүй байгаа байдлаас үзэхэд дээрх иргэд, хуулийн этгээдэд хүлээн зөвшөөрөгдөхгүй байна гэж үзэж болохоор байна.

Мөн дундын өмчлөлийн хөрөнгийн засвар үйлчилгээг хийхэд сууц өмчлөгчдөөс авч буй мөнгө нь хүрэлцэж байгаа эсэхэд 37 хувь нь огт хүрэлцдэггүй гэж хариулсан нь энэ хуулийн хэрэгжилт хөнгөлтгүй байгааг харуулж байна.

Нийт сууц өмчлөгчдийн төлбөрийг зарцуулалтын байдлаар авч үзвэл дараах байдалтай байна.

	Харуул хамгаалалт, жижүүр	Цэвэрлэгээ	Цалин	Засвар үйлчилгээ	Урсгал зардал	Хуримтлал /28 СӨХ/	Бусад	Нийт	Хуримтлал
Нийт	35,905	19,612	153,448	73,517	49,123	44,713	20,823	361,118	399,442
Медиан	900	60	1,350	364	289	1,000	204	2,800	3,583
Дундаж	1,282	242	1,784	897	673	1,442	425	4,012	4,438
Хамгийн их	8,400	3,500	11,400	10,978	6,973	5,840	2,890	37,871	37,871
Хамгийн бага	3	2	147	1	1	25	2	10	-
Эзлэх жин	10%	6%	43%	21%	14%		6%	99%	354,729

Нийт төлбөрийн 43 хувь нь цалинд, харуул, хамгаалалт, цэвэрлэгээнд 16 хувь нь, 14 хувь нь урсгал зардалд, 6 хувь нь бусад зардалд, 21 хувь нь засвар үйлчилгээнд зарцуулагдаж байгаа буюу дундын өмчлөлийн хөрөнгөд хуримтлал үүсгэх боломжгүй байна.

3.3. “Бусад үр дагавар” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал

5 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоо

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.

5.8.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.

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.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хууль батлагдаж, хүчин төгөлдөр мөрдөгдөх 13 жилийн хугацаанд амьдралд төдийлэн нийцэхгүй, хэрэгжилт хангалтгүй байна. Иймээс цаашид СӨХ-дыг энэ хуулийн зохицуулалтаар үргэлжлүүлэн ажиллуулах юм бол ойрын ирээдүйд 1960-1980 онд баригдсан хуучин 5-9 давхар орон сууцны барилгууд төдийгүй шинээр ашиглалтад орж буй 9-16 давхар олон айлын орон сууцны барилгууд ашиглалтын шаардлага хангахгүй хэмжээнд хүрэх магадлалтай байна.

Сүүлийн жилүүдэд орон сууцны барилгууд хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалтаар олноор баригдаж ашиглалтад орж байгаа бөгөөд тухайн орон сууцны барилгын шугам сүлжээ, барилга байгууламжийг мэргэжлийн байгууллагад хүлээлгэн өгөхгүй эзэнгүй орхих тохиолдлууд гардаг. Цаашид энэ хэвээр үргэлжилбэл сөрөг үр дагавар үүсэх тул хуулийн зохицуулалтыг тодорхой болгох, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн зааг, ялгааг нарийвчлан гаргах шаардлагатай байна. Мөн ашиглалтад орсон орон сууцны барилгын сууц өмчлөгчид нэгдэн хуралдаж СӨХ-гоо цаг алдалгүй байгуулах явдал хүндрэлтэй байдаг тул тухайн орон сууцны барилгыг барьсан байгууллага нь хууль зөрчин СӨХ-г өөрсдийн хамаарал бүхий хүмүүсээр бүрдүүлэн байгуулж, Эрчим хүчний зохицуулах хорооноос цахилгаан, дулаан түгээх тусгай зөвшөөрөл, Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын удирдах зөвлөлөөс нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ үзүүлэх тусгай зөвшөөрөл авахгүйгээр үйл ажиллагаа явуулж байгаагаас зөрчил, маргаан гарч байна.

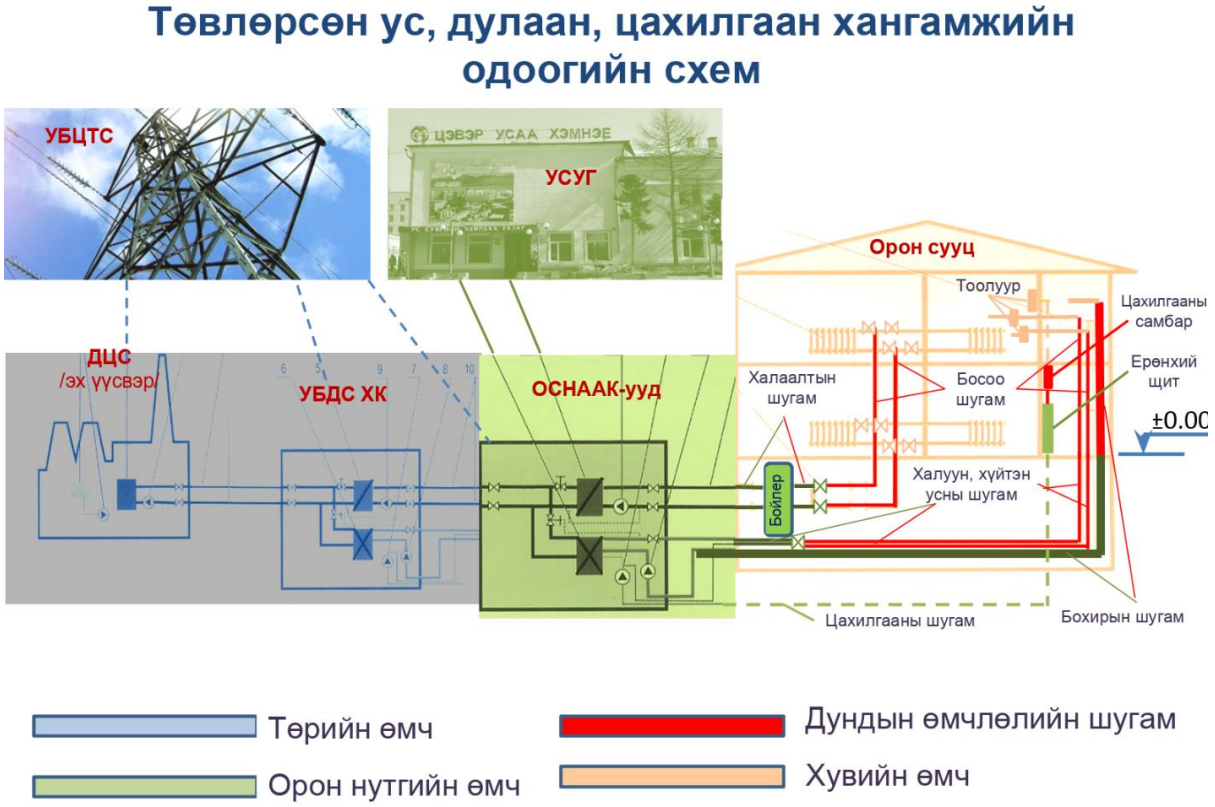
СӨХ-дод хамрагдаж буй өрхийн тоо багаас санхүүгийн чадавхи муу, инженерийн шугам сүлжээний засвар шинэчлэлт, дээвэр, лифт, фасад зэрэг томоохон засварт хөрөнгийн хуримтлал болон төлөвлөгөөгүй ажиллаж байна. Нийслэлийн хэмжээнд 67 байгууллага болон хувь хүн, СӨХ-дын гэрээ хийж хариуцаж буй гадна шугам сүлжээний урт орон нутгийн өмчит 5 байгууллагын шугам сүлжээний урттай бараг ойролцоо боловч шугамын насжилтын хувьд 1-20 орчим жилийн насжлалттай бөгөөд өнөөдрийн байдлаар ихээхэн хүндрэл учрахгүй байгаа хэдий ч 5-10 жилийн дараа насжилт дууссан тохиолдолд ихээхэн хүндрэл учрахаар байна.

Цаашид нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгуудын ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах засвар, үйлчилгээг норматив цаг хугацаанд нь хийж гүйцэтгэхгүй энэ байдал хэвээр үргэлжилбэл ард, иргэдийн нуруун дээр ирэх ачаалал улам нэмэгдэж, ихээхэн хүндрэл, бэрхшээлтэй тулгарахаар байна.

ДӨРӨВ. ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хууль болон Иргэний хуулийн сууц өмчлөгчдийн талаарх хуулийн зохицуулалт нь “Cooperative house”-ийн үзэл баримтлалаар бичигдсэн байна. “Cooperative house” буюу дундын орон сууц нь тухайн орон сууцыг 100 хувийн өмчлөлд тооцон, тухайн орон сууцаас сууц өмчилж байгаа иргэн тухайн орон сууцны “тодорхой хувийг” өмчилж байна гэж үздэг Компанийн хувьцаа эзэмшилтэй дүйцэхүйц ойлголт юм. Энэ тохиолдолд тус орон сууцанд амьдарч буй иргэдийн өмчилж буй орон сууцны үнэ нь тухайн дундын өмчлөлийн орон сууцны үнэтэй шууд хамааралтай байдаг ба орон сууц өмчлөгчид дундын өмчлөлийн орон сууцны үнийг үргэлж дээшлүүлэх сонирхолтой байдаг тул дундын өмчлөлийн орон сууцыг байнга засвар үйлчилгээг нь цагт нь гүйцэтгэж байдаг. Мөн тус орон сууцанд сууц өмчлөх болон сууц өмчлөгчөөс гарах эсэхийг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцдэг, СӨХ-ны төлбөрөө төлөөгүй гишүүнийг тухайн орон сууц өмчлөгчөөс хасах эрхтэй байдаг. Монгол Улсын хувьд дээр дурдсанаар СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хууль болон Иргэний хуулийн сууц өмчлөгчдийн талаарх хуулийн зохицуулалт нь “Cooperative house”-ийн үзэл баримтлалаар бичигдсэн хэдий ч бодит байдал дээр тухайн орон сууцны үнэ нь дундын өмчлөлийн орон сууцны үнээс шалтгаалдаггүй, сууц өмчлөгч тухайн орон сууцыг өмчлөх болон захиран зарцуулах эрхийг гагцхүү өөрөө шийдвэрлэхээр бусад хуулиудад тусгагдсан нь энэхүү хууль хэрэгжихгүй байгаа гол шалтгаан болсон байна.

Мөн энэхүү үзэл баримтлалтай хууль бүхий тухайн орны иргэдийн амьжиргааны түвшин өндөр, хувийн өмчийн талаарх ойлголт, соёл нь олон зууны түүхтэй байдаг бол манай улсын хувьд иргэдийн өдөр тутмын амьжиргааны зардлаа дийлэхгүй, эрх зүйн ухамсар бага

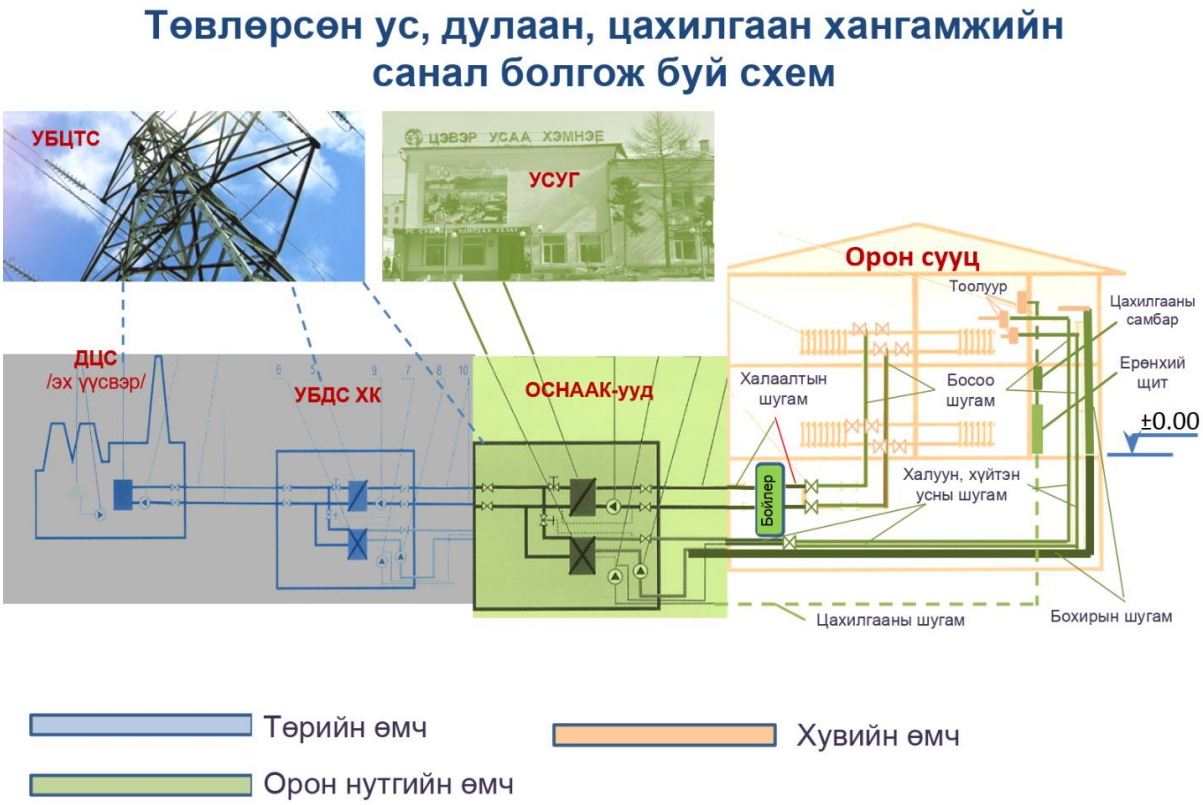


Зураг 1. Төвлөрсөн ус, дулаан, цахилгаан хангамжийн одоогийн схем

байгаа одоогийн нөхцөлд хэрэгжих боломжгүй байна. Дундын өмчлөлийн төлбөр буюу СӨХ-ийн төлбөрийг төлөх бодит чадвар бий болсон эсэхийг дээр дурдсан хуулиудыг батлах үед анхаарах шаардлагатай байжээ. Өөрөөр хэлбэл уг хуулийг хэрэгжүүлэх үндсэн хөрс болох иргэдийн эрх зүйн ухамсар, төлбөрийн чадвар зэрэг нь бүрдэлдээгүй байхад иргэдийн нуруун дээр хүсээгүй зардал болгож дундын өмчийг шилжүүлсэн байна.

Энэхүү тайланд дурдсан СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн сөрөг үр дагавар нь дээр дурдсан бүх нөхцөл байдлаас хамаарч бий болсон байна. Мөн одоогийн нөхцөл байдал энэ хэвээр үргэлжилвэл орон сууцны дундын өмчлөлийн асуудал буюу дээвэр, лифт, шугам сүлжээ зэрэг байнгын мэргэжлийн засвар, үйлчилгээ шаарддаг хэсгүүд зүй зохистой арчлалт, тордолгоо байхгүйн улмаас эзэнгүйрч, улмаар иргэдийн эрүүл, аюулгүй амьдрах эрхэд аюул учруулж байна.

Дээрх байдлаас үзэхэд СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийг хүчингүй болгож, Орон сууцны тухай хуулийн нэг бүлэгт тусган, орон сууцны ашиглалт, засвар үйлчилгээний тусгай зөвшөөрөлтэй, мэргэжлийн байгууллагын бүтцэд сууц өмчлөгчдийн эрх ашгийг хамгаалах орон тооны нэгжийг байгуулан ажиллуулах нь хамгийн оновчтой хувилбар гэж үзэж байна.



Зураг 2. Төвлөрсөн ус, дулаан, цахилгааны хангамжийн санал болгож буй схем

Харин орон сууцны барилга, орц бүрийн оршин суугчид өөрсдийн төлөөллийн иргэдийг сайн дурын үндсэн дээр сонгон, мэргэжлийн байгууллагатай харилцах гүүр болгон хамтран ажиллах тогтолцоог бий болгох нь зүйтэй байна.

Хүснэгт 2. ХЭРГИЙН ШИЙДВЭРЛЭЛТ

Хэргийн төрөл	**Хэргийн тоо**	Хэргийг шийдсэн		Нэхэмжлэл-ийг хэрэгсэхгүй болгосон	Хэргийг буцаасан
		Хуулийн зүйл, заалт	Нэхэмжлэл-ийг хангаж шийдвэр-лэсэн		
Гэм хор учруулсны төлбөр гаргуулах	**15**	Иргэний хуулийн 497.1 болон 510.1 дэх хэсэг	9	3	3
СӨХ төлбөр гаргуулах	**33**	Иргэний хуулийн 147.1, 148.2.3, СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 13.3 дахь хэсэг, 13.2.3 дахь заалт	24	3	6
СӨХ-ны тамга тэмдэг хүлээлгэх өгөх	**3**	СӨХЭЗБНЗОСДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 10.10.7 дахь заалт	1	1	1
СӨХ хуульд заасан үүргээ биелүүлэх	**1**	СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 7.2.1, 8.2.4, 7.2.5 дахь заалтууд, 9.5 дугаар хэсэг	1		
Ажил гүйцэтгэх гэрээтэй холбоотой	**4**	Иргэний хуулийн 359.1 дэх хэсэг	3		1
ДӨЭХ-ийг түрээслэх гэрээтэй холбоотой	**20**	Иргэний хуулийн 318.1, 219.1, 287.1 дахь хэсэг, 289.1.5 дахь заалт, 295.1, 296.1, 302.1,232.8, 326.2 дахь хэсэг	10	5	5
Бусдын хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх	**12**	Иргэний хуулийн 106,1, 106.3, 106.4, 142.2, 146.1 дахь хэсэг, СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 15.1.1 дэх хэсэг	6	4	2
Хөдөлмөрийн маргаан	**5**	Хөдөлмөрийн тухай хуулийн 69.1, 46.2 дахь хэсэг, 128.1.2 дахь заалт, 49.1, 53.2, 141.3 дахь хэсэг	4	1	
Үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжих	**2**	Иргэний хуулийн 496.1 дэх хэсэг	1	1	
Нийт	**95**	**59**		**18**	**18**

ХАВСРАЛТ 1. АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛЫН ЖАГСААЛТ

1. www.legalinfo.mn
2. www.mcud.gov.mn
3. www.supremecourt.mn
4. http://advocate.mn/news/73/single/495
5. http://www.supremecourt.mn/act/view/207
6. Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газрын даргын 2017 оны 01 дүгээр сарын 23-ны өдрийн А/07 дугаар тушаалаар нийслэлийн 6 дүүргийн сууц өмчлөгчдийн холбооны ажил байдалтай танилцах хуулийн хэрэгжилт эрх зүйн орчинг боловсронгуй болгох санал боловсруулах ажлын хэсгийн шалгалтын дүн.
7. Үндэсний аудитын газрын тайлан 2006 он. Улаанбаатар хотын Орон сууцны конторуудын үйл ажиллагаа.
8. Хууль зүй, дотоод хэргийн яам, Барилга, хот байгуулалтын яам хамтран Германы олон улсын хамтын ажиллагааны нийгэмлэгийн “Эдийн засгийн тогтвортой хөгжлийн эрх зүйн орчныг баталгаажуулах” төслийн дэмжлэгтэйгээр газрын харилцаа, барилгын чиглэлийн 11 хуулийн хийдэл, зөрчил, давхардлыг тогтоох, тэдгээрийн уялдаа холбоог сайжруулах ажлын хүрээнд хийсэн тайлан.