

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2014 оны ... дугаар сарын ...-ны өдөр
Улаанбаатар хот

СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ТУХАЙ (Шинэчилсэн найруулга)

НЭГДҮ ГЭЭР БҮЛЭГ Нийтлэг үндэслэл

1. дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт

1.1.Энэ хуулийн зорилт нь сууц өмчлөгчдийн холбооны бүрэн эрх, үйл ажиллагааны үндсэн чиглэл, түүний тогтолцоо, зохион байгуулалтын хэлбэрийг тодорхойлох, холбоо болон төрийн ба бусад байгууллага, сууц өмчлөгч, нийтийн үйлчилгээ үзүүлэх мэргэжлийн байгууллага хоорондын харилцааг зохицуулах, орон сууц дахь нийтийн өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой харилцааг зохицуулахад оршино.

2.дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдлын тухай хууль тогтоомж

2.1 Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдлын тухай хууль тогтоомж нь Үндсэн хууль, Иргэний хууль, Барилгын тухай хууль, Орон сууцны тухай хууль, Орон сууц хувьчлах тухай хууль, Төрийн бус байгууллагын тухай хууль энэ хууль болон тэдгээртэй нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ.

3.дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд баримтлах зарчим

3.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд дараахь зарчмыг баримтална:

- 3.1.1.хүний эрхийг дээдлэх;
- 3.1.2.хууль дээдлэх;
- 3.1.3.нээлттэй ил тод байх;
- 3.1.4.тэгш байдлыг хангах;
- 3.1.5.шудрага ёсыг сахих;
- 3.1.6.халдашгүй дархан байдлыг хангах;

4.дү гээр зү йл. Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт

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

4.1.1.“орон сууц” гэж Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1-д заасан барилга ба бусад орон сууцны зориулалт бү хий барилгыг;

4.1.2.“сууц өмчлөгчдийн холбоо” гэж сууц өмчлөгч ба оршин суугчийн нийтлэг эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалах болон орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших, ашиглахтай холбогдсон үйл ажиллагааг гишүүдийн даалгавараар гүйцэтгэх зорилгоор байгуулсан ашгийг төлөө бус, гишүүдээ үйлчилдэг төрийн бус байгууллагыг;

4.1.3.“оршин суугчдын зөвлөл” гэж оршин суугчийн нийтлэг эрхийг хамгаалах зорилгоор байгуулагдсан хуулийн этгээдийн эрхгүй хамтын шийдвэр бүхий зөвлөлийг;

4.1.4.“захиалагчдын зөвлөл” гэж шинээр баригдаж байгаа орон сууцнаас худалдан авах гэрээ хийсэн захиалагчдын хамтын удирдлага бүхий шилжилтийн үеийн төлөөллийн байгууллагыг;

4.1.5.“сууц өмчлөгч” гэж Орон сууцны тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.4.-т заасан этгээдийг;

4.1.6.“оршин суугч” гэж орон сууцны байшин дахь сууцыг захиран зарцуулах эрхгүй бусад этгээдийг;

4.1.7.“сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн” гэж тухайн холбооны гишүүнээр элссэн орон сууцны байшин дахь сууц өмчлөгчийг;

4.1.8.“орчны газар” гэж тухайн орон сууцны байшингийн сууц өмчлөгч, оршин суугчдад зориулагдсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий нийтийн эдэлбэрийн газрыг;

5.дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал

5.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо /цаашид “холбоо” гэх/ нь гишүүдээ үйлчилдэг, төрийн бус, ашгийн бус хуулийн этгээд байх бөгөөд түүний эрх зүйн байдал нь Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйл болон энэ хуулиар тодорхойлогдоно.

5.2.Төрийн эсхүл бусад хуулийн этгээдийн өмчлөлийн орон сууц дахь оршин суугчдын эрхийг хамгаалах зорилгоор “Оршин суугчдын зөвлөл”, барилгын ажлын гүйцэтгэлийн үед “Захиалагчдын зөвлөл” байгуулан ажиллуулж болох бөгөөд тэдгээрийн эрх зүйн байдал нь энэ хуулийн нэгэн адил зохицуулагдана.

5.3.Нэг ба зэрэгцэн орших хэд хэдэн орон сууцны байшин дахь сууц өмчлөгчид нэгдэн нэг холбоо байгуулж болно.

5.4.Холбоо нь орчны газар, гудамж, талбайн тохижилт, нийтийн ба дундын эзэмшлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалтыг сайжруулах зорилгоор, нийт гишүүдийн олонхийн саналыг үндэслэн харьяа хороо, дүүрэг, сум, багтгаа зэрэгцэн орших бусад холбоотой хамтарч нэгдсэн холбоо байгуулж болно. Нэгдсэн холбооны эрх зүйн байдал энэ хуулиар зохицуулагдана.

5.5.Холбоог үүсгэн байгуулах, өөрчлөх, татан буулгах асуудлыг Төрийн бус байгууллагын тухай хуулийн дагуу зохицуулна.

5.6.Холбоо нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх бөгөөд засвар, үйлчилгээ хийлгэх мэргэжлийн байгууллагаа бүх гишүүдийн олонхийн саналыг үндэслэн сонгоно.

5.7.Холбооны дэргэд тухайн сууцны нийтийн эзэмшлийн талбай ба орчны газрыг тохижуулахаас бусад зорилгоор сан байгуулах, шашны ба улс төрийн үйл ажиллагаа явуулахыг хориглоно.

ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ

Сууц өмчлөгчдийн холбооны зохион байгуулалт, бүтэц эрх хэмжээ

6 дугаар зүйл. Үүсгэн байгуулах хурал

6.1.Холбоог үүсгэн байгуулах хурлыг зөвхөн тухайн орон сууцанд байнга оршин суух иргэдийн бүрэлдэхүүнтэй хороо зохион байгуулна.

6.2.Холбоог үүсгэн байгуулах хурлын товыг Зохион байгуулах хорооноос урьдчлан боловсруулж нийт оршин суугчдад заавал мэдэгдэнэ. Ийнхүү мэдэгдэхдээ хурлын товд дараах зүйлсийг тусгана. Үүнд:

6.2.1.хурал болох газар, байр, танхим /шаардлагатай бол байршлын зураглал/;

6.2.2.он, сар, өдөр, цаг;

6.2.3.хэлэлцэх асуудлын дараалал;

6.2.4.санхүүгийн үйл ажиллагаа, төлбөр хураамжийн тухай асуудлын үндэслэл, санал;

6.2.5.зохион байгуулалтын асуудал хэлэлцэх бол сонгох, томилох албан тушаалд нэр дэвшигчдийн товч танилцууллага;

6.2.6.удирдах ба хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн тоо, анхны бүтэц, орон тооны талаарх санал;

6.2.7.шаардлагатай бусад мэдээлэл;

6.3.Холбоог үүсгэн байгуулах хурлын товыг оршин суугчдад мэдэгдэхдээ хуралд биечлэн оролцох талаар мэдээлэл авах бөгөөд оролцох болоцоогүй оршин суугчаас урьдчилсан саналыг нь хэлэлцэх асуудлын дагуу нууцаар, бичгээр авна.

6.4.Урьдчилсан санал өгсөн оршин суугчийг хурлын ирцэд оролцсоноор бүртгэж, хурлын санал хураах явцад нууц саналыг хурлын тэргүү лэгчид ба тооллогын комиссын өмнө задлан холбогдох төрлийн саналд нэмж тоолно.

6.5.Холбоог үүсгэн байгуулах хурлын ирцийг тухайн холбоонд хамаарах орон сууцны байшингийн оршин суугчдын олонх нь биечлэн хүрэлцэн ирснээр хүчинтэйд тооцож, асуудлыг олонхын саналаар шийдвэрлэнэ.

6.6.Урьдчилсан санал хураалт нь нийт оршин суугчдын 10 хувиас илүүгүй байна. Уг санал хураалт нь зөвхөн асуудлыг шийдвэрлэхэд нөлөөлнө.

6.7.Холбоог үүсгэн байгуулах хурлын үүрэг дүнгийн талаар хуанлийн долоон өдрийн дотор нийт оршин суугчдад нээлттэй илтгэл үзүүлж, нэн зөвөөр мэдээллэж, холбоог холбогдох хуульд заасан үндэслэл журмын дагуу улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ.

7 дугаар зүйл. Холбооны үйл ажиллагааны зорилт, чиглэл

7.1.Холбоо нь үйл ажиллагаандаа доорх зорилтыг эрхэм болгоно. Үүнд:

7.1.1.оршин суугчдын хууль ёсны эрх ашиг, ашиг сонирхолыг хамгаалах;

7.1.2.оршин суугчдын оршин суух таатай нөхцлийг бүрдүүлэх, хамгаалах;

7.1.3.оршин суугчдын нийтлэг ашиг сонирхолыг тодорхойлон хамгаалах;

7.1.4.байшин, орц, орчны газрын тохижилтыг сайжруулах;

7.2.Холбоо нь дараах чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулна. Үүнд:

7.2.1.нийт оршин суугчдын нийтлэг ашиг сонирхолыг тодорхойлох;

7.2.2.оршин суугчийн санал, даалгаварыг харгалзан, Орон сууц нийтийн аж ахуйн ба бусад мэргэжлийн байгууллагын бараа, ажил үйлчилгээг сонгож, ажлын гүйцэтгэл, үйлчилгээний чанар, үнэ тариф, түүнд холбогдох үйл ажиллагаанд хяналт тавих, санал, дүгнэлт, гомдол, нэхэмжлэл гаргах;

7.2.3.орон сууцны зарим хэсгийн зориулалтыг өөрчлөх, орчны газарт барилга барих зэрэг үйл ажиллагааны талаар нээлттэй хэлэлцүүлэг зохиохбичгээр санал хураах зэргээр гишүүдийн дунд санал асуулга явуулж, олонхын саналыг бүрдүүлж, нэгдсэн санал дүгнэлтийг холбогдох этгээдэд хүргүүлж үйл ажиллагаанд нь хяналт тавих;

7.2.4.орон сууц болон орчны газрыг зориулалтын дагуу ашиглах, тохижилт үйлчилгээний ажлыг зохион байгуулах;

7.2.5.хууль, тогтоомжид заасан бусад үйл ажиллагаа;

8 дугаар зүйл. Холбооны бүтэц, бүрэлдэхүүн

8.1.Холбоо нь дараах бүтэцтэй байна.

8.1.1.бүх гишүүдийн хурал;

8.1.2.удирдах зөвлөл;

8.1.3.гүйцэтгэх захирал;

8.1.4.хяналтын зөвлөл;

8.2.Холбооны бүрэлдэхүүн нь тухайн холбоонд хамаарах орон сууцанд байнга оршин сууж буй сууц өмчлөгч, гишүүдээс бүрдэнэ. Гишүүд нь орон сууцны байшин, орц, давхараараа нийлж төлөөлөх эрх бүхий орон тооны бус ахлагчийг сонгон ажиллуулна. Орон тооны бус ахлагч нь тухайн хэсэгт байнга оршин суух гишүүн байна.

8.3.Холбооны гишүүн нь өөрийн өмчилж байгаа орон сууцны тоот нэг бүрээр саналын эрх эдэлнэ.

9 дүгээр зүйл. Орон сууц захиалагчдын зөвлөл

9.1.Орон сууцны зориулалт бүхий барилгад урьдчилсан байдлаар бүрэн эсхүл хэсэгчилсэн байдлаар төлбөр төлж, гэрээ байгуулсан захиалагчид хамтран, өөрийн эрх ашгийг хамгаалах, барилга ашиглалтад орсны дараа холбоо байгуулах, холбоонд нэгдэн орох зорилгоор Орон сууцны захиалагчдийн зөвлөл байгуулан ажиллуулна.

9.2.Орон сууцны захиалагчдийн зөвлөл нь үйл ажиллагаандаа энэ хуулийн 2 дугаар зүйл ба холбогдох бусад хууль тогтоомжийг мөрдлөг болгоно.

9.3.Захиалагчдын зөвлөл дараах үйл ажиллагааг явуулна. Үүнд:

9.3.1.барилгын ажлын явц байдлыг хянаж, түүний чанар хийцийн талаар зүй ёсны шаардлага тавих;

9.3.2.захиалагчдын төлөөлөгчийг томилж ажиллуулах;

9.3.3.барилгын ажилд хяналт тавих эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагаар дүгнэлт гаргуулах;

9.3.4.барилгын талбай, талбайн хэмжээг хянах, шаардлага тавих;

9.3.5.орон сууцны барилгын нийтийн эзэмшлийн талбай, орчны газар, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн гүйцэтгэл, чанар, хангамжид хяналт тавих;

9.3.6.захиалагчдын хууль ёсны эрх ашгийг хамгаалах бусад үйл ажиллагаа;

9.4.Орон сууц захиалагчдын зөвлөл нь захиалагчдын нэрийн өмнөөс хяналт тавих, нэхэмжлэх гаргах, шаардлагатай тохиолдолд мэргэжлийн шинжээч ба захиалагчийн төлөөлөгч томилуулахаар хүсэлт гаргах, нэхэмжлэлийн ба бусад шаардлагыг хангуулахыг шаардах эрхтэй.

9.5.Технологийн хувьд нэгдмэл орон сууцны барилгад нэгээс илүү Орон сууцны захиалагчдын зөвлөл байгуулахгүй. Нэгээс илүү захиалагчдын зөвлөл байгуулагдсан бол эхэлж байгуулсан зөвлөлд дараа байгуулагдсан нь нэгдэнэ.

9.6.Орон сууцны захиалагчдын зөвлөлд хөрөнгө оруулагч, барилгын ажилгүйцэтгэгчийн төлөөлөл ба тэдгээртэй ашиг сонирхол нэгдмэл этгээд орохыг хориглоно.

9.7.Барилгын тухай хуулийн дагуу барилга ашиглалтанд орж, эзэмшигч, ашиглагч, өмчлөгчийн мэдэлд шилжин, холбоо байгуулсан/холбоонд нэгдсэн/-аар Орон сууцны захиалагчдын зөвлөл татан буугдсанд тооцно.

9.8.Захиалагчдын зөвлөлийн үйл ажиллагаа дуусгавар болсон тохиолдолд түүний өмч хөрөнгө бусад эрх тухайн орон сууцанд байгуулагдсан холбоонд шилжинэ.

10 дугаар зүйл. Оршин суугчдын зөвлөл

Оршин суугчдын зөвлөлийг энэ хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.2.-д заасан нөхцөл журмаар байгуулна. Оршин суугчдын зөвлөл нь хуулийн этгээдийн эрх эдлэхгүй боловч оршин суугчид ба сууц эзэмшигч, ашиглагчдын нэрийн өмнөөс шаардах эрхтэй байна.

11 дүгээр зүйл. Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо

11.1.Энэ хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.6.-д заасан нөхцөл журмаар сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо /цаашид нэгдсэн холбоо гэх/ байгуулж болно.

11.2.Нэгдсэн холбоо байгуулах, түүнд нэгдэх саналыг тухайн холбооны бүх гишүүдийн ээлжит ба ээлжит бус хурлаар, нийт гишүүдийн 3/2-оос доошгүй хувийн саналаар шийдвэрлэнэ.

11.3.Хурлын шийдвэрийг үндэслэж нэгдсэн холбоо үүсгэн байгуулах хурал ба бусад үйл ажиллагаанд холбооны Удирдах зөвлөл төлөөлөн оролцоно.

11.4.Нэгдсэн холбоо үүсгэн байгуулах хуралд, хамаарахыг сонирхож буй бүх холбооны удирдах зөвлөлийн нийт гишүүдийн 70-аас доошгүй хувь нь оролцвол ирцийг хүчтэнд тооцож, асуудлыг олонхын саналаар шийдвэрлэнэ.

12 дугаар зүйл. Бүх гишүүдийн хурал

12.1.Холбооны эрх барих дээд байгууллага нь бүх гишүүдийн хурал байх бөгөөд хурал жилд нэг удаа хуралдана.

12.2.Бүх гишүүдийн хурлын товыг өмнөх хурал болсон өдрөөс урагш буюу хойш нэг сараас доошгүй хугацаанд төлөвлөж Удирдах зөвлөлөөс зарлан хуралдуулна. Хугацаа өөрчлөгдөх асуудлыг удирдах зөвлөлийн хурлаар шийдвэрлэнэ.

12.3.Бүх гишүүдийн хурлыг Удирдах зөвлөлийн дарга, түүний эзгүйд тухайн хуралд оролцогчдын олонхын саналаар Удирдах зөвлөлийн аль нэг гишүүн даргална.

12.4.Бүх гишүүдийн хурал дараах асуудлыг хэлэлцэн шийдвэрлэнэ. Үүнд:

12.4.1.холбооны дүрмийг батлах, өөрчлөлт оруулах, хүчингүйд болгох;

12.4.2.холбооны бүтэц орон тоо, төсвийн төлөвлөгөөг батлах, тайлан тэнцлийг хэлэлцэн дүгнэх;

12.4.3.холбоог өөрчлөн байгуулах, татан буулгах;

12.4.4.холбооны гишүүдийн тоо, орон сууцны байшингийн онцлогийг харгалзан давхар, орц, байшингийн оршин суугчдыг төлөөлөх удирдах зөвлөлийн ба хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн тоог батлах, бүрэлдэхүүнийг өөрчлөх, тэдгээрийн гишүүнийг сууц өмчлөгчдөөс сонгож, батламжилах;

12.4.5.гүйцэтгэх захирал томилуулах тухай удирдах зөвлөлийн саналыг хэлэлцэж батлах;

12.4.6.холбооны үйл ажиллагааны тайланг сонсож дүгнэх;

12.4.7.удирдах зөвлөлийн асуудал дэвшүүлсэн саналыг хэлэлцэж батлах;

12.4.8.хяналтын зөвлөлийн тайланг хэлэлцэх, шаардлагатай тохиолдолд уг зөвлөлөөс гаргасан саналыг хэлэлцэн шийдвэрлэх;

12.5.9.орон сууцны зориулалт, төлөвлөлтийг өөрчлөх зорилгоор орчны газарт барилга барих, хотын дахин төлөвлөлтөнд оролцох асуудлыг хэлэлцэн батлах ба түүний хэрэгжилтэд хяналт тавих;

12.5.10.орчны газар ашиглалт, эзэмшил, тохижилтын төлөвлөгөөг батлах, өөрчлөх, цуцлах түүний хэрэгжилтэд хяналт тавих;

12.5.11.байшин ба орцны харуул, хамгаалтын талаарх төлөвлөгөөг батлах, гүйцэтгэл үр дүнд хяналт тавих;

12.5.12.орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, эзэмшил, хамгаалтын бүхий үйл ажиллагаанд хяналт тавих;

12.5.13.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ба орчны газрын зориулалтыг өөрчлөхтэй холбогдсон журмыг батлах түүний хэрэгжилтийн тайланг хэлэлцэх;

12.5.14.хууль, тогтоомжид заасан бусад асуудал;

12.6.Дараах шаардлагатай тохиолдолд удирдах зөвлөл эсхүл оршин суугчдын 3/1 хувийн саналаар бүх гишүүдийн ээлжит бус хурлыг зарлан хуралдуулна.

12.6.1.нэгдсэн холбоо байгуулах, түүнд нэгдэн орох;

12.6.2.орон сууцны зориулалтыг өөрчлөх тухай оршин суугчаас санал, хүсэлт гаргасан хойшлуулшгүй тохиолдолд;

12.6.3.бүх гишүүдийн ээлжит хурлаас баталсан төлөвлөгөөнд тусгагдсанаас бусад тохиолдолд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд өөрчлөлт оруулах, засварлах, орчны газрын зориулалт, тохижилтыг өөрчлөх;

12.7.Ээлжит бус хурал нь бүх гишүүдийн ээлжит хурлын товба бусад бүрэн эрхийн хугацааг сунгах, өөрчлөх үндэслэл болохгүй.

12.8.Бүх гишүүдийн хурлаас тогтоол гарах бөгөөд тогтоолын төслийг хуралд оролцогчдод уншиж танилцуулан, хурлын дарга, тэргүүлэгчид гарын үсэг зурж, холбооны тамга дарснаар хүчин төгөлдөр болно.

13 дугаар зүйл. Удирдах зөвлөл

13.1.Холбооны удирдах зөвлөл нь тухайн орон сууцанд байнга оршин сууж буй сууц өмчлөгчдөөс бүрдэнэ.

13.2.Удирдах зөвлөл нь орон тооны бус 5-аас доошгүй гишүүний бүрэлдэхүүнтэй, нэг жилийн бүрэн эрхийн хугацаатай байна.

13.3.Удирдах зөвлөлийн гишүүнийг төлөөлүүлэх сууц өмчлөгчдийн олонхийн саналаар сонгож, бүх гишүүдийн хурлаар батламжилна. Удирдах зөвлөлийн гишүүнийг байшин, орц, давхарын оршин суугчдын орон тооны бус төлөөлөгчөөр сонгож болно.

13.4.Удирдах зөвлөлийн даргыг гишүүдийн дотроос нээлттэй нэр дэвшүүлж, нууц санал хураалтаар, олонхын саналаар сонгоно.

13.5.Удирдах зөвлөлийн үйл ажиллагааны үндсэн хэлбэр нь хурал байх бөгөөд хурал нь ээлжит, ээлжит бус байна. Ээлжит хурал улирал тутамд хуралдах бөгөөд шаардлагатай гэж үзвэл, удирдах зөвлөлийн эрх хэмжээнд хамаарах асуудлаар ээлжит бус хурлыг зөвлөлийн гишүүдийн 3/1 хувь нь шаардсанаар хуралдуулж болно.

13.6.Удирдах зөвлөлийн хуралд гишүүдийн дийлэнх олонх нь хүрэлцэн ирснээр ирцийг хүчинтэйд тооцож асуудлыг олонхийн саналаар шийдвэрлэнэ.

13.7.Удирдах зөвлөлийн хурлаар дараах асуудлыг хэлэлцэн шийдвэрлэнэ. Үүнд:

13.7.1.холбооны Гүйцэтгэх захиралд нэр дэвших болзол, шалгуурыг тогтоож, нэр дэвшигчийг сонгон шалгаруулж, саналаа бүх гишүүдийн хуралд оруулах;

13.7.2.гүйцэтгэх захирал бусад орон тооны ба гэрээт ажиллагсдын цалин урамшууллын хэмжээг батлагдсан төсвийн хүрээнд тогтоох, тэдгээртэй холбогдох гэрээ байгуулан ажиллуулж үйл ажиллагаанд нь хяналт тавьж, дүнгэлт өгөх, байгуулсан гэрээг өөрчлөх, цуцлах;

13.7.3.сууц өмчлөгчдийн зөвшөөрөл, даалгавараар мэргэжлийн байгууллагын бараа, үйлчилгээг сонгон шалгаруулах, өөрчлөн байгуулах, цуцлах;

13.7.4.сууц өмчлөгчдөөс бичгээр ирүүлсэн хүсэлт, шаардлагыг хүлээн авч шийдвэрлэх;

13.7.5.орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, ашиглалт, хамгаалалт зарцуулалтад тогтмол хяналт тавьж, дүгнэлт өгөх, үрдүнг бүх гишүүдийн хуралд тайлагнах;

13.7.6.бүх гишүүдийн хурлын товыг хэлэлцэн батлаж, зарлах, хурлын бэлтгэлийг хангуулах;

13.7.7.холбооны үйл ажиллагааны ба санхүү, төсвийн төлөвлөлт, гүйцэтгэл тайлан, тэнцэлд тогтмол хяналт тавих, дүгнэлт өгөх;

13.7.8.хяналтын зөвлөлийн шийдвэрийг хэлэлцэж, холбогдох тогтоол гаргаж, хэрэгжилтэд хяналт тавих;

13.7.9.бүх гишүүдийн хурлаас даалгасан үүргийг биелүүлэх, гүйцэтгэлийг тайлагнах;

13.7.10.хууль тогтоомжид заасан бусад асуудлыг шийдвэрлэж, тайлагнах;

13.7.11.удирдах зөвлөлийн хурлаас тогтоол гаргах бөгөөд тогтоолд хурал даргалагч ба гишүүд гарын үсэг зурж, холбооны тамга дарснаар хүчин төгөлдөр болно.

14 дүгээр зүйл. Холбооны Тэргүүн

14.1.Удирдах зөвлөлийн дарга нь холбооны тэргүүн байх бөгөөд холбоог гадаад дотоодод төлөөлөх, Бүх гишүүдийн ба удирдах зөвлөлийн хурлыг даргалах, бүх гишүүдийн хуралд удирдах зөвлөлийн ажлын тайлан тавих, үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг хэлэлцүүлэн, батлуулах, гүйцэтгэх захирлын үйл ажиллагаанд хяналт тавих, түүнийг удирдлагаар хангах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ.

14.2.Холбооны тэргүүн хэдэн ч удаа улиран сонгогдож болно.

15 дугаар зүйл. Хяналтын зөвлөл

15.1.Холбооны хяналтын зөвлөлийг оршин суугчдаас гурваас доошгүй орон тооны бус гишүүний бүрэлдэхүүнтэйгээр бүх гишүүдийн хурлаас сонгож байгуулна.

15.2.Хяналтын зөвлөлийн даргыг гишүүдийн дотроос нэр дэвшүүлэн сонгоно.

15.3.Хяналтын зөвлөл нь Бүх гишүүдийн хуралд ажлаа хариуцан тайлангаж, дараах асуудлыг шийдвэрлэнэ.

15.3.1.холбооны тэргүүн, Гүйцэтгэх захирлын үйл ажиллагаанд хяналт тавих;

15.3.2.холбооны үйл ажиллагаа хууль тогтоомж болон холбооны дүрэмд нийцэж байгаа эсэхэд хяналт тавьж, үнэлгээ дүгнэлт өгөх;

15.3.3.холбооны бүх шатны хурал хууль, тогтоомж, дүрмийн дагуу явагдсан эсэхэд хяналт тавьж, дүгнэлт өгөх;

15.3.4.нягтлан бодох бүртгэл хөтөлөлт, тайлан, тэнцэл хууль тогтоомжийн дагуу үнэн зөв хийгдсэн эсэхийг хянаж, дүгнэлт өгөх;

15.3.5.мэргэжлийн байгууллагын ажил, үйлчилгээг сонгон шалгаруулах ажил холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу явагдсан эсэх, гүйцэтгэл, үнэ тариф, эд хөрөнгийн үнэлгээ зөв эсэхийг шалгаж, дүгнэлт өгөх;

15.3.6.холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчлийг арилгуулах талаар холбогдох этгээдэд албан даалгавар өгөх, албан даалгаварыг биелүүлэхийг шаардах, шаардлагатай бол холбооны банкин дахь харилцах дансыг хааж гүйлгээг түр зогсоох арга хэмжээ авах;

15.3.7.холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаатай холбогдсон зөрчлийг арилгуулах талаар шүүх болон холбогдох бусад байгууллагад хандах, нэхэмжлэл гаргах;

15.3.8.орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглан шамшигдуулсан, үрэгдүүлсэн, орчны газрын зориулалтыг дур мэдэн өөрчилсөн, тохижилтыг бусниулсан, бусад хэлбэрээр хохирол учруулсан буруутай этгээдэд хохирлыг арилгахыг шаардах, эсхүл эрх бүхий байгууллагад хандаж шийдвэрлүүлэх;

15.3.9.хууль тогтоомж, дүрэмд заасан бусад үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх;

15.3.10.хяналтын зөвлөл нь асуудлыг нийт гишүүдийн олонхын саналаар шийдвэрлэж, тогтоол, дүгнэлт, санал гаргана.

16 дугаар зүйл. Гүйцэтгэх захирал

16.1.Холбооны өдөр тутмын үйл ажиллагааг хууль тогтоомж, дүрэм журам, удирдах зөвлөлтэй байгуулсан гэрээний хүрээнд Гүйцэтгэх захирал хэрэгжүүлнэ.

16.2.Гүйцэтгэх захирал Бүх гишүүдийн хурал ба Удирдах зөвлөлд ажлаа хариуцан тайлагнана.

16.3.Дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол гүйцэтгэх захирлаар холбооны гишүүн бус хүнийг сонгон шалгаруулж, томилж болно.

16.4.Гүйцэтгэх захирал доорх чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ. Үүнд:

16.4.1.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээнд шаардагдах хөрөнгийг холбооны дансанд төвлөрүүлж үлэх;

16.4.2.холбогдох журмын дагуу сонгон шалгаруулалтын үндсэн дээр дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд засвар, үйлчилгээ хийлгэх, орон сууцны хэвийн байдлыг хангах талаар үйлчилгээний ба мэргэжлийн байгууллагатай гэрээ байгуулах, биелэлтийг хангуулах, үр дүнг тооцож тайлагнах;

16.4.3.холбооны мөнгөн хөрөнгийг түгшүүлж зорилго, үйл ажиллагааны чиглэл, бүх гишүүдийн ба удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрт нийцүүлэн энэ хууль, хууль тогтоомжийн бусад акт болон холбооны дүрмээр олгосон эрх хэмжээний дотор зөвхөн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар үйлчилгээ, бусад нийтлэг зардалд зориулан захиран зарцуулах;

16.4.4.энэ хууль болон Иргэний хуулийн 148.2-т заасан үүргээ биелүүлж үлэхгүйгээс бусдад учруулсан хохирлыг барагдуулахыг сууц өмчлөгчдөөс шаардах, уг шаардлагыг сайн дураар биелүүлж үлэхгүй бол Иргэний хуулийн 149.2-т заасны дагуу холбооны нэрийн өмнөөс шүүхэд нэхэмжлэл гаргах;

16.4.5.сууц өмчлөгчдийн болон орон сууцны байшингийн бүртгэлийн хувийн хэргийг шаардлагын хэмжээнд байнга хөтөлж, баяжилт хийх;

16.4.6.холбооны нэрийн өмнөөс орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг ашиглах тухай хүсэлтийг Газрын тухай хуулийн 44¹ дүгээр зүйлд заасны дагуу зохих шатны Засаг даргад гаргах, газар ашиглах гэрээ байгуулах;

16.4.7.удирдах зөвлөлийн зөвшөөрснийг үндэслэн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг түрээслүүлж үлэх, эзэмшүүлж үлэх, ашиглуулах талаарх гэрээг холбооны нэрийн өмнөөс байгуулах;

16.4.8.холбооны нэрийн өмнөөс буюу 2-оос доошгүй сууц өмчлөгчийн хүсэлтээр эрх бүхий байгууллагад асуудал тавьж шийдвэрлүүлж үлэх;

16.4.9.гүйцэтгэх захирлыг үүрэгт ажлаас нь чөлөөлсөн тухай удирдах зөвлөлийн шийдвэр гарвал уг шийдвэр гарсан өдрөөс хойш ажлын 3 хоногт багтаан холбооны тэмдэг болон бусад зүйлсийг удирдах зөвлөлд хүлээлгэн өгөх;

16.4.10.хууль, дүрэмд заасан бусад эрх, үүргийг хэрэгжүүлж үлэх;

16.5.Гүйцэтгэх захирал нь Бүх гишүүдийн хуралд жилд нэг удаа, удирдах зөвлөлийн ээлжит хурал бүрт улирал тутамд ажлаа хариуцан тайлагнаж, тухай бүрд нь бүх гишүүдэд нээлттэй мэдээлнэ.

16.6.Гүйцэтгэх захирал холбооны эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах талаархи бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлаас тогтоосон эрхээ

хэтрү үлэх буюу урвуулан ашиглах зэрэг үйл ажиллагаанаас холбоонд хохирол учруулсан бол уг хохирлыг өөрийн хувийн өмчийн эд хөрөнгөөр барагдуулна.

16.7.Гүйцэтгэх захирлаар удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүн, түүнтэй нэгдмэл сонирхолтой этгээдийг сонгон шалгаруулж, томилуулахыг хориглоно.

17 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг

17.1.Оршин суугч буюу холбооны гишүүн дараах эрх эдэлнэ. Үүнд:

17.1.1.иргэний хуулийн 148 дугаар зүйлийн 148.1-д заасан эрх;

17.1.2.холбооны гишүүний татварын хувь хэмжээ тогтооход санал өгөх;

17.1.3.холбооны үйл ажиллагаатай нээлттэй танилцаж, бараа ажил үйлчилгээний үр дүн, үнийн талаар шаардлага гаргах;

17.1.4.засвар, үйлчилгээний хөлс, зардал үндэслэлтэй эсэхийг шууд буюу холбоогоор дамжуулж, холбогдох байгууллагад тавьж шийдвэрлүүлэх;

17.1.5.холбооны үйл ажиллагаатай нээлттэй танилцах, өөрийн хууль ёсны эрх ашигт хамаарах асуудлаар аливаа хүсэлт, шаардлага тавьж шийдвэрлүүлэх;

17.1.6.холбооны хяналтын зөвлөлд санал хүсэлт, гомдол гаргаж шийдвэрлүүлэх;

17.1.7.холбооны үйл ажиллагаанд оролцох;

17.2.Оршин суугч буюу холбооний гишүүн дараах үүрэг хүлээнэ.

17.2.1.иргэний хуулийн 148 дугаар зүйлийн 148.2-т заасан үүрэг;

17.2.2.өөрийн сууцны доторхи засвар, үйлчилгээний бүх зардлыг хариуцахаас гадна мэргэжлийн байгууллагын гүйцэтгэсэн үйлчилгээний хөлсийг төлөх;

17.2.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйл болон энэ хуулийн 22 дугаар зүйлд заасны дагуу оролцох;

17.2.4.бусдын сууцанд болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр арилгах;

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

17.2.6.орон сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр өөрчлөхгүй байх;

17.2.7.орон сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхэд холбоонд мэдэгдэх;

17.2.8.хуульд заасан бусад үүрэг;

17.3.Сууц худалдан авагч нь сууцыг өөрийн өмчлөлдөө шилжүүлэхээс өмнө уг сууцтай холбоотой биелэгдээгүй үүрэг байгаа эсэхийг худалдагч болон холбогдох байгууллагуудаас магадлах үүрэгтэй бөгөөд уг үүргийг биелүүлээгүйгээс үүсэх үр дагаврыг өөрөө бүрэн хариуцна.

17.4.Захиалагчдын ба Оршин суугчдын зөвлөлийн гишүүн нь холбооны гишүүний нэгэн адил эрх үүрэг эдэлж хэрэгжүүлнэ.

ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ

Холбооны үйл ажиллагаа

18 дугаар зүйл. Оршин суугчдын зөвлөл

18.1.Хуулийн этгээд, төрийн ба орон нутгийн, бусад төрийн байгууллагын өмчлөлд байгаа бөгөөд нэг өмчлөгчтэй орон сууцны байшингийн оршин суугчид нэгдэж захиалагчдын зөвлөл байгуулан нийтлэг эрх ашгаа хамгаалах үйл ажиллагаа явуулна.

18.2.Оршин суугчдын зөвлөл нь энэ хууль, тогтоомжийн дагуу үйл ажиллагаа явуулах бөгөөд өмчлөгчийн хууль ёсны эрх ашигт хүндэтгэлтэй хандана.

18.3.Оршин суугчдын зөвлөл нь өөрийн үйл ажилаагааг дэмжих зорилгоор сан байгуулж болох бөгөөд сангийн хөрөнгө нь зөвхөн үйл ажиллагааны зардалд зориулагдана.

18.4.Оршин суугчдын зөвлөлийн сангийн хөрөнгөөр зайлшгүй тохиолдолд засвар, тохижилтын ажлыг санхүүжүүлэх бол нийт оршин суугчдын дийлэнх олонхын саналаар шийдвэрлэнэ.

19 дүгээр зүйл. Орон сууцны бүртгэл

19.1.Орон сууцны бүртгэл нь тухайн орон сууцны байшин дахь сууц, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэлээс бүрдэнэ.

19.2.Орон сууцны бүртгэлд дараахь зүйлийг тусгана.

19.2.1.орон сууцны байшингийн иж бүрэн зураг, төсөл;

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

19.2.3. тухайн орон сууцны байшин дахь 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;

19.2.4. дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл, дэвсгэр болон орчны газрын хэмжээ;

19.2.5. хууль, дүрэмд заасан бусад зүйл;

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

20.1. Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараахь эд хөрөнгө хамаарна. Үүнд:

20.1.1. 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, орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, цахилгааны оролтын самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээшхи бохир усны шугам сүлжээнүүд, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, дэвсгэр болон орчны газар, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө;

20.2. Орон сууцны орчны газрын тохижилтын ажлын төлөвлөгөө, түүний гүйцэтгэлийг Бүх гишүүдийн хурлаар батлагдсан төлөвлөгөө, төсвийн дагуу Гүйцэтгэх захирал хэрэгжүүлэх бөгөөд Удирдах зөвлөл, ба Хяналтын зөвлөл уг үйл ажиллагаанд хяналт тавьж, дүгнэлт өгнө. 20. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн зориулалтыг өөрчлөх, орчны газрын зориулалт, тохижилтыг өөрчлөх, засвар үйлчилгээ хийх бүхий л үйл ажиллагаа зөвхөн оршин суугчдын олонхын зөвшөөрлөөр хийгдэнэ.

20.3. Оршин суугчдын зөвшөөрлийг бүх гишүүдийн хурлаас баталсан журмын дагуу Гүйцэтгэх захирал албан ёсоор бичгээр авна.

21 дүгээр зүйл. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлыг хуваарилах

21.1. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлыг хуваарилахдаа Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийг мөрдлөг болгоно.

21.2. Орон сууцны байшингийн нэг буюу хэд хэдэн сууцанд хамаарах дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө /инженерийн шугам сүлжээ, салхижуулалтын хоолой, давхрын

хаалга болон бусад тоног төхөөрөмж гэх мэт/-ийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг тухайн эд хөрөнгийг ашиглаж байгаа сууц өмчлөгчид хувааж төлнө.

21.3.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.

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

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

21.4.2.сууц, сууцны бус зориулалттай хэсэгт хууль тогтоомжид нийцүүлэн зохих журмаар олгодсон зөвшөөрлийн дагуу үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа бол;

21.5.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардал хуваарилах асуудлыг бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэнэ.

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

22 дугаар зүйл. Холбооны санхүүгийн үйл ажиллагаа

22.1.Холбооны санхүүгийн үйл ажиллагаа бүх гишүүдэд нээлттэй ил тод байх бөгөөд санхүүгийн тайланг бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн ээлжит хуралд улирал, жилээр тайлагнана.

23 дугаар зүйл. Холбооны санхүүжилтын эх үүсвэр

23.1.Холбооны санхүүг дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ. Үүнд:

23.1.1.гишүүдийн татвар;

23.1.2.мөнгөн хөрөнгийн чөлөөт үлдэгдлийг банкинд хадгалуулсны хүү;

23.1.3.холбоонд оруулсан хандив, тусламж;

23.1.4.холбооны аж ахуйн үйл ажиллагаанаас олсон орлого;

23.1.5.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг түрээслүүлсэн төлбөрөөс олсон орлого;

23.1.6.засвар үйлчилгээнд зориулж төвлөрүүлэн хуримтлуулсан мөнгөн хөрөнгө;

23.1.7.зээлийн хөрөнгө ;

23.1.8.бусад эх үүсвэр;

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

23.3.Холбооны санхүүгийн үйл ажллагааны тайланг улирал тутамд Удирдах зөвлөлийн, жил бүрт бүх гишүүдийн ээлжит хуралд тайлагнана.

24 дүгээр зүйл. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт

24.1.Холбооны гишүүдийн зөвшөөрлийг зохих журмын дагуу авсан бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг гэрээний үндсэн дээр тодорхой нэг этгээдэд хариу төлбөртэйгээр эзэмшүүлж, ашиглуулж болно.

24.2.Дундын эзэмшлийн эд хөрөнгийг эзэмшүүлж ашиглуулахдаа байшингийн зориулалт, үндсэн хийцийг өөрчилж болохгүй бөгөөд орчны тохижилт, нийтийн ашиг сонирхолд сөрөг өрнөлөөлөхгүй нөхцөлтэй байна.

24.3.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.

ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ Холбооны үйл ажиллагааны оролцоо

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

25.1.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага дараахь бүрэн эрхтэй. Үүнд:

25.1.1.сууц өмчлөгчдийн холбооны тухай хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээ авах, биелэлтэд хяналт тавих;

25.1.2.орон сууцны байшингийн зориулалт, төлөвлөлт, инженерийн шугам сүлжээ, үндсэн бүтээц, хийц ба түүний өөрчлөлтөд тавих стандарт, шаардлагыг тогтоох, хэрэгжилтийг хянах;

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

26.1.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга дараахь бүрэн эрхтэй. Үүнд:

26.1.1.холбогдох хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээ авах, биелэлтэд хяналт тавих;

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

26.1.3.хэд хэдэн холбоонд хамаарч буй орчны газрын тохижилт, үйлчилгээг хамтран хариуцах талаархи холбооны эрх, үүрэг, хариуцлагыг гэрээнд нарийвчлан тусгаж, хэрэгжү үлэхэд нь дэмжлэг үзүлэх, хяналт тавих;

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

26.1.5.холбооны гишү үдийн хүсэлтээр болон шаардлагатай бол санаачлагаараа холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, дүгнэлт гаргуулах;

26.1.6.хууль тогтоомжид заасан бусад оролцоог хангах;

27 дугаар зүйл Мэргэжлийн байгууллагын эрх, үүрэг

27.1.Мэргэжлийн байгууллага дараахь эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ.

27.1.1.орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд гэрээний дагуу засвар үйлчилгээ хийсэн тохиолдолд зардлыг холбооноос тухай бүр төлүлэх;

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

27.1.3.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;

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

27.2.Мэргэжлийн байгууллагын ажил бараа, үйлчилгээний үнэ, бусад холбогдох мэдээлэл холбооны гишү үдэд нээлттэй байна.

27.3.Мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагааны талаар холбоо ба гишү үдээс гарсан саналыг зохих байгууллагууд хамтран шийдвэрлэнэ.

ТАВДУГААР БҮЛЭГ

Бусад зүйл

28 дугаар зүйл. Холбооны үйл ажиллагаанд хориглох зүйлс

28.1.Холбооны үйл ажиллагаанд дараах зүйлсийг хориглоно.

28.1.1.холбооны Удирдах зөвлөл, Хяналтын зөвлөлд зөвхөн хамаарах оршин суугчаас бусад этгээдийг сонгох;

28.1.2.сууц өмчлөгчид нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх, орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг эзэмших, ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэхдээ инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээ эрхэлж буй мэргэжлийн байгууллагад саад учруулах;

28.1.3.холбооны үйл ажиллагааг ашиглан улс төрийн ба шашны үйл ажиллагаа явуулах, түүнд шууд ба шууд бусаар оролцох, дэмжих;

28.1.4.сонгон шалгаруулалт хийлгүүгээр Гүйцэтгэх захиралыг томилох;

28.1.5.оршин суугчдын зөвшөөрөлгүй орчны газрын зориулалтыг өөрчлөх, бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулах;

29 дугаар зүйл. Холбоог өөрчлөн байгуулах

29.1.Энэ хуулийн 11 дүгээр зүйлд заасан журмаар хоёр буюу түүнээс дээш холбоо Нэгдсэн холбоо байгуулж болох бөгөөд нэгдсэн холбоонд үйл ажиллагаа, санхүүгийн үйл ажиллагааг нэгтгэн үргэлжлүүлнэ.

29.2.Нэгдсэн холбооноос гарах аргаар холбоог өөрчлөн байгуулж болох бөгөөд энэ тохиолдолд нэгдсэн холбооны мөнгөн хөрөнгө, бусад эд хөрөнгөөс тухайн холбоонд оногдох хэсгийг тусгаарлан олгоно. Ийнхүү хөрөнгө хуваарьлахдаа анх нэгдсэн холбоонд тухайн холбооноос оруулсан хөрөнгө, үйл ажиллагааны явцад бий болсон хөрөнгөөс оногдох хувийг нэгэн адил хуваарилна.

29.3.Холбоог өөрчлөн байгуулахад энэ хуулийн 6 дугаар зүйлийг мөрдлөг болгоно.

30 дугаар зүйл. Холбоог татан буулгах

30.1.Холбоо нь дараах үндэслэлээр татан буугдана.

30.1.1.иргэний хуулийн 144 дүгээр зүйлд заасан үндэслэл бий болсон;

30.1.2.тухайн орон сууцны байшингийн бүх сууц нэг этгээдийн өмчлөлд шилжсэн;

30.2.Холбоог энэ хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.1-д зааснаас өөр үндэслэлээр татан буулгахыг хориглоно

31 дүгээр зүйл. Хууль тогтоомж зөрчигчдөд хүлээлгэх хариуцлага

31.1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны тухай хууль зөрчсөн этгээдэд эрүүгийн хариуцлага хүлээлгэхээргүй бол зөрчлийн шинж байдлыг харгалзан шүүгч буюу улсын байцаагч дараахь шийтгэл ногдуулна.

31.1.1.энэ хуулийн 15.3.4, 16.4.2, 16.4.3, 16.4.7, 16.4.9-д заасныг зөрчсөн албан тушаалтныг 150000-170000 төгрөгөөр торгох;

31.1.2.энэ хуулийн 21.2, 21.3, 21.4, 24.2, 25.2-т заасныг зөрчсөн албан тушаалтныг 350000-400000 төгрөгөөр торгох;

32 дугаар зүйл.Хууль хүчин төгөлдөр болох

32.1.Энэ хуулийг 2014 оны ... дүгээр сарынны өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

ГАРЫН ҮСЭГ