

2026.02

**ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН
ТУХАЙ ХУУЛИЙН БАРЬЖ ДУУСААГҮЙ
БАРИЛГАД ХАМААРАХ ЗАРИМ ЗОХИЦУУЛАЛТ**

**ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВАРЫН ҮНЭЛГЭЭНИЙ
ТАЙЛАН**

**Захиалагч:
ХУУЛЬ ЗҮЙ, ДОТООД ХЭРГИЙН ЯАМ**

**ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН БАРЬЖ
ДУУСААГҮЙ БАРИЛГАД ХАМААРАХ ЗАРИМ ЗОХИЦУУЛАЛТЫН
ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВАРТ ХИЙСЭН
ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН**

Гарчиг

I.УДИРТГАЛ ХЭСЭГ	5
II.ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ.....	6
2.1. ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ ШАЛТГААН.....	6
2.2. ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ ХҮРЭЭ	8
2.3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТ	9
2.4. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ХАРЬЦУУЛАХ ХЭЛБЭР	9
2.5. ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙН ТОМЪЁОЛОЛ	10
2.6. МЭДЭЭЛЭЛ ЦУГЛУУЛАХ АРГЫГ СОНГОХ	10
III. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ	11
IV.ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ.....	11
4.1. ЭХЭУБТХ-ИЙН 10 ДУГААР ЗҮЙЛИЙН 10.10 ДАХЬ ХЭСЭГ /10.6.8 ДАХЬ ЗААЛТЫН ХАМТ/-Т ҮНЭЛГЭЭ ХИЙСЭН БАЙДАЛ	11
4.2.ЭХЭУБТХ-ИЙН 31 ДҮГЭЭР ЗҮЙЛИЙН 31.2 ДАХЬ ХЭСЭГТ ҮНЭЛГЭЭ ХИЙСЭН БАЙДАЛ	17
V.ДҮГНЭЛТ, САНАЛ, ЗӨВЛӨМЖ	19
ЭХ СУРВАЛЖ.....	20

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ

ЭХЭУБтХ	Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль
ХТтХ	Хууль тогтоомжийн тухай хууль
Аргачлал	Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх

I.УДИРТГАЛ ХЭСЭГ

Энэхүү тайланг Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 51 дүгээр зүйлд заасны дагуу Монгол Улсын Засгийн Газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын Зургаадугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-д үндэслэн боловсруулж, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн барьж дуусаагүй барилгад хамаарах зарим зохицуулалтын хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээний үр дүнг тусгасан болно.

Монгол Улсын эрх зүйн тогтолцоонд дуусаагүй барилгын борлуулалтыг шууд хориглосон зохицуулалт байхгүй боловч уг харилцааг иж бүрэн, институцийн түвшинд удирдсан хамгаалалтын механизм бүрэн төлөвшөөгүй хэвээр байна. Практикт нэг ижил нэгжийг хэд хэдэн этгээдэд давхардуулан зарах, барилгын ажил удаашрах эсхүл бүрэн зогсох, барилгын компани санхүүгийн хүндрэлд орж дампуурах, улмаар захиалагч урьдчилж төлсөн мөнгөө алдах эрсдэл бодитоор илэрч байна. Эдгээр маргаан нь иргэний шүүхийн хэрэг, нийгмийн зөрчил, төрд итгэх итгэл буурах хэлбэрээр хуримтлагдаж буй нь анзаарагддаг.¹

Барилгын гүйцэтгэгч компаниудын хувьд орон сууцны барилгыг эрт захиалж төлбөрийг бүрэн өгвөл тухайн орон сууцыг хөнгөлөлттэй үнээр авахыг санал болгодог. Үүний дагуу иргэд барилгыг ашиглалтад орохоос өмнө орон сууц захиалгын гэрээ байгуулж төлбөрийг урьдчилан төлөх тохиолдол нийтлэг болсон.² Нөгөө талаас барилгын компанид нэмэлт санхүүжилт шаардлагатай болж, зээл авах хэрэгцээ гарч, зээлдүүлэгч барилгын компанийн бүрэн барьж дуусаагүй барилгын эд хөрөнгийн эрхийг нь барьцаалж, зээл олгодог.³

Орон сууцны үнээ бүрэн төлсөн боловч улсын бүртгэлээр баталгаажаагүй захиалагчийн эрх нь барилга ашиглалтад орохоос өмнө улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн барьцаалагчийн эрхээр хязгаарлагдаж, орон сууц захиалагч болон барьцаалагч нарын хооронд эрх зүйн маргаан үүсэх нөхцөл болдог.⁴

Дуусаагүй барилгын барьцаанд холбогдох маргаанууд нь "шударга эзэмшигчийн хамгаалалт" болон "улсын бүртгэл үнэн зөв байх" зарчмыг бодитоор шалгаж байна. Өөрөөр хэлбэл, хөрөнгийг эзэмшиж буй этгээд худалдах худалдан авах гэрээ, эсхүл орон сууц захиалгын гэрээ байгуулсан боловч тухайн эд хөрөнгө дээр бүртгэл хийлгээгүйн улмаас банк зэрэг барьцаалагч этгээд тухайн эрхийн асуудлыг мэдээгүй, мэдэх боломжгүй нөхцөлд итгэл үнэмшилтэйгээр барьцааны гэрээ байгуулсан талаарх маргаан байдаг.⁵

Барьж дуусаагүй барилгатай холбогдох маргааныг шийдвэрлэсэн иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэрүүдийг үзвэл, Иргэний хэргийн шүүхийн байр суурь нэг талдаа гарсан гэж хэлж болохоор байх буюу барьцааны гэрээ байгуулахаас өмнө орон сууцны төлбөрөө бүрэн төлсөн захиалагчийн эрхийг өмчлөгчтэй дүйцэхүйц хэмжээнд авч үзэх боломжгүй бөгөөд бүртгэл үнэн зөв гэж тооцох зарчим буюу

¹ Дуусаагүй барилгын борлуулалтад холбогдох эрх зүйн зохицуулалт харьцуулсан судалгаа, Д.Ганхүрэл, 2026 он

² Иргэний хуулийн хэрэгжилтийн өнөөгийн нөхцөл байдлын дүн шинжилгээ, үр дагаврын үнэлгээ, Монгол Улсын Их Хурлын Тамгын газар, 2026 он, 215 дугаар тал.

³ Мөн тэнд 216 дугаар тал.

⁴ Мөн тэнд.

⁵ Мөн тэнд 218 дугаар тал.

бүртгэлд итгэсэн гуравдагч этгээдийн итгэлийг хамгаалах зармчыг баримталж, барьцаалагчийн эрхийг хамгаалж шийдэж байна.⁶

Өөрөөр хэлбэл, барьцааны гэрээ нь орон сууц захиалгын гэрээнээс сүүлд байгуулагдсан ч бүртгэлийг хийлгэн эд юмсын эрхийг түрүүлж олж авсан нь барьцаалагч тул барилгын гүйцэтгэгч /барьцаалуулагч, зээлдэгч/ банк, санхүүгийн байгууллага /барьцаалагч, зээлдэгч/-д өрөө төлж, барьцааны үүргийг орон сууцнаас чөлөөлүүлэхгүй тохиолдолд төлбөрөө төлчихсөн, гэхдээ үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчөөр бүртгүүлээгүй /урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгээгүй/ захиалагч иргэн хохирч үлдэхээр байна.⁷

Иймд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх хэрэгцээ, шаардлага бодлогын түвшинд бодитой бий болсон байна. Тус хуулийн барьж дуусаагүй барилгад хамаарах зохицуулалтын хэрэгжилтийн үр дагаварт батлагдсанаас нь хойш үнэлгээ хийгээгүй байна.

Иймээс тус тайлангийн хүрээнд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн холбогдох зохицуулалтын хэрэгжилтийн явцад гарч байгаа хүндрэл, бэрхшээл, нийгэмд үзүүлж байгаа эерэг, сөрөг нөлөөллийг илрүүлж, цаашид тухайн хууль тогтоомжийг зохистой, үр дүнтэй хэрэгжүүлэх боломжит хувилбарыг тодорхойлохыг зорьсон болно. Хууль тогтоомжийн тухай хуульд зааснаар хууль тогтоомжийн зохицуулах харилцааны онцлог, асуудлаас хамааран хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ хийхдээ хууль тогтоомжид бүхэлд нь, эсхүл түүний зарим зүйл, хэсэг, заалтыг сонгож болохоор байна. Монгол Улсын Засгийн Газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын Зургаадугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-д үндэслэн тухайн хуулийн зохицуулах харилцааны онцлог, асуудалд тулгуурлан тайлангийн II.Төлөвлөх үе шат хэсэгт үнэлгээний хүрээг нарийвчлан тодорхойлсон болно.

II.ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ

2.1. ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ ШАЛТГААН

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 51 дүгээр зүйлд заасны дагуу Монгол Улсын Засгийн Газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын Зургаадугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”(Цаашид “Аргачлал” гэх)-н 3.2-т хууль тогтоомж нь **тухайн харилцааг зохицуулж чадаж байгаа эсэх** болон тухайн хууль тогтоомжийн нийгэмд үзүүлж байгаа эерэг, сөрөг нөлөөллийг илрүүлэхийн тулд үнэлгээний ажлыг эхлэхээс өмнө үнэлгээ хийх шалтгааныг тодорхойлохоор заасан. Тус аргачлалын 3.2.2-т зааснаар хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх явцад түүний зохицуулалт бодит байдалтай нийцээгүй, тухайн харилцааг зохицуулах боломжгүй, эсхүл нийгмийн харилцааны өөрчлөлт, хөгжлөөс хоцорсон, зайлшгүй зохицуулах ёстой харилцааг хамарч зохицуулаагүй, эсхүл тэдгээрээс улбаалсан сөрөг үр дагавар бий болсон бол хууль тогтоомжийн хэрэгжилтэд үнэлгээ хийж болохоор байна.

⁶ Мөн тэнд 219 дүгээр тал. УДШ-ийн Иргэний хэргийн танхимын 2018 оны 06 дугаар сарын 29-ний өдрийн Дугаар 001/ХТ2018/01126 тогтоолоор шийдвэрлэсэн маргаанаар дамжуулан барьж дуусаагүй барилгыг шийдвэрлэж буй шүүхийн практикыг танилцуулсан.

⁷ Мөн тэнд 220 дугаар тал.

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.10-т зааснаар 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 тусын өмчлөлд** энэ хуулийн 10.6-д заасан нотлох баримтыг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ.

Өөрөөр хэлбэл, манай улсын хувьд барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх эрхийн бүртгэлд бүртгэдэг.

Мөн хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.1-д зааснаар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч, эрх шилжүүлэн авагч, өв залгамжлагчийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор эрхийн улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийж болно. Мөн зүйлийн 31.2-т барьж дуусаагүй барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд /захиалагч/ нь урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болно. Ингэхдээ мөн зүйлийн 31.3-т зааснаар урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэх мэдүүлгийг өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч, эрх шилжүүлэн авагч хамтран гаргах бөгөөд мэдүүлэгт гэрээ, хэлцэл, холбогдох бусад нотлох баримтын хуулбарыг хавсаргана.

Ингэхдээ мөн хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.6.8-д заасны дагуу үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг бүртгүүлэх тухай мэдүүлэгт тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд тодорхой болзол хангаснаар ирээдүйд өмчлөх эрх үүсэх гэрээ, хэлцэл хийгдсэн эсэх, хийгдсэн бол гэрээ, хэлцлийн хуулбар, захиалагчийн нэрс, тэдгээрийн оруулсан хөрөнгийн хэмжээг тусгасан жагсаалт зэрэг баримт бичгийг хавсаргах болдог.

Харин Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.1.2-т улсын бүртгэгч Иргэний хуулийн 185.4-т заасны дагуу урьдчилсан тэмдэглэл хийгдсэний дараа хийгдэх бүртгэл нь урьдчилсан тэмдэглэлээр эрхээ хамгаалуулсан этгээдийн шаардах эрхийг дуусгавар болгох, хохироох нөхцөл үүсгэхээр байгаа, эсхүл урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэсэн этгээдийн зөвшөөрлийг аваагүй бол эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхээс татгалзаж мэдүүлэг, түүнд хавсаргасан баримт бичгийг буцаахаар заасан.

Гэтэл уг хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.10 дахь хэсэг, 10.6.8 дахь заалтын зохицуулалт нь барьж дуусаагүй барилгад хамаарах ирээдүйд бий болох эрхээ урьдчилан тэмдэглүүлэхэд барилгын ажил гүйцэтгэгчээс шалтгаалахаар хуульчлагдсан. Энэ тохиолдолд, барилгын ажил гүйцэтгэгч компани орон сууцны захиалагч байхгүй мэтээр барьж дуусаагүй барилгын гэрчилгээний мэдүүлэг гаргахад, улсын бүртгэгч боломжит ирээдүйд бий болох өмчлөгч буюу захиалагч байгаа эсэхийг шалгах боломжгүй юм. Хоёрдугаарт, барьж дуусаагүй барилгыг хэлцлийн үндсэн дээр захиалж, худалдан авч буй иргэд, хуулийн этгээд урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгэхийг барилгын ажил гүйцэтгэгчээс шаардах эрхтэй боловч энэхүү зохицуулалтыг иргэд, хуулийн этгээд эрх зүйн мэдлэггүйгээс төдийлөн ашиглахгүй байгаа нь тэдгээрийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол зөрчигдөх шалтгааны нэг болж байна. Үүнийг "Хуулийг мэдэхгүй буюу буруу ойлгосон нь

хуулийг хэрэглэхгүй байх, хуульд заасан хариуцлагаас чөлөөлөх үндэслэл болохгүй" гэдгээр орхигдуулж болохгүй.⁸

ЭХЭУБТХ

- §10.10.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 тусын өмчлөлд энэ хуулийн 10.6-д заасан нотлох баримтыг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ.
- §10.6.8.Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг бүртгүүлэх тухай мэдүүлэгт дараах нотлох баримтыг хавсаргана:тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд тодорхой болзол хангаснаар ирээдүйд өмчлөх эрх үүсэх гэрээ, хэлцэл хийгдсэн эсэх, хийгдсэн бол гэрээ, хэлцлийн хуулбар, захиалагчийн нэрс, тэдгээрийн оруулсан хөрөнгийн хэмжээг тусгасан жагсаалт.

ЭХЭУБТХ

- §31.2.Барьж дуусаагүй барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд /захиалагч/ нь урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болно.

Иймээс Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль хэрэгжиж эхлээд аль хэдийн 8 жил орчим болсон тул барьж дуусаагүй барилгад орон сууц захиалагч иргэдийн эрхийг энэ хуулиар хамгаалж **чадаж байгаа эсэхэд** дүгнэлт хийх шаардлагатай байна.

2.2. ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ ХҮРЭЭ

Аргачлалын 3.3.1-д үнэлгээний хүрээг тогтоох ажиллагаа нь хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг судлах явцад агуулгын хувьд чухал ач холбогдолтой, нөлөөлөл үзүүлэх хамгийн гол зохицуулалтыг тодорхойлоход чиглэнэ гэжээ. Улмаар үнэлгээний хүрээг тогтоохдоо үнэлгээ хийх ажлын төлөвлөлт, зохион байгуулалт, хүний нөөц, цаг хугацаа, гарах зардлыг заавал харгалзан үзэхээр байна.

Иймд ЭХЭУБТХ-ийн 10 дугаар зүйлийн 10.10 дахь хэсэг /10.6.8 дахь заалтын хамт/ болон мөн хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсгийг үнэлгээ хийх хүрээгээр тодорхойлов.

№	Үнэлэх зүйл, хэсэг, заалт	Агуулга
---	---------------------------	---------

⁸ Иргэний хуулийн хэрэгжилтийн өнөөгийн нөхцөл байдлын дүн шинжилгээ, үр дагаврын үнэлгээ, Монгол Улсын Их Хурлын Тамгын газар, 2026 он, 118 дугаар тал.

⁸ Мөн тэнд 220 дугаар тал.

1	10 дугаар зүйлийн 10.10 дахь хэсэг /10.6.8 дахь заалтын хамт/	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 тусын өмчлөлд энэ хуулийн 10.6-д заасан нотлох баримтыг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ. Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг бүртгүүлэх тухай мэдүүлэгт дараах нотлох баримтыг хавсаргана: тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд тодорхой болзол хангаснаар ирээдүйд өмчлөх эрх үүсэх гэрээ, хэлцэл хийгдсэн эсэх, хийгдсэн бол гэрээ, хэлцлийн хуулбар, захиалагчийн нэрс, тэдгээрийн оруулсан хөрөнгийн хэмжээг тусгасан жагсаалт.
2	31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсэг	Барьж дуусаагүй барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд /захиалагч/ нь урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болно.

2.3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТ

Аргачлалд зааснаар шалгуур үзүүлэлт нь үнэлгээ хийх болсон шалтгаантай уялдсан байх бөгөөд оновчтой, бодит, хэмжиж болохуйц байна.

Иймээс аргачлалын 3.4.1-д заасан тухайн хууль тогтоомж хэрэгжиж эхэлснээс хойшхи хугацаанд хуулийн зорилго, зорилтдоо хүрсэн эсэхийг тогтоох “зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтийг сонгож авав.

2.4. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ХАРЬЦУУЛАХ ХЭЛБЭР

Аргачлалд зааснаар хууль тогтоомж хэрэгжсэнээр нийгмийн харилцаанд гарсан эерэг, сөрөг өөрчлөлтүүдийг олж тодорхойлоход харьцуулах хэлбэрүүдийг ашиглах бөгөөд хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлэхдээ түүний **хэрэгжилттэй холбоотой үүссэн асуудал** буюу үнэлэх болсон шалтгаан, тогтоосон хүрээ, шалгуур үзүүлэлтээс хамааран аль болох тохиромжтой **харьцуулах хэлбэрийг** сонгоно.

Тус Аргачлалын 3.5.3.3-т заасан хууль тогтоомж хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш нөхцөл байдал хэрхэн өөрчлөгдсөнийг он дарааллаар судалж тогтооход чиглэгдэх “хууль тогтоомж хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш” гэх харьцуулах хэлбэрийг сонгож авах нь зохистой гэж үзлээ.

Тодорхой цаг хугацааны дарааллаар нөхцөл байдлын өрнөлийг жагсааж гаргасан судалгааг үнэлгээнд хэрэглэнэ.

2.5. ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙН ТОМЪЁОЛОЛ

Аргачлалд зааснаар шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох гэдэг нь тогтоосон шалгуур үзүүлэлт бүрээр тодорхой таамаглал дэвшүүлэх, эсхүл асуулт тавихыг хэлнэ гэжээ. Шалгуур үзүүлэлтийг таамаглал эсхүл асуулт хэлбэрээр томъёолоход тухайн таамаглал, эсхүл асуултаар тус хуулийн хэрэгжилтийн үр нөлөө, үр дагавар нь гарч ирэх шалгуур үзүүлэлтийг сонгоход голчлон анхаарах шаардлагатай бөгөөд үүнийг хэрэгжүүлэхдээ тухайн хуулийн бүтэц, агуулга, зохицуулалтын шинж чанар, онцлогыг харгалзан үзэх нь зүйтэй.

10 дугаар зүйлийн 10.10 дахь хэсэг /10.6.8 дахь заалтын хамт/

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 тусын өмчлөлд энэ хуулийн 10.6-д заасан нотлох баримтыг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ.

Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг бүртгүүлэх тухай мэдүүлэгт дараах нотлох баримтыг хавсаргана: тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд тодорхой болзол хангаснаар ирээдүйд өмчлөх эрх үүсэх гэрээ, хэлцэл хийгдсэн эсэх, хийгдсэн бол гэрээ, хэлцлийн хуулбар, захиалагчийн нэрс, тэдгээрийн оруулсан хөрөнгийн хэмжээг тусгасан жагсаалт.

Дээрх зохицуулалт нь барьж дуусаагүй барилгад орон сууц захиалгын гэрээ байгуулан захиалга өгсөн захиалагч иргэдийн өмчлөх эрхийг хангах зорилгод нийцэж байгаа эсэх

31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсэг

Барьж дуусаагүй барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд /захиалагч/ нь урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болно гэсэн зохицуулалт нь барьж дуусаагүй барилгад орон сууц захиалгын гэрээ байгуулан захиалга өгсөн захиалагч иргэдийн өмчлөх эрхийг хангах зорилгод нийцэж байгаа эсэх

2.6. МЭДЭЭЛЭЛ ЦУГЛУУЛАХ АРГЫГ СОНГОХ

Аргачлалын 3.7.1-д зааснаар хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхэд тоон болон чанарын мэдээлэл ашиглана. Үнэлгээний тайланг хийж гүйцэтгэхдээ нь үнэлгээ хийж байгаа хуулийн хэрэгжилттэй холбоотой ямар мэдээлэл олж авахаа тодорхойлж, уг мэдээллийг ямар аргаар цуглуулахаа сонгох шаардлагатай.

Тус судалгааны хүрээнд дараах тоон болон чанарын мэдээллийг цуглуулахаар сонгов.

Тоон мэдээлэл

- Барилга, хот байгуулалт, орон сууцжуулалтын яам
- Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газар
- Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар
- Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ерөнхий газар
- Цагдаагийн ерөнхий газар

Тус судалгааны хүрээнд улсын бүртгэл, цагдаа, шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх байгууллага, Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам, Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газар зэрэг байгууллагуудаас боломжтой хүрээнд мэдээлэл цуглуулах (статистик тоо баримт, ярилцлага хийх гэх зэрэг), мөн бусад судалгааны тайлан, эрдэм шинжилгээний бүтээл, ном, сурах бичиг, эрдэм шинжилгээний хурлын илтгэл, хэлэлцүүлгийн материал, шүүхийн шийдвэр, хэвлэл мэдээллийн хэрэгслийн эх сурвалж зэргийг голчлон судлах нь зохистой гэж үзлээ. Тиймээс мэдээллийг цуглуулахдаа бэлэн байгаа мэдээллийг цуглуулах аргаас гадна холбогдох субъектээс судалгаа авах аргыг ашиглахаар сонгов.

III. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

Аргачлалд зааснаар төлөвлөлтийн үе шатанд сонгосон мэдээлэл цуглуулах аргын дагуу холбогдох **мэдээлэл цуглуулах, судалгаа хийх ажлыг** хэрэгжүүлэх үе шатанд гүйцэтгэнэ. Хэрэгжүүлэх үе шатны гол зорилго нь **хэрэгцээтэй, шаардлагатай байгаа ач холбогдол бүхий мэдээллийг цуглуулах** юм.

Энэхүү тайланд дараах мэдээллийг цуглуулаж ашиглав.

- Барилга, хот байгуулалт, орон сууцжуулалтын яам
- Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газар
- Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар
- Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ерөнхий газар
- Цагдаагийн ерөнхий газар тус тус статистик мэдээлэл болон холбогдох албан хаагчаас ярилцлага авав. Түүнчлэн зарим сурах бичиг, гарын авлага, судалгааг ашиглав.

IV. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ

4.1. ЭХЭУБТХ-ИЙН 10 ДУГААР ЗҮЙЛИЙН 10.10 ДАХЬ ХЭСЭГ /10.6.8 ДАХЬ ЗААЛТЫН ХАМТ/-Т ҮНЭЛГЭЭ ХИЙСЭН БАЙДАЛ

Үнэлэх хэсэг	ЭХЭУБТХ-ийн 10 дугаар зүйлийн 10.10 дахь хэсэг /10.6.8 дахь заалтын хамт/
Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт	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 тусын өмчлөлд энэ хуулийн 10.6-д заасан нотлох баримтыг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ. Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг бүртгүүлэх тухай мэдүүлэгт дараах нотлох баримтыг хавсаргана: тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд тодорхой болзол хангаснаар ирээдүйд өмчлөх эрх үүсэх гэрээ, хэлцэл хийгдсэн эсэх, хийгдсэн бол гэрээ, хэлцлийн хуулбар, захиалагчийн нэрс, тэдгээрийн оруулсан хөрөнгийн хэмжээг тусгасан жагсаалт. Дээрх зохицуулалт нь барьж дуусаагүй барилгад орон сууц захиалгын гэрээ байгуулан захиалга өгсөн захиалагч иргэдийн өмчлөх эрхийг хангах зорилгод нийцэж байгаа эсэх
Үнэлгээний товч дүгнэлт	- Барьж дуусаагүй барилгыг заавал бүртгүүлэх нэгдсэн тогтолцоо байхгүй, барилгын компани бүртгүүлж болно, бүртгүүлэхгүй ч байж болох тул нэгдсэн байдлаар захиалагч иргэдийн орон сууц захиалгыг урьдчилсан тэмдэглэлээр баталгаажуулах боломжгүй байна. - Барьж дуусаагүй барилгын бүртгэлд бүртгэгдээгүй байхад ч иргэдээс захиалга авч, хөрөнгө төвлөрүүлэх боломжийг олгосон шинжтэй. - Барьж дуусаагүй барилгыг барилга, кадастрын ямар ч оролцоогүй барилгын компанийн гаргасан мэдүүлгээр л бүртгэж байгаа нь зураг төсөл, хаягжилт, хаалганы дугаар зэргийн хувьд бүртгэл нь үнэн зөв биш байхад хүргэж, хаалганы дугаар бүрээр Ү дугаар олгох бус барилгад бүхэлд нь Ү дугаар өгдөг нь банкны барьцаа, иргэдийн захиалгын давхардал, цааш цаашдын маргааны үндэс болдог.

ЭХЭУБТХ-ийн 10 дугаар зүйлийн 10.10 дахь хэсэг /10.6.8 дахь заалтын хамт/-
т барьж дуусаагүй барилгын эрхийн бүртгэлийг дараах байдлаар томьёолжээ.

10 дугаар зүйлийн 10.10 дахь хэсэг /10.6.8 дахь заалтын хамт/ 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 тусын өмчлөлд энэ хуулийн 10.6-д заасан нотлох баримтыг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ. Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг бүртгүүлэх тухай мэдүүлэгт дараах нотлох баримтыг хавсаргана: тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд тодорхой болзол хангаснаар
--

ирээдүйд өмчлөх эрх үүсэх гэрээ, хэлцэл хийгдсэн эсэх, хийгдсэн бол гэрээ, хэлцлийн хуулбар, захиалагчийн нэрс, тэдгээрийн оруулсан хөрөнгийн хэмжээг тусгасан жагсаалт.

Иргэний хуулийн 85 дугаар зүйлийн 85.2-т байнгын зориулалттай, газартай салшгүй бэхлэгдсэн байшин, барилга бусад зүйлс нь газрын үндсэн бүрдэл хэсэг байна гэж заасан нь хөрсөнд бэхлэгдсэн зүйлс хөрсөнд харьяалагдана гэх solo cedit зармчыг илтгэнэ. Өөрөөр хэлбэл, газар болон түүн дээр баригдсан барилга байгууламж нь нэг л өмчлөгчтэй байх дүрэм үйлчилнэ. Харин Иргэний хуулийн 85 дугаар зүйлийн 85.1-д устгах буюу **зориулалтыг нь алдагдуулахгүйгээр салгаж үл болох бүрдэл хэсэг нь хуульд заасан тохиолдолд иргэний эрх зүйн харилцааны бие даасан объект болно** гэж заасан нь хуульд тусгайлан заасан бол газар түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох тэрхүү эд юмс газраас тусдаа үл хөдлөх эд хөрөнгөд тооцогдох боломжтой буюу газар түүний дээр баригдсан үл хөдлөх эд хөрөнгө бүхий л тохиолдолд салшгүй хамтдаа нэг этгээдэд өмчлөгдөх ёстой биш байна.⁹

Иргэний хуулийн 85 дугаар зүйлийн 85.1-д заасан хуульд заасан тохиолдол гэдэгт хуульд заасан хязгаарлагдмал эрхүүдийг ойлгох бөгөөд энэ тохиолдолд бусдын газар дээр болон доор баригдсан барилгыг аливаа хязгаарлалтгүйгээр бусдад шилжүүлж, өв залгамжлуулж, барьцаалж, газрын бүртгэлд бүртгүүлэх боломжтой 20-99 жилийн хугацаатай байх газрын эрх юм.¹⁰

Манай улсын хувьд энэ төрлийн эрх Иргэний хуулийн 150 дугаар зүйлд заасан бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх бөгөөд энэ нь эртний Ромын эрх зүйгээс улбаатай in rem буюу хязгаарлагдмал эрх болно.¹¹

Иргэний хуулийн 185 дугаар зүйлд улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийх зохицуулалтыг хуульчилсан. Тодруулбал, уг зүйлийн 185.1-д зааснаар үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангахын тулд улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийж болох бөгөөд мөн зүйлийн 185.2-т зааснаар тус тэмдэглэлийг ирээдүйд бий болох буюу болзол тавьсан шаардлагыг хангахын тулд хийж болно.

Харин мөн зүйлийн 185.3-т “Урьдчилсан тэмдэглэл хийгдсэний дараа хийх бүртгэл нь урьдчилсан тэмдэглэлээр эрхээ хамгаалуулсан этгээдийн шаардах эрхийг дуусгавар болгох буюу хохироохгүй бол түүнд ямар нэгэн нөлөө үзүүлэхгүй.” гэж, мөн зүйлийн 185.4-т “Урьдчилсан тэмдэглэлийг эрх эзэмшигчийг тогтоох зорилгоор, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эзэмшигчийн зөвшөөрлөөр хийнэ.” гэж тус тус заасан.

Иргэний хуулийн дээрх зохицуулалт нь урьдчилсан тэмдэглэлийг ирээдүйд бий болох буюу болзол тавьсан шаардлагыг хангахын тулд хийж болно гэх агуулгыг илэрхийлж байна.

Харин ЭХЭУБтХ-ийн 10 дугаар зүйлийн 10.10 дахь хэсэгт “Барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг хоёр болон түүнээс олон этгээд хөрөнгө оруулан, эсхүл захиалгаар барьж байгаа бол **хөрөнгө оруулагч, захиалагч нарын мэдүүлгээр уг**

⁹ Иргэний хуулийн хэрэгжилтийн өнөөгийн нөхцөл байдлын дүн шинжилгээ, үр дагаврын үнэлгээ, Монгол Улсын Их Хурлын Тамгын газар, 2026 он, 118 дугаар тал.

¹⁰ Мөн тэнд 123 дугаар тал.

¹¹ Мөн тэнд.

үл хөдлөх эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхтэй өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд, эсхүл дундаа хэсгээр өмчлөгч нарын тус тусын өмчлөлд энэ хуулийн 10.6-д заасан нотлох баримтыг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ.” гэж заасан. Ингэхдээ тус хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.6.8-д зааснаар тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд тодорхой болзол хангаснаар ирээдүйд өмчлөх эрх үүсэх гэрээ, хэлцэл хийгдсэн эсэх, хийгдсэн бол гэрээ, хэлцлийн хуулбар, захиалагчийн нэрс, тэдгээрийн оруулсан хөрөнгийн хэмжээг тусгасан жагсаалтыг хавсаргаж, мэдүүлэг гаргахаар заасан.

Гэвч энэхүү зохицуулалт нь нэгдүгээрт, тодорхой болзол хангаснаар ирээдүйд өмчлөх эрх үүсэх гэрээ, хэлцэл хийгдсэн эсэх, хийгдсэн бол гэрээ, хэлцлийн хуулбар, захиалагчийн нэрс, тэдгээрийн оруулсан хөрөнгийн хэмжээг тусгасан жагсаалтыг барилгын компани хүргүүлж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөлд бүртгүүлэхээр байгаа нь үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүртгүүлэхээс өмнө захиалгын гэрээ хийж, хөрөнгө татах боломжтой байх утга санааг илэрхийлж байна.

Энэ талаар улсын бүртгэлийн байгууллагын бүртгэгч хэлэхдээ бодит байдал дээр барилгын компани тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд тодорхой болзол хангаснаар ирээдүйд өмчлөх эрх үүсэх гэрээ, хэлцэл хийгдсэн эсэх, хийгдсэн бол гэрээ, хэлцлийн хуулбар, захиалагчийн нэрс, тэдгээрийн оруулсан хөрөнгийн хэмжээг тусгасан жагсаалтыг хүргүүлж байгаагүй, захиалагч байсан ч захиалагч байхгүй гэж мэдүүлдэг гэв.

Хоёрдугаарт, ЭХЭУБТХ-ийн 10 дугаар зүйлийн 10 дахь хэсэгт “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 тусын өмчлөлд** энэ хуулийн 10.6-д заасан нотлох баримтыг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ.” гэж заасан нь барьж дуусаагүй барилгыг бүхэлд нь бөгөөд ямар ч зураг төсөл, хаалганы дугаар зэрэггүйгээр буюу кадастр, барилгын салбарын мэдээлэлгүйгээр шууд бүхлээр нь үл хөдлөх эд хөрөнгө гэж үзэж өмчийн бүртгэлд барилгын компани хандан бүртгүүлэх боломжийг бүрдүүлжээ.

Барилгын тухай хуулийн 37 дугаар зүйлийн 37.4-т зааснаар захиалагч барилга байгууламжийн зураг төслийг зохиогчийн зөвшөөрөлгүйгээр өөрчлөхийг хориглоно. Мөн зүйлийн 37.5-д зааснаар газрын зөвшөөрөл, техникийн нөхцөл олгоогүй, зураг төсөл нь боловсруулагдаж дуусаагүй орон сууцны барилгад иргэдээс хөрөнгө төвлөрүүлэхийг хориглоно.

Бодит байдал дээр зураг төсөл нь барилгын ажлыг эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл олгогдохоос өмнө болон дараа өөрчлөгддөг, улсын бүртгэл, кадастр, барилгын асуудал хариуцсан байгууллагын уялдаа байхгүйгээр дуусаагүй барилгын гэрчилгээ олгогддог талаар холбогдох экспертүүд хэлэв.

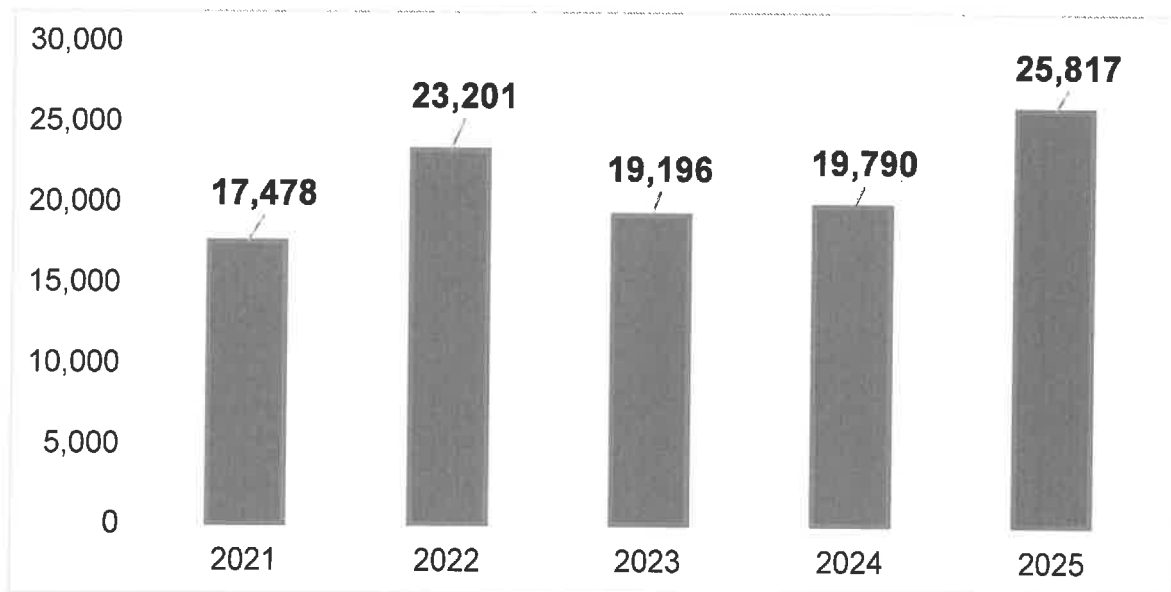
Хаягжуулалтын тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1-д зааснаар гудамж, зам, талбай болон өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн үл хөдлөх эд хөрөнгөд байршлын хаяг олгоно. Мөн зүйлийн 4.3.1-д зааснаар үл хөдлөх эд хөрөнгийн байршлын хаяг нь нийслэл, аймаг болон сумын төв, засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж дэх хот, тосгонд гудамж /зам, талбай, хороолол, хотхон/-ийн нэр, дугаар, хашаа, барилга байгууламжийн нэр, эсхүл дугаар, хаалганы дугаар зэрэг мэдээллээс бүрдэнэ.

Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газраас лавлахад, дуусаагүй барилгын хувьд барилгын дугаар, хаалганы дугаарыг барилга ашиглалтад орохоос өмнө олгодоггүй байна.

Захиалгын гэрээгээр иргэн, хуулийн этгээд гэрээ байгуулан хөрөнгө оруулсан боловч зөвхөн барилга барьж байгаа гүйцэтгэгч болон захиалагч аль нэг хуулийн этгээдийн **дангаар өмчлөх эрхийг** бүртгэж байгаа нь захиалгаар гэрээ байгуулсан иргэн хуулийн этгээдийн эрх мөн зөрчигдөхөд хүрдэг гэж улсын бүртгэлийн байгууллага үзэж буйгаа илэрхийлсэн.

Барьж дуусаагүй барилгыг улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх эрхийн гэрчилгээ авсан иргэн хуулийн этгээд нь тухайн барилгыг удаан хугацаатай, өндөр хэмжээний зээлийн **барьцаанд бүртгүүлдэг**. Үүний улмаас тухайн захиалгын гэрээ байгуулж хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд нь өөрийн өмчлөлд бүртгүүлэх процесс удааширдаг, эрсдэлд ордог. Тухайлбал барьж дуусаагүй барилгын эрхийг бүртгүүлж зээл аваад төлбөрөө бүрэн барагдуулж чадахгүйн улмаас барьцааны зүйлээс үүргийн гүйцэтгэл хангуулахаар хууль хяналтын байгууллагын шийдвэр гарах тохиолдлууд байдаг. Мөн тухайн зээл авсан барилгын компани нь төлбөрөө төлөөгүйн улмаас мөн бусад асуудлаар хууль хяналтын байгууллагад шалгагдаж нийтийн зориулалттай дуусаагүй барилгын захиран зарцуулах эрхийг түдгэлзүүлэх тохиолдол багагүй гардаг.

Одоо үйлчилж буй хууль эрх зүйн хүрээнд бол бүх дуусаагүй барилга улсын бүртгэлд бүртгүүлдэггүй, сайн дурын үндсэн дээр явж ирсэн учраас иргэдийн захиалгын гэрээг улсын бүртгэлд бүртгэхэд “тухайн барилга нь дуусаагүй барилгаар бүртгэгдсэн” тохиолдолд боломжтой, бүртгэгдээгүй бол боломжгүй байдаг. Иймээс нэг ижил тоот дээр иргэдээс давхардуулан захиалга авч иргэд, хөрөнгө оруулагчдыг хууран мэхлэх тохиолдол олон байгааг хууль, хяналтын байгууллага, олон нийт хэлж ярьсаар байна.



/Улсын хэмжээнд сүүлийн 5 жилд ашиглалтад орсон орон сууцны мэдээлэл/

Тодруулбал, 2021 онд 17,478 орон сууц шинээр ашиглалтад орсон байхад мөн онд шинээр бүртгэгдсэн дуусаагүй барилга 823 байна.

2020 онд 796, 2021 онд 823, 2022 онд 757, 2023 онд 611, 2024 онд 916, 2025 онд 732 дуусаагүй барилга улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн байна. Үүнээс орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын тоо 2019 онд 135, 2020 онд 98, 2021 онд 155, 2022 онд 81, 2023 онд 96, 2024 онд 295, 2025 онд 143 байна.

Гэтэл нийт дуусаагүй барилгын бүртгэлд байгаа барилгын тоо 2019 онд 7689, 2020 онд 8485, 2021 онд 9308, 2022 онд 10065, 2023 онд 10676, 2024 онд 11592, 2025 онд 12324 байна. Үүнээс орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилга 2019 онд 1472, 2020 онд 1570, 2021 онд 1725, 2022 онд 1806, 2023 онд 1902, 2024 онд 2197, 2025 онд 2340 байна.

Харин дуусаагүй барилгын бүртгэлээс бүрэн ашиглалтад орж хувийн хэрэг хаагдсан барилгын тоо сүүлийн 7 жилд 428, нийт 2340 орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэлээс бүрэн ашиглалтад орж хувийн хэрэг нь хаагдсан барилгын тоо 274 байгаа нь дуусаагүй барилга нь бүрэн ашиглалтад орох нь 11.7 хувь байна.

Дуусаагүй барилгын барьцааны гэрээ 2019 онд 547, 2020 онд 864, 2021 онд 1719, 2022 онд 1680, 2023 онд 2305, 2024 онд 2785, 2025 онд 3179 байна. Үнийн дүнгийн хувьд 47-50 тэрбумын хооронд байна.

Эд хөрөнгийн бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.6 дугаар зүйлийн 8 дахь хэсэгт зааснаар "...тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд тодорхой болзол хангаснаар ирээдүйд өмчлөх эрх үүсэх гэрээ, хэлцэл хийгдсэн эсэх, хийгдсэн бол гэрээ, хэлцлийн хуулбар, захиалагчийн нэрс, тэдгээрийн оруулсан хөрөнгийн хэмжээг тусгасан жагсаалт..."-ыг гарган өгөхөөр заасан боловч аж ахуйн нэгжүүд орон сууц захиалгын гэрээ байгуулсан ч дээрх захиалгын гэрээгээ бүртгэлийн байгууллагад оруулсан хөрөнгийн хэмжээгээр захиалгын гэрээг бүртгүүлдэггүй.

Иймд дуусаагүй барилгын хувьд барилгын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл олгохоос өмнө батлагдсан зураг төсөлд үндэслэн кадастрын мэдээллийн санд тухайн барилгын орон сууц, нэгж талбай бүрт байрны болон хаалганы дугаарыг урьдчилан олгох шаардлагатай байна. Үүний үндсэн дээр барилгын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл олгох үед тухайн барилгын нэгж бүрийг хаалгаар нь дугаарласан нэгдсэн жагсаалтыг холбогдох байгууллагаас улсын бүртгэлийн байгууллагад хүргүүлэх зохицуулалтыг бий болгох нь зүйтэй.

Уг жагсаалтад үндэслэн улсын бүртгэлийн байгууллага нэгж бүрээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн дугаар үүсгэн урьдчилсан байдлаар бүртгэл хийх боломж бүрдэх бөгөөд ингэснээр дуусаагүй барилгад орон сууц захиалах, эрх шилжүүлэх, барьцаалах зэрэг харилцаанд ил тод, нэгдсэн бүртгэлийн тогтолцоо бий болно. Түүнчлэн барилгын компани тус бүр өөрийн сонголт, зохион байгуулалтаар бус, нэгдсэн стандартын дагуу дуусаагүй барилгыг бүртгэх эрх зүйн орчин бүрдэх ач холбогдолтой юм.

**4.2.ЭХЭУБТХ-ийн 31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсэгт үнэлгээ хийсэн
БАЙДАЛ**

Үнэлэх хэсэг	ЭХЭУБтХ-ийн 31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсэг
Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт	Барьж дуусаагүй барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд /захиалагч/ нь урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болно гэсэн зохицуулалт нь барьж дуусаагүй барилгад орон сууц захиалгын гэрээ байгуулан захиалга өгсөн захиалагч иргэдийн өмчлөх эрхийг хангах зорилгод нийцэж байгаа эсэх
Үнэлгээний товч дүгнэлт	

ЭХЭУБтХ-ийн 31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсэгт барьж дуусаагүй барилгад захиалагчийн эрхийн урьдчилсан тэмдэглэлийг бүртгэхийг дараах байдлаар томьёолжээ.

31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсэг

Барьж дуусаагүй барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд /захиалагч/ нь урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болно.

Одоо үйлчилж буй хууль эрх зүйн хүрээнд бол бүх дуусаагүй барилга улсын бүртгэлд бүртгүүлдэггүй, сайн дурын үндсэн дээр явж ирсэн учраас иргэдийн захиалгын гэрээг улсын бүртгэлд бүртгэхэд “тухайн барилга нь дуусаагүй барилгаар бүртгэгдсэн” тохиолдолд боломжтой, бүртгэгдээгүй бол боломжгүй байдаг. Иймээс нэг ижил тоот дээр иргэдээс давхардуулан захиалга авч иргэд, хөрөнгө оруулагчдыг хууран мэхлэх тохиолдол олон байгааг хууль, хяналтын байгууллага, олон нийт хэлж ярьсаар байна.

Өөрөөр хэлбэл, ЭХЭУБтХ-ийн 31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсэг нь нэгдүгээрт тухайн барилга барьж дуусаагүй барилгын эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн эсэхээс хамаарсан, хоёрдугаарт орон сууц захиалсан иргэн урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэхгүй ч байх боломжтой томьёололтой байна.

Нийт дуусаагүй барилгын бүртгэлд байгаа барилгын тоо 2019 онд 7689, 2020 онд 8485, 2021 онд 9308, 2022 онд 10065, 2023 онд 10676, 2024 онд 11592, 2025 онд 12324 байна. Үүнээс орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилга 2019 онд 1472, 2020 онд 1570, 2021 онд 1725, 2022 онд 1806, 2023 онд 1902, 2024 онд 2197, 2025 онд 2340 байна.

Гэтэл дуусаагүй барилгад бүртгэгдсэн урьдчилсан тэмдэглэлийн тоо 2019 онд 1, 2020 онд 1, 2021 онд 5, 2022 онд 32, 2023 онд 254, 2024 онд 545, 2025 онд 995 байгаа нь иргэд захиалагчид орон сууцны гэрээгээ улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэхгүй байгаа нь харагдаж байна.

Барьж дуусаагүй барилгыг эрхийн улсын бүртгэл

Бүртгэлийн тоо	2019 он	2020 он	2021 он	2022 он	2023 он	2024 он	2025 он
Тухайн онд шинээр бүртгэгдсэн нийт дуусаагүй барилгын тоо	848	796	823	757	611	916	732
Үүнээс: Орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэл	136	98	155	81	96	295	143
Нийт дуусаагүй барилгаар бүртгүүлсэн тоо	7689	8485	9308	10065	10676	11592	12324
Үүнээс: Орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэл	1472	1570	1725	1806	1902	2197	2340
Дуусаагүй барилгын барьцааны гэрээ /орон сууц/	547	664	1719	1680	2305	2785	3179
Барьцааны гэрээний мөнгөн дүн	470040555426	567283901348	1392219700453	2134301487343	3412450457779	5093467359664	5018767739047
Дуусаагүй барилгад бүртгэгдсэн урьдчилсан тэмдэглэл /орон сууц/	1	1	5	32	254	545	995
Нийт 12324 дуусаагүй барилгын бүртгэлээс бүрэн ашиглалтанд орж хувийн хэрэг нь хаагдсан барилгын тоо	428						
Нийт 2340 орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэлээс бүрэн ашиглалтанд орж хувийн хэрэг нь хаагдсан барилгын тоо	274						

Цагдаагийн байгууллагад 2019-2025 оны байдлаар Эрүүгийн хуулийн 17.3 дугаар зүйлд заасан /Залилах/ 73,135 хэрэг бүртгэгдэн шалгагдсанаас “Орон сууцны захиалга” авч бусдыг залилсан 2365 хэрэг бүртгэгдэн холбогдох мөрдөн шалгах ажиллагааг явуулсан байна. Судалгаагаар сүүлийн 5 жилд үйлдэгдсэн Орон сууцны захиалга авч бусдыг залилсан 2365 хэрэг нь бүртгэгдсэн нь нийт залилах гэмт хэргийн 3,2 хувийг эзэлж байна. Сүүлийн 5 жилд мөрдөн шалгах ажиллагаа явуулсан 73,135 гэмт хэргээс 1271 хэргийг харьяа прокурорын газарт шилжүүлэн шийдвэрлэж, орон сууцтай холбоотой хэргийн шийдвэрлэлт 53,7 хувьтай байна.

Монгол Улсад 2019-2025 онд үйлдэгдсэн “Орон сууцны захиалга авч бусдыг залилах” гэмт хэргийн төлөв байдлыг судалж, дүн шинжилгээ хийхэд гэмт хэргийн тоо, хохирогч, хохирлын хэмжээ тасралтгүй өсөх талаар систем динамик тооцоолол гарсан. Орон сууц захиалагч иргэд захиалга өгсөн орон сууцны гэрээний эх хувийг авдаггүй, худалдан авахаар захиалж буй орон сууцны байршил, давхар, барилга угсрах үеийн А зурагт тусгасан хаалганы байршил, тоот, код зэргийг нарийн тулгаж үздэггүйгээс орон сууцны гэрээг гуравдагч этгээдтэй дахин байгуулах замаар худалдаалах буюу нэг хаягт давхардал үүсгэн залилж, хохирогчийн мэдлэг, мэдээлэл дутмаг байдлыг ашигладаг. Мөн сүүлийн үед орон сууц худалдан авах иргэдийн тоо олширч байгаатай холбогдуулан энэ төрлийн бизнес эрхлэх чадвар, чадамжгүй, ажлын дадлага туршлагагүй хуулийн этгээдүүд тодорхой байршилд орон сууцны төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлэх нэрээр урьдчилгаа мөнгөн хөрөнгө татан төвлөрүүлэх арга замаар залилах гэмт хэрэг үйлдэгдэж байна. Энэ тохиолдолд гэмт хэргийн шинжийг агуулсан эсэх, иргэдээс татан төвлөрүүлсэн мөнгөн хөрөнгийн зарцуулалт, барилга угсралтын явц, түүнд ашигласан техник, тоног төхөөрөмж,

бараа, материалтай холбоотой санхүүгийн анхан шатны баримтад хийгдэх аудит, эдийн засгийн шинжилгээ хийлгэж, дүгнэлт гаргуулах зэрэг ажиллагаа цаг хугацаа их шаардаж байгаа нь мөрдөн шалгах ажиллагаа удаашрах нөхцөл болж байна.

Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ерөнхий газрын мэдээллээр, орон сууцны захиалгын гэрээ байгуулж залилах гэмт хэрэг үйлдсэний улмаас хохирсон 304 хохирогчийн 15.1 тэрбум төгрөгийн 94 гүйцэтгэх баримт бичиг, орон сууцны захиалгын гэрээ байгуулж, барилга ашиглалтад орсон боловч өмчлөх эрхээ баталгаажуулах боломжгүйд хүрсэн иргэний хэргийн 202 нэхэмжлэгчид холбогдох 875 сая төгрөгийн 169 гүйцэтгэх хуудас, нийт 16.7 тэрбум төгрөгийн 570 гүйцэтгэх баримт бичигт шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаа явуулж 761 сая төгрөгийн 307 гүйцэтгэх баримт бичгийг дуусгавар болгож, 15.2 тэрбум төгрөгийн 263 гүйцэтгэх хуудасны үлдэгдэлтэй байна.

Дүгнэн үзвэл, барьж дуусаагүй барилгын бүртгэлд захиалагч урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэх эрх нь хязгаарлагдмал шинжтэй байна. Тодруулбал, тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгө барьж дуусаагүй барилгын улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд л захиалагч урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэх боломжтой байдаг.

Нөгөөтэйгүүр, энэхүү бүртгэлийн мэдээлэл нь нийтэд нээлттэй, ил тод хэлбэрээр бүрэн хүрдэггүй. Өмнө дурдсанчлан дуусаагүй барилгын хувийн хэрэг нээх үед хаалганы дугаар олгогддоггүй тул тухайн барилгын орон сууцны нэгжүүдийг тодорхой ялган таних боломж хангалтгүй байна. Үүний улмаас барилгын зураг төсөлд өөрчлөлт орох, хаалганы дугаар өөрчлөгдөх зэрэг тохиолдолд энэ талаарх мэдээллийг улсын бүртгэлийн байгууллага болон захиалагчид тухай бүр мэдэх боломж хязгаарлагдмал хэвээр байна.

Нэг орон сууцыг давхардуулан захиалга авах, захиалагчдын эрх ашгийг зөрчих эрсдэлийг бий болгож, бүртгэлийн тогтолцооны ил тод байдал, найдвартай байдалд сөргөөр нөлөөлөх боломжтой зохицуулалт болжээ.

V. ДҮГНЭЛТ, САНАЛ, ЗӨВЛӨМЖ

Иргэний хуульд үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг хамгаалах зорилгоор улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийх боломжийг хуульчилсан боловч дуусаагүй барилгын хувьд энэ зохицуулалтын хэрэгжилт бодит байдал дээр хязгаарлагдмал байна. Учир нь барилгын компаниуд захиалгын гэрээ байгуулж иргэдээс хөрөнгө татсан ч тухайн гэрээ, захиалагчийн мэдээллийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх нь төдийлөн хэрэгждэггүй, улмаар захиалагчдын эрх бүртгэлийн түвшинд хамгаалагдахгүй байна.

Нөгөөтэйгүүр, дуусаагүй барилгыг зураг төсөл, хаалганы дугаар, кадастрын мэдээлэлгүйгээр бүхэлд нь үл хөдлөх эд хөрөнгө гэж үзэн өмчлөх эрхийн бүртгэлд бүртгүүлэх боломжтой байгаа нь захиалагчийн эрхийг хангалттай хамгаалахгүй нөхцөл бүрдүүлж байна. Түүнчлэн барилгын зураг төсөл өөрчлөгдөх, бүртгэлийн байгууллагуудын мэдээллийн уялдаа сул байх зэрэг шалтгаанаар нэг орон сууцыг давхардуулан захиалга авах, барилгыг барьцаанд тавих зэргээр иргэдийн эрх ашиг зөрчигдөх эрсдэл бодитой байна.

Статистик мэдээллээс харахад дуусаагүй барилгын бүртгэл болон барьцааны гэрээний тоо жилээс жилд өсөж байгаа боловч бүрэн ашиглалтад орж бүртгэлээс хаагдсан барилгын хувь харьцангуй бага байгаа нь энэ салбарын эрх зүйн зохицуулалт, бүртгэлийн тогтолцоог боловсронгуй болгох шаардлага байгааг илтгэж байна.

Иймд дуусаагүй барилгын хувьд барилгын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл олгохоос өмнө батлагдсан зураг төсөлд үндэслэн кадастрын мэдээллийн санд тухайн барилгын нэгж бүрт байр, хаалганы дугаарыг урьдчилан олгож, түүний үндсэн дээр улсын бүртгэлийн байгууллага нэгж бүрээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн дугаар үүсгэн урьдчилсан бүртгэл хийх эрх зүйн зохицуулалтыг бий болгох шаардлагатай байна. Ингэснээр дуусаагүй барилгад орон сууц захиалах, эрх шилжүүлэх, барьцаалах зэрэг харилцаанд ил тод, нэгдсэн бүртгэлийн тогтолцоо бүрдэж, захиалагчдын эрх ашгийг хамгаалах нөхцөл сайжрах боломжтой.

Одоо мөрдөж буй хууль, эрх зүйн зохицуулалтаар дуусаагүй барилгыг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх нь заавал бус, сайн дурын шинжтэй хэрэгжиж ирсэн бөгөөд хэрэв дуусаагүй барилгын бүртгэлд бүртгэгдсэн бол урьдчилсан тэмдэглэгээ хийх боломжтой байгаа нь урьдчилсан тэмдэглэгээ заавал бус байх бөгөөд нээлттэй бус байна.

Иймд улсын бүртгэлийн байгууллагад барилгын ажил эхлэх, үргэлжлүүлэхэд зураг төсөл, хаалганы дугаар бүхий жагсаалт ирэх, уг жагсаалтад үндэслэн Ү дугаар олгон хувийн хэрэг нээх, энэхүү мэдээлэл нээлттэй байх, орон сууц захиалгын гэрээг заавал нотариатаар баталгаажуулж, улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгэх, улмаар урьдчилсан тэмдэглэгээ хийснээр төлбөрөө төлөх боломжтой байхаар, харин захиалга аваагүй орон сууцад банк, санхүүгийн байгууллага барьцаа үүсгэх боломжтой байхаар, хэрэв зээлийн барьцаанаас суллавал барьцаа чөлөөлөхөөр тусгах нь зүйтэй байна.

ЭХ СУРВАЛЖ

- Барилгын тухай хууль
- Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль
- Хаягжуулалтын тухай хууль
- Иргэний хууль
- Иргэний хуулийн хэрэгжилтийн өнөөгийн нөхцөл байдлын дүн шинжилгээ, үр дагаврын үнэлгээ, Монгол Улсын Их Хурлын Тамгын газар, 2026 он, 118 дугаар тал.
- Дуусаагүй барилгын борлуулалтад холбогдох эрх зүйн зохицуулалт харьцуулсан судалгаа, Д.Ганхүрэл, 2026 он
- Улсын Дээд шүүхийн шийдвэр
- Холбогдох байгууллагын статистик мэдээлэл, ярилцлага