

**СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ
БАЙРНЫ ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТ БА
ГАДААДЫН ЗАРИМ ОРНЫ ТУРШЛАГА**
(ЛАВЛАГАА, МЭДЭЭЛЭЛ)

Ц. Норовдондог (Ph.D), Ц. Батдорж, Г. Чулуун

Агуулга

Оршил

Судалгааны зорилго

1. Сууц өмчлөгчдийн эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байрны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрх зүйн зохицуулалт
 - 1.1. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрх зүйн зохицуулалт:
 - 1.2. Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааны өнөөгийн байдал
 - 1.3. Сууц өмчлөгчдийн эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байрны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилт
2. Сууц өмчлөгчдийн холбооны гадаадын зарим орны эрх зүйн зохицуулалт
 - 2.1. Оросын холбооны улс
 - 2.2. Казакстан улс

* * *

Оршил

Энэхүү судалгааг УИХ -ын гишүүн С. Дэмбэрэлийн 2012.10.30 -ны өдрийн 8/2850 тоот албан бичгээр ирүүлсэн захиалгын дагуу Судалгааны төвийн судлаач Ц.Батдорж, Г.Чулуун нар гүйцэтгэв.

Судалгааны ажлын явцад “Сууц өмчлөгчдийн холбоо, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрх зүйн байдлын тухай хууль” болон холбогдох бусад хуулийн хэрэгжилтийн явцад бий болж буй тулгамдсан асуудлуудыг тодруулах, холбогдох төрийн болон төрийн бус байгууллагуудаас ирүүлсэн мэдээлэл болон иргэд оршин суугчдаас гарч буй санал шүүмжүүдийг харьцуулан судлах, бусад сайн туршлага бүхий зарим орнуудын /ОХУ, Казахстан/ орон сууцны нийтийн өмчлөлийн эрх зүйн зохицуулалтын актууд болон төрөөс явуулж буй бодлого зэргийг харьцуулан судалж дүгнэлт гаргах зорилго тавив.

Судалгаанд Сууц өмчлөгчдийн холбооны дээд зөвлөл болон БХБЯ -ны ОСНАА -н Бодлого зохицуулалтын газраас ирүүлсэн албан ёсны тоо мэдээлэл, өдөр тутмын сонин хэвлэл, вэб сайтуудад гарсан Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаатай холбоотой санал шүүмжүүд зэргийг эх сурвалж болгон ашигласан ба эдгээр мэдээллийг нэгтгэн дүгнэлт гаргав. Мөн ОХУ, БНКУ -ын холбогдох хууль тогтоомжуудыг ашиглав.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 17,18, 19-р зүйлд заасны дагуу СӨХ-үүдийн үйл ажиллагаанд дэмжлэг тусалцаа үзүүлэх, хуулийн хэрэгжилтэд

хяналт тавих эрх, үүрэг бүхий субъектууд нь Зам тээвэр, барилга хот байгуулалтын яам, Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн засаг дарга болон мэргэжлийн байгууллагууд юм. Гэвч эдгээр байгууллагуудын зүгээс СӨХ -үүдийн үйл ажиллагааг нэгдсэн байдлаар удирдан зохион байгуулах, хяналт тавих, дэмжлэг тусалцаа үзүүлэх явдал хангалтгүй байдгаас зарим СӨХ -үүдийн санаачлагаар 1999 онд Сууц өмчлөгчдийн холбооны дээд зөвлөл/СӨХДЗ/ ТББ -ийг байгуулж, мэргэжил арга зүйн тусалцаа авах хэлбэрээр ажиллаж байна. Тус холбооны эрхлэх үйл ажиллагаа, эрх үүрэг нь дээрх хуулийн зохицуулалтанд хамрагдахгүй бөгөөд сайн дурын, гишүүнчлэл бүхий байгууллага тул дүрмийн хүрээнд үйл ажиллагаа явуулж байна.

Хуулийн хэрэгжилтийн явцад СӨХ болон СӨХДЗ -ийн үйл ажиллагаа, төрийн зохицуулалт, хяналтын тогтолцоо, хууль хэрэгжүүлэх механизмтай холбоотой асуудлууд маш их гарч байна. Одоо мөрдөж байгаа хууль эрх зүйн орчны хүрээнд барилгажилт, хот байгуулалтын хүрээнд оршин суугчдын дундын өмчлөлтэй холбоотой асуудлыг шинээр үүсч буй нөхцөл байдлыг бүрэн зохицуулах боломж хомс байна. Иймд холбогдох мэдээлэл, олон нийтийн шүүмж, бусад орнуудын туршлагыг зэрэгцүүлэн харуулахыг зорив.

* * *

1. СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙРНЫ ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

1.1. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эрх зүйн зохицуулалт:

Сууц өмчлөгчдийн холбоо, нийтийн зориулалттай орон сууц, дундын өмчлөлийн тухай бодлогын болон эрх зүйн өргөн хүрээнд тусгагдсан асуудал юм. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль эрх зүйн орчин анх 1996 онд батлагдсан дундын өмчлөлийн орон сууцны тухай хуулиар анх зохицуулагдаж байсан бөгөөд тухайн хуулиар одоо мөрдөгдөж байгаа хуультай агуулгын хувьд ойролцоо байсан байна. 2003 оны 06 сарын 18-ны өдрийн хууль нь Иргэний хууль, Барилгын тухай хууль, Орон сууцны тухай хууль, Орон сууц хувьчлах тухай хууль, болон энэ хуульд нийцүүлэн гаргасан бусад эрх зүйн актад нийцүүлэн гаргасан байна.

1996 оны хуулийн зорилтод дундын өмчлөлийн орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг сууц, тухайн орон сууцны бус зориулалттай хэсгийг өмчлөгчид дундаа хамтран өмчлөхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулах, орон сууц өмчлөгчдийн холбооны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлсон бол 2003 оны СӨХ-ийн хуулиар сууц өмчлөгчдийн холбооны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой харилцааг зохицуулахаар тодорхойлсон байна.

Сууц өмчлөгч, сууц өмчлөгчдийн холбоо, дундын өмчлөлийн талаар дараах зохицуулалтуудыг бусад хуулиудад дараах байдлаар тусгаж өгсөн байна. Иргэний хуулийн тавдугаар дэд бүлэг буюу 142-149-р зүйлүүдэд Нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөх эрх, сууц өмчлөгчдийн холбоо, холбоог татан буулгах, орон сууц дангаар өмчлөх эрх үүсэх, дуусгавар болох, орон сууцны дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйл, дундын өмчлөлийн зүйлийн төлбөр, зардлыг хуваарилах, өмчлөгчийн эрх, үүрэг орон сууц өмчлөгчдийн шаардах эрх зэргийг нарийвчлан тусгаж өгсөн байна.

Барилгын тухай хуульд төрийн бус байгууллагын оролцоо, барилга байгууламжийг

ашиглахтай холбоотой хүн ажиллаж, амьдрах таатай нөхцөл бүрдүүлсэн, түүний эрүүл мэндэд сөрөг нөлөөгүй, аюулгүй байдлыг хангасан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний хэрэгцээг хангасан, зэргэлдээ барилга байгууламжийн ашиглалтын хэвийн нөхцөл байдлыг алдагдуулаагүй байх зэрэг харилцааг зохицуулж өгсөн байна.

Орон сууцны тухай хуульд төрөөс орон сууцны талаар дараахь зарчим баримтална. Үүнд:

- Иргэд эрүүл ахуй, аюулгүй байдлын шаардлагыг хангасан орон сууцаар өөрсдийгөө хангах нөхцөлийг бүрдүүлж өгөх, орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх бодлогыг боловсруулж хэрэгжүүлэхэд зах зээлийн эдийн засгийн үндсэн шаардлагад тулгуурлах, орон сууцны хороолол, бичил хороолол, түүний дэд бүтцийг төлөвлөх, барьж байгуулахыг төрөөс бодлогоор дэмжиж, хувийн хэвшлийн оролцоог нэмэгдүүлэх зэрэг бодлого баримтлаж ажиллахаар тусгасан
- Мөн хуульд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн засвар, үйлчилгээ, орон сууцны байшингийн инженерийн хангамж, орчны тохижилт, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн зориулалт, төлөвлөлтийг өөрчлөх ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон, нийтийн зориулалттай орон сууц, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэхийг хориглохыг заасан байна.

Дээрх хуулиудад сууц өмчлөгч, сууц өмчлөгчдийн холбоо, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаар тодорхой зааж өгсөн байгаа боловч хуулийн хэрэгжилттэй холбоотой асуудлаар харицах байгууллага, албан тушаалтан байдаггүй нь нууц асуудал биш болоод байна.

1.2. Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааны өнөөгийн байдал:

Өнөөдрийн байдлаар /2012 оны 12 сарын 01/ улсын хэмжээнд 627 Сууц өмчлөгчдийн холбоод байгаагаас Улаанбаатар хотод 527, орон нутагт 110 нь үйл ажиллагаа явуулж байна. Хот, хөдөөд байгуулагдсан олон тооны СӨХ -д эвлэлдэн нэгдэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээний хэвийн, найдвартай ажиллагааг хангах, мэргэжлийн чиг удирдлагаар хангах, суугч-иргэдийн эрх ашгийг хамгаалах, төр, засгийн болон бусад байгууллагатай холбож тусламж дэмжлэг авах, Төрөөс явуулж байгаа бодлого арга хэмжээг нэгтгэн зохион байгуулж, хэрэгжүүлэх үүрэг, зорилготойгоор Монголын Сууц Өмчлөгчдийн Холбооны Дээд зөвлөлийг (МСӨХДЗ) байгуулсан байна.

Улсын хэмжээнд үйл ажиллагаа явуулдаг 627 Сууц Өмчлөгчдийн Холбоо /СӨХ/ -ноос 497 СӨХ нь МСӨХДЗ -д гишүүнээр элссэн. Улсын хэмжээний СӨХ -үүдийг нийслэл, орон нутаг дахь 17 салбар зөвлөлөөрөө дамжуулан зохион байгуулалтын удирдлагаар хангаж байгаа бөгөөд аймаг, дүүрэг бүрт тэргүүлэгч гишүүн ажиллуулдаг байна. Өнөөгийн байдлаар үйл ажиллагаа явуулж байгаа СӨХ -дын тоог графикаар харуулбал:



Эх сурвалж: Эх сурвалж: МСӨХДЗ -ийн ирүүлсэн мэдээлэл, 2012.12.05

СӨХ -ийн тоо сүүлийн үед тогтвортой өсч байгаа нь хэд хэдэн хүчин зүйлтэй холбоотой байж болох юм. Тухайлбал, орон сууцны барилгууд хувьчлагдсан, сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн орчин тодорхой болсон, барилгын салбар дахь орон сууцны нийлүүлэлт нэмэгдсэн гэх мэт.

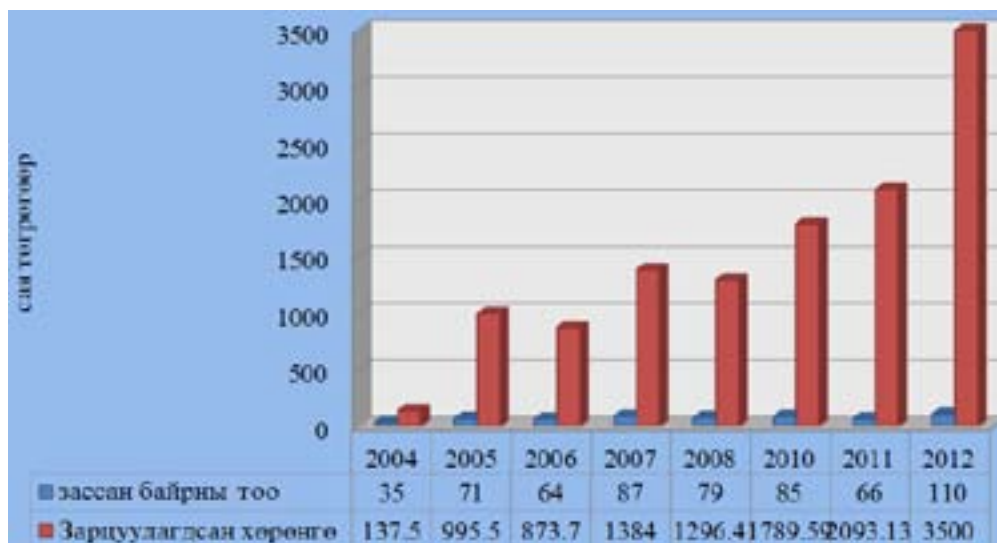
СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ САНГИЙН ХӨРӨНГӨӨР ГҮЙЦЭТГЭХ АЖЛУУД



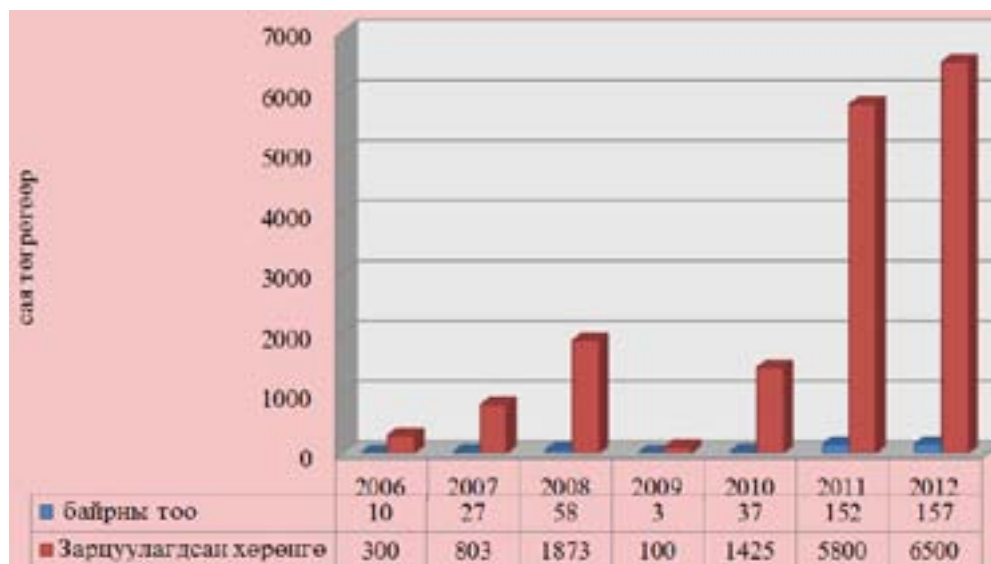
Сууц өмчлөгчдийн холбоодын сангийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх 6 төрлийн эх үүсвэрийг хуульчлан тогтоосон байна. Тухайн жилд гүйцэтгэх засвар, үйлчилгээний зардлыг оршин суугчдаас гаргуулан авч байгаа боловч энэхүү хөрөнгө нь хуучирч муудсан байрны засвар үйлчилгээнд хүрэлцэхгүй болсон тул 2004 - 2011 онд нийт 19,4 тэрбум төгрөгийн санхүүжилтийг улсын болон орон нутгийн төсвөөс гаргуулсанаас дээврийн засварт 9,0 турбум төгрөг, лифтийн их засвар шинэчлэлийн үйл ажиллагаанд 10,4 тэрбум төгрөгийг

Судалгааны эмхтгэл, XIV боть

тус тус зарцуулсан байна. Үүнийг он оноор нь авч үзвэл:

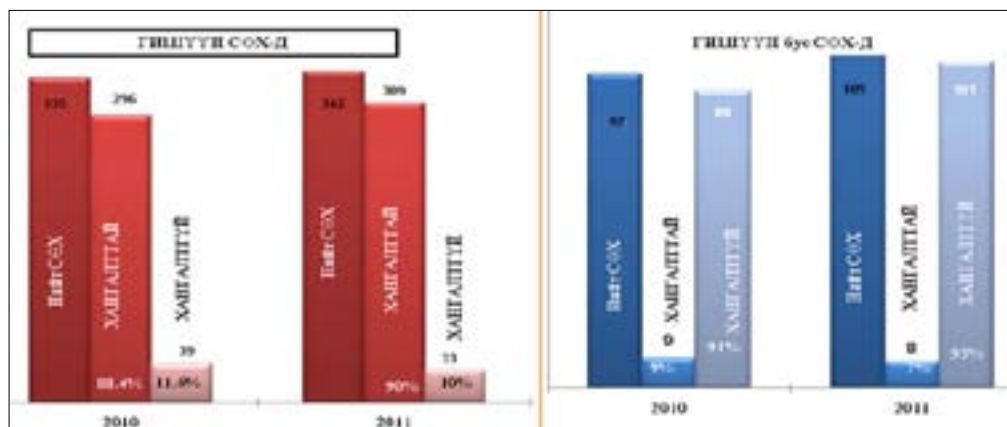


Улс, орон нутгийн төсвөөр хийгдсэн дээврийн ажлууд



Улс орон нутгийн төсвөөр хийгдсэн цахилгаан шатны ажлууд

МСӨХДЗ - өөс ирүүлсэн мэдээллээс үзэхэд, МСӨХДЗ -ийн ерөнхийлөгч, Нийслэлийн Засаг даргын хамтран баталсан удирдамжийн дагуу Улаанбаатар хотод үйл ажиллагаа явуулж байгаа СӨХ -үүдйн захирлуудын үйл ажиллагаанд түвшин тогтоох үзлэгийг 2001 оноос эхлэн хийж эхэлсэн бөгөөд сүүлийн 3 жилийн үзлэгийн дүнгээс үзэхэд Нийслэлд ажиллаж байгаа гишүүн СӨХ -үүдийн 85 хувь нь хангалттай, бүрэн хангалттай үзүүлэлттэй байна.



ТҮВШИН ТОГТООХ ҮЗЛЭГТ ХАМРАГДСАН СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООД

Дээрхи статистик мэдээллүүд нь СӨХДЗ - өөс ирүүлсэн мэдээлэл бөгөөд үзлэг шалгалт хийгдэж, СӨХ -үүдийн үйл ажиллагаа нь ерөнхийдөө хангалттай түвшинд байна гэж үнэлэгдэж байгаа боловч иргэд, оршин суугчдаас гомдол тасардаггүй, СӨХ-ийн үйл ажиллагаанд шүүмжлэлтэй хандах хандлага түгээмэл байна. Судалгааны явцад СӨХ-ийн эрх зүйн орчны хүрээнд ч хуулийн хэрэгжилтийн шатанд ч анхаарах, засаж залруулах асуудлууд байгаа нь харагдаж байна. Тухайлбал, СӨХ нь оршин суугчдад үйлчилгээ үзүүлдэг дундын үйлчилгээний байгууллага боловч эдгээр байгууллагын үйл ажиллагаанд хяналт шалгалт хийсэн дүнг оршин суугчдаар хэлэлцүүлдэггүй, ажлын үр дүнг нь оршин суугчдаас судалгаа авах хэлбэрээр үнэлдэггүй, оршин суугчдаас засвар, үйлчилгээний хураамжинд холбооны санд хуримтлуулсан мөнгөн хөрөнгийн зарцуулалтыг ил тод тайлагнадаггүй зэрэг зөрчил, дутагдалууд байна.

1.3. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилт:

Манай улсад сууц өмчлөгчдийн холбоо гэх байгууллага үүссэн цагаасаа нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой харилцааг зохицуулах зорилттой ажиллах үүрэг хүлээн үйл ажиллагаа явуулаад олон жилийн нүүр үзлээ. Энэ байгууллагын талаар сүүлийн жилүүдэд иргэдийн зүгээс гарах гомдол тасрахгүй байгаа бөгөөд сууц өмчлөгчдийн холбоотой хамааралтай бүхийл үйл ажиллагааг зохицуулахаар 2003 онд Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль шинэчлэгдэн батлагдсан.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийг тус хуулийн 17 -р зүйлд орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага ханган ажиллах ба биелэлтэнд нь хяналт тавих үндсэн чиг үүрэгтэй байхаар тусгаж өгсөн байна. Уг хуулийн хэрэгжилтийн талаар мониторинг хийхийн тулд орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын тайланд дүн шинжилгээ хийх зайлшгүй шаардлагатай болсон юм. Тухайн байгууллагаас ирүүлсэн мэдээлэлд сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилттэй холбоотой мэдээлэл бага байсан учир хэвлэл мэдээллийн хэрэгслэлд гарсан мэдээ, мэдээлэлд тулгуурлан хуулийн хэрэгжилтийг гаргав.

1.3.1. Сууц өмчлөгчдийн холбоо, холбооны эрх барих дээд байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой шүүмжүүд:

Сууц өмчлөгчдийн холбоо, холбооны эрх барих дээд байгууллагын талаар хуульд заасан эрх, үүрэг түүнтэй холбоотой асуудлаар иргэдээс гарсан гомдол болон сөрөг үр дагаварууд.

- Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь иргэдийн эрүүл, тав тухтай орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэх үүрэгтэй олон нийтийн байгууллага авч олон нийтийн бус орон тооны хэдхэн хүний эрх ашгийн байгууллага болон хувирч, өөрийн дураар тариф тогтоодог ашгийн байгууллага болсон тухай гомдол тасардаггүй байна.
- Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь хуульд заасан эрхийнхээ хүрээнд хувийн эзэмшлийн талбайгаас гаднах орц, хонгил, дээвэр, гадна орчны талбай, газар, тоглоомын талбай зэрэг нь дундын өмчийг харж, хянаж, хариуцаж, оршин суугчдын эрх ашгийг хамгаалж, тав тухтай байдлыг хангаж байх үүрэгтэй байгууллага боловч сууц өмчлөгчдийн холбоодын дарга нар оршин суугчдын эрх ашгийг, дундын эд хөрөнгийг хамгаалах үүргээ биелүүлэхгүй харин ч дундын өмчлөлийг өөрийн юм шиг ашиглаж, орон сууцны подвал, хонгил, орчны газрыг түрээслэж, төлбөрийг нь тодорхой бус зүйлд зарцуулдаг байна. Засвар үйлчилгээ хийх мэргэжлийн байгууллагыг гэрээний үндсэн дээр сууц өмчлөгчдийн холбоо чөлөөтэй сонгох эрхтэй бөгөөд хийж гүйцэтгүүлсэн ажил үйлчилгээ хяналтгүй хийгддэг учир зарцуулсан хөрөнгө, гүйцэтгэсэн ажлын чанар маш муу хийгддэг тухай иргэдийн гомдол тасардаггүй байна.
- Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь иргэдээс авсан мөнгөө юунд зарцуулж, ямар ажил хийснээ оршин суугчиддаа тайлагнадгүй, нөгөө талаас оршин суугчдын эрх зүйн мэдлэг бага байдгаас сууц өмчлөгчдийн холбоо, оршин суугчдын хооронд уялдаа холбоо муу байдаг байна.
- Иргэд өөрсдийн санал, санаачлагаар сууц өмчлөгчдийн холбоог байгуулах татан буулгах хуулиар олгогдсон эрхээ бүрэн хэрэгжүүлбэл дээрх асуудлуудыг цэгцлэх боломжтой юм.
- Сууц өмчлөгчдийн дээд зөвлөл гэх байгууллага сууц өмчлөгчдийн холбоодуудаас 250-300 мянган төгрөгийг татвар нэрийн дор татдаг, улсын төсвөөс орон сууцны засвар үйлчилгээнд зориулж хуваарилж өгдөг мөнгийг захиран зарцуулдаг тухай иргэд гомдол гаргасан байна. Энэ тухай сууц өмчлөгчдийн холбооны дээд зөвлөлийн ерөнхийлөгч сууц өмчлөгчдийн холбоодуудаас жилдээ орлогы 2 хувь буюу 60-120 мянган төгрөгийн татвар авдаг. Мөн улсын төсвөөс хийгдэх засвар үйлчилгээний зураг төслийг үнэ төлбөргүй сууц өмчлөгчдийн холбоодуудад боловсруулж өгдөг, жилдээ 2.5-2.6 тэрбум төгрөгийг орон сууцны засварт хуваарилдаг хэрэв төсөв зохиож өгөхгүй бол дурын үнээр бараа үйлчилгээ авдаг тухай дурдсан байна. Дээд зөвлөл дээрх авсан татварыг мөнгөөр юу тухайгаа тайлбарладггүй аж.
- Бүх гишүүдийн хурал нь сууц өмчлөгчдийн 50-иас дээш хувь оролцсоноор, хэрэв сууц өмчлөгчид ногдох хэсгийн хориос дээш хувь нь нэг өмчлөгчтэй бол бүх гишүүдийн 75-аас дээш хувь оролцсоноор хүчин төгөлдөр болно гэж заасан байдаг боловч хуулийн дагуу ирц бүрэн бүрдээгүй байхад хурал хийж хамаарах асуудлын хүрээнд шийдвэр гаргадаг байна. Мөн бүх гишүүдийн хурал, удирдах зөвлөлийн хурлаар шийдвэрүүлэх асуудлыг сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал бие даан шийдвэр гаргаж дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусдад ашиглуулдаг зөрчлүүд гардаг байна.
- Сууц өмчлөгчдийн холбооны захирлыг томилдоггүй, харин оршин суугчид итгэл даан ажиллаж чадна гэсэн хүнээ сонгодог. Сайн ажилладаг, оршин суугчдынхаа

эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг бүрэн хамгаалж чадах чадвартай хvнээ зөв сонгох нь оршин суугчдын vүрэг бөгөөд тvнний ажлын явц, гvйцэтгэлд хяналтын зөвлөлөөрөө дамжуулан хяналт тавих, шаардлагатай вед тайлан тэнцэлтэй нь биечлэн танилцах, тайлан мэдээг нь тогтмол сонсч байх эрхтэй юм. Хэрэв гvйцэтгэх захирал ажиллаж чадахгvй байгаа бол нэн даруй бvх гишvvдийн хурлыг зарлан хуралдуулж, дахин сонгууль явуулах эрх оршин суугчдад хуулиар олгогдсон. Гэтэл хуулийн энэ заалтыг хэрэгжүүлэхгvй, хэт эрх мэдэлтэй сууц өмчлөгчдийн холбооны захирлууд олон байна.

- Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд суугчид бүрэн хяналт тавьдаггүй ямар үйл ажиллагаа явуулдаг талаар бүрэн мэдээлэл байдаггүй учраас хуульд заасан утгаараа бүрэн дүүрэн үйл ажиллагаагаа явуулж байгаа сууц өмчлөгчдийн холбоо ховорхон байдаг байна. Үүний нэг илрэл нь төсөв тайлан, сан байгуулах, ашиглалт, захиран заруулалттай холбоотой шийдвэр хурлын материал суугчдад тараагддаггүй мөн тус хурал нь хуралддаг эсэх нь тодорхойгүй байдаг байна. Сүүлийн үед гарч байгаа нэг том зөрчил бол шинэ баригдсан орон сууцны сууц өмчлөгчдийн холбоо ямар байдлаар байгуулагдсан эсэх нь тодорхой бус үнэ тарифыг үндэслэлгүй тогтоох болсон байна.
- Орон сууцны зориулалт, төлөвлөлтийг өөрчлөх зорилгоор орчны газарт барилга барихдаа сууц өмчлөгчдийн холбоо болон мэргэжлийн бусад байгууллагаас зөвшөөрөл авах ёстой байтал сууц өмчлөгчид дураараа барилга, байшин барьж орон сууцныхаа зориулалтыг нь өөрчилж байгаад хяналт тавьдаггүй мөн сууц өмчлөгчдийн холбоо уг асуудалд анхаарлаа хандуулан зөвшөөрөл өгдөгч бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэгддэг эсэх нь тодорхой бус зөвшөөрөл аваагүй сууц өмчлөгчид хүлээлгэх хуулийн хариуцлага сул байдаг.
- Сууц өмчлөгчдийн холбоо иргэдээс хуримтлуулсан мөнгө, дундын өмчлөлөөс олсон түрээсийн төлбөр болон бусад орлогыг сан байгуулж хадгалах ёстой байтал хурааж авсан мөнгөө зориулалтын бус зүйлд заруулдаг байна. Гэтэл хэдэн жилийн дараа шугам сүлжээ, дээвэр зэрэгт засвар хийх болоход хуримтлалын мөнгө байхгүй учраас суугчдаас засварын мөнгө гэж нэмж авах тохиолдолууд олон байдаг байна. Сүүлийн жилүүдэд улсын болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр засвар үйлчилгээ хийгдэж байгаа боловч сууц өмчлөгчдийн холбоод оршин суугчдаас засвар үйлчилгээний мөнгө болон бусад зардлын мөнгөө тогтмол авсаар байгааг таслан зогсоох хяналтын тогтолцоо хэрэгтэй байна.

1.3.2. Хяналтын зөвлөл, гүйцэтгэх захирал, сууц өмчлөгчтэй холбоотой шүүмжүүд

Сууц өмчлөгчдийн холбоо, хяналтын зөвлөл, холбооны гүйцэтгэх захиралтай холбоотойгоор практикт үүсээд байгаа асуудлууд болон суугчдын санал гомдолтой холбоотой асуудлууд.

- Хуульд зааснаар хяналтын зөвлөл нь сууц өмчлөгчдийг төлөөлөн сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд хяналт тавих үүрэгтэй боловч хяналтын зөвлөл хуулиар хүлээсэн үүрэгээ биелүүлж байгаа эсэхэд эргэлзэх хүн олон байна. Хяналтын зөвлөл байдаг эсэх талаар мэддэг оршин суугч бараг байдаггүй байна. Хяналтын зөвлөл холбооны үйл ажиллагаатай холбоотой зөрчлийг арилгуулах талаар шүүх болон холбогдох байгууллагад хандах эрх, үүрэгтэй боловч холбооны үйл ажиллагаатай холбоотой асуудлаар иргэд өөрсдөө гомдол гаргах тохиолдол элбэг байна.
- Иргэний хуулийн 147, 148 дугаар зүйлд зааснаар дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээнд зориулан төлсөн төлбөрөө хэрхэн зарцуулагдаж байгааг мэдэх, хяналт тавих эрхтэй байдаг. Харин сууц өмчлөгчдийн холбооны “Хяналтын зөвлөлийн гишvвн шалгасан баримт бичиг, тайлан, тэнцлийн нууцыг хадгалах

vvрэгтэй” гэж хуулийн 11.4-д заасан байгаа нь сууц өмчлөгчдийн давхар хяналт тавих эрхийг хязгаарлаж байгаа юм.

- Иргэд өөрийн байрны сууц өмчлөгчдийн холбоог шалгуулах хүсэлтийг сууц өмчлөгчдийн холбооны дээд зөвлөлд гаргахад тэд тодорхой хэмжээний төлбөр нэхсэн тохиолдол гарсан байна. Тус байгууллага нь төрийн бус байгууллагын статустай. Харин төрийн бус байгууллагыг дотор нь нийгэмд чиглэсэн, гишүүнд чиглэсэн хэмээн хоёр ангилан авч үздэг ч сууц өмчлөгчдийн холбооны дээд зөвлөл нийгэмд чиглэсэн үйл ажиллагаа явуулахаар 1999 оноос үйл ажиллагаагаа эхэлсэн байна. Гэтэл уг үйл ажиллагааны чиглэл өнөөдөр өөрчлөгдөж, гишүүн байгууллагын үйл ажиллагааг хянаж, шалгах нэрийдлээр татаас авдаг байгууллага болсон байна. Үүнийг анхаарч үзэх шаардлага гарч байгаа юм.
- Мөн орон сууцны байшингуудын ойролцоо шатахуун твгээх станцуудыг олноор нь барьж байгаа нь оршин суугч, иргэдийн эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах эрх ноцтойгоор зөрчигддөг байна.
- Сүүлийн үед шинээр баригдсан барилгын гүйцэтгэгч нь сууц өмчлөгчдийн холбооны үүргийг давхар гүйцэтгэсэн нэртэй суугчдаас засвар үйлчилгээний хөлс 2-3 жил авч ашиглаж байгаад тайлан тооцоо хийхгүй орхин явдагаас дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө эзэнгүйдэж эцэст нь суугчид хохирох, гомдол гаргах явдал олноор гарах болсон байна.

Жишээ дурдахад: Хотын төвд, нийслэлийн Чингэлтэй дүүргийн III хорооны нутаг дэвсгэрт орших “Пума констракшн”-ы барьсан 51 дүгээр байр уг нь аль эрт 2010 онд ашиглалтад орсон байна. Барилгын компани сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулж, иргэдээс сар болгон СӨХ-ны мөнгөнөөс гадна, цахилгаан, халаалт, дулааны мөнгийг хүртэл бэлнээр тооцож авдаг, хэрэглэсэн хэмжээнээс нь их мөнгө суутгах болсонд тус байрны оршин суугчид эсэргүүцэж, энэ тухайгаа СӨХ-ны даргадаа хэлтэл огтхон ч хүлээж аваагүй аж. Мөн айл өрхүүдээс албан газрын тарифаар тооцож, хэрэглэсэн ус, дулааны мөнгийг нь суутгаж авсан байна.

- Бvх гишvвдийн хурлын чөлөөт цагт холбооны өдөр тутмын вйл ажиллагааг холбооны дүрэмд заасан эрх хэмжээ, удирдах зөвлөлтөй байгуулсан гэрээний хvрээнд захирал эрхэлэх тухай хуульд заасан эрх үүрэгээ хэтрүүлэн хэрэглэж дур мэдэн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгтэй асуудалд шийдвэр гаргаж суугчдын эрх ашигийг хохироодог байна.
- Сууц өмчлөгчдийн холбооны гvйцэтгэх захирал холбооны эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах талаархи бvх гишvвдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлаас тогтоосон эрхээ хэтрvвлэх буюу урвуулан ашиглах зэрэг вйл ажиллагаанаас холбоонд хохирол учруулсан бол уг хохирлыг өөрийн хувийн өмчийн эд хөрөнгөөр барагдуулна. /хуулийн 12.6-д/ гэж заалттай нягт уялдаатай юм. Сууц өмчлөгчдийн холбооны өмч нь нийтийн өмч болохоос гvйцэтгэх захирлын өмч биш. Иймд бусдын өмнө гvйцэтгэх захирал нь өөрийн хувийн хөрөнгөөрөө хариуцна. Энэхүү асуудлыг хяналтын зөвлөл холбогдох байгууллагад хандаж шийдвэрлүүлэх үүрэгтэй боловч захиралууд хөрөнгө завшсан тухай асуудал гарсаар байна.
- Сууц өмчлөгчдийн холбоо оршин суугчдаас авсан мөнгийг хуримтлуулан тохижилт, зарим засвар үйлчилгээг хийх ёстой ч урсгал зардал нэрийн дор “үрээд” дуусдаг байна. Сууц өмчлөгчдийн холбоодын дунд хийсэн шалгалтаар ихэнх холбоо нь зардлынхаа 70-80 хувийг цалинд зарцуулдаг нь тогтоогджээ. Зарим сууц өмчлөгчдийн холбоо жолоочтой байснаас гадна жижүүр, лифтчиний цалинг өгөөд үлдсэн хэсгийг нь унааны мөнгө гэх мэт урсгал зардалд зарцуулдаг байсан байна.

1.3.3. Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, дэвсгэр болон орчны газар, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлыг хуваарилахтай холбоотой шүүмжүүд:

Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, дэвсгэр болон орчны газар, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбоотой багагүй зөрчлүүд гардаг бөгөөд эдгээр асуудлуудыг авч үзвэл.

- Сууц өмчлөгчдийн холбооныхон өөрсдөө дур мэдэн газар “худалддаг” 2011 оны байдлаар нийтийн эзэмшлийн талбайгаа баталгаажуулж авахаар хотын захиргаанд хандаад байгаа 285 сууц өмчлөгчдийн холбоо байдаг бөгөөд үүнээс 267 сууц өмчлөгчдийн хүсэлтийн дагуу газрыг нь баталгаажуулах ажлыг нийслэлийн засаг даргын тамгын газар хийгээд байгаа тухай нийслэлийн газрын албанаас мэдээлсэн байна. Эдгээрээс иргэд, аж ахуйн нэгжид олгогдчихсон 50 гаруй газрын зөвшөөрлийг цуцалсан аж.
- Нийтийн эзэмшлийн талбайд нэмж газар олголт явуулаагүй байгаа бөгөөд сууц өмчлөгчдийн холбоонууд өөрсдөө баталгаажуулж авсан газартаа дур мэдэн автомашины граж барих, эсвэл барилгын компаниудад өгөх, газар доорхи граж барих зэргээр хууль зөрчдөг байна.
- Орон сууцны хорооллын ногоон бүсэд амралтын, хvvхдийн тоглоомын, явган замын талбай байх ёстой. Гэхдээ нийт эзлэх талбай нь эдэлбэр газрын талбайн 30 хувиас ихгүй байх байтал энэ нь асуудал бараг шаардалагад нийцэдгүй байна.
- Барилгын нэгдүгээр давхрын сууц өмчлөгчид дураараа хаалга цонх гарган үйлдвэрлэл үйлчилгээ явуулж, барилга байгууламжийн чанар, аюулгүй байдлыг алдагдуулдаг явдал элбэг тохиолддог байна.
- Орон сууцны нэг давхар, орц подвалъд ундааны цех, саун болон угаалгын газар, барилгын материалын дэлгүүр ажиллуулах зэрэг үйлдвэрлэл, үйлчилгээг ихэвчлэн эрхэлж байна.
- Барилгын ашиглалтын хугацаа хэтэрсэн, даацын ханыг нураасан, зориулалтыг өөрчилснөөс болж бусад айлууддаа аюултай байдлыг үүсгэж байна.
- Олон жил ашиглагдсан “дундын өмчлөлийн” шугам хоолойд гарсан эвдрэл гэмтлийг засварлахад цаг хугацаа алдаж оршин суугчдыг чирэгдүүлдэг.
- Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь ус, дулаанаар хангагч байгууллагуудаас “дундын өмчлөлийн шугам сүлжээ”-г ашигласны төлбөр шимтгэлийг авч, түүгээрээ шугам хоолойг засварлах ёстой. Гэтэл сууц өмчлөгчдийн холбоонд хамааруулсан инженерийн байгууламжуудад засвар үйлчилгээ хийх зардлыг сууц өмчлөгчөөс гаргуулдаг байна.
- Сүүлийн жилүүдэд улсын төсвийн хөрөнгө оруулалт, гадаад дотоодын зээл тусламж, бизнесийн байгууллагуудын өөрийн хөрөнгө оруулалтаар жил бүр олон арван нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга, хотхон, хорооллууд гадна шугам сүлжээ, ус, дулаан дамжуулах төв, зам талбай, цахилгаан хангамжийн дэд өртөө, автомашины ил, далд зогсоолын хамт цогцолбороор ашиглалтад орсоор байна. Эдгээр цогцолборыг гүйцэтгэгч нэг төсвөөр барьж, гаргасан зардлаа сууц өмчлөгчдөд худалдаж буй үнийн дүндээ оруулан борлуулж байна.

Зам талбай, автомашины зогсоол, үйлчилгээний хэсгүүдийг барилга угсралтын компаниуд өөрсдөө ашиглан орлого олох, худалдах, гадна шугам сүлжээ, ус дулаан дамжуулах төв, цахилгаан хангамжийн дэд өртөө зэрэг ашиглалтын зардал өндөр барилга байгууламжуудыг хангагч байгууллагад шилжүүлсэн нэрээр орхих, өмч эзэнгүүдүүлэх, бусдын өмчлөлд хууль бусаар шилжүүлэх, өмчийн болон засвар,

ашиглалт үйлчилгээний талаар маргаан гарах зэрэг асуудал байнга гардаг байна.

- Орон сууцны ойролцоох хvvхдийн талбай болон амрах салхилахад зориулан тохижуулсан талбайнуудын ихэнх нь устаж, оронд нь барилга байшин баригдаж байгаа нь оршин суугчид, хvvхэд, хөгшид, нийт оршин суугчдын эрvvл, аюулгvй орчинд амьдрах эрх ноцтойгоор зөрчигддөг байна.

1.3.4. Хуулийн хэрэгжилтийн явцад хуулийн дараахь зүйл, заалтууд ихэвчлэн зөрчигдөж байна. Үүнд:

Хэвлэл мэдээллийн хэрэгсэлээр гарч буй ихэнх нийтлэл шүүмжүүд, Барилга хот байгуулалтын яамнаас ирүүлсэн мэдээлэл зэргээс үзэхэд “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” хуулийн хэрэгжилттэй холбоотой дараахь зөрчлүүд гарч байна. Тухайлбал:

- Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 13 дугаар зүйл, Сууц өмчлөгчийн эрх, vvрэг гэсэн хэсэгт засвар, vйлчилгээний хөлс, зардал vндэслэлтэй эсэхийг холбогдох байгууллагад тавьж шийдвэрлүүлэх /13.1.4/ эрхтэйч асуудлыг шийдвэрлэх шатанд төрийн бус байгууллагыг манайх шалгах эрхгүй гэх мэтчилэн асуудлыг шийдвэрлэх байгууллага байдаггүй байна.
- Сууц өмчлөгчид нь Иргэний хуулийн 147, 148 дугаар зvйлд зааснаар дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар vйлчилгээнд зориулан төлсөн төлбөрөө хэрхэн зарцуулагдаж байгааг мэдэх, хяналт тавих эрхтэй юм. Зарцуулалтын тайланг гаргаж өгдөггүй бодитой бус мэдээллээр хангах явдал элбэг байдаг байна.
- “Хяналтын зөвлөлийн гишvvн шалгасан баримт бичиг, тайлан, тэнцлийн нууцыг хадгалах vvрэгтэй” гэж хуулийн 11.4-д заасан байгаа нь сууц өмчлөгчдийн хяналт тавих эрхийг хязгаарлаж байна.
- Орон сууцны байшингийн орчны газрыг СӨХ-ийн хуулийн 12.4.8, 18.1.4-д зааснаар гэрээний дагуу ашиглуулах эрх олгох эрх бvхий этгээд нь газрын тухай хуульд зааснаар аймаг, нийслэл, сум, дvvргийн Засаг дарга бөгөөд тухайн шийдвэрийг хууль бус, оршин суугчдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчиж байна гэж үзвэл, сууц өмчлөгчид Захиргааны хэргийн шvvхэд хандан, эрх ашгаа хамгаалуулах эрх нь оршин суугчдад нээлттэй байна. Энэ заалтууд мөн хэрэгждэггүй.
- Гvйцэтгэх захирал ажиллаж чадахгvй байгаа бол нэн даруй бvх гишvvдийн хурлыг зарлан хуралдуулж, дахин сонгууль явуулах эрх оршин суугчдад хуулийн 10.8.2-р заалтаар олгогдсон. Гэтэл хуулийн энэ заалтыг хэрэгжүүлэхгүй, хэт эрх мэдэлтэй сууц өмчлөгчдийн холбооны захирлууд олон байдаг байна.
- Үндсэн хуульд заасан хvний эрvvл, аюулгvй орчинд амьдрах эрхтэй холбоотой зvйл заалтуудыг бусад салбар хуулиудад тусгаж өгсөн юм. Тухайлбал: Монгол улсын Барилгын тухай хуулийн 8 дугаар зvйлд барилга байгууламжид тавигдах шаардлагыг хvний ажиллаж амьдрах таатай нөхцөл бvрдvvлж, хvний эрvvл мэндэд сөрөг нөлөөгvй, аюулгvй байдлыг хангасан, мөн гудамж талбай, амралт, зугаалга, биеийн тамирын зориулалттай газар, цэцэрлэг зэрэг нийтийн эдэлбэр газрыг чөлөөтэй ашиглах нөхцөлийг хангасан байхаар хуульчилж өгсөн. Дээрх шаардлагад нийцсэн барилга ховорхон болсон тул анхаарч үзэх зайлшгүй шаардлагатай юм.
- Сууц өмчлөгчдийн холбооны хуулийн 13.2.7-д сууц өмчлөгч нь сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлт, vндсэн бvтээц, хийц, инженерийн шугам сvлжээг эрх бvхий байгууллагын зөвшөөрөлгvйгээр өөрчлөхгvй байх vvрэгтэй гэж заасан.

Эдгээр заалтууд хэрэгжихгүй байна. Барилгын нэгдүгээр давхрын сууц өмчлөгчид дураараа хаалга цонх гарган үйлдвэрлэл үйлчилгээ явуулж, барилга байгууламжийн чанар, аюулгүй байдлыг алдагдуулсаар байна.

- Монгол улсын иргэний хуулийн 148.2.2-т “орон сууц өмчлөгч нь сууц, сууцны бус зориулалттай хэсгийг ашиглах, тvvнд засвар өөрчлөлт, шинэчлэл хийхдээ хууль тогтоомж, норм, стандартад заасан шаардлагыг сахин биелvvлэх, бусад өмчлөгчдийн эд юмсад хохирол учруулахгvй, хууль ёсны бусад эрх, ашиг сонирхлыг зөрчихгvй байх vvrэгтэй” гэж заасан ч байнга зөрчигддөг байна.
- Орон сууцны тухай хуулийн Орон сууцны тухай хуулийн 5 дугаар бvлгийн 16 дугаар зvйлийн 1 дэх хэсэгт “Сууц өмчлөгч нь бусад оршин суугчдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчихгvйгээр хуульд зааснаас бусад vйлдвэрлэл, vйлчилгээ сууцандаа эрхэлж болно” гээд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд барилгын төлөвлөлт, эрvvл ахуй, аюулгvй байдлын норм зөрчсөн, химийн хорт бодистой харьцах, цацраг идэвхт бодис, цахилгаан соронзон vвсгvvр, даралтат сав, уурын тоног төхөөрөмж ашиглах, саун болон угаалгын газар ажиллуулах, согтууруулах ундаа vйлдвэрлэх зэрэг хvний эрvvл мэндэд хортой vйлдвэрлэл, vйлчилгээ эрхлэхийг хориглосон. Гэтэл орон сууцны нэг давхар, орц подвальд ундааны цех, саун болон угаалгын газар, барилгын материалын дэлгvvр ажиллуулах зэрэг vйлдвэрлэл, vйлчилгээг ихэвчлэн эрхэлж байна.
- Нийслэлийн засаг даргын 2001 оны 7 сарын 02-ны 222 тоот захирамжийн дагуу 1950, 1960 оны vед баригдсан тоосгон ханатай, орон сууцны барилгаас бусад орон сууцны нэгдvгээр давхаруудын төлөвлөлт, зориулалтыг өөрчлөн vйлдвэрлэл, vйлчилгээ эрхлэх зөвшөөрлийг тухайн барилгын бат бэх, аюулгvй байдлыг хангасан нөхцөл бvнхий зураг төсөлд vндэслэн хотын ерөнхий менежер олгодог. Эдгээр зөвшөөрлүүд ихэнхдээ хуучны барилгуудад олгогдож өдийг хүртэл үйл ажилагаа явуулсаар байна.
- Барилгын ашиглалтын хугацаа хэтэрсэн, даацын ханыг нураасан, зориулалтыг өөрчилснөөс болж бусад айлууддаа аюултай байдлыг авчрах өндөр магадлалтай болоод байна. Улаанбаатар хот нь газар хөдлөлтийн идэвхитэй бvсэд хамаардаг. Иймээс барилгыг газар хөдлөлтөд тэсвэрлэх чадварыг тооцож төлөвлөгдсөн барилгын норм дvрмийг хатуу баримтлах шаардлагатай юм. СӨХ-ийн хуулийн 13.2.7-р заалтыг зөрчиж байна. Мөн хариуцлагын тогтолцоо муу байна.
- Ус, дулаан хангамжийн нэгдсэн системийг хэсэгчлэн хувааж, олон эзэнтэй болгосноос сууц өмчлөгчид инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийг дур мэдэн өөрчлөх асуудал хяналтгvй болж, нэгдсэн горим тохируулга хийх боломжгvй болсноос хангагч байгууллагуудын хэвийн үйл ажиллагаа алдагдах, хэрэглэгчдийг найдвартай ус, дулаанаар хангахад сөргөөр нөлөөлж байна. СӨХ-ийн тухай хуулийн 15.6-д 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 учруулахыг хориглоно гэж заасан байтал энэ заалт зөрчигдсөн байна.
- Олон жил ашиглагдсан “дундын өмчлөлийн” шугам хоолойд гарсан эвдрэл гэмтлийг засварлахад цаг хугацаа алдах, оршин суугчдыг чирэгдүүлэх, хэрэглэгч хангагчдын хооронд харилцан үл ойлголцол үүсэх, дорвитой хөрөнгө оруулалт хийгдэхгүйгээс орон сууцны ашиглалтад ноцтой нөлөөлөх явдал гарсаар байна.
- Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь ус, дулаанаар хангагч байгууллагуудаас “дундын өмчлөлийн шугам сүлжээ”-г ашигласны төлбөр шимтгэлийг авч, түүгээрээ шугам хоолойг засварлах ёстой. Гэтэл сууц өмчлөгчдийн холбоонд хамааруулсан

инженерийн байгууламжуудад засвар үйлчилгээ хийх зардлыг сууц өмчлөгчөөс гаргуулж байгаа нь нэг үйлчилгээг хүртсэнийхээ төлөө сууц өмчлөгч нь тухайн үйлчилгээг үзүүлж буй ганц байгууллагад бус завсрын хоёр эсвэл гурван байгууллагад төлбөр төлдөг системийг өөрчлөх шаардлага зүй ёсоор гарч байна. Энэ байдал нь нөгөө талаас үйлчилгээний төлбөрийг үлэмж хэмжээгээр нэмэгдүүлж байна.

- Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 15.1-д заасны дагуу хотхон хорооллын орон сууцны бус зориулалттай автомашины ил, далд зогсоол, техникийн өрөө, нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний хэсгүүд нь оршин суугчдын дундын өмчлөлд хамаарах ёстой байтал сүүлийн үед шинээр баригдаж байгаа хотхон, хороололд барилгын компаниуд өөрсдөө ашиглах, эзэнгүйдүүлж орхих явдал гарсаар байна.
- Газар эзэмшvvлэх зөвшөөрөл олгох асуудлыг аймаг, нийслэл, сум, дvvргийн иргэдийн төлөөлөгчдийн Хурлаар баталсан газар зохион байгуулалтын ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөөний дагуу тухайн шатны Засаг дарга гаргадаг. Ийнхvv газар олгох зөвшөөрлийг хамтын зарчмаар Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлаас биш, зөвхөн нэг аппаратад төвлөрvvлснээс алдаатай шийдвэр гарч, оршин суугчид олноор хохирч байна.
- Барилга барихаар олгогдсон зөвшөөрлийг эсэргvvцэн өргөдөл, гомдлыг зохих шатны байгууллага, албан тушаалтанд өгч, хянан шийдвэрлvvлэх хугацаа нь олон шат дамжлагын хvнд суртлаас болж хэт сунжран, тухайн барилга нэгэнт баригдчихдаг. Өөрөөр хэлбэл, тухайн зөвшөөрлийг vндэслэлтэй зөв олгогдсон эсэхийг хянан шийдвэрлэх хvртэл ямар нэг хамгаалалтын арга хэмжээ авах механизм байхгvй байгаагаас иргэдийн эрх ашиг зөрчигдөж байна. Уг асуудлыг шийдвэрлэж дуустал барилгын ажлыг тvр зогсоох, хэрэв барьсан бол оршин суугчдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг илvvд vзэн тvvнийг нураах хvртэл арга хэмжээ авдаг хууль зvйн зохицуулалтыг нэн даруй хийх шаардлагатай юм.
- “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зvйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 18.1.4–д холбоонд орчных нь газрыг тодорхой болзолтойгоор холбооны мэдэлд ашиглуулах боломж олгосон гэж vзэж болохоор заалт байгаа хэдий ч энэ нь иргэдийн хувьд бvрхэг, ойлгомжгvй байгаа юм. Иймд энэхvv заалтыг илvv тодорхой болгон Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь өөрийнхөө орон сууцны орчны газрын эзэмшлийн асуудлыг зохицуулах эрх зvйн vндсийг хуульчлах шаардлагатай байна.

Дүгнэлт

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль хэрэгжих явцад мөн заалтуудаас гадна орон сууцны тухай хууль, газрын тухай хууль, иргэний хууль, барилгын тухай хуулиуд болон холбогдох бусад хуулиуд зөрчигддөг байна.

Эдгээр зөрчлүүдийг анхааралдаа авч хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулах замаар бусад хууль тогтоомжид нийцүүлэн сайжруулах шаарлага практикт үүсээд байна. Хуульд заасан бүрэн эрхийнхээ хүрээнд орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн засаг дарга, түүнчлэн мэргэжлийн байгууллагууд “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” хуулийн хэрэгжилтийг хангаагүйгээс шалтгаалан сууц өмчлөгчдийн холбоод хуулиас гадуур ажиллах болсон байна. Иймд хуульд заасан

эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтангууд хуульд заасан үүргээ биелүүлж тус хуулийн хэрэгжилтийг хангах нарийвчилсан хөтөлбөр, төлөвлөгөөний дагуу тодорхой шат дараалал бүхий үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх зайлшгүй шаардлага байна. Мөн хуульд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн зааг ялгааг нарийвлан тусгаж нэг байгууллагад хариуцуулах түүнтэй холбоотой маргаан гарахгүй байх нөхцөлийг бүрдүүлэх, их засвар үйлчилгээтэй холбоотой бодит үр дүнг мэргэжлийн байгууллагаар тогтоолгож ашиглалтанд авах, дундын өмчлөлттэй холбоотой эд хөрөнгийн зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтэц хийцийг зөвшөөрөлгүй өөрчилсөн тохиолдолд хүлээлгэх хуулийн хариуцлагыг чангатгах, сууц өмчлөгчдийн холбоодыг мэргэжлийн байгууллагын харъяанд шилжүүлэх зэрэг дорвитой арга хэмжээ авах нь зүйтэй юм.

ОХУ –ын холбогдох хууль тогтоомжийн нийтлэг агуулга, тэдгээрийн практик хэрэглээний өнөөгийн туршлага сэлтээс харахад, тэнд [мөн казахстанд] байшингийн оршин суугчдын хурлыг нутгийн өөрөө удирдах ёсны [анхдагч] нэг хэлбэр гэж үзэх чиг хандлага ажиглагдах шинж бүхий байна. Энэ нь, жишээ нь, манай монголын “нутгийн өөрөө удирдах ёсны байгууллага зөвхөн засаг захиргааны нэгжийн хүрээнд оршдог” гэсэн явцуу ойлголтоос өөр байна.

Орост, олон айлт байшингийн ойр тойрны газар тухайн байшингийн оршин суугчдын [хурлын] мэдэлд “харьцангуй бодитойгоор” хил хязгаартайгаар оршин харъяалагдаж байна. Тиймээс тэнд, хаа хамаагүй хүн, байгууллага “дээд газрын зөвшөөрөлтэйгээр” ирэн [шууд] сул зайд барилга барих дур зорго хязгаарлагдсан байна. Манайд ийм хориг байхгүй байгаагаас үүдэн гудамж талбай оршин суугчдад ашиггүйгээр “бусдад эзлэгдсэн” байдалтай болсон байна.

* * *

2. СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБОО НӨХӨРЛӨЛИЙН ТАЛААРХИ ГАДААДЫН ЗАРИМ ОРНЫ ЭРХЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ (ОХУ, КАЗАХСТАНЫ ЖИШЭЭН ДЭЭР)

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдалд шууд ба шууд бусаар холбогдох асуудлын хүрээ нь дан гагц энэ холбооны эрхзүйн хэм хэмжээнд хашигдахааргүй өргөн агуулгатай юм. Оршин суугчдын эрх ашиг нь олон байгууллага, олон хуулийн хэрэгжилтээс шууд хамааралтай. Тиймээс, өнөөдрийн манай СӨХ –дын үйл ажиллагаанд гарч байгаа асуудал, бэрхшээлүүд нь их төлөв “өөр хоорондоо уялдаатай багц хуулийн асуудал” мөн тул судалгааны явцад бусад хуулийн агуулгыг ч мөн авч үзэх шаардлагатай болсныг энд тэмдэглэх нь зөв болов уу.

Нөгөөтэйгүүр, кондоминиум⁹²-ын асуудал бүхэлдээ олон хуулийн агуулгаар тодорхойлогдох учраас гадаадын аль нэг орны ижил төсөөтэй зохицуулалтуудыг аль болохоор хамруулан үзэхийн тулд их хэмжээний материал дээр ажиллах хэрэгцээ үүссэний зэрэгцээ, судлах тодруулах зүйлээ, бид захиалагчаас өгөгдсөн хүрээгээр хязгаарлаж богино⁹² хугацаанд нэгтгэн багцалж амжихааргүй байв. Тиймээс, энэ чиглэлийн эрхзүйн зохицуулалтыг нь тухайлан сонирхох улс орны тоог хязгаарлаж зөвхөн ОХУ, БНКазахстан улсыг авч үзсэн болно.

- Кондоминиум (лат. condominium) con - хамтын, dominium - эзэмшил буюу хамтын өмчлөл, нэг том объект (их төлөв барилга байшин, үл хөдлөх хөрөнгө) –ын хамтын удирдлагыг илэрхийлдэг, дэлхийн олон улс оронд нийтлэг хэрэглэгддэг нэр томъёо юм.

⁹²Кондоминиум (лат. con - вместе и dominium - владение) — совместное владение, обладание единым объектом, чаще всего домом, но также и другим недвижимым имуществом. Понятие «кондоминиум» получило большое распространение в ряде государств, в частности в США.

2.1. Оросын Холбооны Улсад

Эдүгэ ОХУ –ын хот суурин газрын хүн амын 90% нь олон оршин суугч бүхий орон сууцанд аж төрдөг гэсэн статистик үзүүлэлттэй. Орост, 2007 онд орон сууц нийтийн аж ахуй (ОСНААК) –н тогтолцоонд реформ хийх үйл явцад туслах зорилготойгоор Сангийн тухай хууль баталж хэрэгжүүлсэн. Энэ хуулийн хүрээнд олон айлт байшингийн капитал засварыг нормативт хугацаанд нь тогтмол гүйцэтгэж байх болон элэгдэж муудсан аваарын байдалд орсон амьдрах нөхцөл хангахгүй байр сууцнаас оршин суугчдыг нүүлгэн шилжүүлэх үед гардаг хүндрэл бэрхшээлийг зохицуулах ... гэх мэт иргэдийн эрүүл саруул орчинд амгалан тайван оршихуйн олон асуудлыг төрийн бодлогоор дэмжин зохицуулсан байдаг.

- Олон айлт байшингийн оршин суугчдын зүгээс мэргэжлийн үйлчилгээний компаниудтай хийх “тэмцэлд” 2010 оны 12 дугаар сараас эхлэн хэрэгжиж эхэлсэн ОХУ –ын Засгийн газрын шинэ тогтоол эерэг нөлөө үзүүлж байна;
- ОХУ –д, удахгүй, 2014. 7. 01 –наас олон айлт байшингийн капитал засварын нэгэнт батлагдсан шинэ хууль мөрдөгдөн үйлчилж эхэлнэ. Тэрхүү хууль ёсоор, айл болгон амьдарч байгаа байрныхаа ам метр бүрт 12 рубл. (~520 төг.) –ээр тооцогдох төлбөрийг төлөхөөр болж байгаа; ... гэх мэт.

Нийгмийн зүгээс ард иргэдэд ирэх дарамтыг бууруулах үүднээс зөвлөлт засгийн [гэх] үед оросод (1993 оныг хүртэл, улсын дунджаар) айл өрх бүр өрхийн орлогынхоо 12% –аас илүүгүй хэсгийг л орон сууцны ашиглалтын зардалд төлдөг - төлүүлдэг байх, үүнээс хэтрүүлэхгүй байх гэсэн дээд газрын албадан зохицуулалт үйлчилж байв. Тэр үед, оршин суугчдын байрны үнэд төлсөн хураамж төлбөр нийлбэр дүнгээрээ улсын нийт орон сууцны фонд ашиглалтын ерөнхий зардлыг бүхэлд нь хааж чадахгүй байсан ч хамаагүй [ө. х.] үлдсэн бүх зардлыг улсаас даан хариуцаж байлаа. Гэвч энэ байдал цааш удаан үргэлжлээгүй, социалист нийгэм [түүний өмөг түшиг ЗХУ] бүхэлдээ хямарсан билээ.

Горбачевын “өөрчлөн байгуулалт” –ын үе өнгөрч, улмаар, 1993 оноос оросын нийгэм төвлөрсөн төлөвлөгөөт эдийн засгийн тогтолцоондоо оршин тогтнох аргагүй болж, эдийн засаг нийгмийн бүхий л хүрээнд реформист өөрчлөлтүүд өрнөн, нийгмийн амьдрал шинэ дэг - зохицуулалтад орж ... бүр, Үндсэн хууль нь ч өөрчлөгдөв. Шинэ конституцийн үйлчлэлийн хүрээнд эрхзүйн салбарын шинэчлэл явагдаж ... мөн өнөө хир үргэлжилсээр байна.

ОХУ –д Сууц өмчлөгчдийн нөхөрлөл гэсэн манай монголын СӨХ шиг нэртэй “холбоо” бий бөгөөд түүнээс гадна, үндсэндээ мөн чиглэлийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг өөр хэлбэр нэр [домком, ТОС ... г. м.] –ийн байгууллага ч нэгбус. Тиймээс бид энд оршин суугчдын дундаасаа байгуулсан хамтын нөхөрлөлүүдийн нэр, нэрэнд орсон үг утгаар явцууран хөөцөлдөх нь энд “тархи эргүүлэх” –ээс цаашгүй “зөв биш арга хандлага” гэж санагдсан.

Асуудлын мөн чанар юунд орших вэ гэхээр, нэг талаас ОСНААК, нөгөө талаас “эвлэлдэн нэгдсэн өмчийн эзэн” гэсэн байгууллагуудын хамтын бүтээлч ажиллагааны үр өгөөжийг дээшлүүхэд дэмжлэг үзүүлэх арга механизмын онцлогийг тодруулах явдал юм. Ийм механизмын гол зангилаа цэг нь “оршин суугчдын хурал” болж таарч байгаа нь ОХУ –ын холбогдох хууль тогтоомжийн агуулгаас илт байна.

Гэтэл амьдрал дээр ийм хурлыг байнга бөгөөд чанартай зохион байгуулах боломжгүй, оршин суугчдын ихгэх чадвар сул байдаг нь туршлагаар тогтоогдсон баримттай үнэн юм. Оршин суугчдын хурлаа зохих ёсоор чадваргүй, боломжгүйг “ашиглаад” ... нэгэнт байгуулагдсан СӨХ, нөхөрлөл, байшингийн зөвлөл, түүний үйл ажиллагаа “оршин суугчдынхаа хяналтаас гараад явчих” боломж магадлал өндөр юм байна. Иймийн учир,

сөхүүдэд гэхээсээ илүү, сөхийг байгуулсан оршин суугчдад хуулиар туслах хэрэгцээ үүссэн гэж хэлж болохоор ажээ. Жишээн дээр хэлэхэд, оршин суугчдын хурлын кворумаас эхлүүлээд олон зүйлийг хуулиар нарийн сайн тогтоож өгөхгүй бол СӨХ гэж нэг “дархлагдсан, аюултай” цэг үүсэх нь “зүйн хэрэг” ажээ.

- Но зачастую на практике проводить такие собрания просто невозможно, а проблемы в этой сфере нужно решать регулярно, а иногда и оперативно. Одной стороной выступают организации, оказывающие жилищно-коммунальные или ремонтные услуги, а второй - собственники квартир. По общему правилу при такой схеме решения принимаются жильцами на общем собрании при кворуме в 50%.

ОХУ –ын хууль тогтоомж дахь кондоминиум –ын тухай ойлголт

Гадаадын зарим орны хууль зүйн практикт кондоминиум гэсэн нэр томъёог хамтын эзэмшилт нэг том объектын ашиглалтын явцад гарах эрхзүйн өвөрмөц бөгөөд багц харилцааны ерөнхий агуулгаар хэрэглэдэг.

ОХУ –д энэ ойлголтыг [он цагийн тодорхой зааглалуудад] янз янзаар ухварлаж хэрэглэж ирсэн байна. Тэд, эхэн үедээ кондоминумыг эрхзүйн [бүлэг] харилцаа гэсэн утгаар нь биш, харин, энэ харилцаанд оролцогч “участник” –ыг тийн нэрлэж байв. Тэгснээ сүүлдээ зөвхөн “оролцогчид” –ыг нэрлэж байсан хуучин байдлаасаа татгалзаж, [цаад] барилга – объектоо л тийн нэрлэх болжээ. Тодруулж дурдвал,

[1992]

Кондоминиумын тухай ойлголт ОХУ –д анх “Орон сууцны талаар төрөөс баримтлах бодлого” [Федеральный закон «Об основах федеральной жилищной политики» № 4218-1 от 24 декабря 1992 г.] –ын баримт бичигт орсон байдаг. Тэнд, «Кондоминиум – это товарищество собственников жилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного владения и пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, внеквартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией и другими местами общего пользования» гэж заасан нь бий. Тухайн заалт зөвхөн кондоминиумыг тодорхойлоод зогсохгүй оросын Сууц өмчлөгчдийн нөхөрлөл [СӨХ] –ийн “чухам юу хариуцахыг” дамаар давхар зааж өгсөн гэх үндэстэй мэт.

[1993]

Мөн, “Кондоминиумын [талаархи] түр заавар батлах тухай ОХУ –ын Ерөнхийлэгчийн зарлиг [Об утверждении временного положения о кондоминиуме № 2275 от 23 декабря 1993 г.] –т, «Кондоминиум является объединением собственников в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере (далее именуется - домовладельцы), в границах которого каждому из них на праве частной или государственной, муниципальной собственности, иной форме собственности принадлежат в жилых домах жилые (квартиры, комнаты) и / или нежилые помещения, включая пристроенные, а также другое недвижимое имущество, непосредственно связанное с жилым домом, являющееся общей собственностью домовладельцев и следующее судьбе права домовладельца на жилое и / или нежилое помещение» гэж тодотгосон байна.

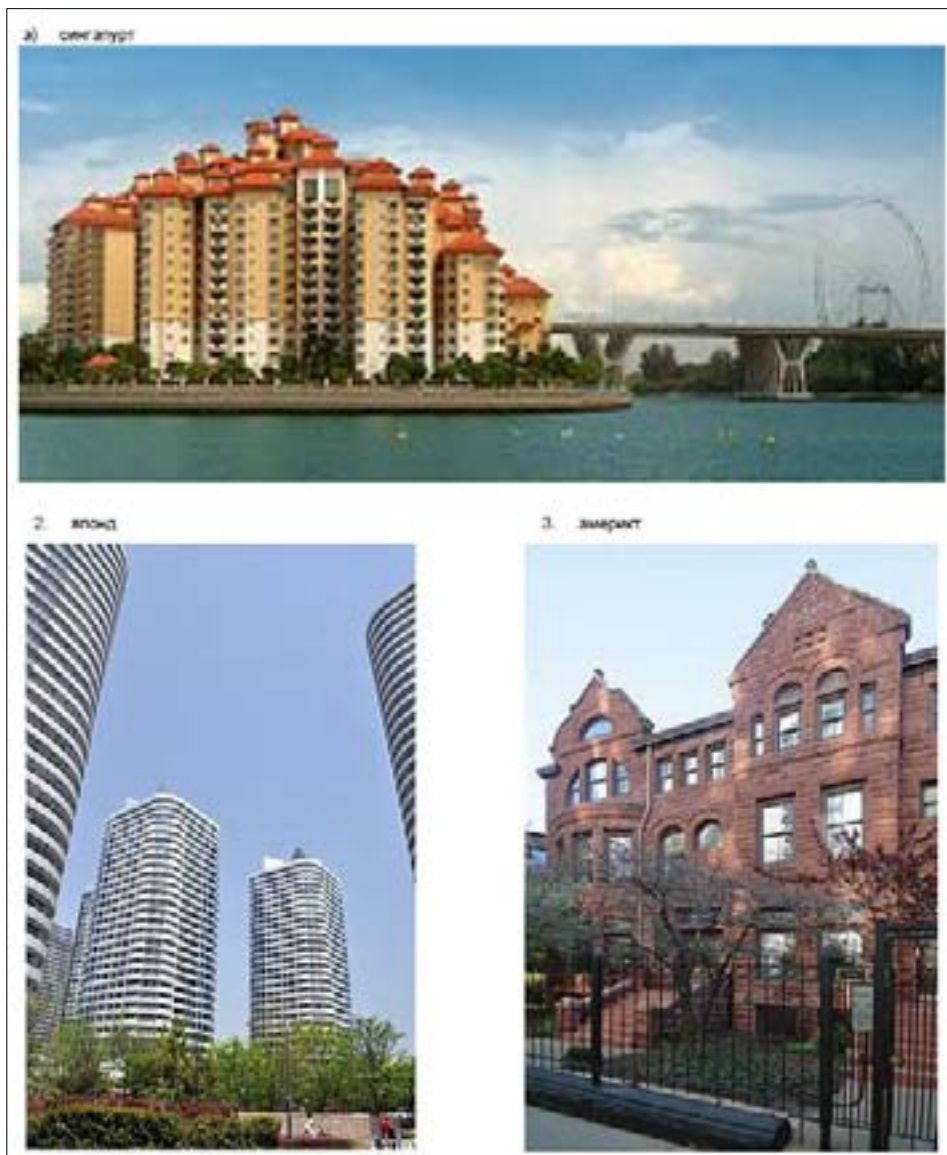
[1996]

Харин, сүүлд 1996 онд гарсан ОХУ –ын Ерөнхийлэгчийн өөр нэг зарлиг [О новом этапе реализации государственной целевой программы „Жилище“ № 431 от 29 марта 1996 г.] –т кондоминиумын талаар дурдахдаа, түүнийг дээрх шиг эрхзүйн харилцааны “оролцогч” “субъект” гэсэн утгаар бус, зөвхөн “объект” гэдгээр дурдсан байх жишээтэй. ОХУ –ын 1996.6.15 –ны өдрийн хууль [№ 72 – ФЗ] –д энэ талаархи харьцангуй хожуугийн “тодруулга” өгөгдсөн. Уг хуульд, кондоминиумыг “совокупность земельного участка, помещений (включая жилые, нежилые и помещения общего пользования),

ограждающих конструкций и инженерных коммуникаций много квартирного жилого дома или нескольких односемейных домов” гэсэн юм.

[2004 - 2005]

2004.12.29 –нд ОХУ –ын №188 тоот хууль батлагдан, Жилищный кодекс 2005.3.01 – нээс хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж эхэлсэн. Энэ хуулийн агуулгад кондоминиум талаархи ойлголт тусаагүй. Энэ нь, тэнд, уг ойлголтоос ерөнхийдөө татгалзаж, түүнийг өөр буюу эх хэлнийхээ “олон квартирт байшин” гэдэг ухагдахуунаар [байшингийн доорхи газар энд хамаарна] дүйцүүлэн сольсон юм байна. Мөн кодексоор, олон айлт байшингийн дундын өмчлөлийн хэсгийн “ашиглалтын удирдлага” гэсэн ойлголт баталгаажсан бөгөөд энэхүү удирдлагын хэлбэр ч тодорхойлогдсон гэж үздэг.



Кондоминиумын [жишээлсэн] ерөнхий төрх

Орост, олон айлт байшингийн удирдлагын хэд хэдэн хэлбэр байдаг бөгөөд тэдгээрээс кондоминиумын “эрхзүйн харилцаа” гэсэн түгээмэл агуулгад хамгийн их дөхөж очсон гэмээр нь Сууц өмчлөгчдийн нөхөрлөл –ийн хэлбэр ажээ. Олон айлт байшингийн “ашиглалтын удирдлага” –ын хэлбэрээс дутуугүй мөн түүний “удирдлагын арга” [способы] –ыг бид сонирхох учиртай мэт. ОХУ –д олон айлт байшингийн [дундын өмчлөлийн зүйлсийн] ашиглалтын удирдлагын [хуульд зааж тусгасан] 3 янзын арга байна. Үүнд:

- 1) өмчлөгчид өөрснөө шууд удирдах;
- 2) СӨХ –өөр удирдуулах; [хөдлөнгийн СӨХ маягийн байгууллагаар удирдлагыг гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлэх арга энд орно]
- 3) орон сууцны ашиглалтын үйлчилгээг хариуцаж ирсэн удамжлалт “удирдах газар” [ОСНААК] –аар удирдуулах;

Эдгээр аргаас алийг нь сонгож хэрэглэх гэж байгаагаа оршин суугчдын нийтийн хурал дээр шийднэ. ОХУ –ын Орон сууцны тухай хууль зааж “шахсанаар”, олон айлт байшингуудын дундын хөрөнгийн ашиглагчид, талбайн өмчлөгчид 2007.01.01 –ний дотор “удирдлагын аргаа сонгох асуудал” –ыг шийдсэн байна. Гэтэл, 2009 онд ОХУ –ын Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газрын дэд салбарын захирал В. Ефимов анхаарал татахуйц нэгэн мэдэгдэл хийсэн байдаг. Тэрээр хэлэхдээ, удирдлагын арга сонгох асуудлыг эцэслэн шийдсэн олон айлт байшингийн оршин суугчдын нийтийн [нийт] хурлын 95% нь “болоогүй хурал, эсхүл, ганц хоёрхон хүний гарын үсгээр баталгаажсан хууль бус хурал” байсан; гэжээ.

ОХУ –ын Жилищный кодекс

ОХУ –ын орон сууцны тухай хууль (Жилищный кодекс) 2005 онд шинэчлэгдсэн. ОХУ –ын жилищный шинэ кодексийн агуулгад, ерөнхийдөө, сууц өмчлөгчийн нуруунд бүхнийг үүрүүлэхээр буюу “оршин суугч өөрийхөө байрны ашиглалтын зардлыг бүрэн хариуцна” үзэл санаа нэвт шингэсэн; гэж үзэгсэд цөөнгүй ажээ. Үүнийгээ тэд, ОХУ –ын Конституцийн 7 дугаар зүйлд заасан “энэрэнгүй нийгэм [социальное государство] –ийн “тунхаг” –т харшилсан агуулгатай орон сууцны кодекс болсон; гэдгээр тайлбарладаг. Мөн, ОХУ –ын орон сууцны хуулийг өөр бусад олон аспектаар чанар ба зарчмын шаардлага хангаагүй, “сулхан зохицуулалт” болсон гэж шүүмжилдэг юм байна. Үүнд:

- Орон сууцны байшингийн [үнэ нь нэгэнт төлөгдчихсөн гэж үзэх] капитал засварын асуудлыг ор тас үгүйсгэсэн;
- Оршин суугчдыг өөрсөнд нь ашиггүй “сууц өмчлөгчдийн холбоо - СӨХ [товарищества собственников жилья - ТСЖ] –нд, хэрэг дээрээ “хүчээр хөөж оруулсан”;
- Чухамдаа, оршин суугчдын хамтын санхүүжилтээр “амьдардаг” хирнээ “хууль бус гүйцэтгэх засаглалын шинжтэй” болоод хувирчихсан янз бүрийн [ОСК г. м.] нэр хаяг бүхий “зуучлагч маягийн” үйлчилгээний байгууллагуудад оршин суугчдыг “албаар барьж өгсөн”; ... гэх мэт.

Ийм шүүмжлэл дагуулахуйц зүйл заалт монголын хууль тогтоомжид ч түгээмэл. Жишээ нь, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрхзүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай [Монгол Улсын] хуулийн 16.2. –т, 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” гэсэн байдаг.

ОХУ –д [хотын захиргаа] гүйцэтгэх засаглалын байгууллагууд нь ОСНААК –уудаар дамжуулан (дольщикиудын байр худалдан авахдаа төлсөн үнийн дүнд нэгэнт багтсан) иргэдийн дундын хувийн өмчид байнга, чимээгүйхэн, өөрсөнд нь мэдэгдэлгүйгээр

халдсаар ашигласаар ирсэн гэж үзэх зарим үндэслэл байдаг ажээ.

Эта собственность фактически принадлежит жителям на правах общедолевого владения – гэснийг, энд бид утгачилсан ойлголтоор авч хэрэглэв. Байр сууцны дундын эзэмшлийн жишээ нь, инженерийн холболтууд өмчийнхөө хувьд байр худалдан авагчдын сууц анх авахдаа төлсөн үнэ мөнгөнд орчихсон, товчдоо, ОСНААК –ын биш хөрөнгө юм.

Мөн тэд [гүйцэтгэх засаглалын байгууллагууд], оршин суугчдын зөвшөөрөлгүйгээр дундын өмчлөлийн [суух зориулалтын бус] талбай, гаднах газрыг бусдад янз бүрийн хэлбэрээр бусдад чөлөөтэй эзэмшүүлэх шилжүүлэх үйлдийг байнга хийдэг. Орост, засаг захиргааны зүгээс давтамж ихтэй гаргадаг энэ мэтийн үйл хандлага оршин суугчдын эсэргүүцэлтэй тулгардаг ч, зарга тэмцэл даамжирлаа даамжирлаа гээд шүүх прокурорын шатандаа, эцсийн дүндээ, тэгсхийгээд замхардаг нийтлэг зураг бий болсон буюу хот суурин газрын олон оршин суугч бүхий томхон байшингийн оршин суугчид хаа сайгүй захиргааны зүгээс ирж байгаа элдэв дур зоргын өмнө хүчин мөхөсдөх байдалд орчихсон байдаг ажээ.

Энэ бүхэн, засаж залруулахгүй бол эцсийн дүндээ иргэдийг, мөн нийгмийг бүхэлд нь, төр засгийн эсрэг сэтгэхүйтэй болгох, улмаар, нийтийг хамарсан үймээн самуунд хүргэх аюултай байдлыг нөхцөлдүүлнэ. Тиймээс, олон түмэн, оршин суугчид эвлэлдэн нэгдэх үндсэн хуулиар олгогдсон эрхээ эдлэн дуу хоолойгоо нийлүүлэн, нутгийн удирдлагын анхдагч шатанд тухайн асуудлаар удирдлага – санаачилгыг “өөр дээрээ татаж авах” –ыг эрмэлзэхийн чухлыг ил тод уриалах явдал энд тэнд ажиглагдсаар байна.

ОХУ –ын Орон сууцны кодексийн 161.1 –т, “... 4 –өөс дээш айлтай байшинд амьдарч байгаа сууц талбай өмчлөгч байрны нийтийн хурал [общее собрание] –аар [заавал] Оршин суугчдын зөвлөл байгуулна” гэж заажээ. Энэ хурлыг явуулах дэгийн асуудал ч уг хуулиар зохицуулагдсан байдаг.

ОХУ дахь Сууц өмчлөгчдийн нөхөрлөл [СӨН] –ийн тухай

Сууц өмчлөгчдийн нөхөрлөл нь ОХУ –ын хууль тогтоомжийн зарим заалт, тайлбар ёсоор, нутгийн өөрийн удирдлагын нэг төрөл хэлбэрт тооцогддог юм байна. Олон айлт байшингийн ашиглалтын процессийг хэвийн жигд явуулах үүднээс олон айлт байшингийнхон дундаасаа санаачлагчийн группийг үүсгэн, оршин суугчдын “бүгдийн хурал” –ыг зохих журмын дагуу явуулж, улмаар СӨН –ийг байгуулдаг аж. Ингэх нь байр сууц ашиглалтын тулгамдсан асуудлыг оршин суугчдад ашигтайгаар түргэн шуурхай шийдэх боломжийг нөхцөлдүүлдэг; гэж үзнэ.

ОХУ –д Сууц өмчлөгчдийн нөхөрлөлийн эрхзүйн байдлыг эхлээд нэг хэсэг хугацаанд Иргэний хуулиар болон СӨН –ийн тухай хуулиар [Гражданский кодекс РФ и Федеральным законом от 15 июня 1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья»] зохицуулж байв. Тэгснээ, 2005 онд ОХУ –ын Орон сууцны тухай хууль батлагдсанаар мөн оны 3 сарын 1 –нээс эхлэн СӨН –ийн тухай хуулийн үйлчлэл дуусвар болж уг харилцаа ОХУ –ын Жилищный кодексийн дагуу явах болсон байдаг. СӨН –ийн бүртгэхдээ ашгийн бус байгууллагуудыг бүртгэх журмыг баримталдаг.

Нэмж хэлэхэд, СӨН –ийн асуудал хэсэгхэн хугацаанд буюу 2006.4.18 – 2007.12.15 – ны хооронд ОХУ –ын Ашгийн бус байгууллагын тухай хууль [Федеральный закон от 12.01.1996 № 7 - ФЗ «О некоммерческих организациях»] –иар бас зохицуулагдаж байжээ.

СӨН –ийг олон айлт байшингийн квартируудын өмч эзэмшигч нар байшингийнхаа ашиглалтын хэвийн зохист горимыг хангах, ашиглалтыг сайжруулах, дундын өмчөө “захиран зарцуулах” чиглэлд хамтын удирдлага хэрэгжүүлэхээр байгуулна. Хуульд заасан

ёсоор, СӨН ашиг олох зорилготой байж болохгүй. СӨН –ийг байгуулах, түүний дүрмийг батлахдаа, заавал, олон айлт тухайн байшингийн нийт өмчлөгчийн олонх [зөвхөн хуралд суусан оршин суугчдын олонхиор бус] -ийн саналаар шийднэ. Ер нь, ямар асуудлыг ямар бүрэлдэхүүний ямар хувиар шийдэх ёстойг ОХУ –ын Орон сууцны кодексийн агуулгад заасан байдаг. Олон айлт байшингийн нийт өмчлөгчдийн 2/3 нь дэмжсэнээр батлагдах хэрэгжих шийдвэрүүд ч бий.

СӨХ байгуулагдсанаар тухайн байрны оршин суугчид бүгд автоматаар тэрхүү СӨХ –ийн гишүүн болчихдоггүй гэнэ. СӨХ –ийн гишүүн болохын тулд өмч эзэмшигчид заавал “нэгдэх өргөдөлөө” бичгээр гаргах ёстой ажээ. СӨН –д нэгдсэн гишүүн хүссэн цагтаа өргөдлөө гаргаж болох ба мөн хүссэн цагтаа СӨН –өөс гарч болно. Олон айлт байшингийн СӨН үйл ажиллагааныхаа үхцэд нэгдсэн гишүүдээ алдсаар ... үлдсэн гишүүд нь нийт оршин суугчдын талаас бага хувийг эзлэх болбол хуульд заасан ёсоор тийм СӨН татан буугдах учиртай аж.

Орост, “нэг байшинд нэг СӨН” гэсэн зарчмаар СӨН –үүдийг байгуулдаг боловч, газар нэгтэй, мөн инженерийн дэд бүтэц нэгтэй байшингуудыг нэг СӨН –д харъяалахыг зөвшөөрдөг. СӨН –ий удирдах байгууллага нь оршин суугчдын хурал юм. Энэ хурлаас Удирдах зөвлөлийг сонгоно. Удирдах зөвлөл бол байнгын гүйцэтгэх байгууллага. Удирдах зөвлөл өөрийхөө ээлжинд Удирдах зөвлөлийн даргыг сонгоно. Нөхөрлөлийн бүх баримт бичгэн дээр итгэмжлэлгүйгээр гарын үсэг зурах, нөхөрлөлийг төлөөлөх эрхтэй хүн бол Удирдах зөвлөлийн (СӨХ –ийн дарга) юм. Председатель правления ТСЖ не является органом управления ТСЖ, так как статья 144 Жилищного кодекса РФ не относит его к числу таковых. СӨН –ий Хяналтын зөвлөл (Ревизионная комиссия) –ийг мөн нийтийн хурлаас сонгоно. СӨН –ий удирдах зөвлөл, СӨН –ий дарга, Хяналтын зөвлөлийн даргын бүрэн эрхийн хугацаа 2 жил. Эдгээр албан тушаалд нэг хүнийг ахин дахин сонгож болно, энэ тал дээр хязгаарлалт байхгүй. СӨН –ийн ажиллагсадын нийт орон тоо, бүрэлдэхүүний цалин хөлсний хэмжээг СӨН –ийн Улирдах зөвлөлийн хурлаар баталсан журмын дагуу зохицуулдаг.

а) СӨН –ий хурлын санал тоолох зарим онцлог

ОХУ –ын орон сууцны тухай хуульд олон айлт байшингийн СӨХ –ийн нийт гишүүдийн хурлын санал тоолох аргачлалыг шууд тодорхой заагаагүй. Харин, тухайн байрны сууц өмчлөгчдийн нийтийн хурлын санал тоолох процедур бол тодорхой байдаг. Тэгэхээр, ОХУ –д байшингийн оршин суугчдын нийт өмчлөгчдийн хурал, СӨН –д нэгдсэн гишүүдийн хурал гэсэн 2 өөр ойлголт тодорхой зааг ялгаатай болох нь харагдаж байна. (Порядок подсчёта голосов на общем собрании собственников установлен императивно и изменить его Уставом ТСЖ или иным образом нельзя)

Санал тоолох арга механизмыг ч дотор нь бас ангилж авч үздэг байна. Үүнд:

- Саналын эрх эзэмшиж буй помещений талбайн хэмжээтэй шууд пропорциональ хамааралтай байх тохиолдол байдаг. Энэ нь, квартирын юм уу эсхүл айлд үл тооцогдох талбайн хэмжээ том байх тусмаа түүний эздийн санал харьцангуй илүү жин дарна гэсэн үг. Байрны нийт өмчлөгчдийн хурлын санал тоолох ийм боломжийг Жилищный кодекс (ч.3 ст. 48, ч.1 ст. 37 ЖК РФ) –д дурджээ. Уг аргачлалыг СӨН –ий гишүүдийн нийтийн хуралд төсөөтэй хэрэглэх боломж бүхий аж.
- “Нэг гишүүн – нэг санал” –ын зарчмыг бас хэрэглэж болно. Энэ нь, нэг өмчлөгч хэд хэдэн өрөө – талбайтай байлаа ч гэсэн түүний саналын үнэ цэнэ бусдынхаас ялгамжтай давуу байхыг үл зөвшөөрнө. Харин, эсрэгээр, нэг том талбай хэд хэдэн өмчлөгчтэй байх ахул, тэдгээрийн өмчлөгч болгон саналын эрхтэй байна.
- Хүнээр нь биш квартираар нь тооцож саналын эрх олгох хувилбар бас байна. Энэ нь ерөнхийдөө “нэг айл нэг санал” гэсэн зарчим мөн болов уу. Талбайн хэмжээ энд тооцогдохгүй.

Дурдсан 3 төрөл зүйл аргачлалын аль нэгийг сонгож хэрэгжүүлнэ. Санал тоолох критерийг сонгохдоо хурлын кворумыг тодорхойлоход бэрхшээл үүсэх хандлага буй. Саналын эрхээ нэмэгдүүлэх зорилгоор оршин суугчид ордер бичгээ олон хүний нэр дээр болгох зэрэг “сөрөг үйлдэл” гаргаж болзошгүй байдаг. “Том” ба “жижиг” [метр квадратаар] айлын хүлээх үүрэг хариуцлагыг “саналын жинг тэгшитгэх” замаар тэнцүүлэхэд үйлчилгээний хөлс тарифыг талбайн хэмжээтэй уях бололцоогүй болгох сул тал үүсдэг дутагдалтай байдаг гэнэ.

Орон сууцны оршин суугчдын зөвлөл (Совета жителей дома – СЖД, Москва хотын жишээн дээр)

ОХУ –д сууц өмчлөгдийн холбоо [товарищества собственников жилья - ТСЖ] –ноос гадна “Байрны зөвлөл - БЗ” гэсэн байгууллага манайхны СӨХ –ны чиг үүрэгтэй нилээд хэмжээний давхцал бүхий үйл ажиллагаа өрнүүлдэг туршлага бас байна. Тиймээс, тэрхүү “байрны зөвлөл” – байгууллагын чиг зорилго эрх үүргийг дор тухайлан авч үзье.

- [Олон айлт] Байшингийн зөвлөл (собрания) тухайн байшингийн дэвсгэр нутгийн хувьд нутгийн өөрөө удирдах ёс зарчимд үндэслэсэн, анхдагч шатны, [хот айл, түүний гишүүдийн] хамтын оршихуйн нийтлэг дэг журмын бүх асуудлыг авч хэлэлцэх эрх бүхий өөрийн удирдлагын дээд байгууллага мөн;
- Байшингийн хуралд хамрагдах эрх бүхий оршин суугч нь тухайн байшингийн тодорхой хаалга – хаягаар байнга оршин суух албан ёсны бүртгэлтэй, уг байшингийн харъяалагдах сонгуулийн нутаг дэвсгэрийн хэсэгт саналын эрх бүхий иргэнийг хэлэхээс гадна, тухайн байшингийн “дундын өмчлөлийн байр талбайн албан ёсны түрээслэгчид мөн хамарна;
- Тухайн байшингийн салшгүй бүрдэл хэсэгт ордог орчны газар буюу ойр тойрны газар дээр ашгийн бус үйл ажиллагаа эрхэлдэг тухайн байрны зарим оршин суугч, тэдний үүсгэсэн нэгдэл – хоршоо нь Байшингийн зөвлөлийн хуралд суух эрхтэй; ... гэх мэт.

Энд, байшингийн ойр тойрны газар буюу “придомовая территория” гэсэн ойлголтыг бяцхан тодруулъя. Байшингийн орчны газар гэдэг нь тухайн байшингийн эргэн тойронд байгаа мэргэжлийн байгууллагын норм нормативаар тогдоогдсон хэмжээ зааг бүхий газрыг хэлж байгаа юм. Энэ газар дээр тухайн байшингийн инженерийн шугам хоолой, нийгэм экологийн болон нийгэм ахуйн бүтэц байршдаг. Байшингийн ойр тойрны газар тогтоогдсон нормативит хэмжээнд анхнаасаа хүрэхгүй байдалтай байсан бол түүнийг тухайн байгаа бодит хэмжээгээр нь тооцох ба олон байшин өөрсдийн дундын газраа нийлүүлэн “нутаг дэвсгэрийн хамтлаг” –ийн зохион байгуулалтад орсон тохиолдолд, тухайн нэг байшинд ногдох орчны газрын хэмжээ нэмэгдэх боломж ба тохиолдол байдаг байна.

Москванд, байшингийн зөвлөлүүд байгуулагддаг нийтлэг дүрэмтэй, тэр дүрмийг нь Ассоциация территориальных общин и объединений байгууллагаас боловсруулж баталсан байдаг.

Байшингийн зөвлөлийн үүсэх ба үйл ажиллагаа явуулах эрхзүйн үндэс нь дараахь баримт бичгүүдэд зарчмын тусгалаа олсон гэж үзнэ. Үүнд:

1. Нутгийн өөрөө удирдах ёс зарчмын тухай Европын харти;
2. ОХУ –ын Үндсэн хууль, Орон сууцны тухай хууль, холбогдох бусад хууль тогтоомж;
3. Устав территориального общинного самоуправления (территориальной общины) утвержден Советом Ассоциации территориальных общин и объединений от 31.03.2004 г. (АТОО)
4. Устав Ассоциации территориальных общин и объединений Московского совета

местного самоуправления. Утвержден Советом Ассоциации территориальных общин и объединений (АТОО) 24.10.2004 г. (Үндсэн хуулийн 4 дүгээр зүйлд заасан ёсоор “Конституция РФ и федеральные законы имеют верховенство на всей территории РФ”)

ОХУ –ын энэхүү Орон сууцны оршин суугчдын зөвлөл (ОСОСЗ) –ийн чиг зорилгыг ерөнхийд нь товчоор манай [монголын] СӨХ –тэй ижилдүү юм гэж ойлгогдов. Тэнд, “ОСОСЗ нь оршин суугчдын зүгээс амьдарч байгаа байр байшингаа зүй ёсоор ашиглах, додомдон тохижуулах, энэ чиглэлд хүч оролцоогоо нэгтгэн тухайн асуудлаар иргэний болон үндсэн хуулиар олгодсон эрхээ хамтран хамгаалах нэгдэл мөн” гэж⁹³ заажээ.

Оросын ОСОСЗ –ийн бүрэн эрхийн хүрээнд олон асуудал туссан байдаг. “Дүрэм” –ээ батлах, ОСОСЗ үүсгэх, татан буулгах ... гэхчилэнгийн процедур шинжтэй үйлдлүүдийг энд бүгдийг тоочин дурдах нь илүүц гэж үзнэ. Харин, дурдахгүй орхиж боломгүй зарчмын хэд хэдэн санаа байгааг хэлье. Үүнд:

- байр байшингийн хэвийн байдлыг алдагдуулахгүй байх, мөн, өмчийн ашиглалт түрээслэлт, шилжүүлэлт эзэмшүүлэлттэй холбоотой асуудлыг шийдвэрлэх;
- байшингийн дэргэдэх газрын хил заагийг тогтоох, өөрчлөх;
- тухайн байшингийн зай талбайг бүрэн дүүрэн ашиглахтай холбогдсон асуудлыг оршин суугчдад ашигтайгаар шийдэх, зохицуулах;⁹⁴
- ОСОСЗ нь тухайн байшинд (оршин суугчдад) үйлчилгээ үзүүлэгч ОСНААК –ын үйл ажиллагаанд [үйлчилгээний чанарын] хяналт тавих;⁹³
- Тухайн байшингийн урсгал ба их засварын ажлын гүйцэтгэлийг хянах;

ОХУ дахь ОСОСЗ –ийн өмнө өгүүлсэн дүрэм журам, түүний эрх хэмжээний хүрээ заагийг тодорхойлсон заалтуудын агуулгаас харж байхад,⁹⁴ ОСОСЗ нь нутгийн өөрөө удирдах ёс зарчмыг эш болгосон, иргэдийн өөрийн зохион байгуулалтын, өөрийн удирдлагын хэлбэртэй, өөрсдийн аюулгүй орчинд амгалан тайван орчинд амьдрах хууль ёсны эрх ашгаа [хамтын хүчээр] хамгаалахын төлөө оршдог, ашгийн бус үйл ажиллагаа өрнүүлдэг; гэж хэлж болохоор байна.

Байшингийн дарга

ОХУ –ын Орон сууцны тухай хуулийн 164 дүгээр зүйлд олон айлт байшингийн оршин суугчдын хурал, ОСНААК –тай биш, чухамхүү “гэрээт гүйцэтгэгч” ... мэтийн гуравдагч этгээдтэй нийт байшингаа төлөөлж харьцах эрх бүхий бүрэн эрхт төлөөлөгчийг сонгох тухай заасан байна. Энэхүү бүрэн эрхт төлөөлөгчийг жилищный хуульд “байрны ахлагч, байрны дарга” гэсэн байна. Байрны дарга байрны нийт оршин суугчдыг төлөөлөх эрхтэй.

Байшингийн комитет буюу “домком”

Байшингийн комитет нь байрны даргын зөвлөл маягийн өмнөхийн өргөтөгсөн хэлбэр юм. Нэр нь л ондоо болохоос биш ОСОСЗ ба Байшингийн комитет угтаа нэг зүйл гэдэг нь Домкомын эрхлэх заим чиг үүрэг, тодорхойлолтоос харагддаг. Байшингийн комитет бол оршин суугаа газрынхаа харъяаллаар нэгдэж үүсгэсэн олон айлт байшингийн оршин суугчдын [тодорхой асуудлаар] эрх ашгаа хамгаалах **сайн дурын нэгдэл** юм. Байшингийн комитетийн зорилго нь,

- орон сууцны зөв зохист ашиглалтын чиглэлээр тулгарах нийгэм ахуйн аливаа

⁹³ст.12, ст. 130 - 132 Конституции РФ;

⁹⁴установление, изменение границ придомовой территории и всех вопросов, связанных с использованием всех помещений дома, технических сооружений и коммуникаций, всех систем жизнеобеспечения.

асуудлыг хамтран хэлэлцэх, шийдвэрлэх, шийдүүлэх;

- нэг байшинд оршин суугч хөршүүдийн эвсэг найрсаг зан харилцааг бэхжүүлэх;
- байшиндаа болон байшингийхаа ойр тойронд амьдралын тааламжтай нөхцөл бүрдүүлэх, бүрдүүлэхийн төлөө ажиллах;
- байшингийнхаа ойр тойрны хүрээлэн байгаа орчныг хамгаалах, олон нийтийн хяналт тавих; ... г. м.

Домком — это общественное объединение граждан, основанное на **добровольных началах** по месту их жительства в многоквартирном доме. Целью комитета является совместное решение социальных проблем в жилищной сфере, развитие доброжелательных отношений между соседями, создание комфортной среды проживания, осуществление общественного контроля за содержанием жилых домов и придомовых территорий, объектов благоустройства и озеленения.

ОХУ –ын орон сууцны тухай хуулийн 161 дүгээр зүйлд, олон айлт олон байшин дундаасаа нэг Домком байгуулж болохгүй тухай буюу нэг байшинг хариуцсан нэг Домком байх тухай заасан байдаг.

Нутгийн өөрийн удирдлагын “олон айлт байшинд суурилсан” анхдагч хэлбэр буюу “территориальное общественное самоуправление (ТОС)

ОХУ дахь энэхүү ТОС –ын эрх үүргийн тодорхойломж, түүний чиг зорилгын хэрэгжилтийг амьдрал дээр гарсан бодит нэгэн шүүмжлэлийн агуулгаар товчхон тодруулж өгүүлье.

Олон айлт байшингийн нэг оршин суугч хөшүүдийнхээ хүсэлт шаардлагаар, нэг нөхөр, 80 айлт 5 давхар хуучин байшингийнхаа оршин суугчдын бүх нийтийн хурлаар ном журмын дагуу “байшингийн дарга” болоотхож. Тэрний болон түүний нөхдийн гол гол зорилго нь холбогдогч ОСНААК –тай “тулж ажиллах”, байшингийхаа айлуудын эрх ашгийг ОСНААК –ын хариуцлагагүй цалгар назгай байдлаас “хамгаалах” явдал байв. Энэ нь, иргэдийн хүсэлт шаардлагыг үйлчилгээний контор хүлээж авахгүй, тоож үзэхгүй байснаас үүдсэн ... арга буюу хийгдсэн зайлшгүй алхам байлаа. Товчхондоо, өөр арга байсангүй.

Тэгээд ирцээ сайн бүрдүүлээд хурлаа хийгээд авчээ. Хурлынхаа протокол тогтоолыг аваад [шинэ дэвшсэн эрч хүчтэй] байрны дарга тухайн байрныхаа харъяалагддаг ОСНААК –т оршин суугчдаа төлөөлөн хүрч очив. Хүсэлт шаардлагаа ч уламжилжээ. Тэгсэн контор – компанийхан “та бүхний хэлээд байгаа тэр ажил үйлчилгээг чинь бид өөрснөө тэртэй тэргүй хийчихнэ” гээд огт цочирсонгүй. 7 хоногийн дараа байшингийн дарга дахиад хүрч очив. Тэглээ гээд түүнийг мөн л “авч хэлэлцэх” янзгүй гэнэ. Тэгэхээр нь, байрны дарга өөрийхөө бүрэн эрхийн талаар харилцагч тал нь чухам ямар ойлголттой байдгийг асууж лавлан, мөн, “байрны дарга” гэсэн үнэмлэх бичиг нэн даруй шийтгэж олгохыг шаардан тэрүүхэндээ бяцхан “чангараад” үзсэн ч тусыг мөн эс олжээ. Нөгөө талаас түүнд ийн хариулжээ: - Та бол байрны дарга мөн, үгүйсгээгүй, тэрнийг нотлох нэмэлт үнэмлэх бичиг ч танд огт хэрэггүй ... таныг ийн ажилласаны төлөө ямарваа нэгэн нэмэлт урамшуулал танд олгогдохгүй. Таны хийх үндсэн ажил [чинь] бол “байрныхаа мөнгийг төлөхгүй байгаа тэр хүмүүстэй тулж ажиллах явдал юм” – гэж эелдэгээр сургамжлан зөвлөв гэнэ.

Ийм байх ёсгүй хэмээн сэтгэсэн байрны дарга эргэлзээгээ тайлахаар хотын захиргаа руу харайлгав. Тэнд бичиг баримт протокол тогтоол сэлтийг нь сүрхий үзэж анхааралтайяа сонсоод ... “байрны зөвлөлийн үйл ажиллагааг зохицуулсан нэгдсэн дүрэм журам байхгүйг, мөн хэзээ бий болох нь тодорхойгүйг ч нэмж хэлжээ. Харин, удахгүй бид нутгийн өөрийн удирдлагын “олон айлт байшинд суурилсан” анхдагч хэлбэр гэгддэг “территориальное общественное самоуправление (ТОС) –уудыг байгуулна, тэгээд ажил үйлчилгээ сайжирна цэгцэрнэ гэж айлджээ.

Байрны дарга ТОС –ын дүрэмтэй нь танилцсан байна. Тэгээд, ТОС гэдэг нь мөн л сайн дурын “эхлэл санаачилгын” шинжтэй “хүч султай” байгууллага болохыг олж мэджээ. Энэ бүхний дараа байрны дарга олон айлт байшингийн оршин суугчдад ТОС ба ТСЖ хоёрын чухам аль нь илүү хэрэгтэйг төдийлэн сайн ухварласангүй хэвээр үлдэв. Тэгээд зогссонгүй, ер нь, хуучнаараа ОСНААК –аа “гуйгаад” явж байсан ч өлзийтэй байж уу даа гэсэн эргэлзээ хүртэл төрсөн; гэдэг.

Энэ нийтлэгдүү байж мэдэх түүхээс үзэхүл, СӨХ –ийн үйл ажиллагааг сайжруулах чиглэлд оросын талын “оршин суугчдын эхлэл санаачилгад тулгуурласан” эдгээр туршлага бидэнд тус нэмрээр тун бага гэж санагдав. Харин, ОХУ –ын ОСНАА –н [салбарын] удирдлагын институт (Институт управления ЖКХ) –ийн үйл ажиллагаанд авууштай анхаарууштай олон зүйл байгааг С) дэд гарчгийн дор хойно жич дурдана.

2.2. Казахстанд

Сууц өмчлөгчдийн “домком” –т зохион байгуулалт орчин цагийн эерэг агуулгаараа эдүгээ казахстанд ч бас хэрэглэгдэж байна. Үг нэрийн хувьд домком нь эртний хуучин хэллэг юм. Зөвлөлт (ЗХУ) –ийн бүрэлдэхүүнд байсан улс орнуудын ялангуяа хижээл насныханы хувьд энэ тушаалтан нэг тийм до яамны мэдээлэгч матаач, хамар хаяа хөршдөө амар заяа үзүүлдэггүй [дээхнэ үеийн уранзохиолд олонтаа дүрслэгдсэн] өөдгүй шургаах этгээдийн сөрөг дүрээр буух нь элбэг; гэдэг.

Казахстаны “Орон сууцны харилцааны тухай” хуульд домком –ын тухай тодорхойлж заагаагүй. Гэвч орон нутгийн засаг захиргааны байгууллага (районы акимат) –ын зарим мэдээ мэдээлэлээс, тэнд, домкомыг кондомиумын удирдлагын өнөөгийн нэг хэлбэр гэж үздэг нь илт байна. Ер нь оросын, мөн казахстаны Орон сууцны тухай хуульд, орон суугчдын өөрсдийн [дундаасаа] сонгож байгуулдаг тэр хоршоо нөхөрлөлийг оноосон нэрээр бус ерөнхий агуулгаар нь тодорхойлжээ.

Казахстанд домкомыг сонгох огцруулах өөрчлөх нь тухайн байрны сууц өмчлөгчдийн өөрсдийнх нь мэдлийн асуудал байдаг. Ингэхийн тулд, оршин суугчдын нийтийн (общее) хурал дээр квартир өмчлөгчдийн 50 -аас доошгүй хувийн санал хэрэгтэй болдог бөгөөд хурлын шийдвэрт хуралд оролцогсодын нэрийн жагсаалт (оршин суугчийн гарын үсэг бүхий) –ыг заавал хавсаргадаг байна.

Домкомын эрх мэдэл нийтийн хурал түүнд ямар бүрэн эрх олгосохоос хамаарна. Казахстаны домкомын нийтлэг төрх нь үйлчилгээ үзүүлэгч ОСНААК, үйлчилгээ авагч (оршин суугчид) –ын хоорондох “эрх бүхий зуучлагч” (посредник) –ийн шинжтэй байдаг. Хэрэв домком хүлээсэн үүргээ биелүүлэхгүй хариуцлага алдвал яах вэ – мэдээж, энэ нь оршин суугчдын өөрсдийн эрх мэдлийн асуудал. Гэхдээ, хүндрүүлж авч үзэх үндэслэл бүхий буюу домкомын зүгээс орон сууцны харилцааны тухай хууль тогтоомжийг ноцтой зөрчсөн тохиолдолд засаг захиргааны нэгжийн акиматад⁹⁵ хандаж болдог.

2.2.1. Орон сууц нийтийн аж ахуйн салбарын удирдлагын институт

ОХУ –ын Москва дахь ОСНАА –н [салбарын] удирдлагын институт (Институт управления ЖКХ) 2011 онд байгуулагдсан. Ашгийн төлөө энэ байгууллагын үйл ажиллагааны гол зорилго нь ОСНАА –н системийн үйл ажиллагаанд дүн шинжилгээ хийх, улмаар тулгамдсан асуудлыг тодорхойлох, хүндрэл бэрхшээлээс ангижрах гарц санал болгох, санал зөвлөмж боловсруулахад чиглэгддэг.

⁹⁵Институтын ректораар “ОСНААК –ийн салбарын тэргүүний ажилтан”, АО «Жилкомаудит» –ийн Ерөнхий захирал, ОХУ –ын Бүс нутгийн хөгжлийн яамны ОСНАА –н экспертийн зөвлөлийн гишүүн, эдийн засгийн ухааны доктор, И. П. Маликова ажилладаг.

ОСНАА –н салбарын удирдлагын институтэд эдийн засаг, санхүү бүртгэл, барилга, эрхзүйн салбарын гаршууд мэргэжилтнүүд шинжээч – экспертээр ажиллаж төрөл бүрийн холбогдох стандарт, дүрэм журмыг боловсруулж ажилладаг. Институтын шинжээчдийн зөвлөлийн дарга нь ОХУ –ын орон сууц нийтийн аж ахуйн салбарын тогтолцооны шинэчлэлд туслах Сангийн **удирдах бүрэлдэхүүнд багтдаг бөгөөд энэ нь ажлын уялдаа холбоог сайжруулахад эергээр нөлөөлдөг байна.**

Институтын үйл ажиллагааны гол зарчмыг тэд, “ОСНАА –н хэмжээний үндсэн зорилтуудыг оновчтой тодорхойлох, [дотоод] салбар хоорондын тулгамдсан аливаа асуудалыг нэг нь нөгөөгөөсөө харилцан хамааралт цогц системийн хүрээнд нэгмөр шийдвэрлэх явдал” гэж үздэг байна.

Дээрх институт нь, хувь хүн хуулийн этгээд, засаг захиргааны болон нутгийн удирдлагын байгууллагуудад доорхи үйлчилгээг үзүүлдэг. Үүнд:

- Мэдээлэл арга зүйн зөвлөгөө өгөх;
- ОСНАА –н салбарын тулгамдсан асуудлыг үр дүнтэй шийдвэрлэхэд чиглэсэн зөвлөмж боловсруулах;
- Үйлчилгээний чанар стандарт, норм норматив, салбарын удирдлагын техник – зохион байгуулалтын болон эрх зүйн зохицуулалтын асуудлаар санал зөвлөмж боловсруулах;
- Салбарын үйл ажиллагаанд мөрдөгдөж буй хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн байдал, тэдгээрийн өөрчлөлтийн төсөл боловсронгуй болгох чиглэлээр экспертийн санал дүгнэлт гаргах;
- ОСНАА салбарт мөрдөгдөж буй норм нормативын таарамжийг тодорхойлох, тэдгээрт экспертиз хийх;
- Салбарын мэргэжилтнүүдийн мэргэшил боловсролыг дээшлүүлэхэд чиглэсэн сургалт семинар зохион байгуулах; ...

Энэ институт мөн орон сууц өмчлөгчдийн мэргэжлийн байгуулагаас авч байгаа үйлчилгээ, түүний чанар хүртээмжийг дээшлүүлэх чиглэлээр зохион байгуулагдаж байгаа олон нийтийн хэлэлүүлэг, зөвлөлгөөнд оролцох, тэдгээрийг санаачлан зохион байгуулж, салбарын үйл ажиллагаатай холбогдсон [шинжээчдийн гаргасан] эрх зүйн тайлбар танилцуулга, бусад холбогдох материалыг сэтгүүл брошюр гаргах замаар ОХУ –ын бүх бүс нутаг регионд хэвлэн нийтэлж хүргэдэг байна.

Институтын зүгээс санаачилж олны талархлыг хүлээсэн саяханы нэг багц бүлэг ажил нь ОСНАА –н салбарын үйлчилгээ, олон айлт байшингийн хамтын удирдлагын тогтолцооны үнэ хөлс, тариф, тэдгээрийн өөрчлөлтийг өнөөгийн нөхцөл байдалд нийцүүлэн 2012.9.01 –ний байдлаар шинэчлэн тооцож гаргасан явдал юм.

Анхаарах зарим санаа

1. ОХУ –д олон айлт байшингийн доторхи квартир өмчлөгчдийн “бүгдийн хурал”, СӨХ –д хамрагдсан гишүүд – өмчлөгчдийн [бүгдийн бус] хурал хоорондоо зарчмын том ялгаатай юм. СӨН үйл ажиллагаагаараа нийт оршин суугчдын талаас илүү хувийг өөртөө татаж чадахгүй хэмжээнд сул ажиллавал, хуульд заасан ёсоор, татан буугдах бололцоотой ажээ. Энэ нь СӨН –үүдийн үйл ажиллагааны үр дүнг тооцох нэг төрлийн [хуулиар тавигдсан] “хяналтын механизм” юм байна.
2. Олон айлт байшингийн “бүгдийн хурал”, мөн СӨХ –ийн хурлын аль алиных нь “байнга бүтээлч оршин тогтнох чадамж сул” бөгөөд энэ өвөрмөц байдал [дутагдал] нь, СӨХ –ийг “оршин суугчдын хяналтын гадна орших” бололцоог нөхцөлдүүлдэг.

Аж амьдрал дээр олон айлт байшингийн нэг квартирын тухайн нэг дундач өмчлөгч өөрийгөө зөвхөн өөрийн “гэр” –ийн эзэн мэтээр “алдаатай” сэтгэж, байшин арчилгааны

4 хананаасаа цааших ажил үйлсэд санаа тавих хүсэл зориггүй байдаг байна. Магадгүй энэ нь, ОХУ –д жишээ нь, зарим талаараа, иргэдийн хуучин уламжлалт соц. сэтгэлгээний урхаг ч байж мэдэх юм.

Сууц өмчлөгчдийн дунд СӨН –д нэгдэхийг болон СӨН –ийн хураамж төлөхийг үл хүсэгч хүмүүс байдаг. Тэднээс, хамтач бус хандлага эргэлзээт байр сууриа өөрчлөхийг шахах шаардах нөлөөллийн механизм байдаггүй. СӨН –ийн гишүүн энэ авир байдлаа өөрчлөөгүйн төлөө түүнийг нийтийн хурлаар СӨН –ийн гишүүнээс хаслаа ч гэсэн “буруутан” этгээд уг байшинд байсаар байх нь дамжиггүй. Шүүхийн журмаар түүнийг байшингаас хөөх асуудал, орост , “онолын хувьд” өнөө хир ямарнэгэн хэмжээгээр оршдог шиг байна. Энэ алхамыг хийжээ гэж бодоход, зардал төлбөрийн талаасаа, СӨН –д өөрт нь бас ашиггүй тусдаг гэх. Хэн нэг иргэнийг өмчөөс нь, амьдралын анхдагч хэрэглээнээс нь албадан салгах утга санаа, энд, ямар нэг байдлаар яригдаж байна гэдэг их аюултай.

3. ОХУ –ын холбогдох хууль тогтоомжийн нийтлэг агуулга, тэдгээрийн практик хэрэглээний өнөөгийн туршлага сэлтээс харахад, тэнд [мөн казахстанд] байшингийн оршин суугчдын хурлыг нутгийн өөрөө удирдах ёсны [анхдагч] нэг хэлбэр гэж үзэх чиг хандлага ажиглагдах шинж бүхий байна. Энэ нь, жишээ нь, манай монголын “нутгийн өөрөө удирдах ёсны байгууллага зөвхөн засаг захиргааны нэгжийн хүрээнд оршдог” гэсэн явцуу ойлголтоос өөр байна.

Энэ зарчим жишгийг дагах боломж бий эсэх нь Үндсэн хуулийн үзэл санаа [зүйл заалттай бус] -тай холбоотой эрхзүйн нарийн асуудал юм. Үнэхээр тэгж болдог бол, СӨХ –ийг жинхэнээс нь “удирдах [чиглүүлэх] газар” бараг тодорхой болчих юм ч шиг ээ. Ямар ч байсан, СӨХ –үүдийг [манайд] оршин харъяалагдах хорооны ИТХ –тай ажил төрлийн уялдаатай болгох боломжтой мэт.

4. Орост, олон айлт байшингийн ойр тойрны газар тухайн байшингийн оршин суугчдын [хурлын] мэдэлд “харьцангуй бодитойгоор” хил хязгаартайгаар оршин харъяалагдаж байна. Тиймээс тэнд, хаа хамаагүй хүн, байгууллага “дээд газрын зөвшөөрөлтэйгээр” ирэн [шууд] сул зайд барилга барих дур зорго хязгаарлагдсан байна. Манайд ийм хориг байхгүй байгаагаас үүдэн гудамж талбай оршин суугчдад ашиггүйгээр “бусдад эзлэгдсэн” байдалтай болсон байна.

