

ТОВЧ ТАНИЛЦУУЛГА

/Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн талаар/

Сүүлийн жилүүдэд Монгол Улсад орон сууц, барилгын салбар эрчимтэй хөгжиж, бүрэн дуусаагүй, өмчлөх эрх хараахан үүсээгүй барилгыг иргэдэд урьдчилан борлуулах практик зах зээлд тогтоод байна. Барилгын компаниуд барьж дуусаагүй объектоо борлуулах замаар санхүүжилт босгож, иргэд ирээдүйд бий болох өмчлөх эрхийг урьдчилан худалдан авч буй энэхүү харилцаа нь зах зээлийн бодит хэрэгцээнээс үүдэлтэй юм.

Гэвч энэхүү харилцааг хуулиар нарийвчлан зохицуулаагүйн улмаас нь иргэдийн өмчийн эрх, санхүүгийн аюулгүй байдал болон үл хөдлөх хөрөнгийн , зах зээлд эрсдэл, хохирол дагуулж байна. Тухайлбал, нэг ижил сууц, талбайг давхардуулан борлуулах, захиалгын гэрээ байгуулсан сууц, талбайн хэмжээ зөрүүтэй байх, барилгын ажил удаашрах, зогсох, барилгын компани санхүүгийн хүндрэлд орж дампуурах, улмаар захиалагч урьдчилан төлсөн төлбөрөө алдах зэрэг эрсдэлүүд бодитоор илэрч, иргэний эрх зүйн маргаан нэмэгдэх, нийгмийн зөрчил үүсэх, төрд итгэх итгэл сулрах нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

Ийнхүү Хууль зүй, дотоод хэргийн сайдын тушаалаар байгуулсан Ажлын хэсэг хуулийн төслийг боловсруулав.

Уг хуулийн төслөөр олон нийтийн хэлэлцүүлгийг 2025 оны 03 дугаар сарын 19-ний өдөр зохион байгуулж, ХЗДХЯ-ны цахим хуудас болон эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн системд тус тус санал авахаар байршуулсан.

Хуулийн төсөлд **зарчмын шинжтэй дараах зохицуулалтыг** тусгалаа. Үүнд:

Нэгдүгээрт, баригдаж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн бүртгэлийн тогтолцоог шинээр бий болгож, баригдаж дуусаагүй орон сууцны байшинг сууц, талбай нэг бүрээр заавал бүртгэдэг болохоор тусгалаа. Мөн баригдаж дуусаагүй барилгын бүртгэл, урьдчилсан тэмдэглэл, барилгын мэдүүлэг зэрэг мэдээллийг нийтэд нээлттэй байхаар тусгасан.

Хоёрдугаарт, заавал хийгдэх урьдчилсан тэмдэглэлийн тогтолцоог бий болголоо. Баригдаж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд сууц, талбай захиалсан иргэн, хуулийн этгээд, эсхүл санхүүжилт олгож байгаа банк, эрх бүхий этгээд нь холбогдох гэрээг нотариатаар гэрчлүүлж, тухайн сууц, талбайн бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийлгүүлэхээр тусгаж, захиалагчийн эрх улсын бүртгэлд албан ёсоор тусгагдаж, тухайн сууц, талбайд давхар гэрээ байгуулах, давхар борлуулах эрсдэл буурна.

Гуравдугаарт, “нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх” гэсэн өмчийн хязгаарлагдмал эрхийн шинэ төрлийг бий болголоо. Үүний дагуу орон сууц ашиглалтад ормогц тухайн барилгын дэвсгэр болон орчны газрын эрх нь сууц, талбай өмчлөгчдийн дундаа эзэмших хязгаарлагдмал эрхэд шилжихээр зохицууллаа.

Энэхүү зохицуулалтын хүрээнд анх барилга барьсан этгээд, эсхүл газар эзэмшигчийн нэр дээр байсан газрын эрх өөрчлөгдөж, орон сууцны байшингийн сууц, талбай өмчлөгчид тухайн газрыг дундаа эзэмших эрхтэй болно. Уг эрх нь сууц, талбай тус бүрийн өмчлөлийн бүртгэлтэй салшгүй холбоотой бүртгэгдэх бөгөөд сууц, талбайгаас салгаж шилжүүлэх боломжгүй байна.

Иймд энэхүү хуулийн төслөөр орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газар нэг этгээдийн дан эзэмшлийн объект байхаа больж, сууц, талбай өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн шинжтэй эрхийн объект болгон өөрчилж байна. Ингэснээр өмчлөгчид орчны газрыг ашиглах, хамгаалах, түүнтэй холбоотой шийдвэр гаргалтад оролцох эрх нь баталгаажина.

Харин гадаад улс, олон улсын байгууллага, гадаадын хуулийн этгээд, гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгж, гадаадын иргэн, харьяалалгүй этгээдэд энэхүү эрхийг эдлүүлэхгүй байхаар тусгалаа.

—000—