



**МОНГОЛ УЛСЫН СТАНДАРТ**

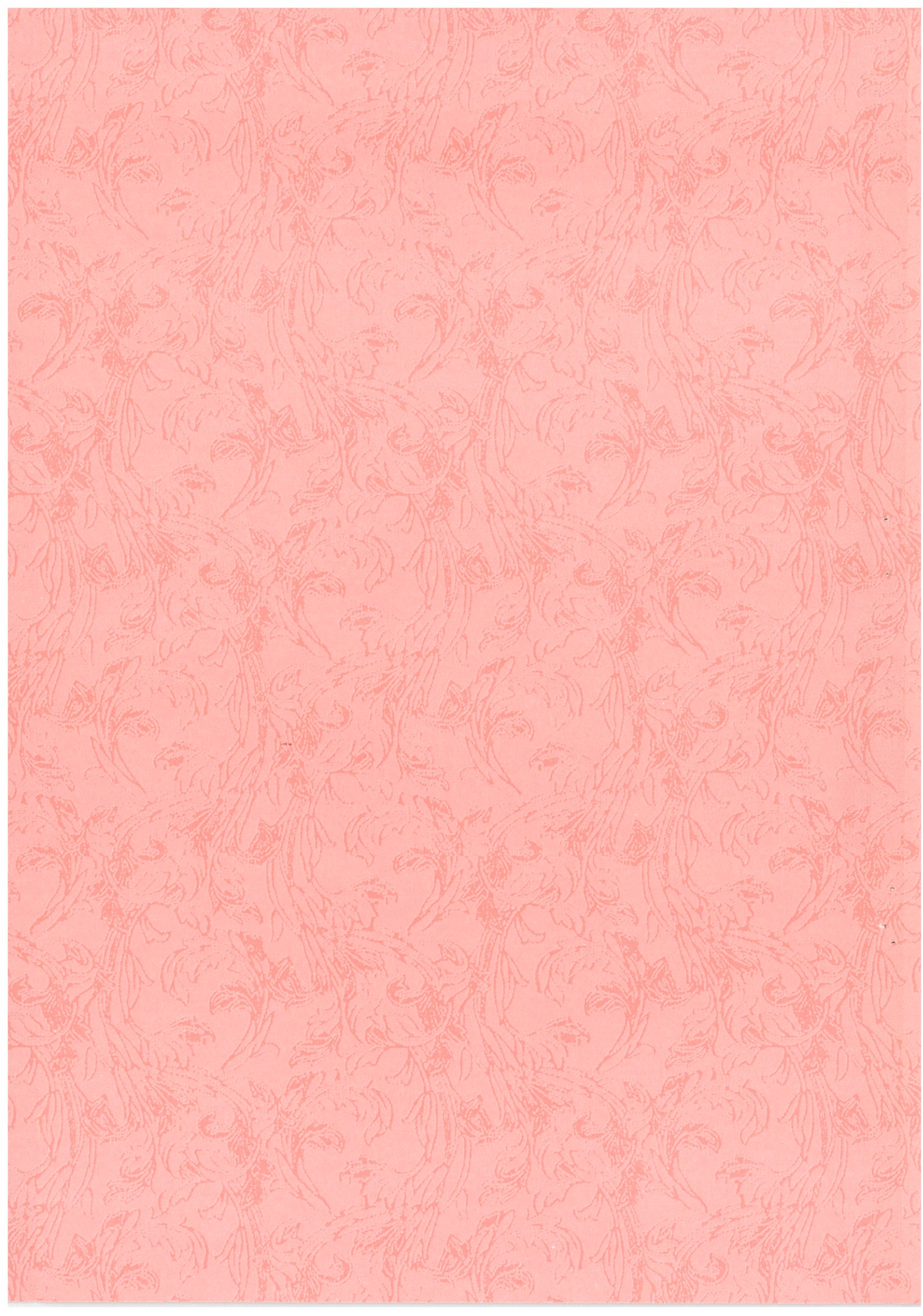
---

**Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, нийтийн зориулалттай  
орон сууцны барилгын менежмент  
Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежментийн үйлчилгээ  
Ерөнхий шаардлага**

**MNS GOST R 56038:2023**

Албан хэвлэл

**СТАНДАРТ, ХЭМЖИЛ ЗҮЙН ГАЗАР**  
Улаанбаатар хот  
2023 он



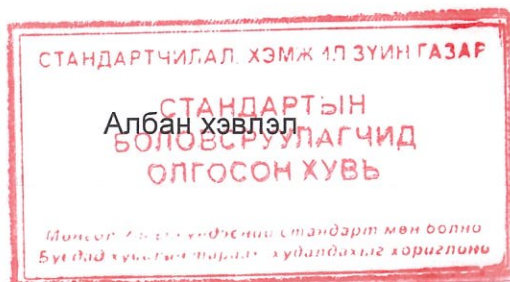


**МОНГОЛ УЛСЫН СТАНДАРТ**

---

**Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, нийтийн зориулалттай  
орон сууцны барилгын менежмент  
Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежментийн үйлчилгээ  
Ерөнхий шаардлага**

**MNS GOST R 56038:2023**



**СТАНДАРТ, ХЭМЖИЛ ЗҮЙН ГАЗАР  
Улаанбаатар хот  
2023 он**

## MNS GOST R 56038:2023

### Өмнөх үг

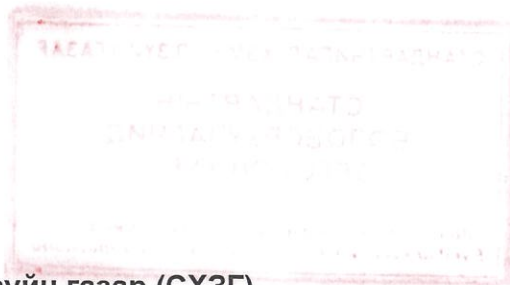
Стандарт, хэмжил зүйн газар (цаашид СХЗГ гэх) нь Олон улсын стандартчиллын байгууллага (ISO)-ын гишүүн бөгөөд үйл ажиллагааныхаа хүрээнд үндэсний стандартчиллын бодлогыг төрийн болон төрийн бус байгууллагатай хамтран боловсруулан ажилладаг.

Тус газар нь үндэсний стандартын төсөл боловсруулах ажлыг салбарын стандартчиллын техникийн хороодоор дамжуулан гүйцэтгэдэг. Техникийн хороодоор хэлэлцэж дэмжигдсэн стандартын төсөл нь СХЗГ-ын даргын тушаалаар батлагдсанаар улсын хэмжээнд хүчин төгөлдөр болно.

Энэхүү ГОСТ Р 56037-2014 стандартыг ОХУ-ын ТК393/ "Орон сууц, нийтийн аж ахуйн салбарт үзүүлэх үйлчилгээ ба орон сууцны барилгын менежмент" стандартчиллын техникийн хорооноос боловсруулан баталгаажуулсан, албан ёсны эх үүсвэрээс авсан болно.

Энэ ГОСТ Р 56037-2014 стандартыг БХБЯ болон Барилгын хөгжлийн төвийн захиалгаар, 2023-2024 оны ТХ22/Барилгын стандартчиллын хөтөлбөр, төлөвлөгөөнд тусгасны дагуу боловсруулсан болно.

Энэхүү стандартыг MNS 1-1:2021, MNS 1-2:2022 стандартын шаардлагад нийцүүлэн, орчуулан үндэсний болгох ажлыг Барилгын хөгжлийн төвийн Норм, нормативын хэлтсийн мэргэжилтэн, мэргэшсэн инженер Д.Нямжаргал болон "EGS-Standard Consulting" ХХК-ийн Зөвлөх инженер, ISO-ийн сургагч багш Т.Энхтуул, тус компанийн үйл ажиллагааны менежер, инженер Б.Одбаяр, орчуулагч инженер Б.Мөнх-Эрдэнэ мөн инженер архитектор З.Цэнгэлмаа, барилгын инженер О.Чимэдцэрэн нар хамтран орчуулан боловсруулсан болно.



### Стандарт, хэмжил зүйн газар (СХЗГ)

Энх тайваны өргөн чөлөө 46А

Шуудангийн хаяг

Улаанбаатар-13343, Ш/Х - 48

Утас: 976-51-263860, 51-266754, Факс: 976-11-458032

E-mail: [standardinform@masm.gov.mn](mailto:standardinform@masm.gov.mn)

[www.estandard.gov.mn](http://www.estandard.gov.mn)

[www.masm.gov.mn](http://www.masm.gov.mn)

### ©СХЗГ, 2023

"Стандартчилал, техникийн зохицуулалт, тохирлын үнэлгээний итгэмжлэлийн тухай" Монгол Улсын хуулийн дагуу энэхүү стандартыг бүрэн, эсвэл хэсэгчлэн хэвлэх, олшруулах эрх нь гагцхүү СХЗГ (Стандартчиллын төв байгууллага)-т байна.

## Агуулга

- 1 Хамрах хүрээ
- 2 Норматив эшлэл
- 3 Нэр томьёо, тодорхойлолт
- 4 Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежментийн үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд тавигдах ерөнхий шаардлага
- 5 Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежментийн үйлчилгээ
- 6 Аюулгүй ажиллагааны шаардлага
- 7 Мэдээллийн ил тод байдал
- 8 Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежментийн үйлчилгээний чанарын хяналт

А.хавсралт (мэдээллийн) Засварын ажил, үйлчилгээ гүйцэтгүүлэхээр гүйцэтгэгчид шилжүүлсэн орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүрэлдэхүүн

Б.хавсралт (мэдээллийн) Орон сууцны барилгын техникийн болон бусад баримт бичгийн жагсаалт

В.хавсралт (мэдээллийн) Орон сууцны барилгын техникийн болон бусад баримт бичгийг хүлээн авах, шилжүүлэн өгөхөд үйлдэх акт

Ном зүй

## 0 Танилцуулга

Энэхүү стандарт нь "Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежмент" цуврал стандартуудын нэг хэсэг юм.

Энэхүү стандартыг хэрэгжүүлж, нэвтрүүлснээр орон сууцны барилга, тэдгээрийн стандарт техникийн шаардлага, аюулгүй ажиллагаа, тав тухтай амьдрах нөхцөлийг хангах менежментийг удирдах, арчилгаа, засвар үйлчилгээ хийх, мөн түүнчлэн техникийн зохицуулалтын шаардлага, эрүүл ахуй-эпидемиологийн шаардлага, Монгол Улсын "Барилгын тухай", "Орон сууцны тухай", "Орон сууц хувьчлах тухай", "Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай", "Эрчим хүчний тухай", "Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай" хууль, техникийн зохицуулалт болох "Орон сууцны барилгын техник ашиглалтын дүрэм", "Лифт ашиглалтын дүрэм" болон бусад зохицуулалтын эрх зүйн актад нийцсэн, менежментийн нэгдсэн, үр ашигтай тогтолцоог бүрдүүлэх, зохион байгуулах боломжтой болно.

"Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, орон сууцны барилгын менежмент" цувралаас үндэсний стандартыг сайн дураар хэрэгжүүлэхэд үндэслэн орон сууцны барилгын менежмент, ашиглалт, арчилгаа, засвар үйлчилгээтэй холбоотойгоор орон сууцны ашиглалтын үйл ажиллагааг эрхлэх, ажил (үйлчилгээ) гүйцэтгэхээр шилжих үед, дээрх үндэсний стандартыг хэрэгжүүлэх зорилгоор гүйцэтгэгчид болон ханган нийлүүлэгчдийн мэргэжлийн дадлага, ажлын туршлага зэргийг харгалзан үзэж шилжилтийн хугацааг тогтоох нь зүйтэй.

# МОНГОЛ УЛСЫН СТАНДАРТ

Ангилалтын код 03.080.30; 91.040.30

Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежмент. Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежментийн үйлчилгээ. Ерөнхий шаардлага.	MNS GOST R 56038:2023 СТАНДАРТЫН БОЛОВСРУУЛАГЧИД ОЛГОСОН ХУВЬ GOST R 56038:2014
Services of housing maintenance, public utilities and administration of apartment buildings. Services of administration of apartment buildings. General requirements.	СТАНДАРТЫН БОЛОВСРУУЛАГЧИД ОЛГОСОН ХУВЬ GOST R 56038:2014

Стандарт, хэмжил зүйн газрын даргын 2023 оны 10 дугаар сарын 50-ны өдрийн С/38 дугаар тушаалаар батлав.

Энэ стандарт нь 2023 оны 10 дугаар сарын 12-ны өдрөөс эхлэн хүчинтэй.

## 1 Хамрах хүрээ

Энэ стандарт нь нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежментийн үйл ажиллагаанд үйлчилгээ (цаашид орон сууцны барилгын менежментийн үйлчилгээ) үзүүлэхэд тавигдах ерөнхий шаардлагад хамаарна.

Энэ стандарт нь орон сууцны барилгын менежментийн үйлчилгээ үзүүлдэг хүмүүс, түүнчлэн тодорхой ажил, үйлчилгээ гүйцэтгэх ажилд оролцдог гүйцэтгэгчид, ийм үйлчилгээний захиалагчийн үүрэг гүйцэтгэдэг өмчлөгч, хэрэглэгчид ашиглахад зориулагдсан болно.

## 2 Норматив эшлэл

Энэ стандартад дараах хүчин төгөлдөр стандартуудыг иш татан хэрэглэсэн. Үүнд:

- MNS ISO 45001:2018, Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн менежментийн тогтолцоо – Шаардлага, хэрэглэх заавар;
- MNS 4244, Хөдөлмөр хамгааллын стандартын систем. Галын аюулгүй байдал ерөнхий шаардлага;
- MNS 4643, Аюулгүй ажиллагааны тэмдэг ба дохионы өнгө;
- MNS GOST R 51929, Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежмент. Нэр томъёо, тодорхойлолт;
- MNS GOST R 56037, Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежмент. Шуурхай засварын болон диспетчерийн үйлчилгээ. Ерөнхий шаардлага;
- MNS GOST R 56192, Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежмент. Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээ. Ерөнхий шаардлага;
- MNS BS 5906:2018 Барилга доторх хог хаягдлын менежмент - Ашиглалтын дүрэм;
- БД 31-111-10 Орон сууц, олон нийтийн барилгын хог дамжуулах хоолой;
- GOST R 56194, Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежмент. Орон сууцны барилгад техникийн үзлэг хийх, тэдгээрийн үндсэн дээр ажлын төлөвлөгөө, ажлын жагсаалтыг тодорхойлох үйлчилгээ. Ерөнхий шаардлага;
- GOST R 51617-2014, Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежмент. Хэрэглээ. Ерөнхий шаардлага;

**ТАЙЛБАР:** - Энэ стандартыг ашиглахдаа барилгын холбогдох БНБД болон Техникийн зохицуулалт болон Үндэсний стандарт зэргийг Барилгын хөгжлийн төв болон Стандарт, хэмжил зүйн газрын албан ёсны вэбсайт дээрх, эсвэл тухайн оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрийн байдлаар нийтлэгдсэн жил бүрийн "Үндэсний стандартын жагсаалт"-ын мэдээллийг ашиглан олон нийтийн мэдээллийн системд иш татсан стандартын хүчин төгөлдөр байдлыг шалгах нь зүйтэй.

-Хэрэв иш татсан стандартад огноогүй эшлэл оруулж шинэчилсэн байх тохиолдолд, уг стандартын хүчин төгөлдөр хувилбарыг, тухайн хувилбарт орсон бүх нэмэлт өөрчлөлтийн хамт ашиглахыг зөвлөж байна.

### **3 Нэр томьёо, тодорхойлолт**

Энэ стандарт нь MNS GOST R 51929 стандартын дагуу батлагдсан нэр томьёо, тодорхойлолтыг дараах байдлаар хэрэглэнэ. Үүнд:

#### **3.1**

##### **захиалагч буюу үйлчлүүлэгч**

орон сууцны эзэд, эсвэл өмчлөгчдөөр итгэмжлэгдсэн, түүнээс дээш эрх бүхий этгээд. Гэрээ байгуулж буй нэг тал болох тухайн байшинд байр өмчлөгч, орон сууцны барилгын инженер-техник хангамжийн гадна шугам сүлжээ, дотор инженер-техник хангамжийн систем, тоног төхөөрөмж хариуцан ажиллах тусгай зөвшөөрөл бүхий мэргэжлийн байгууллага, аж ахуйн менежментийн байгууллага, дундын өмчлөл хариуцсан Сууц Өмчлөгчдийн Холбоо, нөгөө тал болох удирдлагын байгууллагын нийт саналын тавиас дээш хувийн саналаар дэмжигдсэн байх шаардлагатай хэрэглэгчдийн холбоо, орон сууцны барилга угсралтын компаниас (орон сууцны барилга угсралтын ажлыг гүйцэтгэж буй этгээд) хүлээн авсан этгээд.

#### **3.2.**

##### **гүйцэтгэгч**

орон сууцны барилгын менежментийн үйлчилгээ үзүүлэгч этгээд.

#### **3.3**

##### **хэрэглэгч**

өмчлөх эрхийн эсвэл бусад хууль зүйн үндэслэлээр орон сууцны барилгад байр, өрөө, тасалгаа ашигладаг, менежментийн үйлчилгээ, орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчилгаа, засвар, үйлчилгээ авдаг, мөн (эсвэл) нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, хангамжийг ашигладаг этгээд.

### **4 Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежментийн үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд тавигдах ерөнхий шаардлага**

**4.1** Захиалагч нь [1], [2], [4]-д заасан шаардлагын дагуу гүйцэтгэгчийг сонгон шалгаруулж, түүнтэй орон сууцны барилгын ашиглалт, менежментийн гэрээг байгуулна. Энэ гэрээ нь Монгол Улсын хууль тогтоомж болон энэ стандартын шаардлагыг дагаж мөрдөнө.

**ТАЙЛБАР – Гүйцэтгэгч нь, зөвшөөрөл эсвэл тусгай зөвшөөрөл (лиценз) шаардагдах ажлыг гүйцэтгэхдээ, зохих зөвшөөрөлтэй байх шаардлагатай.**

**4.2** Орон сууцны барилгын менежментийн гэрээ байгуулах үед хариуцлагын хүрээг тодорхойлох нь орон сууцны барилгын менежментийн үйлчилгээ үзүүлэх зайлшгүй нөхцөл хэсэг болно.

**4.3** Орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүрэлдэхүүнийг захиалагч тодорхойлох бөгөөд тэдгээрийн арчилгаа, засвар үйлчилгээ хийх ажлыг зохион байгуулах, гүйцэтгэх ажлыг гүйцэтгэгчид хариуцуулна. Орон сууцны



барилгын дундын өмчлөлийн бүрэлдэхүүн, эд хөрөнгийн жагсаалтыг гаргахад санал болгож буй маягтыг А. хавсралтад үзүүлсэн.

**ТАЙЛБАР** - Орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүрэлдэхүүнийг орон сууцны барилгын цахим паспортын үндсэн дээр тодорхойлж болно.

## **5 Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежментийн үйлчилгээ**

Орон сууцны барилгын менежментийн үйлчилгээ нь дараах зүйлсийг хангасан иж бүрэн, цогц ажлыг (үйл ажиллагаа) хэрэгжүүлэхийг зөвшөөрнө. Үүнд:

**ТАЙЛБАР** – Захиалагч буюу үйлчлүүлэгч нь нийгэм эдийн засгийн боломж, хэрэглэгчийн хэрэгцээ шаардлагын түвшинд үндэслэн орон сууцны барилгын үр дүнтэй менежментийг баталгаажуулдаг бусад нэмэлт ажил, үйлчилгээний төрлийг тодорхойлж болно.

### **5.1 Орон сууцны барилгын норматив техникийн баримт бичгийг хүлээн авах, хадгалах, бүртгэх, шилжүүлэх**

Захиалагч орон сууцны барилгын техникийн баримт бичгийг гүйцэтгэгчид хүлээлгэн өгч шилжүүлнэ.

Техникийн баримт бичгийн жагсаалтын нэр төрлийг Б.хавсралтад тусгасан бөгөөд үүнд бусад баримт бичгийн төрлийг багтаасан.

Техникийн баримт бичгийг В.хавсралтын дагуу шилжүүлэх актын үндсэн дээр хүлээлгэн өгч шилжүүлнэ.

**ТАЙЛБАР** - Хэрэв орон сууцны барилгыг өмнө нь өөр гүйцэтгэгч удирдаж байсан бол орон сууцны барилгын техникийн баримт бичгийг тухайн гүйцэтгэгч шилжүүлнэ.

Орон сууцны барилгын норматив техникийн баримт бичгийг холбогдох хууль тогтоомж, стандартын дагуу бүрдүүлж, хөтөлнө.

Орон сууцны барилгын менежментийн явцад хийгдэж буй ажлын гүйцэтгэл, авсан арга хэмжээний талаар техникийн баримт бичигт тусган, байнга шинэчилж, сайжруулж байх ёстой.

Орон сууцны барилгын норматив техникийн баримт бичгийг захиалагчийн заасан газар хадгална.

Техникийн баримт бичгийг хүлээн авч хадгалах бөгөөд хадгалахдаа гүйцэтгэгчид дараах шаардлагыг тавина. Үүнд:

- гүйцэтгэгч нь мэргэшсэн мэргэжилтнүүдтэй байх, орон сууцны барилгын техникийн баримт бичгийг бүрдүүлэх, нөхөх (шинэчлэх), хөтлөх, хадгалах батлагдсан журамтай байх.

**ТАЙЛБАР** - Гүйцэтгэгч нь орон сууцны барилгын техникийн баримт бичгийг хөтлөх, нөхөх, хадгалах үүрэг бүхий үйлчилгээг хэлтэс алба нэгж байгуулах эсвэл томилох тохиолдолд, хэлтсийн ажлын үүрэг хариуцлагын журамд тусган боловсруулж батална.

- сонирхогч талууд хүлээн авах үед техникийн болон бусад баримт бичигт агуулагдах мэдээллийн аюулгүй байдал, хүртээмжийг хангах нөхцөлийг бүрдүүлэх.

### **5.2 Орон сууцны барилгын өмчлөгч, түрээслэгчдийн талаарх мэдээллийг бүрдүүлэх, цуглуулах, шинэчлэх, хадгалах**

Сууц өмчлөгчийг (эзэмшигч) холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу шаардлагатай мэдээллээр хангахын тулд гүйцэтгэгч нь мэдээллийг цуглуулах, шинэчлэх, хадгалах ажлыг зохион байгуулна. “Орон сууц хувьчлах тухай хууль”, [2] болон “Хүний хувийн мэдээлэл хамгаалах тухай” Монгол Улсын хууль тогтоомжийн шаардлагыг хангаж

ажиллана. [Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль 4.1.2 дахь заалт, Орон сууц хувьчлах тухай хууль 3-р зүйл 5, 6 заалт]

Гүйцэтгэгч нь мэдээллийн сан бүрдүүлэх, цуглуулах, хадгалах, хамгаалах журмыг боловсруулах ба энэ ажлыг гүйцэтгэх чадвартай мэргэшсэн мэргэжилтэнтэй байна. Гүйцэтгэгч нь үйлчилгээ, хэлтэс нэгж байгуулах эсвэл орон сууцны барилгын өмчлөгч, түрээслэгчдийн талаарх мэдээллийг бүрдүүлэх, цуглуулах, шинэчлэх, хадгалах үүрэгтэй хүнийг томилж, хэлтсийн ажлын журам боловсруулж, батална.

**ТАЙЛБАР** - Гүйцэтгэгч нь мэргэжлийн байгууллагатай зохих гэрээ байгуулж болно.

Орон сууцны барилгын менежментийн гэрээ дуусгавар болсны дараа, гүйцэтгэгч тал цуглуулсан мэдээллээ захиалагчид шилжүүлнэ.

Мэдээлэл бүрдүүлэх, цуглуулах, шинэчлэх, хадгалахдаа гүйцэтгэгч нь дараах шаардлагыг хангаж ажиллана. Үүнд:

- орон сууцны барилгын өмчлөгч, түрээслэгчдийн талаарх мэдээллийг бүрдүүлэх, цуглуулах, шинэчлэх, хадгалах тухай батлагдсан журам болон мэргэшсэн мэргэжилтэнтэй байх;
- шаардлагатай мэдээллийг хэрэглэгчдэд хүртээмжтэй, тухтай байдлаар авах нөхцөл боломжийг бүрдүүлэх.

### **5.3 Орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн техник, ашиглалтын түвшин тодорхойлох**

Гүйцэтгэгч нь [4] болон GOST R 56194 стандартын дагуу орон сууцны барилга, түүний хэсгүүдийн техникийн нөхцөл байдалд техникийн үзлэг, хяналт (эсвэл) мониторинг-ажиглалтыг зохион байгуулж, явуулна. Ийм судалгааны (үзлэг, хяналт) үр дүнд үндэслэн гүйцэтгэл, биелэлтийг нь хэрэгжүүлснээр тав тухтай амьдрах нөхцөл, орон сууцны барилгын техникийн нөхцөл зэргийг бүрдүүлэх ажлын төлөвлөгөө, хийгдэх ажлын жагсаалтыг гаргаж боловсруулна.

Орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн техникийн нөхцөлийг тодорхойлох үед гүйцэтгэгч нь өөрийн бүрэлдэхүүндээ зохих тоног төхөөрөмж, багаж хэрэгсэл, ур чадвартай мэргэшсэн мэргэжилтэнтэй байх шаардлагатай.

Гүйцэтгэгч нь орон сууцны барилга байгууламжийн техникийн хяналт, судалгааг зохион байгуулах, үйл ажиллагаа эрхлэх үүрэг бүхий алба, хэлтэс, эсвэл албан тушаалтныг томилж, уг үйлчилгээ, хэлтсийн ажлын журмыг боловсруулж, батална. ТАЙЛБАР - Гүйцэтгэгч нь мэргэжлийн байгууллагатай техникийн хяналт, судалгааны ажил гүйцэтгэх зохих гэрээ байгуулж болно.

### **5.4 Орон сууцны барилгын арчилгаа, засвар, үйлчилгээний ажлын жагсаалт, төлөвлөгөө боловсруулах, бэлтгэх**

[4] болон GOST R 56194 стандартын дагуу тодорхойлсон ажлын төлөвлөгөө ба (эсвэл) ажил, үйлчилгээний жагсаалтад үндэслэн гүйцэтгэгч нь тэдгээрийг хэрэгжүүлэх хэмжээ, давтамжийн талаар захиалагч (эзэмшигч)-д санал гаргана. Ийм ажил, үйлчилгээний бүтэц, хэмжээ нь хуулиар тогтоосон хэмжээнээс бага байж болохгүй бөгөөд, эрчим хүч хэмнэх, эрчим хүч хэмнэх арга хэмжээг багтаасан, эдийн засаг, техникийн үндэслэлтэй байна.

**ТАЙЛБАР** - Санал нь техник, эрүүл ахуй, халдвар хамгаалал, гал түймэр, эрчим хүчний хүрэлцээ, техник эдийн засгийн үндэслэлээр тодорхойлогддог гүйцэтгэл, арчилгаа, засвар үйлчилгээний зардал, түүний дотор өртгийг сонгох боломжтой, хамгийн бага, дундаж, дээд хэмжээнээс бүрдсэн үнийн санал байх шаардлагатай.

Төлөвлөгөө, ажил, үйлчилгээний жагсаалтыг гаргахдаа гүйцэтгэгч нь мэргэшсэн мэргэжилтнүүдийг зайлшгүй хамруулсан байна.

### **5.5 Орон сууцны барилгын арчилгаа, засвар үйлчилгээ үзүүлэхэд шаардагдах санхүүгийн хэрэгцээний үндэслэл**

Орон сууцны барилгын ашиглалт, менежмент, арчилгаа, засвар үйлчилгээний явцад гүйцэтгэсэн ажил, үйлчилгээний үнийн дүнг бүрдүүлэх, тодорхойлох журмыг гүйцэтгэгч нь одоогийн зах зээлийн үнэ, [9], [14] болон нутаг дэвсгэрийн нэгжийн үнэ ханш эсвэл холбогдох салбарын (эрчим хүчний...гэх мэт) үнэ тариф зэргийг холбогдох журмыг үндэслэл болгон үнэ, төсвийг тогтоож ажиллана. Үнийн дүнг тодорхойлох тухай журмыг үйлчлүүлэгчид санал болгон баталгаажуулна.

**ТАЙЛБАР** - Үнийг тодорхойлохдоо орон сууцны барилгын менежмент, засвар үйлчилгээтэй холбоотой ажил, үйлчилгээний үнийг (өртөг) тодорхойлох нийтээр хүлээн зөвшөөрөгдсөн (туршсан) үр дүнтэй үйлдлийн системд үндэслэсэн байна.

Гүйцэтгэгчид тавигдах шаардлага: гүйцэтгэгч нь өөрийн бүрэлдэхүүндээ мэргэшсэн мэргэжилтэн, мөн шаардлагатай программ хангамжтай байна.

### **5.6 Хэрэглэгчдэд нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ үзүүлэгч, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээгээр хангагч байгууллагуудтай эрчим хүч худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулах**

Хэрэглэгчдийг цахилгаан, дулаан, хий, усан хангамж, ариутгах татуургын үйлчилгээгээр хангах зорилгоор гүйцэтгэгч нь төлөвлөгдсөн болон суурилуулсан дотор инженер-техник хангамжийн систем, тэдгээртэй холбох боломж (технологийн холболт) зэргээс хамааран, холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу нийтийн аж ахуйн үйлчилгээгээр хангагч байгууллагуудтай эрчим хүчээр хангах гэрээ байгуулна.

Эрчим хүчээр хангах гэрээнд уг гэрээний хүчинтэй хугацааны туршид хууль тогтоомжийн дагуу нийтийн аж ахуйн үйлчилгээгээр хангагч байгууллагын нийлүүлэлт-хангалтын цэгт түгээх нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, хангамжийн дагаж мөрдөх шаардлагатай, техникийн үзүүлэлтүүдийг тусгасан байна.

Гүйцэтгэгч нь нийтийн аж ахуйн үйлчилгээгээр хангагч байгууллагуудын нийлүүлэлт-хангалтын цэгт нийлүүлсэн нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, хангамжийн холбогдох харгалзах техникийн үзүүлэлтүүдийг диспетчерийн албанаас горим хянах замаар шалгах ажлыг зохион байгуулах ба хяналт тавьж ажиллана.

Нийтийн аж ахуйн үйлчилгээгээр хангагч байгууллага нь тогтоосон техникийн үзүүлэлтүүдийг хангаагүй тохиолдолд хэрэглэгчдийн нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, хангамжийн төлбөрийг дахин тооцоолох журмыг гэрээнд зайлшгүй тусгана.

**ТАЙЛБАР** - Гүйцэтгэгч нь эдийн засаг, хууль эрх зүй, техникийн асуудлыг шийдвэрлэх тусгай мэдлэг бүхий мэргэшсэн мэргэжилтэнтэй байна.

### **5.7 Орон сууцны барилгын арчилгаа, засвар үйлчилгээ**

Гүйцэтгэгч нь орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг арчлах, цэвэрлэх, засварлах ажил, үйлчилгээг зохион байгуулж гүйцэтгэнэ.

**ТАЙЛБАР** - Гүйцэтгэгч нь ийм ажил, үйлчилгээг бие даан гүйцэтгэдэг эсвэл туслан гүйцэтгэгчдийг сонгон шалгаруулж, тэдэнтэй холбогдох гэрээ байгуулна. Орон сууцны барилгын засвар үйлчилгээг MNS GOST R 56192 стандартын дагуу гүйцэтгэнэ.

Гүйцэтгэгч нь орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг арчлах, засварлахтай холбоотой ажил, үйлчилгээ гүйцэтгэх туслан гүйцэтгэгчийг сонгохдоо ханган нийлүүлэгчийг өрсөлдөөний үндсэн дээр сонгон шалгаруулах журмыг өмчлөгчдөд хамгийн таатай нөхцөлөөр боловсруулна.

Орон сууцны барилга, түүний бие даасан хэсгүүд, түүний дотор инженер-техник хангамжийн системийг халаалтын шинэ улиралд бэлтгэх, үнэлэх ажлыг [2], [14] болон холбогдох норм, стандартын дагуу гүйцэтгэнэ.

Орон сууцны барилгын засвар, үйлчилгээний ажлыг гүйцэтгэхдээ гүйцэтгэгчид дараах шаардлагыг тавина. Үүнд:

- гүйцэтгэгч нь мэргэшсэн мэргэжилтэнтэй, эсвэл ийм ажлыг мэргэшсэн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх гэрээ байгуулсан байх;
- материал, техникийн бааз, шаардлагатай техник хэрэгсэл, тээврийн хэрэгсэл (тусгай тоног төхөөрөмж) болон бусад тоног төхөөрөмж байгаа эсэх.

**ТАЙЛБАР** - Гүйцэтгэгч нь өөрийн материал, техникийн бааз, машин, тоног төхөөрөмжгүй тохиолдолд уг машин, тоног төхөөрөмж, багаж хэрэгсэл, дагалдах хэрэгслийг түрээслэх гэрээ байгуулж болно.

- гүйцэтгэгч нь туслан гүйцэтгэгчийг сонгон баталгаажуулах журамтай байх ёстой бөгөөд гүйцэтгэгчийг мэргэшсэн байдал, технологийн үзүүлэлт, үнийн хувьд эдийн засгийн болон техникийн үндэслэлтэй сонгох боломжийг бий болгох.

### **5.8 Орон сууцны барилгын сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн объектыг (хэсгийг) бусад этгээдэд түрээслүүлэх, ашиглуулахаар шилжүүлэх саналыг бэлтгэх**

Өмчлөгч ашиглаагүй, эсхүл өмчлөгчийн ашиг сонирхол, эрхийг зөрчихгүйгээр бусад этгээд ашиглах боломжтой орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн хэсгийг түрээслүүлж болно. Гэхдээ эзэмшигчдэд хамгийн таатай нөхцөлөөр, зөвхөн эзэмшигчдийн зөвшөөрөлтэйгөөр, “Орон сууц хувьчлах тухай хууль” Монгол Улсын хууль болон бусад хууль, тогтоомжийн хүрээнд шийдвэрлэнэ. Гүйцэтгэгч нь орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглах сонирхолтой хүмүүсээс ирсэн саналыг авч үзэх, эсвэл сонирхсон хүмүүсийг хайх ажлыг зохион байгуулж болно.

Гүйцэтгэгч нь орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн байр эсвэл тусдаа хэсгийг бусад этгээдэд ашиглуулах (түрээслүүлэх) талаар захиалагчийн саналыг бэлтгэдэг. Ашиглалт нь энэ барилгад байгаа орон сууц өмчлөгчдөд хамгийн таатай нөхцөлөөр, түүний дотор эзэмшигчдийн оролцоотойгоор, гүйцэтгэгч зохион байгуулах бөгөөд өргөдөл, хүсэлт гаргагчдыг өрсөлдөхүйц сонгон шалгаруулах механизмыг ашиглан хэрэгжүүлнэ.

### **5.9 Захиалагч (хэрэглэгч)-тай харилцах, гүйцэтгэгчээс бэлтгэсэн баримт бичгийн төсөлтэй танилцах**

Гүйцэтгэгч нь захиалагч (хэрэглэгч), орон сууцны барилга байгууламжийн зөвлөл болон орон сууцны барилгад хууль ёсны дагуу байгуулагдсан бусад бүтэцтэй харилцах ажлыг зохион байгуулж, орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг удирдах, арчлах, засварлах талаар бэлтгэсэн баримт бичгийн төсөлтэй танилцах ажлыг зохион байгуулна. Үүнд:

- олон нийтийн газар баримт бичгийг байрлуулах (эзэмшигчийн тодорхойлсон): орцны болон бусад мэдээллийн самбар дээр;
- шуудан эсвэл цахим шуудангаар баримт бичгийг тараах;
- баримт бичгийг гэрээлэгчийн оффис болон (эсвэл) интернэтэд, гүйцэтгэгчийн вэбсайтад байрлуулах.

Гүйцэтгэгч нь захиалагчтай хамтран төслийн баримт бичгийн урьдчилсан хэлэлцүүлгийг зохион байгуулна.

#### **5.10 Өмчлөгчдийн нэгдсэн хурлыг зохион байгуулах**

Гүйцэтгэгч нь өмчлөгчдийн нэгдсэн хурлыг эхлүүлэх тухай захиалагчийн хүсэлтийг үндэслэн [1] болон [2]-т заасны дагуу өмчлөгчдийн нэгдсэн хурлыг зохион байгуулж, явуулах боломжийг хангана. Үүнд:

- захиалагч (эзэмшигч) өмчлөгчдийн нэгдсэн хурал хийх тухай, хурлын зар, хэлэлцэх асуудлын талаар мэдэгдэнэ;
- өмчлөгчдийн нэгдсэн хуралдаанд оролцогчдыг бүртгэх, хэлэлцэх асуудлын талаар санал хураахад шаардагдах баримт бичгийн маягыг бэлтгэх;
- үйлчлүүлэгч (эзэмшигч)-ийг өмчлөгчдийн нэгдсэн хуралдаанд авч үзэх мэдээлэл, материалтай танилцах боломж олгох;
- өмчлөгчдийн нэгдсэн хуралдаанд зориулан хурлын байр, танхим (газар) бэлтгэх;
- өмчлөгч, өмчлөгчдийн нэгдсэн хуралдаанд оролцогчдыг бүртгэх, өмчлөгчдийн нэгдсэн хурлаас гаргасан шийдвэрийг баримтжуулах (хэрэв ийм заавар нь өмчлөгчдийн нэгдсэн хурлын санаачлагчаас ирсэн бол);
- хурлаас гарсан шийдвэрийг өмчлөгчдийн анхааралд хүргэх.

**ТАЙЛБАР** - Гүйцэтгэгч нь өмчлөгчдийн нэгдсэн хурлыг зохион байгуулах, холбогдох асуудлыг шийдвэрлэх үүрэг бүхий хүнийг томилно.

#### **5.11 Төлбөр тооцоо, хяналт**

Гүйцэтгэгч нь хуримтлал, төлбөрийн нэхэмжлэх, баримт бичгийг бэлтгэж, орон сууц өмчлөгч, хэрэглэгчдэд илгээнэ. Гэрээний нөхцөлийн дагуу орон сууцны барилга байгууламжийн менежмент, засвар үйлчилгээ, түүнчлэн орон сууцны хэрэглэгчдийн хэрэглэж буй нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний зардлыг төлөхтэй холбоотой өгөгдөл, тооцоолол зөв оруулахад хяналт тавих [4], [14] болон холбогдох дүрэм, журам, GOST R 51617 стандарттай нийцсэн байна.

Гүйцэтгэгч нь мэргэшсэн мэргэжилтэнтэй, төлбөр тооцоо хийх цахим программтай байна.

**ТАЙЛБАР** - Гүйцэтгэгч нь зохих гэрээ байгуулан гуравдагч этгээдийн байгууллагад хуримтлал хийх ажлыг даатгаж болно.

#### **5.12. Үйлчилгээ, ажил гүйцэтгэлийг баримтаар баталгаажуулах**

Үйлчилгээ, ажил гүйцэтгэсэн тухай баримтыг гүйцэтгэсэн ажлын актаар баталгаажуулна.

Захиалагч - үйлчлүүлэгч нь гүйцэтгэгчээс актаар гүйцэтгэсэн ажил, үйлчилгээний үр дүнг хүлээн авна.

Гүйцэтгэгч нь актын дагуу гүйцэтгэгчдээс ажлыг хүлээн авч, гүйцэтгэсэн ажлын хэмжээ, хураамжийн зөв эсэхийг шалгаж, тэдэнтэй тооцоо нийлнэ.

Орон сууцны барилгын данснаас зарлагын гүйлгээг гарын үсэг зурсан актад үндэслэн шилжүүлнэ.

Гүйцэтгэгч нь гүйцэтгэсэн ажлыг баримтаар баталгаажуулах журмыг боловсруулж, захиалагчтай тохиролцон хэрэгжүүлэх үүрэг бүхий этгээдийг томилно.

#### **5.13 Чанаргүй үйлчилгээ, ажил гүйцэтгэлийг баримтаар баталгаажуулах**

Хэрэв чанаргүй ажил, үйлчилгээ, (эсвэл) орон сууцны барилга, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг засварлах ажилд гүйцэтгэлийн үл тохирол илэрсэн тохиолдолд гүйцэтгэгч нь ийм зөрчил, зөрчлийн актыг үйлдэнэ. Хэрэв ажил, үйлчилгээний

чанарыг зөрчсөний улмаас хохирол учирсан бол хэрэглэгчийн амь нас, эрүүл мэнд, эд хөрөнгөд учруулсан хохирлыг арилгах актыг үйлдэнэ.

Чанарын шаардлага хангаагүй, (эсвэл) тогтоосон хугацаанаас хэтэрсэн, хоцрогдолтой төрийн үйлчилгээг батлах баримтын баталгаажуулалтыг [4], [14] болон холбогдох дүрэм, журамд заасны дагуу гүйцэтгэнэ.

Чанарын шаардлага хангаагүй ажил, үйлчилгээг баталгаажуулсан актуудын үндсэн дээр гүйцэтгэгч нь холбогдох хууль тогтоомж, захиалагчийн баталсан журмын дагуу дахин тооцоолж, төлбөр эсвэл нэмэлт төлбөрийн хэмжээг бууруулна.

Гүйцэтгэгч нь үзүүлж буй үйлчилгээний чанар, ажлын гүйцэтгэлд хяналт тавих журмыг боловсруулж, түүний хэрэгжилтийг хариуцах этгээдийг томилно.

#### **5.14 Нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ үзүүлэхийг түдгэлзүүлэх, хязгаарлах**

Монгол Улсын хууль тогтоомжийн дагуу нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ үзүүлэхийг түдгэлзүүлэх, хязгаарлах ажлыг гүйцэтгэнэ.

Гүйцэтгэгч нь нийтийн үйлчилгээний үйлчилгээг хууль ёсны дагуу хязгаарлах, (эсвэл) түдгэлзүүлэх боломжийг баталгаажуулахын тулд хэрэглэгчдийн нийтийн үйлчилгээний хэрэглээ, төлбөрийг хянах, мэргэшсэн мэргэжилтэн, техникийн хэрэгслийн бэлэн байдалд хяналт тавих журам боловсруулсан байна.

#### **5.15 Хэрэглэгчдээр (өмчлөгч, эзэмшигч) орон сууцны барилгын дүрэм, ашиглалтын зааврыг дагаж мөрдүүлэх**

Гүйцэтгэгч нь орон сууцны барилгын техник ашиглалтын журам [4], орон сууцны барилга байгууламжийг ашиглалтын талаарх ажиллуулах журам, түүнчлэн хуульд заасан шаардлагын талаар хэрэглэгчдэд тогтмол мэдээлнэ.

Гүйцэтгэгч нь орон сууцны барилгад амьдардаг бүх хэрэглэгчид орон сууцны байрыг ашиглах дүрэм, орон сууцны барилга ашиглалтын зааврыг дагаж мөрдөх, хэрэглэх арга хэмжээ авахыг зохион байгуулна.

#### **5.16 Нэхэмжлэл, шаардлага гаргах**

Гүйцэтгэгч нь байгуулсан гэрээ, одоогийн хууль тогтоомжийн дагуу үүргээ биелүүлээгүй этгээдэд шаардлага, нэхэмжлэлийг гаргах, өр барагдуулах ажлыг зохион байгуулж ажиллана.

**ТАЙЛБАР:** - Гүйцэтгэгч нь мэргэжлийн байгууллагатай зохих гэрээ байгуулж болно.

#### **5.17 Төрийн эрх бүхий байгууллага, орон нутгийн удирдлагуудтай харилцах**

Гүйцэтгэгч нь орон сууцны барилгын менежменттэй холбоотой асуудлаар төрийн болон орон нутгийн удирдлагуудтай харилцах ажлыг зохион байгуулна.

Гүйцэтгэгч нь төрийн эрх мэдэл, орон нутгийн засаг захиргаатай харилцах үүрэгтэй хүнийг томилно.

#### **5.18 Орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн одоогийн болон (эсвэл) их засвар, сэргээн босголт, (эсвэл) дахин төлөвлөлтийн талаар санал бэлтгэх**

Гүйцэтгэгч нь орон сууцны барилгын холбогдох хууль, тогтоомжийн дагуу техникийн хяналт, судалгаа, (эсвэл) техникийн нөхцөл байдалд хийсэн хяналт шалгалтын үр дүнд үндэслэн тогтоосон их засвар, сэргээн босголт, (эсвэл) дахин төлөвлөлтийн хэрэгцээний талаар санал боловсруулна.

**ТАЙЛБАР:** - Их засвар хийх хэрэгцээ [давтамж ба (эсвэл) заавал байх ёстой] нь Монгол Улсын хууль тогтоомжоор тогтоосон эсвэл орон сууцны барилга эсвэл түүний бие даасан хэсгүүдэд технологийн шаардлага байж болно. Их засварыг оршин суугчдыг нүүлгэн шилжүүлж эсвэл нүүлгэн шилжүүлэхгүйгээр хийх боломжтой иж бүрэн болон урсгал засвар гэж ангилна.

Гүйцэтгэгч нь захиалагчдад зориулсан санал боловсруулах бөгөөд дараах зүйлсийг багтаасан байна. Үүнд:

- [10], [11]-д заасан шаардлагыг хангасан зураг төсөл, төсвийг холбогдох норматив баримт бичгийн дагуу боловсруулах;
- [14] болон [15]-д заасан шаардлагыг харгалзан ажлын хэмжээ, цаг хугацааны (хуваарийн) хувьд их засварын ажлыг зохион байгуулах, гүйцэтгэх журам;
- [4] болон [5]-д заасны дагуу баримт бичгийг хөтлөх журам;
- [1], [2] болон [4]-ийн дагуу барилгын хяналтыг хэрэгжүүлэх журам;
- [1] болон [4] болон [11]-д заасны дагуу шинэчлэн засварласан орон сууцны барилгыг ашиглалтад хүлээн авах журам.

Гүйцэтгэгчид тавигдах шаардлагууд нь дараах зүйлс, мэдлэгээр тодорхойлогдоно. Үүнд:

- их засварын ажлыг зохион байгуулах, хэрэгжүүлэх зохицуулалтын болон техникийн баримт бичиг;
- орон сууцны барилгын техникийн баримт бичиг;
- техникийн хяналт, судалгаа хийх боловсруулсан журам;
- орон сууцны барилга, түүний хэсгүүдийн техник ашиглалтын үнэлгээ.

**ТАЙЛБАР:** - Гүйцэтгэгч нь мэргэжлийн байгууллагатай зохих гэрээ байгуулж болно.

### **5.19 Ахуйн хатуу хог хаягдлыг цуглуулах, зайлуулах ажлыг байгуулах**

Хатуу хог хаягдлыг цуглуулах, зайлуулах ажлыг “Хог хаягдлын тухай” Монгол Улсын хууль болон MNS BS 5906:2018 стандарт, БД 31-111-10 нормын дагуу гүйцэтгэх ёстой.

### **5.20 Шуурхай засварын болон диспетчерийн үйлчилгээ**

Гүйцэтгэгч нь холбогдох хууль, [4] болон MNS GOST R 56037 стандартын дагуу орон сууцны барилгад диспетчерийн болон шуурхай засварын үйлчилгээг зохион байгуулна.

Гүйцэтгэгч нь диспетчерийн, шуурхай засварын үйлчилгээ, ба (эсвэл) диспетчерийн нэгдсэн үйлчилгээний хаяг, утасны дугаар, үйлчилгээ бий болсон бол хэрэглэгчдэд мэдэгдэнэ.

### **5.21 Орон сууцны барилгыг удирдах үүрэг, орон сууцны барилгын менежментийн гэрээний биелэлтийн тайланг захиалагчид өгөх**

Мэдээллийг байршуулах, хангах ажил “Хүний хувийн мэдээлэл хамгаалах тухай” Монгол Улсын хууль тогтоомжийн шаардлагын дагуу байна. [3]

### **5.22 Хяналтыг хэрэгжүүлэх өмчлөгчдийн төлөөлөгчдийн оролцоог хангах**

Гүйцэтгэгч нь үйлчилгээ, ажлын чанарт хяналт тавихад өмчлөгч (орон сууцны хорооллын оршин суугчдын зөвлөл) эсвэл тэдгээрийн төлөөлөгчдийн оролцоог хангах бөгөөд хяналтыг хэрэгжүүлэхэд өмчлөгчдийг оролцуулах саналыг хүлээн авах үед оролцоно.

## **6 Аюулгүй ажиллагааны шаардлага**

**6.1** Орон сууцны барилгын менежментийн үйлчилгээ, түүнийг хангах нөхцөл нь хүн, амьтны амь нас, эрүүл мэнд, хүрээлэн буй орчны болон эд хөрөнгийн аюулгүй байдлыг хангасан байх.

**6.2** Үйлчилгээ үзүүлэх, ажил гүйцэтгэхдээ аюулгүй байдлын шаардлагыг Монгол Улсын хууль тогтоомжийн дагуу мөрдөж ажиллана. Үүнд:

- ажил гүйцэтгэхэд - MNS ISO 45001 : 2018 стандарт болон [7], [8], [13] ын дагуу;
- галын аюулгүй байдалд - MNS 4244 стандарт, [12] болон [18]-т заасны дагуу;
- дуу чимээний түвшинд - [13], [16], [17] -т заасны дагуу;
- тэсрэлтийн аюулгүй байдал - [18] -ын дагуу;
- цахилгааны аюулгүй байдалд - [19] -ын дагуу;
- ажлын байрыг баталгаажуулах - [6] -ын дагуу.

**6.3.** Засгийн газрын “Тохирлын үнэлгээнд заавал баталгаажуулагдан хамрагдах бүтээгдэхүүн, ажил үйлчилгээний жагсаалт”-д багтсан материал, бодис, бүтээгдэхүүнийг ашиглахдаа холбогдох итгэмжлэгдсэн лабораторийн дүгнэлт болон тохирлын гэрчилгээтэй байна.

**6.4** Ажил, үйлчилгээ гүйцэтгэхдээ MNS 4643 стандартын дагуу анхааруулах тэмдгүүдийг суурилуулна.

**6.5** MNS ISO 45001: 2018 стандартын шаардлагын дагуу сургалтад хамрагдаж, зааварчилгаа авсан хүмүүсийг үйлчилгээ үзүүлэхийг зөвшөөрнө.

**6.6** Гүйцэтгэгч нь хөдөлмөр хамгаалал, үйлдвэрлэлийн болон галын аюулгүй байдлын чиглэлээр бэлтгэгдсэн, аюулгүй ажиллагааны зааварчилгаа өгөх, тэдгээрийн хэрэгжилтэд хяналт тавих тогтолцоог боловсруулж, хэрэгжүүлсэн мэргэжилтнүүдийг бүрэлдэхүүндээ багтаасан байна.

## **7 Мэдээллийн ил тод байдал**

**7.1** Гүйцэтгэгч нь интернэтэд өөрийн гэсэн вэбсайттай (домэйн нэртэй) байх ёстой. Энэ стандарт болон [1], [3]-т заасан шаардлагад нийцүүлэн орон сууцны барилга байгууламжийн менежментийн үйл ажиллагааны үр дүн, төлөвлөгөө, өмчлөгчдийн нэгдсэн хурлын шийдвэр, орон сууцны барилга байгууламжийг удирдах гэрээний нөхцөлийн дагуу тогтмол, ил тод, нээлттэй байдлаар байршуулах ба ингэхдээ “Хүний хувийн мэдээлэл хамгаалах тухай” Монгол Улсын хууль тогтоомжийн шаардлагыг биелүүлэн ажиллах үүрэгтэй.

**7.2** Гүйцэтгэгч нь [1] болон [2]-т заасны дагуу орон сууцны барилгын менежментийн үйл ажиллагааны явцад гүйцэтгэсэн ажил, үйлчилгээний талаарх мэдээллийг орон нутгийн засаг захиргаанд өгнө.

## **8 Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежментийн үйлчилгээний чанарын хяналт**

**а. Гүйцэтгэгчээс үзүүлж буй үйлчилгээний чанарыг хянахын тулд захиалагч дараах аргуудыг хэрэглэнэ. Үүнд:**

- харааны хяналт (гэрээлэгчийн байр, ашигласан тоног төхөөрөмж, техникийн болон бусад баримт бичгийн бэлэн байдлыг шалгах);
- аналитик (баримт бичгийн дүн шинжилгээ – гэрээний агуулга, хяналт шалгалтын акт, өргөдлийн хяналт, нягтлан бодох бүртгэлийн бүртгэл, ажил хүлээлцэх акт);
- социологийн (гомдлуудыг авч үзэх, гэрээлэгчийн ажилд сэтгэл ханамжийн талаарх хэрэглэгчдийн судалгаа, санал, асуулга гэх мэт);
- харьцуулсан [архивын баримт бичиг, гэрэл зураг, акт, өргөдөл, тайлангийн бүртгэлд үндэслэсэн дүн шинжилгээ нь орон сууцны барилгын техникийн



нөхцөл байдал, түүний хэсгүүдийн өөрчлөлт, үйлчлүүлэгчийн (хэрэглэгчийн) сэтгэл ханамжийг хянах, тав тухыг нэмэгдүүлэх боломжийг олгодог. Амьдрах таатай орчин, цэвэр орчныг бүрдүүлэх, эрчим хүчний хэрэглээг багасгах, төлбөрийн түвшинг бууруулах, орон сууц өмчлөгчдийн эзэмшдэг байрны зах зээлийн үнийг нэмэгдүүлэх];

- орон сууцны барилга байгууламжийг удирдах, арчилгаа, засвар үйлчилгээ хийх, ажил, үйлчилгээ зохион байгуулахад гүйцэтгэгчийн мэргэжилтэн, үйлчилгээний үр ашгийг хянах, үйлчилгээний соёлыг шалгах, түүний дотор диспетчерийн үйлчилгээний бүртгэлийг тогтмол шалгах зэрэг.

**8.2 Орон сууцны барилгын менежментийн үйлчилгээний чанарыг сайжруулахын тулд гүйцэтгэгч нь дараах зүйлсийг зайлшгүй хийх шаардлагатай. Үүнд:**

- мэргэжилтнийг ахисан түвшний сургалт, мэргэжлийн зэрэг олгох сургалт, семинарт оролцуулах гэх мэт үр чадварыг нь дээшлүүлэх;
- орон сууцны барилгад оршин суудаг хэрэглэгчдээс судалгаа авах;
- батлагдсан норматив техникийн баримт бичиг, стандартын шаардлагын хэрэгжилтэд хяналт тавих;
- хэрэглэгчдээс ирсэн гомдол, санал хүсэлт, өргөдлийн гүйцэтгэлийн хугацааг багасгах;
- орон сууц, нийтийн аж ахуйн чиглэлээр ажилладаг байгууллагуудтай эерэг туршлага солилцох;
- аж ахуйн нэгжид чанарын удирдлагын тогтолцоог нэвтрүүлэх;
- мэргэжилтэн болон ажлыг гэрчилгээжүүлж, баталгаажуулах;
- ажилд цахим, дижитал программ ашиглах, солилцох.

**ТӨГСӨВ.**

**А хавсралт**  
(мэдээллийн)

**Засварын ажил, үйлчилгээ гүйцэтгүүлэхээр гүйцэтгэгчид шилжүүлсэн орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүрэлдэхүүн**

**А.1-р хүснэгт - Засвар үйлчилгээнд шилжүүлсэн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүрэлдэхүүн**

Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн нэр төрөл	Үзүүлэлтүүд	Онцлог шинж чанар
<b>I. Нийтийн эзэмшлийн талбай:</b>		
Нийтийн эзэмшлийн талбайн		
Орон сууц хоорондын болон давхар хоорондын талбай		
Шат		
Цахилгаан шат /лифт/		
Цахилгаан шатны болон бусад босоо ам		
Хонгил		
Тэргэнцэрт зориулсан зам		
Техникийн давхар		
Мансард		
Техникийн зоорь		
Инженер-техник хангамжийн шугам сүлжээгүй зоорь		
Бусад нийтийн эзэмшлийн талбай		
Дээвэр		
<b>II. Орон сууцны барилгын даацын хашлага бүтээцүүд:</b>		
Суурь		
Орцны дотор хана ба тусгаарлалт		
Нийтийн эзэмшлийн талбайн дотор хана ба тусгаарлалт		
Гадна даацын хана ба тусгаарлалт		
Хучилтын хавтан		
Тагтны хавтан		
Бусад даацын элементүүд дээр тавигдсан хучилтын хавтангууд		
Даацын багана		
Бусад халхлагдсан буюу далд даацын элементүүд		
<b>III. Орон сууцны барилгын даацын бус бүтээц, эд ангиуд:</b>		
Хаалга		
Цонх		
Цонх, нүх, бусад хаагддаг хаалт, хаалга		
Хашлага		
Парапет		
Бусад даацын бус элементүүд		
<b>IV. Механик, цахилгаан, ариун цэврийн болон бусад тоног төхөөрөмжүүд:</b>		
Хог хаягдлын хоолой		
Агааржуулалт		
Утаа, агааржуулалтын яндан		

Ус зайлуулах хоолой		
Цахилгаан хангамжийн сүлжээ		
Зөөврийн шкаф		
Цахилгаан оролтын болон түгээлтийн төхөөрөмж		
Хамгаалалт, хяналт, удирдлагын төхөөрөмж		
Давхрын хайрцаг ба шкаф		
Гэрэлтүүлэг		
Утаа зайлуулах систем		
Галын дотоод дохиоллын автомат систем, ус дамжуулах хоолой		
Цахилгаан шат		
Орцны хаалганы автоматаар түгжигддэг төхөөрөмж		
Байшингийн цахилгаан хангамжийн бусад төхөөрөмж		
Халаалтын зуух		
Дулаан хангамжийн сүлжээ		
Дулаан хангамжийн систем дэх хаалга хавхалга, цорго		
Бойлер (дулааны солилцуур)		
Лифтний хэсэг		
Радиатор (халаалтын элементүүд)		
Алчуур хатаагч		
Ус цэвэршүүлэх систем		
Насос		
Хүйтэн ус дамжуулах хоолой		
Халуун ус дамжуулах хоолой		
Хаалга хавхалга, усан хангамжийн систем дэх цорго		
Дундын тооцооны төхөөрөмж, тоолуур		
Дохиолол		
Хоолой дамжих сувгууд		
Хийн хангамж		
Хийн хангамжийн системд хавхалга, цорго		
Халаагуурууд		
Орон сууцны барилгын нүүрэн талд гудамж, эгнээ, талбай гэх мэтийн нэрийг заасан хаягжуулалт,		
Захиалагчийн шуудангийн хайрцаг		
Суурин холбооны шугам		
Телевизийн антен, кабель		
Утастай өргөн нэвтрүүлгийн сүлжээ		
Кабелийн телевизийн сүлжээ		
Олон нийтийн телевизийн антен		
Мэдээллийн самбар		
Бусад тоног төхөөрөмж		

<b>V. Орон сууцны барилгын дундын өмчлөлд хамаарах эдэлбэр газар нутаг/орчны газар:</b>		
Нийт талбай		
Ногоон байгууламж		
Тохижилтын элементүүд		
Борооны ус зайлуулах шугам сүлжээ, суваг		
<b>VI. Орон сууцны барилга байгаа газрын эзэмшлийн хязгаар дотор байрлах орон сууцны барилгын засвар үйлчилгээ, ашиглалт, тохижилтод зориулагдсан бусад объект:</b>		
Орон сууцны барилгын дундын өмчлөлд хамаарах газрын хил хязгаарын дотор байрлах объект		
Ахуйн хог хаягдал цуглуулах сав байрших талбай		
Шингэн хог хаягдал хадгалах (хогийн сав)/ Бохирын нүх		
Хашааны модон жорлон/ Гадаа байрлах ариун цэврийн газар		
Гадна гэрэлтүүлэг		

А.2-р хүснэгт - Орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүрэлдэхүүний хүснэгтийг бөглөх жишээ:

“Орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүрэлдэхүүний үзүүлэлт, шинж чанар”

Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн нэр төрөл	Үзүүлэлтүүд	Онцлог шинж чанар
<b>I. Нийтийн эзэмшлийн талбай:</b>		
Нийтийн эзэмшлийн талбай	Тоо хэмжээ - _____ (ш) Шалны талбай - _____ (кв.м) Шалны материал - _____	Өрөөний тоо, урсгал засвар шаардагдах - _____ (ш). Үүнд: Шал - _____ ш, (шалны талбай, засвар хийх - _____ кв.м, ажлын төрөл заах)
<b>II. Орон сууцны барилгын даацын хашлага бүтээц:</b>		
Суурь	Суурийн төрөл - _____ Агааржуулалтын тоо - _____ (ш).	Нөхцөл байдал _____ [хангалттай эсвэл хангалтгүй эвдрэл, гэмтлийг заах]. Агааржуулалтын тоо, засвар хийх - _____ ш.
<b>III. Орон сууцны барилгын даацын бус хашлага бүтээцүүд:</b>		
Хаалга	Хаалганы тоо, нийтийн хэрэглээнд ашиглаж буй орц болон өрөө тасалгаа руу орох хаалга - _____ (ш), Үүнээс: хуванцар - _____ ш. модон- _____ ш төмөр - _____ ш.	Хаалганы тоо, нийтийн хэрэглээнд ашиглаж буй хашлага, орцны хаалга засах - (шаардлагатай ажлын төрөл заах) - _____ (ш), Үүнээс: хуванцар - _____ ш. модон- _____ ш төмөр - _____ ш.

	Бусад төрөл: - _____ ш.	Бусад төрөл: - _____ ш.
<b>IV. Механик, цахилгаан, ариун цэврийн болон бусад тоног төхөөрөмж:</b>		
Хог дамжуулах хоолой	тоо - _____ (ш), Торхны урт - _____ м Ачаалах төхөөрөмжийн тоо - _____ ш.	Хогийн савны нөхцөл байдал _____ (хангалттай эсвэл хангалтгүй, хэрэв хангалтгүй бол эвдрэл, гэмтлийг заана уу)  Хог ачаалах төхөөрөмжийн тоо. Их засвар хийх эсэх - _____ (ш),
<b>V. Орон сууцны барилгын дундын өмчид хамаарах газар / орчны газар:</b>		
Нийт талбай	Хамаарах эдэлбэр газар - _____ га, Үүнд: барилгын талбай - _____ га; кадастрын дугаар - _____ асфальт - _____ га; хөрс - _____ га; зүлэг - _____ га	Нөхцөл байдал _____ (хангалттай эсвэл хангалтгүй, хэрэв хангалтгүй бол эвдрэл, гэмтлийг заана уу) _____ _____
Ногоон байгууламж:  мод - _____ ш.	Ногоон байгууламж  мод - _____ ш.	Нөхцөл байдал _____ (хангалттай эсвэл хангалтгүй, хэрэв хангалтгүй бол эвдрэл, гэмтлийг заана уу) _____ _____

**В.хавсралт  
(мэдээллийн)**

**В.1-р хүснэгт - Орон сууцны барилга (цаашид ОСБ гэх)-ын норматив  
техникийн болон бусад баримт бичгийн жагсаалт**

<b>№ д/д</b>	<b>Баримт бичгийн нэр төрөл</b>
<b>I.</b>	<b>ОСБ -ын техникийн баримт бичгийн жагсаалт:</b>
1	ОСБ-ын Техникийн гэрчилгээ
2	ОСБ-ын Цахим гэрчилгээ
3	ОСБ-ын Эзэмшлийн ариун цэврийн гэрчилгээ
4	Гэрчилгээ/Паспорт ИТП
5	ОСБ-ын Ашиглалтын заавар
6	ОСБ-ын Эрчим хүчний гэрчилгээ
7	ОСБ-ын Гадна фасадын гэрчилгээ
8	ОСБ-ын Цахилгаан шатны гэрчилгээ
9	ОСБ-ын Дулаан, зуухны гэрчилгээ (байгаа тохиолдолд)
10	ОСБ-ын Төслийн бичиг баримт
11	ОСБ-ын Гүйцэтгэх ажлын зураг төсөл, тооцооны баримт бичиг
12	ОСБ-ын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн одоогийн засварын ажлын үр дүнг хүлээн авах тухай баримт бичиг (акт)
13	ОСБ-ыг ашиглалтад оруулах тухай акт, түүнчлэн инженерийн судалгааны үр дүн, тайлан, барилга байгууламж, инженерийн хяналтын гэрчилгээ.
14	ОСБ-ын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварын ажлын үр дүнг хүлээн авах тухай баримт бичиг (акт)
15	Техникийн хяналт шалгалтын акт, нөхцөл байдлын үзлэг (туршилт):
15.1	инженерийн холбоо
15.2	хамтын (нийтийн) тоолуур
15.3	үндсэн (орон сууцны) тоолуур
15.4	хувийн тоолуур
15.5	механик төхөөрөмж
15.6	цахилгаан тоног төхөөрөмж
15.7	ариун цэврийн хэрэгсэл
15.8	ОСБ-ын бүтцийн хэсгүүд (дээвэр, ОСБ-ын даацын байгууламжууд, газар дээр байрлах объектууд болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бусад хэсгүүд)
15.9	нэгээс илүү өрөө, тасалгаанд ашиглагддаг бусад тоног төхөөрөмж

<b>II. Орон сууцны барилгын менежменттэй холбоотой бусад баримт бичиг:</b>	
1	Улсын газрын кадастрын хөтлөх эрх бүхий байгууллагаас баталгаажуулсан газрын кадастрын төлөвлөгөөний (газрын зураг) хуулбар
2	Бүртгэгдсэн эрхийн талаарх мэдээллийг агуулсан улсын нэгдсэн бүртгэлээс авсан хуулбар. (дундын өмч болох үл хөдлөх хөрөнгийн объект)
3	Нутгийн өөрөө удирдах газрын эрх бүхий байгууллагаар баталгаажуулсан тухайн газрын хот төлөвлөлтийн төлөвлөгөөний хуулбар.
4	Сервитут буюу бусад ачааллын агуулга, хамрах хүрээг харуулсан баримт бичиг
5	ОСБ-ын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бие даасан элементийг ашиглалтад хүлээн авсан тухай акт
6	Далд ажлыг шалгах акт
7	Дуу чимээ, чичиргээ хэмжих протокол
8	Нийтийн аж ахуйн үйлчилгээгээр хангагч байгууллагын тэжээлийн сүлжээнд цахилгаан холбох зөвшөөрөл
9	Инженер-техник хангамжийн шугам сүлжээний ашиглалтын хариуцлагын хязгаарын актууд:
9.1	цахилгаан хангамж
9.2	халуун ус, дулаан хангамж
9.3	хүйтэн ус хангамж, ус зайлуулалт
9.4	хийн хангамж
9.5	хамтын (нийтийн) болон хувь хүний (орон сууцны) тоолуурыг суурилуулах, ашиглалтад оруулах акт
10	Орон сууцны нэгээс илүү өрөөнд үйлчилдэг механик, цахилгаан, ариун цэврийн болон бусад тоолуурын төхөөрөмжийн гэрчилгээ
11	Орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээний чанар, төрийн үйлчилгээний талаарх оршин суугчдын бичгээр гаргасан мэдэгдэл, өргөдөл, гомдол, санал хүсэлт
12	Төрийн үйлчилгээ үзүүлэх дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээний чанарын талаарх өргөдөл, гомдол, санал хүсэлтийг бүртгэх дэвтэр (ном)
13	Зохицуулах болон хяналтын байгууллагын зааврын хуулбар
14	Цахилгааны утаснуудын эсэргүүцлийг хэмжих протокол
15	Орон сууцны барилга байгууламжийн менежмент, засвар үйлчилгээтэй холбоотой бусад баримт бичиг



**С хавсралт**  
(мэдээллийн)

**Орон сууцны барилгын техникийн болон бусад баримт бичгийг хүлээн авах,  
шилжүүлэн өгөхөд үйлдэх акт**

**АКТ**

Орон сууцны барилгын техникийн болон бусад баримт бичгийг хүлээн авах талын байршлын хаяг:

Энэ актыг захиалагч талыг төлөөлж (хүлээн авах тал):

\_\_\_\_\_

(нэр, албан тушаал, итгэмжлэгдсэн)

болон Гүйцэтгэгч талыг төлөөлж (хүлээлгэн өгөх - шилжүүлэгч тал)

\_\_\_\_\_

(нэр, албан тушаал, итгэмжлэгдсэн)

Орон сууцны барилгын техникийн баримт бичгийг шилжүүлэх, хүлээн авах хүснэгт

д/д	Баримт бичгийн нэр төрөл	Хуудасны тоо	Тайлбар
1	2	3	4

Хүлээн авах тал:		Хүлээлгэн өгөх буюу шилжүүлэх тал:
(гарын үсэг)		(гарын үсэг)
Огноо: 20.....он..... сар.....өдөр	Огноо:	20.....он.... сар.....өдөр
Тамга, тэмдэг		Тамга, тэмдэг

**Түлхүүр үгс:** орон сууц, нийтийн аж ахуйн засвар үйлчилгээ, менежментийн үйлчилгээ, орон сууцны барилгын менежмент

## Ном зүй

- [1] -“Орон сууцны тухай” Монгол Улсын хууль
- [2] -“Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” Монгол Улсын хууль
- [3] -Хүний хувийн мэдээлэл хамгаалах тухай Монгол улсын хууль  
-Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай Монгол улсын хууль
- [4] -Орон сууцны барилгын техник ашиглалтын дүрэм, ЗТ БХБСайдын 2009 оны 79 дүгээр тушаал
- [5] -Барилга байгууламжийн хувийн хэрэг, БХБСайдын 2016 оны 180 дугаар тушаал
- [6] -Нийтийн аж ахуйн салбарын мэргэжилтэй ажилтны орон тооны жишиг - БХБСайдын 2018 оны 97 дугаар тушаал,
- [7] -БНБД 12-03-04, Барилгын үйлдвэрлэлийн хөдөлмөрийн аюулгүй ажиллагааны дүрэм. I хэсэг. Ерөнхий шаардлага
- [8] -БНБД 12-04-06, Барилгын үйлдвэрлэлийн хөдөлмөрийн аюулгүй ажиллагааны дүрэм. II хэсэг. Техникийн аюулгүй ажиллагааны дүрэм
- [9] -БНБД 81-50-05 болон БНБД 81-70-05 Барилга засварын ажлын төсвийн суурь норм
- [10] -БНБД 31-01-10 Орон сууцны барилгын зураг төсөл төлөвлөх норм ба дүрэм
- [11] -БНБД 81-01-00 Түүх, соёлын дурсгалт зүйлийг сэргээх засварлах ажлын төсвийн суурь норм
- [12] -БНБД 42-01-19 Хийн хангамж  
-БНБД 42-02-04 Хийн хангамжийн угсралт
- [13] -БНБД 22-01-21\*/22 Газар хөдлөлтийн бүс нутагт барилга төлөвлөх
- [14] -БД 13-104-20 Барилга байгууламж, инженерийн шугам сүлжээний засвар ашиглалтын жишиг хугацаа
- [15] -MNS 6566: 2015, Гамшгийн үе дэх аюулгүй байдал. Барилга, байгууламжийн инженерийн системийн менежмент болон мониторингийн бүтэц, зохион байгуулалтын тогтолцоо. Ерөнхий шаардлага
- [16] -MNS 0012-1- 009: 1985, Шуугиан. Орон сууц, иргэний барилгад байж болох шуугианы төвшин
- [17] -MNS ISO 12710 : 2006 Үл эвдэх сорил. Хэт авианы шалгалт. Хэт авианы шалгалтын багажийн электроникийн үзүүлэлтийг үнэлэх  
-MNS GOST 23858 : 2010 Төмөр бетон бүтээцийн арматурын түүвэр болон тугалган ширээлтийн холбоос. Хэт авианы аргаар чанарын шалгалт хийх, хүлээн авах журам
- [18] -БД 21-101-12 Барилга байгууламж, өрөө тасалгааны тэсрэх, шатах галын аюулын ангиллыг тодорхойлох дүрэм
- [19] -БД 43-102-07 Орон сууц, олон нийтийн барилгын цахилгаан төхөөрөмжийг төсөллөх ба угсрах,  
-БД 43-101-03 Цахилгаан байгууламжийн дүрэм