

НИЙСЛЭЛИЙН ӨМЧИЙН ХАРИЛЦААНЫ ГАЗРААС ТӨРИЙН БОЛОН ОРОН НУТГИЙН ӨМЧИТ КОМПАНИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСӨЛД ӨГӨХ САНАЛ

2025 оны 03 сарын 28-ны өдөр

Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуульд дараах саналуудыг хүргүүлж байна. Үүнд:

Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл:	Санал: Нэмэх, Өөрчлөх, Хасах	Тайлбар:
7 дугаар зүйл. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх 7.1. Өмчлөгчид нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа өмчилнө. 7.2. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эн хуулийн 7.1-д заасныг зөрчиж нэг өмчлөгч болон бусад хүн, хуулийн этгээдийн өмчлөлд шилжүүлэхийг хориглоно. 7.3. Өмчлөгчид нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа өмчлөхдөө инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээ эрхэлж буй хангагч болон мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд саад учруулахыг хориглоно.	Нэмэх: 7.4. “Нийтийн зориулалттай орон сууцны айл өрхийн ханын цаадах” инженерийн далд шугам сүлжээг мэргэжлийн байгууллагын эзэмшилд шилжүүлэх. Айл өрхийн харалдаа инженерийн далд шугам сүлжээний элэгдлээс үүссэн эвдрэл, гэмтэл, шугамын цоорлоос болж үүссэн аливаа хохирлыг тухайн айл өрх хариуцахгүй, мэргэжлийн байгууллага, Сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцах”-тай холбоотой заалт оруулах.	Орон сууц өмчлөгчийн буруутай бус үйл ажиллагаанаас үүдэлтэй инженерийн шугам сүлжээтэй холбоотой эвдрэл, гэмтлийг орон сууц өмчлөгчид хүлээлгэхгүй байх эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх.
Гурав дугаар бүлэгт:	Нэмэх: 3 дугаар бүлэгт 19 дүгээр зүйлийг нэмж “Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд айл өрх “саун” ажиллуулахыг хориглоно. Хэрвээ “саун” ажиллуулснаас болж гарсан аливаа хохирлыг тухайн өрх дангаараа төлж барагдуулах” хэмээн оруулах.	-

10.1. Сууц өмчлөгчдийн холбоо дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх зорилгоор холбооны бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрийг үндэслэн тухайн эд хөрөнгийг хүн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулж болно.	10.1. Сууц өмчлөгчдийн холбоо оршин суугчдын эрх ашгийг хөндөхгүй бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх зорилгоор холбооны бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрийг үндэслэн тухайн эд хөрөнгийг хүн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулж болно.	Тус хуулийн төслийн 6.3-т “Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах эд хөрөнгүүдийн жагсаалтыг тусгасан байна. Гэтэл тус заалтын 6.3.8-д “Тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө” болон 6.3.9-т “Тухайн орон сууцны байшингийн оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж” зэргийг тус тус заасан байна. Гэтэл дээрх хоёр заалтад буй эд хөрөнгүүд нь оршин суугчдын өөрсдийн хэрэгцээнд зайлшгүй шаардлагатай эд хөрөнгүүд байх тул зөвхөн сууц өмчлөгчдийн холбооны шийдвэрээр гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулах нь оршин суугчдын эрх ашгийг хөндөж байна.
21.1. Сууц өмчлөгчдийн холбоо дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, энэ хуулийн 19.2-т заасан орчны газар, түүн дээрх зам, гадна орчны тохижилтын ажлыг тогтмол хийж, холбогдох зардлыг өмчлөгчид хариуцна. 22.5. Орон сууцны болон орон сууцны бус зориулалттай	Өөрчлөх: Энэ хоёр заалтууд нь агуулгын хувьд давхцалтай байх тул тус бүрийн ялгааг гаргаж хуульчлах эсвэл нэгтгэх гэсэн саналтай байна.	Тус хоёр заалтууд нь агуулгын хувьд давхцалтай байх тул тус бүрийн ялгааг гаргаж хуульчлах эсвэл нэгтгэх.

байшингийн нэг буюу
хэд хэдэн сууцанд
хамаарах **дундын**
өмчлөлийн эд хөрөнгө
засвар, үйлчилгээтэй
холбогдох зардлыг
тухайн эд хөрөнгийг
ашиглаж байгаа
өмчлөгчид хувааж
төлнө.