

ГАЗРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ,
ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН
ХЭРЭГЦЭЭ, ШААРДЛАГЫГ УРЬДЧИЛАН
ТАНДАН СУДЛАХ

СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН

Улаанбаатар
2025 он

ГАЗРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЦЭЭ, ШААРДЛАГЫГ УРЬДЧИЛАН ТАНДАН СУДЛАХ СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН¹

Ерөнхий мэдээлэл

Монгол Улс 2003 оноос өмнө түүхэндээ хэзээ ч газрыг хувьчилж байгаагүй бөгөөд газрыг улс буюу төр л мэдэхээс хэзээ ч хувь хүн мэдэлдээ байлгах эрхийн харилцааг хуульчлан зөвшөөрч байгаагүй. Газартай салшгүйгээр бэхлэгдсэн орон сууцыг хувь хүний өмчлөлд шилжүүлэх эрх зүйн үндэс анх 1996 оноос хойш бүрджээ. Үүнийг дагаад 2002 онд Иргэний хуулийн шинэчлэл, 2003 онд Газрын тухай хууль, газар хувьчлалын тухай эрх зүйн орчин бий болон өнөөг хүрлээ.

Орон сууц үл хөдлөх хөрөнгө болохынхоо хувьд газраас салшгүй бэхлэгдсэн, нэг бүхэл болж явах учиртай. Анх газрын харилцааг зохицуулах явцад Монгол Улсын Үндсэн хууль, Иргэний хууль, Газрын тухай хууль, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, Газрын хэвлийн тухай хууль, Ашигт малтмалын тухай хууль, газартай холбоотой бусад багц хуулиуд, тэдгээрт нийцэн гарах бусад дүрэм журмын нэгдсэн байдал, харилцан шүтэлцээтэй байх чанар бүрэн алдагджээ.² Газартай холбоотой суурь харилцааны нэгдсэн байдал, зарчим алдагдсанаас болж Улаанбаатар хотод орон сууцад амьдарч буй Монгол Улсын иргэдийн өмчлөх эрх болон эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрх зөрчигдөх нөхцөл бодитой бий болоод байна.

Иргэний хуульд заасан өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийг бусад хуулиар Иргэний хуулийн агуулгаар нь тодорхойлж чадаагүйгээс гадна манай улсад барилга байгууламжийг газар эзэмших, газар ашиглах эрхтэй этгээдийн аль нь барих талаар зохицуулалт байхгүй байна. Газрын тухай хуулийн газар эзэмшүүлэхэд тавигдах шаардлагын талаар зохицуулсан 31 дүгээр зүйлийн 31.4 дэх хэсэгт “...барилга байгууламж барих...зэрэг үйл ажиллагаа явуулахад зориулан газар олгохоос өмнө...хайгуул, судалгаа хийлгэж, зөвшөөрөл авсан байна.” гэжээ. Үүнээс харахад, газар эзэмших эрхийн үндсэн барилга байгууламж барих боломжтой байхаар харагдаж байгаа ч мөн хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсэгт “Газар эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болоход хууль болон гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол уг газар дээрх барилга байгууламж, бусад эд хөрөнгө өмчлөгч этгээдийн тэрхүү эд хөрөнгөө тухайн газар дээр ашиглах эрх дуусгавар болно.” гэжээ. Өөрөөр хэлбэл, газар эзэмших, ашиглах эрхтэй этгээдийн газрын эрх дуусгавар болоход тус газар дээр байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч хувийн өмчөө алдах юм.

Ийнхүү барилга, байгууламжийг ямар газар дээр, ямар эрхийн үндсэн дээр барих нь тодорхойгүйгээс болж газар эзэмших, ашиглах эрхийг богино хугацаанд

¹ Судалгааг Монгол Улсын Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолоор баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах аргачлал”-ын дагуу боловсруулав.

² Баярмаа Н. Газрын эрхийн үндэс: Өмчийн ба үүргийн эрх, 1-р тал

олж авсан этгээд тухайн газарт орон сууцны хооролол барьж, цаашлаад иргэдийн эрх зөрчигдөх асуудлууд ар араасаа урган гарсаар байгаа юм.

Монгол Улсын Их Хурлаас 2021 оны 01 дүгээр сарын 22-ны өдөр баталсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2024 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл батлах тухай” 12 дугаар тогтоолын хавсралтад Барилга, хот байгуулалтын яам, Хууль зүй, дотоод хэргийн яамны эрхлэх асуудлын хүрээнд Газрын ерөнхий хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг Засгийн газраас 2021 онд багтаан боловсруулах хуваарьтай байна. Уг төслөөр газар ашиглах, эзэмших, өмчлөх эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох чиглэлийг Монгол Улсын Их Хурлаас өгсөн байх тул үүнтэй уялдуулан нийтийн орон сууцны зориулалттай газрын харилцаанд эрх зүйн тодорхой хийдэл, зөрчил үүсгэж буй зохицуулалтуудыг анхааралдаа авах шаардлагатай юм.

Нийтийн орон сууцад амьдарч буй иргэд орон сууцны доор байх эзэмшил газартайгаа эрх зүйн ямар харилцаанд байгаа нь тодорхойгүй байна. Тухайлбал, Газрын тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсэгт заасны дагуу иргэд үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхээ алдах нөхцөл бий болсон нь Улаанбаатар хотын иргэн бүрийн эрхийг хөндсөн асуудал болж байна. Үүнээс гадна эрх зүйн чадвар, чадамж нь тодорхойгүй сууц өмчлөгчдийн холбоонд “ашиглуулах эрх”-ээр нийтийн орон сууцны доорх газрыг эзэмшүүлж байгаа нь онол, практикийн зөрчилтэй маргааныг үүсгэж байна.

Түр зуурын байдлаар, явцуу эрх ашгийг хамгаалж ирсэн зохицуулалт үүгээр дуусахгүй. Нэгдүгээрт, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулиар нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилгыг ашиглалтад ороогүй байхад үл хөдлөх хөрөнгөд бүртгэн банк, санхүүгийн байгууллагаас авах зээлийн барьцаанд тавьж байна. Иргэд ийнхүү банкны барьцаанд байгаа байрыг худалдан авч, төлбөрөө төлсөн ч үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээ авч чадахгүй хохирсоор байгаа юм. Хоёрдугаарт, төрийн байгууллага газар эзэмших эрхийг албаны зориулалтаар авсны хойно нийтийн орон сууц барьж иргэдэд арилжиж, үнэгүй ашиглах эрхтэй газар дээрээ хувьдаа хөрөнгө босгож, газрын наймааны сүлжээ бий болгож байна.

Ийнхүү нийтийн зориулалттай орон сууц, түүний доорх газрын эрхтэй холбоотой харилцаанд иргэний өмчлөх эрхийг ноцтой зөрчиж буй зохицуулалтууд үйлчилж байгаа нь Улаанбаатар хотын иргэн бүрийн үндсэн эрх зөрчигдөх бодит аюул байгааг илэрхийлж байна. Иймд нийтийн орон сууцны доорх газартай холбоотой эдгээр асуудлыг цэгцэлж, хууль хоорондын зөрчилтэй зохицуулалтыг өөрчилж, боловсронгуй болгох шаардлага онолын болон практикийн төвшинд бий болоод байна.

НЭГ. АСУУДАЛД ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ ХИЙСЭН БАЙДАЛ

1.1. Асуудлын мөн чанар, цар хүрээг тодорхойлсон байдал

1992 оны Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт Монгол Улсын иргэд хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах “үндсэн” эрхтэй хэмээн хуульчилснаар хувийн өмчийн хэлбэрийг жинхэнэ утгаар нь хүлээн зөвшөөрсөн. Ийнхүү газар өмчлөх эрхийг Үндсэн хуулиар баталгаажуулсантай холбогдуулан газрыг эдийн засгийн гүйлгээний чухал бүрэлдэхүүн болгох төрийн бодлогын эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх ажил явагдсаар байна.

Газар өнөөг хүртэл түүхийн бүх үед улсын мэдэлд байж эдийн засгийн утгаар бүрэн эргэлтэд орж, чухал нөөц хэрэгсэл гэж ойлгогдож байгаагүй. Энэ утгаараа 2000 оны эхэн үе хүртэл газар дээрх барилга байшин үл хөдлөх эд хөрөнгө гэж тооцогдож ирсэн ч газар өөрөө энэ утгыг агуулаагүй явж ирсэн.³ Үүнээс болж хөрсөнд бэхлэгдсэн зүйл хөрсөндөө үлдэх гэсэн суурь зарчим алдагдах болжээ.

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 84.3 дахь хэсэгт “газар түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох бүхий л эд юмс үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна.” гэж, 85.2 дахь хэсэгт “байнгын зориулалттай, газартай салшгүй бэхлэгдсэн байшин, барилга бусад зүйлс нь газрын үндсэн бүрдэл хэсэгт байна” гэж тус тус томъёолсон. Үүнээс харахад газар болон түүн дээр баригдсан барилга байгууламж нь нэг өмчлөгчтэй байна. Дээрх зарчмын үүднээс газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг нэг бүхэл болгож бүртгэх шаардлага үүснэ.

Иргэний хуулийн 85.1 дэх хэсэгт “Устгах буюу зориулалтыг нь алдагдуулахгүйгээр салгаж үл болох бүрдэл хэсэг нь хуульд заасан тохиолдолд иргэний эрх зүйн харилцааны бие даасан объект болно.” гэж хуульд заасан тохиолдолд газар түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс газраас тусдаа үл хөдлөх эд хөрөнгөд тооцогдох боломжтой байхаар зохицуулсан. Харин Монгол Улсад одоогийн байдлаар хөрсөндөө бэхлэгдсэн зүйл хөрсөндөө үлдэх зарчим огт хэрэгжээгүй бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгө, газрыг тус тусад нь бүртгэж байна.

Монгол Улс газар хувьчлалын асуудлыг шийдвэрлэх явцдаа эрх зүйн бүлийн сонголт хийсэн боловч үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх буюу газрын эрхийн төрөл, бүртгэлийн тогтолцоог бий болгож чадаагүй. Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт газрын кадастр гэдэгт газрын нэгдмэл сангийн тоо бүртгэл, газрын улсын бүртгэлээс бүрдэнэ гэж заасан. Ийнхүү үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой хоёр бүртгэл байгаагийн нэг нь газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээний бүртгэл, нөгөө нь хувийн эрх зүйн буюу Иргэний хуулиар бүтээсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэл юм.

³ Хууль дээдлэх ёс. 2005 он, №1

Нийтийн орон сууцны өмчлөх эрхийн зохицуулалтын тулгуур болох газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийн асуудлыг нэг мөр болгоогүйгээс болж өмчлөх эрхийн ямар асуудал үүсгэж буйг дэлгэрүүлэн авч үзэх шаардлагатай. Үүний үндсэн дээр иргэний өмчлөх эрхийг ноцтой зөрчиж буй зохицуулалтыг засч, олон улсын жишигт нийцсэн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө, өмчийн боловсронгуй эрх зүйн орчныг цогцоор нь бий болгох шаардлагатай юм.

Үүний тулд Засгийн газраас өргөн барих Газрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга дахь газар эзэмших, ашиглах эрхийг тодорхойлсон байдал шийдвэрлэх чухал үүрэгтэйг онцлох нь зүйтэй.

Газар эзэмших, ашиглах эрх

2002 онд батлагдсан Газрын тухай хуульд газар эзэмших гэрээ хэмээх гэрээний төрлийг бий болгосон нь Иргэний хуулийн концепцийг алдагдуулж, Газрын тухай хуулиар бүрдүүлсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн харилцааг хууль зүйн хувьд ойлгомжгүй болгосон. Учир нь Газрын тухай хуульд газар эзэмших, ашиглах эрхийн агуулгыг ялгамжтай зохицуулж өгөөгүйгээс гадна Иргэний хуульд заасан өмчийн хязгаарлагдмал эрхүүдийг огт амилуулж өгөөгүй байна. Тухайлбал, Иргэний хуулийн 150 дугаар зүйлд заасан бусдын газар дээр барилга, байгууламж барих эрх нь 99 жилийн хүртэлх хугацаатай байхаас гадна уг эрх дуусгавар болоход газар өмчлөгч нь тухайн барилга, байгууламжийн үнийг уг эрхийг эзэмшиж байсан этгээдэд нөхөн төлөх үүрэг хүлээдэг.⁴

Энэ нь барилга, байгууламж өмчлөгчийн үнэ цэнтэй хөрөнгийг хамгаалсан зохицуулалт юм. Харин Газрын тухай хуулиар эсэргээрээ хувийн өмчөө алдах эрсдэл дагуулсан зохицуулалт үйлчилж байна. Иймд барилга, байгууламж барих эрхийг тодорхой зохицуулж, 5-15 жилийн богино хугацаатай эрхийн үндсэн дээр барилга байгууламж, ялангуяа хүн байнгын оршин суух зориулалттай орон сууцны байшин барихыг хориглох шаардлагатай.

Газрын тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.3 дахь заалтад ГАЗАР ЭЗЭМШИХ гэдэгт газрыг **гэрээнд заасан** зориулалт, нөхцөл, болзлын **дагуу хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд өөрийн мэдэлд байлгахыг**, мөн хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.4 дэх заалтад ГАЗАР АШИГЛАХ гэдэгт **хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд** газар өмчлөгч, эзэмшигчтэй байгуулсан **гэрээнд заасны дагуу** газрын аль нэг **ашигтай чанарыг нь гаргаж хэрэглэхийг** ойлгоно гэж тодорхойлсноос харахад газар ашиглах, газар эзэмших гэсэн хоёр ойлголт хэлзүйн хувьд ойролцоо, хууль зүйн хувьд нэг утга агуулгатай болжээ.

ГАЗАР ЭЗЭМШИХ	ГАЗАР АШИГЛАХ
газрыг гэрээнд заасан зориулалт, нөхцөл, болзлын дагуу хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд өөрийн мэдэлд байлгах	хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд газар өмчлөгч, эзэмшигчтэй байгуулсан гэрээнд заасны дагуу

⁴ Иргэний хуулийн 150 дугаар зүйлийн 3, 9 дэх хэсэг

	газрын аль нэг ашигтай чанарыг нь гаргаж хэрэглэх
--	--

Газрын тухай хуульд газрыг Монгол улсын иргэн, аж ахуйн нэгж эзэмших тохиолдолд “газар эзэмших”, гадаадын иргэн эзэмших тохиолдолд “газар ашиглах” гэдэг байдлаар томъёолсон нь ойлгомжгүй байдал үүсгэжээ. Ижилхэн тодорхойлсон ч эрх олгох субъект, эрхийн хугацаа туйлын ялгаатай байна. Газар эзэмших эрхийн дээд хугацаа 100 жил байхад газар ашиглах эрхийн хугацаа 10 жил. Ийнхүү гадаадын иргэн 10 жилээр л газрыг мэдэлдээ байлгаж, үр шимийг нь хүртэж болох зохицуулалтаас болж Монгол Улсад өнөөдөр гадаадын хөрөнгө оруулалт татаж, гадны санхүүжилтаар барилга, байгууламж босгох боломжгүй байдал үүсчээ.

Газар эзэмших, ашиглах шийдвэрийг аймаг, нийслэл, сум дүүргийн Засаг дарга; тусгай хамгаалалттай газар нутагт газар ашиглуулах шийдвэрийг салбарын сайд; ашигт малтмал хайх, ашиглах эрхийг аймаг, нийслэлийн Засаг дарга, Ашигт малтмалын газар олгож байна. Эдгээр байгууллагуудын шийдвэр уялдаатай гарахгүй тохиолдол элбэг бөгөөд газрыг давхцуулан олгосноос үүдэж иргэн, хуулийн этгээдийн хууль ёсны эрх ашиг хөндөгддөг.

Ийнхүү газар эзэмших, ашиглах богино хугацааны харьцангуй эрхийг өмчлөх эрхийн дээр тавьж байгаа нь өмчийн эрх зүй дэх онол, зарчимд нийцэхгүй, эрхүүдийн мөн чанарыг гаргаагүйгээс гадна иргэдийн өмчлөх эрх шууд зөрчигдөх нөхцлийг бий болгож байна.

Газар өмчлөх эрх болон өмчийн эрх

Газар өмчлөх эрх болон газартай холбоотой өмчийн эрхүүдийн талаарх ойлголтыг авч үзэхийн өмнө өмчийн эрх, түүнд багтах өмчлөх эрхийн талаар ойлгох шаардлагатай.

Эртний Римийн эрх зүйчид **“Өмчлөх эрх-ownership”** болон **“өмчийн эрх-in rem”** гэсэн ойлголтыг ялгаж үздэг байсан бөгөөд өмчлөх эрх нь зөвхөн өмчийн агуулга, зориулалтын цогц байдлыг илэрхийлдэг бол өмчийн эрх нь хэлбэр, дэглэм зохицуулалт зэрэг илүү өргөн хүрээг хамарна. Иймээс өмчийн эрх нь өмчлөх эрхээ өөртөө багтаадаг гэж үздэг байна.

Өмчийг тодорхойлох хэд хэдэн хандлага байдгаас академик хандлага нь өмчийг үзэх багц эрхийн онол юм. С.Мунзерын багц эрхийн онолоор өмчлөх эрхийг тодорхой объектийг эзэмшиж, ашиглахад үүсч буй эрх гэсэн утгаар нь бус, харин өмчлөлийн зүйлийг худалдах, бэлэглэх, хөлслөх, түрээслэх, өвлүүлэх зэрэг бие биенээсээ ялгагдах багц эрхийн нийлбэр гэж үздэг. Өмчийн субъект нь багц эрхийн хүрээнд эрхээ эдлэх юм.⁵ Хэдийгээр өмчлөх эрх хэмээх ойлголт нь ийнхүү тодорхой төрлийн багц эрхээс бүрдэх боловч энэ нь багц эрхийн элемент бүрийг бусдад өгнө гэсэн үг биш байна.

⁵ Улаанбаатар Б. Өмчлөх эрхийг хязгаарлах эрх зүйн зохицуулалт. Эрх зүй сэтгүүл. 2014 он, №1 (27), 31 дэх тал

Нийгмийн эдийн засгийн суурь харилцааг зохицуулдгаараа иргэний эрх зүйн зохицуулалтад өмчийн эрх зүйн институт нь голлох байр суурийг эзэлнэ. Хувийн ба нийтийн эрх зүйн тогтолцоонд өмчлөх эрхийн бүтэц, агуулга болон хамгаалалтын хүрээний хувьд ялгаатай авч үздэг байна. Хувийн эрх зүйн тогтолцоонд өмчлөх эрхийг туйлын эрх гэдгээр нь авч үздэг бол нийтийн эрх зүйд туйлын өмчлөх эрх гэсэн ойлголт байдаггүй.

Өмчлөх эрхээр хамгаалагдах ашиг сонирхлын хүрээгээр хувийн эрх зүйн тогтолцоонд өмчлөгч нь эд баялгаа чөлөөтэй эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах гэсэн тодорхой ашиг сонирхлыг хамгаалахад чиглэнэ.

2002 оны Иргэний хуульд өмчлөх эрхийн агуулгыг “Өмчлөгч нь бусад этгээдэд хууль буюу гэрээгээр олгосон эрхийг зөрчихгүйгээр хуулиар тогтоосон хэмжээ, хязгаарын дотор өмчлөлийн зүйлээ өөрийн үзэмжээр чөлөөтэй эзэмшиж, ашиглаж, захиран зарцуулах бөгөөд аливаа халдлагаас хамгаалах эрхтэй.” гэж өмчлөгч өмчлөлийнхээ зүйлийн хувьд эдлэх үндсэн эрхийг тодорхой хуульчилсан.

Нийтийн эрх зүйд өмчлөх эрхийн хамгаалалт нь иргэний өмчлөх эрхээс гадна нийтийн эрх зүйн хүрээнд шаардлагатай тусгай зөвшөөрөл авах, өмчийн эрхийн хязгаарлалт нь нийтийн ашиг сонирхлын тулд өмчлөх эрхийн хүрээнд хүлээн зөвшөөрөх үүргийг агуулдгаараа өргөн хүрээг агуулдаг. Хувийн эрх зүйд өмч-өмчлөгчийн хоорондын харилцаа байдаг бол нийтийн эрх зүйд өмч-өмчлөгч-төр гэсэн нийтийн ашиг сонирхлыг хамгаалах үүрэг бүхий холбоосоор илүү тодорхойлогдоно.⁶ Дээр дурдсан өмчийг авч үзэх “багц эрх”-ийн хандлагаас илүүтэй зөвшөөрлийн хэм хэмжээ, албадлагаар хамгаалагдсан хувийн тусгаар тогтнолтой адилтгах үзэл санаанууд ч байдаг байна.

Харин өмчийн эрх (in rem) нь дан ганц өмчлөх эрх (ownership) бус, харин бусад өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг багтаасан ойлголт. Монгол Улсын Иргэний хуульд заасан өмчийн эрх (in rem)-д бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх, сервитут, узурфрукт, ипотекийн эрхийг нэрлэж болно. Эдгээр эрхүүд нь хэн нэгний бүтэн байсан өмчлөх эрхийг хязгаарлаж, ийнхүү хязгаарлуулахаа сайн дураараа зөвшөөрсөн өмчлөгчийн зөвшөөрөлд үндэслэн бий болдог байна.⁷

Өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг бий болгох нөхцөлд өмчийн эрхийг гагцхүү хуулиар бүтээх зарчим (**numerus clausus**) хатуу үйлчилнэ. Үүнд нэгд, өмчийн эрхийн төрөл хуулиар хязгаарлагдана, хоёрт, өмчийн эрхийн агуулгыг талууд хуулиас өөрөөр тодорхойлох боломжгүй буюу энэ эрхийн агуулгыг гагцхүү хуулиар тогтооно гэсэн агуулгатай. Уг зарчмын дагуу өмчийн эрхийн төрлийг гэрээний шинэ төрөл мэт дур зоргоороо нэмэх боломжгүй. Иймд Иргэний хуулийн 150 дугаар зүйлд заасан барилга байгууламж барих эрхийг Газрын тухай хуульд эзэмших эрхийн гэрээ шиг ойлгож, зохицуулсан нь дээрх зарчмыг харгалзаагүй байгааг илэрхийлж байна.

⁶ Должин С. Өмчлөх эрхийн хамгаалалт. Эрх зүй сэтгүүл. 2014 он, №3 (29), 42 дахь тал

⁷ Баярмаа Н. Газрын эрхийн үндэс: Өмчийн ба үүргийн эрх. 4 дэх тал

Өмчийн эрхэд багтах эрхийн жагсаалтыг эх газрын эрх зүйн системтэй орнуудын жишгээр авч үзвэл Ромын эрх зүйгээс улбаатай 10 хүрэхгүй төрөл байдаг байна. Ерөнхийд нь 1/ өмчлөх эрх 2/ дундын өмчийн эрх 3/ хязгаарлагдмал эрх байна. Үүнээс гадна өмчийн эрхийг эзэмшил үүсгэдэг болон эзэмшил үүсгэдэггүй гэж хувааж үздэг.

Эзэмшил үүсгэдэг өмчийн эрхэд дараах эрх хамаарна. Үүнд:

- Туйлын фий симпл эрх (fee simple absolute)
- Нөхцөлт фий симпл эрх (defeasible fee simple)
- Насан туршийн өмчлөх эрх (life estate)
- Түрээсийн эрх⁸

Эзэмшил үүсгэдэггүй өмчийн эрхэд дараах эрх хамаарна. Үүнд:

- Ийзмент (easements)
- Үр ашиг хүртэх эрх (profits)
- Ковенанц (real covenants)
- Сервитут (equitable servitudes)

Эдгээрээс гадна давхацмал ашиг сонирхол болон дундын өмчийн дараах төрлийн эрх байна. Үүнд:

- Дундын өмчийн эрх (tenancy in common)
- Хамтын өмчийн эрх (joint tenancy)
- Гэрлэгсдийн өмчийн эрх (marital property)
- Итгэмжлэн өмчлөх эрх (trusts)
- **Нийтийн орон сууцны өмчийн эрх (condominium)**

Монгол улс нийтийн орон сууцны өмчийн эрхэд тухайн орон сууцны доорх газартай холбоотой зохицуулалтыг бий болгоогүй байна. Өөрөөр хэлбэл, Газрын тухай хуульд газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах гэсэн гурван төрлийн эрхийг заасан ч энэ нь Иргэний хуульд заасан газартай холбоотой байх бусдын газар дээр барилга байгууламж барих, нийтийн орон сууцны өмчийн эрхэд хамаарах суурь газартай холбоотой эрхийг огт зохицуулаагүй орхисон. Иймд зарим талаараа шинэ өмчийн эрхийг бий болгох, өмчлөх эрх, өмчийн эрхийн ялгаатай байдлыг дэлгэрэнгүй судлах, газрын хууль тогтоомжид тусгах хэрэгцээ шаардлага бий болжээ.

Газартай холбоотой өмчийн эрхийг Монгол Улсын хууль тогтоомжид нутагшуулан бий болгоход Монгол Улсын газрыг тусгаар тогтнолын илрэл гэдэг хүчтэй хандлагыг нэн тэргүүнд харгалзан үзэх хэрэгтэй тул газартай холбоотой өмчийн эрхийг ухаалгаар зохицуулах арга олоогүй нь “хашир” байдлаар хандсантай холбоотой байхыг үгүйсгэхгүй.

Үндсэн хуулийн эхийг баригч Б.Чимид Үндсэн хуулийн үзэл баримтлал бүтээлдээ: “...тусгаар тогтнолын талыг тодруулахыг оролдоё. Нэгд, Монгол Улсын иргэн газар нутгийнхаа эзэн юм бол нэгээхэн хэсэг эдэлбэрийг өмчилж болох, ийнхүү өмчилснөөр “нийтийн”, “үнэгүй” зүйлийг эзэгнэх, хамгаалж дээдлэх

⁸ Marianne M.Jennings, Real estate law, South-Western Cengage learning, 2011, USA, p.20.
Дам ишлэв: Баярмаа Н. Газрын эрхийн үндэс: Өмчийн ба үүргийн эрх. 6 дахь тал

нь сайжрах бус уу. Хоёрт, газар өмчлөх эрхийг зөвхөн Монгол Улсын харъяатаар хязгаарласан нь даруй тусгаар тогтнолоо бодсон хэрэг. Нэгэнт ингэж хязгаарласан болохоор өмчилсөн газраа арилжиж, худалдах, бэлэглэх буюу хуулийн хэлээр “захиран зарцуулах” өмчлөгчийн туйлын эрх нь зөвхөн л Монгол улсын иргэд хоорондын харилцаа байхаас бус “гадаадын элемент” энд орохгүй гэсэн утга агуулж байна. Нэгэнт гадаадын хөрөнгө оруулъя, хамтын нийлүүлсэн үйлдвэр сэлтийг байгуулж ажиллуулъя гэж байгаа учир гадаадын хийгээд харьяалалгүй иргэдэд газрыг боломжийн хугацаанд, харилцан ашигтай болзлоор түрээслэх зэргээр, мэдээж улсын хараа хяналттайгаар эзэмшүүлж, эдлүүлж болно. Энэ бол өмчлүүлнэ, худалдана гэсэн үг биш...” гэж хэлсэн.

Иймд нүүдэлчний соёл иргэншил, газрыг тусгаар тогтнол гэх үзэл санааг харгалзаж, нийтийн орон сууцны өмчийн эрхийн өвөрмөц нэг төрлийг бий болгох ч боломжтой. Өөрөөр хэлбэл, нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөгчид дэвсгэр болон орчны газраа өмчлөх эрхийг олгохгүйгээр дундаа хязгаартайгаар эзэмших эрхийг олгох боломжтой. Ингэхдээ Иргэний хуульд заасан зохицуулалт, зарчмыг зайлшгүй уялдуулах шаардлагатай билээ.

Хөрсөнд бэхлэгдсэн зүйл хөрсөндөө үлдэх зарчим

Нийтийн орон сууцны хувьд газар өмчлөгч нь нэг этгээд, тухайн газрыг эзэмших эсхүл ашиглах эрхийн үндсэн дээр өөр этгээд орон сууц барьж, тухайн нийтийн орон сууц өмчлөгчдийн эрхийг төлөөлөн хэрэгжүүлж байгаа этгээд нь тусдаа СӨХ гэх хуулийн этгээдийн эрхгүй этгээд байна. Ийнхүү олон этгээдийн нарийн төвөгтэй эрхийн харилцааг анхнаас нь тодорхой хуульчлаагүй тул барилга, байшинг газраас тусдаа бүртгэж, хөрсөнд бэхлэгдсэн зүйл хөрсөндөө үлдэх зарчим алдагдаж байна.

Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт газрын кадастр гэдэгт газрын нэгдмэл сангийн тоо бүртгэл, газрын улсын бүртгэлээс бүрдэнэ гэж заасан. Ийнхүү үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой хоёр бүртгэл байгаагийн нэг нь газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээний бүртгэл, нөгөө нь хувийн эрх зүйн буюу Иргэний хуулиар бүтээсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэл юм.

Хөрсөндөө бэхлэгдсэн зүйл хөрсөндөө үлдэх зарчмын үүднээс газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийг нэгтгэх ажлыг зохион байгуулахын тулд хөрсөнд бэхлэгдсэн зүйл хөрсөндөө үлдэх дүрмээс гажих тохиолдлыг хуульд нарийвчлан зохицуулах боломжтой.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүйн хүрээнд **хөрсөнд бэхлэгдсэн зүйл хөрсөндөө үлдэх зарчмаас гажих** хэд хэдэн тохиолдол байдгийг эх газрын эрх зүйн бүлтэй орнуудад дараах байдлаар томъёолсон байна. Үүнд:

- Өөрийн газар дээр барилга барьсан нь бусдын эзэмшил газарт ялимгүй нэвтэрч орох тохиолдол. Энэ үед газрын эрх нь зөрчигдсөн тал үндсэн дүрмийн дагуу өөрийн газар дээр нэвтэрсэн барилгын хэсгийг өмчлөх ёстой боловч эрх нь зөрчигдсөн газрын өмчлөгчийн

хүлцэн тэвчих шаардлагын үүднээс энэ зарчмаас гажих тохиолдол болдог байна.

- Бусдын газар дээр барилга барих эрх болон орон сууцны өмчлөх эрх. Бусдын газар дээр барилга барих эрхийн дагуу барьсан байшингийн өмчлөгч нь газар өмчлөгчөөс тусдаа байхыг зөвшөөрснөөрөө хөрсөнд бэхлэгдсэн зүйл хөрсөндөө үлдэх зарчим зөрчигддөг. Түүнчлэн нийтийн орон сууц дахь сууцны хэсгийг дангаар өмчилж болох хэдий ч тухайн сууц байрлаж буй газар болон сууцны хэсэгт хамаарахгүй бусад хэсгүүд нь дундын өмчлөлийн зүйл болдгоороо орон сууцны өмчлөх эрх мөн л дээрх зарчмаас гажих тохиолдол болно.
- Нэгэнт баригдсан нийтийн сууцыг өмчлөх эрх иргэдэд орон сууц хувьчлалын замаар шилжсэн боловч эдгээрийн доор газрын өмчлөл төрд хадгалагдсаар байгаа үед үүснэ. Энэ тохиолдолд сууц өмчлөх эрх газрын өмчлөлөөс тусдаа бүртгэгдэж байгааг доорх газрыг нь дундын өмчлөлд шилжүүлэх замаар залруулахыг улс орнууд оролдож байна.

Эдгээр тохиолдолд бусдын газар дээр барилга барих эрх, нийтийн орон сууцны эрх, хөршийн хил зөрчиж барилга барьсныг хүлцэн тэвчих зэрэг гурван тохиолдол хамаарч байна. Энэ үед үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх газар өмчлөх эрхээс тусдаа үүсэх ч бүртгэл нь газар өмчлөгч, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгчийн хувьд л тусдаа байна. Харин эзэмших, ашиглах эрхийг өөр өөр этгээд эдэлж байхад тусдаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, газрын өмчлөгч байгаа нь Монгол улсад ээдрээтэй газрын маргаантай харилцаа үүсгэж байна.

Бусдын газар дээр барилга барих эрх нь шинээр барилга барихад ач холбогдолтой эрх бол нэгэнт баригдсан нийтийн орон сууцны эрхийн асуудлыг шийдвэрлэхэд доорх газрыг дундын өмчийн эрхийн харилцаанд үндэслэх нь зүйтэй байна. Гэвч суурин соёл иргэншилтэй ихэнх улсад нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрхэд багтах дэвсгэр болон орчны газрыг сууцтай хамтад нь өмчлүүлдэг. Монгол Улсын хувьд газрыг гагцхүү Монгол Улсын иргэн л өмчилнө. Иймд өмчлөлд бус дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмшүүлэх нь Монгол Улсад тулгамдаж буй асуудлыг нэн яаралтай шийдвэрлэхэд ач холбогдолтой тул дэлгэрүүлэн авч үзье.

НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ ӨМЧЛӨХ ЭРХ

2020 оны байдлаар Улаанбаатар хотын хэмжээнд 1,852 нийтийн зориулалттай орон сууц Газрын кадастрын нэгдсэн мэдээллийн санд бүртгэгдсэн. Харин эдгээр орон сууцны доорх газар нь ойролцоогоор 983 га байх бөгөөд иргэн, аж ахуйн нэгж, төрийн байгууллага, СӨХ болон бусад этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад байна.

Нийтийн зориулалттай орон сууцыг тухайн орон сууцанд амьдарч байсан иргэдэд хувьчлах ажлыг Монгол Улс 1996 оноос эхлүүлсэн. 1996 онд Орон сууц хувьчлах тухай хууль, Дундын өмчийн орон сууцны тухай хуулиар нийтийн

зориулалттай орон сууцанд дангаар өмчлөлийн бодит хэсэг болон дундын өмчлөлийн зүйлийг өмчлөх эрхийн хийсвэр хэсгийг зохицуулж өгснөөрөө нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрх (apartment ownership) гэх шинэ концепцыг Монголд бий болгосон.

Хувьчлалын үед бүх л орон сууцнуудыг дангаар өмчлөл ба дундын өмчлөлийн хэсэгтэй нь хамтад нь иргэдийн өмчлөх эрхэд шилжүүлж байсны зэрэгцээ **Дундын өмчийн орон сууцны тухай хуульд орон сууцны доорх дэвсгэр газар нь сууц өмчлөгчдийн дундаа эзэмших, ашиглах эрхэд шилжих ёстойг хуульчилж өгсөн нь онолын хувьд ихээхэн чухал заалт** байв. Улмаар иргэдийн өмчлөн авсан дангаар болон дундын өмчийн хэсгийг үл хөдлөх эд хөрөнгө гэж тооцох эсэх нь онолын хувьд шууд тодорхой байгаагүй. Гэвч сууц өмчлөгчдийн дундаа газрыг эзэмших, ашиглах эрхтэй гэх агуулга бүхий зохицуулалттай Дундын өмчийн орон сууцны тухай хууль нь 2003 оны 06 дугаар сарын 18-ны өдөр Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль (СӨХЭЗБНЗОСДӨЭХ) батлагдсанаар хүчин төгөлдөр бус болж, шинэ хуулийн дагуу сууц өмчлөгчдийн газрын эрх хэрхэх нь ойлгомжгүй үлдсэн байна.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрх нь онолын хувьд олон төрлийн элемент агуулсан (газар, сууцны хэсэг, сууц өмчлөгчдийн дундын хөрөнгө, өмчлөгчдийн саналын эрх г.м.) төвөгтэй ойлголт юм. Онолын дагуу нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрхийг дараах 3 хэсэгт хуваадаг байна. Үүнд:

1. Дангаар өмчлөх эрх
2. Хэсгээр өмчлөх дундын өмчийн ногдох хэсгийг өмчлөх эрх
3. Сууц өмчлөгчдийн холбооны харилцаанаас үүдэн гарах эрх, үүрэг (өөрөөр эрхийн хэрэгжилтийг зохион байгуулах холбооны гишүүнчлэлийн асуудал)⁹

Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрх нь мөн чанарын хувьд эдийн баялгийн эрх зүй, үүргийн эрх зүйн аль алины элементийг агуулсан хууль зүйн холимог концепцод тулгуурласан байна. Иймээс эдгээр элементүүд нь нэгдмэл байхаас гадна цогцоороо л бусдад шилжинэ. Эдгээр эрхийн үндсэн дээр бүлэг хүмүүсийн холбоо үүсдэг. Хэсгээр өмчлөх дундын өмчийн ногдох хэсэг нь холбооны хөрөнгөөс холбооны гишүүдэд ногдох хэсэгтэй шууд бус хамааралтай байдаг бол нөгөө талдаа дангаар өмчлөлийн салшгүй хэсэг болон оршдог.

Харин Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь гагцхүү нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн хөрөнгийн эрхийг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах, хамгаалах эрх, үүрэгтэй байна. Гэтэл СӨХЭЗБНЗОСДӨЭХ-иар нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлтэй холбоотой харилцаа, СӨХ-ны эрх зүйн байдал хуучин хуулиас дордож, Иргэний хуулийн агуулгаас шууд зөрсөн. Иймд нийтийн орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, дэвсгэр болон суурь газрын харилцааг зохистойгоор бий болгох шаардлагатай байна.

⁹ Баярмаа Н. Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрх ба сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал. 5-6 дахь тал. Холбоос: <https://legaldata.mn/buteel/pdf?id=829>

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.1-д нийтийн зориулалттай орон сууцны нэг байшинд хоёр буюу түүнээс дээш өрх сууц өмчлөгч болсон тохиолдолд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, орон сууцны ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах зорилгоор сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулахаар заасан.

Газрын тухай хуулийн 44¹ дүгээр зүйлд Сууц өмчлөгчдийн холбоонд газар ашиглуулах гэрээний үндсэн дээр нийтийн орон сууцны орчны газрыг ашиглуулахаар заасан. Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.1 дэх хэсэгт “...дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, орон сууцны ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах зорилгоор...” гэж СӨХ-г тодорхойлсон. Мөн зүйлийн 143.3 дахь хэсэгт сууц өмчлөгчдийн холбоо **хуулийн этгээдийн эрхгүй** байхаар заасан. Иймээс холбоо нь өөрөө дангаараа эрх эдэлж, үүрэг хүлээх боломжгүй.

Гэтэл Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулиар сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдлыг ямар ч улсад байдаггүй хэлбэрээр зохицуулжээ. Тус хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.4.8 дахь заалтад СӨХ нь Газрын тухай хуулийн 44¹ дүгээр зүйлд заасны дагуу зохих шатны Засаг даргатай газар ашиглах гэрээ байгуулахаар заасан. Түүнчлэн уг хуулийн 15 дугаар зүйлийн 8 дахь хэсэгт орчны газрыг мөн л СӨХ гэрээний үндсэн дээр ашиглаж байна. Үүгээр зогсохгүй холбоонд сан байгуулах, зээл авах эрхийг олгожээ. Ингэснээр Иргэний хуульд заасан хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь бусад хуулиар Монгол Улсын газар эзэмших, ашиглах эрхийг эдэлж, тусдаа сан байгуулж, зээл авч бие даан эрх эдэлж болохоор байна.

Харин тусгайлсан чадвар чадамжтай эсэх, эрх ба үүргээсээ үүдэн гарах хариуцлагыг хүлээх эсэх асуудал маргаантай бөгөөд тодорхой зохицуулалтгүй явж байна. Холбоо нь үйлчилгээ үзүүлэх бусад мэргэжлийн байгууллагатай гэрээ хэлцэл байгуулах практик хэрэгцээ шаардлага үүсдэг. Эдгээр гэрээ хэлцлийг холбоо сууц өмчлөгчдийн нэрийн өмнөөс бус өөрийн нэрийн өмнөөс байгуулдаг, гэрээний нэг тал нь сууц өмчлөгч бус холбоо байдаг. Энэ агуулгаар холбоо нь хуулийн этгээдийн эрхгүй буюу эрх зүйн чадамжгүй хэдий ч эрх зүйн чадвартай гэж үзэх шаардлага үүснэ.

Гэвч энэ төрлийн байгууллагыг хуульчилсан зарим оронтой нэгэн адил Монгол Улсын хууль тогтоомжийн дагуу холбооны байгуулсан гэрээ хэлцлээс үүсэх үр дагаврын талаарх өмчлөгчийн хариуцлага тодорхой биш байна. СӨЭЗБНЗОСДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.7 дахь хэсэгт “хуульд өөрөөр заагаагүй бол холбоо нь гишүүдийн хүлээх үүргийг, гишүүд нь холбооны хүлээх үүргийг хариуцахгүй.” гэж гуравдагч этгээдийн өмнө холбооны хүлээх үүргийг сууц өмчлөгчид хариуцах хариуцлагыг хязгаарласан. Гэтэл Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийн 147.6 дахь хэсэгт орон сууц өмчлөгчдийн холбоо нь дундын өмчлөлийн зүйлийн засвар үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн

байгууллагаар гүйцэтгүүлэх бөгөөд гэрээний үүрэгтэй холбоотой бусдад учруулсан гэм хорыг холбооны дүрэм сууц өмчлөгчтэй байгуулсан гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол энэ хуулийн 147.2, 147.3-т заасан журмын дагуу хариуцахаар заажээ. Ийнхүү хоёр хуулийн зохицуулалт хоорондоо зөрчилдөж байна.

Холбооны оролцсон үүргийн харилцаанаас үүдэн гарах үр дагаврыг хариуцах сууц өмчлөгчдийн хариуцлагыг хязгаарлах гол үндэслэл нь холбооны хөрөнгийн чадавхигүй байдалтай холбоотой. ХБНГУ-ын Нийтийн орон сууц өмчлөх эрхийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 1-д холбооны гишүүд нь холбооны эрх, үүргийг хариуцахаар заасан хэдий ч мөн зүйлд энэ асуудлыг бусад хуулиар өөрөөр зохицуулж болохыг зөвшөөрсөн байна. Холбоо нь хуулийн этгээдийн эрхгүй ч хууль зүйн субъект мөн. Энэ агуулгаар Германы Нийтийн орон сууцны өмчлөх эрхийн тухай хуульд холбоо нь **хөдлөх хөрөнгөтэй байж болохын** зэрэгцээ дундын өмчийг захиран зарцуулах, удирдах ажиллагааны хүрээнд үл хөдлөх эд хөрөнгийг ч олж авах эрхтэй байж болно гэж үзсэн. Харин хуулийн 10 дугаар зүйлийн 8-д сууц өмчлөгч бүр дундын өмчид эзэмшиж байгаа ногдох хувьтайгаа адил тэнцүү хувиар холбооны бий болгосон үүргийг хариуцахаар зохицуулсан нь Монгол Улсын Иргэний хуулийн 147.6-д заасантай зарчмын хувьд адил байна.

ХБНГУ-ын Нийтийн орон сууцны өмчлөх эрхийн тухай хууль болон Төлбөрийн чадваргүйдлийн тухай хуулиар сууц өмчлөгчдийн холбоо нь дампуурч болох зохицуулалттай бөгөөд бусад дампуурлын субъектээс ялгаатай нь дампуурлын ажиллагааны үр дүнд холбоо татан буугдахгүй, харин хэрэг гүйцэтгэгч нэхэмжлэлийн шаардлагыг сууц өмчлөгчдөд холбогдуулан гаргах эрхтэй байхаар зохицуулжээ.

Европын хэд хэдэн орнуудад сууц өмчлөгчдийн холбоог эрх зүйн чадвартай байхаар, зарим орнуудад хуулийн этгээдийн эрхтэй байхаар хуульчилсан байна. Тухайлбал, Швед улсын Нийтийн орон сууцны өмчлөх эрхийн тухай хууль (1965)-иар сууц өмчлөгчдийн холбоо нь хязгаарлагдмал эрх зүйн чадамжтай бөгөөд холбоо бие даан үүрэг үүсгэж, үйл ажиллагааныхаа үр дүнд хөрөнгө олж авах, удирдлагаараа дамжуулан эрх бүхий байгууллагад нэхэмжлэл гаргах зэрэг эрхтэй. Мөн сууц өмчлөгч бүр эзэмшиж байгаа дундын өмчтэйгөө хувь тэнцүү байдлаар холбооны үүргийг хэсгээр хариуцахаар заасан байна.

Франц хууль (1965)-ийн дагуу сууц өмчлөгчдийн холбоо (синдикат) хуулийн дагуу байгуулагдах эрх зүйн чадвартай этгээд гэсэн бол 2002 онд батлагдсан хуулийн дагуу Австри улсын сууц өмчлөгчдийн холбоо нь хязгаарлагдмал эрх зүйн чадвартай хууль зүйн субъект бөгөөд удирдлагаараа төлөөлүүлэн эрх зүйн харилцаанд оролцох ба шүүхэд нэхэмжлэгч, хариуцагч байх боломжтой.

Монгол Улсад сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал хуулиар бүрэн тодорхойлогдоогүй бөгөөд хуулийн этгээдийн эрхгүй, эрх зүйн чадамжгүй атлаа хуулийн этгээдийн нэгэн адил эрх зүйн тал бүрийн харилцаанд орж байна. Холбооны эрх, үүрэгтэй холбоотойгоор зарим улс оронд холбоог хөдлөх эд

хөрөнгөтэй байхыг зөвшөөрч байна. Харин Монгол Улсад сууц өмчлөгчдийн холбоо нь нийтийн орон сууцны дэвсгэр болон орчны газрыг ашиглах эрхтэй байна. Ингэснээр холбоо нь сууц өмчлөгчдийн дундын өмчийн эрхийг хэрэгжүүлэх бус сууц өмчлөгчдийн дундын өмчийн хөрөнгө байх үл хөдлөх хөрөнгийг бие даан ашиглах эрхийн харилцаа бий болжээ.¹⁰

УДШ-ийн 2008 оны тайлбарт: "...СӨХ өөрийн төлөөлөгчөөр дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд зохигчоор оролцох эрхтэй" гэж, УДШ-ийн 2011 оны зөвлөмжид "...СӨХ-ийг төлөөлж гүйцэтгэх захирал нь иргэний хэргийн шүүхэд ямар ч асуудлаар нэхэмжлэл гаргаж болно" гэж, "...захиргааны хэргийн шүүхэд СӨХ-ны гишүүдийн санал хүсэлтийг үндэслэн СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал, түүний итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж болно" гэж тус тус тайлбарлажээ. Энэ нь иргэний хэрэгт СӨХ-г төлөөлж гүйцэтгэх захирал нь шууд хандах эрхтэй бол захиргааны хэргийн шүүхэд заавал сууц өмчлөгчөөс итгэмжлэл авна гэх хоёр өөр агуулгыг илтгэж байна. Гэвч СӨХ-ны эрх зүйн чадвар, чадамжийн харилцааг хуулиар тодорхойлох бөгөөд шүүх тогтоох эрх хэмжээ байхгүй. Түүнчлэн шүүх болгон өөрийнхөөрөө холбооны эрх зүйн чадварын асуудлыг тайлбарлах нь хууль тодорхой байх зарчимд нийцэхгүй юм.

Монголиан легал партнерс ХХН-ээс 2018 онд Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын тайланд дурдсанаар нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээг орон сууц нийтийн аж ахуйн 81 мэргэжлийн байгууллага хариуцан ажиллаж байна.¹¹ Газрын кадастрын нэгдсэн мэдээллийн санд 2020 оны 8 дугаар сарын байдлаар 1832 нийтийн зориулалттай орон сууц бүртгэлтэй байхад 2018 оны Газрын нэгдмэл сангийн нэгдсэн тайланд Улаанбаатар хотод 1032 СӨХ үйл ажиллагаа явуулж байгаа талаар дурджээ.¹²

2020 оны 8 дугаар сард Барилга, хот байгуулалтын яамны мэдээллэснээр нийтийн зориулалттай орон сууцны орчны газартай холбоотой дараах зөрчил, маргаан нийтлэг гарч байна. Үүнд:

- СӨХ-ийн газар дээр аж ахуйн нэгж, байгууллага дураараа ямар нэгэн барилга барих зэрэг нь иргэн аж ахуй нэгж СӨХ-үүдийн хооронд маргаан болж байна.
- Зарим СӨХ-үүд өөрийн эзэмшил газар дээрээ дулаан бохирын шугамаа татахгүй дураараа газраа сунгаж нийтийн эзэмшил зам талбай, зэргэлдээ орших иргэн аж ахуй нэгжийн газарт байрлуулах зэрэг зөрчил гаргаж байна.

¹⁰ Баярмаа Н. Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрх ба сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал. 13-14 дэх тал. Холбоос: <https://legaldata.mn/buteel/pdf?id=829>

¹¹ МОНГОЛИАН ЛЕГАЛ ПАРТНЕРС ХХН, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын тайлан. Холбоос: <https://mcud.gov.mn/resource/mcud/file/2019/06/06/dvjdfbqnk1dzk5ho/ur%20nuluunii%20tailan.pdf>

¹² Газрын нэгдсэн тайлан 2018.pdf,

Холбоос: <https://www.gazar.gov.mn/storage/reports/September2019/DrpL9QLbvcofeTTmwH8Z.pdf>

- Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга зай алдагдаж барилгын зөвшөөрөл өгч барилга баригдаж байна.
- Нийтийн орон сууцны гадаах хүүхдийн талбай дээр барилга баригдаж байгаа зэрэг зөрчил их гарж байна
- СӨХ-д олгосон газрыг өөр иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагад давхардуулан олгосон зэрэг зөрчил гарч байна.

Ийнхүү Газрын тухай хуульд иргэн, аж ахуйн нэгжид газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах харилцаанаас гадна нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газрыг сууц өмчлөгчдийн холбоодуудад ашиглуулах харилцаа хоорондоо зөрчилдөж байгаа нь харагдаж байна.

Улаанбаатар хотод үйл ажиллагаа явуулж байгаа 1032 СӨХ-ноос Газрын кадастрын нэгдсэн мэдээллийн санд 2020 оны байдлаар 59 СӨХ-нд 309га орчны газрыг ашиглуулахаар олгосон гэж бүртгэгджээ. Нийтийн орон сууцны орчны газар хэний эзэмшилд байх нь тухайн орон сууцад амьдарч буй иргэдийн ая тухтай байдал, тоглоомын талбай, зүлэг, ногоон байгууламжийг бүрэн бүтэн байдлыг хамгаалахад чухал нөлөөтэй.

Монгол Улсын шүүхийн 2019 оны тайланд тусгагдсанаар тус онд Иргэний хэргийн шүүх нийт 43,397 хэрэг шийдвэрлэснээс Газрын тухай хуулийн маргаан 146 буюу нийт хэргийн 0,3 хувийг, захиргааны хэргийн шүүх нийт 1747 маргаан хянан шийдвэрлэснээр 339 буюу нийт хэргийн 18.8 хувь нь газрын асуудлаар үүссэн маргаан байна.¹³

Нийтийн орон сууцны гадаах хүүхдийн талбай дээр барилга баригдах, СӨХ-д олгосон газрыг өөр иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагад давхардуулан олгосноос болж маргаан гарч буй нь Газрын тухай хуулиар орчны газрыг СӨХ-д ашиглуулах явцуу зохицуулалт бий болгосноос үүдэлтэй байна. Иймд уг зохицуулалтыг халж, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газартай холбогдсон харилцааг Монгол Улсын Үндсэн хууль, Иргэний хууль болон бусад улс орны туршлагад нийцүүлэн өөрчлөх шаардлагатай байна.

1.2. Эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь хөндөгдөж байгаа нийгмийн бүлэг, иргэд, аж ахуйн нэгж, байгууллага, бусад этгээдийг тодорхойлох

Эрх ашиг нь хөндөгдөх бүлэг		Нөлөөлж буй хэлбэр
1	Сууц өмчлөгч	Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулиар төслөөр сууц өмчлөгчид өөрийн хувийн өмч болох сууцаа үндэслэлгүйгээр алдахаас сэргийлнэ. Түүнчлэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээгээ авч чадахгүй байгаа сууц өмчлөгчдийн эрх хамгаалагдана. Учир нь банк, санхүүгийн байгууллагын зээлийн барьцаанд тавсан баригдаж дуусаагүй барилгыг үл хөдлөх хөрөнгөд бүртгэдэг байдлыг зогсооно.

¹³ Шүүхийн Ерөнхий Зөвлөл. Монгол Улсын Шүүхийн тайлан 2019 238, 250 (2020)

2	Сууц өмчлөгчдийн холбоо	Сууц өмчлөгчдийн холбоо Газрын тухай хуульд зааснаар газар ашиглах гэрчилгээний дагуу нийтийн зориулалттай орон сууцны орчны газрыг ашиглахаа болино. Ингэснээр сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал Иргэний хуульд заасны дагуу тодорхойлогдож, эрх үүрэг нь тодорхой болох суурь тавигдана.
3	Төрийн байгууллага	Төрийн байгууллага албаны зориулалтаас бусад буюу нийтийн зориулалттай орон сууц барих зориулалтаар газар үнэгүй эзэмших боломжгүй болно. Үүнийг Засгийн газар шийдвэрлэж байхаар хуулийн төсөлд оруулсан. Ингэснээр төрийн байгууллага газрын наймаа эрхэлж, албаны зориулалттай газар хөрөнгө босгож, иргэдэд худалдаалахаас сэргийлнэ.

1.3. Асуудлыг үүсгэж буй шалтгаан нөхцөл

1992 оны Үндсэн хууль, 2002 оны Газрын тухай хууль батлагдахаас өмнө төр бүх газрыг өмчилж ирсэн. Харин газар эзэмшлийн харилцааны хувьд тодорхой хэмжээгээр оршиж ирсэн түүх байдаг байна. Ингэхдээ газар эзэмшлийг засаг тайж, ноёд онцгойлон тогтоож байсан бөгөөд Монгол Ойрадын цаазад ноёдын ав хомрого хийх газрыг тусгайлан авдаг байв.¹⁴

Одоо үед төрийн байгууллага газрыг албан хэрэгцээнд зориулан ашиглах зориулалтаар эзэмших эрхийн гэрчилгээ авч, уг газар дээрээ орон сууцны хороолол барьж, ашиг олох явдал ихэссэн байна. Газрын эрх зүйн хэм хэмжээний хэрэглээнд “газрын зориулалт” гэх нэр томъёо нэлээд ач холбогдол бүхий байх боловч зориулалтыг нэг мөр цэгцтэй тодорхойлж, утга төгөлдөр ангилал гаргасан хууль байхгүй байна. Үүний улмаас газрыг эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээнд бичигдэж буй зориулалтууд ойлгомжгүй болжээ. Энэ үр дагаврыг төрийн байгууллага өөрт ашигтайгаар хэрэглэж, иргэдийн өмчлөх эрхийг зөрчих боломж бодитой бий болоод байна.

Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.8, 7.1.9 дэх заалтад төрийн байгууллага, албан газар, улсын төсөвт үйлдвэрийн газрыг хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж, гэрчилгээ олгохоор зохицуулсан байна. Иргэний хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.3 дахь хэсэгт “төр, засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж болох аймаг, нийслэл, сум, дүүрэг нь иргэний эрх зүйн харилцаанд хуулийн этгээдийн нэгэн адил оролцоно.” гэж заасан. Үүнээс харахад төр болон засаг захиргааны нэгж нь бүхэлдээ нэгдмэл удирдлагатайгаар иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцож болохоор заасан.

Харин төрийн байгууллага, албан газар хуулийн этгээдийн бүх эрхийг эдэлж, төрийн нэгдсэн удирдлагаас тусдаа Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасан хуулийн этгээдийн эрхийг эдлэх нь Монгол Улсын Үндсэн

¹⁴ Отгончимэг Н. Монгол Улсын Газрын хууль тогтоомжийн түүхэн хөгжил. Хууль дээдлэх ёс. 2004, №2(05). 28 дахь тал.

хуулиар зохицуулсан төрийн байгууллагын /хууль тогтоох, гүйцэтгэх, шүүх эрх мэдлийн байгууллага/ чиг үүрэг, нэгдмэл байдлыг алдагдуулна.

Өөрөөр хэлбэл, төрийн байгууллага нь ашиг олох зорилгоор нийтийн зориулалттай орон сууц барьж, хуулийн этгээдийн нэгэн адил үйл ажиллагаа явуулах боломжгүй. Захиргааны ерөнхий тухай хуулийн 5.1 дүгээр зүйлд заасан захиргааны байгууллагын чиг үүрэг нь хууль, түүнд нийцүүлэн гаргасан хэм хэмжээг хэрэгжүүлэх, иргэдийн эрх, эрх чөлөөг хамгаалах, төрийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх байдаг.

Газрын тухай хуулийн 28 дугаар зүйлийн 28.1.2 дахь заалтад төрийн байгууллага газар эзэмших эрхийн гэрчилгээний үндсэн дээр газар эзэмших эрхтэй байдаг. Энэ нь төрийн албан хэрэгцээнд зориулан газар эзэмших шаардлагаас үүдэн гарна. Харин аль нэг төрийн байгууллага, нэгжийн удирдах албан тушаалтан ашиг олох зорилгоор нийтийн зориулалттай орон сууц барьж, түүнийгээ иргэдэд өмчлүүлж хөрөнгө босгох нь төрийн чиг үүрэгт хамаарахгүй юм.

№	Төрийн байгууллагын тоо	Газрын хэмжээ	Төрийн байгууллагын нэр дээр байгаа газрын нийт үнэ /төгрөг/			
			Төсөвт хэрэгцээ		Нийтийн зориулалттай орон сууц	
1.	107	104га	Хамгийн өндөр	Дундаж	Хамгийн өндөр	<u>Дундаж</u>
			33,675,200,000	11,159,200,000	99,569,600,000	<u>26,176,800,000</u>

Хүснэгт 1. Төрийн байгууллагын эзэмшиж байгаа нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалттай газрын мэдээлэл /2020 оны 8 сарын байдлаар/

Дээрх хүснэгтээс харвал, 2020 оны 8 дугаар сарын байдлаар Улаанбаатар хотын хэмжээнд 107 төрийн байгууллага нийт 104га газрыг нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар эзэмшиж байна.

Монгол Улсын Засгийн газрын 2018 оны 6 дугаар сарын 20-ны өдөр баталсан Газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээ, газрын төлбөрийн хэмжээг тогтоох тухай тогтоолын хавсралтад заасан газрын суурь үнэлгээг тогтоох журмын дагуу тооцож үзвэл, төрийн байгууллагын эзэмшиж буй 104га газрын суурь үнэлгээ нь төсөвт байгууллагын албан хэрэгцээнийхээр 34 тэрбүм төгрөгт хүрэхээр байхад нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалттай газрын өртөг 100 тэрбүм төгрөгт хүрж байна. Үүнээс харахад, 66 тэрбүм төгрөгийн ашиг орлогыг төрийн байгууллагууд албан чиг үүрэгтэйгээ холбоогүйгээр олж байгаа нь харагдаж байна. Ингэснээр төрийн тодорхой албан газар, нэгжийн удирдлага нь аж ахуйн нэгжийн адил ашиг олох зорилгоор газар эзэмшиж, барилга байгууламж барих үйл ажиллагаа эрхэлж байгаа нь харагдаж байна. Төрийн байгууллага нь Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.8 дахь заалтад заасны дагуу хуулийн этгээдийн

улсын бүртгэлд бүртгүүлдэг ч Монгол Улсын Үндсэн хууль, түүнд нийцүүлэн гаргасан бусад хуульд заасны дагуу үйл ажиллагаагаа явуулах ёстой. Иймд төрийн байгууллага нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар газар эзэмших харилцааг хязгаарлаж, төрийн байгууллагын газар эзэмших харилцаа, журмыг нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай байна.

Нийтийн зориулалттай орон сууцтай холбоотой иргэдийн эрх зөрчигдөх нөхцлийг бүрдүүлж буй өөр нэг шалтгаан нөхцөл нь баригдаж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж, үл хөдлөх эд хөрөнгө гэж тооцох явдал юм.

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10.10 дугаар зүйлд “Барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг хоёр болон түүнээс олон этгээд хөрөнгө оруулан, эсхүл захиалгаар барьж байгаа бол хөрөнгө оруулагч, захиалагч нарын мэдүүлгээр уг үл хөдлөх эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхтэй өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд, эсхүл дундаа хэсгээр өмчлөгч нарын тус тус өмчлөлд энэ хуулийн 10.6-д заасан нотлох баримтыг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ.” гэж заасан нь баригдаж дуусаагүй барилгыг үл хөдлөх эд хөрөнгөд бүртгэх нөхцлийг бүрдүүлжээ. Цаашлаад уг хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсэгт “барьж дуусаагүй барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд /захиалагч/ нь урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болно.” гэж заасан.

№	Нийт баригдаж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгө	Нутаг дэвгэрийн байдал	Төлөв байдал			Гүйцэтгэлийн дундаж хувь
1	551	Улаанбаатар хотод- 475	Банк, санхүүгийн байгууллагын барьцаат зээлийн гэрээний бүртгэлтэй	123		69%
		Орон нутаг- 76	Урьдчилсан тэмдэглэл бүртгэлтэй	2		
			Тусгай тэмдэглэл бүртгэлтэй	32		

Хүснэгт 2. Орон сууцны зориулалттай, баригдаж дуусаагүй үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээлэл /2020 оны 9 дүгээр сарын 30-ны өдрийн байдлаар/

Улсын Бүртгэлийн Ерөнхий газрын мэдээллэснээр 2020 оны 9 дүгээр сарын 30-ны өдрийн байдлаар Эрхийн улсын бүртгэлд 552 барьж дуусаагүй байгаа барилгыг үл хөдлөх эд хөрөнгөд бүртгэсэн байна. Үл хөдлөх эд хөрөнгөд бүртгэгдсэн баригдаж дуусаагүй байгаа барилгуудын гүйцэтгэлийн дундаж хувь нь 69% юм. Үүнээс банк, санхүүгийн байгууллагын барьцаат зээлийн гэрээний бүртгэлтэй 123 үл хөдлөх хөрөнгө байна. Өөрөөр хэлбэл, банк, санхүүгийн байгууллагын барьцаанд тавьснаас болж орон сууцад сууц худалдаж авч, тэмдэглэгээ хийсэн иргэдийн өмч зээлийн барьцаанд хураагдах боломж бүрдсэн байна.

Түүнчлэн Улсын Бүртгэлийн Ерөнхий газрын мэдээллэснээр 2020 оны 9 дүгээр сарын 30-ны өдрийн байдлаар орон сууцны зориулалттайгаар баригдаж дууссан боловч үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээгээ авч чадахгүй байгаа нийт 333 иргэн байна. Шинээр орон сууц баригдах ажил эрчимтэй явагдаж байгаа энэ үед Улаанбаатар хотод зээлийн барьцаанд байгаа орон сууцад үл хөдлөх хөрөнгө худалдаж авч, гэрчилгээгээ авах боломжгүй нөхцөл үүсгэж буй хууль, эрх зүйн орчин байгаа нь иргэдийн өмчлөх эрхийг зөрчих зохицуулалт болж байна.

Иймд тухайн барилга баригдаж дуусаагүй байхад Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд үл хөдлөх хөрөнгө гэж бүртгэх зохицуулалтыг яаралтай засах шаардлагатай байна.

ХОЁР. АСУУДЛЫГ ШИЙДВЭРЛЭХ ЗОРИЛГЫГ ТОДОРХОЙЛСОН БАЙДАЛ

Хуулийн төслийг боловсруулах зорилго нь нийтийн зориулалттай орон сууцад амьдарч иргэний үндсэн эрхийг хамгаалж, орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг сууц өмчлөгчдөд дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших эрх олгоход оршино.

ГУРАВ. АСУУДЛЫГ ЗОХИЦУУЛАХ ХУВИЛБАРУУД, ТЭДГЭЭРИЙН ЭЕРЭГ, СӨРӨГ ТАЛЫГ ХАРЬЦУУЛСАН БАЙДАЛ

Хүснэгт 2

Хувилбар		Зорилгод хүрэх байдал	Зардал, үр өгөөжийн харьцаа	Үр дүн
1	Тэг хувилбар	Өнөөгийн тулгамдсан асуудал, хуулийн хийдэл, зөрчил арилахгүй үргэлжлэх бөгөөд зорилгод хүрэх боломжгүй.	Нэмэлт зардал гарахгүй ч Газрын тухай хууль, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн тухай хуулиар иргэний үндсэн эрхийг ноцтой зөрчиж буй нөхцөл байдал арилахгүй.	Үр дүн сөрөг
2	Хэвлэл мэдээллийн хэрэгслээр ухуулга, сурталчилгаа хийх	Зорилгыг хангах боломжгүй бөгөөд хүний эрхийг ноцтой зөрчиж буй зохицуулалтууд үйлчилж, маргаан бүхий практик даамжирсаар байна.	Зардал тодорхой хэмжээнд гарна. Асуудлыг үүсгэж буй шалгаан, нөхцлийг арилгахгүй.	Үр дүн сөрөг
3	Зах зээлийн эдийн засгийн	Төрөөс зах зээлийн эдийн засгийн	Зардал тодорхой хэмжээнд гарна.	Үр дүн сөрөг

	хэрэгслүүдийг ашиглан төрөөс зохицуулалт хийх	хэрэгслүүдийг ашиглах зохицуулалт хийх боломжгүй. Хуулийн зохицуулалт хүчин төгөлдөр байсаар байна.	Асуудлыг үүсгэж буй шалгаан, нөхцлийг арилгахгүй.	
4	Төрөөс санхүүгийн интервенци хийх	Төрөөс интервенци хийх шаардлагагүй.	Тодорхой хэмжээний зардал гарна. Асуудлыг үүсгэж буй шалгаан, нөхцлийг арилгахгүй.	Үр дүн сөрөг
5	Захиргааны шийдвэр гаргах	Захиргааны шийдвэрээр зохицуулахыг оролдож байсан ч онол зарчимд нийцэхгүй, бусад хуультайгаа зөрчилдөж практикт маргаан бүхий олон асуудал бий болгосон тул үр дүнгүй.	Асуудлыг үүсгэж байгаа шалтгаан, нөхцлийг арилгахад нөлөөлж чадахгүй.	Үр дүн сөрөг
6	Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах	Газрын тухай хуулийг Иргэний хууль болон хуультай нийцүүлэх замаар нийтийн орон сууцад амьдарч буй иргэдийн эрхийг хангах зохицуулалтыг шинээр бий болгох шаардлагатай. Ингэснээр Улаанбаатар хотод амьдарч буй иргэдийн өмчлөх эрх, эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах эрх ноцтой зөрчигдөх	Зардал гарахгүй бөгөөд асуудлыг үүсгэж байгаа гол шалтгааныг шийдвэрлэхэд чухал нөлөө үзүүлнэ.	Үр дүнтэй

		нөхцөл байдал арилна.		
--	--	--------------------------	--	--

Аргачлалын 5.4.1-д тухайн асуудал нь хүний салшгүй эрхэд буюу Монгол Улсын Үндсэн хууль болон бусад хуульд заасан хүний эрхийг хязгаарлах бол хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах хувилбарыг шууд сонгоно гэж заасан.

ДӨРӨВ. ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХУВИЛБАРУУДЫН ҮР НӨЛӨӨГ ТАНДАН СУДАЛСАН БАЙДАЛ

Аргачлалын 6-д заасны дагуу хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах хувилбарын үр нөлөөг аргачлалд заасны дагуу ерөнхий асуултуудад хариулах замаар дүгнэлтийг нэгтгэн гаргалаа.

Жич: Хүний эрх, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөөг шалгуур асуултын дагуу тандсан байдлыг үнэлгээний тайланд хавсаргасан хавсралт 1, 2, 3, 4-өөс үзнэ үү.

4.1. Хүний эрхэд үзүүлэх үр нөлөө

Газрын тухай хуулиар иргэдийн хувийн өмч болох сууцыг богино хугацаанд олж авсан газрын эрх дуусгавар болохтой зэрэг ашиглахыг хориглох нь иргэдийн хувийн өмчтэй байх эрхийг ноцтой зөрчдөг. Иймд хувийн өмчтэй байх үндсэн эрхийг хамгаалахын зэрэгцээ эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангах нөхцөл бүрдүүлэх шаардлагатай байна.

4.2. Эдийн засагт үзүүлэх үр нөлөө

Төрийн байгууллага үнэгүй ашиглах газар дээр нийтийн зориулалттай орон сууц барьж, түүнийгээ иргэдэд худалдаалж газрын наймаа эрхэлдэг байдлыг зогсоох шаардлагатай. Ингэснээр төр хувийн салбарт давуу байдал эдэлж оролцохоо болино.

4.3. Нийгэмд үзүүлэх үр нөлөө

Иргэд нийтийн зориулалттай орон сууцны орчны газарт дур мэдэн барилга, бусад байгууламж барихаас сэргийлэх боломжтой болно. Ингэснээр иргэд амьдарч орчин нөхцөлдөө сэтгэл хангалуун, тайван байх боломжтой. Түүнчлэн өөрийн насаараа хөдөлмөрлөж бий болгосон хувийн өмчийг алдах эрсдлээс хамгаалуулна.

4.4. Байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөө

Байгаль орчинд ямар нэгэн шууд ба шууд бус сөрөг нөлөө үзүүлэхгүй.

4.5. Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ, бусад хуультай нийцэж байгаа эсэх

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Тавдугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Төр нь нийтийн болон хувийн өмчийн аливаа хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрч, өмчлөгчийн эрхийг хуулиар хамгаална.”, мөн хуулийн Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх, хүний эрх, эрх чөлөөг зөрчихтэй тэмцэх, хөндөгдсөн эрхийг сэргээн эдлүүлэх үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна.” гэж нийтийн болон хувийн өмчийг хамгаалах төрийн үүргийг заажээ. Энэ үүргийнхээ дагуу төр хүний эрх, эрх чөлөөг хамгаалж, иргэдийн хувийн өмчтэй байх эрхийг хангаж, өмчлөгчийн эрхийг хамгаалах шаардлагатай.

Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл нь Иргэний хуулийн концепцтэй уялдах хөрсийг бүрдүүлэх чухал ач холбогдолтой байна.

ТАВ. ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХУВИЛБАРУУДЫГ ХАРЬЦУУЛСАН ДҮГНЭЛТ

Аргачлалын 7-д зааснаар хувилбарын эерэг болон сөрөг талуудыг

- Зорилгод хүрэх байдал;
- Зардал, үр өгөөжийн харьцаа;
- Хүний эрх, эдийн засагт, нийгэм, байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөө;
- Хууль тогтоомжтой нийцэж буй эсэх;
- Гарч болох сөрөг үр дагавар, түүнийг арилгах хувилбар байгаа эсэх гэсэн шалгуураар дахин нягтлан үзэж дараах дүгнэлтийг хийлээ.

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн зарчим, Олон улсын хэм хэмжээний жишиг зэргийг харьцуулан дүгнэхэд дурдсан асуудлуудыг хууль боловсруулах замаар шийдвэрлэх боломжтой байна.

ТАВ. ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХУВИЛБАРУУДЫГ ХАРЬЦУУЛСАН ДҮГНЭЛТ ЗУРГАА. ОЛОН УЛСЫН БОЛОН БУСАД УЛСЫН ХУУЛЬ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТТАЙ ХАРЬЦУУЛСАН БАЙДАЛ

Европын орнуудын үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүйн асуудлаар хийсэн судалгаанаас үзвэл нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчийн эрхийн дөрвөн үндсэн загвар байна. Үүнд:

- *Нидерландын загвар*- газар болон барилга бүхэлдээ хамтран өмчлөх дундын өмчид тооцогдох ба өмчлөгч тус бүр өөрсдийг сууцыг ашиглах онцгой эрх эдэлдэг. Энэхүү ашиглах эрх нь өмчийн эрх буюу in rem эрхэд тооцогдоно.

- *Шотландын загвар*- сууц өмчлөл газар өмчлөлөөс шууд салангид байна. Сууцны өмчлөгч нь газрын хамтран өмчлөх байхыг шаардахгүй. Өмчлөгч тус бүр өөр өөрийн сууцаа өмчлөхийн зэрэгцээ барилгын нийтийн хэсгийг дундаа өмчлөнө. Түүнчлэн газрыг сууц өмчлөгч нар дундаа өмчилж болно гэж үздэг. Гэсэн хэдий ч хэрэв барилга галд шатах болон бусад байдлаар устаж үгүй болсон үед газрыг зарах бол үнийг бүх өмчлөгчид тэнцүү хувааж авах зарчим үйлчилнэ.
- *Скандинавын орнуудын загвар*- нийтийн зориулалттай орон сууцны эрх нь компанийн эрх зүйн зохицуулах зүйлд хамаарна. Компани нь газар ба барилгыг өмчилнө. Сууц өмчлөгч нар нь сууцыг ашиглах онцгой эрх олгогдсон компанийн хувьцаа эзэмшигчид тооцогдоно. Сууцны компани нь энгийн хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани эсхүл өмчлөгчдөөс бүрдсэн хамтын этгээд байх бөгөөд газрыг барилгын хамт өмчилнө. Сууц өмчлөгчид нь тогтоосон сууцыг ашиглах онцгой эрх олгосон хувь эзэмшигч этгээдүүд байх ч хувь эзэмших эрх нь туйлын өмчлөх эрх (in rem) гэж тооцогдохгүй.
- Белги, Франц, Герман, нийтлэг эрх зүйн тогтолцоотой улс болох Англид тархсан хамгийн түгээмэл загварын дагуу газар болон хана, дээвэр зэрэг барилгын үндсэн хэсгийг “үл хуваагдах” зарчмаар дундаа өмчлөх, харин сууцыг дангаар өмчлөх холимог загвар юм. Сууц өмчлөгчдийн хувьд өөрсдийн сууцыг бусад өмчлөгчдөөс хамааралгүйгээр өөрийн хүсэл зоригийн дагуу чөлөөтэй захиран зарцуулах боломжтойн зэрэгцээ бүх өмчлөгчид хүлээн зөвшөөрөх бол бусад этгээдэд газраа хязгаартай ашиглуулах, тэр ч байтугай барьцаалах боломжтой гэж үздэг.
- Эдгээр загвараас гадна Герман улс дахь хуучнаар Ардчилсан Германы нутагт хамаарах хэсэгт нэгэн онцгой хэлбэрийн сууц өмчлөлийн *Gebäudeeigentum* гэх эрхийг хуульчилсан. Ихэнх улс орны хувьд газар дээр баригдсан барилга устаж үгүй болсон үед орон сууцыг дахин барихаар тохиролцоогүй эсхүл барилгын ажлыг урьдчилан төлөвлөөгүй бол кондоминиумын эрх дуусгавар болсонд тооцогдоно. Хэрэв газрыг худалдсан бол түүнээс орсон орлогыг даатгалын нөхөн төлбөрийн нэгэн адил бүх сууц өмчлөгчдөд хувиалан тараах зохицуулалт үйлчилдэг байна.

Финланд улс

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.

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 компанийн хэлбэртэй хуулийн этгээдээр бүртгэгддэг.

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 үл хөдлөх хөрөнгийн тогтолцоо нь хувийн өмчийн газрын харилцаан дээр суурилсан байдаг бөгөөд өмчлөгчийн эрхийг Үндсэн хуулиараа хамгаалсан байдаг. 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 хувь нь сүм, хийд өмчилдөг байна.

Монгол Улсын хувьд нийт газар нутгийн 99% нь төрийн өмч байдгийг тэмдэглэх нь зүйтэй.

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 эд хөрөнгийн тухай хууль
2. Үл хөдлөх хөрөнгийн үүслийн тухай хууль
3. Хүрээлэн буй орчныг хамгаалах тухай хууль
4. Газар ашиглалт болон барилгын тухай хууль
5. Орон сууцны компанийн тухай хууль
6. Холбооны тухай хууль
7. Хоршооллын тухай хууль

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 эд хөрөнгө өмчлөхтэй 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.

Газар ашиглалт болон Барилгын тухай 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.
- Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч нь гудамжны өөрийн хэсэгт хамаарах хэсгийн хог болон навч гишүү цэвэрлэх ажлыг хариуцна. Энэ хэсэгт цас арилгах үрэг хүлээхгүй ба цас арилгах нь орон нутгийн захиргаа хариуцна.
- 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.

Финланд улсын тогтолцоо, орон сууцны өмчийн эрхийг хэрэгжүүлэх эрхийг компанид олгосноороо онцлог бөгөөд Монгол Улсад хэрэгжүүлж, нутагшуулах боломжгүй зохицуулалт байна.

Холбооны Бүгд Найрамдах Герман улс

ХБНГУ-ын нийт орон сууцны нөөцийн 80.7% нь хувийн өмчлөлд байдаг. Хувийн өмчлөгчдийн 33.3 сая орон сууцнаас 17.6 саяыг нь өөрсдөө ашигладаг бол 15.7 сая орон сууцыг түрээслүүлдэг.

Германд Өмчлөгчдийн нийгэмлэг гэж нийт орон сууц өмчлөгчдийг хэлдэг. Энэ нийгэмлэг нь олон айлын сууц бүхий орон сууцны үл хөдлөх эд хөрөнгө бүрт байгуулагдах тул нийтийн зориулалттай орон худалдан авсан хэн боловч бусад оршин суугчдын хамтаар нийгэмлэг болон амьдрах шаардлагатай болдог байна. Орон сууц өмчлөгчдийн нийгэмлэгийн үндэс суурийг Орон сууцны өмч хөрөнгийн тухай /WEG/ хуулиар зохицуулдаг байна. Холбооны Улсад мөрдөгдөх уг хуулийг Иргэний хуулийг шинэчлэн найруулах ажлын хүрээнд 1951 онд анх баталжээ.

Герман улсын хуулиар хэсгээр өмчлөх дундын өмчийн зүйлд дэвсгэр газар, дангаар өмчлөлийн зүйлд хамаарахгүй бусад хэсгүүд нь хэсгээр өмчлөх дундын өмчлөлд хамаарахаар заажээ. Харин холбооны хөрөнгө нь дундын өмчдөө ногдох дангаар өмчлөлийн хэмжээгээр гүйцэтгэсэн үүрэгтэй нь холбоотой бий болсон хөрөнгө байхын зэрэгцэ холбооны удирдлагыг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах хөдлөх эд хөрөнгө, сууц өмчлөгчдөөс болон гуравдагч этгээдээс шаардах эрх, авлага, дундын өмчийн үр шим, холбогдох бусад үүргийг ч агуулсан ойлголт. Харин холбооны гишүүнчлэлийн статус нь энэ хөрөнгийн холбогдох хэсгийн талаарх эрхийг тодорхойлох юм. Өмчлөгч тус бүрт холбооны гишүүн болох хувьд нь холбооны хөрөнгөөс тодорхой хувь хэсэг

ногдоно. Гэсэн хэдий ч уг хувь хэсгийг дангаар өмчлөлийн зүйлээс тусд нь захиран зарцуулах, барьцаалах эрхгүй.

Монгол Улсын хувьд хамтран өмчлөх дундын өмч гэж үзсэн боловч ерөнхийд нь Иргэний хууль үйлчлэх боломжтой гэсэн агуулгатай зохицуулалтыг Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 2, 16 дугаар зүйлд хуульчилсан.

Канад улс

Канад улсад Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо нь сууц өмчлөгчдийн хууль ёсны ашиг сонирхлыг төлөөлдөг 11 холбоодтой ашгийн бус үндэсний байгууллага байна. Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо нь дараах мэргэжлийн гишүүн холбоодын бүрэлдэхүүнтэй үйл ажиллагаа явуулдаг. Үүнд:

1. Газар эзэмшигчдийн холбоо */Landlord/*
2. Британы Цэцэрлэгт хүрээлэнтэй эздийн холбоо */Manufactured Home Park Owners Alliance of British/*
3. Саскачеван газар түрээслүүлэгчдийн холбоо */Saskatchewan Landlord Association/*
4. Өмчийн мэргэжлийн менежерүүдийн холбоо */Professional Property Managers' Association/*
5. Лондонгийн хөрөнгийн менежментийн холбоо */London Property Management Association/*
6. Ватерлу Бүсийн орон сууцны менежментийн холбоо */Waterloo Regional Apartment Management Association/*
7. Хамилтоны орон сууцны холбоо */Hamilton and District Apartment Association/*
8. Онтариогийн Түрээсийн орон сууцны холбоо */Federation of Rental-Housing Providers of Ontario/*
9. Торонтогийн орон сууцны холбоо */Greater Toronto Apartment Association/*
10. Зүүн Онтариогийн газар эзэмшигчдийн байгууллага */Eastern Ontario Landlord Organization/*
11. Нова Скотиагийн хөрөнгө оруулагч эздийн холбоо */Investment Property Owners Association of Nova Scotia/*

Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо нь гишүүн холбоодын өмчлөх эрхээ эдлэхтэй холбоотойгоор хууль ёсны ашиг сонирхлыг төлөөлөх, холбооны улсын хэмжээнд хөтөлбөр, төслүүд хэрэгжүүлэх, гишүүн холбоодын үйл ажиллагааг уялдуулах, харилцан мэдээлэл солилцох, орон сууц түрээслүүлэгч болон түрээслэгчийн харилцаа, үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалт, барилга, орон сууцны тоног төхөөрөмж, эрчим хүч зэрэг өргөн хүрээтэй асуудлуудад сууц өмчлөгчдийн эрх ашгийг төлөөлдөг байна.

Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаа, бүтэц, чиг үүрэг, үйл ажиллагаанд хяналт тавих харилцааг зохицуулсан Орон сууцны тухай хууль */Residential Tenancies Act, 2006/*, Сууц өмчлөгчдийн эрхийг хангах тухай */Bill 106/*,

Protecting Condominium Owners Act, 2015/ хуулиар СӨХ нь Онтарио хотын хуулийн дагуу төрийн захиргааны төв байгууллагын шийдвэрээр үүсгэн байгуулагдсан ашгийн бус байгууллага юм.

Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбоо нь дараах асуудлыг гишүүн хороодын хурлаар хэлэлцэж шийдвэрлэнэ.

- Холбооны дүрэм батлах, түүнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;
- Холбооны төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэж батлах, бусад мэргэжлийн холбоодын хэвийн ажиллагааг хангах зорилгоор сан байгуулах, зээл авах;
- Холбооны сан болон зээлийн хөрөнгийн бүрдүүлэлт, ашиглалт, захиран зарцуулалтыг шийдвэрлэх;
- Удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг сууц өмчлөгчдөөс сонгож, тайланг нь хэлэлцэх, тэдний үйл ажиллагаатай холбогдсон гомдлыг хянан шийдвэрлэх;
- Холбоог өөрчлөн байгуулах, дүрэмд заасан бусад асуудал.

Сууц өмчлөгчдийн эрхийг хангах туай хуулиар Сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбооны үйл ажиллагаанд гишүүн холбоодын төрлөөс хамааран хяналт тавих чиг үүрэг нь Канадын Аудитын байгууллага байна. Канадын Аудитын байгууллагаас баталсан стандартын дагуу сууц өмчлөгчдийн нэгдсэн холбооны санхүүгийн тайлан, үйл ажиллагааны тайлан, цэвэр хөрөнгийн өөрчлөлтийн тайлан, мөнгөн гүйлгээний тайланд энэ хууль болон салбарын бусад хууль тогтоомжид тогтоосон шаардлагад нийцүүлэн хяналт тавьж ажиллахаар хуульчилсан байна. Холбооны Улсын Ерөнхий аудитор Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайланг жил бүр санхүүгийн асуудал эрхэлсэн сайдад тайлагнана.

Сууц өмчлөгийн нэгдсэн холбооны гишүүн мэргэжлийн холбоод нь орон сууцны нөхцөл, зориулалт, төрлөөс хамааран газар эзэмшигчдийн, түрээсийн, хөрөнгө оруулагчдын, цэцэрлэгт хүрээлэн эзэмшигчдийн гэх мэт дагнасан үйл ажиллагаа, үйлчилгээ явуулах эрхтэй байдгаараа бусад улсаас онцлогтой.

Бүгд Найрамдах Филиппин Улс

Филиппин улсын Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь эрх зүйн байдлын хувьд ашгийн төлөө бус, сууц өмчлөгчдийн эрх ашгийг хамгаалах, тэдэнд үйлчлэх чиг үүрэгтэй төрийн бус байгууллага байна. Филиппин улсын сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүнтэй холбогдох аливаа харилцааг дараах хууль тогтоомжоор зохицуулж байна. Үүнд:

- 2009 онд 14 дэх Конгрессээс баталсан “Сууц өмчлөгчид болон сууц өмчлөгчдийн холбооны тухай хууль”
- 2011 онд Зөвлөлийн 877 дугаар шийдвэрээр баталсан “Сууц өмчлөгчид болон сууц өмчлөгчдийн холбооны тухай хуулийг хэрэгжүүлэх дүрэм, журам”

- 1966 онд баталсан Хамтын эзэмшлийн тухай хууль /The Condominium Act/ зэрэг хууль тогтоомжоор зохицуулж байна.

Сууц өмчлөгчид болон сууц өмчлөгчдийн холбооны тухай хуулийн 2 дугаар зүйлд зааснаар Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь Үндсэн хуулийн зарчмыг хангахын тулд иргэд хууль ёсны, нийтлэг эрх ашгаа хамгаалахаар эвсэл, холбоо, нийгэмлэг байгуулах замаар эвлэлдэн нэгдсэн орон сууц эзэмшигчдийн эрх үүргийг таньж, үл хөдлөх хөрөнгө эзэмших, өмчлөх эрхээ хамгаалах ашгийн бус, олон нийтийн байгууллага юм. СӨХ нь иргэдэд үл хөдлөх эд хөрөнгө эзэмших, өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхэд нь орон нутгийн засаг захиргаанаас үзүүлэх үндсэн үйлчилгээнд хувь нэмэр оруулах, орон нутгийн болон үндэсний бодлого хөтөлбөр, дүрэм журмыг биелүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх бөгөөд эдгээр сууц өмчлөгчдийн холбооны ажилд нь төрөөс шаардлагатай дэмжлэг үзүүлнэ.

Орон сууцны нийтийн эзэмшлийн бүс буюу нийтийн зориулалттай хэсгээр өмчлөх дундын өмчийн газартай холбоотой аливаа харилцааг Хамтын эзэмшлийн тухай хуулиар зохицуулсан. Тус хуулийн хоёрдугаар бүлэгт сууц өмчлөгчийн эрх зүйн байдлыг хуульчлан тогтоосон байна. Холбооны гишүүн, сууц өмчлөгч нь дараах эрхтэй. Үүнд:

- Нийтийн эзэмшлийн талбай, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглах болон нийтийн чанартай үйлчилгээ авах;
- Ажлын цагаар холбооны үйл ажиллагаатай холбоотой аливаа бичиг баримт, жилийн тайлан, санхүүгийн тайлантай танилцах, хянах;
- Холбооны дүрэмд заасны дагуу холбооны үйл ажиллагаанд бичлэн оролцох, сонгогдох;
- Холбооны хурал, холбооны санал асуулга, сонгуульт албан тушаалд шударгаар сонгогдох;
- Хууль болон түүнд нийцүүлэн гаргасан дүрэм, журамд заасан бусад эрх эдэлнэ.

Сууц өмчлөгч нь дараах үүрэг хүлээнэ. Үүнд:

- Гишүүний хураамж, татвар болон үл хөдлөх хөрөнгийн татвар төлөх;
- Холбооны хуралд оролцох, хурлаар хэлэлцсэн асуудлын талаар мэдээлэлтэй байх;
- Холбооны үйл ажиллагаа болон хэрэгжүүлж буй төсөлд оролцох, дэмжлэг үзүүлэх үүрэгтэй.

Хуулийн 11 дүгээр зүйлд зааснаар СӨХ нь дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ. Үүнд:

1. Хууль тогтоомжид нийцүүлэн холбооны дүрэм, журам батлах, нэмэлт өөрчлөлт оруулах, шинэчлэн боловсруулах асуудлыг хэлэлцэн, гишүүдийн энгийн олонхоор батлах;
2. Холбооны гишүүдийг төлөөлөн бусад байгууллагатай харилцах, гэрээ байгуулах;
3. Нийтийн эзэмшлийн бүсийн ашиглалт, тохижилт үйлчилгээ, засвар түүнчлэн сууц өмчлөгчидтэй хийсэн гэрээний биелэлтийн

- төлөвлөгөөнд харшлаагүй бол нийтийн эзэмшлийн бүсийн өргөтгөл, шинэчлэлийн ажлыг зохион байгуулах;
4. Суурины замын орц гарцыг замын хөдөлгөөний журам, аюулгүй байдлын журам, дотоодын аюулгүй байдал, орчны амгалан тайван байдлыг хангахад нийцүүлэх зорилгоор:
 - a. Олон нийтийн хэлэлцүүлэх зохион байгуулах;
 - b. Холбогдох хууль болон журамд нийцүүлэх;
 - c. Тухайн засаг захиргааны нэгжийн удирдлага болон холбогдох төрийн байгууллагуудаас шаардлагатай зөвшөөрөл авах;
 - d. Холбогдох талуудтай шаардлагатай гэрээ болон санамж бичгийг байгуулах, батлах.
 5. Сууц өмчлөгчдөд чанартай, бодит үнэ бүхий усны үйлчилгээ үзүүлэх, суурины ус сувгийн системийг удирдан зохион байгуулах;
 6. Суурины доторх авто зам, туслах зам, дугуйн зам, явган хүний замын ашиглалтад саад бололгүйгээр суурины нийтийн эзэмшлийн бүсийн зарим хэсгийг амралтын зорилгоох ашиглуулах, түрээслүүлэх зөвшөөрөл олгох;
 7. Холбооны гишүүдийн энгийн олонх зөвшөөрсний дагуу суурины замын хөдөлгөөн, онцгой нөхцөлд ашиглах нээлттэй талбай /онцгой байдал, түргэн, аюулгүй байдлыг хангах болон бусад тусламжийн үед ашиглах/, түүний орц гарцыг хаалгүйгээр, мөн суурины эмнэлэг, сургууль, хүнсний зах, хүнсний дэлгүүрийн өдөр тутмын үйл ажиллагаанд саад учруулахгүйгээр дэлгүүр, өрхийн үйлдвэрлэл болон түүнтэй ижил төстэй жижиг дунд үйлдвэрлэл эрхлэхийг зөвшөөрөх
 8. Хуульд заасан бусад бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ.

Бүгд Найрамдах Солонгос Улс

Солонгол Улсын Дэд бүтэц, зам тээвэр, газрын ямнаас нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, орчны газрын зохицуулалт, үйлчилгээтэй холбогдох асуудлыг 2020 оны 6 дугаар сарын 9-нд шинэчлэн найруулсан “Multi-family housing management act” буюу Олон өрх бүхий орон сууцны удирдлагын тухай хуулиар зохицуулж байна. Энэхүү хуулийн зорилго нь нийтийн орон сууцны менежмент, орчны газартай холбоотой асуудлуудыг шийдэх ил тод, аюулгүй, үр ашигтай байлгах замаар орон сууцны стандарт нөхцлийг сайжруулахад оршино.

Уг хуулийн дагуу нийтийн орон сууцны орчны газар болон орон сууцтай холбоотой удирдлагын асуудлыг оршин суугчдын зөвлөл, эсхүл мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэхээр хуулинд заасан байна. Мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх бол БНСУ-ын Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтоосон журмын дагуу цахим тендер шалгаруулалтын үндсэн дээр гүйцэтгэгч байгууллагыг сонгодог байна. Орон сууцыг барьсан компани нийт оршин суугчдын талаас дээш хувь нүүн орсон тохиолдолд удирдлагын асуудлыг хэрхэн

шийдвэрлэх талаарх хүсэлтийг оршин суугчдад гаргах ба тус хүсэлтийг хүлээн авснаас хойш 3 сарын дотор оршин суугчид нь оршин суугчдын зөвлөлийг байгуулан тус асуудлыг өөрсдөө хариуцан гүйцэтгэх, эсвэл хөндлөнгийн мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх эсэхээ шийдвэрлэж, тухайн компани болон харьяа хотын захиргаанд мэдэгдэнэ. Тус хугацаанд оршин суугчдын зөвлөлөөс хариу өгөөгүй бол компани мэргэжлийн байгууллагыг сонгон гүйцэтгүүлэхээр зохицуулсан байна.

Оршин суугчдын зөвлөл нь дор хаяж дөрвөн хүний бүрэлдэхүүнтэй байх ба зөвлөл нь зөвлөлийн тэргүүн, гүйцэтгэх захирал, аудитортой байна. Оршин суугчид зөвлөлийн гишүүдийг нээлттэйгээр дүрмийн дагуу сонгоно. Оршиг суугчдын зөвлөлд насанд хүрээгүй, бусдын асрамжид байдаг этгээд, гэмт хэрэгт ял шийтгүүлснээс хойш 2 жил өнгөрөөгүй этгээд, эсхүл холбогдох орон сууцны хууль тогтоомж, барилгын хууль зөрчсөнтэй холбогдох гэмт хэрэгт шийтгүүлж байсан этгээдийг сонгохыг хориглоно. Оршин суугчид нь оршин суугчдын зөвлөлийн гишүүд болон зөвлөлийн албан хаагчдыг сонгох сонгуулийн хороог байгуулна. Сонгуулийн хороонд оршин суугчдын зөвлөлийн гишүүн, эсхүл гишүүнд нэр дэвшигч, тэдгээрийн гэр бүл, төрөл садангийн хүнийг сонгохыг хориглоно. Оршин суугчид нь орон сууцны удирдлага, засвар арчилгааны үйл ажиллагаатай холбогдох зардлыг төлөх үүрэгтэй байдаг.

Нийтийн орон сууцны (суурь болон орчны газар)-ыг нийтээр ашигладаг ба аливаа засвар үйлчилгээ, барилга байгууламж нэмж барих зэрэг үйл ажиллагааг оршин суугчдын зөвлөл оршин суугчдын саналыг бичгээр авсны үндсэн дээр Дэд бүтэц, зам тээвэр, газрын зөвшөөрлөөр гүйцэтгэдэг байна.

Япон улс

Япон улсын хувьд Нийтийн орон сууцны газар, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, орчны зохицуулалт, үйлчилгээтэй холбоотой асуудлыг Нийтийн орон сууцны хууль (Public Housing Law), Иргэний хууль (Civil Law), Барилга эзэмшлийн тухай (Act on Building Unit Ownership) хуулиудаар тус тус зохицуулдаг. Орон сууцны тухай хуулийн 13 дугаар зүйлд “Нийтийн зориулалттай орон сууц барих, нийтийн орон сууц худалдан авах бол тухайн байгууллагад газар эзэмших эрх үүснэ.” гэж заасан байна. Тус хуулийн 3 дугаар зүйлд нийтийн зориулалттай орон сууцны оршин суугчдад шаардлагатай хүүхдийн парк, халуун усны газар, хурлын байшинг нийтийн зориулалтын байгууламж гэж тодорхойлсон байна.

Төрийн орон сууцжуулах үйл ажиллагааны тухай хуулийн 2-р бүлэгт зааснаар Нийтийн орон сууцны ашиглалтыг хариуцаж буй хуулийн этгээд нь Газар, Дэд бүтэц, Тээвэр, Аялал жуулчлалын яамны сайдын тушаалаар баталсан ашиглалтын стандартуудыг үндэслэн баталсан барилгын ашиглалтын стандартын дагуу эрхлэн хариуцах ба Хамтын эзэмшлийн менежментийн холбоо (Management Association of Condominiums in Japan)-г байгуулна. Тус холбоо нь орон сууц эзэмшигчдийн өөрийн болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой үйл ажиллагааг удирдан зохион байгуулах байгууллага юм. Орон сууц

хцдалдаж авсан бол заавал Хамтын эзэмшлийн менежментийн холбооны гишүүн болдог. Харин орон сууц эзэмших эрхээ бусдад шилжүүлэхээс өөр тохиолдолд холбооноос гарахыг хориглодог байна.

Мөн Барилгын эзэмшлийн тухай хуулийн 3-т зааснаар “нийт барилга эзэмшигчид барилгын аливаа үйл ажиллагаа, ашиглалтыг зохион байгуулах үүднээс тус хуулийн дагуу хурал зохион байгуулах, дүрэм, журам тогтоох, удирдан зохион байгуулах хүнийг томилох эрхтэй.” хэмээн заасан байдаг.

Менежментийн холбоо нь дараах 3 асуудлыг хариуцан ажилна. Үүнд:

1. Нийтийн эзэмшлийн орон сууцны дундын өмчлөлийн засвар үйлчилгээ
2. Нийт оршин суугчдын төв тухтай байдал
3. Холбооны үйл ажиллагаа, зохион байгуулалт зэрэг багтана.

Менежментийн холбоодын үүргийг Газар, Дэд бүтэц, Тээвэр, Аялал жуулчлалын яамнаас эрхэлсэн дараах 16 асуудлын хүрээнд хамтын эзэмшлийн журамд тусгасан байдаг. Үүнд:

- Холбоонд харьяалагдах орон сууцны нийтийн эзэмшлийн талбайн хадгалалт хамгаалалт, засвар үйлчилгээ, цэвэрлэгээ ариутгал, хог хаягдлын дахин боловсруулалт
- Холбооны эзэмшилд хамаарах өмч болон тэдгээрийн засвар үйлчилгээ
- Урт хугацааны засварын төлөвлөгөө болон бэлтгэлд хамаарах асуудал
- Барилгыг сэргээн засварлах талаар зөвшилцөлд хүрэхэд шаардагдах асуудлуудыг тодорхойлох
- Борлуулагч үл хөдлөх хөрөнгийн компанийн гаргасан загварын зураг төсөл, техникийн тодорхойлолтыг зохицуулах
- Сэргээн засварлалтын мэдээлэл, түхийн зохицуулалт төлөвлөлт
- Нийтийн эзэмшлийн талбайд хамаарах галын болон бусад амьдралын бус даатгалтай холбоотой асуудлууд
- Газар болон нийтийн эзэмшлийн талбайд хийх өөрчлөлтүүд
- Сэргээн засварлалтад зориулсан сангийн зохицуулалт
- Засгийн газар болон бусад олон нийтийн байгууллага, хөршийн холбоодтой харилцах, хамтын ажиллагаа явуулах
- Нийтийн ёс зүй, аюулгүй байдлыг хангах
- Гамшгаас урьдчилан сэргийлэх
- Нийтийн эзэмшлийн харилцаа холбооны тухай асуудлууд
- Орон нутгийн нийгэмлэг иргэдэд чиглэсэн оршин суугчдын хамтарсан холбоо үүсгэн байгуулах
- Менежментийн холбооны үйл ажиллагаа зогссон болон бусад тохиолдолд үлдэгдэл хөрөнгийг татан буулгах
- Хороодын гишүүдийн нэгдсэн ашиг сонирхлыг дэмжих, таатай амьдрах орчинг бүрдүүлэхэд шаардагдах бусад хүчин зүйлсийн тухай

Эдгээр асуудлыг шийдвэрдэх, хэрэгжүүлэхийн тулд холбооны дүрэм, журмыг боловсруулан, удирдлагыг томилдог ба Холбооны ерөнхий хурлаар сонгогдсон зөвлөлийн гишүүдийг “Riji” гэх бөгөөд харин төлөөлөгчдийг “Rijicho” буюу удирдагчид гэнэ.

ДОЛОО. ЗӨВЛӨМЖ

Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасны иргэний үндсэн эрхийг ноцтой зөрчиж буй нөхцөл байдлыг арилгахын тулд дараах зохицуулалтыг бий болгох, өөрчлөх шаардлагатай гэж дүгнэлээ. Үүнд:

1. Нийтийн зориулалттай орон сууцны орчны газрын хуулийн этгээлийн эрхгүй Сууц өмчлөгчдийн холбоод ашиглуулахгүй байх. Иргэд орчны газар дээр барилга байгууламж дур мэдэн барих гэж нөхцөл байдлаас сэргийлэх үүднээс нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрхийн зохистой хэлбэрийг бий болгох.
2. Нийтийн зориулалттай орон сууны байшингийн дэвсгэр газрыг эзэмших, ашиглах өөр этгээдийн эрх дуусгавар болоход тухайн орон сууцны бүх сууц өмчлөгчид үл хөдлөх эд хөрөнгөө алдах эрсдэл бий болгож буй зохицуулалтыг яаралтай хүчингүй болгох.
3. Нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газрыг сууц өмчлөгчид дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших (өмчлөхгүй) кондоминиум эрхийн зохицуулалтыг Монголд нийцсэн хэлбэрээр нутагшуулан бий болгох.
4. Төрийн байгууллага албаны зориулалттай газрын зориулалтыг өөрчилж уг газар дээрээ орон сууцны хороолол барьдаг явдлыг таслан зогсоох үүднээс газрын зориулалтыг Газрын тухай хуулиар тодорхой болгож, төрийн байгууллагын газар эзэмших харилцааг Засгийн газрын хяналтад оруулах.
5. Баригдаж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийн банк, санхүүгийн байгууллагаас авах зээлийн барьцаанд тавьж иргэд үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээ авч чадахгүй байгаа нөхцөл байдлыг арилгах. Газарт бэхлэгдсэн зүйл хөрсөндөө үлдэх зарчимд нийцсэн зохицуулалт бий болгох.
6. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон барилгыг шинээр хөрөнгө оруулж барих, иргэд үл хөдлөх эд хөрөнгөө өв залгамжлуулах боломжтой эрх зүйн орчинг бий болгох шаардлагатай байна.

Ингэснээр нийтийн зориулалттай орон сууцад амьдарч буй иргэдийн хувийн өмчтэй байх, эрүүл аюулгүй орчинд эрх ноцтой зөрчигдөх бус хамгаалагдах нөхцөл бүрдэнэ.

ХҮНИЙ ЭРХЭД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

Хавсралт 1

Үзүүлэх үр нөлөө:	Холбогдох асуултууд	Хариулт		Тайлбар
1. Хүний эрхийн суурь зарчмуудад нийцэж буй эсэх	1.1. Ялгаварлан гадуурхахгүй ба тэгш байх			
	1.1.1.Ялгаварлан гадуурхахыг хориглох эсэх	Тийм	Үгүй	Монгол Улсад хүн бүр үндэс, угсаа, хэл, арьсны өнгө, нас, хүйс, нийгмийн гарал, байдал, хөрөнгө чинээ, эрхэлсэн ажил, албан тушаал, шашин шүтлэг, бэлгийн, хүйсийн чиг баримжаа, хөгжлийн бэрхшээл, үзэл бодол, боловсролоор ялгаварлан гадуурхагдахгүйгээр, хуулийн этгээд бүр хөрөнгө, орлого, үйл ажиллагааны чиглэл, зохион байгуулалтын хэлбэрээс үл хамааран хууль, шүүхийн өмнө эрх тэгш байна.
	1.1.2.Ялгаварлан гадуурхсан буюу аль нэг бүлэгт давуу байдал үүсгэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ялгаварлан гадуурхсан зохицуулалт агуулаагүй.
	1.1.3.Энэ нь тодорхой бүлгийн эмзэг байдлыг дээрдүүлэхийн тулд авч буй түр тусгай арга хэмжээ мөн бол олон улсын болон үндэсний хүний эрхийн хэм хэмжээнд нийцэж буй эсэх	Тийм	Үгүй	Энэхүү хуулийн төсөл нь тодорхой бүлгийн эмзэг байдлыг дээрдүүлэх зохицуулалт шинээр бий болгоогүй ч олон улсын болон үндэсний хүний эрхийн хэм хэмжээнд нийцэж байгаа болно.
	1.2. Оролцоог хангах			
	1.2.1.Зохицуулалтын хувилбарыг сонгохдоо оролцоог хангасан эсэх, ялангуяа эмзэг бүлэг, цөөнхийн оролцох боломжийг бүрдүүлсэн эсэх	Тийм	Үгүй	Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслөөр орон сууцад амьдарч буй бүх иргэний эрхийг тэгш хамгаалахаар зохицуулсан.

	1.2.2.Ялангуяа зохицуулалтыг бий болгосноор эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь хөндөгдөж буй, эсхүл хөндөгдөж болзошгүй иргэдийг тодорхойлсон эсэх	Тийм	Үгүй	Хуулийн төсөл нь иргэдийн үндсэн эрх, үүргийг эдлэх боломжийг тэгш бүрдүүлж байгаа тул эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь хөндөгдөж болзошгүй иргэд байхгүй байна.
1.3. Хууль дээдлэх зарчим ба сайн засаглал хариуцлага				
	1.3.1.Зохицуулалтыг бий болгосноор хүний эрхийг хөхиүлэн дэмжих, хангах, хамгаалах явцад ахиц дэвшил гарах эсэх	Тийм	Үгүй	Хуулийн төсөл нь иргэдийн үндсэн эрхийг нэн тэргүүнд хамгаалах, зөрчигдөхөөс сэргийлэх орчныг бүрдүүлэх юм. Яаралтай хамгаалах шаардлагатай хүний эрхийг зөрчсөн нөхцөл байдал одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж буй хууль тогтоомжоор бий болсон.
	1.3.2.Зохицуулалтын хувилбар нь хүний эрхийн Монгол Улсын олон улсын гэрээ, НҮБ-ын хүний эрхийн механизмаас тухайн асуудлаар өгсөн зөвлөмжид нийцэж байгаа эсэх	Тийм	Үгүй	Уг асуудалтай холбоотой нарийвчилсан зөвлөмж гаргаагүй байна.
	1.3.3.Хүний эрхийг зөрчигчдөд хүлээлгэх хариуцлагыг тусгах эсэх	Тийм	Үгүй	Хариуцлагын асуудал Эрүүгийн болон Зөрчлийн хуульд тусгагдсан.
2. Хүний эрхийг хязгаарласан зохицуулалт агуулсан эсэх	2.1. Зохицуулалт нь хүний эрхийг хязгаарлах бол энэ нь хууль ёсны зорилгод нийцсэн эсэх	Тийм	Үгүй	Хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хуулиар баталгаажсан хүний эрх, хууль ёсны зарчмыг бэхжүүлэх зорилготой байна.
	2.2. Хязгаарлалт тогтоох нь зайлшгүй эсэх	Тийм	Үгүй	Хүний эрхийг хязгаарласан зохицуулалт агуулаагүй байна.
3. Эрх агуулагч	3.1. Зохицуулалтын хувилбарт хамаарах бүлгүүд буюу эрх агуулагчдыг тодорхойлсон эсэх	Тийм	Үгүй	Сууц өмчлөгчдийн холбоо, сууц өмчлөгчид, төрийн байгууллага эрх агуулагчид хамаарна.
	3.2. Эрх агуулагчдыг эмзэг байдлаар нь	Тийм	Үгүй	Дээр дурдсан этгээдүүд эмзэг байдалтай гэж

	ялгаж тодорхойлсон эсэх			тодорхойлолтод хамаарахгүй байна.
	3.3. Зохицуулалтын хувилбар нь энэхүү эмзэг бүлгийн нөхцөл байдлыг харгалзан үзэж, тэдний эмзэг байдлыг дээрдүүлэхэд чиглэсэн эсэх	Тийм	Үгүй	Дээрх үндэслэлээр
	3.4. Эрх агуулагчдын, ялангуяа эмзэг бүлгийн ялгаатай хэрэгцээг тооцсон мэдрэмжтэй зохицуулалтыг тусгах эсэх /хөгжлийн бэрхшээлтэй, үндэстний цөөнх, хэлний цөөнх, гагцхүү эдгээрээр хязгаарлахгүй/	Тийм	Үгүй	Дээрх үндэслэлээр
Үүрэг хүлээгч	4.1. Үүрэг хүлээгчдийг тодорхойлсон эсэх	Тийм	Үгүй	Төрийн байгууллага газар эзэмших асуудалд Засгийн газар шууд хяналт тавьж, шийдвэрлэдэг байхаар зохицуулсан.
4. Жендэрийн эрх тэгш байдлыг хангах тухай хуульд нийцүүлсэн эсэх	5.1. Жендэрийн үзэл баримтлалыг тусгасан эсэх	Тийм	Үгүй	Шаардлагагүй
	5.2. Эрэгтэй, эмэгтэй хүний тэгш эрх, тэгш боломж, тэгш хандлагын баталгааг бүрдүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Шаардлагагүй.

ЭДИЙН ЗАСАГТ ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

Хавсралт 2

Үзүүлэх нөлөө:	үр	Холбогдох асуултууд	Хариулт		Тайлбар
1. Дэлхийн зах зээл дээр		1.1. Дотоодын аж ахуйн нэгж болон гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй

өрсөлдөх чадвар	нэгж хоорондын өрсөлдөөнд нөлөө үзүүлэх эсэх			
	1.2.Хил дамнасан хөрөнгө оруулалтын шилжилт хөдөлгөөнд нөлөө үзүүлэх эсэх (эдийн засгийн байршил өөрчлөгдөхийг оролцуулан)	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	1.3.Дэлхийн зах зээл дээрх таагүй нөлөөллийг монголын зах зээлд орж ирэхээс хамгаалахад нөлөөлж чадах эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
2.Дотоодын зах зээлийн өрсөлдөх чадвар болон тогтвортой байдал	2.1.Хэрэглэгчдийн шийдвэр гаргах боломжийг бууруулах эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	2.2.Хязгаарлагдмал өрсөлдөөний улмаас үнийн хөөрөгдлийг бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	2.3.Зах зээлд шинээр орж ирж байгаа аж ахуйн нэгжид бэрхшээл, хүндрэл бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	2.4.Зах зээлд шинээр монополийг бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
3.Аж ахуйн нэгжийн үйлдвэрлэлийн болон захиргааны зардал	3.1.Зохицуулалтын хувилбарыг хэрэгжүүлснээр аж ахуйн нэгжид шинээр зардал үүсэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	3.2.Санхүүжилтийн эх үүсвэр олж авахад нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	3.3.Зах зээлээс тодорхой бараа бүтээгдэхүүнийг худалдан авахад хүргэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	3.4.Бараа бүтээгдэхүүний борлуулалтад ямар нэг хязгаарлалт,	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй

	эсхүл хориг тавих эсэх			
	3.5.Аж ахуйн нэгжийг үйл ажиллагаагаа зогсооход хүргэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
4.Мэдээлэх үүргийн улмаас үүсч байгаа захиргааны зардлын ачаалал	4.1.Хуулийн этгээдэд захиргааны шинж чанартай нэмэлт зардал (Тухайлбал, мэдээлэх, тайлан гаргах г.м) бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Нэмэлт зардал гарахгүй.
5.Өмчлөх эрх	5.1.Өмчлөх эрхийг (үл хөдлөх, хөдлөх эд хөрөнгө, эдийн бус баялаг зэргийг) хөндсөн зохицуулалт бий болох эсэх	Тийм	Үгүй	Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрхийн бүрэлдэхүүнд орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших эрхийг оруулна. Ингэснээр сууц өмчлөх эрхийн салшгүй нэг бүрэлдэхүүн хэсэг болох бөгөөд дангаараа бус нийт сууц өмчлөгчдийн хамт өмчийн хязгаарлагдмал эрхээ хэрэгжүүлэх боломжтой байна.
	5.2.Өмчлөх эрх олж авах, шилжүүлэх болон хэрэгжүүлэхэд хязгаарлалт бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	5.3.Оюуны өмчийн (патент, барааны тэмдэг, зохиогчийн эрх зэрэг) эрхийг хөндсөн зохицуулалт бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
6.Инноваци болон судалгаа шинжилгээ	6.1.Судалгаа шинжилгээ, нээлт хийх, шинэ бүтээл гаргах асуудлыг дэмжих эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	6.2.Үйлдвэрлэлийн шинэ технологи болон шинэ бүтээгдэхүүн нэвтрүүлэх, дэлгэрүүлэхийг илүү хялбар болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй

7.Хэрэглэгч болон гэр бүлийн төсөв	7.1.Хэрэглээний үнийн түвшинд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	7.2.Хэрэглэгчдийн хувьд дотоодын зах зээлийг ашиглах боломж олгох эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	7.3.Хэрэглэгчдийн эрх ашигт нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	7.4.Хувь хүний/гэр бүлийн санхүүгийн байдалд (шууд буюу урт хугацааны туршид) нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Иргэн үл хөдлөх эд хөрөнгө буюу сууцаа алдахаас сэргийлнэ.
8.Тодорхой бүс нутаг, салбарууд	8.1.Тодорхой бүс нутагт буюу тодорхой нэг чиглэлд ажлын байрыг шинээр бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Шүүхийн байгууллагын системд ажлын байр бий болгохгүй.
	8.2.Тодорхой бүс нутагт буюу тодорхой нэг чиглэлд ажлын байр багасгах чиглэлээр нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	8.3.Жижиг, дунд үйлдвэр, эсхүл аль нэг салбарт нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
9.Төрийн захиргааны байгууллага	9.1.Улсын төсөвт нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	9.2.Шинээр төрийн байгууллага байгуулах, эсхүл төрийн байгууллагад бүтцийн өөрчлөлт хийх шаардлага тавигдах эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн өөрчлөлт гарахгүй
	9.3.Төрийн байгууллагад захиргааны шинэ чиг үүрэг бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвгэр болон орчны газрыг эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээтэй этгээдүүдийн эрхийг хүчингүй болгож, нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөгчдөд дэвсгэр болон орчны газрыг дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших шинэ эрх бий болгх

				ажлыг зохион байгуулах шаардлагатай болно.
10.Макро эдийн засгийн хүрээнд	10.1.Эдийн засгийн өсөлт болон ажил эрхлэлтийн байдалд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	10.2.Хөрөнгө оруулалтын нөхцөлийг сайжруулах, зах зээлийн тогтвортой хөгжлийг дэмжих эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	10.3.Инфляци нэмэгдэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
11.Олон улсын харилцаа	11.1.Монгол Улсын олон улсын гэрээтэй нийцэж байгаа эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн байдлаар зөрчилдөхгүй.

НИЙГЭМД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

Хавсралт 3

Үзүүлэх нөлөө:	үр	Холбогдох асуултууд	Хариулт		Тайлбар
1.Ажил эрхлэлтийн байдал, хөдөлмөрийн зах зээл	1.1.Шинээр ажлын байр бий болох эсэх		Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	1.2.Шууд болон шууд бусаар ажлын байрны цомхотгол бий болгох эсэх		Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	1.3.Тодорхой ажил мэргэжлийн хүмүүс болон хувиараа хөдөлмөр эрхлэгчдэд нөлөө үзүүлэх эсэх		Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	1.4.Тодорхой насны хүмүүсийн ажил эрхлэлтийн байдалд нөлөөлөх эсэх		Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
2.Ажлын стандарт, хөдөлмөрлөх эрх	2.1.Ажлын чанар, стандартад нөлөөлөх эсэх		Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	2.2.Ажилчдын эрүүл мэнд, хөдөлмөрийн аюулгүй байдалд нөлөөлөх эсэх		Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй

	2.3.Ажилчдын эрх, үүрэгт шууд болон шууд бусаар нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	2.4.Шинээр ажлын стандарт гаргах эсэх	Тийм	Үгүй	
	2.5.Ажлын байранд технологийн шинэчлэлийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдсон өөрчлөлт бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
3.Нийгмийн тодорхой бүлгийг хамгаалах асуудал	3.1.Шууд болон шууд бусаар тэгш бус байдал үүсгэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	3.2.Тодорхой бүлэг болон хүмүүст сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх. Тухайлбал, эмзэг бүлэг, хөгжлийн бэршээлтэй иргэд, ажилгүй иргэд, үндэстний цөөнхөд гэх мэт	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	3.3.Гадаадын иргэдэд илэрхий нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
4.Төрийн удирдлага, сайн засаглал, шүүх эрх мэдэл, хэвлэл мэдээлэл, ёс суртахуун	4.1.Засаглалын харилцаанд оролцогчдод нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Төрийн байгууллага албаны зориулалтаас бусад зориулалтаар газар эзэмших асуудлыг Засгийн газрын хуралдаанаар шийдвэрлэдэг болно.
	4.2.Төрийн байгууллагуудын үүрэг, үйл ажиллагаанд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Төрийн байгууллага хуульд заасан чиг үүргээ хэрэгжүүлж, газар дээр хөрөнгө босгож давуу байдал бий болгодог нь арилна.
	4.3.Төрийн захиргааны албан хаагчдын эрх, үүрэг, харилцаанд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн тухай хуулиар баригдаж дуусаагүй барилгыг үл хөдлөх эд хөрөнгөд бүртгэхгүй. Харин иргэдийн нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрхийг сууц өмчлөгчийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээг бүртгэх, олгохтой зэрэг

				бүртгэлийн ажлыг зохион байгуулдаг болох шаардлагатай.
	4.4.Иргэдийн шүүхэд хандах, асуудлаа шийдвэрлүүлэх эрхэд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Эерэгээр нөлөөлөх болно. Иргэдийн амьдарч буй газар дээр дур мэдэн барилга барих, тоглоомын талбайг нураах гэх мэт үйл ажиллагаа явуулах боломжгүй болно. Ингэснээр иргэд Сууц өмчлөгчдийн холбоогоор дамжуулан шүүхэд эрхээ хамгаалахаар маргах байдал багасна.
	4.5.Улс төрийн нам, төрийн бус байгууллагын үйл ажиллагаанд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
5.Нийтийн эрүүл мэнд, аюулгүй байдал	5.1.Хувь хүн/нийт хүн амын дундаж наслалт, өвчлөлт, нас баралтын байдалд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	5.2.Зохицуулалтын хувилбарын улмаас үүсэх дуу чимээ, агаар, хөрсний чанарын өөрчлөлт хүн амын эрүүл мэндэд сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	5.3.Хүмүүсийн амьдралын хэв маяг (хооллолт, хөдөлгөөн, архи, тамхины хэрэглээ)-т нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
6.Нийгмийн хамгаалал, эрүүл мэнд, боловсролын систем	6.1.Нийгмийн үйлчилгээний чанар, хүртээмжид нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	6.2.Ажилчдын боловсрол, шилжилт хөдөлгөөнд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	6.3.Иргэдийн боловсрол (төрийн болон хувийн хэвшлийн	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй

	боловсролын байгууллага) олох, мэргэжил эзэмших, давтан сургалтад хамрагдахад сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх			
	6.4.Нийгмийн болон эрүүл мэндийн үйлчилгээ авахад сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	6.5.Их, дээд сургуулиудын үйл ажиллагаа, өөрийн удирдлагад нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
7.Гэмт хэрэг, нийгмийн аюулгүй байдал	7.1.Нийгмийн аюулгүй байдал, гэмт хэргийн нөхцөл байдалд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	7.2.Хуулийг албадан хэрэгжүүлэхэд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	7.3.Гэмт хэргийн илрүүлэлтэд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	7.4.Гэмт хэргийн хохирогчид, гэрчийн эрхэд сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Сөрөг нөлөө үзүүлэхгүй.
8.Соёл	8.1.Соёлын өвийг хамгаалахад нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	8.2.Хэл, соёлын ялгаатай байдал бий болгох эсэх, эсхүл уг ялгаатай байдалд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	8.3.Иргэдийн түүх, соёлоо хамгаалах оролцоонд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй

БАЙГАЛЬ ОРЧИНД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

Хавсралт 4

Үзүүлэх нөлөө:	үр	Холбогдох асуултууд	Хариулт		Тайлбар
1.Агаар		1.1.Зохицуулалтын хувилбарын үр дүнд агаарын бохирдлыг нэмэгдүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
2.Зам тээвэр, түлш, эрчим хүч		2.1.Тээврийн хэрэгслийн түлшний хэрэглээг нэмэгдүүлэх/бууруулах эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
		2.2.Эрчим хүчний хэрэглээг нэмэгдүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
		2.3.Эрчим хүчний үйлдвэрлэлд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
		2.4.Тээврийн хэрэгслийн агаарын бохирдлыг нэмэгдүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
3.Ан амьтан, ургамлыг хамгаалах		3.1.Ан амьтны тоо хэмжээг бууруулах эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
		3.2.Ховордсон болон нэн ховор амьтан, ургамалд сөргөөр нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
		3.3.Ан амьтдын нүүдэл, суурьшилд сөргөөр нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
		3.4.Тусгай хамгаалалттай газар нутагт сөргөөр нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
4.Усны нөөц		4.1.Газрын дээрх ус болон гүний ус, цэвэр усны нөөцөд сөргөөр нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
		4.2.Усны бохирдлыг нэмэгдүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
		4.3.Ундны усны чанарт нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй

5.Хөрсний бохирдол	5.1.Хөрсний бохирдолтод нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	5.2.Хөрсийг эвдэх, ашиглагдсан талбайн хэмжээг нэмэгдүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
6.Газрын ашиглалт	6.1.Ашиглагдаагүй байсан газрыг ашиглах эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	6.2.Газрын зориулалтыг өөрчлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нийтийн зориулалттай орон сууцны орчны газрыг Сууц өмчлөгчдийн холбоонд ашиглуулахаа больж, иргэд орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших эрхийн шинэ харилцаа бий болно. Түүнчлэн нийтийн зориулалттай орон сууц баригдсан, ашиглалтад орсон тохиолдолд тус дэвсгэр болон орчны газрыг эзэмших, ашиглах гэрчилгээгээр эрх эдэлж байсан этгээдүүдийн эрх дуусгавар болно.
	6.3.Экологийн зориулалтаар хамгаалагдсан газрын зориулалтыг өөрчлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
7.Нөхөн сэргээгдэх/нөхөн сэргээгдэхгүй байгалийн баялаг	7.1.Нөхөн сэргээгдэх байгалийн баялгийг өөрөө нөхөн сэргээгдэх чадавхийг нь алдагдуулахгүйгээр зохистой ашиглах эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	7.2.Нөхөн сэргээгдэхгүй байгалийн баялгийн ашиглалт нэмэгдэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй