

**ОРОН СУУЦ, ГЭР ХОРООЛЛЫН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГӨ
БОЛОН СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ
ЭРХ ЗҮЙН БАЙДЛЫН ТУХАЙ**
(Шинэчилсэн найруулгын төсөл)

1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт

1.1. Энэ хуулийн зорилт нь орон сууц, гэр хорооллын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийг хэрэгжүүлэх, орон сууцны бүртгэл, засвар үйлчилгээ, хамгаалалт, ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүний өөрөө удирдах байгууллагын чиг үүрэг, зохион байгуулалт, эрх зүйн байдлыг тодорхойлох, төрийн 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 байдлын 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 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, албан байгууллагын зориулалттай барилга, гэр хорооллын 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 утгаар 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 эрхлэн хариуцах зорилго бүхий гишүүддээ үйлчилдэг төрийн бус байгууллагыг;

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

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

4.1.6. "орчны газар" гэж тухайн орон сууцны суугчид, өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагчид зориулагдсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий нийтийн эдэлбэрийн 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 хамаарах дулааны халаах хэрэгсэл, сантехникийн тоног төхөөрөмж хүртэлх цэвэр, бохир ус, дулааны салаа шугам, холбооны хайрцгыг;

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 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 болон цахилгааны тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээг гэрээний дагуу эрхлэн явуулах эрх бүхий хуулийн этгээдийг.

5 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах

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

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

5.3. Амины орон сууцны байшин, гэр, хашаа, гудамжийг өмчлөгчдийн хүсэлтээр 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 сууц өмчлөгчид нэгдэн нэг холбоо байгуулж болно.

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

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

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

5.8. Сууц өмчлөгчдийн холбоо үүсгэн байгуулах хурлыг сууц өмчлөгчдийн санаачлагаар зарлан хуралдуулна.

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

5.10.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. Бичгээр ирүүлсэн саналыг цахимаар, шуудангаар, онлайнаар, бичгээр ирүүлж болно.

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

5.12. Сууц өмчлөгчдийн холбоо үүсгэн байгуулах хурлаар дараах асуудлыг хэлэлцэж 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 захирлыг сонгох, чөлөөлөх, тэдгээрийн ажиллах хугацаа, цалин, урамшууллын хэмжээг тогтоох;

5.13.Холбоо үүсгэн байгуулах хурлын даргыг үүсгэн байгуулагчдаас 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 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, 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 ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, цэвэрлэгээ, орон сууцны харуул хамгаалалттай холбогдсон зардлыг санхүүжүүлэхэд 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 элэгдлийн 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 дүрэм батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;

7.2.2. холбооны төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэж батлах;

7.2.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад түрээслүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах асуудлыг шийдвэрлэх;

7.2.4. дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн элэгдлийн сан, их засварт дэмжлэг үзүүлэх хуримтлалын сан, бүрдүүлэт, ашиглалт, захиран зарцуулалтыг шийдвэрлэх;

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

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

7.2.7.сууц өмчлөгч сууцныхаа 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 ээлжит болон ээлжит бус байна.

8.2.Ээлжит хурлыг жилд нэгээс доошгүй удаа хуралдуулна.

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

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

8.5. Хурлын товыг 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 олонхийн саналаар 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.Тухайн хурлаар хэлэлцэхээр товлоогүй асуудлыг зөвхөн хуралд оролцож байгаа гишүүдийн олонхийн саналаар хэлэлцэнэ.

8.9.Сууц өмчлөгчийг 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 саналаа урьдчилан бичгээр, цахимаар, шуудангаар онлайнаар өгсөн.

8.10.Сууц өмчлөгчийг бүх гишүүдийн хуралд оролцсноор тооцохдоо 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 хуралдуулах хугацааг товлон.

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

8.13.Хурал хойшилсон тохиолдолд тухайн хурлаар хэлэлцэхээр товлосон асуудал өөрчлөгдөөгүй нөхцөлд итгэмжлэл, эсвэл урьдчилан өгсөн санал дараагийн хуралд хүчинтэйд тооцогдоно.

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

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

9.1. Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл /цаашид зөвлөл гэх/-ийн гишүүнээр тухайн орон сууцанд сууц өмчлөгч, 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 саналаар сонгоно.

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

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

9.6. 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.

9.7. Зөвлөл дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

9.7.1.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тоолж, үнэлж, бүртгэлд тусгах, их засварын дүнгээр хийгдсэн ажил, үйлчилгээг хөрөнгө оруулалтад тусгаж, элэгдэл хорогдлыг тооцох,

9.7.2.дүрэмд заасан болзол, шаардлагыг хангасан гүйцэтгэх захирлыг сонгох, чөлөөлөх, ажил үүрэг, бусад байгууллагатай хийх гэрээний биелэлтэд 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 захирлын тайлан, төлөвлөгөөг хэлэлцэх;
9.7.7. холбооны гишүүдийн тооноос хамаарч бүтэц, орон тоог батлах,
9.7.8. хяналтын зөвлөлөөс гүйцэтгэх захирлын үйл ажиллагаа хангалтгүй, сангийн хөрөнгийг зориулалт бусаар зарцуулсан, хувьдаа ашигласан гэж дүгнэвэл шууд ажлаас халах;

9.8. Зөвлөлийн дарга дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

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

9.8.2. бүх гишүүдийн хуралд удирдах зөвлөлийн тайланг хэлэлцүүлэх;

9.8.3. удирдах зөвлөлийн байнгын үйл ажиллагааг зохион байгуулах;

9.8.4. бүх гишүүдийн хуралд холбооны ажлын тайланг хэлэлцүүлэх,

9.8.5. удирдах зөвлөлийн гишүүн болон гүйцэтгэх захиралд үүрэг өгөх;

10 дугаар зүйл. Хяналтын зөвлөл, түүний эрх үүрэг

10.1. Сууц өмчлөгчдийн холбооны хурлаас тус холбооны 3-аас доошгүй гишүүний бүрэлдэхүүнтэй, 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 захирлын үйл ажиллагаанд хяналт тавих;

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

10.3.3. холбооны нягтлан бодох бүртгэл хөтлөлт, 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 түр хугацаагаар хааж гүйлгээг зогсоох хүртэл арга хэмжээ авах;

10.3.6. дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглан шамшигдуулсан, үрэгдүүлсэн, 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 олонхи 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 үүрэгтэй.

11 дүгээр зүйл. Гүйцэтгэх захирал, түүний эрх үүрэг

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

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

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

11.4. Гүйцэтгэх захирал дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

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

11.4.2. холбооны дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд засвар, үйлчилгээ хийлгэх, орон сууц, гэр хорооллын дэд бүтцийн хэвийн байдлыг хангах зорилгоор эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагатай гэрээ 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 зардалд зориулан захиран зарцуулах;

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

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

11.4.6. нэрийн өмнөөс орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг ашиглах тухай хүсэлтийг 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 үүргээ биелүүлээгүйгээс бусдад учруулсан хохирлыг барагдуулахыг сууц өмчлөгчдөөс шаардах, уг шаардлагыг сайн дураар биелүүлээгүй бол Иргэний хуулийн 149.2-т заасны дагуу холбооны нэрийн өмнөөс шүүхэд нэхэмжлэл гаргах;

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

11.4.9. 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 акт үйлдэн удирдах зөвлөлд хүлээлгэн өгөх;

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

11.4.11.Байгууллагын дотоод журмыг хуульд нийцүүлэн боловсруулж Удирдах зөвлөлөөр батлуулах,

11.4.12.хууль, дүрэмд заасан бусад эрх, үүрэг.

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

11.6.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.

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

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

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

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

12.3.Сууц өмчлөгчдийн холбоо дор дурдсан чиг үүрэгтэй:

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

12.3.2.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 төвлөрүүлэх;

12.3.3.Орон сууцны тухай хуулийн 14.5-д заасны дагуу оршин суугчдыг ус, дулаан, цахилгаанаар хангах зэрэг үйлчилгээний төлбөр, шимтгэлтэй холбогдсон санхүүгийн тайланг тухайн сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдэд жил бүр тайлагнах;

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 ажиллагааг 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 хэргийг нээн хөтлөх

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

12.4.Сууц өмчлөгчдийн холбоо бүр Төв зөвлөлийн гишүүн байна.

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

12.6.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол холбоо нь гишүүдийн хүлээх үүргийг, гишүүд нь холбооны хүлээх үүргийг 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 сонгуульд албан тушаалд шударгаар сонгогдох,

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

13.1.4.засвар, үйлчилгээний хөлс, зардал үндэслэлтэй эсэх талаар холбогдох байгууллагад асуудал тавьж шийдвэрлүүлэх;

13.1.5.орон сууцны бүртгэлийн хувийн хэргийн хөтлөлттэй танилцах, хянах, өөрчлөлт оруулах хүсэлт гаргах;

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

13.1.7.холбоо, удирдах зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын үйл ажиллагааг хууль бус, хууль зөрчсөн гэж үзвэл сууц өмчлөгчдийн 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 талаар мэдээлэлтэй байх, шийдвэрийг биелүүлэх;

13.2.3.бүх гишүүдийн хурлаар баталсан сууц өмчлөгчдийн 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 өмчилсэн эд хөрөнгийн зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр өөрчлөхгүй байх;

13.2.6.өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ сууц өмчлөгчдийн холбоонд мэдэгдэх;

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

13.2.8. өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч, түрээслэгч нь бусдын болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр арилгах;

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

13.2.10. хуульд заасан бусад үүрэг.

13.3. 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 үзүүлж буй эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагад саад учруулахыг хориглоно.

13.4. Сууц, хашаа, байшин худалдан авагч нь сууц, хашаа байшинг өөрийн өмчлөлдөө шилжүүлэхээс өмнө сууц өмчлөгчдийн холбоонд биелэгдээгүй үүрэг байгаа эсэхийг худалдагч болон холбогдох байгууллагуудаас магадлах үүрэгтэй бөгөөд уг үүргийг биелүүлээгүйгээс үүсэх үр дагаврыг өөрөө бүрэн хариуцна.

14 дүгээр зүйл. Орон сууцны бүртгэл

14.1. Орон сууцны хөрөнгийн бүртгэл нь дараах зүйлээс бүрдэнэ.

14.1.1. сууцны бүртгэл

14.1.2. дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл.

14.2. Бүртгэлд хувийн хэрэг нээж, дараах зүйлийг тусгана.

14.2.1. тухайн сууцны иж бүрэн зураг, төсөл;

14.2.2. сууц, хашаа 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;

14.2.3. сууцны бус зориулалттай хэсгийн өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагчийн овог, эцэг /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 өмчлөлийн эд хөрөнгийн дүн, орчны газрын хэмжээ, их засвар, элэгдэл хорогдлын хэмжээгээр,

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

14.2.6. хууль, дүрэмд заасан бусад зүйл.

15 дугаар зүйл. Засгийн газрын бүрэн эрх

15.1. Засгийн газар орон сууц, гэр хорооллын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаар дараах бүрэн эрхтэй:

15.1.1. Орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориулан сууц 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 шаардагдах 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 захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх

16.1.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны 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, биелэлтэд 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 болзолтойгоор гэрээний дагуу ашиглуулах;

17.1.2.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;

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

17.2.2.холбогдох хууль тогтоомжийн хэрэгжилтэд 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, хороолол, нутаг дэвсгэрт холбоо байгуулахыг санаачлах,

17.2.5.хуульд заасан бусад.

18 дугаар зүйл.Мэргэжлийн байгууллагын эрх, үүрэг

18.1.Мэргэжлийн байгууллага дараахь эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ:

18.1.1.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд гэрээний дагуу засвар үйлчилгээ хийсэн тохиолдолд зардлыг холбооноос тухай бүр төлүүлэх;

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

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

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 хангана,

19.2.Энэ хуулийн 14 дүгээр зүйлд заасан бүртгэл хөтлөх, 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 холбоодтой хамтран жилд 2-оос доошгүй 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 ажиллагаатай 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 зүйгээр хангах, дэмжлэг үзүүлэх,

19.3.7.төрийн 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.сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааны жишиг дүрэм боловсруулах, батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;

20.2.3.хяналтын хороо байгуулах, бүрэлдэхүүнийг батламжлах, чөлөөлөх;

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

20.2.5.төв зөвлөлийн гишүүний хураамжийн хэмжээг тогтоох;

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

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

20.3.Төв зөвлөлийн их хурлын ээлжит 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 гаргана.

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

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

21 дүгээр зүйл.Төв зөвлөлийн Ерөнхийлөгч

21.1.Төв зөвлөлийн Ерөнхийлөгчийн бүрэн эрхийн хугацаа гурван жил байх бөгөөд түүнийг улируулан 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 дүрмээр олгосон бусад бүрэн эрх.

22 дугаар зүйл.Төв зөвлөлийн тэргүүлэгчид

22.1.Тэргүүлэгчид нь сууц өмчлөгчдийн болон сууц өмчлөгчдийн холбооны төлөөллөөс 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 гурван жил байх ба нэг удаа улируулан ажиллуулж болно.

22.4.Тэргүүлэгчид улиралд нэгээс доошгүй удаа хуралдана.

22.5.Тэргүүлэгчдийн олонх хүрэлцэн ирснээр Тэргүүлэгчдийн хурал хүчинтэй болох бөгөөд хуралд оролцсон гишүүдийн олонхийн саналаар шийдвэрийг батална. Тэргүүлэгчдийн шийдвэр нь тогтоол хэлбэртэй байна.

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

22.7.Тэргүүлэгчид дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

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

22.7.2.ерөнхийлөгчийн ажлын албаны бүтэц, орон тоог батлах, цалинг тогтоох;

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

22.7.4.сууц өмчлөгчдийн холбоог батламжлах;

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

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

22.7.7.төв зөвлөлийн удирдлага, зохион байгуулалт, үйл ажиллагаатай 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, 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, орчны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой, орчны дамофон, орц, давхар, орчны камер, гэрэлтүүлэг, хүлээн авах хэсгийн талбай, орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, тоолуур, 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, автомашины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө;

23.1.2.холбооны сангийн хөрөнгө.

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

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

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

23.4.Холбооны дүрэмд 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 Барилгын тухай хуулийн 8 дугаар зүйл болон барилгын 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 сантай 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 хүү;

24.2.3.сууц өмчлөгчдийн холбооны санд оруулсан хандив, тусламж;

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

24.2.5.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн элэгдэл хорогдлын шимтгэл;

24.2.6.засвар үйлчилгээнд зориулан төвлөрүүлэн хуримтлуулсан 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 өөр 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 сууц өмчлөгчид хувааж төлнө.

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

25.4.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:

25.4.1.дундын өмчлөлийн зарим эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээ нь тодорхой сууц өмчлөгчийн ашиг сонирхолд илүү 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 үндэслэлээр татан буулгана:

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

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

26.2. Холбоог энэ хуулийн 26.1-д зааснаас өөр үндэслэлээр татан буулгахыг хориглоно.

27 дугаар зүйл.Хууль тогтоомж зөрчигчдөд 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
ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН
ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬ
ХҮЧИНГҮЙ БОЛСОНД ТООЦОХ ТУХАЙ**

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

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

ГАРЫН ҮСЭГ