



МОНГОЛ УЛСЫН ДЭЭД ШҮҮХИЙН ТОГТООЛ

2008 оны 6 дугаар сарын 19-ний өдөр

Дугаар 25

Улаанбаатар хот

ОРОН СУУЦНЫ БОЛОН ОРОН СУУЦ ХУВЬЧЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИУДЫН ЗАРИМ ЗҮЙЛ, ЗААЛТЫГ ТАЙЛБАРЛАХ ТУХАЙ

Орон сууцны тухай хууль, Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн зарим зүйл заалтыг нэг мөр ойлгож, зөв хэрэглэх явдлыг хангах зорилгоор Монгол Улсын Үндсэн Хуулийн тавьдугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 4 дэх заалт, Шүүхийн тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.6.5-д заасныг удирдлага болгон **Улсын Дээд шүүхээс ТОГТООХ НЬ:**

Нэг. Орон сууцны тухай хуулийн зарим заалтыг дараах байдлаар тайлбарласугай:

1.1. Орон сууцны тухай хуулийн /цаашид хуулийн гэх/ 14 дүгээр зүйлийн 14.1.-д заасан **“дэвсгэр болон орчны газар, орчны зам, талбай”** гэдэгт энэ хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.2.-т зааснаар орон сууцны дэд бүтэц болох, Иргэний хуулийн 142 дугаар зүйлийн 142.2., Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.6., 15 дугаар зүйлийн 15.1.-д тодорхойлсноор сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд хамаарах, тэдний хөрөнгөөр засвар, үйлчилгээ, тохижилт нь хийгдэх, сууц өмчлөгчдийн тухайн холбооны эзэмшил, ашиглалтад байгаа, оршин суугч болон сууц өмчлөгч нарт зориулагдсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний зам, автомашины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий нийтийн эдэлбэрийн газрыг хамааруулж ойлгоно.

Сууц өмчлөгчдийн холбоо Газрын тухай хуулийн 44¹ дүгээр зүйлд зааснаар тухайн шатны Засаг даргын шийдвэрээр орчны газрыг ашиглах гэрээг эрх бүхий этгээдтэй байгуулсан байна.

1.2. Хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.2-т заасан **“эрх бүхий мэргэжлийн байгууллага буюу хувь хүн”** гэж дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, тохижилтын ажлын онцлогоос шалтгаалан, тухайн ажил, үйлчилгээг эрхлэн гүйцэтгэх тусгай зөвшөөрөл авсан, эсхүл мэргэжлийн хувьд эрхлэн гүйцэтгэдэг байгууллага, иргэнийг хэлнэ.

1.3. Хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.3-т заасан **“эрх бүхий байгууллага”** гэдэгт тухайн орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн

эвдрэл, гэмтлийг засварлах ажлыг хууль болон эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр эрхлэн хариуцах мэргэжлийн байгууллагыг хамааруулна.

1.4. Хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.4-т зааснаар сууц өмчлөгчдийн холбоо нь **“эзгүй байсан оршин суугчийн эд хөрөнгийг хамгаалах арга хэмжээ”**-г тухайн эд хөрөнгийг байгаа байранд нь хамгаалах, байршлыг өөрчлөх зайлшгүй шаардлагатай тохиолдолд өөр газарт зөөн байрлуулах, хадгалах, цоож, хаалгыг эвдлэх, орон байранд нэвтрэн орох зэргээр хэрэгжүүлэхдээ энэ зүйлд зааснаар оршин суугчдын төлөөлөгчийг байлцуулах, акт үйлдэх шаардлагыг биелүүлэхийн зэрэгцээ бусдын үүргийг даалгаваргүйгээр гүйцэтгэх үүргийн харилцааг зохицуулсан Иргэний хуулийн 491 дүгээр зүйлийн шаардлагыг хангасан байвал зохино.

1.5. Хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.1-д заасан **“сууц өмчлөгч нь бусад оршин суугчдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчихгүйгээр ... үйлдвэрлэл, үйлчилгээ сууцандаа эрхэлж болно”** гэдгийг энэ хууль болон бусад хуулиар хориглоогүй үйлдвэрлэл, үйлчилгээг орон сууцандаа эрхэлж болно гэж ойлгоно.

Уг үйлдвэрлэл, үйлчилгээг өмчлөгч дангаараа эсхүл гэр бүлийн гишүүд болон бусадтай хамтран, эсхүл хуулийн этгээд байгуулах замаар тус тус эрхлэн хэрэгжүүлэх боломжтойн зэрэгцээ орон сууцны эзэмших, ашиглах эрхийг гэрээгээр бусдад шилжүүлсэн тохиолдолд гэрээний дагуу орон сууцыг хууль ёсоор эзэмшиж, ашиглаж байгаа этгээд өмчлөгчийн адил эдгээр үйлдвэрлэл, үйлчилгээг явуулах эрхтэй байна.

1.6. Мөн зүйлийн 16.4-т заасан **“төрийн эрх бүхий байгууллага”** гэдэгт энэ зүйлийн 16.3.-т заасан хяналт шалгалтын байгууллагыг ойлгоно.

Энэ зүйл, хэсэгт заасан **“сууц өмчлөгчийн эрхийг шууд буюу шууд бус хэлбэрээр хязгаарлах”** гэж дээр дурдсан байгууллага, тэдгээрийн албан тушаалтан өөрийн шийдвэр, үйл ажиллагаагаар орон сууц өмчлөгчийн орон сууцаа эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах эрхийг эдлэх боломжгүй болгохыг хэлнэ.

1.7. Хуулийн 18 дугаар зүйлийн 18.1.3.-т заасан **“төв суурин газарт зөвшөөрөлгүйгээр орон сууц барьсан”** гэдэгт өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхгүй газарт, эсхүл хууль тогтоомжид заасан тусгай зөвшөөрөлгүйгээр орон сууц барих зэрэг тохиолдлуудыг хамааруулна.

1.8. Мөн зүйлийн 18.2-т заасан **“хариуцлага хүлээлгэсэн эсэхийг харгалзахгүйгээр бусдад учруулсан хохирлыг хууль тогтоомжид заасны дагуу нөхөн төлүүлэх буюу арилгуулна”** гэдгийг орон сууцны тухай хууль тогтоомж зөрчсөн этгээдэд эрүүгийн болон захиргааны хариуцлага хүлээлгэсэн явдал нь түүний хууль бус үйл ажиллагааны улмаас иргэн, хуулийн этгээдэд учруулсан хохирлыг нөхөн төлөх үүргээс чөлөөлөх үндэслэл болохгүй гэж ойлгоно.

Гэм буруутай этгээд хохирлыг Иргэний хуулийн 228 дугаар зүйлийн 228.1.-д зааснаар гэм хор учруулахаас өмнөх байдлыг сэргээх хэлбэрээр **арилгах**, ийнхүү сэргээх боломжгүй бол мөнгөн хэлбэрээр **нөхөн төлөх** үүрэг тус тус хүлээнэ.

Хоёр. Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн зарим заалтыг дор дурдсанаар тайлбарласугай.

2.1. Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн /цаашид хууль гэх/ 6 дугаар зүйлийн 3-т заасан **“Төрийн өмчит хуулийн этгээдийн эзэмшилд байгаа орон сууц”** гэж Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 13 дугаар зүйлд зааснаар төр чиг үүргээ хэрэгжүүлэх болон нийгмийн хэрэгцээг хангах зорилгоор өөрийн өмчөөр дангаараа байгуулсан төрийн байгууллага, албан газар, төрийн өмчит үйлдвэрийн газрын эзэмшил, ашиглалтад байгаа хувьчлагдах орон сууцыг хэлнэ.

2.2. Мөн зүйл, хэсэгт заасан **“Хуулийн этгээдийн санал”** гэдэгт төрийн өмчит хуулийн этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад байгаа орон сууцыг хувьчлах асуудлаар шийдвэр гаргах эрх бүхий этгээдээс Засгийн газарт хандаж гаргасан хүчин төгөлдөр баримт бичгийг ойлгоно.

2.3. Мөн зүйлийн 4-т заасан **“Төрийн өмчийн оролцоотой хуулийн этгээдийн эзэмшилд байгаа орон сууц”** гэдэгт төрийн өмчийн хувьцаатай буюу төр хувь хөрөнгөө оруулсан хуулийн этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад байгаа орон сууцыг хамааруулах бөгөөд түүнийг хувьчлах эсэх асуудлыг бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлэнэ.

2.4. Хуулийн 7 дугаар зүйлийн 2-т заасан **“гэр бүл тус бүр өөрийн эзэмшиж байгаа өрөө болон тухайн сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөөс өөрт оногдох хэсгийг хувьчлан авах эрхтэй”** гэдгийг хувьчлагдах орон сууцны тухайн гэр бүлийн хууль ёсоор эзэмших эрхийн бичгийн үндсэн дээр эзэмшиж, ашиглаж байгаа хэсгийг хувийн өмчлөлд шилжүүлэх эрхтэй гэж ойлгоно.

Харин энэ зүйл, хэсэгт заасан тухайн сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөөс өөрт ногдох хэсгийг зөвхөн дундаа хамтран өмчлөх хэлбэрээр өмчлөлдөө авч болно.

2.5. Хуулийн 23 дугаар зүйлийн 4-т заасан **“Төрийн өмчийн хорооны шийдвэрийг эс зөвшөөрвөл шүүхэд гомдол гаргаж болно”** гэдгийг Захиргааны хэрэг хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.11.-д заасан харьяаллын дагуу Захиргааны хэргийн шүүхэд нэхэмжлэл гаргана гэж ойлгоно.

2.6. Хуулийн 23 дугаар зүйлийн 5-д заасан **“орон сууц эзэмших эрхтэй холбогдон үүссэн маргааныг шүүх хянан шийдвэрлэнэ”** гэж хувьчлагдах орон сууцны эзэмшигч хэн болох талаарх маргааныг ерөнхий харьяаллын шүүх иргэний журмаар хянан шийдвэрлэхийг хэлнэ.

ЕРӨНХИЙ ШҮҮГЧ
ШҮҮГЧ

С.БАТДЭЛГЭР
АДОРЖГОТОВ