

**ОРОН СУУЦ, ГЭР ХОРООЛПЫН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХЕРЕНГЕ
БОЛОН СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ
ЭРХ ЗҮЙН БАЙДЛЫН ТУХАЙ
(Шинэчилсэн найруулгын тасол)**

1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт

1.1. Энэ хуулийн зорилт нь орон сууц, гэр хорооплын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийг хэрэгжүүлэх, орон сууцны бүртгэл, засвар үйлчилгээ, хамгаалалт, ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууцын өмчлөгчдийн холбоо, түүний өөрөө удирдах байгууллагын чиг үүрэг, зохион байгуулалт, эрх зүйн байдлыг тодорхойлох, териин байгууллагын оролцоо, эрх хэмжээтэй холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.

2 дугаар зүйл. Хууль тогтоомж

2.1. Орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө болон сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байгууллагын тухай хууль тогтоомж нь Иргэний хууль, Төрийн бус байгууллагын тухай, Барилгын тухай, Орон сууцны тухай, Орон сууц хувьчлах тухай, Газрын тухай хууль болон холбогдох хууль тогтоомжийн бусад актаас бурдэнэ.

2.2. Монгол Улсын олон улсын гэрээнд энэ хуульд зааснаас өөреөр заасан бол олон улсын гэрээний заалтыг дагаж мardене.

3 дугаар зүйл. Хуулийн үйлчлэх хүрээ

3.1. Энэ хууль нь орон сууц, албан байгууллагын зориулалттай Барилга, гэр хорооплын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших, ашиглах, түрээслэхтэй холбогдсон харилцаанд оролцогч иргэн, байгууллага бүхэнд хамаарна.

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

3.3. Орон сууц дангаар өмчлөх харилцаанд энэ хууль үл хамаарна.

4 дүгээр зүйл. Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт

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

4.1.1. "Орон сууц" гэж Орон сууцны тухай хуулийн 3.1.1-д заасан нийтийн болон амины орон сууцны байшин, сууц, гэрийг ойлгоно;

4.1.2. "Сууц өмчлөгч" гэж Орон сууцны тухай хуулийн 3.1.4-д заасныг;

4.1.3. "Сууц өмчлөгчдийн холбоо" гэж дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууц, барилга, байгууламж, гудамж талбайн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл, тэдгээрийн эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхпэн хариуцах зорилго бүхий гишүүдээ үйлчилдэг териин бус байгууллагыг;

4.1.4."Сууч өмчлөгчдийн төв зөвлөлөр" гэж сууч өмчлөгчдийн холбоодыг мэргэжил, арга зүйн чиглэлээр удирдах дээд шатны вөрөө удирдах байгууллагыг;

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

4.1.6."орчны газар" гэж тухайн орон сууцны сүргичд, өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагчид зориулагдсан ногоон байгууламж, зулэг, хувьдийн тогтоомын талбай, сүүдэрвч, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдээргэй адилтгах байгууламж бүхий нийтийн эдэлбэрэрийн газрыг;

4.1.7."Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө" гэж Иргэний хуулийн 142.2-д заасныг;

4.1.8."Дангаар өмчлөх цэвэр, бохир ус, дулааны шугам" гэж Иргэний хуулийн 142.4-д заасан хэсэгт хамаараах дулааны халаах хэрэгсэл, сантехникийн тоног төхөөрөмж хүртэлх цэвэр, бохир ус, дулааны салаа шугам, холбооны хайрцыг;

4.1.9."Дундаа өмчлөх цэвэр, бохир ус, дулааны шугам" гэж энэ хуулийн 4.1.7-д заасан барилга, байшингийн халаалт болон халуун хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалтаас дангаар өмчлөх зааг хүртэлх хэсгийг;

4.1.10."Холбооны хайрцааг" гэж нийтийн зориулаттай барилга, байшингийн доторх давхар тус бурийн цахилгаян холбооны хувваарилах хайрцааг, түүний доторх тоног төхөөрөмж, эд зүйлийг;

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

5 дугаар зүйл.Сууч өмчлөгчдийн холбоог үсгэн байгуулах

5.1.Сууч өмчлөгчдийн холбоог Иргэний хуулийн 30, 143 дугаар зүйлд заасан үндэслэлээр Төрийн бус байгууллагын тухай хуулийн 4.3-д заасан хэлбэрээр байгууна.

5.2. Холбоог шинээр, эсхүл өөрчлөн байгуулах /нийтийн/ нэгтгэх, хуваах, тусгаарлах, өөрчлөх/ замаар байгуулж болно.

5.3.Амины орон сууцны байшин, гэр, хашаа, гудамжийг өмчлөгчдийн хүснэгтээр байршил, талбайн хэмжээг харгалзан 3-4 гудамжийг хамруулсан нэг холбоо байгуулж болно.

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

5.5.Оффисын зориулаттай барилга, байгууламжийг өмчлөгчид нэгдэн холбоо байгуулж болно.

5.6. Холбоог зохион байгуулах хурлын шийдвэрт хурлын тэрүүлэгчид гарын үсэг зурснаар түүний байгуулалтанд тооцно.

5.7.Сууч өмчлөгч бүр бүх гишүүдийн хуралд өмчилж буй сууч бурийн тоогоор саналын нэг эрхтэй оропцох бөгөөд тухайн орон сууцны байшингийн хэд хэдэн сүүцүүг нэгтгэн нэг сууч болгон өөрчилсөн сууч өмчлөгч нь нэгтгэсэн сууч бурийн тоогоор саналын нэг эрхтэй байна.

5.8. Сууч өмчлөгчдийн холбоо үсгэн байгуулах хурлыг сууч өмчлөгчдийн санаачлагаар зарлан хуралдуулна.

5.9.Сууц өмчлөгчид санаачлага гаргаагүй, холбоо байгуулах зайшшгүй хэрэгцээ, шаардлагын бий болсон тохиолдолд сууц өмчлөгчдийн холбоог үсгэн байгуулах хурлыг тухайн баг, хорооны Засаг дарга эсвэл Сууц өмчлөгчдийн төв зөвлөл санаачилгаараа хуралдуулж болно.

5.10.Сууц өмчлөгчдийн холбоо үсгэн байгуулах хурлын шийдвэрийг нийт сууц өмчлөгчдийн олонхийн саналаар хүчин төглөдөрт тооцно. Сууц өмчлөгчдийн бичгээр ирүүлсэн санал нь тус бур нэг саналын эрхтэй байна. Бичгээр ирүүлж болно.

5.11. Энэхүү хуулийн 5.7-д заасан санал нь санал ёгех эрхтэй, оршин суугч мян болохоо баталснаар саналыг хүчинтэйд тооцно.

5.12. Сууц өмчлөгчдийн холбоо үсгэн байгуулах хурлаар дараах асуудлыг хэлэпцэж шийдвэрлэнэ:

- 5.12.1.Холбоо байгуулах тухай;
- 5.12.2.Холбооны дүрэм;
- 5.12.3.Сууц өмчлөгчдөөс хураах төлбөр, хураамжийн хэмжээ;
- 5.12.4.Удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирылыг сонгох, чөлөөлөх, тэдгээрийн ажиллах хугацаа, цалин, урамшууллын хэмжээг тогтоох;
- 5.13.Холбоо үсгэн байгуулах хурлын даргыг үсгэн байгуулгачдаас сонгоно.
- 5.14.Холбоо байгуулах тухай шийдвэр гарснаас хойш 30 хоногийн дотор холбоог улсын бүртгэлийн байгууллага болон Сууц өмчлөгчдийн төв зөвлөлд бүртгүүлэх холбогдох баримт бичгийг бүртгэх байгууллагад өгнө.
- 5.15.Холбоо нь дүрэмтэй байна.

6 дугаар зүйл.Холбооны дүрэм

- 6.1.Холбооны дүрэмд дараах зүйлийг заавал тусганы:
 - 6.1.1.холбооны онносон нэр, оршин байгаа газрын хаяг;
 - 6.1.2.холбооны зорилго, үйл ажиллагааны чиглэл;
 - 6.1.3.холбооны удирдах болон хяналтын зөвлөлийн бүтэц, бүрэлдэхүүн, тавигдах шаардлага, тэдгээрийг сонгох, чөлөөлөх, бүрэн эрхийн хугацаа, эрх хэмжээ, хариуцлага;
 - 6.1.4.гүйцэтгэх захирлын эрх, үүрэг, хариуцлага;
 - 6.1.5.холбоо болон сууц өмчлөгчдийн эрх, үүрэг;
 - 6.1.6.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, түрээслүүлэх журам, эрх хэмжээ;
 - 6.1.7.сууц өмчлөгч бүрээс дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглаалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, цэвэрлэгээ, орон сууцны харуул хамгаалалттай холбогдсон зардлыг санхүүжлэхэд эдлэх эрх, хүлээх үүрэг, хариуцлага;
 - 6.1.8.сууц өмчлөгч бүрээс дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эдэлгээний хугацааг уртасгах, засварын эх үүсвэр бий болгох зорилгоор дундын өмчийн эзлэгдлийн сангийн бүрдүүлэлтийн хэмжээ, түүнийг зарцуулах үндэслэл;
 - 6.1.9.холбоог өөрчлөн байгуулах, татан буулгах үндэслэл;
 - 6.1.10.дүрэмд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах үндэслэл.
- 6.2.Холбооны дүрмийг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэж батална.
- 6.3.Холбооны дүрэмд 40-өөс дээш хувийн нэмэлт, өөрчлөлт орж байгаа тохиолдолд шинэчлэн найруулалт гэж үзнэ.

7 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн хурал, түүний бүрэн эрх

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

7.2.Бүх гишүүдийн хурлаар дор дурдсан асуудлыг хэлэлцэж шийдвэрлэнэ:

7.2.1.сууц өмчлөгчдийн холбооны дурэм батлах, түүнд нэмэгт, өөрчлөлтт оруулах;

7.2.2. холбооны тасёв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэж батлах;

7.2.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад түрээстүүлэх, эзэмшигүүлэх, ашиглуулах асуудлыг шийдвэрлэх;

7.2.4. дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эзгэдлийн сан, их засварт дэмжлаг узүүлэх хуримтлалын сан, бурдчилт, ашиглалт, захиран зарцуулалтыг шийдвэрлэх;

7.2.5.орон сууцны хэвийн ажиллагааг хангах зорилгоор хийгдэх их засварт төсвөөс авсан зээлийн болон буцалттай тусламжийн зарцуулалтад хяналт тавих;

7.2.6.удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг сонгох, тайланг хэлэлцэх, тэдний үйл ажиллагагатай холбогдсон гомдолтыг хянан шийдвэрлэх;

7.2.7.сууц өмчлөч сууцынхаа зориулалт, төлөвлөлтийг өөрчлөх зорилгоор орчны газарт барилга барих асуудлыг хэлэлцүүлэх;

7.2.8. тухайн орон сууцны байшингийн орчны газрын ашиглалт, хамгаалалтын байдалд хяналт тавих;

7.2.9.холбоог өөрчлөн байгуулах;

7.2.10.хууль, дүрэмд заасан бусад асуудал.

8 дугаар зүйл.Бүх гишүүдийн хурал, түүнийг зарлан хуралдуулах

8.1.Бүх гишүүдийн хурал эзлжит болон эзлжит бус байна.

8.2.Эзлжигт хурлыг жилд нэгзэс доошгүй удаа хуралдуулна.

8.3.Эзлжигт бус хурлыг удирдах болон хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирын шийдвэрээр буюу бүх гишүүдийн тавны нэгзэс доошгүй хувийн санаачилгаар хуралдуулна.

8.4.Хурлаас тогтолц, хурлын тэмдэглэл гаргах бөгөөд түүнд бүх гишүүдийн төлөөлөл гарын үсэг зурж, холбооны тэмдэг дарж баталгаажуулна.

8.5. Хурлын төвийг хурал хуралдуулахаас 14-өөс доошгүй хоногийн өмнө гишүүдэд зарлаж, хурлаас гарах шийдвэрийн төслийг бичгээр мэдэгдэнэ.

8.6.Бүх гишүүдийн хурлыг удирдах зөвлөлийн дарга, түүний эзгүйд хуралд оролцогчдын олонхиин санаалаар удирдах зөвлөлийн аль нэг гишүүн даргална.

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

8.8.Гүхайн хурлаар хэлэлцэхээр товлоогүй асуудлыг зөвхөн хуралд оролцож байгаа гишүүдийн олонхиин санаалаар хэлэлцэнэ.

8.9.Сууц өмчлөгчдийг дараах тохиолдолд бүх гишүүдийн хуралд оролцсоноор тооцож болно.

8.9.1.Бичгээр олгосон итгэмжлэлийн үндсэн дээр төлөөлөх этгээдээ оролцуулсан;

8.9.2.Хэлэлцэхээр товлосон асуудлын талаарх санаалаа урьдчилан бичгээр, цахимаар, шуудангаар онлайнаар өгсөн.

8.10.Сууц өмчлөгчийг бүх гишүүдийн хуралд оролцсноор тооцоходоо энэхүү хуулийн 5,10, 5,11 дэх заалтыг удирдлага болгоно.

8.11.Хурлын ирц хүрээгүй бол бүх гишүүдийн хурлыг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэж, дахин хуралдулах хугацааг товлоно.

8.12.Урьдчилан ирүүлсэн санал нь бүх гишүүдийн 30 хувиас хэтрэхгүй байна.

8.13.Хураалт хойшилсон тохиолдолд тухайн хурлаар хэлэлцэхээр товлосон асуудал өөрчлөгдсөнгүй нэхцэлд итгэмжлэл, эсвэл урьдчилан өгсөн санал дараагийн хуралд хүчинтэйд тооцогдоно.

8.14. Хуралд Сууц өмчлөгчийн төв зөвлөл, төрийн байгууллага, төрийн бус байгууллага, аж ахуйн нэгж, мэргэжлийн байгууллагын төлөөлөгчийг оролцуулж болно.

9 Дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл, түний эрх, үүрэг

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

9.2.Зөвлөлийн гишүүн орон тооны бус байна.

9.3. Удирдах зөвлөлийн гишүүнд сууц өмчлөгчдийн олонхийн санаалаар сонгоно.

9.4.Холбооны гишүүдийн тоо, орон сууцны байшин, гэр хорооллын гудамж, ерхийн тоо, онцлогыг харгалзан удирдах зөвлөлийн гишүүдийн тоог бүх гишүүдийн хурлаас тогтооно.

9.5. Удирдах зөвлөлийн даргыг зөвлөлийн гишүүдийн дотроос олонхийн санаалаар сонгоно.

9.6. Зөвлөлийн хурал нь элжит болон элжит бус байна. Удирдах зөвлөлийн элжит хурлыг улиралд нэгээс доошгүй удаа хийн. Удирдах зөвлөлийн элжит бус хурлыг удирдах зөвлөлийн гишүүн, хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын санаачилгаар хуралдуулж болно.

9.7. Зөвлөл дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

9.7.1.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнглийг тоолж, үнэтж, бүртгэлд тусгах, их засварын дүнгээр хийгдсэн ажил, үйлчилгээг хөрөнгө оруулалтад тусгаж, элэгдэл хортдлыг тооцох,

9.7.2.Дурэмд заасан болзол, шаардлагыг хангасан гүйцэтгэх захирлыг сонгох, чөлөөлөх, ажил үүрэг, бусад байгууллагатай хийх гэрээний билэлтэд хяналт тавих,

9.7.3.Бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэх асуудлыг хэлэлцэх;

9.7.4.Бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрийг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;

9.7.5.Бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэхээр зааснаас бусад асуудлыг хэлэлцэх.

9.7.6. Гүйцэтгэх захирын тайлан, төлөвлөгөөг хэлэлцэх;

9.7.7. холбооны гишүүдийн тооноос хамаарч бутац, орон тоог батлах, хангалтгүй, сангийн хөрөнгийг зориулалт бусаар зарцуулсан, хувьдаа ашигласан гэж дүгнэвэл шууд ажлаас халах;

9.8. Зөвлөлийн дараа дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

9.8.1.Удирдах зөвлөлийн болон бүх гишүүдийн хурлыг зарлах, зохион байгуулах, даргалах, хурлаас гарсан шийдвэрийг билэлэлтийг хангах ажлыг зохион байгуулах;

9.8.2.бүх гишүүдийн хуралд удирдах зөвлөлийн тайланг хэлэлцүүлэх;

9.8.3.удирдах зөвлөлийн байнтын үйл ажиллагааг зохион байгуулах;

9.8.4 бүх гишүүдийн хуралд холбооны ажлын тайланг хэлэлцүүлэх,

9.8.5. удирдах зөвлөлийн пишүүн болон гүйцэтгэх захирапд үүрэг өгөх;

10 дугаар зүйл.Хяналтын зөвлөл, түүний эрх үүрэг

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

10.2.Хяналтын зөвлөл сууц өмчлөгчдийн нэрийн өмнөөс хяналтын үүргийг гүйцэтгэнэ.

10.3. Хяналтын зөвлөл дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

10.3.1.удирдах зөвлөл болон гүйцэтгэх захирын үйл ажиллагаанд хяналт тавих;

10.3.2. холбооны үйл ажиллагаа хууль тогтоомж болон холбооны дүрэмд нийцэж байгаа эсэхэд хяналт тавих;

10.3.3.холбооны няглан бодох бүртгэлт хөтөлт, тайлан, санхүүгийн үйл ажиллагаа хууль тогтоомжийн дагуу үнэн зөв хийгдэж буй эсэхэд улирал тутам хяналт хийж дүгнэлт гаргана;

10.3.4.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үнэлгээ, бүртгэлийг үнэн зөв эсэхийг шалгах;

10.3.5.холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчлийг арилгуулах арга хэмжээ авах, шаардлагатай бол холбооны банк дахь харилцах дансыг тур хугацаагаар хааж гүйлгээг зогсох хүртэл арга хэмжээ авах;

10.3.6.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглан шамшигдуулсан, үргэдүүлсэн, сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчил илэрсэн гэж хяналтын зөвлөл үзвэл хохирлыг арилгахыг шаардах, хохирлыг арилгуулахаар шүүх, холбогдох бусад байгууллагад хандах;

10.3.7.бүх гишүүдийн хуралд үйл ажиллагааныхаа талаар тайлагнах;

10.3.8.дүрэмд заасан бусад эрх, үүрэг.

10.4.Хяналтын зөвлөл нь тэмдэг хэрэглэж болно.

10.5.Хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн опонхи нь оролцсоноор хяналтын зөвлөлийн хурал хүчин төгөлдөр болно.

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

10.7. Хяналтын зөвлөлийн гишүүн шалгасан баримт бичиг, тайлан, тэнцлийн нууцыг хадгалах үрэгтэй.

11 Дүгээр зүйл. Гүйцэтгэх захирап, түүний эрх үргэл

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

11.2. Гүйцэтгэх захирапаар удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүний тэрел, садангийн бус хүнийг сонгоно.

11.3. Дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол гүйцэтгэх захирапаар холбооны гишүүн бус хүнийг сонгож болно.

11.4. Гүйцэтгэх захирап дараах эрх эдэлж, үргэл хүлээнэ:

11.4.1. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээнд шаарддаах хөрөнгө, эзгэдэл хорогдлын шимтэл, гишүүний хураамжийг сууц өмчлөгчдийн холбооны дансанд төвлөрүүлэх;

11.4.2. холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд засвар, үйлчилгээ хийгэх, орон сууц, гэр хорооллын дэд бүгтийн хэвийн байдлыг хангах зорилгоор эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагатай гэрээз байгуулах, биелэлтийг хангуулах;

11.4.3. сууц өмчлөгчдийн холбооны мөнгөн хөрөнгийг бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрт нийцүүлэн эрх хэмжээнийхээ хүрээнд эрх олгогдсон хэмжээний дотор зөвхөн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар үйлчилгээ, бусад нийтлэг зардаалд зориулан захиран зарцуулах;

11.4.4. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх, эзэмшилүүлэх, ашиглуулах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээний гэрээг сууц өмчлөгчдийн холбоог төлөөлж байгуулах;

11.4.5. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, сууц өмчлөгчдийн бүртгэлийн хувийн хөргийг байнга хөтөх, баяжилт хийх, засварын дүнгээр хөрөнгө оруулалт нэмж, өмчлөгчид ногдох дундын өмч хөрөнгийн дунг байнга тогтоож, өмчлөгчөөр баталгаажуулж байх;

11.4.6. Нэрийн өмнөөс орон сууцны байшингийн давсгэр болон орчны газрыг ашиглах тухай хүснэгтийг Газрын тухай хуулийн 44¹ дүгээр зүйлд заасны дагуу хуулийн хугацаанд зохих шатны Засаг даргад гаргах, газар ашиглах гэрээ байгуулах;

11.4.7. Энэ хууль болон Иргэний хуулийн 148.2-т заасан үргээ билэгүүлээгүйгээс бусадад учруулсан хохирлыг барагдуулахыг сууц өмчлөгчдөөс шаардах, уг шаардлагыг сайн дураар билэгүүлээгүй бол Иргэний хуулийн 149.2-т заасны дагуу холбооны нэрийн өмнөөс шүүхэд нэхэмжлэл гарах;

11.4.8. Холбооны нэрийн өмнөөс буюу 2-ос дошигүй сууц өмчлөгчийн хүснэгтийн эрх бүхий байгууллагад асуудал тавьж шийдвэрүүлэх;

11.4.9. Гүйцэтгэх захирапыг үргэлжлэх ажлаас нь чөлөөлсөн тухай удирдах зөвлөлийн шийдвэр гарвал уг шийдвэр гарсан өдрөөс хойш ажлын 3 хоногт багтаан холбооны тэмдэг, холбогдох бичиг баримт, эд хөрөнгийг акт үйлдэн удирдах зөвлөлд хүлээлгэн өгөх;

11.4.10.Хөдөлмөрийн хууль, холбооны дурамд нийцүүлэн батлагдсан ажлын байранд хөдөлмөрийн гэрээ байгуулах, хууль тогтоомжийн дагуу холбогдох татвар, шимтгэлийн төлөх,

11.4.11.Байгууллагын дотоод журмыг хуульд нийцүүлэн боловсруулж удирдах зөвлөлөр баттуулах,

11.4.12.хууль, дурамд заасан бусад эрх, шурэг.

11.5.Гүйцэтгэх захирал жилд 2-оос доошгүй удаа удирдах зөвлөлийн хуралд ажлаа тайланна.

11.6.Гүйцэтгэх захирал холбооны эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захирал 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.

11.7.Гүйцэтгэх захирал удирдах зөвлөлд ажлаа тайлангаагүй, сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн холбооны сангийн хөрөнгө болон бусад сангийн эх үсвэрлийг зориулалтын бусаар зарцуулсан бол ажлаас шууд чөлөөлөх үндэслэл болно.

12 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүний эрх, шурэг

12.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо /Цаашид "холбоо" гэх-/ны эрх зүйн байдал нь Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйл болон энэ хуулиар тодорхойлогоно.

12.2.Холбоо нь тогтоосон журмын дагуу Үйлдсэн Тэмдэг, хэвлэмэл хуудас хэрэгтэх бөгөөд Банкинд харилцах данстай байна.

12.3.Сууц өмчлөгчдийн холбоо дор дурдсан чиг үүрэгтэй:

12.3.1.Орон сууцны байшигийн инженерийн гадна шугам сүлжээг ашиглан худалдсан бүтээгдэхүүний төлбөрт ногдох шимтэглийг эрх бүхий байгууллагаас тогтоосон тарифын дагуу хангач байгууллагаас хулзэн авах;

12.3.2.Орон сууцны тухай хуулийн 141.4-д заасны дагуу инженерийн гадна шугам сүлжээг ашиглан худалдсан бүтээгдэхүүний төлбөрт ногдох шимтэглийг эрх бүхий байгууллагаас тогтоосон тарифын дагуу төвлөрүүлэх;

12.3.3.Орон сууцны тухай хуулийн 14.5-д заасны дагуу оршин сууцдыг ус, дулаан, цахилгаанаар хангах зэрэг үйлчилгээний төлбөр, шимтэлтэй холбогдсон санхүүгийн тайланг тухайн сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдэд жилт бүр тайлана;

12.3.4.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, дэд бүтцийн засвар, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр эрх бүхий мэргэжлийн байгууллага, аж ахуйн нэгжээр сонгон шалгаруулалтын үндсэн дээр гүйцэтгүүлэх;

12.3.5.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалтыг хариуцах, хэвийн үйл ажиллагаг хангах,

12.3.6.Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлд заасны дагуу засвар, үйлчилгээний зардлыг хуваарилах,

12.3.7.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, сайжруулалтад зориулж хуримтлал бий болгох.

12.3.8. Орон сууцны хөрөнгийн бүртгэл, бүртгэлийн хувийн харгийг нээн хөтөх

12.3.9 холбооны харьялах орон сууц, гудамж, талбайн ариутгал, цэвэрлэгээ, тохижилт, эрүүл, аюулгүй байдлыг хангах,

12.4.Сууц өмчлөгчийн холбоо бүр Төв зөвлөлийн гишүүн байна.

12.5.Орон сууцны өмчлөгч солигдоход бүртгэлийн эрх бүхий байгууллагад холбоонд өр төлбөргүй тухай магадлагаг гаргаж өгөх,

12.6.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол холбоо нь гишүүдийн хулээх үргийг, гишүүд нь холбооны хулээх үргийг хариуцахгүй.

13 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг

13.1.Сууц өмчлөгч нь дараах эрхтэй:

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

13.1.2. холбооны хурал, санал асуулгад оролцох, холбооны сонгуулыг албан тушаалд шударгаар сонгогдох,

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

13.1.4.засвар, үйлчилгээний хэлс, зардал үндэслэлтэй эсэх талаар

холбогдох байгууллагад асуудал тавьж шийдвэрлүүлэх;

13.1.5.орон сууцны бүртгэлийн хувийн хэргийн хөтөлбөртэй танилцах,

хянах, өөрчлөлт оруулах хүсэлт гаргах;

13.1.6.холбоо болон бусад сууц өмчлөгчдөөс зөвшөөрөл авахгүйгээр дангаар өмчлөх сууцдаа засвар үйлчилгээ хийгэх, захиран зарцуулах

13.1.7.холбоо, удирдах зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын үйл ажиллагааг хууль бус, хууль зөрчсөн гэж үзвэл сууц өмчлөгчийн дээд зөвлөлд гомдол гаргах, шүүхэд нэхэмжлэл гаргах,

13.1.8.хуульд заасан бусад эрх.

13.2. Сууц өмчлөгч нь дараах үүрэгтэй:

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

13.2.2.бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлаар хэлэлцсэн асуудлын талбар мэдээлэлтэй байх, шийдвэрийг биелүүлэх;

13.2.3.бүх гишүүдийн хурлаар баталсан сууц өмчлөгчийн холбооны хураамж, дундын өмчлөлийн засвар үйлчилгээний зардлыг тогтоосон хугацаанд нь төлөх,

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

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

13.2.6.өмчлөх эрхээ бусад шилжүүлэхдээ сууц өмчлөгчийн холбоонд мэдэгдэх;

13.2.7.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээтай холбогдоон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүгүүлэхэд Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйл болон энэ хуульд заасны дагуу оролцох;

13.2.8. өмчлөгч, зэмшиг, ашиглагч, түрээслэгч нь бусдын болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөр аригах;

13.2.9.сууцаа бусдад зээмшилж, ашиглуулж байгаа бол зээмшигч, ашиглагчийн гүйцэтгэгчийн үргийг гүйцэтгэх;

13.2.10.хуульд заасан бусад үүрэг.

13.3.Сууч өмчлөгчид нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх, дэвсгэр болон орчны газрыг зээмших, ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэхдээ инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээ үзүүлж буй эрх бухий мэргэжлийн байгууллагад саад учруулахыг хорилтоно.

13.4.Сууч, хашаа, байшин худалдан авагч нь сууч, хашаа байшинг өөрийн өмчлөлдөө шилжүүлэхээс өмнө сууч өмчлөгчийн холбоонд билэгдээгүй үүрэг байгаа эсэхийг худалдагч болон холбогдох байгууллагуудаас Магадлах үүрэгтэй бөгөөд уг үүргийг билэглүүлэгчийн үүсэх үр дагаварыг өөрөө буран хариуцна.

14 дүгээр зүйл.Орон сууцны бүртгэл

14.1.Орон сууцны хөрөнгийн бүртгэл нь дараах зүйлээс бүрдэнэ.

14.1.1.Сууцны бүртгэл

14.1.2.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл.

14.2.Бүртгэл хувийн хэрэг нээж, дараах зүйлийг тусгана.

14.2.1.Тухайн сууцны иж буран зураг, төсөл;

14.2.2.Сууч, хашаа бурийн хаяг, нийт талбайн хэмжээ, өрөөний тоо, өмчлөгчдийн овог, эзэг /эх/-ийн нэр, регистрийн дугаар, өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол түүний нэр, улсын бүртгэлийн дугаар;

14.2.3.Суучын бус зориулалттай хэсгийн өмчлөгч, зээмшигч, ашиглагчийн овог, эзэг /эх/-ийн нэр, регистрийн дугаар, өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол түүний нэр, улсын бүртгэлийн дугаар, түүний өмчилж байгаа хэсгийн талбайн хэмжээ, зураг;

14.2.4.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл, нэг өмчлөгчид ногдох дундын өмчлөгийн эд хөрөнгийн дун, орчны газрын хэмжээ, их засвар, элэгдэл хорогдын хэмжээгээр,

14.2.5.Тухайн холбоонд хамаарах газрын дэвсгэр болон орчны газрын хэмжээ, тохиижилт, тоглоомын болон амралтын талбайн хэмжээ.

14.2.6.Хууль, дурэмд заасан бусад зүйл.

15 дугаар зүйл.Застгийн газрын буран эрх

15.1.Застгийн газар орон сууч, гэр хорооллын дундын өмчлөгийн эд хөрөнгийн талаар дараах буран эрхтэй:

15.1.1.Орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориуулсан сууч өмчлөгчдийн холбоонд төрөөс төсвийн зээл олгож болох бөгөөд олгох журмыг батлах;

15.1.2.Орон сууцны ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөнд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат, инженерийн шугам сүлжээнд их засвар хийх үед их хэмжээний хөрөнгө шаардлагдах бол барилгын хяналтын байгууллага, Сууц өмчлөгчдийн төв зөвлөлийн дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс нэг удаагийн буцалтгүй тусламж үзүүлэх, энэ харилцааг зохицуулах журам батлах,

16 дугаар зүйл.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захирагааны төв байгууллагын бүрэн эрх

16.1.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захирагааны төв байгууллага дараах бүрэн эрхтэй:

16.1.1.орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн болон сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдлын тухай хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг хангах, биелзэлтэд хяналт тавих;

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

16.1.3.холбооны үйл ажиллагааг дэмжих,

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

17.1. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга дараах бүрэн эрхтэй:

17.1.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоонд тухайн орон сууцны байшингийн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэн дэвсгэр болон орчны газрыг Газрын тухай хууль тогтоомжид заасны дагуу тодорхой болзотгойгор гэрээний дагуу ашиглуулах;

17.1.2.хэд хэдэн сууц өмчлөгчдийн холбоонд хамаарч буй орчны газрын тохиижит, үйлчилгээг хамтран хариуцах талаарх сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх, ширэг, хариуцлагыг гэрээнд нарийчлан тусгаж, хэрэгжүүлэхэд нь дэмжлэг үзүүлэх, хяналт тавих;

17.1.3. дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засварт орон нутгийн төсвөөс зээл олгох, хөрөнгө оруулалт хийх хэмжээг холбогдох байгууллагын саналыг үндэслэн тогтоох;

17.2.Сум, дүүргийн Засаг дарга дараах бүрэн эрхтэй:

17.2.1. сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн хүснэгтээр эсхүл өөрийн санаачлагаар сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, дүгнэлт гаргуулах.

17.2.2.холбогдох хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийд хяналт тавих,

17.2.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засварт орон нутгийн төсвөөс дэмжэг үзүүлэх,

17.2.4. Сууц өмчлөгчид санаачлага гаргаагүй боловч сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулах шаардлага тулгарсан тохиолдолд тухайн орон сууц, хороопол, нутаг дэвсгэрт холбоо байгуулахыг санаачлах,

17.2.5.хуульд заасан бусад.

18 дугаар зүйл.Мэргэжлийн байгууллагын эрх, Үүрэг

18.1.Мэргэжлийн байгууллага дараах эрх эдэлж, үүрэг хулзэнэ:

18.1.1.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд гэрзэний дагуу засвар үйлчилгээ хийсан тохиолдолд зардлыг холбооноос тухай бур төлүүлэх;

18.1.2.цэвэр, бохир ус, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбооны зэрэг үйлчилгээг хэрэглэгч хүргэлтэй хариуцах;

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

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

19 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоодын Төв зөвлөл, түүний гишүүнчлэл

19.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоодын Төв зөвлөл нь сууц өмчлөгчдийн эрх ашгийг хамгаалах, сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагаа, хариуцлагын нэгдсэн стандарт тогтоох, сууц өмчлөгчдийн холбоодыг мэргэжил арга зүйн удирдлагаар хянгана,

19.2.Энэ хуулийн 14 дүгээр зүйлд заасан бүртгэл хотлех, хадгалах болон бүртгэлтэй холбоотой үйл ажиллагааны журмыг Төв зөвлөлийн тэргүүлэгчдийн хурлаар батална.

19.3.Төв зөвлөл дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

19.3.1.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн хэвийн ажиллагааг хангах зорилгоор сууц өмчлөгчдийн холбоодтои хамтран жилд 2-оос доошигүй удаа хяналт, шалгалт урьдчилан сэргийлэх үзлэг явуулж, дүгнэлт гарган шаардлагатай арга хэмжээ авах ажлыг зохион байгуулах;

19.3.2.орон сууцыг байнгын ашиглалтад оруулах комиссын бүрэлдэхүүнд орох,

19.3.3.шаардлагатай бол сууц өмчлөгчдийн холбоо үүсгэн байгуулах бүх гишүүдийн хурлыг зохион байгуулах;

19.3.4.сууц өмчлөгчдийн холбоодын үйл ажиллагаагай холбогдох сууц өмчлөгчдийн гаргасан шүүхийн бус маргаан, гомдлыг шийдвэрлэх;

19.3.5.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээний жишиг үнэ, тариф, хураамжийг тогтоох,

19.3.6.гишүүдийг мэргэжил, арга зүйлээр хангах, дэмжлэг үзүүлэх,

19.3.7.терийн эрх бүхий байгууллагын шийдвэрийн хэрэгжилтэд дэмжлэг үзүүлэх,

20 дугаар зүйл. Төв зөвлөлийн их хурал

20.1. Төв зөвлөлийн эрх барих дээд байгууллага нь бүх гишүүдийн их хурал байна.

20.2. Төв зөвлөлийн их хурал дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

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

20.2.2. сүүц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааны жишиг дүрэм боловсруулах, батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;

20.2.3. хяналтын хороо байгуулах, бүрэлдэхүүнийг батламжлах, чөөлөх;

20.2.4. төв зөвлөлийн үйл ажиллагааны тайлан сонсох, зөвлөмж, санал ёхе;

20.2.5. төв зөвлөлийн гишүүний хураамжийн хэмжээг тогтоох;

20.2.6. Сүүц өмчлөгчдийн холбооны хураамжийн дээд, доод хязгаарыг тогтоох;

20.2.7. төв зөвлөлийн Ерөнхийлөгчийг сонгох, чөөлөх, түүний цалингийн хэмжээг тогтоох.

20.3. Төв зөвлөлийн их хурлын эзлжигт хуралдаан хоёр жилд нэг удаа хуралдана.

20.4. Төв зөвлөлийн их хурал бүртгэлтэй гишүүдийн олонх оролцсоноор хүчин төгөлдөр болно.

20.5. Төв зөвлөлийн их хурал асуудлыг хуралдаанд оролцсон гишүүдийн олонхийн саналаар шийдвэрлэж, тогтоол гарана.

20.6. Төв зөвлөлийн хуралд хүндэтгэн үзэх шалтгааны улмаас хурэлцэн ирэх боломжгүй бол саналаа бичгээр битгүүмжлэн ирүүлж болно.

20.7. Энэ хуулийн 18.6-д заасны дагуу ирсэн саналыг хэлэлцэх журмыг хуралдааны дээзэр зохицуулна.

21 дүгээр зүйл. Төв зөвлөлийн Ерөнхийлөгч

21.1. Төв зөвлөлийн Ерөнхийлөгчийн бүрэн эрхийн хугацаа түрван жил байх багеед түүнийг улируулсан сонгохгүй.

21.2. Төв зөвлөлийн Ерөнхийлөгч дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

21.2.1. Төв зөвлөлийн их хурлыг зарлан хуралдуулах;

21.2.2. Төв зөвлөлийг гадаад, дотоод харилцаанд төлөөлөх;

21.2.3. холбогдох хууль болон Төв зөвлөлийн дурмээр олгосон бусад бүрэн эрх.

22 дугаар зүйл. Төв зөвлөлийн тэргүүлэгчид

22.1. Тэргүүлэгчид нь сүүц өмчлөгчдийн болон сүүц өмчлөгчдийн холбооны төлөөлөөс бүрдсэн 25 гишүүний бүрэлдэхүүнтэй байна.

22.2. Тэргүүлэгч гишүүдийн 9 гишүүн нь дүүрэг тус бүрээс нэг, 16 гишүүн нь орон нутгаас сууц өмчлөгчдийн холбоодын төлөөлөл байна.

22.3. Тэргүүлэгчдийн бүрэн эрхийн хугацаа түрван жил байх ба нэг удаа улируулан ажиллуулж болно.

22.4. Тэргүүлэгчид улиралд нэгээс доошгүй удаа хуралдана.

22.5. Тэргүүлэгчийн олонх хуралцэн ирснээр Тэргүүлэгчийн хурал хүчинтэй болох бөгөөд хуралд оролцсон гишүүдийн олонхийн саналаар шийдвэрийг батална. Тэргүүлэгчийн шийдвэр нь тогтоол хэлбартай байна.

22.6. Төв зөвлөлийн Ерөнхийлөгч нь Тэргүүлэгчийн хуралд оролцсон гишүүдийн санал тэнцсэнээс бусад тохиолдолд саналын эрхгүй байна.

22.7. Тэргүүлэгчид дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

22.7.1. ерөнхийлэгчийн ажлын албаны бүтэц, орон тог батлах, түүний хэрэгжилтэд хяналт тавих;

22.7.2. ерөнхийлэгчийн ажлын албаны бүтэц, орон тог батлах, цалинг тогтоож;

22.7.3. сууц өмчлөгчийн холбоодын жишиг дүрэм, контракт гэрээ, дотоод журам батлах;

22.7.4. сууц өмчлөгчийн холбоог батламжлах;

22.7.5. төв зөвлөлийн төсөв, үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайлланг хэлэлцэж, батлах;

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

22.7.7. төв зөвлөлийн удирдлага, зохион байгуулалт, үйл ажиллагатай холбоотой асуудлаар гаргасан өргөдөл, гомдлыг хэлэлцэж шийдвэрлэх.

23 дугаар зүйл. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, дэвсгэр болон орчны газар.

23.1. Орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараах эд хөрөнгө хамаарна:

23.1.1. орон сууцны байшингийн гадна хана, даацын хана, багана, доод хонгил, дээзвэр, дээврлийн 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, орцын цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлтуулах хоопой, орцын дамофон, орц, давхар, орчны камер, гэрэлтуулэг, хулээн авах хэсгийн талбай, орон сууцны байшингийн халаалт болон халтуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, тоопuur, цахилгааны ороптын самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээшихи бοхир усны шугам сүлжээнүүд, тухайн орон сууцны дээрх болон доторх нийтийн зориулалттай усан сан, автомашины зогсоол, тэдээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө;

23.1.2. холбооны сангийн хөрөнгө.

23.2. Гэр хорооплын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараах эд хөрөнгө хамаарна:

23.2.1. гудамж, талбайн гэрэлтуулэг, орчныг хянах камер, хаяг, гудамж, явган хүний зам, түүнтэй адилтгах дэд бүтэц, байгууламж зарэг эд хөрөнгө;

23.3. Сууц өмчлөгчид нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчилнэ.

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

23.5.Орон сууцны байшингийн орчны газрыг хязгаартай ашиглах эрхийг Иргэний хуулийн 151 дүгээр зүйлд зааснаар хэрэгжүүлэх бөгөөд хязгаартай ашиглах газар /сервитут/-ын хэмжээг Барилын тухай хуулийн 8 Дугаар зүйл болон барилын норм, стандартад зааснаар тогтооно.

24 дүгээр зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээнд зориулсан холбооны сан

24.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээнд зориулсан холбооны сангай байж болно.

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

24.2.1.сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн хураамж;

24.2.2.сангийн хөрөнгийн чөлөөт үлдэгдлийг банкинд хадгалуулсны хувь;

24.2.3.сууц өмчлөгчдийн холбооны санд оруулсан хандив, туссламж;

24.2.4.сууц өмчлөгчдийн холбооны аж ахуйн үйл ажиллагаанаас олсон орлогο;

24.2.5.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн элэгдэл хорогдлын шимтгэл;

24.2.6.засвар үйлчилгээнд зориулан төвлөрүүлж хуримтуулсан мөнгөн хөрөнгө;

24.2.7.зээлийн хөрөнгө;

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

25 дугаар зүйл.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн төлбөр, зардлыг хуваарилах

25.1.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн төлбөр, зардлыг Иргэний хуулийн 147-д заасны дагуу хуваарилна.

25.2.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг болон элэгдэл хорогдлын шимтгэлийг тухайн эд хөрөнгийг ашиглаж байгаа сучуц өмчлөгчид хувааж телне.

25.3. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориулан сууц өмчлөгчдийн холбоо төрөөт төсвийн зээл авч болно.

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

25.4.1.Дундын өмчлөлийн зарим эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээ нь тодорхой сууц өмчлөгчийн ашиг сонирхолтой нийцэж байгаа бол;

25.4.2 хууль тогтоомжид нийцүүлэн үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж байгаа бол,

26 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог татан буулгах

26.1. Сууц өмчлөгчдийн холбоог дор дурдсан үндэспэлээр татан буулгана:

26.1.1.Тухайн орон суулцын бүх сууц нэг этгээдийн өмчлөлд шилжсэн;

26.1.2.Иргэний хуулийн 144 Дүгээр зүйлд заасан үндэспэл бий болсон.

26.2.Холбоог энэ хуулийн 26.1-д зааснаас өөр үндэспэлээр татан буулгахыг хоригтлоно.

27 дугаар зүйл.Хууль тогтоомж зөрчигчдед хүлээлгэх хариуцлага

27.1. Энэ хуулийг зөрчсөн этгээдэд эрүүгийн хариуцлага хүлээхээргүй бол зөрчлийн тухай хуульд заасан хариуцлага ногдуулна.

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2018 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

**СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН
ЗОРИУЛАЛТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫИН
ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬ
ХҮЧИНГҮЙ БОЛСОНД ТООЦОХ ТУХАЙ**

1 дугаар зүйл. 2003 оны 6 дугаар сарын 18-ны өдөр баталсан Сууч өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшигний дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийг хүчингүй болсонд тооцсугай.

2 дугаар зүйл. Энэ хуулийг Орон сууч, гэр хорооллын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө болон сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдлын тухай хууль /шинэчилсэн найруула/ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрднө.

ГАРЫН ҮСЭГ

ОРОН СУУЦ, ГЭР ХОРООЛЛЫН ДУНДЫН ӨМЧПӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН
БОЛОН СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДЛЫН
ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЦЭЭ, ШААРДЛАГЫГ УРЬДЧИЛАН
ТАНДАН СУДАЛСАН ТАЙЛАН