

ОРОН СУУЦ, ГЭР ХОРООЛЛЫН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН БОЛОН СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДЛЫН ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт

1.1.Энэ хуулийн зорилт нь орон сууц, гэр хорооллын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, бүртгэл, засвар үйлчилгээ, хамгаалалт, сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, түүний өөрөө удирдах ёсны байгууллагын чиг үүрэг, зохион байгуулалтын эрх зүйн үндсийг бүрдүүлэхэд оршино.

2 дугаар зүйл. Хууль тогтоомж

2.1.Орон сууц, гэр хорооллын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн болон сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдлын тухай хууль тогтоомж нь Иргэний хууль, Барилгын тухай, Орон сууцны тухай, Орон сууц хувьчлах тухай, Газрын тухай хууль болон холбогдох 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 хууль нь орон сууц, гэр хорооллын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, өмчлөх, сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүний өөрөө удирдах ёсны байгууллага, мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой харилцааг зохицуулахад үйлчилнэ.

3.2.Энэ хууль нь орон сууц хөлслөгч, эзэмшигч, түрээслэгчид нэгэн адил үйлчилнэ.

3.3.Энэ хууль нь орон сууцыг дангаар өмчлөгч нь орон сууцны дэд бүтцийг ашиглахтай холбогдсон харилцаанд үйлчилнэ.

3.4.Энэ хуулийн 3.1.1-3.1.3-д зааснаас бусад харилцаанд энэ хууль үйлчлэхгүй.

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 Орон сууцны тухай хуулийн 3.1.1-д заасныг;

4.1.2."Сууц өмчлөгч" гэж Орон сууцны тухай хуулийн 3.1.4-д, Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасан тухайн орон сууцыг өмчлөх эрх бүхий этгээдийг;

4.1.3."Сууц өмчлөгчдийн холбоо" гэж дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах,

дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл, тэдгээрийн ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий гишүүддээ үйлчлэх төрийн бус байгууллагыг;

4.1.4."Сууц өмчлөгчдийн төв зөвлөл" гэж сууц өмчлөгчдийн холбоодыг мэргэжил, арга зүйн чиглэлээр удирдах дээд шатны байгууллагыг;

4.1.5."Сууц өмчлөгчид ногдох хэсэг" гэж Иргэний хуулийн 142.3-д заасныг;

4.1.6."орчны газар" гэж тухайн сууц өмчлөгчдөд зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий нийтийн эдэлбэрийн газрыг;

4.1.7."Дундын өмчийн эд хөрөнгө" Иргэний хуулийн 146.1-д заасныг;

4.1.8. "Дангаар өмчлөх цэвэр, бохир ус, дулааны шугам" гэж цэвэр, бохир ус, дулааны түгээх шугамаас нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дангаар өмчлөх эд хөрөнгийн доторх дулааны халаах хэрэгсэл, сантехникийн тоног төхөөрөмж хүртэлх цэвэр , бохир ус, дулааны салаа шугам, холбооны хайрцгийг;

4.1.9."Дундаа өмчлөх цэвэр, бохир ус, дулааны шугам" гэж нийтийн зориулалттай барилга, байшингийн халаалт болон халуун хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилгааны анхны хаалтаас дангаар өмчлөх зааг хүртэлх хэсгийг;

4.1.10."Холбооны хайрцаг" гэж нийтийн зориулалттай барилга, байшингийн доторх давхар тус бүрийн цахилгаан холбооны хуваарилах хайрцаг, түүний доторх тоног төхөөрөмж, эд зүйлийг;

4.1.11."Мэргэжлийн байгууллага" гэж инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээг гэрээний дагуу эрхлэн явуулах эрх бүхий хуулийн этгээдийг.

5 дугаар зүйл.Засгийн газрын бүрэн эрх

5.1.Засгийн газар орон сууц, гэр хорооллын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

5.1.1.Нийтийн зориулалттай орон сууц, гэр хорооллын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориулан Сууц өмчлөгчдийн төв зөвлөлөөр дамжуулан сууц өмчлөгчдийн холбоонд төрөөс төсвийн зээл олгож болох бөгөөд төсвийн зээл олгох журмыг батлах;

5.1.2.Орон сууцны ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөнд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат, инженерийн шугам сүлжээнд их засвар хийх үед их хэмжээний хөрөнгө шаардагдах бол барилгын хяналтын байгууллага, Сууц өмчлөгчдийн төв зөвлөлийн дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс санхүүжүүлэх журам, тэдгээрт тавих шалгуурыг батлах.

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

6.1.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага дараах бүрэн эрхтэй:

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

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

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

7.1. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга дараах бүрэн эрхтэй:

7.1.1. сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд дэмжэг үзүүлэх;

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

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

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

7.1.6. сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн хүсэлтээр эсхүл өөрийн санаачлагаар сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, дүгнэлт гаргуулах.

8 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах

8.1. Сууц өмчлөгчдийн холбоог Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлд заасан үндэслэлээр болон дараах хэлбэрээр үүсгэн байгуулж болно.

8.1.1. Улсын зэрэглэлтэй хотын тав, түүнээс дээш давхар бүхий 300-500 сууц өмчлөгчдөд үйлчлэх Дулаан дамжуулах (ЦТП) төв эсхүл зэрэгцээ орших 200-400 сууц өмчлөгчдөд үйлчлэх хэд хэдэн Дулаан дамжуулах (ЦТП) төвийг хамруулсан нэг холбоо;

8.1.2. Энэ хуулийн 11.2.1-д зааснаас бусад газарт хоёроос дээш ба тав хүртэл давхар бүхий орон сууцны 100-200 өрхийн дунд нэг холбоо;

8.2. Гэр хороололд өмчлөгчдийн хүсэлтээр байршил, талбайн хэмжээг харгалзан 3-4 гудамжийг хамруулсан нэг холбоо байгуулж болно.

8.3. Энэ хуулийн 11.1-д заасан сууц өмчлөгчдийн холбоо үүсгэн байгуулах хурлыг сууц өмчлөгчдийн санаачлагаар сууц өмчлөгчдийн төв зөвлөл хуралдуулж болно.

8.4. Сууц өмчлөгчид санаачлага гаргаагүй тохиолдолд тухайн нутаг дэвсгэрт сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах хурлыг тухайн баг, хорооны Засаг дарга санаачилгаараа хуралдуулж болно.

8.5. Сууц өмчлөгчдийн холбоо үүсгэн байгуулах хурлын шийдвэрийг нийт сууц өмчлөгчдийн олонхийн саналаар хүчин төгөлдөрт тооцно. Сууц өмчлөгчдийн бичгээр ирүүлсэн санал нь тус бүр нэг саналын эрхтэй байна.

9 дүгээр зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх, үүрэг

9.1. Сууц өмчлөгчдийн холбоо дор дурдсан чиг үүрэгтэй:

9.1.1.Орон сууцны байшингийн инженерийн гадна шугам сүлжээг ашиглан худалдсан бүтээгдэхүүний төлбөрт ногдох шимтгэлийг эрх бүхий байгууллагаас тогтоосон тарифын дагуу хангагч байгууллагаас хүлээн авах;

9.1.2.Орон сууцны тухай хуулийн 14^{1.5}-д заасны дагуу оршин суугчдыг ус, дулаан, цахилгаанаар хангах зэрэг үйлчилгээний төлбөр, шимтгэлтэй холбогдсон санхүүгийн тайланг тухайн сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдэд жил бүр тайлагнах;

9.1.3.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, орон сууцны дэд бүтцийн засвар, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллага, аж ахуйн нэгж, иргэнээр гүйцэтгүүлэх;

9.1.4.Мэргэжлийн байгууллагын төлөвлөгөө, гүйцэтгэлийн тайланг сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцүүлэх;

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

9.3.Сууц өмчлөгчдийн холбоо гишүүнчлэлгүй төрийн бус байгууллагад эвлэлдэн нэгдэхийг хориглоно.

10 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм

10.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд дараах зүйлийг зайлшгүй тусгана:

10.1.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо болон сууц өмчлөгчдийн эрх, үүрэг;

10.1.2.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, бүртгэх, их засварын хэмжээгээр хөрөнгө оруулалт, элэгдэл хорогдлыг тооцох журам;

10.1.3.сууц өмчлөгч бүрээс дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эдэлгээний хугацааг уртасгах, засварын эх үүсвэр бий болгох зорилгоор дундын өмчийн элэгдлийн санг бүрдүүлэх, ашиглалт, хамгаалалт, засвар, цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, орон сууцны харуул хамгаалалттай холбогдсон зардлыг санхүүжүүлэхэд оролцох журам;

10.1.4.сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд шаардлагатай хөрөнгө бүрдүүлэх, сан байгуулж ажиллах журам;

10.1.5.сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллагын үйл ажиллагаанд хяналт тавих журам.

11 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага болох бүх гишүүдийн хурлын бүрэн эрх

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

11.2.Бүх гишүүдийн хурлаар дор дурдсан асуудлыг хэлэлцэж шийдвэрлэнэ:

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

11.2.2.сууц өмчлөгчдийн холбооны төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэж батлах;

11.2.3.шаардлагатай гэж үзвэл элэгдлийн сан, их засварт дэмжлэг үзүүлэх сан байгуулах;

11.2.4.дүрэмд заасан зорилгоо хэрэгжүүлэхэд шаардагдах зээл авах бол зөвшөөрөл өгөх, татгалзах;

11.2.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн элэгдлийн сан, их засварт дэмжлэг үзүүлэх сан, зээлийн хөрөнгийн бүрдүүлэлт, ашиглалт, захиран зарцуулалтыг шийдвэрлэх;

11.2.4.сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөлийн болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг сонгох, чөлөөлөх;

11.2.5.Мэргэжлийн байгууллагын төлөвлөгөө тайланг хэлэлцэх, түүний үйл ажиллагаатай холбоотой саналыг хэлэлцэх.

12 дугаар зүйл. Бүх гишүүдийн хурал, түүнийг зарлан хуралдуулах

12.1.Бүх гишүүдийн хурал ээлжит болон ээлжит бус байна.

12.2.Ээлжит хурлыг жилд нэгээс доошгүй удаа хуралдуулна.

12.3.Ээлжит бус хурлыг Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын шийдвэрээр эсхүл бүх гишүүдийн гуравны нэгээс доошгүй хувийн санаачилгаар хуралдуулна.

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

12.5.Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайлан, төлөвлөгөөний төслийг сууц өмчлөгч нарт бичгээр танилцуулж санал авч болно.

12.6.Тухайн хурлаар хэлэлцэхээр товлоогүй асуудлыг зөвхөн хуралд оролцож байгаа гишүүдийн олонхийн саналаар хэлэлцэнэ.

12.7.Бүх гишүүдийн хурлыг Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөлийн дарга, түүний эзгүйд хуралд оролцогчдын олонхийн саналаар сонгосон холбооны удирдах зөвлөлийн аль нэг гишүүн даргална.

12.8.Сууц өмчлөгчийг дараах тохиолдолд бүх гишүүдийн хуралд оролцсоноор тооцож болно.

12.8.1.бичгээр олгосон итгэмжлэлийн үндсэн дээр төлөөлөх этгээдээ оролцуулсан;

12.8.2.хэлэлцэхээр товлосон асуудлын талаарх саналаа урьдчилан бичгээр өгсөн.

12.9.Бүх гишүүдийн хурал хойшилсон тохиолдолд тухайн хурлаар хэлэлцэхээр товлосон асуудал өөрчлөгдөөгүй нөхцөлд итгэмжлэл, эсвэл урьдчилан бичгээр өгсөн санал дараагийн хуралд хүчинтэй байна.

12.10.Бүх гишүүдийн хуралд Сууц өмчлөгчдийн төв зөвлөл, төрийн байгууллага, төрийн бус байгууллага, аж ахуйн нэгж, мэргэжлийн байгууллагын төлөөлөгчийг оролцуулж болно.

13 дугаар зүйл. Холбооны бүх гишүүдийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болох

13.1.Хуралд оролцсон гишүүдийн олонхийн саналаар шийдвэр хүчин төгөлдөр болно.

13.2.Энэ хуулийн 13.1 дэх хэсэгт заасан олонх гэдэгт гишүүдийн бичгээр ирүүлсэн саналыг оролцуулан тоолно.

13.3.Хурлын ирц хүрээгүй бол бүх гишүүдийн хурлыг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэж, дахин хуралдуулах хугацааг товлон.

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

14 дүгээр зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл, түүний эрх, үүрэг

14.1. Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл /цаашид удирдах зөвлөл гэх/-ийн гишүүнээр тухайн орон сууцанд сууц өмчлөгч, байнга оршин суудаг эрх зүйн бүрэн чадамжтай этгээдийг сонгоно.

14.2.Удирдах зөвлөлийн гишүүн орон тооны бус байна.

14.3.Удирдах зөвлөлийн хурал нь ээлжит болон ээлжит бус байна. Удирдах зөвлөлийн ээлжит хурлыг улиралд нэгээс доошгүй удаа хийнэ. Удирдах зөвлөлийн ээлжит бус хурлыг удирдах зөвлөлийн гишүүн, хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын санаачилгаар хуралдуулж болно.

14.4. Зөвлөл дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

14.1.1.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг төв зөвлөлөөс тогтоосон жишиг тарифаар түрээслүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах асуудлыг шийдвэрлэх;

14.1.2.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тоолж, үнэлж, бүртгэлд тусгах, их засварын дүнгээр хөрөнгө оруулалтад тусгаж, элэгдэл хорогдлыг тооцож, шимтгэлийг сууц өмчлөгчдөөс бүрдүүлнэ.

14.1.3.бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрийг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;

14.1.4.бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэхээр дүрэмд заасан бусад асуудлыг хэлэлцэх.

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

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

14.2.1.Удирдах зөвлөлийн болон бүх гишүүдийн хурлыг зарлах, зохион байгуулах, даргалах;

14.2.2.удирдах зөвлөлийн үйл ажиллагааг зохион байгуулах;

14.2.3.гүйцэтгэх захирлын сууц өмчлөгчдийн холбоог төлөөлөн хийх гэрээнд хяналт тавих;

14.2.4.бүх гишүүдийн хурлаар удирдах зөвлөлийн тайланг хэлэлцүүлэх.

15 дугаар зүйл. Хяналтын зөвлөл, түүний эрх үүрэг

15.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны хурлаас тус холбооны 3-аас доошгүй гишүүний бүрэлдэхүүнтэй, орон тооны бус хяналтын зөвлөлийг байгуулна.

15.2.Хяналтын зөвлөл сууц өмчлөгчдийн өмнөөс 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 холбооны дүрэмд нийцэж байгаа эсэхэд хяналт тавих;
- 15.3.3. нягтлан бодох бүртгэл хөтлөлт, тайлан хууль тогтоомжийн дагуу үнэн зөв хийгдсэн эсэхийг хянах;
- 15.3.4. эд хөрөнгийн үнэлгээ, бүртгэлийг үнэн зөв эсэхийг шалгах;
- 15.3.5. сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчлийг арилгуулах арга хэмжээ авах, шаардлагатай бол холбооны банкин дахь харилцах дансыг түр хугацаагаар хааж гүйлгээг зогсоох арга хэмжээ авах;
- 15.3.6. сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчил, хохирлыг арилгуулахаар шүүх, холбогдох бусад байгууллагад хандах;
- 15.3.7. бүх гишүүдийн хуралд үйл ажиллагааныхаа талаар тайлагнах;
- 15.3.8. дүрэмд заасан бусад эрх, үүрэг.

16 дугаар зүйл. Гүйцэтгэх захирал, түүний эрх үүрэг

16.1. Гүйцэтгэх захирлаар төрийн байгууллага, хувийн аж ахуйн нэгжид удирдах албан тушаал эрхэлдэггүй, удирдах эсхүл хяналтын зөвлөлийн гишүүний төрөл, садангийн бус хүнийг сонгоно.

16.2. Гүйцэтгэх захирал дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

16.2.1. дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээнд шаардагдах хөрөнгө, элэгдэл хорогдлын шимтгэл, гишүүний хураамжийг сууц өмчлөгчдийн холбооны дансанд төвлөрүүлэх;

16.2.2. "Орон сууцны тухай" хуулийн 14¹.4-д заасны дагуу инженерийн гадна шугам сүлжээг ашиглан худалдсан бүтээгдэхүүний төлбөрт ногдох шимтгэлийг эрх бүхий байгууллагаас тогтоосон тарифын дагуу худалдан авагч болох сууц өмчлөгчдийн холбоонд төвлөрүүлэх;

16.2.3. сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд засвар, үйлчилгээ хийлгэх, орон сууц, гэр хорооллын дэд бүтцийн хэвийн байдлыг хангах зорилгоор мэргэжлийн байгууллагатай гэрээ байгуулах, биелэлтийг хангуулах;

16.2.4. сууц өмчлөгчдийн холбооны мөнгөн хөрөнгийг бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрт нийцүүлэн эрх хэмжээнийхээ хүрээнд зөвхөн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар үйлчилгээ, бусад нийтлэг зардалд зориулан захиран зарцуулах үүрэгтэй.

16.2.5. дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах гэрээг сууц өмчлөгчдийн холбооны нэрийн өмнөөс байгуулах;

16.2.6. дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэлийн хувийн хэргийг хөтлөх, засварын дүнгээр хөрөнгө оруулалт нэмж, өмчлөгчид ногдох дундын өмч хөрөнгийн дүнг байнга тогтоож, өмчлөгчөөр баталгаажуулж байх;

16.2.7. сууц өмчлөгчдийн холбооны нэрийн өмнөөс орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг ашиглах тухай хүсэлт гаргах.

16.2.8. гүйцэтгэх захирлыг үүрэгт ажлаас нь чөлөөлсөн тухай удирдах зөвлөлийн шийдвэр гарвал уг шийдвэр гарсан өдрөөс хойш ажлын 3

хоногт багтаан холбооны тэмдэг, холбогдох бичиг баримт, эд хөрөнгийг удирдах зөвлөлд хүлээлгэн өгөх;

16.2.8.хууль, дүрэмд заасан бусад эрх, үүрэг.

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

16.4.Гүйцэтгэх захирал сууц өмчлөгчдийн холбооны эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах талаарх бүх гишүүдийн эсхүл удирдах зөвлөлийн хурлаас тогтоосон эрхээ хэтрүүлэх, урвуулан ашигласны улмаас сууц өмчлөгчдийн холбоонд хохирол учруулсан бол хохирлыг өөрийн хувийн өмчийн эд хөрөнгөөр барагдуулна.

17 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбоог татан буулгах

17.1. Сууц өмчлөгчдийн холбоог дор дурдсан үндэслэлээр татан буулгана:

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

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

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

18 дугаар зүйл. Өмчлөгчийн эрх, үүрэг

18.1. Сууц өмчлөгч нь дараах эрхтэй:

18.1.1. Иргэний хуулийн 148.1, 149-р зүйлд заасан эрх;

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

18.1.3. засвар, үйлчилгээний хөлс, зардал үндэслэлтэй эсэх талаар холбогдох байгууллагад гомдол гаргах;

18.1.4. энэ хуулийн 7.3-т заасан бүртгэлийн хувийн хэргийн хөтлөлттэй танилцах, хянах, өөрчлөлт оруулах хүсэлт гаргах;

18.1.5. хуульд заасан бусад эрх.

18.2. Өмчлөгч нь дараах үүрэгтэй:

18.2.1. сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрмийг сахин биелүүлэх;

18.2.2. бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрийг биелүүлэх;

18.2.3. бүх гишүүдийн хурлаар баталсан дундын өмчлөлийн засвар үйлчилгээний зардлыг тогтоосон хугацаанд нь төлөх үүрэгтэй. Хугацаа хэтэрсэн тохиолдолд хоног тутамд үнийн дүнгээс 0,5%-аар алданги төлнө.

18.2.4. Барилгын тухай хуулийн дагуу өөрийн өмчилсөн эд хөрөнгийн зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр өөрчлөхгүй байх;

18.2.5. өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ сууц өмчлөгчдийн холбоонд мэдэгдэх;

18.2.6. хуульд заасан бусад үүрэг.

18.3. Орон сууц худалдан авагч нь уг орон сууцтай холбоотой гүйцэтгээгүй үүрэг байгаа эсэх талаар худалдагч тал, холбогдох байгууллагуудаас магадалгаа авах үүрэгтэй. Магадалгаа аваагүйгээс үүсэх үр дагаврыг худалдан авагч тал хариуцна.

19 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны Төв зөвлөл, гишүүнчлэл

19.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны Төв зөвлөл сууц өмчлөгчдийн эрх ашгийг хамгаалах, сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагаа, хариуцлагын нэгдсэн стандарт тогтоох, сууц өмчлөгчдийн холбоодыг мэргэжил арга зүйн чиглэлээр удирдах болон энэ хуулийн 20 дугаар зүйлд заасан чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ.

19.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоо бүр Төв зөвлөлийн гишүүн байна.

19.3.Энэ хуулийн 25 дугаар зүйлд заасан бүртгэлийн журмыг Төв зөвлөлийн тэргүүлэгчдийн хурлаар батална.

20 дугаар зүйл.Төв зөвлөлийн чиг үүрэг

20.1.Төв зөвлөл дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

20.1.1.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн хэвийн ажиллагааг хангах үүднээс сууц өмчлөгчдийн холбоодтой хамтран жилд 2-оос доошгүй удаа урьдчилан сэргийлэх үзлэг явуулж, дүгнэлт гарган шаардлагатай арга хэмжээ авах ажлыг зохион байгуулах;

20.1.2.энэ хуулийн 25 дугаар зүйлд заасан дундын өмчийн нэгдсэн бүртгэлийг хөтлөх;

20.1.3.шинээр ашиглалтад оруулах орон сууцны комиссын бүрэлдэхүүнд орох, уг орон сууцны сууц өмчлөгчдийн хурлыг зохион байгуулах;

20.1.4.сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагаатай холбогдох сууц өмчлөгчдийн гомдлыг шийдвэрлэх;

20.1.5.дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар үйлчилгээний жишиг үнэ, тариф, хураамжийг тогтоох.

21 дүгээр зүйл.Төв зөвлөлийн их хурал

21.1.Төв зөвлөлийн эрх барих дээд байгууллага нь их хурал байна.

21.2.Төв зөвлөлийн их хурал дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

21.2.1.төв зөвлөлийн дүрэм батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;

21.2.2.сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааны дүрэм батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;

21.2.3.хяналтын хороо байгуулж, бүрэлдэхүүнийг батламжлах, чөлөөлөх;

21.2.4.төв зөвлөлийн үйл ажиллагааны тайлан сонсох, зөвлөмж өгөх;

21.2.5.төв зөвлөлийн гишүүний хураамжийн хэмжээг тогтоох;

21.2.6.төв зөвлөлийн Ерөнхийлөгчийг сонгох, чөлөөлөх, түүний цалингийн хэмжээг тогтоох.

21.3.Төв зөвлөлийн их хурлын ээлжит хуралдаан гурван жилд нэг удаа хуралдана.

21.4.Төв зөвлөлийн их хурал гишүүдийн олонх оролцсоноор хүчин төгөлдөр болно.

21.5.Төв зөвлөлийн их хурал асуудлыг хуралдаанд оролцсон гишүүдийн олонхийн саналаар шийдвэрлэж, хэлэлцсэн асуудлаар тогтоол гаргана.

21.6.Төв зөвлөлийн их хуралд хүндэтгэн үзэх шалтгаанаар хүрэлцэн ирэх боломжгүй бол саналаа бичгээр битүүмжлэн ирүүлж болно.

21.7.Энэ хуулийн 21.6-д заасны дагуу ирсэн саналыг хэлэлцэх журмыг хуралдааны дэгээр зохицуулна.

22 дугаар зүйл.Төв зөвлөлийн Ерөнхийлөгч

22.1.Төв зөвлөлийн Ерөнхийлөгчийн бүрэн эрхийн хугацаа гурван жил байх бөгөөд түүнийг улируулан сонгохгүй.

22.2.Төв зөвлөлийн Ерөнхийлөгч дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

22.2.1.Төв зөвлөлийн их хурлыг зарлан хуралдуулах;

22.2.2.Төв зөвлөлийн их хурлын хуралдааныг даргалах;

22.3.3.Төв зөвлөлийг гадаад, дотоод харилцаанд төлөөлөх;

22.3.4.хуулиар болон Төв зөвлөлийн дүрмээр олгосон бусад бүрэн

эрх.

23 дугаар зүйл.Төв зөвлөлийн тэргүүлэгчид

23.1.Төв зөвлөлийн тэргүүлэгчид /цаашид "Тэргүүлэгчид" гэх/ нь Төв зөвлөлийн өдөр тутмын үйл ажиллагааг удирдлагаар хангах чиг үүрэгтэй хамтын удирдлагын байгууллага байна.

23.2.Тэргүүлэгчид нь сууц өмчлөгчдийн болон сууц өмчлөгчдийн холбооны төлөөллөөс бүрдсэн 19 гишүүний бүрэлдэхүүнтэй байна.

23.3.Энэ хуулийн 23.2-т заасан гишүүдийн 11 гишүүн нь дүүрэг тус бүрээс нэг нэг төлөөлөл бүхий сууц өмчлөгчид байна.

23.4.Тэргүүлэгчдийн бүрэн эрхийн хугацаа гурван жил байх ба нэг удаа улируулан ажиллуулж болно.

23.5.Тэргүүлэгчид улиралд нэгээс доошгүй удаа хуралдана.

23.6.Тэргүүлэгчдийн олонх хүрэлцэн ирснээр Тэргүүлэгчдийн хурал хүчинтэй болох бөгөөд хуралд оролцсон гишүүдийн олонхийн саналаар шийдвэрийг батлагдана. Тэргүүлэгчдийн шийдвэр тогтоол хэлбэртэй байна.

23.7.Төв зөвлөлийн Ерөнхийлөгч, Тэргүүлэгчдийн хуралд оролцсон гишүүдийн санал тэнцсэнээс бусад тохиолдолд саналын эрхгүй байна.

23.8.Тэргүүлэгчид дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

23.1.1.ерөнхийлөгчийн ажлын төлөвлөгөөг хэлэлцэж батлах, түүний хэрэгжилтэд хяналт тавих;

23.1.2.ерөнхийлөгчийн ажлын албаны бүтэц, орон тоог батлах;

23.1.3.сууц өмчлөгчдийн холбоодын бүтэц, зохион байгуулалт, орон тоо, цалингийн жишиг тогтоох;

23.1.4.сууц өмчлөгчдийн холбоодын жишиг дүрэм батлах;

23.1.5.сууц өмчлөгчдийн холбоог батламжлах;

23.1.6.төв зөвлөлийн төсөв, үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайланг хэлэлцэж, батлах;

23.1.7.төв зөвлөлийн орон нутаг дахь салбар, нэгжийг байгуулах, татан буулгах;

23.1.8.төв зөвлөлийн удирдлага, зохион байгуулалт, үйл ажиллагаатай холбоотой асуудлаар гаргасан өргөдөл, гомдлыг хэлэлцэж шийдвэрлэх.

24 дүгээр зүйл. Мэргэжлийн байгууллагын эрх, үүрэг

24.1. Мэргэжлийн байгууллага дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

24.1.1. дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд гэрээний дагуу засвар үйлчилгээ хийсэн тохиолдолд зардлыг сууц өмчлөгчдийн холбооноос тухай бүр төлбөрийг гаргуулах;

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

24.1.3. мэргэжлийн байгууллага, сууц өмчлөгчдийн холбоотой хамтран орон сууцны инженерийн гадна шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн урьдчилан сэргийлэх засвар, үйлчилгээний төлөвлөгөөг боловсруулан төв зөвлөлөөр баталгаажуулах;

24.1.4. орон сууцны инженерийн гаднах шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээг тогтоосон хугацаанд хийж, ашиглалтын хэвийн үйл ажиллагааг хангаж ажиллахад сууц өмчлөгчдийн хяналтын тогтолцоог дагаж мөрдөх.

24.2. Энэ хуулийн 24.1-т заасан үйлчилгээг гүйцэтгэх мэргэжлийн байгууллагыг сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөлөөс сонгоно.

25 дугаар зүйл. Орон сууцны бүртгэл

25.1. Орон сууцны хөрөнгийн бүртгэл нь дараах бүртгэлээс бүрдэнэ.

25.1.1. сууцны бүртгэл

25.1.2. дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл

25.2. Энэ хуулийн 7.1-д заасан бүртгэлийг төв зөвлөл хариуцна.

25.3. Бүртгэлд хувийн хэрэг нээж, дараах зүйлийг тусгана.

25.2.1. тухайн орон сууцны иж бүрэн зураг, төсөл;

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

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

25.2.4. дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл, нэг өмчлөгчид ногдох дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн дүн, хөдөлгөөн /их засвар, элэгдэл хорогдлын хэмжээгээр/

25.2.5. Газрын тухай хуульд заасан дэвсгэр болон орчны газрын хэмжээ, тохижилт, тоглоомын болон амралтын талбайн хэмжээ.

26 дугаар зүйл. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээнд зориулсан холбооны сан

26.1. Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээнд зориулсан холбооны сантай байж болно.

26.2. Сууц өмчлөгчдийн холбооны сангийн хөрөнгө нь дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ:

26.2.1. сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн хураамж;

26.2.2. сангийн хөрөнгийн чөлөөт үлдэгдлийг банкинд хадгалуулсны хүү;

26.2.3.сууц өмчлөгчдийн холбооны санд оруулсан хандив, тусламж;
26.2.4.сууц өмчлөгчдийн холбооны аж ахуйн үйл ажиллагаанаас олсон орлого;

26.2.5.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн элэгдэл хорогдлын шимтгэл;
26.2.6.засвар үйлчилгээнд зориулан төвлөрүүлэн хуримтлуулсан мөнгөн хөрөнгө;

26.2.7.зээлийн хөрөнгө;

26.2.8.бусад эх үүсвэр.

26.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны сангийн хөрөнгийг дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээний болон бусад нийтлэг зардлаас өөр зүйлд зарцуулахыг хориглоно.

26.4.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд заасан бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг гэрээний үндсэн дээр тодорхой нэг этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлж болно.

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

27 дугаар зүйл. Дундын өмчлөлийн зүйлийн төлбөр зардлыг хуваарилах

27.1.Дундын өмчлөлийн зүйлийн төлбөр зардлыг Иргэний хуулийн 147-д заасны дагуу хуваарилна.

27.2.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 болон элэгдэл хорогдлын шимтгэлийг тухайн эд хөрөнгийг ашиглаж байгаа сууц өмчлөгчид хувааж төлнө.

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

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

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

27.4.2.хүн оршин амьдрах зориулалттай хэсэгт хууль тогтоомжид нийцүүлэн үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа бол.

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

27.7.Орон сууцны ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат зэрэгт их засвар хийх үед хөрөнгө оруулалтын хэмжээг зохих журмын дагуу нэмэгдүүлнэ.

28 дугаар зүйл. Хууль тогтоомж зөрчигчдөд хүлээлгэх хариуцлага

28.1. Энэ хуулийг зөрчсөн этгээдэд эрүүгийн хариуцлага хүлээлгэхээргүй бол зөрчлийн шинж байдлыг харгалзан дараах шийтгэл ногдуулна:

28.1.1.энэ хуулийн 16.2.4; 16.2.7, 26.3; 26.5-д заасныг зөрчсөн албан тушаалтныг 1 000 000- 1 200 000 төгрөгөөр торгох.