

**БАТЛАВ.
ХУУЛЬ ЗҮЙ, ДОТООД ХЭРГИЙН
САЙД**



С.АМАРСАЙХАН

2026 оны дугаар сарын -ны өдөр

ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ

Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах болсон үндэслэл, шаардлага

Монгол Улсад сүүлийн жилүүдэд барилгын салбар эрчимтэй хөгжиж байгаа бөгөөд компаниуд барьж дуусаагүй объектоо борлуулах замаар санхүүжилт босгох, иргэд ирээдүйд бий болох өмчлөх эрхийг урьдчилан худалдан авах практик зах зээлд тогтоод байна.

Гэвч энэхүү харилцааг хуулиар нарийвчлан зохицуулаагүйн улмаас иргэдийн өмчлөх эрх, санхүүгийн аюулгүй байдал, үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлд эрсдэл учирч, хохирол дагуулж байна. Тухайлбал, нэг ижил сууц, талбайг давхардуулан борлуулах, захиалгын гэрээ байгуулсан сууц, талбайн хэмжээ зөрүүтэй байх, барилгын ажил удаашрах, зогсох, компани санхүүгийн хүндрэлд орж төлбөрийн чадваргүй болох, захиалагч урьдчилан төлсөн төлбөрөө алдах зэрэг сөрөг үр дагавар үүсэж хууль, эрх зүйн маргаан нэмэгдэх, өмчлөх эрх хангагдахгүйд хүрэх, улмаар иргэдийн төрд итгэх итгэл сулрах нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

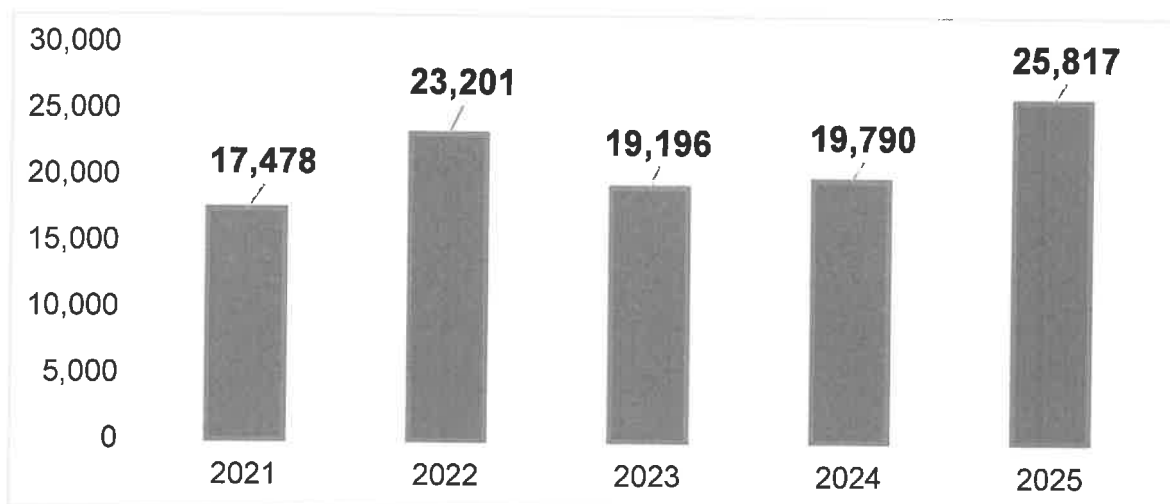
1.1.Хууль зүйн үндэслэл

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Тавдугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Төр нь нийтийн болон хувийн өмчийн аливаа хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрч, өмчлөгчийн эрхийг хуулиар хамгаална” гэж, Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт “... үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй ...” гэж, мөн зүйлийн 17 дахь хэсэгт “төр, түүний байгууллагаас хууль ёсоор тусгайлан хамгаалбал зохих нууцад хамаарахгүй асуудлаар мэдээлэл хайх, хүлээн авах эрхтэй...” гэж, Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт “төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх ... үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна” гэж тус тус хуульчилсан.

1.2.Практик хэрэгцээ, шаардлага

Хуулийн төслийг боловсруулах дараах практик, хэрэгцээ шаардлага байна.
Үүнд:

1/Манай улсад 445,278 орон сууц өмчлөгч байгаа бөгөөд үүнээс нийслэлд 337,379 нь бүртгэгдээд байна. Сүүлийн жилүүдэд гэр хорооллыг орон сууцжуулах бодлого, төрөөс хэрэгжүүлж байгаа хөнгөлөлттэй орон сууцны зээлийн хөтөлбөрүүдийн үр дүнд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн тоо жилээс жилд өсөх хандлагатай байна. Тухайлбал, 2021 онд 17,478 орон сууц шинээр ашиглалтад орсон бол 2025 онд 25,817 орон сууц ашиглалтад орсон байна.



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

Статистик мэдээллээс харахад, дуусаагүй барилгын бүртгэлд бүртгэгдсэн барилгын тоо жилээс жилд өсөж, 2019 онд 7,689 байсан бол 2025 онд 12,324-д хүрчээ. Үүнээс орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилга 2019 онд 1,472 байсан бол 2025 онд 2,340 болж нэмэгдсэн.

Одоо хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа хууль, эрх зүйн орчны хүрээнд барьж дуусаагүй барилгыг улсын бүртгэлд заавал бүртгэхийг шаарддаггүй, компанийн мэдүүлгийг үндэслэн сайн дурын үндсэн дээр бүртгэдэг. Тодруулбал, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсгийн зохицуулалт нь нэгдүгээрт, барьж дуусаагүй барилгын эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд л урьдчилсан тэмдэглэл хийх боломжтой тул урьдчилсан тэмдэглэлийн тоо маш бага түвшинд байна. Тухайлбал, 2019–2021 онд ердөө 1–5, 2022 онд 32, 2023 онд 254, 2024 онд 545, 2025 онд 995 болж өссөн ч нийт барилгын тоотой харьцуулахад хангалтгүй хэвээр байна.

Ийнхүү барьж дуусаагүй барилгыг улсын бүртгэлд заавал бус сайн дураар бүртгэх эрх зүйн орчин үйлчилж байгаа бөгөөд иргэд сууц захиалгын гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх боломж тухайн барилга дуусаагүй барилгаар бүртгэгдсэн эсэхээс хамаарч, бүртгэгдээгүй тохиолдолд эрхээ баталгаажуулах боломжгүй болж, нэг ижил сууц, талбайг давхар захиалах, худалдан борлуулах, иргэд болон хөрөнгө оруулагчдыг залилах гэмт хэрэг, зөрчил, маргаан түгээмэл гарч байна.

Иймд барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн бүртгэлийг заавал, үнэн зөв, ил тод байх зарчимд тулгуурлан боловсронгуй болгох буюу захиалагч иргэд тухайн барилгын аль блок, хэдэн тоот, ямар хэмжээтэй сууцад, хэзээ захиалгын гэрээ байгуулсан талаарх мэдээллийг нээлттэйгээр шалгах, давхар захиалсан эсэхийг нягтлах боломжтой байх эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх шаардлагатай байна. Ийнхүү эрх зүйн орчин бүрдүүлснээр захиалагч иргэдийн ирээдүйд өмчлөх эрх үүсэх баталгаа хангагдаж, тухайн сууц, талбайд бусад этгээдийн эрх давхардах, улмаар маргаан үүсэх эрсдэлээс урьдчилан сэргийлэх, өмчлөх эрхийг баталгаажуулах нөхцөл бүрдэнэ.

2/ Монгол Улсад 2019–2025 оны хугацаанд үйлдэгдсэн “орон сууцны захиалга авч бусдыг залилах” гэмт хэргийн төлөв байдалд хийсэн судалгаа, дүн

шинжилгээгээр гэмт хэргийн тоо, хохирогчдын тоо, учирсан хохирлын хэмжээ тасралтгүй өсөх хандлагатай байгаа нь системийн динамик тооцооллоор тогтоогдсон.

Практикт орон сууц захиалагч иргэд гэрээний эх хувийг гардан авдаггүй, худалдан авах гэж байгаа сууцны байршил, давхар, барилгын зураг төсөлд тусгагдсан хаалганы байршил, дугаар, код зэрэг мэдээллийг нарийвчлан нягталдаггүй зэрэг нь нэг ижил сууцыг гуравдагч этгээдэд давхар худалдах, нэг хаягт давхардал үүсгэх замаар залилах гэмт хэрэг үйлдэх нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

Түүнчлэн сүүлийн жилүүдэд орон сууц худалдан авах эрэлт нэмэгдэж байгаатай холбоотойгоор энэ чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулах туршлага, санхүүгийн чадавх сул хуулийн этгээдүүд орон сууцны төсөл хэрэгжүүлэх нэрээр иргэдээс урьдчилгаа төлбөр татан төвлөрүүлж, залилан мэхлэх гэмт хэрэг үйлдэх тохиолдол нэмэгдэж байгаа талаар дээрх судалгаанд дурджээ.¹

Одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа хууль, эрх зүйн орчны хүрээнд барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн магадлал хийлгэсэн зураг төсөл нь барилга ашиглалтад орох хүртэл өөрчлөгдөх боломжтой бөгөөд энэ нь практикт түгээмэл тохиолддог. Гэвч барилгын ажил эхлүүлэх зөвшөөрөл олгох үед тухайн барилгын зураг төслийн талаарх мэдээллийг улсын бүртгэлийн байгууллагад дамжуулах, мэдээллийн уялдаа хангах эрх зүйн зохицуулалт хангалтгүй байна.

Мөн батлагдсан зураг төслийн дагуу нэгж сууц, талбайн хаалганы дугаар, хаягжилтыг албан ёсоор тогтоохгүй, компани тухайн барилгын дундын болон дангаар өмчлөлийн хэсгүүдийн хуваалтыг хаягжилттай нь ойлгомжтой тусгасан барилгын мэдүүлгийг бүртгэл болон барилгын асуудал эрхэлсэн байгууллагад заавал хүргүүлэх шаардлагагүй байгаа нь барьж дуусаагүй барилгын бүртгэлийг ач холбогдолгүй, тодорхой бус болгож байна.

Үүний улмаас барьж дуусаагүй барилгыг улсын бүртгэлд бүртгэхдээ тухайн үеийн гүйцэтгэлээр, жишээлбэл 3 давхар хүртэл баригдсан байхад барилгыг бүхэлд нь тодорхойгүй, ерөнхий байдлаар бүртгэх нөхцөл бүрдэж, цаашид нэгж сууц, талбайн эрхийг тодорхойлох, давхардлыг хянах боломжийг хязгаарлаж байна.

2019–2025 онд залилах төрлийн 73,135 хэргээс 2,365 нь орон сууцны захиалгатай холбоотой буюу 3.2 хувийг эзэлж байна. Эдгээрийн 53.7 хувь нь шийдвэрлэгдсэн бөгөөд нэг хэргийн улмаас хэд хэдэн иргэн, тэдгээрийн гэр бүл хохирогч болж байгаагаас үзэхэд бодит хохирогчдын тоо олон мянгад хүрч байна.

Иймд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд барилгын ажил эхлүүлэх зөвшөөрөл олгогдсон бол сууц, талбайн хэсэгт өөрчлөлт оруулахгүй байх, батлагдсан зураг төслийг үндэслэн компани тухайн барилгын дундын болон дангаар өмчлөлийн зүйлийн хуваалт, хэмжээ, хаягжилтыг тодорхой, ойлгомжтой байдлаар боловсруулдаг байх эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх шаардлагатай байна.

¹ ЦЕГ, Монгол Улсад 2019–2025 оны хугацаанд үйлдэгдсэн “орон сууцны захиалга авч бусдыг залилах” гэмт хэргийн төлөв байдалд хийсэн судалгаа, дүн шинжилгээ, 2025 он.

Энэ хүрээнд захиалагч иргэд захиалгаа өгөх, улсын бүртгэлийн байгууллага хувийн хэрэг нээхэд нэгж сууц, талбай бүрийг хаягжилттай нь тодорхойлох боломжтой болгож, барьж дуусаагүй орон сууцыг нэг бүрчлэн бүртгэх үндэслэлийг бүрдүүлэх нь зүйтэй.

Ингэснээр бүртгэл, барилга, газар, хаягжилтын салбаруудын уялдаа холбоо хангагдаж, өмчлөх эрхийн баталгааг сайжруулах, давхардал, маргаанаас урьдчилан сэргийлэх эрх зүйн орчин бүрдэх юм.

3/Барьж дуусаагүй объектыг улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх эрхийн гэрчилгээ авсан барилгын компани тухайн барилгыг ихэвчлэн урт хугацаатай, өндөр дүнтэй зээлийн барьцаанд бүртгүүлж, зээлийн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд барьцааны зүйлээс үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах нөхцөл үүсэж, улмаар орон сууц захиалгын гэрээ байгуулж, төлбөрөө төлсөн иргэн, хуулийн этгээдийн сууц өмчлөх эрхийг бүртгүүлэх үйл явц удаашрах, цаашлаад өмчлөх эрхийн баталгаа алдагдах, санхүүгийн эрсдэлд орох нөхцөл бүрдэж байна.

Барьж дуусаагүй барилгыг барьцаалж, зээл авсан үнийн дүн 2020 онд 567,3 т.б, 2021 онд 1,392,2 т.б, 2022 онд 2,134,3 т.б, 2023 онд 3,412,4 т.б, 2024 онд 5,093,5 тэрбумд хүрч, тасралтгүй өсч байна.

Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд захиалга өгсөн иргэн, хуулийн этгээд урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэсэн тохиолдолд банк, эрх бүхий санхүүгийн байгууллагаас барилгын компанид олгосон зээлийн үүргийн гүйцэтгэлийг хангах барьцааны эрхээс түрүүлэн, захиалгын төлбөрөө бүрэн төлсөн иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөх эрхийг барилга ашиглалтад орсны дараа баталгаатайгаар бүртгэх зохицуулалтыг бий болгох шаардлагатай байна. Ингэснээр орон сууц захиалагчдын өмчлөх эрхийг хамгаалах эрх зүйн баталгаа бүрдэнэ.

4/Манай улсад газар, түүн дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүйн зохицуулалт, бүртгэл хоорондоо уялдаагүйгээс иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөх эрхэд эрсдэл учирч байна.

Газрын тухай хуульд зааснаар газрыг газар эзэмших, ашиглах эрхийн үндсэн дээр олгож байгаа боловч тухайн газар дээр баригдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх нь барилга баригдсан дэвсгэр болон орчны газрын эрхээс тусдаа бүртгэгддэг.

Улмаар газар эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болоход тухайн газар дээрх сууц өмчлөгчдийн үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх дагалдан дуусгавар болох эрсдэл үүсэж, энэ нь өмчийн эрхийн үндсэн зарчим, иргэдийн үндсэн эрхийг ноцтой зөрчихөд хүргэхээр байна.

Иймд Иргэний хуулийн суурь зарчимд нийцүүлэн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг сууц өмчлөгчид дундаа хязгаартайгаар эзэмших өмчийн хязгаарлагдмал эрхийн шинэ төрлийг бий болгох шаардлагатай байна.

Энэхүү зохицуулалтаар тухайн дэвсгэр болон орчны газарт тулгуурлан сууц, талбай өмчлөгчдийн дангаар өмчлөлийн эрхийг бүртгэх, уг эрхийг дангаар өмчлөлийн зүйлтэй салшгүй холбох эрх зүйн үндсийг бүрдүүлнэ. Мөн барилга

ашиглалтаас гарсан, нурсан, устсан тохиолдолд өмчлөгчид олонхийн шийдвэрээр дахин орон сууц барих боломжийг хангаж, өмчлөх эрхийн баталгааг урт хугацаанд хадгалах нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

Үүний зэрэгцээ уг хязгаарлагдмал эрх бий болсон ч тухайн газар нь төрийн өмчийнх бол төр өмчлөгч хэвээр байх зарчим хадгалагдана. Ингэснээр газар болон түүн дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн уялдаа хангагдаж, сууц өмчлөгчдийн эрхийг бодитой хамгаалах эрх зүйн шинэ орчин бүрдэх юм.

Хоёр.Хуулийн төслийн зорилго, ерөнхий бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөлд дараах асуудлыг тусгана. Үүнд:

1.Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын бүртгэл, захиалгын харилцааг ил тод, нэгдсэн, заавал хэрэгжих тогтолцоонд шилжүүлэх;

2.Орон сууц, талбай захиалсан иргэн, хуулийн этгээд урьдчилсан тэмдэглэлийг заавал хийлгэх, уг ажиллагааг нотариатаар дамжуулан гүйцэтгэхээр зохицуулж, захиалагчийн ирээдүйд үүсэх өмчлөх эрхийг баталгаажуулж байна. Захиалгын гэрээ цуцлагдсан тохиолдолд урьдчилсан тэмдэглэлийг холбогдох журмын дагуу устгах зохицуулалтыг мөн тодорхой болгох;

3.Барьж дуусаагүй барилгын сууц, талбай бүрийг барилгын кадастрын мэдээлэл болон барилгын мэдүүлэгт үндэслэн дэвсгэр болон орчны газартай уялдуулж, газар эзэмших эрхийг орон сууц өмчлөгчдийн дундаа хязгаарлагдмал эрхийн хэлбэрт шилжүүлж, бүртгэх.

Гурав.Хуулийн төсөл батлагдсаны дараа үүсч болох нийгэм, эдийн засаг, хууль эрх зүйн үр дагавар, тэдгээрийг шийдвэрлэх талаар авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээний санал

Хуулийн төсөл батлагдсанаар барьж дуусаагүй орон сууцны байшинг нэгж сууц, талбай бүрээр нь хаягжилттай, хувийн хэрэг нээн бүртгэх зохицуулалтыг тусгаж, бүртгэл нийтэд ил тод, нээлттэй байх, улмаар тухайн сууц, талбайн мэдээллийг урьдчилан нягтлах, давхар захиалгаас сэргийлэх нөхцөл бүрдэнэ.

Түүнчлэн барьж дуусаагүй орон сууцны байшингийн бүртгэл, барилга, газар, хаягжилтын салбаруудын уялдаа холбоо хангагдаж, өмчлөх эрхийн баталгааг сайжруулах, өмчлөх эрхийн давхардал, маргаан, залилангийн гэмт хэргийн хохирогч болохоос урьдчилан сэргийлэх, барилгын компанийг хариуцлагажуулах эрх зүйн орчин бүрдэнэ.

Дөрөв.Хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль болон бусад хуультай хэрхэн уялдах, түүнийг сайжруулах зорилгоор цаашид шинээр боловсруулах буюу нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болсонд тооцох тухай хууль тогтоомжийн талаар

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Зургадугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт нийцэх бөгөөд Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь

хэсэгт заасан иргэдийн үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах үндсэн эрхийг хэрэгжүүлэх эрх зүйн орчныг бодитойгоор бий болгох ач холбогдолтой.

Хуулийн төслийг дагалдуулан Иргэний хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай, Нотариатын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Хаягжуулалтын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн төсөл болон “Хууль батлагдсантай холбогдуулан авах зарим арга хэмээний тухай” Монгол Улсын Их Хурлын тогтоолын төслийг тус тус боловсруулна.

---oOo---