



МОНГОЛ УЛСЫН ДЭЭД ШҮҮХИЙН ТОГТООЛ

2008 оны 6 дугаар сарын 19-ний өдөр

Дугаар 26

Улаанбаатар хот

СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ЗАРИМ ЗҮЙЛ, ЗААЛТЫГ ТАЙЛБАРЛАХ ТУХАЙ

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

1. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн /цаашид хууль гэх/ 5 дугаар зүйлийн 5.1.-д **“Сууц өмчлөгчдийн холбоо /цаашид “холбоо” гэх/ - ны эрх зүйн байдал нь Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйл болон энэ хуулиар тодорхойлогдоно”** гэж зааснаар Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага бөгөөд Иргэний хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.-д зааснаар иргэний эрх зүйн харилцааны оролцогч байна.

Иргэний эрх зүйн харилцааны оролцогчийн хувьд гэрээний болон гэрээний бус үүргийн харилцаанаас үүссэн маргаанд, мөн Иргэний хуулийн 149 дүгээр зүйлд зааснаар сууц өмчлөгч хуульд заасан үүргээ биелүүлэхгүй, зөрчил гаргасан тохиолдолд Сууц өмчлөгчдийн холбоо өөрийн төлөөлөгчөөр дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд зохигчоор оролцох эрхтэй.

2. Хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.8.-д зааснаар сууц өмчлөгчдийн холбоо нь **“засвар, үйлчилгээ хийлгэх мэргэжлийн байгууллагаа чөлөөтэй сонгох эрх”**-ийг дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээний ажлын онцлогоос шалтгаалан, тухайн ажил, үйлчилгээг эрхлэн гүйцэтгэх тусгай зөвшөөрөл авсан, эсхүл мэргэжлийн хувьд эрхлэн гүйцэтгэдэг байгууллагатай гэрээ байгуулах замаар, энэ ажлыг хууль болон эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр тодорхой байгууллагад эрхлэн хариуцуулаагүй тохиолдолд хэрэгжүүлнэ.

3. Хуулийн 13 дугаар зүйлийн 13.2.-т заасан орон сууц өмчлөгчийн хүлээх үүргийг доорх байдлаар тайлбарласугай:

3.1.Энэ зүйлийн 13.2.6.-д зааснаар сууц өмчлөгч нь “сууцаа бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулж байгаа бол эзэмшигч, ашиглагчийн гүйцэтгээгүй үүргийг” Иргэний хуулийн 148 дугаар зүйлийн 148.2.6.-д зааснаар хамтран хариуцах хэлбэрээр гүйцэтгэнэ. Сууц өмчлөгч энэ үүргийг дангаар гүйцэтгэсэн тохиолдолд Иргэний хуулийн 242 дугаар зүйлд зааснаар хамтран үүрэг гүйцэтгэгчээс өөрт учирсан хохирлыг шаардах эрхтэй.

3.2.Сууц өмчлөгч нь энэ зүйлийн 13.2.7.-д зааснаар “сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр өөрчлөхгүй байх” гэдэг нь Орон сууцны тухай хуулийн 15 дугаар зүйлд зааснаар орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллагаас тогтоосон журмаас гадуур орон сууцны зориулалт, төлөвлөлт, барилгын үндсэн бүтээц, хийц болон инженерийн шугам сүлжээг орон сууцны барилгын анхны зураг төслөөс өөрчлөхгүй байхыг хэлнэ.

3.3.Мөн зүйлийн 13.2.8.-д зааснаар орон сууц өмчлөгч “сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ холбоонд мэдэгдэх үүрэг”-ээ хэрэгжүүлснээр холбооноос зөвшөөрөл авах биш харин түүнд мэдээлэл өгөх үүргийг биелүүлэх тул уг үүрэг нь энэ зүйлийн 13 дугаар зүйлийн 13.1.2.-т заасан дангаар өмчлөх сууцаа холбооноос зөвшөөрөл авахгүйгээр захиран зарцуулах түүний эрхийг хязгаарлахгүй.

3.4.Мөн зүйлийн 13.3.-т заасан “сууц худалдан авагч нь сууцыг өөрийн өмчлөлдөө шилжүүлэхээс өмнө уг сууцтай холбоотой биелэгдээгүй үүрэг байгаа эсэхийг ... холбогдох байгууллагуудаас магадлах” гэдэгт Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийн 147.1.-д заасан халаалт, халуун, цэвэр, бохир ус, ариутгал, хог, цахилгаан, холбоо зэрэг ашиглалтын төлбөр, мөн дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг эрх бүхий байгууллага болон сууц өмчлөгчдийн холбоонд төлсөн эсэхийг эдгээр байгууллага, эсхүл уг төлбөрийг гүйцэтгэдэг банк, тооцооны байгууллагаас лавлахыг ойлгоно.

3.5.Мөн зүйл, заалтын “уг үүргээ биелүүлээгүйгээс үүсэх үр дагаварыг өөрөө бүрэн хариуцна” гэж орон сууцны шинэ өмчлөгч уг орон сууцтай холбогдсон аливаа үүргийг өөрийн зардал, хөрөнгөөр гүйцэтгэхийг хэлнэ.

Орон сууцыг худалдан авсан этгээд өөрт учирсан хохирлыг худалдах худалдан авах гэрээний харилцааг зохицуулсан Иргэний хуулийн холбогдох зүйл, заалтын дагуу худалдагчаас шаардах эрхтэй.

4.Хуулийн 15 дугаар зүйлд заасан орон сууц өмчлөгчдийн дундын эд хөрөнгийн талаарх зарим зохицуулалтыг доорх байдлаар тайлбарласугай:

4.1. Уг зүйлийн 15.1.1-д заасан “тэдгээртэй адилтгах байгууламж” гэдэгт Орон сууцны тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.2-т заасан орон сууцны дэд бүтцэд хамаарах, энэ хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.6.-д заасан байгууламжийг хамааруулан ойлгоно.

4.2.Мөн зүйлийн 15.5.-д заасан “дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг гэрээний үндсэн дээр тодорхой нэг этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлж болно” гэснийг сууц өмчлөгчдийн холбоо зөвхөн холбооны дүрэмд заасан тохиолдолд хэрэгжүүлэх бөгөөд уг эрх нь Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйл болон энэ зүйлийн 15.1.-д нэрлэгдсэн боловч эрх бүхий этгээдийн шийдвэрээр бусдын эзэмшил, өмчлөлд шилжсэн, тухайн орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд ордоггүй эд хөрөнгөд хамаарахгүй.

4.3.Мөн зүйлийн 15.8.-д зааснаар “орчны газрыг холбоо гэрээний үндсэн дээр ашиглана” гэснийг энэ хуулийн 18 дугаар зүйлийн 18.1.4., Газрын тухай хуулийн 44¹ дүгээр зүйлд заасан журмын дагуу тухайн шатны Засаг даргын шийдвэрээр эрх бүхий этгээдтэй байгуулсан газар ашиглалтын гэрээгээр ашиглахыг ойлгоно.

5.Хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.1.-д “дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээний зардлыг хуваарилахдаа Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийг мөрдлөгө болгоно” гэж зааснаар энэ хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.1.1.-д заасан дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эвдрэл, гэмтлийн засварын, мөн хэвийн байдал, ажиллагааг хангах хамгаалалт, үйлчилгээний зардлыг сууц өмчлөгч бүрт хуваарилах аргачлалыг Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлд заасан зохицуулалтаар тогтооно.

Харин Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийн 147.4.-т дангаар өмчлөх талбайн хэмжээг тодорхойлох арга нь зөвхөн дээрх зардлыг сууц өмчлөгч нарт хуваарилах асуудалд хамааралтай тул үүнийг ажил гүйцэтгэх болон худалдах-худалдан авах гэрээний зүйл болох орон сууцны талбайн хэмжээг тодорхойлоход хэрэглэхгүй.

6.Хуулийн 20 дугаар зүйлд зааснаар сууц өмчлөгчдийн холбоог татан буулгахад Иргэний хуулийн 32 дугаар зүйлд заасан журмыг баримтална.

ЕРӨНХИЙ ШҮҮГЧ

С.БАТДЭЛГЭР

ТАНХИМЫН ТЭРГҮҮН

Ц.АМАРСАЙХАН