

ГАЗАР ӨМЧЛӨГЧ, ЭЗЭМШИГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЖУРАМ

НЭГ. НИЙТЛЭГ ЗҮЙЛ

1.1 Энэ журмын зорилго нь “газар өмчлөгч, эзэмшигчдийн холбоо”-ны /ГӨЭХ/ /цаашид Холбоо гэх/ зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох, нийтийн эдэлбэрийн зам талбайн ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой харилцааг зохицуулахад оршино.

1.2 Газар өмчлөгч, эзэмшигчдийн холбооны эрх зүйн үндэс нь Холбооны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааг зохицуулах энэхүү журам, /цаашид Журам гэх/ Иргэний хууль, Газрын тухай хууль, Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль тогтоомжийн холбогдох заалтуудыг баримтлана.

1.3 Журмын хамрах хүрээ нь газар эзэмшигч, өмчлөгчид болон холбооны, нийтийн эдэлбэрийн газрын ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой харилцаанд үйлчилнэ.

ХОЁР. ГАЗАР ӨМЧЛӨГЧ, ЭЗЭМШИГЧДИЙН ХОЛБОО

2.1 Холбооны газар өмчлөгч, эзэмшигчдийн төлөөллийн тоо хэмжээ, зураглалыг багийн Засаг даргын төлөвлөсний дагуу багийн ИНХ-ын зөвлөл хэлэлцэн батална.

2.2 Холбооны эрх барих дээд байгууллага нь “Бүх гишүүдийн хурал” байна.

2.3 Холбоог зохион байгуулах хурлыг газар өмчлөгч, эзэмшигчдийн санаачилгаар хуралдуулна. Шаардлагатай тохиолдолд сум, багийн Засаг дарга болон багийн ИНХ-ын зөвлөлийн санаачилгаар хуралдуулна

2.4 Холбоог зохион байгуулах хурлын шийдвэрт удирдах зөвлөлийн гишүүд гарын үсэг зурснаар түүнийг байгуулагдсанд тооцно.

2.5 Холбоо нь хэвлэмэл хуудас, тэмдэг хэрэглэх бөгөөд банкинд харилцах данстай байна.

2.6 Журамд өөрөөр заагаагүй бол холбоо нь гишүүдийн хүлээх үүргийг, гишүүд нь холбооны хүлээх үүргийг хариуцахгүй.

ГУРАВ. ХОЛБООНЫ ДҮРЭМ

3.1 Холбооны дүрэмд дараах зүйлийг заавал тусгана.

3.1.1 Холбооны оноосон нэр, оршин байгаа газрын хаяг

3.1.2 Холбооны зорилго, үйл ажиллагааны чиглэл

3.1.3 Холбооны удирдах болон хяналтын зөвлөлийн бүтэц, бүрэлдэхүүн тэдгээрийн бүрэн эрхийн хугацаа, эрх, үүрэг

3.1.4 Холбооны дарга түүний эрх, үүрэг

3.1.5 Холбоо болон газар өмчлөгч, эзэмшигчдийн эрх, үүрэг

3.1.6 Нийтийн эдэлбэрийн газар, гудамж талбайн, ашиглалт, хөгжүүлэх тохижилтын төлөвлөгөө, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн зохицуулалт

3.1.7 Холбооны дундын өмчлөлийн зохицуулалт

3.1.8 Холбооны бичиг баримтын бүртгэлийн зохицуулалт

3.2 Холбооны дүрмийг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэж батална.

ДӨРӨВ. ХОЛБООНЫ ЭРХ БАРИХ ДЭЭД БАЙГУУЛЛАГА

4.1 Бүх гишүүдийн хурлийн эрх, үүрэг:

4.1.1 Холбооны дүрэм батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах.

4.1.2 Холбооны төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэж үнэлэлт дүгнэлт өгөх, батлах, хөгжүүлэх зорилгоор сан байгуулах, зээл авах, хөрөнгийн бүрдүүлэлт, ашиглалт, захиран зарцуулалтыг шийдвэрлэх.

4.1.3 Удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг газар өмчлөгч, эзэмшигчдээс сонгож, тайланг нь хэлэлцэх, тэдний үйл ажиллагаатай холбогдсон гомдлыг хянан шийдвэрлэх.

4.1.4 Холбоог өөрчлөн байгуулах, татан буулгах.

4.1.5 Холбоог төрийн бус байгууллагад элсүүлэх, гишүүнээс гаргах.

4.1.6 Гудамж болон орчны харуул хамгаалалт, камержуулалтын асуудал.

4.1.7 Нийтийн эдэлбэрийн газрын ашиглалт, арчлалт, хамгаалалт, зориулалтаар нь ашиглаж байгаа байдалд хяналт тавих.

4.2 Бүх гишүүдийн хурлын хуралдаан:

4.2.1 Бүх гишүүдийн хурлын хуралдаан ээлжит болон ээлжит бус байх бөгөөд ээлжит хурлыг жилд нэгээс доошгүй удаа хуралдуулна.

4.2.2 Ээлжит бус хурлыг бүх гишүүдийн гуравны нэгээс доошгүй хувийн санал, хяналтын зөвлөл, холбооны дарга, сум багийн Засаг даргын санаачлага, удирдах зөвлөлийн шийдвэрээр хуралдуулна.

4.2.3 Хурлаас тогтоол, хурлын тэмдэглэл гаргах бөгөөд түүнд удирдах зөвлөлийн гишүүд гарын үсэг зурж, холбооны тэмдгээр баталгаажуулна

4.2.4 Удирдах зөвлөл Бүх гишүүдийн хурлын товыг хурал хуралдуулахаас 7-оос доошгүй хоногийн өмнө тогтоож гишүүдэд зарлана.

4.2.5 Удирдах зөвлөл хурлаар хэлэлцэх асуудлын төлөвлөгөөг баталж хэлэлцүүлэх ба хуралд хэлэлцэхээр төлөвлөөгүй асуудлыг зөвхөн хуралд оролцож байгаа гишүүдийн олонхийн саналаар хэлэлцэнэ.

4.2.6 Бүх гишүүдийн хурлыг удирдах зөвлөлийн дарга, түүний эзгүйд хуралд оролцогчдын олонхийн саналаар удирдах зөвлөлийн аль нэг гишүүн даргална.

4.2.7 Гишүүн өөрийн төлөөлөх этгээдийг бичгээр олгосон итгэмжлэлийн үндсэн дээр гишүүдийн хуралд оролцуулах, эсхүл хэлэлцэх асуудлын талаархи саналаа санал авах хуудсаар урьдчилан бичгээр өгч болох бөгөөд энэ тухайгаа бүх гишүүдийн хурал эхлэхээс өмнө хяналтын зөвлөлд мэдэгдсэнээр хуралд оролцсонд тооцно. Бичгээр урьдчилан санал өгсөн гишүүдийн тоо нь бүх гишүүдийн 20 хувиас хэтрэхгүй байна.

4.2.8 Төлөөлөх тухай итгэмжлэл болон урьдчилан өгсөн санал нь гагцхүү тухайн хуралд хүчинтэй бөгөөд бүх гишүүдийн хурал хойшилсон боловч тухайн хурлаар хэлэлцэхээр товлосон асуудал өөрчлөгдөөгүй тохиолдолд итгэмжлэл, урьдчилан өгсөн санал дараагийн хуралд хүчинтэй хэвээр байна.

4.2.9 Хуралд төрийн болон нутгийн захиргааны байгууллагаас гадна төрийн бус байгууллага, мэргэжлийн байгууллагын төлөөлөгчийг оролцуулж болно.

4.3 Бүх гишүүдийн хурал хүчин төгөлдөр болох:

4.3.1 Хуралд оролцсон гишүүдийн олонхийн саналаар шийдвэр хүчин төгөлдөр болох бөгөөд хурлаас гарсан шийдвэрийг хуралд оролцоогүй буюу эсрэг санал өгсөн гишүүд биелүүлэх үүрэгтэй.

4.3.2 Газар өмчлөгч, эзэмшигч бүр бүх гишүүдийн хуралд өмчилж, эзэмшиж буй газар бүрийн тоогоор саналын нэг эрхтэй оролцох бөгөөд тухайн холбооны газрын хэд хэдэн газрыг нэгтгэн нэг газар болгон өөрчилсөн газар өмчлөгч, эзэмшигч нь нэгтгэсэн газар бүрийн тоогоор саналын нэг эрхтэй байна.

4.3.3 Бүх гишүүдийн 50-иас дээш хувь оролцсоноор хурал хүчин төгөлдөр болно.

4.3.4 Хэрэв газар өмчлөгчид ногдох хэсгийн хориос дээш хувь нь нэг өмчлөгчтэй бол бүх гишүүдийн 75-аас дээш хувь оролцсоноор хүчин төгөлдөр болно

4.3.5 Энэ журмын 4.3.3, 4.3.4 -т заасан хувьд хүрээгүй бол бүх гишүүдийн хурлыг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэж, дахин хуралдуулах хугацааг товлон.

4.3.6 Хуралд ирсэн гишүүдийн олонхийн саналаар тогтоол шийдвэрийн төслийг батлана.

ТАВ. ГАЗАР ӨМЧЛӨГЧ, ЭЗЭМШИГЧИЙН ЭРХ, ҮҮРЭГ

5.1 Газар өмчлөгч, эзэмшигч нь дараахь эрхтэй:

5.1.1 Холбоо болон бусад сууц өмчлөгчдөөс зөвшөөрөл авахгүйгээр дангаар өмчлөх сууцаа захиран зарцуулах;

5.1.2 Дундын өмчлөлийн эд зүйлс, тоног төхөөрөмжийг зориулалтын дагуу ашиглах, захиран зарцуулахад өөрт оногдох хэсгээр саналын эрхтэй оролцох

5.1.3 Засвар, үйлчилгээний хөлс, зардал үндэслэлтэй эсэхийг холбогдох байгууллагад тавьж шийдвэрлүүлэх;

5.2 Газар өмчлөгч, эзэмшигч нь дараахь үүрэгтэй:

5.2.1 Дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлээ эзэмшиж, ашиглаж, хадгалж хамгаалахдаа бусад өмчлөгчийн хамтын аж байдлын хэв журмыг зөрчихгүй байх;

5.2.2 Засвар өөрчлөлт, шинэчлэл хийхдээ хууль тогтоомж, норм, стандартад заасан шаардлагыг сахин биелүүлэх, бусад өмчлөгчдийн эд юмсад хохирол учруулахгүй, хууль ёсны бусад эрх, ашиг сонирхлыг зөрчихгүй байх;

5.2.3 Нийтийн эдэлбэрийн газар ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд тогтоосон хэмжээгээр оролцох;

5.2.4 Дангаар өмчлөх хэсэгт байгаа дундын өмчлөлийн зүйлийн хэвийн байдлыг хангах, засвар үйлчилгээ хийх зорилгоор нэвтрэн орохыг зөвшөөрөх;

5.2.5 Гэр бүлийн гишүүд, түүнчлэн өөрийнх нь өмчлөл, эзэмшлийн хөрөнгийг эзэмшиж байгаа болон оршин сууж байгаа этгээд бусдын өмчлөл, эзэмшлийн хөрөнгө болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр арилгах;

5.2.6 Бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрийг биелүүлэх

5.2.7 Газар өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ холбоонд мэдэгдэх;

5.2.8 Газар болон түүн дээр баригдсан объектыг худалдан авагч нь тухайн газрыг өөрийн өмчлөлдөө шилжүүлэхээс өмнө уг газартай холбоотой биелэгдээгүй үүрэг байгаа эсэхийг худалдагч болон ГӨЭХ-оос тодруулах үүрэгтэй бөгөөд уг үүргийг биелүүлээгүйгээс үүсэх үр дагаврыг өөрөө бүрэн хариуцна.

ЗУРГАА. ЗАХИРАГЧИЙН АЖЛЫН АЛБАНЫ ЭРХ, ҮҮРЭГ

6.1 Захирагчийн ажлын алба дараах эрх, үүрэгтэй

6.1.1 Газар зохион байгуулалт, гэр хорооллын дахин төлөвлөлт, хотын ерөнхий төлөвлөгөөнд хяналт тавих, инженерийн шугам сүлжээ, үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөхөд тавих шаардлагыг тогтоох;

6.1.2 Холбооны үйл ажиллагааг дэмжих, хяналт тавих

ДОЛОО. СУМЫН ЗАСАГ ДАРГЫН ЭРХ, ҮҮРЭГ

7.1 Сумын Засаг даргын эрх, үүрэгтэй

7.1.1 Холбоог зохион байгуулах хурлын шийдвэрийг үндэслэн сум, дүүргийн Засаг даргын тамгын газар холбоог бүртгэх

7.1.2 Холбогдох хууль тогтоомж, журмыг хэрэгжүүлэх арга хэмжээ авах, биелэлтэд хяналт тавих

7.1.3 Холбооны үйл ажиллагааг дэмжих;

7.1.4 Холбооны үлгэрчилсэн дүрмийг батлах.

7.1.5 Холбоонд тухайн байршлийн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэн нийтийн эдэлбэрийн газрыг, газрын тухай хууль тогтоомжид заасны дагуу тодорхой болзолтойгоор гэрээний дагуу ашиглуулах;

7.1.6 Холбооны тохижилтын төлөвлөгөөний дагуу дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, нийтийн эдэлбэрийн талбайн тохижилтыг сумын орон нутгийн төсөв, орон нутгийн хөгжлийн сангаас санхүүжүүлэх, сум хөгжүүлэх сангаас зээл олгох, хөрөнгө оруулалт хийх хэмжээг тогтоох;

7.1.7 Холбооны гишүүдийн хүсэлтээр болон шаардлагатай бол санаачлагаараа холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, дүгнэлт гаргуулах.

НАЙМ. МЭРГЭЖЛИЙН БАЙГУУЛЛАГЫН ЭРХ, ҮҮРЭГ

8.1 Холбооны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд гэрээний дагуу засвар үйлчилгээ хийсэн тохиолдолд зардлыг холбооноос тухай бүр төлүүлэх;

8.2 Цэвэр, бохир ус, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбооны зэрэг үйлчилгээг хэрэглэгч хүртэл хариуцах;

8.3 Дундын эдэлбэрийн талбайн болон дундийн өмчлөлийн эд хөрөнгийн хэвийн ажиллагаанд байнгын хяналт тавьж, хэвийн ажиллагааг хангах үүднээс холбоотой хамтран жилд 2-оос доошгүй удаа урьдчилан сэргийлэх үзлэг явуулж, дүгнэлт гарган шаардлагатай арга хэмжээ авах ажлыг зохион байгуулах

8.4 Инженерийн гадна шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, үйлчилгээг тогтоосон хугацаанд хийж, ашиглалтын хэвийн үйл ажиллагааг хангах.

ЕС. ХОЛБООГ ӨӨРЧЛӨН БАЙГУУЛАХ, ТАТАН БУУЛГАХ

9.1 Тухайн холбооны бүх газар нэг этгээдийн өмчлөлд шилжсэн;

9.2 Бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэж гишүүдийн олонхи өөрчлөх, татан буулгах саналыг дэмжсэн бол:

АРАВ. ХАРИУЦЛАГА ХҮЛЭЭЛГЭХ

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