

**УИХ-ЫН ТАМГЫН ГАЗРЫН
СУДАЛГААНЫ ХЭЛТЭС**

**ГАЗАР ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ГАЗАРТАЙ
ХОЛБОГДОХ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ, БУСАД ОРНЫ ТУРШЛАГА**

Харьцуулсан судалгаа

(СТ-16/203)

ЗАХИАЛАГЧ: УИХ-н гишүүн Ж.БАТЗАНДАН

**ХЯНАСАН:
ГҮЙЦЭТГЭСЭН:**

**Ц.Норовдондог (Ph.D)
Г.Алтан-Оч
Ц.Болормаа
Д.Халиун
Ч.Онончимэг**

2016 он

ГАЗАР ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ГАЗАРТАЙ ХОЛБОГДОХ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ, БУСАД ОРНЫ ТУРШЛАГА

(Харьцуулсан судалгаа)

УИХ-ын гишүүн Ж.Батзандангийн 2016 оны 7/2486 тоот албан бичгээр ирүүлсэн захиалгын дагуу Гадаадын зарим орны газар, хувийн сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн зохицуулалт, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой эрх зүйн харилцаагаар холбогдох судалгаа хийх хүсэлт ирүүлсний дагуу энэхүү харьцуулсан судалгааг хийв.

Судалгааны хураангуй

Судалгаанд ОХУ, ХБНГУ, Финланд, Эстони зэрэг улс орны амины орон сууц өмчлөгчдийн холбоо, өмчлөх эрхээ эдлэхтэй холбоотойгоор үүсэн гарах харилцааг зохицуулах үйлчилгээ үзүүлдэг хуулийн этгээдийн эрх зүйн статус, дундын өмчлөлийн болон нийтийн эзэмшлийн газартай холбоотойгоор үүсэх харилцааг зохицуулдаг эрх зүйн зохицуулалт зэргийг харьцуулан судалсан болно.

Захиалагч газар өмчлөлийн асуудалтай холбогдуулан газар өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдлын тухай судлах хүсэлт ирүүлсний дагуу гадаадын орнуудын газар, хувийн сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн зохицуулалтыг адилтган авч үзлээ. Ийнхүү судлахад:

- ОХУ-д үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн нөхөрлөлтэй холбоотой харилцааг 1994 оны **Иргэний хууль** болон 1998 оны **Цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн ашгийн бус холбооны тухай хуулиар** зохицуулах бөгөөд 2014 онд Иргэний хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулах замаар тус хуулийн үйлчлэлийг өргөжүүлсэн байна. Нөхөрлөл нь ашгийн бус статустай байх бөгөөд үл хөдлөх хөрөнгө эзэмшигчдийн (Үүнд: барилга байшин дахь талбай эзэмшигч, үүнд нийтийн болон амины орон сууцны байшин, зуслангийн байшин, цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн зориулалт бүхий газар) дундын өмчийг хуульд заасны дагуу ашиглах зорилго бүхий сайн дурын нэгдэл байна.

Иргэний хуульд үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн эрх зүйн статусын ерөнхий байдлаар зохицуулсан бөгөөд удирдлага, зохион байгуулалт, эрх үүрэг, үйл ажиллагаа зэргийг 1998 оны №66 Цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн ашгийн бус холбооны тухай хууль¹-иар нарийвчлан зохицуулсан байна.

- ХБНГУ-ын хувьд Газар өмчлөгчдийн холбоод нь газар өмчлөгчдийн эрх ашгийг хамгаалдаг байгууллага юм. Ингэхдээ газар өмчлөгчдийг халамжлах үүрэгтэй бөгөөд тэднийг эрх зүйн орчин болон шүүхийн (загвар болохуйц шүүн таслах ажиллагааны хэлбэрээр) хөгжил, мөн засаг захиргаа болон татварын чиглэлийн журмуудын талаарх мэдээллээр хангаж байдаг. Түүнчлэн мэргэжлийн сургалт явуулах, эрх зүй болон санхүү, төрийн захиргааны байгууллагатай харьцах зэрэгт бодит зөвлөгөө өгч ажилладаг. Гишүүнчлэлийн татвар нь үл хөдлөх хөрөнгийн төрлөөс хамааран жилд 40-150 евро байдаг. ХБНГУ-ын “Байшин ба Газар” ТББ (төрийн бус байгууллага) нь Германы Байшин болон Орон сууц, Газар өмчлөгчдийн төв холбоо бөгөөд Германы хамгийн том ашиг сонирхлын нэгдэл юм².

Газар өмчлөгч нь бүрэн бүтэн байдал буюу замын аюулгүй байдлын үүргээ биелүүлээгүйн

¹Закон от 1998 о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан РФ

²Байшин ба газар-Haus & Grund https://de.wikipedia.org/wiki/Haus_%26_Grund

улмаас имобиль буюу эдлэн газарт учирсан хохиролд хязгааргүй хэмжээгээр хариуцлага хүлээдэг. Энэхүү үүрэгт нь жишээлбэл, навч нахиа буюу цасыг цэвэрлэж явган хүний замын аюулгүй байдлыг хангах явдал багтдаг. Газар эзэмшигчийн болон Хариуцлагын, Өрхийн, Ослын, Орон сууцны даатгалыг ашиглан газар эзэмшигч нь үл хөдлөх хөрөнгөд учирсан хор уршиг буюу эзэмшил газрын дээрх ослын зардлыг барагдуулах боломжтой.

- Финланд улсын хувьд амины орон сууц болон газар өмчлөгчдийн аливаа холбоо нь ашгийн бус байх бөгөөд аутсорсингоор орон сууцны компаниудтай гэрээ байгуулан ажиллуулах бөгөөд энэ төрлийн харилцааг Орон сууцны компанийн тухай хуулиар зохицуулсан байна.

Газар өмчлөгчдийн хувьд Газар ашиглалтын болон Барилгын тухай хуульд зааснаар хуульд дундын өмчлөлийн буюу нийтийн эзэмшлийн газрын хувьд газар өмчлөгчийн хүлээх үүргийг дараах байдлаар тодорхойлсон байна. Үүнд:

Газар өмчлөгч буюу газрын эзэн нь тухайн орон нутгийн нарийвчилсан төлөвлөгөөний дагуу гудамж болон гудамжны бүсийн хэрэгцээнд өөрийн өмчийн газраас тодорхой хэмжээний газар чөлөөлөн өгөх буюу эсхүл орон нутгийн захиргаанд нөхөн төлбөр төлөх үүрэгтэй. Нийтийн эзэмшлийн газарт зориулан нөхөн төлбөргүйгээр чөлөөлөх газар нь газар өмчлөгчийн нийт газрын 20 хувиас хэтрэхгүй байхаар заасан байна.

Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч нь гудамжны өөрийн хэсэгт хамаарах хэсгийн хог болон навч гишүү цэвэрлэх ажлыг хариуцна. Энэ хэсэгт цас арилгах үүрэг хүлээхгүй ба цас арилгах нь орон нутгийн захиргаа хариуцна. Цаашилбал, үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч нь өөрийн үл хөдлөх хөрөнгийн өмнөх объект болон явган хүний замын цэвэрлэгээг хариуцах бөгөөд цас, мөс зэрэг бусдад хохирол учруулахуйц нөхцөл байдал үүсгэхээс урьдчилан сэргийлнэ. Өмчлөгч энэ үүргээ биелүүлээгүйгээс бусдад хохирол учирвал хохирогч нөхөн төлбөр нэхэмжлэх боломж үүснэ.

- Эстони улсын хувьд Эстоний хувийн сууцны хоршоолол нь орон сууц өмчлөгчдийн нийгэмлэгтэй харьцуулахад харьцангуй сүүлд бий болж хөгжсөн бөгөөд 1991 онд хоршоолол болон хувийн хэвшлийн аж ахуйн нэгжийн эхний хэлбэр хөгжиж эхэлсэн. Эстонийн Хоршооллын тухай хууль нь анх 1992 онд батлагдсан бөгөөд 2001 онд Арилжааны нийгэмлэгүүдийн хууль болгон өөрчилсөн байна.

Орон сууцны нийгэмлэг болон амины сууцны хоршооллын тухай хуулийн зохицуулалтад The Apartment Associations Act, The Apartment Ownership Act болон The Non-profit Associations Act, Law of the Republic of Estonia on Ownership, Republic of Estonia Principles of Ownership Reform Act зэрэг хуулиуд хамаарна. Эстонийн Амины Сууцны Бодлогын Стратеги 2007–2013 улсаас хувийн сууцны стратеги баталсан. Энэхүү стратегийн бодлогын хэрэгжилтийг Эдийн засаг, харилцаа холбооны яам хариуцна.

Уг стратегид тэргүүлэх гурван чиглэлийг тодорхойлсон:

- Нийгмийн тодорхой давхарга, хүрээнийхэнд хямд үнэтэй хувийн сууцаар хангах
- Шинэ баригдах орон сууцны барилгыг дэмжих
- Хот төлөвлөлтийг сайжруулах, иргэдийн амьдрах орчны таатай нөхцөлийг бүрдүүлнэ.

Судалгаанд хамруулсан улс орны холбогдох хуулийн зохицуулалтыг судалгааны дэлгэрэнгүй хэсгээс үзнэ үү.

ХБНГУ-ЫН ТУРШЛАГА

Үл хөдлөх хөрөнгө буюу имобиль гэдэг нь эрх зүйн болон аж ахуйн хэллэгээр эдлэн газар буюу эсвэл байшин (барилга эсвэл орон сууц)-г хэлдэг³. Имобикийн үнэ цэнэ хэрхэн өөрчлөгдөхийг ажиглахын тулд түүнийг төрөл бүрээр ангилах шаардлагатай болдог. Имобикийг ихэвчлэн доорх байдлаар хувааж авч үздэг. Үүнд:

1. Имобикийн аж ахуйн чиглэлээр ашиглах боломжгүй (газар тариалан буюу ойн аж ахуй)
2. Зорилтот ашиглалт (мөд барилгажих газар)
3. Хуулиар хашсан ашиглалт (зориулалтын барилгын талбар)
4. Бэлтгэлтэй ашиглалт (өмнө нь хуваасан болон нээсэн)
5. Анхны ашиглалт (огт ашиглаагүй шинэ барилга)
6. Ашиглагдаж буй (ашиглагдсан барилга)
7. Ашиглалтгүй (хоосон)

Ерөнхийдөө эхний 5 шатны имобикийн үнэ цэнэ тасралтгүй өсөж байдаг. Ер нь эхний шатнаас 2 дахь болон 3 дахь руу шилжихэд үнэ цэнэ хамгийн их өсөх магадлалтай. 6 дахь шатанд голдуу үнэ цэнэ буурах шинжтэй байдаг бол 7 дугаар шатанд бүр хүчтэй унадаг бөгөөд заримдаа эрүүлжүүлэх шаардлагатай буюу хур хогтой бол бүр эхний шатны үнээс ч доогуур үнэлэгдэх боломжтой.

Мөн сургууль, эрүүл мэндийн болон чөлөөт цагаа өнгөрүүлэх байгууламжийн ойролцоох байрлал нь имобикийн үнэд эерэг нөлөө үзүүлдэг. Тухайн эдлэн газарт үргэлжлүүлэн нэмж барилгажуулах төлөвлөгөө байвал имобикийн үнэ цэнэд мөн адил эерэг нөлөөтэй. Гэвч анх удаагаа барилгажих газар буюу барилгын талбар болгон ашиглахаар ажил эхлүүлсэн бол орон нутгийн захиргаанаас тавих зам гудамж, шугам хоолойн зурвас газрыг нийтийн өмчлөлийн эд хөрөнгийн зориулалтаар чөлөөлөх шаардлагатай.

Харин эсрэгээр имобикийн үнэлэмжийг бууруулдаг зүйл бол агаарын бохирдол, их хэмжээний дуу чимээ буюу хур хог-жишээлбэл, өмнө нь шатахуун түгээгүүр байсан эдлэн газрын хөрс нь хорт бодисоор бохирдсон байдаг юм. Мөн байгалийн тусгай хамгаалалттай газрын гэрчилгээтэй бол үнэ цэнэ буурах талтай, учир нь тийм газар ихэвчлэн барилгажуулахыг хориглодог. Улс төрийн шийдвэрийн үр дагавраар имобикийн үнэлэмж буурах буюу өсөх боломжтой (жишээлбэл, онгоцны буудал эсхүл хурдны зам барих). Түүхийн дурсгалт газрын хамгаалалт болон түрээсийн харилцаа нь мөн имобикийн үнэ цэнийг бууруулах талтай. Иймээс имобикийн үнэ цэнийн өөрчлөлт нь тухайн эдлэн газрыг хэрхэн ашиглах талаар шийдвэр гаргахын өмнөх болон дараах ашиглалтын байдлаас хамаардаг.

Өсөн нэмэгдэж байгаа эрэлт, нөхцөл шаардлага буюу технологийн дэвшлээс үүдэлтэй үнэ цэнийн бууралтыг материаллаг бус элэгдэл хорогдол гэж үздэг бол, харин химийн, биологийн болон физикийн үзэгдлийн (жишээ нь, зэврэлт) улмаас имобиль хорогдохыг материаллаг элэгдэл гэнэ. Материаллаг элэгдлээс үүдэлтэй үнэ цэнийн хорогдлыг жишээ нь, барилгын материалын элэгдлийн хувь хэмжээг тогтоох аргачлалын дагуу тодорхойлж болно.

ХБНГУ-д имобикийн үнэлгээг Эдлэн газрын хөдөлгөөнт үнэлгээний үндсэн зарчмын тухай

³ Имобиль-Immobilie <https://de.wikipedia.org/wiki/Immobilie>

журмаар зохицуулдаг. Энэ журмыг Барилгын тухай хуулийн 194 дүгээр зүйлд⁴ үндэслэн боловсруулсан байдаг.

Газар өмчлөгч гэж имобиль буюу эдлэн газрын эзнийг хэлнэ⁵. Эрх зүйн үүднээс эзэн (эзэмшигч) нь өмчлөгчөөс ялгаатай боловч амьдралд “газрын эзэн”, “газар өмчлөгч” гэсэн энэ хоёр ойлголтыг ижилсүүлдэг (синоним). Герман улсад газар буюу үл хөдлөх хөрөнгө өмчийг газрын бүртгэлд оруулж баримтжуулдаг. Газрын бүртгэл нь эдлэн газрын өмчлөлийн харилцаа, эдлэн газартай холбоотой эрх үүрэг болон эдлэн газарт хамаарах санхүүгийн ачаалал (барьцаа) зэргийг агуулсан нийтийн жагсаалт юм. Газрын бүртгэлээс хуулбар гаргуулж авах замаар газар өмчлөгч нь тухайн эдлэн газарт холбогдох өмчлөлийн харилцааг газрын бүртгэлээс харж болно. Эдлэн газрыг бусдад шилжүүлэхэд гарын үсэг бүхий худалдан авсан тухай гэрээг баримталдаггүй, харин хаалтын гэрээ буюу өмч хөрөнгө шилжүүлэх тухай мэдэгдэл ашигладаг. Үүнийг нотариатаар баталгаажуулах гэж ойлгох бөгөөд түүнийг үндэслэн газрын бүртгэлд өөрчлөлт оруулах буюу шинээр оруулдаг байна. Имобилийг шилжүүлэн өгөх буюу шилжүүлэн авах нь ийнхүү дээрх алхмууд хоёул хийгдэж байж хүчин төгөлдөр болдог.

Газар өмчлөгч нь тухайн эдлэн газар буюу барилгыг, мөн өөрөөр заагаагүй бол түрээслүүлж буй объект тус бүрийг тордох, өргөтгөх үүрэг хүлээдэг. Түүнээс гадна тэрээр имобилийг зээлүүлэх боломжтой. Өөрөөр хэлбэл, зээлийн баталгаа (барьцаа) болгож ашиглаж болно. Энэ тохиолдолд, зээлдүүлэгчийн баталгаа болгон газрын өр буюу хипотекийг холбогдох газрын бүртгэлд тэмдэглэдэг.

Газар өмчлөгч нь бүрэн бүтэн байдал буюу замын аюулгүй байдлын үүргээ биелүүлээгүйн улмаас имобиль буюу эдлэн газарт учирсан хохиролд хязгааргүй хэмжээгээр хариуцлага хүлээдэг. Энэхүү үүрэгт нь жишээлбэл, навч нахиа буюу цасыг цэвэрлэж явган хүний замын аюулгүй байдлыг хангах явдал багтдаг. Газар эзэмшигчийн болон Хариуцлагын, Өрхийн, Ослын, Орон сууцны даатгалыг ашиглан газар эзэмшигч нь имобильд учирсан хор уршиг буюу эзэмшил газрын дээрх ослын зардлыг барагдуулах боломжтой.

Газар өмчлөгчдийн холбоод нь газар өмчлөгчдийн эрх ашгийг хамгаалдаг байгууллага юм. Ингэхдээ газар өмчлөгчдийг халамжлах үүрэгтэй бөгөөд тэднийг эрх зүйн орчин болон шүүхийн (загвар болохуйц шүүн таслах ажиллагааны хэлбэрээр) хөгжил, мөн засаг захиргаа болон татварын чиглэлийн журмуудын талаарх мэдээллээр хангаж байдаг. Түүнчлэн мэргэжлийн сургалт явуулах, эрх зүй болон санхүү, төрийн захиргааны байгууллагатай харьцах зэрэгт бодит зөвлөгөө өгч ажилладаг. Гишүүнчлэлийн татвар нь имобилийн төрлөөс хамааран жилд 40-150 евро байдаг.

Германы нийт орон сууцны нөөцийн 80.7% нь хувийн өмчлөлд байдаг⁶. Хувийн өмчлөгчдийн 33.3 сая орон сууцнаас 17.6 саяыг нь өөрсдөө ашигладаг бол 15.7 сая орон сууцыг түрээслүүлдэг. Бусад өмчлөгчид 7.9 сая орон сууц түрээслүүлдэг ажээ. Эндээс хувийн өмчлөгчид нийт түрээсийн орон сууцны 66% гаруй ногдож байгааг харж болно.

Германы бүх барилгын цэвэр үндсэн хөрөнгө нь 7.4 тэрбум евро хүрдэг. Тэгвэл тосгон суурин болон замын талбай дахь эдлэн газрын үнэлгээг тоймловол ойролцоогоор 2.7 тэрбум евро гэж гарна. Ингээд нийт имобилийн үнэ 10.1 тэрбум евро болно. Үүнээс ихэнх нь буюу 58%

4 Хөдлөх үнэ (Зах зээлийн үнэ) Барилгын тухай хуулийн 194-р зүйл-§194 Verkehrswert, Baugesetzbuch (BauGB) http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_194.html

5 Газар өмчлөгч-Grundeigentümer <http://www.immobilienscout24.de/eigentuemmer/lexikon/grundeigentue-mer.html>

6 Имобилийн аж ахуйн тоо, баримтууд-Daten und Fakten zur Immobilienwirtschaft <http://www.hausund-grund.de/daten-fakten-immobilienwirtschaft.html>

нь орон сууцны барилгад оногдох бол 42% нь орон сууцны бус барилга байна. 2011 оны байдлаар, ХБНГУ-ын нийт бохир үнэ цэнэ 2,334.9 тэрбум евротой тэнцэх бол имобилийн аж ахуйн үнэлэмж 264 тэрбум евротой тэнцэнэ. Иймээс энэ салбар нь авто машин үйлдвэрлэлийн салбараас (81 тэрбум евро) мэдэгдэхүйц том буюу нийт худалдааны салбараас (226 тэрбум евро) ч том юм.

Хувийн өмчлөгчид нь өөрийн имобильдоо жилд 95 тэрбум гаруй евро хөрөнгө оруулдаг. Тэгвэл энэ тоо нь 2.2 сая ажилтан бүхий барилгын салбарын тэн хагастай тэнцүү юм. Имобилийн аж ахуйн салбар нь 1.8 сая ажлын байртай.

ХБНГУ-ын “Байшин ба Газар” ТББ (төрийн бус байгууллага) нь Германы Байшин болон Орон сууц, Газар өмчлөгчдийн төв холбоо бөгөөд германы хамгийн том ашиг сонирхлын нэгдэл юм⁷. Одоогоор түүнд 22 муж улсын болон 900 нутгийн холбоод гишүүнчлэлтэй байна. Холбооны хүрээнд байдаг нийт 15 сая гаруй хувийн өмчлөгчдөөс ойролцоогоор 900 000 нь (2012 оны 3-р сарын байдлаар) тус холбоонд гишүүнээр элссэн байдаг. Германы “Байшин ба Газар” нь Үл хөдлөх Хөрөнгийн Олон улсын Холбоо-Union Internationale de la Propriété Immobilière (U.I.P.I.)-ны гишүүний хувиар Европын холбооны хүрээнд ашиг сонирхлын төлөөллийн үүрэг гүйцэтгэж, олон улсад үйл ажиллагаа явуулдаг. Төв холбооны чуулган (их хурал) нь жил тутам хуралддаг⁸.

1870-аад онд орон нутгийн Байшин болон газрын эздийн холбоодыг герман даяар нэгдмэл удирдлагад оруулах талаар ихэд эрмэлзэх болсон. Жишээлбэл, Франкфуртын 105 Байшин өмчлөгчдийг нэгтгэсэн холбоо 1883.05.24-нд анх байгуулагдаж байсан байна. 1911 онд Германы холбоо нь Холбоодын бүртгэл (улсын бүртгэл)-д бүртгэгдсэн байна. 1919 онд тус холбоо нь Германы Байшин болон Газрын Эздийн холбоо ТББ хэмээх нэрийг авч байсан байна. Гуравдугаар эзэнт гүрэн төгсгөл болсноор 1946 онд уг холбоог шинээр байгуулж, одоогийн нэрийг өгчээ.

Германд “Байшин ба газар” нь орон сууц түрээслүүлэгчдийн эрх ашгийг хамгаалдаг байгууллага бол эсрэгээр орон сууц түрээслэгчдийн эрх ашгийг хамгаалдаг Түрээслэгчдийн холбоо ТББ мөн үйл ажиллагаа явуулдаг⁹. Түрээслэгчдийн холбоо нь Хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах нийгэмлэгтэй нягт хамтран ажилладаг.

ОХУ-ЫН ТУРШЛАГА

Оросын Холбооны Улсад үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн нөхөрлөлтэй холбоотой харилцааг 1994 оны **Иргэний хууль** болон 1998 оны **Цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн ашгийн бус холбооны тухай хуулиар** зохицуулж байна. ОХУ-ын Иргэний хуульд 2014.05.05-ны №99 Холбооны хуулиар¹⁰ нэмэлт өөрчлөлт оруулж Орон сууц өмчлөгчдийн нөхөрлөл (*Товарищество собственников жилья (ТСЖ)*)-ийг Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн нөхөрлөл (*Товарищество собственников недвижимости (ТСН)*) болгон хуулийн хамрах хүрээг нь өргөжүүлжээ.

7-Байшин ба газар-Haus & Grund https://de.wikipedia.org/wiki/Haus_%26_Grund

8- Төв холбооны чуулган (их хурал)-Haus & Grund Zentralverbandstage <http://www.hausundgrund.de/zentralverbandstage.html>

9-Түрээслэгчдийн холбоо-Mieterverein <https://de.wikipedia.org/wiki/Mieterverein>

10-Федеральный закон от 5 мая 2014 г. N 99-ФЗ "О от 5 мая 2014 г. N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации"

Дээрх нэмэлт өөрчлөлт нь гишүүдийн эрх ашгийг хамгаалах, хэрэгжүүлэх зэрэг зохицуулалт дутмаг, хуульд тусгагдаагүй харилцааг зохицуулах, үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн эрх зүйн орчин боловсронгуй болгоход чиглэгдсэн байна. Нөхөрлөл нь ашгийн бус статустай байх бөгөөд үл хөдлөх хөрөнгө эзэмшигчдийн (Үүнд: барилга байшин дахь талбай эзэмшигч, үүнд нийтийн болон амины орон сууцны байшин, зуслангийн байшин, цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн зориулалт бүхий газар) дундын өмчийг хуульд заасны дагуу ашиглах зорилго бүхий сайн дурын нэгдэл байна. Иргэний хуульд үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн эрх зүйн статусын ерөнхий байдлаар зохицуулсан бөгөөд удирдлага, зохион байгуулалт, эрх үүрэг, үйл ажиллагаа зэргийг 1998 оны №66 Цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн ашгийн бус холбооны тухай хууль¹¹-аар нарийвчлан зохицуулсан байна.

Иргэний хууль 1994 №51

123.12. Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн нөхөрлөлийн талаарх ерөнхий заалт

1. ҮХХӨН нь үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн (барилга байшин дахь талбай эзэмшигч, үүнд нийтийн болон амины орон сууцны байшин, зуслангийн байшин, цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн зориулалт бүхий талбай) дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг хуульд заасан хязгаарын хүрээнд ашиглах болон хуульд заасан бусад зориулалтаар үүсгэн байгуулсан сайн дурын нэгдлийг хэлнэ.
2. Нөхөрлөлийн дүрэмд тус нөхөрлөлийн оноосон нэр (ҮХХӨН-ийг багтаасан байх), оршин байгаа газрын хаяг, зорилго, үйл ажиллагааны чиглэл, нөхөрлөлийн бүтэц, бүрэлдэхүүн, тэдгээрийн бүрэн эрх, санал нэгтэй, эсхүл дийлэнх олонхийн саналаар хэлэлцэн шийдвэрлэх асуудал болон хуульд заасан бусад мэдээллийг тусгасан байна.
3. ҮХХӨН нь гишүүдийн хүлээх үүргийг хариуцахгүй. ҮХХӨН-ийн гишүүд нь нөхөрлөлийн хүлээх үүргийг хариуцахгүй.
4. ҮХХӨН-ийг гишүүдийн шийдвэрээр хэрэглэгчдийн хоршоо болгон өөрчилж болно.

123.13. ҮХХӨН-ийн эд хөрөнгө

1. ҮХХӨН нь өөрийн хөрөнгийн өмчлөгч байна.
2. Нийтийн орон сууц дахь дундын өмчлөлийн зүйл, мөн цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн ашгийн бус нөхөрлөлийн дундын эд хөрөнгө нь хуульд өөрөөр заагаагүй бол дундын өмчлөлийн үндсэн дээр тус нөхөрлөлийн гишүүдийн дундын өмч байна. Тус хөрөнгөд хамаарах эд зүйлс болон дундын хөрөнгийн өмчлөлийн хувь хэмжээг хуулиар тогтооно.
3. Нийтийн зориулалттай орон сууц дахь дундын өмчийн эд хөрөнгийн тус орон сууцад талбай эзэмшигчийн оногдох хувь, цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн зориулалт бүхий газар өмчлөгчдийн нөхөрлөлийн дундын өмчийн хувийг – тус ашгийн бус нөхөрлөлийн гишүүдийн өмчлөлийн талбай, эсхүл газрын өмчлөлийн эрхтэй хувь тэнцүү байна.

123.14 ҮХХӨН-ийн удирдлагын онцлог

1. ҮХХӨН-ийн эрх барих дээд байгууллагын онцгой эрхэд энэхүү хуулийн 65.3-р зүйлийн 2-м¹² зааснаас гадна төлбөрийн хэмжээ болон гишүүнчлэлийн төлбөр хураамж тогтоох асуудал багтана.
2. ҮХХӨН нь дарга/ тэргүүлэгч болон зөвлөл бүхий гүйцэтгэх байгууллагатай байна. ҮХХӨН-ийн эрх барих дээд байгууллагын шийдвэрээр гүйцэтгэх байгууллагыг эрх үүргээ ноцтой зөрчсөн, үйл ажиллагаагаа зохих хэмжээнд явуулах чадваргүй болон бусад үндэслэлээр татан буулгаж болно.

65.3-р зүйл. Корпорацийн удирдлага

11 Закон от 1998 о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан РФ

12 https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/038d7bf588070a52b57e90e5588d2ab9922268b1/

Энэ хууль болон бусад хуульд өөрөөр заагаагүй бол корпорацийн эрх барих байгууллага нь дараах онцгой эрхтэй байна:

- корпорацийн үйл ажиллагааны тэргүүлэх чиглэл, үүсгэн байгуулах болон хоршооны эд хөрөнгийг захиран зарцуулах зарчмыг тодорхойлох,
- дүрэм батлах, нэмэлт өөрчлөлт оруулах,
- хуульд зааснаас бусад тохиолдолд гишүүнээр элсүүлэх, гишүүнээс хасах журам тогтоох,
- корпорацийн дүрмээр корпорацийн бусад байгууллагын бүрэн эрхэд хамруулаагүй бол корпорацийн бусад нэгж байгуулах, түүнийг татан буулгах,
- корпорацийн дүрмээр корпорацийн бусад байгууллагын бүрэн эрхэд хамруулаагүй бол жилийн тайлан, тэнцлийг батлах,
- аж ахуйн нэгжийн тухай хуульд аж ахуйн нэгжийн дүрмээр бусад байгууллагын бүрэн эрхэд хамруулаагүй бол хоршоо нь өөр хуулийн этгээд байгуулах, бусад хуулийн этгээдэд нэгдэх, салбар болон төлөөлөгчийн газар байгуулах асуудлаар шийдвэр гаргах,
- корпорацийг өөрчлөн байгуулах, татан буулгах, татан буулгах комисс байгуулах болон татан буулгах хаалтын баланс зэрэг асуудлаар шийдвэр гаргах,
- хяналтын комисс болон аудиторын байгууллага, эсхүл корпорацийн аудитор сонгох,
- хууль болон корпорацийн бусад актаар түүний бүрэн эрхэд бусад асуудал тусгаж болно,
- энэхүү хууль болон бусад хуульд заасан корпорацийн эрх барих дээд байгууллагын бүрэн эрхийг хуульд зааснаас бусад тохиолдолд бусад байгууллагад шилжүүлэхийг хориглоно.

Цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн ашгийн бус холбооны тухай хууль 1998 №66

Тус хууль нь иргэдийн цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн аж ахуй, үйл ажиллагаа явуулахтай холбоотой харилцаа болон дээрх зориулалтаар ашгийн бус холбоо байгуулах, болон холбогдох зохицуулна. Цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн ашгийн бус холбоо байгуулахтай холбоотой үүсэх газрын харилцааг бусад хуулиар зохицуулаагүй хэсгийг энэхүү хуулиар зохицуулна.

Тус хууль нь 10 бүлэг 55 зүйлээс бүрдэх бөгөөд дараах бүлгүүдтэй байна:

1-р бүлэг. Ерөнхий зүйл

2-р бүлэг. Цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн зориулалтаар газар олгох

3-р бүлэг. Цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн хэлбэр

4-р бүлэг. Цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн ашгийн бус холбоо байгуулах,

Цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн ашгийн бус холбооны гишүүдийн эрх үүрэг

5-р бүлэг. Цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн ашгийн бус холбооны удирдлага

6-р бүлэг. 28-31-р зүйл 2014.06.23-ны №122 хуулиар хүчингүй болсон

7-р бүлэг. Цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн ашгийн бус холбооны газар талбайн зохион байгуулалт болон бүтээн байгуулалт

8-р бүлэг. Төрийн болон орон нутгийн байгууллагуудад цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн ашгийн бус холбоодод дэмжлэг үзүүлэх

9-р бүлэг. Цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн ашгийн бус холбоог өөрчлөн байгуулах, татан буулгах

10-р бүлэг. Цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн ашгийн бус холбоо болон түүний гишүүдийн эрхийг хамгаалах, Цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн тухай хууль тогтоомж зөрчигчдөд хүлээлгэх хариуцлага

1-р зүйл. Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт

Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө – цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн зориулалтын газар өмчлөгчдийн ашгийн бус холбооны гишүүдийн хэрэгцээнд тус холбооны газар нутгийн хүрээнд орох, гарах гарц, ус хангамж, ус зайлуулах, цахилгаан, хий болон дулаан хангамж, харуул хамгаалалт, амралт болон бусад хэрэгцээг хангах зориулалтын /зам, усны цамхаг, худаг, дундын хашаа, хаалга, уурын зуух, хогийн цэг, гал түймэртэй тэмцэх байгууламж зэрэг/ эд хөрөнгийг хэлнэ.

ФИНЛАНД УЛСЫН ТУРШЛАГА

Скандинавын орнуудын хувьд амины сууц өмчлөгчдийн холбоо нь эрх зүйн зохицуулалтын хувьд ижил байх бөгөөд үүнээс Финланд улсыг сонгон судлав. Финланд улсын хувьд амины сууц өмчлөгчдийн харилцаанд дундын эзэмшлийн газар өмчлөх харилцаа хөндөгдөх бөгөөд амины сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүн нь үл хөдлөх хөрөнгө болон амины сууц өмчлөгч байна. Өөрөөр хэлбэл, үл хөдлөх хөрөнгө болон амины сууц өмчлөгчдөөс бүрдсэн Зөвлөл нь тус харилцааны нэг субъект байх бөгөөд орон сууцны компаниудтай гэрээ байгуулан тухайн үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой аливаа үйлчилгээг хариуцуулах аутсорсинг үйлчилгээнд тулгуурласан харилцаа байдаг байна.

Финландын амины сууц өмчлөгчдийн холбоо нь эрх зүйн статусын хувьд ашгийн бус холбоо, хоршоолол, сангийн хэлбэртэй байж болно. Харин орон сууцны компаниуд нь хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани (non profit limited-liability companies)-ийн хэлбэртэй хуулийн этгээдээр бүртгэгддэг байна.

Скандинавын орнууд, тэр дундаа Финланд улсад сууц өмчлөгчдийн холбоо нь:

- *хувийн сууц өмчлөгчдийн холбоо (single-family house ownership association)*
- *орон сууц өмчлөгчдийн холбоо (multi-family house ownership association)*

гэсэн хоёр төрөлтэй байна. Финландын ОСӨХ буюу *multi-family house ownership association* нь Орон сууцны компанийн тухай хуулиар (Housing companies act) зохицуулагдах бөгөөд зохион байгуулалтын хувьд хязгаарлагдмал хариуцлагатай компанийн хэлбэртэй байх боловч энэхүү судалгаанд гэр хорооллын газар өмчлөлтэй холбоотой харилцааг судлах тул Орон сууцны компанийн тухай хуулийг нарийвчлан судлахгүй болно.

Харин ГӨХ, тэр дундаа дундын өмчлөлийн газартай холбогдох харилцааг судлах нь судалгааны зорилго тул амины сууц өмчлөгч болон үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчлөлтэй холбогдон гарсан харилцааг хэрхэн зохицуулдгийг дэлгэрүүлэн судлах болно.

Финландын үл хөдлөх хөрөнгийн тогтолцоо нь хувийн өмчийн газрын харилцаан дээр суурилсан байдаг бөгөөд өмчлөгчийн эрхийг Үндсэн хуулиараа хамгаалсан байдаг байна. Финландын газар өмчлөлийг өмчлөгчдийн бүтцээр нь авч үзвэл:

- нийт газар нутгийн 60 хувь нь хувь хүний болон өв залгамжлалаар өвлөн авсан хувийн өмчийн газар,
- 29 хувь нь төрийн өмч бөгөөд төрийн өмчийн газар нутгийн ихэнхийг хойд Финландын ой эзэлдэг байна.
- нийт газар нутгийн 8 хувь компанийн өмчлөлд,

- 2 хувь нь орон нутгийн засаг захиргааны өмчлөлд,
- 1 хувийг сүм, хийд өмчилдөг байна.

Үл хөдлөх хөрөнгө буюу сууцны хувьд нийт гэр бүлийн зориулалттай орон сууцны 40 хувь нь хувийн сууц (*detached house / single-family house*) байна.

Эрх зүйн зохицуулалт

Финланд улсад үл хөдлөх хөрөнгө (газар түүнээс салгаж үл болох барилга байгууламж) өмчлөгчдийн эрхийг Үндсэн хуулиар хамгаалах бөгөөд түүнд нийцүүлэн гаргасан дараах хууль тогтоомжоор зохицуулна. Үүнд:

1. Үл хөдлөх хөрөнгийн тухай хууль (Real Estate Property Act)
2. Үл хөдлөх Хөрөнгийн Үүслийн тухай хууль (Real Estate Formation Act 2003)
3. Хүрээлэн буй орчныг хамгаалах тухай хууль (Environmental Protection Act)
4. Газар ашиглалт болон барилгын тухай (Land Use and Building Act 2003)
5. Орон сууцны компанийн тухай хууль (Housing Companies Act)
6. Холбооны тухай хууль (Finnish Associations Act)
7. Хоршооллын тухай хууль (Co-operatives Act) зэрэг болно.

Эдгээрээс Орон сууцны компанийн тухай хууль, Холбооны тухай хууль болон Хоршооллын тухай хууль нь орон сууцны компани болон холбоо, сан, хоршооллын эрх зүйн статус, бүтэц зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны чиглэл, компанийн менежмент, үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдөд үзүүлэх засвар үйлчилгээ, үйлчилгээний хураамж, шийдвэр гаргах процесс, хурлын ирц, өмчлөгчдийн хурал, хориглох зүйлс, аудит болон холбогдох бусад харилцааг зохицуулдаг.

Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөлтэй холбоотой харилцаанд оролцогч хуулийн этгээд нь Орон сууцны тухай хуулиар зохицуулагдсан 5 төрлийн компани, түүнчлэн үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн хоршоолол, сан, холбоо зэрэг хуулийн этгээдүүд байна.

Орон сууцны компанийн тухай хуульд зааснаар сууц өмчлөгчдөд үйлчилгээ үзүүлдэг 5 төрлийн компани байдаг бөгөөд эдгээрээс зөвхөн нэг нь л хувийн орон сууц болон газар өмчлөгчдөд үйлчилгээ үзүүлнэ.

- Хоршооллын тухай хуульд зааснаар “Энэ хуульд өөрөөр заагаагүй бол бүх төрлийн хоршоодод энэ хууль үйлчилнэ”.¹³ Хуулийн 2 дугаар зүйлд зааснаар Хоршоолол нь хувь нийлүүлсэн хөрөнгө болон гишүүнчлэлээр нэгдсэн байгууллага байна. Хоршооллын зорилго нь гишүүдийн эдийн засаг болон бизнесийн хамтын ажиллагаанд шаардагдах үйлчилгээ үзүүлэх замаар гишүүдийн эрх ашгийг хамгаалах, үйл ажиллагааг дэмжихэд оршино. Хоршооллын хамтын ажиллагааны гол зорилгыг өөрсдийн дүрмээр тусгайлан зааж болно. Энэ хуулиар Хоршооллын үйл ажиллагааны ерөнхий журам, Хоршоолол нэгдэх, салах, шийдвэр гаргах процесс, зээл тусламж зэрэг суурь зохицуулалтыг хуульчилсан бөгөөд хувийн сууц өмчлөгч, газар өмчлөгчдийн гэх мэт тусгайлан төрлүүдийг нэр заан зохицуулаагүй бөгөөд ийм төрлийн хоршоолол байх нь нээлттэй гэж заасан байдаг.

- Финландын Холбооны тухай хуулиар Холбоо нь ашгийн бус, нийтлэг эрх ашгийг хэрэгжүүлэх зорилгоор үүсгэн байгуулагдсан байна. Холбооны зорилго нь хууль бус байж үл болно¹⁴. Бүх төрлийн Холбоог энэ хуулиар зохицуулна гэж заажээ. Мөн тус хуульд зааснаар

13 - Co-operatives Act (1488/2001; OSUUSKUNTALAKI)

14 Finnish Association Act 2003

Холбоо нь ашгийн болон санхүүгийн ашиг орлого олох зорилго бүхий үйл ажиллагаа явуулахыг хязгаарлана. Шашны болон засаг захиргаатай холбоотой холбоог энэ хуулиар зохицуулахгүй бөгөөд тус тусын хуулиар зохицуулагдана. Зэвсэглэлийн зорилгоор цэргийн зохион байгуулалтад орж холбоо үүсгэхийг хуулиар хориглоно гэж зааснаас бусад бүх төрлийн холбоог энэ хуулиар зохицуулна. Үүнд сууц өмчлөгчдийн болон амины сууц өмчлөгчдийн холбоо, Зөвлөл, үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчдийн холбооны зохион байгуулалт нь энэ хуулиар зохицуулагдана.

Финланд улсын хувьд үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх, эзэмших, ашиглах харилцаатай холбоотойгоор хүрээлэн буй орчны асуудал нэн чухалд тооцогддог. Финландын хүрээлэн буй орчны тухай ихэнх хууль тогтоомж нь 1990 онд батлагдсан бөгөөд газар болон усны бүсийг ашиглахтай холбоотой хууль тогтоомж хуучин үзэл баримтлал дээр суурилсан байдаг. Үл хөдлөх хөрөнгө эзэмших ашиглахтай холбоотойгоор газрын болон усны бүсийн тухай хууль тогтоомж заавал хөндөгдөх бөгөөд үүнийг Финландад Газар ашиглалт болон барилгын тухай хууль, Хүрээлэн буй орчны хамгааллын тухай хууль, Үл хөдлөх хөрөнгийн Үүслийн тухай хуулиар зохицуулж байна.

Түүнчлэн үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч нь өөрийн өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхдээ бусдын өмчлөх эрхийг зөрчих, бусдын өмчлөх эрхэд хохирол учруулах, зам болон зорчих хэсгийг хаах зэргийг хориглоно. Үүнээс үүдэн хөршүүд хоорондоо харилцан эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ. Хөршийн эрхэд үл хөдлөх хөрөнгө эзэмших ашиглахтай холбоотой бүх төрлийн харилцаа багтана. Тухайлбал, явган хүний зам, таримал ургамал, хүрээлэн буй орчин руу гарсан гарц, нийтийн эзэмшлийн талбайтай холбоотой харилцаан дээр бүх өмчлөгчид адил үүрэг хүлээнэ.

- Газар ашиглалт болон Барилгын тухай хуулиар газар ашиглах төлөвлөгөө, барилгажуулах болон бусад үйл ажиллагааг зохицуулах бөгөөд өргөн хүрээний зохицуулалттай хууль юм. Тус хуульд зааснаар газар ашиглах 3 шатны төлөвлөгөө боловсруулах бөгөөд ингэхдээ газар ашиглалт, төлөвлөлтийн зорилго нь эрүүл, аюулгүй, таатай амьдрах орчныг бүрдүүлэхэд чиглэх бөгөөд иргэдийн амьдрах, ажиллах таатай орчныг бий болгох нийгмийн үүрэгтэй.

Түүнчлэн эдийн засгийн хувьд үр ашигтай, хямгач суурин газрын бүтцийг бий болгох, барьж байгуулсан орчны тохижилтын үзэмжийг хамгаалах, соёлын болон байгалийн үнэт зүйлсийг хамгаалах, биологийн төрөл зүйлийг хамгаалах, хотын болон засаг захиргааны үйл ажиллагаа, бизнесийн орчин, үйлчилгээ, замын хөдөлгөөн зэргийг харгалзан үзэж газар ашиглалтыг зохион байгуулна.

Газар ашиглалт болон Барилгын тухай хуулийн дагуу тус хууль нь бүх төрлийн газар ашиглалт болон газрын үнэлгээнд үйлчилнэ. Мөн тус хуульд зааснаар хотын гудамжны болон суурьшлын бүсийн тохижилт, засвар үйлчилгээг хотын захиргаа хариуцна. Тус хуульд дундын өмчлөлийн буюу нийтийн эзэмшлийн газрын хувьд газар өмчлөгчийн хүлээх үүргийг дараах байдлаар тодорхойлсон байна. Үүнд:

Газар өмчлөгч буюу газрын эзэн нь тухайн орон нутгийн нарийвчилсан төлөвлөгөөний дагуу гудамж болон гудамжны бүсийн хэрэгцээнд өөрийн өмчийн газраас тодорхой хэмжээний газар чөлөөлөн өгөх буюу эсхүл орон нутгийн захиргаанд нөхөн төлбөр төлөх үүрэгтэй.

Нийтийн эзэмшлийн газарт зориулан нөхөн төлбөргүйгээр чөлөөлөх газар нь газар өмчлөгчийн нийт газрын 20 хувиас хэтрэхгүй байхаар заасан байна.

Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч нь гудамжны өөрийн хэсэгт хамаарах хэсгийн хог болон навч гишүү цэвэрлэх ажлыг хариуцна. Энэ хэсэгт цас арилгах үүрэг хүлээхгүй ба цас арилгах нь орон нутгийн захиргаа хариуцна.

*Цаашилбал, үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч нь өөрийн үл хөдлөх хөрөнгийн өмнөх объект болон явган хүний замын цэвэрлэгээг хариуцах бөгөөд цас, мөс зэрэг бусдад хохирол учруулахуйц нөхцөл байдал үүсгэхээс урьдчилан сэргийлнэ. Өмчлөгч энэ үүргээ биелүүлээгүйгээс бусдад хохирол учирвал хохирогч нөхөн төлбөр нэхэмжлэх боломж үүснэ.*¹⁵

Түүнчлэн усны болон шугам сүлжээ зэрэг дундын өмчлөлийн сүлжээг ашигласныхаа төлөө үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч нь хотын захиргаанд зохих төлбөр төлнө. Холболтын хураамжид барилгын зардал, бохир усны зардал, дэд бүтцийн сүлжээний засвар үйлчилгээний зардал зэрэг нь орно. Усны зардлыг тухайн үл хөдлөх хөрөнгөд ашигласан усны хэрэглээнд суурилан тооцно. Мөн эрчим хүч, дулаан, харилцаа холбоо, түүний засвар үйлчилгээний зардлыг цахилгаан дулаан, харилцаа холбооны сүлжээнд төлнө.

Эдгээр зардлыг төлөх боломжгүй гэж үзвэл өөрийн өмчийн газар дээр цахилгаан, холбоо, дулаан, бохирын хоолой зэргийг барьж болно. Ийнхүү өөрийн өмчийн газарт дэд бүтцээ барьсан бол түүнээс үүдэн гарах бүх үр дагаварийг өөрөө хариуцна.

Түүнчлэн Газар ашиглалт болон Барилгын тухай хуульд зааснаар газар ашиглалтын 2 төрлийн гэрээ байна. Нэг нь газрын нарийвчилсан төлөвлөгөөтэй холбоотойгоор газрын эзэн болон нутгийн захиргааны хооронд байгуулсан гэрээ, нөгөө нь үндсэн төлөвлөгөөний тодорхой нэг төсөл хэрэгжүүлэхтэй холбоотойгоор газрын эзэн болон нутгийн захиргаатай байгуулсан гэрээ байна. Энэ мэтчилэн Газар ашиглалт болон Барилгын тухай хууль нь газар өмчлөгчийн эрх үүрэгтэй холбоотой өргөн хүрээний харилцааг зохицуулсан байна.

- Үл хөдлөх Хөрөнгийн Үүслийн тухай хуульд дундын өмчлөлийн үл хөдлөх хөрөнгө болон нийтийн эзэмшлийн бүс гэсэн хоёр ойлголтыг хуульчлан тогтоосон байна. Үл хөдлөх хөрөнгийн үүслийн тухай хуулийн 2 дугаар зүйлийн 2 дахь заалтад зааснаар¹⁶ “дундын өмчлөлийн үл хөдлөх хөрөнгийн нэгж гэдэгт хоёр буюу түүнээс дээш үл хөдлөх хөрөнгө байрлах талбайн хамтран эзэмших хэсгийг хамааруулна.”

Мөн хуулийн 2 дугаар зүйлийн 4 дэх хэсэгт нийтийн эзэмшлийн бүс¹⁷ (public area) гэх нэр томъёог хуульчилсан бөгөөд “Нийтийн эзэмшлийн бүсэд хотын захиргааны өмчийн үл хөдлөх хөрөнгө, зохион байгуулагдсанаас бусад бүс, аливаа гудамж талбай гэж оноосон бүс, зах эсхүл талбай, эсхүл хотын төлөвлөгөөний амралт зугаалгын бүс, замын хөдөлгөөн бүхий бүс, аюултай бүс, тусгай бүс, усны бүс болон Үл хөдлөх Хөрөнгийн Бүртгэлд нийтийн эзэмшлийн бүс гэж бүртгэгдсэн газар хамаарна.” гэж заажээ.

ЭСТОНИ УЛСЫН ТУРШЛАГА

Эстонийн хувийн сууцны хоршоолол нь орон сууц өмчлөгчдийн нийгэмлэгтэй харьцуулахад харьцангуй сүүлд бий болж хөгжсөн.

Эстонийн хоршоолол харьцангуй шинэ 1991 онд тусгаар тогтнолоо тогтоож “өөрчлөн байгуулалт” болоход хоршоолол болон хувийн хэвшлийн аж ахуйн нэгжийн эхний хэлбэр цэцэглэн хөгжиж эхэлсэн. Эстонийн Хоршооллын тухай хууль нь анх 1992 онд батлагдсан бөгөөд 2001 онд Арилжааны нийгэмлэгүүдийн хууль болгон өөрчилсөн.

15 Land Use and Building Act (132/1999, amendment 222/2003 included)

16 Real Estate Formation Act (554/1995; amendments up to 111/2003 included)

17 Real Estate Formation Act (554/1995; amendments up to 111/2003 included)

Төрөөс газар их хэмжээгээр хувьчлах болсонтой холбоотойгоор улмаас орон сууцны хоршооллууд хурдтайгаар өссөн. Хувьчлал 1990 оны эхээр эхэлж, эдийн засгийн бүх зүйлд нөлөөлсөн. Төрийн өмчийн газар аж ахуйн нэгжүүд маш богино хугацаанд хувьчлагдсан.

Хувийн сууцны хувьчлал гурван шаттай явагдсан: орон сууцны хувьчлал, амины сууцны хоршоолол болон нийтийн сууцны нийгэмлэгийн үүсгэн байгуулалт, мөн амины сууцны өмчлөлийг бүртгэлжүүлэх. Орон сууцыг хувьчлахдаа түрээслэгчдэд газар дээр нь эрхийн бичиг өгөх замаар хийгдсэн.

Гурван жил хүрэхгүй хугацаанд 1993 он гэхэд 3000-аас илүү хувийн сууц, орон сууцны хоршоолол нийгэмлэгүүд байгуулагдсан. Хувьчлах үйл явцын эхний ажил нь хувийн сууцыг шинэчлэх байсан. Орон сууцнууд нь 20-50 жилийн настай хуучны байшингууд байсан. Тэдгээр нь барилга болон орон сууцны наад захын шаардлага хангаагүй барилга учир нийт барилгыг бүхэлд нь шинэчлэх шаардлагатай болсон.

Гэсэн хэдий ч улс болон иргэдийн эдийн засгийн байдал хүндрэлтэй байсан учраас бүхий л барилга, байгууламжийг бүхэлд нь шинэчлэх боломжгүй байсан учраас хувьчлагдсан хувийн сууц өмчлөгчдөд тулгуурлан барилгын сэргээн босголтыг хүрээнд Хувьчлах хөтөлбөрийг 2003 оноос эхлэн амжилттай хэрэгжүүлж эхэлсэн. Үүний үр дүнд Эстонийн Үндэсний амины сууцны хөгжлийн стратеги /2008-2013/ батлан хэрэгжүүлж, 2008 оноос эхлэн орон сууцны холбоод статусаа өөрчлөн хувийн сууцны хоршоолол болгон өөрчилсөн.

Энэхүү хоршоолол нь хувийн сууц өмчлөгчид барилга, газар, талбай хамтын ашиг сонирхол, хамтын удирдлагыг хэрэгжүүлэх зорилго амины сууцны эздийн байгуулсан ашгийн бус холбоо юм. Өнөөдрийн байдлаар тус улсад энэ төрлийн 300 гаруй хоршоолол үйл ажиллагаагаа явуулж байна.

Орон сууцны нийгэмлэг болон амины сууцны хоршооллын тухай хуулийн зохицуулалтад The Apartment Associations Act, The Apartment Ownership Act болон The Non-profit Associations Act, Law of the Republic of Estonia on Ownership, Republic of Estonia Principles of Ownership Reform Act зэрэг хуулиуд хамаарна.

Эстонийн Амины Сууцны Бодлогын Стратеги 2007–2013 улсаас хувийн сууцны стратеги баталсан. Энэхүү стратегийн бодлогын хэрэгжилтийг Эдийн засаг, харилцаа холбооны яамнаас хариуцдаг.

Уг стратегид тэргүүлэх гурван чиглэлийг тодорхойлсон:

- Нийгмийн тодорхой давхарга, хүрээнийхэнд хямд үнэтэй хувийн сууцаар хангах
- Шинэ баригдах орон сууцны барилгыг дэмжих
- Хот төлөвлөлтийг сайжруулах, иргэдийн амьдрах орчны таатай нөхцөлийг бүрдүүлнэ.

Эстонийн Амины Сууцийн Хоршооллын гол онцлог нь:

- Нийтийн газар нутгийг удирдахаар бүрэлдсэн
- Захирлуудын зөвлөлөөр удирдуулдаг ашгийн бус байгууллага
- Удирдах зөвлөл хэрэв шаардлагатай бол үл хөдлөх хөрөнгийн менежер хөлсөлж болно.
- Нэгж бие даасан гишүүдэд харьяалагдана.
- Орон сууцны үнийг зах зээлийн үнэд тулгуурлана.
- Өмчлөгчид бодит зардлын дагуу төлбөр төлнө.

АШИГЛАСАН ЭХ СУРВАЛЖ

ОХУ:

1. Иргэний хууль, 1994 /Гражданский кодекс РФ/
https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
2. Цэцэрлэг, ногооны аж ахуй болон зуслангийн ашгийн бус холбооны тухай хууль, 1998 /Закон о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан РФ/
<http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?searchres=&bpas=cd00000&a3=102000505&a3type=1&a3value=&a6=&a6type=1&a6value=&a15=&a15type=1&a15value=&a7type=1&a7from=&a7to=&a7date=15.04.1998&a8=66&a8type=1&a1=&a0=&a16=&a16type=1&a16value=&a17=&a17type=1&a17value=&a4=&a4type=1&a4value=&a23=&a23type=1&a23value=&textpres=&sort=7&x=34&y=11>
3. Зуслан өмчлөгчдийн нөхөрлөлийн дүрэм /Загвар: <http://www.dom-evropa.ru/images/ustavzod.pdf>
4. <http://f1-consultant.ru/articles/tsn-vmesto-tszh-cto-izmenitsya/>
5. https://www.consultant.ru/law/podborki/dachnoe_nekommercheskoe_tovarischestvo/

ХБНГУ:

1. Хөдлөх үнэ (Зах зээлийн үнэ) Барилгын тухай хуулийн 194-р зүйл-§194 Verkehrswert, Baugesetzbuch (BauGB) http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_194.html Газар өмчлөгч-Grundeigentümer <http://www.immobilienscout24.de/eigentuemers/lexikon/grundeigentuemers.html>
2. Имобилийн аж ахуйн тоо, баримтууд-Daten und Fakten zur Immobilienwirtschaft <http://www.hausundgrund.de/daten-fakten-immobilienwirtschaft.html>
3. Төв холбооны чуулган (их хурал)-Haus & Grund Zentralverbandstage <http://www.hausundgrund.de/zentralverbandstage.html>
4. Түрээслэгчдийн холбоо-Mieterverein <https://de.wikipedia.org/wiki/Mieterverein>

Финланд улс:

1. Real Estate Formation Act <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950554.pdf>
2. Environmental Protection Act <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/2000/en20000086.pdf>
3. Land Use and Building Act 2003 <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1999/en19990132.pdf>
4. Housing Companies Act <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1991/en19910809.pdf>
5. Finnish Associations Act <https://www.prh.fi/en/yhdistysrekisteri/act.html>
6. Co-operatives Act <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/2001/en20011488.pdf>
7. REAL ESTATE IN FINLAND. Kauko Viitanen, Jussi Palmu, Matti Kasso, Erja Hakkarainen, Heidi Falkenbach

Эстони:

- <https://www.eesti.ee/eng/topics/citizen/eluase>
- https://www.eesti.ee/eng/raha_ja_omand/omand_ja_vara/omand
- <http://landportal.info/landlibrary-resource-type/legislation?page=5>
- <http://faolex.fao.org/docs/pdf/est7932.pdf>
- <http://www.ebrd.com/downloads/legal/core/estlom.pdf>
- <http://ekyl.ee/organisation/housing-cooperatives-in-estonia/?lang=en>