

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2019 оны ... дүгээр
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ

**НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ
НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ**

1 дүгээр зүйл.Хуулийн зорилт

1.1.Энэ хуулийн зорилт нь орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагаа, орон сууцны ашиглалтыг сайжруулах оновчтой тогтолцоог бүрдүүлэх замаар сууц өмчлөгчийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг хангах эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн баталгааг төрөөс хангахтай холбоотой харилцааг зохицуулахад оршино.

2 дугаар зүйл.Орон сууцны тухай хууль тогтоомж

2.1.Орон сууцны тухай хууль тогтоомж нь Үндсэн хууль, Иргэний хууль, Барилгын тухай хууль, Газрын тухай хууль, Орон сууц хувьчлах тухай хууль, Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, энэ хууль болон эдгээртэй нийцүүлэн гаргасан 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.Ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцыг буулган шинээр барихтай холбогдох харилцаанд энэ хууль үйлчлэхгүй.

3.2.Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөтэй холбоотой энэ хуулиар зохицуулаагүй бусад асуудлыг Хот байгуулалтын тухай хуулиар зохицуулна.

4 дүгээр зүйл.Хуулийн нэр, томъёо

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

4.1.1."орон сууц" гэж хүн суурьшин амьдрах зориулалттай нийтийн болон амины орон сууцны барилга;

4.1.2."сууц" гэж орон сууцны барилга дахь нэг өрх амьдрах зориулалттай, нэг буюу хэд хэдэн өрөө бүхий цогцолбор, гэрийг;

4.1.3."орчны газар" гэж тухайн орон сууцны оршин суугчдад зориулагдсан ногоон байгууламж, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, гарц, автозам, автомашины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий нийтийн эдэлбэрийн газрыг;

4.1.4."орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагаа" гэж орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, түүний дэд бүтцийг сайжруулах, хөгжүүлэх арга хэмжээг;

4.1.5."орон сууц өмчлөгч" гэж тухайн орон сууцыг захиран зарцуулах эрх бүхий иргэн, хуулийн этгээд, төрийн эрх бүхий байгууллагыг;

4.1.6."сууц өмчлөгч" гэж тухай сууцыг захиран зарцуулах эрх бүхий иргэн, хуулийн этгээд, төрийн эрх бүхий байгууллагыг;

4.1.7."орон сууц ашиглалтын байгууллага" гэж орон сууцны барилга, ус, дулаан дамжуулах төв, түгээх шугам сүлжээ, бохир усны гаргалгааны шугам, цахилгаан, харилцаа, холбооны хуваарилах байгууламж, цахилгаан шат, тэдгээрийн засвар, ашиглалт, ахуйн хог хаягдал зөөвөрлөх, орчны тохижилтын үйлчилгээг эрхлэхээр сонгон шалгаруулалтад оролцож, шалгарч, гэрээ байгуулсан хуулийн этгээдийг;

4.1.8.“хэрэглэгч” гэж Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 3.1.13, Эрчим хүчний тухай хуулийн 3.1.19, Харилцаа, холбооны тухай хуулийн 3.1.6-д заасан иргэн, хуулийн этгээдийг;

4.1.9.“техникийн өрөө” гэж орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийг байрлуулахад зориулсан, тусгаарласан өрөөг;

4.1.10.“сууц өмчлөгчид ногдох хэсэг” гэж орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдох зардлыг санхүүжүүлэхэд тухайн сууц өмчлөгчийн оролцох хувь хэмжээг;

4.1.11.“зорилтот бүлгийн иргэд” гэж хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, байнгын асаргаа шаардах хүүхдийг халамжилдаг эсхүл 0-18 насны 4 ба түүнээс олон хүүхэдтэй, амьжиргааны доод түвшингээс доогуур орлоготой өрх толгойлсон эцэг, эх, залуу гэр бүл, ахмад настан, төрийн албан хаагчийг;

4.1.12.“хүн амын амьжиргааны доод түвшин” гэж Хүн амын амьжиргааны доод түвшинг тодорхойлох тухай хуулийн 3.1.1-д заасныг;

4.1.13.“түрээслэгч” гэж түрээсийн гэрээний үндсэн дээр сууц, орон сууцыг түрээслэх иргэн, хуулийн этгээдийг;

4.1.14.“түрээсийн орон сууц” гэж түрээсийн зориулалттай төрийн эсхүл хувийн өмчийн орон сууцны барилга, сууцыг;

4.1.15.“нийтийн зориулалттай орон сууц” гэж бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг;

5 дугаар зүйл.Төрөөс орон сууцны талаар баримтлах зарчим

5.1.Төрөөс орон сууцны талаар дараах зарчим баримтална:

5.1.1.иргэд эрүүл ахуй, аюулгүй байдлын шаардлагыг хангасан орон сууцаар өөрсдийгөө хангах нөхцөлийг бүрдүүлж өгөх;

5.1.2.төрөөс орон сууцны хотхон, хороолол, түүний дэд бүтцийг орчин үеийн шаардлагад нийцүүлэн төлөвлөх, барьж байгуулахыг бодлогоор дэмжих, хувийн хэвшлийн оролцоог нэмэгдүүлэх, татвар, хөнгөлөлтийн бодлогоор дэмжих;

5.1.3.байгаль орчинд ээлтэй, эрчим хүчний хэмнэлттэй, ногоон орон сууцыг дэмжих;

5.1.4.зорилтот бүлгийн иргэдийн орон сууцны хангамж, нөхцлийг сайжруулахад зориулсан татаас, хөнгөлөлтийг бодлогыг хэрэгжүүлэх;

5.1.5.гэр хорооллыг тохижсон гэр, сууцны хороолол болгон хөгжүүлэх;

5.1.6. орон сууцны ашиглалтыг сайжруулах оновчтой тогтолцоог бүрдүүлэх.

ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ ОРОН СУУЦНЫ ТАЛААРХ ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГУУДЫН БҮРЭН ЭРХ

6 дугаар зүйл.Улсын Их Хурлын бүрэн эрх

6.1.Улсын Их Хурал орон сууцны талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

6.1.1.орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэхэд төрөөс олгох хөрөнгийн хэмжээг тогтоох;

6.1.2.зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах төрийн бодлогыг тодорхойлох, хэрэгжилтэд нь хяналт тавих;

6.1.4.гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр орон сууц барих, засварлах асуудлыг шийдвэрлэх, хөрөнгө оруулагчтай гэрээ байгуулах эрх олгох;

6.1.5.хууль тогтоомжид заасан бусад.

7 дугаар зүйл.Засгийн газрын бүрэн эрх

7.1.Засгийн газар орон сууцны талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

7.1.1.төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлогын хүрээнд орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх хөтөлбөр батлах, хэрэгжилтэд нь хяналт тавих;

7.1.2.зорилтот бүлгийн иргэдэд орон сууцны дэмжлэг үзүүлэх журмыг батлах;

7.1.3.орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог боловсронгуй болгох арга хэмжээ авах;

7.1.4.орон сууцны талаарх хууль, тогтоомжийн хэрэгжүүлэх;

7.1.5.зорилтот бүлгийн иргэдийг тэдний төлбөрийн чадварт нийцсэн, чанартай орон сууцаар хангах чиг үүрэг бүхий төрийн өмчит компанийг байгуулж ажиллуулах;

7.1.6.төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх.

8 дугаар зүйл.Орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх

8.1.Орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага орон сууцны талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

8.1.1.төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого, орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх хөтөлбөрийг боловсруулах, батлуулах, хэрэгжүүлэх, хяналт тавих;

8.1.2.төрийн болон орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлэх, нэмэгдүүлэх, ашиглах хөрөнгийг шийдвэрлүүлэх;

8.1.3.орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээний зардлыг тооцох аргачлалыг батлах, хэрэгжилтэд хяналт тавих;

8.1.4.зорилтот бүлгийн иргэдэд орон сууцны дэмжлэг үзүүлэх журмын төслийг боловсруулах, батлуулах, хэрэгжилтэд хяналт тавих;

8.1.5.орон сууцтай холбогдсон хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх, орон сууцны төлөвлөлт, ашиглалтын норм, дүрэм, журам батлах, мөрдүүлэх, хэрэгжилтэд хяналт тавих;

8.1.6.орон сууц ашиглалт хариуцах хуулийн этгээдийг сонгон шалгаруулах журмыг батлах;

8.1.7.орон сууц ашиглалт хариуцах хуулийн этгээдтэй байгуулах гэрээний загварыг батлах;

8.1.8.төрийн болон орон нутгийн өмчийн орон сууцыг түрээслэх төлбөрийг иргэдийн амьжиргааны түвшинтэй уялдуулан жил бүр шинэчлэн тогтоох;

8.1.9.төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцанд зорилтот бүлгийн иргэдийг хамруулах журмыг батлах;

8.1.10.хууль тогтоомжид заасан бусад бүрэн эрх.

9 дүгээр зүйл.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх

9.1.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

9.1.1.төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого, хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг зохион байгуулах;

9.1.2.орон сууцны төлөвлөлт, ашиглалтын норм, дүрэм, журам, стандартын төсөл боловсруулах, хэрэгжүүлэх;

9.1.3.орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрийн санал боловсруулах, хэрэгжүүлэх;

9.1.4.орон сууцны мэдээллийн сан бүрдүүлэх, хөтлөх, иргэн, байгууллагыг мэдээ, мэдээллээр хангах.

10 дугаар зүйл.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, Засаг даргын бүрэн эрх

10.1.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал орон сууцны талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

10.1.1.нутаг дэвсгэртээ орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, чанарыг сайжруулах болон зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах бодлогыг тодорхойлох, хэрэгжилтэд нь хяналт тавих;

10.1.2.Засаг даргын өргөн мэдүүлснээр нутаг дэвсгэртээ орон сууц хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөө, орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн төлөвлөгөөг батлах;

10.1.3.орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн төсвөөс оруулах хөрөнгийн хэмжээг тогтоох;

10.1.4.орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх хөрөнгийг шийдвэрлэх;

10.1.5.энэ хуулийн 10.2.3-д заасан үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх талаар зохиосон ажил, үр ашгийн тайлан, нэгдсэн тооллогын дүнг жил бүр хэлэлцэж, дүгнэлт, чиглэл өгөх.

10.2.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга орон сууцны талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

10.2.1.нутаг дэвсгэртээ орон сууц хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөө болон орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн төлөвлөгөөний төслийг боловсруулж, Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд өргөн мэдүүлэх;

10.2.2.орон сууцны хөтөлбөрийн боловсруулах, батлуулах, хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;

10.2.3.нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгад хамаарах ус, дулаан дамжуулах төв, түгээх сүлжээ, бохир усны гаргалгааны шугам, тэдгээртэй холбогдох байгууламж, орчны тохижилт, хорооллын доторх автозамыг орон нутгийн өмчид бүртгэж авах, ашиглах, захиран зарцуулах, холбогдох засвар, үйлчилгээний зардлыг үндсэн хөрөнгийн элэгдлийн хуримтлал болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр санхүүжүүлэх;

10.2.4.орон сууцны тооллого хийх, паспортжуулах ажлыг зохион байгуулах;

10.2.5.орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааны санхүүжилтийг шийдвэрлүүлэх;

10.2.6.орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээний зардлыг тооцох аргачлалыг боловсруулах, хэрэгжүүлэх;

10.2.7.орон сууцанд амьдардаг өрхийн тоо, орон сууцны байршил зэрэг үзүүлэлтүүдийг харгалзан, 5000 хүртэл өрхөд нэг орон сууц ашиглалтын байгууллага байхаар үйлчлэх хүрээг тогтоох;

10.2.8.энэ хуулийн 8.1.6-д заасан журмын дагуу орон сууцны ашиглалт хариуцах хуулийн этгээдийг сонгон шалгаруулах, гэрээ байгуулах;

10.2.9.энэ хуулийн 10.2.8-д заасан гэрээг 3 жилээр байгуулж, гэрээний хэрэгжилтийг хагас жил тутамд дүгнэх, гэрээг сунгах, шаардлагатай тохиолдолд цуцлах;

10.2.10.орон сууц ашиглалтын байгууллагатай байгуулсан гэрээний хэрэгжилтийг дүгнэхдээ энэ хуулийн 10.2.12, 10.2.17-д заасныг гол үзүүлэлт болгон авч үзэх;

10.2.11.орон сууц ашиглалтын байгууллагын үйл ажиллагааг дэмжих, хяналт тавих;

10.2.12.орон сууц ашиглалтын байгууллагын үйл ажиллагааны талаар гаргасан гомдол, санал, хүсэлтийг хүлээн авах нэгдсэн төвийг байгуулж ажиллуулах, үйл ажиллагаанд нь хяналт тавих;

10.2.13.орон сууцны ашиглалтын хугацааны 15 жил тутамд барилга байгууламжийн ашиглалтын байдалд барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэгч байгууллагаар дүгнэлт гаргуулах, холбогдох арга хэмжээг авах;

10.2.14.энэ хуулийн 10.2.8-д заасан сонгон шалгаруулалтад оролцох хуулийн этгээдийг хариуцах барилга, объектуудтай танилцах боломжоор бүрэн хангах;

10.2.15.орон сууцны орчны газрыг хууль тогтоомжид заасны дагуу тодорхой болзолтойгоор гэрээний дагуу орон сууц ашиглалтын байгууллагад ашиглуулах, эзэмшүүлэх;

10.2.16.сууц өмчлөгчдийн хүсэлтээр, шаардлагатай тохиолдолд санаачлагаараа орон сууц ашиглалтын байгууллагын үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, дүгнэлт гаргуулах;

10.2.17.энэ хуулийн 16.9-д заасан төлөвлөгөөг батлах, мөрдүүлэх, уг төлөвлөгөө нь орон сууц ашиглалтын байгууллагатай байгуулах гэрээний салшгүй хэсэг байх;

10.2.18.хууль тогтоомжид заасны дагуу сууцандаа үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа иргэн, хуулийн этгээдийн үйл ажиллагааг хянаж шалгах;

10.2.19.тухайн нутаг дэвсгэрийнхээ орон сууц, инженерийн шугам сүлжээ, барилга, байгууламжийн нэгдсэн мэдээллийн санг хөтлөх;

10.2.20. сум, дагуул хот, тосгоны хүн амыг ус, дулаанаар хангах, түгээх, хэрэглээнээс гарсан бохир усыг татан зайлуулах үйл ажиллагааг эрхэлж байгаа хуулийн этгээд нь тухайн нутаг дэвсгэр дэх орон сууцны барилгын ашиглалтыг хариуцах тохиолдолд энэхүү хуулийн 10.2.8-д заасан зохицуулалт үйлчлэхгүй, шууд гэрээ байгуулах;

10.2.21.амины сууцны хотхон, хорооллын оршин суугчид хүсэлт гаргасан тохиолдолд орон сууцны ашиглалт хариуцах байгууллагыг энэхүү хуулийн 8.1.6-д заасан журмын дагуу сонгон шалгаруулж ажиллуулах.

ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ ОРОН СУУЦ ХӨГЖҮҮЛЭХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА

11 дүгээр зүйл.Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө

11.1.Орон сууц, түүний дэд бүтцийг шинээр барих, шинэчлэх, өргөтгөх арга хэмжээг орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу хэрэгжүүлнэ.

11.2.Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд төв, суурин газрын гэр хороолол, шинээр баригдах орон сууцны хороолол, барилгажсан хэсэг дэх орон сууцны хорооллыг хамруулна.

11.3.Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд орон сууц, түүний дэд бүтэц, орчны тохижилт, ногоон байгууламж, нийгмийн үйлчилгээний барилга байгууламжийн байршлыг иж бүрнээр тусгана.

11.4.Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулахад дараах шаардлагыг биелүүлнэ:

11.4.1.тухайн нутаг дэвсгэрт орон сууцыг дэд бүтэцтэй нь хамт төлөвлөж хөгжүүлэх, орон сууц нэмж барихад түүнийг дэд бүтцийн сүлжээнд үр ашигтайгаар холбох;

11.4.2.оршин суугчдын эрүүл ахуй, аюулгүй байдлыг хангах;

11.4.3.хүрээлэн буй орчинд сөрөг нөлөө, үр дагавар гаргуулахгүй байх;

11.4.4.орон сууцны хорооллын доторхи шугам сүлжээг хонгилын системээр төлөвлөх.

11.5.Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулна.

11.6.Иргэнд орон сууцны зориулалтаар газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах, өмчлүүлэхэд орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу шийдвэрлэнэ. Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулагдаагүй бол орон сууцны зориулалтаар газар олгоход энэ хуулийн 21.7-д заасан шаардлагыг биелүүлнэ.

12 дугаар зүйл.Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх

12.1.Орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх үйл ажиллагааг дараах эх үүсвэрээс санхүүжүүлнэ:

12.1.1.улсын болон орон нутгийн төсвөөс олгох хөрөнгө;

12.1.2.олон улсын байгууллага, гадаад улс, Монгол Улсын болон гадаад улсын аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэний хандив, тусламж, хөрөнгө оруулалт;

12.1.3.зээлийн үйл ажиллагааны орлого;

12.1.4.үнэт цаас худалдсанаас олсон орлого;

12.1.5.Орон сууцны засвар, арчлалтын сангийн хөрөнгө;

12.1.6.үндсэн хөрөнгийн элэгдлийн хуримтлал

12.1.7.бусад эх үүсвэр.

13 дугаар зүйл.Түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх

13.1.Түрээсийн орон сууц нь төрийн, орон нутгийн, хувийн өмчийн гэсэн хэлбэртэй байна.

13.2.Төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлэх асуудлыг орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага, орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлэх асуудлыг аймаг, нийслэлийн Засаг дарга хариуцна.

14 дүгээр зүйл. Зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах чиг үүрэг бүхий төрийн өмчит компанийн бүрэн эрх

14.1. Зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах чиг үүрэг бүхий төрийн өмчит компани нь дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

14.1.1.зорилтот бүлгийн иргэдэд зориулсан орон сууцны хөтөлбөр, төсөл, дүрэм, журмыг боловсруулах, хэрэгжүүлэх;

14.1.2.зорилтот бүлгийн иргэдэд зориулсан орон сууцыг захиалан бариулах, худалдан авах, борлуулах, түрээслүүлэх;

14.1.3.гадаад, дотоодын хөрөнгийн зах зээлээс санхүүжилтийн эх үүсвэрийг татах замаар хөрөнгийн тогтвортой сан бүрдүүлэх;

14.1.4.зорилтот бүлгийн иргэдийг ипотекийн зээлд хамруулах ажлыг зохион байгуулах;

14.1.5.хууль тогтоомжид нийцүүлэн компанийн бонд, хувьцаанд хөрвөх өрийн хэрэгсэл гаргах, түрээсийн болон зээлийн хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах;

14.1.6.зорилтот бүлгийн иргэдийг төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцанд хамруулах журмын төслийг боловсруулах, хэрэгжүүлэх;

14.1.7.иргэдийг түрээсийн орон сууцанд хамруулах ажлыг зохион байгуулах.

ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ ОРОН СУУЦНЫ АШИГЛАЛТ

15 дугаар зүйл.Орон сууц ашиглалтын байгууллагын бүтэц

15.1.Орон сууц ашиглалтын байгууллага нь дараах албадтай байна:

- 15.1.1.барилгын засвар, ашиглалт хариуцсан алба;
- 15.1.2.инженерийн хангамжийн засвар, ашиглалт хариуцсан алба;
- 15.1.3.нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ хариуцсан алба;
- 15.1.4.захиргаа, санхүүгийн алба.

16 дугаар зүйл.Орон сууц ашиглалтын байгууллагын үйл ажиллагаа

16.1.Энэ хуулийн 15.1.1-д заасан алба нь дараах үйл ажиллагааг хариуцна:

16.1.1.орон сууцны дээвэр, фасад, орц, хонгил, агааржуулалтын системийн их, урсгал засвар;

16.1.2.цонх, хаалганы дулаалга, цоож, домофон систем, камержуулалтын бүрэн бүтэн байдал, засвар үйлчилгээ;

16.1.3.цахилгаан шатны их урсгал засвар, ашиглалт;

16.1.4.барилгын орчны тохижилт, засвар, арчлалт.

16.2.Энэ хуулийн 15.1.2-т заасан алба нь дараах үйл ажиллагааг хариуцна:

16.2.1.орон сууцны инженерийн хангамжийн шугам сүлжээ, барилга байгууламжийн их, урсгал засвар, үйлчилгээ,

16.2.2.инженерийн шугам сүлжээний горим тохируулга;

16.2.3.инженерийн шугам сүлжээний угаалга;

16.2.4.хэрэглэгчийг шаардлага хангасан унд, ахуйн усаар хангах.

16.3.Энэ хуулийн 15.1.3-т заасан алба нь дараах үйл ажиллагааг хариуцна:

16.3.1.орц, хонгил, гарааш, орчны тохижилтын өдөр тутмын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ;

16.3.2.ахуйн хог хаягдал болон барилгын засвараас гарсан хог хаягдлыг татан зайлуулах;

16.3.3.харуул, хамгаалалт;

16.3.4.оршин суугчдын захиалгат үйлчилгээ /сууцны цэвэрлэгээ, барилгын гадна фасадны шилэн хийцийн угаалга арчилгаа, хүүхэд, ахмад настан, гэрийн тэжээвэр амьтны асаргаа, өдөр өнжүүлэх, ясли, цэцэрлэг, оршин суугчид зориулсан саун, бассейн, фитнесс, үсчин, зурагчин, оёдолчин, нүүлгэлт, хүргэлт, үл хөдлөх хөрөнгийн түрээс, зуучлал, хими цэвэрлэгээ бусад/.

16.4.Энэ хуулийн 15.1.4-т заасан алба нь байгууллагынхаа өдөр тутмын үйл ажиллагааг зохион байгуулж, удирдлага, зохицуулалтаар хангаж ажиллана.

16.5.Орон сууцны ашиглалтын байгууллага нь энэ хуулийн 16.2, 16.3, 16.4-т заасан ажил, үйлчилгээг эрхлэх хүрээнд эрх бүхий байгууллагаас холбогдох тусгай зөвшөөрлийг авсан байна.

16.6.Байнгын, тасралтгүй ажиллагаатай дуудлага хүлээн авах төвийг ажиллуулж, хэрэглэгчийн хүсэлт, гомдол, саналыг хүлээн авах, шийдвэрлэх ажлыг шуурхай зохион байгуулна.

16.7.Ус, дулаан түгээх, хэрэглээнээс гарсан бохир усыг татан зайлуулах, цахилгаан, харилцаа холбооны зэрэг үйлчилгээг энэ хуулийн 21.1-д заасан хэрэглэгчийн тоног төхөөрөмж хүртэл хариуцна.

16.8.Орон сууцны барилгын хийц, бүтээцэд ан цав, цууралт үүсэх зэрэг ноцтой эвдрэл, гэмтэл гарсан тохиолдолд барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэгч байгууллагад хандаж, дүгнэлт гаргуулж, холбогдох арга хэмжээг авна.

16.9.Орон сууцны их, урсгал засварын төлөвлөгөөний төслийг боловсруулж, батлуулж, хэрэгжүүлнэ.

16.10.Оршин суугч нь эзгүй үед сууцанд ус алдах, гал гарах зэрэг бусад оршин суугчдын аюулгүй байдал, эд хөрөнгөд хохирол учруулахуйц эвдрэл гэмтэл гарсан тохиолдолд зайлшгүй шаардлагатай гэж үзвэл тухайн сууцанд нэвтрэн орж эвдрэл, гэмтлийг арилгаж болох бөгөөд энэ тухай оршин суугчдын болон цагдаагийн байгууллагын төлөөлөгчийг байлцуулан акт үйлдэж эзгүй байсан оршин суугчийн эд хөрөнгийг хамгаалах арга хэмжээ авна.

17 дугаар зүйл.Орон сууц ашиглалтын байгууллагын эрх, үүрэг, хориглох зүйл

17.1. Орон сууц ашиглалтын байгууллага дараах эрхтэй.

17.1.1.сууц өмчлөгч буюу бусад этгээдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд учруулсан хохирлыг гэм буруутай этгээдээр нөхөн төлүүлэх;

17.1.2.сууц өмчлөгч нь барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэгч байгууллагаас тавьсан шаардлагын дагуу гүйцэтгэх засвар, үйлчилгээг хийгээгүй бол орон сууц ашиглалтын байгууллага нь тухайн ажлыг хийж гүйцэтгэн, гарсан зардлыг тухайн өмчлөгчөөр нөхөн төлүүлэх;

17.1.3.сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг гэрээний үндсэн дээр сууц өмчлөгч, түрээслэгч болон бусад этгээдэд түрээслүүлэх;

17.1.4.энэ хуулийн 21.4-т заасан Орон сууцны засвар, арчлалтын сангийн хөрөнгийг захиран зарцуулах.

18 дугаар зүйл. Орон сууц ашиглалтын байгууллагын үүрэг, хориглох зүйл

18.1.Орон сууц ашиглалтын байгууллага дараах үүрэгтэй.

18.1.1.мэргэжлийн хариуцлагын даатгалд даатгуулсан байх;

18.1.2.орон сууцны барилгын ашиглалтын баримт бичгийг баяжуулж, хувийн хэрэг хөтөлж, хадгалах;

18.1.3.орон сууцны барилгын гадна хана /фасад/-ыг өөрчлөх тохиолдолд аймаг, нийслэлийн ерөнхий архитектортой зөвшилцөх;

18.1.4.энэ хуулийн 8.1.3-т заасан аргачлалын дагуу сууц өмчлөгчдөөс авах хураамж болон энэ хуулийн 17.3-т заасан гэрээний дагуу орох орлогыг Орон сууцны засвар, арчлалтын санд төвлөрүүлэх;

18.1.5.энэ хуулийн 21.2-т заасан үндсэн хөрөнгөд элэгдэл тооцож, хуримтлал бүрдүүлэх;

18.1.6.орон сууц болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, инженерийн хангамжтай холбогдол хохирол, гэмтэл, саатлыг арилгах талаар гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүйгээс учирсан хохирлыг хариуцах;

18.1.7.хангагч байгууллагаас орон сууцны түгээх шугам сүлжээг ашиглан борлуулсан бүтээгдэхүүний төлбөрт ногдох шимтгэлийг нэхэмжлэх, Орон сууцны засвар, арчлалтын санд төвлөрүүлэх ажлыг хариуцах;

18.1.8.сууц өмчлөгч, түрээслэгч, иргэн, аж ахуйн нэгж бүртэй гэрээ байгуулах, уг гэрээний хэрэгжилтийг хариуцах, тайлагнах.

18.2.Орон сууцны орчны зам, талбайн хөдөлгөөнийг хааж, бусдад саад учруулахыг хориглоно.

18.3.Орон сууцны засвар, арчлалтын сангийн хөрөнгийг зориулалтын бус, өөр зүйлд зарцуулахыг хориглоно.

18.4.Сууц өмчлөгчдөөс үндэслэлгүй төлбөр, хураамж нэхэмжлэхийг хориглоно.

19 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчийн эрх, үүрэг

19.1.Сууц өмчлөгч нь дараах эрхтэй:

19.1.1.дангаар өмчлөх сууцаа захиран зарцуулах;

19.1.2.орон сууц ашиглалтын байгууллагыг сонгон шалгаруулахад оролцох, үйл ажиллагаанд хяналт тавих;

19.1.3.засвар, үйлчилгээний хөлс, зардал үндэслэлтэй эсэхийг холбогдох байгууллагад тавьж шийдвэрлүүлэх;

19.1.4.үндэслэлгүй төлбөр, хураамжийг төлөхөөс татгалзах, учирсан хохирлоо нөхөн тооцуулах;

19.1.5.хуульд заасан бусад эрх.

19.2.Сууц өмчлөгч нь дараах үүрэгтэй:

19.2.1.энэ хуулийн 8.1.3-т заасан аргачлалын дагуу тогтоосон хураамжийг төлөх;

19.2.2.өөрийн сууцны доторхи засвар, үйлчилгээний зардлыг бүрэн хариуцах, хангагч байгууллагаар үйлчлүүлсэн үйлчилгээний төлбөр, хураамжийг тогтоосон тарифын дагуу төлөх;

19.2.3.гэр бүлийн гишүүд, түүнчлэн өөрийнх нь сууцыг эзэмшиж байгаа этгээд бусдын сууцанд болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр барагдуулах;

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

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

19.2.6.сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ мэргэжлийн байгууллагад мэдэгдэх;

19.2.7.хариуцлагын сайн дурын даатгалд даатгуулах;

19.2.8.хуульд заасан бусад үүрэг.

19.3.Сууц худалдан авахдаа 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.

19.4.Орон сууцны барилга, инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид эвдрэл, гэмтэл гарсан тухай бүр орон сууц ашиглалтын байгууллагад мэдэгдэж засвар, үйлчилгээ хийх хүнийг саадгүй нэвтрүүлж, түүнд шаардлагатай туслалцаа үзүүлнэ.

20 дугаар зүйл.Орон сууцны бүртгэл

20.1.Орон сууцны бүртгэлд дараах зүйлийг тусгана:

20.1.1.орон сууцны иж бүрэн зураг, төсөл;

20.2.2.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;

20.2.3.тухайн орон сууцны доторхи 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;

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

20.2.5.хууль, дүрэмд заасан бусад зүйл.

21 дүгээр зүйл.Орон сууцны эд хөрөнгийн зааг, дэвсгэр болон орчны газар

21.1.Нийтийн зориулалттай орон сууцны сууц өмчлөгчийн буюу хэрэглэгчийн тоног төхөөрөмжид сууцны доторхи халаах хэрэгсэл, ванн, душ, угаагуур, жорлон, алчуур хатаагч, агаар сэлгэлтийн тоноглол, цахилгаан хэрэгсэл /зурагт, цахилгаан зуух хөргөгч, хөлдөөгч, гэрлийн бүрхүүл, розетка, унтраалга зэрэг/, холбооны хэрэгсэл /домофон, галын дохиоллын төхөөрөмж, суурин утас, радио, интернетийн төхөөрөмж зэрэг/ тэдгээрээс салбарласан түгээх шугам сүлжээ хүртэлх шугам сүлжээ хамаарна.

21.2.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд орон сууцны гадна хана, даацын хана, багана, доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил, агааржуулалтын хоолой, түүний тоног төхөөрөмж, гал эсэргүүцэх тоноглол, цахилгаан болон явган шат, аварийн шат, шатны хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн өрөө, сууц хоорондын талбай, тагт, орцны цонх, хаалга, автомат цоож, хяналтын дуран, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө хамаарна.

21.3.Тухайн барилгыг барьж ашиглалтад оруулсан хуулийн этгээд тухай орон сууцны түгээх шугам сүлжээ, бохир усны гаргалгааны шугам, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв, орчны тохижилт, хорооллын доторх автозам зэрэг эдгээртэй адилтгах инженерийн барилга, байгууламжийн ашиглалтын хэвийн ажиллагааг хангаж, орон нутгийн өмчид үнэ төлбөргүйгээр шилжүүлнэ.

21.4.Орон сууцны засвар, арчлалтын сангийн хөрөнгө нь дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ:

21.4.1.сангийн хөрөнгийн чөлөөт үлдэгдлийг банкинд хадгалуулсны хүү;

21.4.2.санд оруулсан хандив, тусламж;

21.4.3.сууц өмчлөгчдөөс дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээнд зориулж хуримтлуулсан мөнгөн хөрөнгө;

21.4.4.зээлийн хөрөнгө;

21.4.5. хангагч байгууллагаас олгосон энэ хуулийн 21.8-д заасан шимтгэл;

21.4.6.үндсэн хөрөнгийн элэгдлийн хуримтлал;

21.4.7.бусад эх үүсвэр.

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

21.6.Орон сууц ашиглалтын байгууллага дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг гэрээний үндсэн дээр тодорхой нэг этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлж болно.

21.7.Орон сууцны барилгын орчны газрыг хязгаартай ашиглах эрхийг Иргэний хуулийн 151 дүгээр зүйлд зааснаар хэрэгжүүлэх бөгөөд хязгаартай ашиглах газар /сервитут/-ын хэмжээг холбогдох хууль, барилгын норм, стандартад зааснаар тогтооно.

21.8.Орон сууцны 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.

ТАВДУГААР БҮЛЭГ БУСАД ЗҮЙЛ

22 дугаар зүйл.Орон сууцны зориулалт, төлөвлөлтийг өөрчлөх

22.1.Орон сууцны зориулалт, үндсэн хийц, бүтээцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөл хийхийг хориглоно.

23 дугаар зүйл.Орон сууцанд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх

23.1.Орон сууцны үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалтаар баригдсан хэсэгт болон сууцандаа бусад оршин суугчдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчихгүйгээр энэ хуулийн 24.1-д зааснаас бусад үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж болно.

23.2. Үйлдвэрлэл, үйлчилгээ сууцандаа эрхлэх тохиолдолд иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага, сууц өмчлөгч нь хууль тогтоомжид заасан журмын дагуу эрх бүхий байгууллагаас зохих зөвшөөрлийг авсан байна.

23.3. Хуульд өөрөөр заагаагүй бол төрийн эрх бүхий байгууллага нь иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага, сууц өмчлөгчийн эрхийг шууд буюу шууд бус хэлбэрээр хязгаарлахыг хориглоно.

23.4. Орон сууцанд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа иргэн, хуулийн этгээд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд засвар, үйлчилгээ хийх нөхцөлийг бүрдүүлэх үүрэгтэй.

24 дүгээр зүйл. Орон сууцанд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэхийг хориглох

24.1. Орон сууцанд барилгын төлөвлөлт, эрүүл ахуй, чанар, аюулгүй байдлын норм зөрчсөн, мөн дор дурдсан үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэхийг хориглоно:

24.1.1. химийн хорт болон аюултай бодис үйлдвэрлэх, хадгалах, худалдах, ашиглах, устгах;

24.1.2. ахуйн хэрэглээнд шаардагдахаас бусад тэсэрч дэлбэрэх, галд амархан шатдаг материал хадгалах, худалдах;

24.1.3. хурц үнэртэй материал, бодис хадгалах, худалдах;

24.1.4. цацраг идэвхт бодис, цахилгаан соронзон орон үүсгүүр, нянгийн амьд өсгөвөр, пестицид ашиглах;

24.1.5. даралтат сав, уурын тоног төхөөрөмж ашиглах;

24.1.6. арьс шир, түүхий эд хүлээн авах, худалдах;

24.1.7. зориулалтын бус байранд саун, нийтийн халуун усны болон угаалгын газар, хими цэвэрлэгээ, нийтийн бие засах газар, нийтийн хоолны газар ажиллуулах,

24.1.8. 40 дБА-аас их хэмжээний дуу чимээ гаргах;

24.1.9. согтууруулах ундаа үйлдвэрлэх, согтууруулах ундаагаар үйлчлэх;

24.1.10. хууль тогтоомжоор хориглосон бусад үйлдвэрлэл, үйлчилгээ.

25 дугаар зүйл. Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага

25.1. Энэ хуулийг зөрчсөн хүн, хуулийн этгээдэд Эрүүгийн хууль, эсхүл Зөрчлийн тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ.

26 дугаар зүйл. Маргаан хянан шийдвэрлэх

26.1. Иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага нь улсын байцаагчийн шийдвэрийг эс зөвшөөрвөл гомдлоо улсын ерөнхий байцаагчид гаргана.

26.2. Улсын ерөнхий байцаагчийн шийдвэрийг эс зөвшөөрвөл маргааныг шүүх хянан шийдвэрлэнэ.