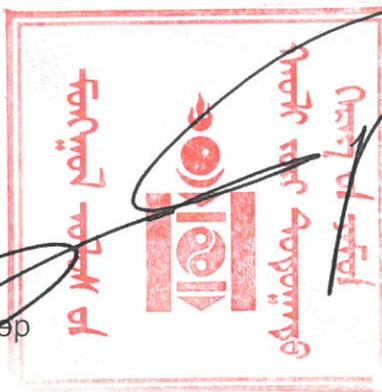


**БАТЛАВ.
ХУУЛЬ ЗҮЙ, ДОТООД ХЭРГИЙН
САЙД**

Б.ЭНХБАЯР

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

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 эрсдэлг 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.

1.1.Хууль зүйн үндэслэл

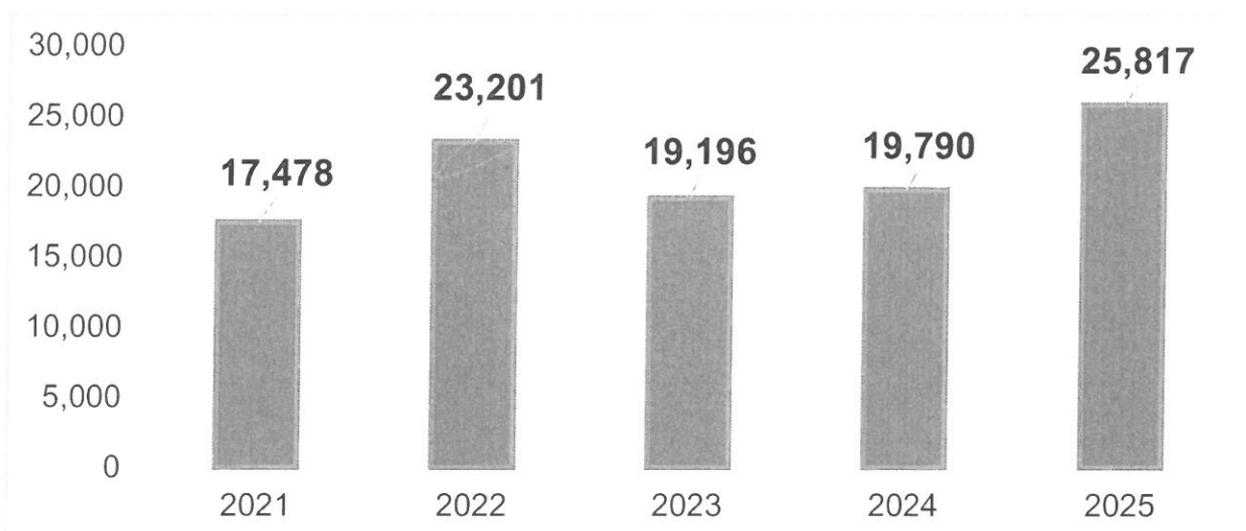
Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Тавдугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Төр нь нийтийн болон хувийн өмчийн аливаа хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрч, өмчлөгчийн эрхийг хуулиар хамгаална” гэж, Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт “... үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй ...” 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 буй 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/

Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд иргэд олноороо урьдчилсан захиалга өгч, төлбөрөө бүрэн болон хэсэгчлэн төлөх нь түгээмэл явдал бөгөөд барилгын компани захиалагч иргэдийн төлсөн төлбөр болон барьж дуусаагүй барилгаа барьцаалан банк, эрх бүхий санхүүгийн байгууллагаас татан төвлөрүүлсэн зээлийн санхүүжилтийг хослуулан барилга угсралтын ажлыг гүйцэтгэх санхүүжилтийн тогтолцоо бий болсон байна.

Гэтэл хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй эрх зүйн орчны хүрээнд барьж дуусаагүй барилгыг улсын бүртгэлд заавал бүртгэх шаардлагагүй, сайн дурын шинжтэй байгаа нь бодит эрсдэлийг дагуулж байна. Тодруулбал, иргэд сууц захиалгын гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх боломж тухайн барилга дуусаагүй барилгаар бүртгэгдсэн эсэхээс хамаарч, бүртгэгдээгүй тохиолдолд эрхээ баталгаажуулах боломжгүй байна.

Үүний улмаас нэг ижил сууц, талбайг давхардуулан захиалах, худалдан борлуулах, иргэд болон хөрөнгө оруулагчдыг залилах, хууран мэхлэх үйлдэл гарах нөхцөл бүрдэж, зөрчил, маргаан түгээмэл гарч байгааг хууль, хяналтын байгууллага болон олон нийт анхааруулсаар байна.

Нөгөөтэйгүүр, барьж дуусаагүй объектыг улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх эрхийн гэрчилгээ авсан иргэн, хуулийн этгээд тухайн барилгыг ихэвчлэн урт хугацаатай, өндөр дүнтэй зээлийн барьцаанд бүртгүүлдэг. Үүний улмаас захиалгын гэрээ байгуулж, хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн сууц өмчлөх эрхээ бүртгүүлэх үйл явц удаашрах, улмаар эрх зүйн болон санхүүгийн эрсдэлд орох нөхцөл үүсэж байна.

Тухайлбал, барьж дуусаагүй объектыг барьцаалан зээл авсан этгээд зээлийн үүргээ биелүүлж чадахгүй тохиолдолд барьцааны зүйлээс үүргийн гүйцэтгэл хангуулах тухай шийдвэр гарч, захиалагч иргэдийн эрх ашиг хохирох эрсдэл бодитоор бий болж байна. Түүнчлэн зээл авсан барилгын компани төлбөрийн чадваргүй болох, эсхүл бусад шалтгаанаар хууль, хяналтын байгууллагад

шалгагдах үед тухайн барилгын захиран зарцуулах эрхийг түдгэлзүүлэх тохиолдол гарч, улмаар захиалагчдын эрхийн баталгаа улам бүр сулрах 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.

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, давхардуулан захиалсан эсэхийг нягтлах боломжтой байх эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх шаардлагатай байна.

Ингэснээр барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн бүртгэлийн тогтолцоог олон улсын сайн туршлагад нийцүүлж, захиалагчийн эрхийг бодитой хамгаалах, зах зээлийн ил тод, шударга байдлыг хангах нөхцөл бүрдэх юм.

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 байна.

Практикт орон сууц захиалагч иргэд гэрээний эх хувийг гардан авдаггүй, худалдан авах гэж буй сууцны байршил, давхар, барилгын зураг төсөлд тусгагдсан хаалганы байршил, дугаар, код зэрэг мэдээллийг нарийвчлан нягталдаггүй зэрэг нь нэг ижил сууцыг гуравдагч этгээдэд давхардуулан худалдах, нэг хаягт давхардал үүсгэх замаар залилан үйлдэх нөхцөлийг бүрдүүлж байна. Өөрөөр хэлбэл, иргэдийн мэдээллийн дутмаг байдал, хяналт сул байгааг ашиглан гэмт хэрэг үйлдэх явдал түгээмэл 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 буй 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.

Түүнчлэн батлагдсан зураг төслийн дагуу нэгж сууц, талбайн хаалганы дугаар, хаягжилтыг албан ёсоор тогтоох тогтолцоо бүрдээгүй, барилгын компани тухайн барилгын дундын болон дангаар өмчлөлийн хэсгүүдийн хуваалтыг

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.

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 хэрэгт хэд хэдэн иргэн хохирогч болдгийг харгалзан үзвэл бодит хохирогчдын тоо хэдэн 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 барилгын компани тухайн барилгын дундын болон дангаар өмчлөлийн зүйлийн хуваалт, хэмжээ, хаягжилтыг тодорхой, ойлгомжтой байдлаар боловсруулдаг байх эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх шаардлага гарч байна.

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/Одоо хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй хууль, эрх зүйн орчны хүрээнд барьж дуусаагүй барилгыг улсын бүртгэлд заавал бүртгэх шаардлагагүй, сайн дурын үндсэн дээр хэрэгжиж ирсэн. Үүний улмаас иргэдийн сууц захиалгын гэрээг улсын бүртгэлд бүртгэх боломж нь тухайн барилга дуусаагүй барилгаар бүртгэгдсэн эсэхээс шууд хамаарч, бүртгэгдээгүй тохиолдолд эрхээ баталгаажуулах боломжгүй байна.

Ийм зохицуулалтын сул талын улмаас нэг ижил сууц, талбайг давхардуулан захиалах, худалдан борлуулах, иргэд болон хөрөнгө оруулагчдыг залилах, хууран мэхлэх эрсдэл байсаар байна.

Өөрөөр хэлбэл, Эд хөрөнгийн эрхийн улсыг бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсгийн зохицуулалт нь нэгдүгээрт, барьж дуусаагүй барилгын эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн эсэхээс хамаарсан, хоёрдугаарт, орон сууц захиалсан иргэн урьдчилсан тэмдэглэл заавал хийлгэхгүй байж болохоор томъёологдсон нь захиалагчийн эрхийг хангалттай хамгаалахгүй байна.

Статистик мэдээллээс харахад дуусаагүй барилгын бүртгэлд бүртгэгдсэн барилгын тоо жилээс жилд тогтвортой 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.

Гэвч үүний зэрэгцээ урьдчилсан тэмдэглэлийн тоо харьцангуй маш бага түвшинд байгаа нь анхаарал татаж 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.

Иймд барьж дуусаагүй орон сууцны нэгдсэн, нээлттэй мэдээллийн тогтолцоонд тулгуурлан тухайн нэгж, сууц талбай бүрийн мэдээллийг хаягжилттай нь урьдчилан нягталж, давхардуулан захиалахгүй байх боломжийг бүрдүүлж, захиалгын гэрээнд үндэслэн урьдчилсан тэмдэглэлийг заавал хийлгэдэг байх эрх зүйн зохицуулалтыг бий болгох шаардлагатай байна.

Ингэснээр 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.

4/Манай улсад газар, түүн дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүйн зохицуулалт, бүртгэл хоорондоо уялдаагүйгээс иргэдийн өмчлөх эрхэд ноцтой 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 хуулийн 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.

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 байшингийн 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.

Мөн түүнчлэн арьж дуусаагүй орон сууцны байшингийн бүртгэл, барилга, газар, хаягжилтын салбаруудын уялдаа холбоо хангагдаж, өмчлөх эрхийн баталгааг сайжруулах, 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, Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай, Орон сууцны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Нотариатын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Хаягжуулалтын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн төслийг, түүнчлэн “Хууль батлагдсантай холбогдуулан авах зарим арга хэмээний тухай” Монгол Улсын Их Хурлын тогтоолын төслийг тус тус боловсруулна.

---oOo---

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны .. дугаар
сарын ..-ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10, 11, 31 дүгээр зүйлд доор дурдсан агуулга бүхий хэсэг тус тус нэмсүгэй:

1/10 дугаар зүйлийн 10.11, 10.11, 10.12 дахь хэсэг:

“10.11. Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин ашиглалтад орсон тохиолдолд уг барилгын дэвсгэр болон орчны газрын эзэмших эрхийн гэрчилгээ нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгдийн дундаа хязгаартайгаар эзэмших хязгаарлагдмал эрхэд шилжиж, сууц, талбайн хувийн хэрэг тус бүрээр дангаар өмчлөх үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгэх үндэслэл болно.

10.11. Энэ хуулийн 10.10-т зааснаас бусад 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.

10.12. Энэ хуулийн 10.10, 10.11-т заасан барьж дуусаагүй барилгын бүртгэл нийтэд ил тод, нээлттэй байна.”

2/31 дүгээр зүйлийн 31.2¹, 31.2² дахь хэсэг:

“31.2¹. Энэ хуулийн 10.10-т заасан барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд сууц, талбай захиалсан иргэн, хуулийн этгээд /захиалагч/, эсхүл санхүүжилт олгох банк, эрх бүхий этгээд нь холбогдох гэрээг нотариатаар гэрчлүүлж, тухайн сууц, талбайн бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл гэрээг гэрчилсэн нотариатаар дамжуулан хийлгүүлнэ.”

31.2². Сууц, талбай захиалгын гэрээ цуцлагдах, гэрээнээс татгалзах тохиолдолд талуудын зөвшөөрөл, эсхүл эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр энэ хуулийн 31.2¹-д заасны дагуу хийлгүүлсэн урьдчилсан тэмдэглэлийг устгана.”

2 дугаар зүйл. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсгийн “Барьж дуусаагүй” гэсний өмнө “Энэ хуулийн 10.11-т заасан” гэж нэмсүгэй.

3 дугаар зүйл.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.10 дахь хэсгийг доор дурдсанаар өөрчлөн найруулсугай:

“10.10.Улсын бүртгэгч барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинг Барилгын тухай хуулийн 27.10-т заасны дагуу кадастрын бүртгэлд бүртгэсэн мэдээлэл болон Барилгын тухай хуулийн 26¹ дүгээр зүйлд заасан барилгын ажлын захиалагчийн барилгын мэдүүлгийг үндэслэн дэвсгэр болон орчны газарт үндэслэж, сууц, талбай бүрд хувийн хэрэг нээж, бүртгэнэ. Энэ тохиолдолд газар эзэмших эрхэд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх үүсэхээр төлөвлөгдсөн гэх тэмдэглэгээг хийнэ.”

4 дүгээр зүйл.Энэ хуулийг 2026 оны ... дугаар сарын ...-ны өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

Төсөл

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны .. дугаар
сарын ..-ны өдөр

Улаанбаатар
хот

УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл. Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 12 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулга бүхий 12.2.5 дахь заалт нэмсүгэй:

“12.2.5.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10.12-т заасан барьж дуусаагүй барилгын бүртгэл болон Барилгын тухай хуулийн 26¹-д заасан барилгын ажлын захиалагчийн барилгын мэдүүлэг.”

2 дугаар зүйл. Энэ хуулийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

**ИРГЭНИЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ,
ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ**

1 дүгээр зүйл.Иргэний хуулийн 146, 156 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулга бүхий хэсэг тус тус нэмсүгэй:

1/146 дугаар зүйлийн 146.5, 146.6 дахь хэсэг:

“146.5.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц, талбай өмчлөгч нь тухайн барилгын дэвсгэр болон орчны газрыг дундаа эзэмших хязгаарлагдмал эрхтэй байх бөгөөд уг эрх нь дундын өмчийн зүйл болно.

146.6.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газартай холбоотой харилцааг холбогдох хуулиар зохицуулна.”

2/156 дугаар зүйлийн 156.5 дахь хэсэг:

“156.5.Урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэсэн сууц, талбай захиалагч энэ хуулийн 156.1-д заасан барьцааны гэрээний үндсэн дээр зээл олгосон банк, эрх бүхий санхүүгийн байгууллагад гэрээний төлбөрийг төлсөн хэмжээгээр дангаар өмчлөлийн зүйлд харгалзах үндсэн үүргийн дүнгээс хасагдаж, тухайн сууц, талбай барьцааны эрхээс чөлөөлөгдөнө.”

2 дугаар зүйл.Иргэний хуулийн 143, 144, 148, 149 дүгээр зүйлийг хүчингүй болсонд тооцсугай.

3 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ...дугаар
сарын ...-ны өдөр

Улаанбаатар
хот

**ГАЗРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ,
ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ**

1 дүгээр зүйл. Газрын тухай хуульд доор дурдсан агуулга бүхий зүйл, хэсэг, заалт нэмсүгэй:

1/3 дугаар зүйлийн 3.1.14 дэх заалт:

“3.1.14. “нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх” гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц, талбай өмчлөгч тухайн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг тухайн орон сууцны байшингийн бусад өмчлөгчидтэй дундаа хязгаартайгаар эзэмших эрхийг.”

2/27 дугаар зүйлийн 27.7 дахь хэсэг:

“27.7. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг энэ хуулийн 44¹-д заасны дагуу эзэмшүүлнэ.”

3/40 дүгээр зүйлийн 40.1.8 дахь заалт:

“40.1.8. энэ хуулийн 47¹.2-т заасан эрх үүссэнээр өмнөх эзэмшигчийн эрх дуусгавар болно.”

4/41 дүгээр зүйлийн 41.5 дахь хэсэг:

“41.5. Газар эзэмших эрхийн үндсэн дээр амины болон нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин барьсан этгээдэд энэ хуулийн 41.2-т заасан хамаарахгүй.”

5/47¹ дүгээр зүйл:

“47¹ дүгээр зүйл. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх дуусгавар болох

47¹.1. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн энэ хуулийн 44¹.1-д заасан дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрхийн хугацаа нь тухайн барилгын ашиглалтын хугацаагаар хязгаарлагдахгүй бөгөөд тухайн байшин нурсан, эвдэрсэн, устаж үгүй болсон, түүний ашиглалтын хугацаа дууссан нь уг эрх дуусгавар болох үндэслэл болохгүй.

47¹.2.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон, нурсан, эвдэрсэн, устаж үгүй болсон тохиолдолд сууц, талбай өмчлөгчид холбогдох газарт дахин нийтийн зориулалттай сууц барих эсэхийг шийдвэрлэх эрхтэй.

47¹.3.Энэ хуулийн 47.2-т заасны дагуу нийт өмчлөгчдийн олонхи дахин нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин барих саналыг дэмжээгүй бол нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн энэ хуулийн 44¹.1-д заасан дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх дуусгавар болно.”

2 дугаар зүйл.Газрын тухай хуулийн дараах зүйл, хэсгийг доор дурдсанаар өөрчилсүгэй:

1/6 дугаар зүйлийн 6.4 дэх хэсэг:

“6.4.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг өмчлөгчид дундаа хязгаартайгаар эзэмших эрхтэй байна.”

2/44¹ дүгээр зүйл:

“44¹ дүгээр зүйл. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц, талбай өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх

44¹.1.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд сууц, талбай өмчлөгч нь тухайн байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг дундаа хязгаартайгаар эзэмших эрхтэй.

44¹.2.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд сууц, талбай өмчлөгч нэг этгээдийн дундаа хязгаартай эзэмших эрхээр баталгаажих дэвсгэр газар, орчны газрын ногдох хэсэг нь сууц, талбай өмчлөгчийн дангаар өмчлөх зүйлийн хэмжээ, нийт хэмжээ, нийт талбайн харьцаагаар тодорхойлогдоно.

44¹.3.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн дундаа хязгаартайгаар газар эзэмших эрхэд тухайн байшингийн дэвсгэр болон орчны газар хамаарна.

44¹.4.Энэ хуулийн 44¹.3-т заасан газрыг эрүүл ахуй, байгал орчин, галын аюулгүй байдал, хот байгуулалт, барилгын болон шаардлагатай бусад норм дүрэмд нийцүүлэн сууц, талбай өмчлөгчид дундаа ашиглана.

44¹.5.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинг байнгын ашиглалтад хүлээлгэн өгөхөд тухайн байшингийн сууц, талбай өмчлөгчдөд энэ хуулийн 44¹.1-д заасан дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх үүснэ.

44¹.6.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн энэ хуулийн 44¹.1-д заасан дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх нь тухайн дангаар өмчлөх эрхийн салшгүй эрх бөгөөд дангаараа барьцааны зүйл болохгүй. Уг эрхийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 4.4-т заасны дагуу дангаар өмчлөлийн зүйлийн бүртгэнэ.

44¹.7.Энэ хуулийн 44¹.1-д заасан газрын хэмжээ, заагийг тухайн бичил хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төслөөр тодорхойлох бөгөөд газрын хил зааг нь тодорхойгүй байвал хөрш газрын хил заагийг үндэслэн тухайн барилга, байгууламж барихад олгосон газар болон хэсэгчилсэн болон ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төсөл, хот байгуулалтын норм, дүрмийг үндэслэн сум, дүүргийн газрын алба тогтооно.

44¹.8.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн дундаа хязгаартайгаар эзэмших газар дээр барилга, байгууламж барих, энэ хуулийн 44¹.3-т зааснаас өөрөөр ашиглах бол нийт сууц, талбай өмчлөгч нарын дийлэнх олонхийн зөвшөөрлийг авна.

44¹.9.Гадаад улс, олон улсын байгууллага, гадаад улсын хуулийн этгээд, гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгж, гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх эдлэхгүй.”

4/49 дүгээр зүйл:

“49 дүгээр зүйл.Газар эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болоход зарим этгээдийн газар дээрх эд хөрөнгийн эрх дуусгавар болох

49.1.Газар эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болоход газар өмчлөгч нь уг газар дээрх нэг өмчлөгчтэй үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнийг өмчлөгчид нөхөн төлөх үүрэгтэй.

49.2.Газар өмчлөгч нь энэ хуулийн 49.1-д заасан нөхөн төлбөрийн оронд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгө оршин байх ердийн боломжит хугацаагаар барилга, байгууламж барих зориулалтаар олгосон газар эзэмшүүлэх эрхийн хугацааг сунгаж болно.

49.3.Барилга, байгууламж барих зориулалтаар газар эзэмшиж, ашиглаж байсан этгээд энэ хуулийн 49.2-т зааснаар хугацааг сунгахаас татгалзвал нөхөн төлбөр шаардах эрхээ алдана.

49.4.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол барилга, байгууламж барих зориулалтаар газар эзэмшиж, ашиглаж байсан этгээд уг эрхийн хугацаа дуусгавар болоход тухайн газар дээр барьсан барилга, байгууламж болон түүний бүрэлдэхүүн хэсгийг салгаж авах эрхгүй.

49.5.Барилга, байгууламж барих зориулалтаар газар эзэмших, ашиглах эрхийг улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ.”

3 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны .. дугаар
сарын ..-ны өдөр

Улаанбаатар
хот

БАРИЛГЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл.Барилгын тухай хуульд доор дурдсан агуулга бүхий хэсэг, заалт нэмсүгэй:

1/12 дугаар зүйлийн 12.1.9 дэх заалт:

“12.1.9.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн барилгын ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах үүрэг бүхий Сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж, үйл ажиллагаа явуулахад зориулсан өрөөг төлөвлөсөн байх.”

2/20 дугаар зүйлийн 20.8.3 дахь заалт:

“20.8.3.энэ хуулийн 26.7-д заасан барилгын ажлын зөвшөөрөл авах хүсэлтэд хавсаргасан, магадлал хийгдсэн иж бүрэн зураг төсөлд тусгагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц, талбайн төлөвлөлт, хаалганы дугаарыг барилгын ажлын зөвшөөрөл авснаас хойш өөрчилсөн.”

3/23 дугаар зүйлийн 23.8 дахь хэсэг:

“23.8.Энэ хуулийн 23.2-т заасан барилгын зураг төсөлд тухайн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц, талбай тус бүрийн хаалганы дугаарыг газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагаас баталсан аргачлалын дагуу тогтоож, тусгана.”

4/26 дугаар зүйлийн 26.7 дахь хэсэг:

“26.7.Энэ хуулийн 28.2.2-т заасны дагуу барилгын ажлын зөвшөөрөл авах хүсэлтэд хавсаргасан, магадлал хийгдсэн иж бүрэн зураг төсөлд тусгагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц, талбайн төлөвлөлт, хаалганы хаягийн дугаарыг барилгын ажлын зөвшөөрөл олгосны дараа өөрчлөхийг хориглоно.”

5/26¹ дүгээр зүйл:

“26¹.1.Барилгын ажлын захиалагч магадлал хийгдсэн зураг төслийн үндсэн дээр нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин ашиглалтад ормогц тухайн барилгын дэвсгэр болон орчны газар нь уг байшингийн дундын өмчийн зүйл болохыг хүлээн

зөвшөөрсөн дараах мэдээллийг агуулсан барилгын мэдүүлгийг боловсруулж, барилгын ажлын зөвшөөрөл хүсэхэд хавсаргана:

26¹.1.1.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин, хотхоны барилгын нарийвчилсан дүрслэл, давхар болон зоорийн давхрын тоо, сууц, талбайн тоо;

26¹.1.2.сууц, талбай бүрийн хаалганы хаягийн дугаар, шуудангийн хаяг, ерөөний тоо, бодит дүрслэл, орох хаалга болон бусад онцлог шинж, түүнчлэн сууц, талбай бүрийн эд хөрөнгийн үнэлгээ;

26¹.1.3.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчийн хэсгийн нарийвчилсан дүрслэл;

26¹.1.4.дундын өмчийг ашиглахтай холбоотой тогтоосон хязгаарлалт;

26¹.1.5.сууц, талбай бүрд, эсхүл тодорхой мөнгөн дүнгээр илэрхийлсэн нэгж саналын эрхийг хэрхэн ногдуулсан тухай мэдээлэл;

26¹.1.6.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн барилгын ажлын явцад өмчлөгчдийг төлөөлөх эрх бүхий этгээдийн нэр, хаяг.”

6/27 дугаар зүйлийн 27.9 дэх хэсэг:

“27.9.Барилгын ажлын зөвшөөрөл олгосон тохиолдолд энэ хуулийн 27.1-д заасан эрх бүхий этгээд барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ болон энэ хуулийн 26¹-д заасан барилгын мэдүүлгийг газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад ажлын 3 өдрийн дотор хүргүүлнэ. Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага тухайн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц, талбайн зураг төсөл, хаалганы хаягийн дугаарыг энэ хуулийн 23.8-д заасан аргачлалын дагуу тодорхойлогдсон эсэхийг хянаж, барилга болон түүний сууц, талбай тус бүрийн төлөвлөлт, хаалганы хаягийн дугаарын хамт Газрын тухай хуулийн 44¹.2-т заасны дагуу тодорхойлж, кадастрын бүртгэлд ажлын 5 өдрийн дотор бүртгэнэ.

27.10.Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага энэ хуулийн 27.9-д заасны дагуу кадастрын бүртгэлд бүртгэсэн барилгын мэдээлэл болон энэ хуулийн 26¹-д заасан барилгын ажлын захиалагчийн барилгын мэдүүлгийг улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад нэн даруй хүргүүлнэ.”

2 дугаар зүйл.Барилгын тухай хуулийн 37 дугаар зүйлийн 37.3 дахь хэсгийг хүчингүй болсонд тооцсугай.

3 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

Төсөл

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны .. дугаар
сарын ..-ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ХАЯГЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл. Хаягжуулалтын тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлд доор дурдсан агуулга бүхий 4.11 дэх хэсэг нэмсүгэй:

“4.11. Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага Барилгын тухай хуулийн 27.9-д заасны дагуу барилгын ажлын зөвшөөрөл авсан барилгын сууц, талбайн зураг төсөл, хаалганы дугаарыг Барилгын тухай хуулийн 23.8-д заасан аргачлалд нийцсэн эсэхийг хянаж, сууц, талбай тус бүрийн хаалганы хаягийн дугаарын хамт кадастрын бүртгэлд бүртгэнэ.”

2 дугаар зүйл. Энэ хуулийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны .. дугаар
сарын ..-ны өдөр

Улаанбаатар
хот

НОТАРИАТЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл. Нотариатын тухай хуульд доор дурдсан агуулга бүхий 47 дугаар зүйлийн 47.3, 47.4, 47.5, 47.6 дахь хэсэг тус тус нэмсүгэй:

“47.3.Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц, талбай захиалгын гэрээ, барьцааны гэрээг нотариат гэрчлэнэ.

47.4.Нотариатч энэ хуулийн 47.3-т заасан гэрээг гэрчлэхдээ энэ хуулийн 47.2-т зааснаас гадна эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн мэдээллийн сангаас тухайн барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин болон сууц, талбай нь барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгэгдсэн эсэх, урьдчилсан тэмдэглэл хийх боломжтой эсэхийг шалгана.

47.5.Нотариатч энэ хуулийн 47.3-т заасан гэрээг гэрчилсэн тохиолдолд уг гэрээний үндсэн дээр тухайн сууц, талбайд урьдчилсан тэмдэглэл хийлгүүлэх хүсэлтийг мэдээллийн сангаар эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн байгууллагад нэн даруй хүргүүлнэ.

47.6.Нотариатч барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц, талбайтай холбоотой гэрээг гэрчлэхдээ тухайн сууц, талбайд захиалгын гэрээний үндсэн дээр урьдчилсан тэмдэглэл хийгдсэн тохиолдолд давхардуулан гэрчлэхийг хориглоно.”

2 дугаар зүйл. Энэ хуулийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ТОГТООЛ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ХУУЛЬ БАТЛАГДСАНТАЙ ХОЛБОГДУУЛАН АВАХ ЗАРИМ АРГА ХЭМЖЭЭНИЙ ТУХАЙ

Монгол Улсын Их Хурлын тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1 дэх хэсгийг үндэслэн Монгол Улсын Их Хурлаас ТОГТООХ нь:

1.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль батлагдсантай холбогдуулан дараах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэхийг Монгол Улсын Засгийн газар /Г.Занданшатар/-т даалгасугай:

1/Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль батлагдахаас өмнө газар эзэмших эрхийн үндсэн дээр баригдаж ашиглалтад орсон, эсхүл баригдаж байгаа нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрын эрхийг нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрхэд шилжүүлж, нэг өмчлөгчид оногдох дэвсгэр болон орчны газрын хэмжээ, хил заагийг Газрын тухай хуульд заасны дагуу тогтоож, уг мэдээллийг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн дундын мэдээллийн санд оруулж, эрхийн улсын бүртгэлд дангаар өмчлөлийн зүйлийн бүртгэлд 2028 оны ... дугаар сарын ...-ны өдрийн дотор бүртгэх;

2/Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх бий болсонтой холбогдуулан улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын програм хангаж, дэд бүтцийг сайжруулах ажлыг 2026 оны ... дугаар сарын ...-ны дотор зохион байгуулах.

2.Энэ тогтоолын биелэлтэд хяналт тавьж ажиллахыг Монгол Улсын Их Хурлын Хууль зүйн байнгын хороо /Д.Цогтбаатар/, Эдийн засгийн байнгын хороо /Р.Сэддорж/-нд тус тус даалгасугай.

Гарын үсэг

ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

*Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд
нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл*

Сүүлийн жилүүдэд Монгол Улсад орон сууцжуулалтын бодлого эрчимжиж, гэр хорооллыг дахин төлөвлөх хөтөлбөрийн хүрээнд орон сууц өмчлөгчдийн тоо 445 мянга давж, үүний дийлэнх нь буюу 337,379 нь нийслэлд бүртгэгдээд байна.

Мөн жил бүр ашиглалтад орж буй орон сууцны тоо өсөж, барилгын салбарын идэвхжил нэмэгдэж, цаашид ч жил бүр өсөх хандлагатай байна. Тухайлбал, 2021 онд 17,478 орон сууц шинээр ашиглалтад орсон бол 2025 онд 25,817 орон сууц ашиглалтад орсон байна.

Үүний зэрэгцээ барьж дуусаагүй орон сууцанд иргэд олноороо урьдчилсан захиалга өгч, төлбөрийг бүрэн болон хэсэгчлэн төлөх практик өргөн дэлгэрсэн. Барилгын компаниуд захиалагчдын төлбөр болон дуусаагүй барилгаа барьцаалан авсан зээлийн санхүүжилтийг хослуулан барилга угсралтын ажлыг гүйцэтгэх тогтолцоо бүрдсэн байна.

Хүчин төгөлдөр эрх зүйн орчинд барьж дуусаагүй барилгыг улсын бүртгэлд заавал бүртгэх шаардлагагүй, сайн дурын шинжтэй байгаа нь иргэдийн эрхийг хангалттай хамгаалах боломжгүй болгож байна. Үүний улмаас нэг ижил сууцыг давхардуулан захиалах, худалдан борлуулах, залилан мэхлэх, маргаан үүсэх нөхцөл түгээмэл болж байна.

Нөгөө талаас барьж дуусаагүй барилгыг барьцаалан өндөр дүнтэй зээл авах явдал нэмэгдэж, зээлийн үүргээ биелүүлж чадахгүй тохиолдолд захиалагч иргэдийн эрх ашиг ноцтой хохирох эрсдэл үүсэж байна. Зөвхөн 2020–2024 онд барьж дуусаагүй барилгыг барьцаалсан зээлийн хэмжээ огцом өссөн нь энэ эрсдэлийг улам нэмэгдүүлж байна.

Өөрөөр хэлбэл, барилгын төслийг гүйцэтгэхдээ барилгын компани нэг талаас банк, санхүүгийн байгууллагын зээлийг барьж дуусаагүй объектоо барьцаалан авч, нөгөө талаас иргэд захиалагчдаас орон сууц захиалгын гэрээний үндсэн дээр төлбөр авдаг. Энэхүү харилцаанд хамгийн их хохирол амсаж байгаа тал нь иргэд захиалагчид байна.

Тухайлбал, орон сууцны захиалгатай холбоотой залилангийн гэмт хэрэг нэмэгдэж, 2019–2025 онд бүртгэгдсэн 2,365 хэргийн цаана хэдэн мянган иргэнийг хохироосон бодит нөхцөл байдал бий болоод байна. Иргэд мэдээлэл дутмаг, гэрээний баталгаажуулалт сул байгааг ашиглан нэгж сууцыг давхардуулан худалдах зэрэг зөрчил түгээмэл байна.

Дээрх 7 жилийн хугацаанд бүртгэгдсэн 2,365 орон сууцны залилангийн хэргийг жил жилээр нь авч үзэхэд, 2019 онд 149 байсан бол 2025 онд 509 хэрэг болж үлэмж нэмэгдэж байх бөгөөд энэ нь ч судалгаагаар тогтоогдсон.

Тодруулбал, 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 байна.

Иймд орон сууцны залилан, луйвраас сэргийлэх, захиалагч иргэдийн өмчлөх эрхийн баталгааг бүрдүүлэх зорилгоор Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн төсөл, дагалдуулан боловсруулсан бусад хууль тогтоомжийн төслөөр дараах голлох зохицуулалтыг тусгалаа. Үүнд:

- нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг сууц, талбай өмчлөгчдийн дундаа эзэмших хязгаарлагдмал эрхийн хэлбэрт оруулах;
- баригдаж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинг сууц, талбай нэг бүрээр урьдчилан бүртгэх;
- сууц, талбай захиалагчийн эрхийг урьдчилсан тэмдэглэлээр хамгаалах;
- банк, санхүүгийн байгууллагын санхүүжилтийн харилцааг эрх зүйн хувьд тодорхой болгох;
- кадастр, барилгын мэдүүлэг, улсын бүртгэлийн мэдээллийн уялдаа холбоог хангах;
- давхар худалдах, давхар барьцаалах эрсдэлийг бууруулах.

Энэхүү хуулийн төслөөр зохицуулсан голлох зохицуулалтыг нэг бүрчлэн тайлбарлавал:

Нэгдүгээрт, баригдаж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн бүртгэлийн тогтолцоог шинээр бий болгож байна. Үүнд, баригдаж дуусаагүй орон сууцны байшинг сууц, талбай нэг бүрээр заавал бүртгэдэг болж, улсын бүртгэгч нь кадастрын бүртгэлд бүртгэсэн мэдээлэл болон барилгын ажлын захиалагчийн барилгын мэдүүлэг гэсэн хоёр үндсэн баримтад тулгуурлан бүртгэл хийнэ. Ингэхдээ барилгын дэвсгэр болон орчны газарт үндэслэн сууц, талбай бүрд тус тусад нь хувийн хэрэг нээж бүртгэх бөгөөд барилгыг бүхэлд нь нэг объект гэж үзэх бус, доторх нэгж бүрийг бие даасан бүртгэлийн объект болгон авч үзэх зохицуулалтыг бий болгож байна. Мөн баригдаж дуусаагүй барилгын бүртгэл, урьдчилсан тэмдэглэл, барилгын мэдүүлэг зэрэг мэдээллийг нийтэд нээлттэй байхаар тусгасан.

Хоёрдугаарт, заавал хийгдэх урьдчилсан тэмдэглэлийн тогтолцоог нэвтрүүлж байна. 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 зохицуулсан. Ингэснээр захиалагчийн эрх улсын бүртгэлд албан ёсоор тусгагдаж, тухайн сууц, талбайд давхар гэрээ байгуулах, давхар борлуулах эрсдэл буурна. Түүнчлэн банк, санхүүгийн байгууллага зээл олгохдоо эрхийн байдлыг баталгаатай шалгах боломж бүрдэнэ.

Мөн урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэсэн захиалагч нь зээлийн төлбөрийг төлсөн хэмжээгээр тухайн сууц, талбайд харгалзах үүргийн дүнгээс хасуулж, барьцааны эрхээс чөлөөлөгдөх боломжийг бүрдүүлж байна. Энэ нь нэг талаас захиалагчийн эрхийг хамгаалах, нөгөө талаас барилгын төслийг санхүүжүүлсэн банк, санхүүгийн байгууллагын зээлийн эргэн төлөлтийг хангах, барилгын гүйцэтгэлд хяналт тавих, барилга хугацаандаа ашиглалтад орох нөхцөлийг дэмжих ач холбогдолтой. Өөрөөр хэлбэл, уг зохицуулалт нь захиалагч болон санхүүжүүлэгч талуудын ашиг сонирхлын тэнцвэрийг хангах эрх зүйн механизм болж байна.

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.

Онолын хувьд өмчлөх эрх нь тодорхой хүрээнд хязгаарлагдаж болох бөгөөд өмчийн хязгаарлагдмал эрх зөвхөн хуулиар үүсдэг. Иргэний хуульд бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх, ашиглах эрх зэрэг хязгаарлагдмал эрхийн төрлүүд бий боловч нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газарт ямар хэлбэрийн эрх үүсэхийг тодорхой зохицуулаагүй байсан. Харин бусад улс оронд кондоминиумын хэлбэрээр ийм эрх түгээмэл зохицуулагддаг.

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.

Мөн уг эрх нь сууц, талбайн өмчлөлийн салшгүй дагалдах эрх байх бөгөөд дангаараа барьцааны зүйл болохгүй. Газрын хэмжээ, хил заагийг холбогдох зураг төсөл, төлөвлөлтийн баримтад үндэслэн тогтоох бөгөөд тухайн газарт шинээр барилга байгууламж барих, эсхүл зориулалтаас өөрөөр ашиглах бол өмчлөгчдийн дийлэнхийн зөвшөөрлийг заавал авах зохицуулалтыг тусгалаа.

Түүнчлэн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин нурсан, эвдэрсэн, устаж үгүй болсон, эсхүл ашиглалтын хугацаа дууссан нь өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрхийг автоматаар дуусгавар болгох үндэслэл болохгүй. Өөрөөр хэлбэл, барилга байхгүй болсон ч өмчлөгчдийн газрын эрх хэвээр хадгалагдаж, тухайн газарт дахин орон сууцны барилга барих эсэхийг өмчлөгчид өөрсдөө шийдвэрлэх эрхтэй байна. Харин нийт өмчлөгчдийн олонхи дахин барилга барих саналыг дэмжээгүй тохиолдолд уг эрх дуусгавар болохоор тусгав.

Нөгөө талаас газар өмчлөгчийн өмчлөх эрх хэвээр хадгалагдах бөгөөд тухайн орон сууцны өмчлөгчдийн дундаа эзэмших хязгаарлагдмал эрх нь газар өмчлөгчийн эрхийг тодорхой хүрээнд хязгаарлах шинжтэй байна. Тухайлбал, төрийн өмчийн газар дээр баригдсан орон сууцны хувьд төр өмчлөгч хэвээр үлдэх боловч тухайн орон сууцны өмчлөгчид уг газрыг дундаа хязгаартайгаар эзэмших эрх эдэлнэ.

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

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

ТОВЧ ТАНИЛЦУУЛГА

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

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.

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—

ТОВЧ ТАНИЛЦУУЛГА

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

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.

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—

ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

*Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд
нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл*

Сүүлийн жилүүдэд Монгол Улсад орон сууцжуулалтын бодлого эрчимжиж, гэр хорооллыг дахин төлөвлөх хөтөлбөрийн хүрээнд орон сууц өмчлөгчдийн тоо 445 мянга давж, үүний дийлэнх нь буюу 337,379 нь нийслэлд бүртгэгдээд байна.

Мөн жил бүр ашиглалтад орж буй орон сууцны тоо өсөж, барилгын салбарын идэвхжил нэмэгдэж, цаашид ч жил бүр өсөх хандлагатай байна. Тухайлбал, 2021 онд 17,478 орон сууц шинээр ашиглалтад орсон бол 2025 онд 25,817 орон сууц ашиглалтад орсон байна.

Үүний зэрэгцээ барьж дуусаагүй орон сууцанд иргэд олноороо урьдчилсан захиалга өгч, төлбөрийг бүрэн болон хэсэгчлэн төлөх практик өргөн дэлгэрсэн. Барилгын компаниуд захиалагчдын төлбөр болон дуусаагүй барилгаа барьцаалан авсан зээлийн санхүүжилтийг хослуулан барилга угсралтын ажлыг гүйцэтгэх тогтолцоо бүрдсэн байна.

Хүчин төгөлдөр эрх зүйн орчинд барьж дуусаагүй барилгыг улсын бүртгэлд заавал бүртгэх шаардлагагүй, сайн дурын шинжтэй байгаа нь иргэдийн эрхийг хангалттай хамгаалах боломжгүй болгож байна. Үүний улмаас нэг ижил сууцыг давхардуулан захиалах, худалдан борлуулах, залилан мэхлэх, маргаан үүсэх нөхцөл түгээмэл болж байна.

Нөгөө талаас барьж дуусаагүй барилгыг барьцаалан өндөр дүнтэй зээл авах явдал нэмэгдэж, зээлийн үүргээ биелүүлж чадахгүй тохиолдолд захиалагч иргэдийн эрх ашиг ноцтой хохирох эрсдэл үүсэж байна. Зөвхөн 2020–2024 онд барьж дуусаагүй барилгыг барьцаалсан зээлийн хэмжээ огцом өссөн нь энэ эрсдэлийг улам нэмэгдүүлж байна.

Өөрөөр хэлбэл, барилгын төслийг гүйцэтгэхдээ барилгын компани нэг талаас банк, санхүүгийн байгууллагын зээлийг барьж дуусаагүй объектоо барьцаалан авч, нөгөө талаас иргэд захиалагчдаас орон сууц захиалгын гэрээний үндсэн дээр төлбөр авдаг. Энэхүү харилцаанд хамгийн их хохирол амсаж байгаа тал нь иргэд захиалагчид байна.

Тухайлбал, орон сууцны захиалгатай холбоотой залилангийн гэмт хэрэг нэмэгдэж, 2019–2025 онд бүртгэгдсэн 2,365 хэргийн цаана хэдэн мянган иргэнийг хохироосон бодит нөхцөл байдал бий болоод байна. Иргэд мэдээлэл дутмаг, гэрээний баталгаажуулалт сул байгааг ашиглан нэгж сууцыг давхардуулан худалдах зэрэг зөрчил түгээмэл байна.

Дээрх 7 жилийн хугацаанд бүртгэгдсэн 2,365 орон сууцны залилангийн хэргийг жил жилээр нь авч үзэхэд, 2019 онд 149 байсан бол 2025 онд 509 хэрэг болж үлэмж нэмэгдэж байх бөгөөд энэ нь ч судалгаагаар тогтоогдсон.

Тодруулбал, 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 байна.

Иймд орон сууцны залилан, луйвраас сэргийлэх, захиалагч иргэдийн өмчлөх эрхийн баталгааг бүрдүүлэх зорилгоор Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн төсөл, дагалдуулан боловсруулсан бусад хууль тогтоомжийн төслөөр дараах голлох зохицуулалтыг тусгалаа. Үүнд:

- нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг сууц, талбай өмчлөгчдийн дундаа эзэмших хязгаарлагдмал эрхийн хэлбэрт оруулах;
- баригдаж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинг сууц, талбай нэг бүрээр урьдчилан бүртгэх;
- сууц, талбай захиалагчийн эрхийг урьдчилсан тэмдэглэлээр хамгаалах;
- банк, санхүүгийн байгууллагын санхүүжилтийн харилцааг эрх зүйн хувьд тодорхой болгох;
- кадастр, барилгын мэдүүлэг, улсын бүртгэлийн мэдээллийн уялдаа холбоог хангах;
- давхар худалдах, давхар барьцаалах эрсдэлийг бууруулах.

Энэхүү хуулийн төслөөр зохицуулсан голлох зохицуулалтыг нэг бүрчлэн тайлбарлавал:

Нэгдүгээрт, баригдаж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн бүртгэлийн тогтолцоог шинээр бий болгож байна. Үүнд, баригдаж дуусаагүй орон сууцны байшинг сууц, талбай нэг бүрээр заавал бүртгэдэг болж, улсын бүртгэгч нь кадастрын бүртгэлд бүртгэсэн мэдээлэл болон барилгын ажлын захиалагчийн барилгын мэдүүлэг гэсэн хоёр үндсэн баримтад тулгуурлан бүртгэл хийнэ. Ингэхдээ барилгын дэвсгэр болон орчны газарт үндэслэн сууц, талбай бүрд тус тусад нь хувийн хэрэг нээж бүртгэх бөгөөд барилгыг бүхэлд нь нэг объект гэж үзэх бус, доторх нэгж бүрийг бие даасан бүртгэлийн объект болгон авч үзэх зохицуулалтыг бий болгож байна. Мөн баригдаж дуусаагүй барилгын бүртгэл, урьдчилсан тэмдэглэл, барилгын мэдүүлэг зэрэг мэдээллийг нийтэд нээлттэй байхаар тусгасан.

Хоёрдугаарт, заавал хийгдэх урьдчилсан тэмдэглэлийн тогтолцоог нэвтрүүлж байна. 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 зохицуулсан. Ингэснээр захиалагчийн эрх улсын бүртгэлд албан ёсоор тусгагдаж, тухайн сууц, талбайд давхар гэрээ байгуулах, давхар борлуулах эрсдэл буурна. Түүнчлэн банк, санхүүгийн байгууллага зээл олгохдоо эрхийн байдлыг баталгаатай шалгах боломж бүрдэнэ.

Мөн урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэсэн захиалагч нь зээлийн төлбөрийг төлсөн хэмжээгээр тухайн сууц, талбайд харгалзах үүргийн дүнгээс хасуулж, барьцааны эрхээс чөлөөлөгдөх боломжийг бүрдүүлж байна. Энэ нь нэг талаас захиалагчийн эрхийг хамгаалах, нөгөө талаас барилгын төслийг санхүүжүүлсэн банк, санхүүгийн байгууллагын зээлийн эргэн төлөлтийг хангах, барилгын гүйцэтгэлд хяналт тавих, барилга хугацаандаа ашиглалтад орох нөхцөлийг дэмжих ач холбогдолтой. Өөрөөр хэлбэл, уг зохицуулалт нь захиалагч болон санхүүжүүлэгч талуудын ашиг сонирхлын тэнцвэрийг хангах эрх зүйн механизм болж байна.

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.

Онолын хувьд өмчлөх эрх нь тодорхой хүрээнд хязгаарлагдаж болох бөгөөд өмчийн хязгаарлагдмал эрх зөвхөн хуулиар үүсдэг. Иргэний хуульд бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх, ашиглах эрх зэрэг хязгаарлагдмал эрхийн төрлүүд бий боловч нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газарт ямар хэлбэрийн эрх үүсэхийг тодорхой зохицуулаагүй байсан. Харин бусад улс оронд кондоминиумын хэлбэрээр ийм эрх түгээмэл зохицуулагддаг.

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.

Мөн уг эрх нь сууц, талбайн өмчлөлийн салшгүй дагалдах эрх байх бөгөөд дангаараа барьцааны зүйл болохгүй. Газрын хэмжээ, хил заагийг холбогдох зураг төсөл, төлөвлөлтийн баримтад үндэслэн тогтоох бөгөөд тухайн газарт шинээр барилга байгууламж барих, эсхүл зориулалтаас өөрөөр ашиглах бол өмчлөгчдийн дийлэнхийн зөвшөөрлийг заавал авах зохицуулалтыг тусгалаа.

Түүнчлэн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин нурсан, эвдэрсэн, устаж үгүй болсон, эсхүл ашиглалтын хугацаа дууссан нь өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрхийг автоматаар дуусгавар болгох үндэслэл болохгүй. Өөрөөр хэлбэл, барилга байхгүй болсон ч өмчлөгчдийн газрын эрх хэвээр хадгалагдаж, тухайн газарт дахин орон сууцны барилга барих эсэхийг өмчлөгчид өөрсдөө шийдвэрлэх эрхтэй байна. Харин нийт өмчлөгчдийн олонхи дахин барилга барих саналыг дэмжээгүй тохиолдолд уг эрх дуусгавар болохоор тусгав.

Нөгөө талаас газар өмчлөгчийн өмчлөх эрх хэвээр хадгалагдах бөгөөд тухайн орон сууцны өмчлөгчдийн дундаа эзэмших хязгаарлагдмал эрх нь газар өмчлөгчийн эрхийг тодорхой хүрээнд хязгаарлах шинжтэй байна. Тухайлбал, төрийн өмчийн газар дээр баригдсан орон сууцны хувьд төр өмчлөгч хэвээр үлдэх боловч тухайн орон сууцны өмчлөгчид уг газрыг дундаа хязгаартайгаар эзэмших эрх эдэлнэ.

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

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

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 баталгаажуагүй 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/	<p>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.</p> <p>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.</p>
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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Дээрх зохицуулалт нь барьж дуусаагүй барилгад орон сууц захиалгын гэрээ байгуулан захиалга өгсөн захиалагч иргэдийн өмчлөх эрхийг хангах зорилгод нийцэж байгаа эсэх</p>
Үнэлгээний товч дүгнэлт	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

<p style="text-align: center;">10 дугаар зүйлийн 10.10 дахь хэсэг /10.6.8 дахь заалтын хамт/</p> <p>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.</p> <p>Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг бүртгүүлэх тухай мэдүүлэгт дараах нотлох баримтыг хавсаргана: тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд тодорхой болзол хангаснаар</p>
--

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 credit 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.

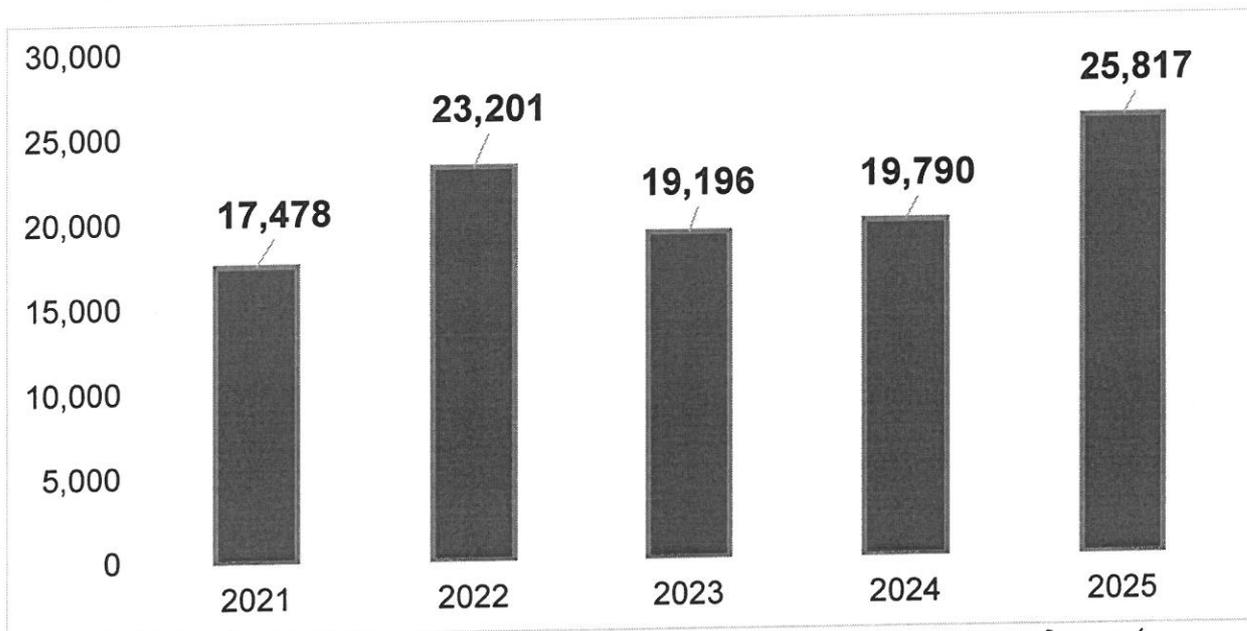
Хаягжуулалтын тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1-д зааснаар гудамж, зам, талбай болон өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн үл хөдлөх эд хөрөнгөд байршлын хаяг олгоно. Мөн зүйлийн 4.3.1-д зааснаар үл хөдлөх эд хөрөнгийн байршлын хаяг нь нийслэл, аймаг болон сумын төв, засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж 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	<i>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</i>
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	135	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	864	1719	1680	2305	2785	3179
Барьцааны гэрээний мөнгөн дүн	470040555426	567283901346	1392219700453	2134301467343	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

Дуусаагүй барилгын борлуулалтад
холбогдох эрх зүйн зохицуулалт:
Харьцуулсан судалгаа

Дамбын Ганхүрэл

Агуулга

Удиртгал	4
Холбогдол зүйл, заалт	7
I. Англи, уэльсийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэл	8
II. Notice, restriction – давхар эрх үүсэх эрсдэлийг бүртгэлээр хаах тогтолцоо	9
1. Notice	9
1.1. Notice-ийн ойлголт ба үр дагавар.....	9
1.2. Гуравдагч этгээд NOTICE-ийг хэрхэн шалгадаг вэ?.....	11
2. Restriction	11
2.1. Restriction-ийн ойлголт, үр дагавар.....	11
2.2. Restriction-ийн хүсэлт, ил тод байдал.....	13
Бүлгийн дүгнэлт	14
Холбогдох зүйл, заалт	16
I. Франц улсын үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэл ба нотариатад суурилсан тогтолцоо	17
II. VEFA гэрээ, нотариат, бүртгэл	18
1. VEFA гэрээний ойлголт ба онцлог	18
1.1. VEFA ба давхар худалдах эрсдэлийг хаах үр дагавар.....	20
1.2. Гуравдагч этгээд VEFA-г шалгах.....	20
2. Төлбөрийн шаталсан тогтолцоо ба эскроу	20
2.1. Төлбөрийн шаталсан тогтолцоо.....	20
2.2. Эскроу механизм: мөнгөний хяналт.....	22
Бүлгийн дүгнэлт	22
Холбогдол зүйл, заалт	24
I. ХБНГУ-ын Иргэний хууль дах урьдчилсан тэмдэглэгээний тогтолцоо	26
1. Урьдчилсан тэмдэглэлийн зорилго, ач холбогдол.....	26
2. Давхардуулж зарах болон залилангийн эрсдэлийг бууруулах механизм.....	27
II. ХБНГУ-ын үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлал болон төсөл хөгжүүлийн тухай захиргааны хэм хэмжээ тогтоосон акт дах худалдан авагч, захиалагчийг хамгаалах тогтолцоо	29
1. MaBV §2: Захиалагчийн хөрөнгийг хүлээн авахын өмнөх баталгааны үүрэг	29
2. MaBV §3: Үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчид хүлээлгэх тусгай баталгааны үүрэг	32
2.1. Германы эрх зүй дэх дуусаагүй барилгын үеийн захиалагчийн хамгаалалт.....	35
2.2. Барилгын явцтай уялдсан хэсэгчилсэн төлбөрийн тогтолцоо.....	36
2.3. Ашиглалтын харилцаанд мөн адил үйлчлэх хамгаалалтын зарчим.....	37

2.4. BGB §883 ба MaBV §3-ын системчилсэн уялдаа холбоо.....	38
3. MaBV §4: Захиалагчийн мөнгийг зориулалтын дагуу ашиглах үүрэг.....	39
4. MaBV §6: Захиалагчийн мөнгийг тусгаарлан удирдах	41
5. MaBV §7: Баталгааны хэлбэрийг солих боломж ба түүний хязгаар.....	43
6. MaBV §8: Санхүүгийн тайлагналын үүрэг (ex post хяналтын механизм) 44	
7. MaBV §16–§18: Албадлагын хяналт ба хариуцлагын тогтолцоо	45
8. MaBV §12: Гэрээгээр өөрөөр зохицуулахыг хориглосон заавал мөрдөх шинж.....	48
Бүлгийн дүгнэлт.....	49
Холбогдол зүйл, заалт.....	53
I. Вьетнамын барьж дуусаагүй барилгын борлуулалт, санхүүжилт, давхар худалдааг хязгаарлах эрх зүйн механизм.....	55
1. Урьдчилсан зах зээлийн шалгалт ба “төрийн зөвшөөрөлгүй борлуулахыг хориглох” зарчим	55
2. Давхардуулж зарах (double sale) эрсдэлийг бууруулах бодлого	56
3. Захиалагчийн мөнгийг банкны баталгаагаар хамгаалах тогтолцоо	57
4. Урьдчилгаа болон үе шаттай төлбөрт хатуу дээд хязгаар тогтоох	58
II. Вьетнамын дуусаагүй барилгатай холбогдох бүртгэл, ил тод байдлыг хангах тогтолцоо	59
1. Барьцааны эрхтэй холбогдох асуудал.....	59
2. Төрийн төвлөрсөн мэдээллийн системээр дамжуулсан ex ante + ex post хяналт	60
Бүлгийн дүгнэлт.....	61
Нэгдсэн дүгнэлт.....	63
Эх сурвалж:.....	63

Удиртгал

Сүүлийн жилүүдэд Монгол Улсад орон сууц, барилгын салбар эрчимтэй тэлж, барилгын ажил бүрэн дуусаагүй, өмчлөх эрх хараахан үүсээгүй нэгжүүдийг иргэдэд урьдчилан борлуулах практик зах зээлийн нийтлэг хэлбэр болжээ. 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 боловч, нөгөө талаас өмчийн эрх, санхүүгийн аюулгүй байдалд ноцтой эрсдэл дагуулсаар байна.

Монголын 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.

Энэхүү нөхцөл байдлын шалтгаан нь зах зээлийн оролцогчдын ёс зүй, бизнесийн сахилга баттай шууд холбогдохоос гадна Монголын эрх зүйн зохицуулалтад тодорхой институцийн зохицуулалт сул орон зай оршиж байгаатай нягт холбоотой. Тухайлбал, дуусаагүй барилгын нэгжийг зах зээлд гаргахын өмнө төрийн байгууллагаас бодитой шалгаж, зөвшөөрөх урьдчилсан захиргааны механизм сул хөгжсөн, тухайн нэгж хууль ёсоор борлуулах боломжтой эсэхийг баталгаажуулдаг төрийн төвлөрсөн мэдээллийн систем бүрдээгүй, захиалагчийн урьдчилан төлсөн мөнгийг барилгын компанийн санхүүгийн эрсдэлээс тусгаарлах эрх зүйн хэрэгсэл дутмаг байна. Үүний зэрэгцээ урьдчилгаа болон үе шаттай төлбөрийн дээд хязгаарыг тодорхой тогтоосон зохицуулалт сул, барилгын объект барьцаанд орсон, эсхүл компанийн дампууралтай огтлолцох үед захиалагчийн эрхийг хамгаалах шийдэл хангалтгүй хэвээр байна.

Ийм нөхцөлд дуусаагүй барилгын борлуулалт нь Монголын эрх зүйн практикт ихэвчлэн иргэний эрх зүйн энгийн гэрээний харилцаа мэт ойлгогдож байх боловч, бодит байдал дээр өндөр эрсдэл бүхий, нийтийн ашиг сонирхлыг хөндсөн зах зээлийн харилцаа гэдгийг анхаарах шаардлагатай байна. Энэ нь захиалагчийн эрсдэлийг хувь хүний хариуцлагын түвшинд шилжүүлж, зах зээлийн алдааг системийн бус аргаар засах нөхцөлийг бий болгож байна.

Иймээс уг харьцуулсан судалгаа нь Монгол Улсад дуусаагүй барилгын борлуулалттай холбоотой өнөөгийн асуудалтай холбогдох Германы үл хөдлөх хөрөнгийн хөгжүүлэгчдэд тавигддаг тусгай хамгаалалтын тогтолцоо, Вьетнамын захиргааны урьдчилсан зөвшөөрөл болон банкны баталгаанд суурилсан загвар, Англи болон Францын орон сууцны зах зээлийн зохицуулалтын туршлагыг харьцуулан шинжлэх зорилготой. Эдгээр орны жишээ нь дуусаагүй барилгын борлуулалтад давхар худалдааг зах зээлд орохоос нь өмнө эрсдэлийг хаах, захиалагчийн мөнгийг институцийн түвшинд хамгаалах, барилгын компанийн санхүүгийн эрсдэлийг хэрэглэгчид шилжүүлэхгүй байх боломжит эрх зүйн загваруудыг тодорхой харуулна.

Судалгааны эцсийн зорилго нь Монгол Улсад дуусаагүй барилгын борлуулалтыг зөвшөөрч буй ч хангалттай хяналтгүй өнөөгийн хэлбэрээс татгалзаж, эрсдэлийг хуульчилж удирддаг, захиалагчийн эрхийг төрийн болон санхүүгийн институцийн оролцоотойгоор хамгаалсан тогтолцоонд шилжүүлэх боломжит чиглэлийг онол-практикийн түвшинд санал болгоход оршино.

АНГЛИ, УЭЛЬСИЙН ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

ENGLAND & WALES

Land Registration Act 2002 (LRA 2002)

1) Title by registration – бүртгэлээр өмчлөх эрх үүсэх

Section 58 (Title by registration)

“If, on the entry of a person in the register as the proprietor of a legal estate, the legal estate would not otherwise vest in him, it shall be deemed to vest in him as a result of the registration.”

Утга: Өмчлөх эрх бүртгэлээр үүснэ.

2) Priority – эрхийн давуу байдал

Section 29 (Effect of registered dispositions: priority)

“If a registrable disposition of a registered estate is completed by registration, it has priority over any interest affecting the estate whose priority is not protected at the time of registration.”

Утга: Бүртгэгдсэн эрх нь хамгаалагдаагүй (notice/restriction-гүй) эрхүүдээс давуу.

3) Notice – гэрээний/гуравдагч этгээдийн эрхийг ил болгох

Section 32 (Notices)

“A notice is an entry in the register in respect of the burden of an interest affecting a registered estate or charge.”

Section 33 (Interests that cannot be protected by a notice)

Утга: Notice нь эрхийг бүртгэл дээр ил тод болгож, дараагийн худалдан авагчийн *good faith* буюу шударга гуравдагч этгээдийн хамгаалалтыг үгүйсгэнэ.

4) Restriction – бүртгэлийн түвшинд хориг тавих

Section 40 (Restrictions)

*“The registrar may enter a restriction if it appears to him that it is necessary or desirable to do so for the purpose of—
(a) preventing invalidity or unlawfulness in relation to dispositions of a registered*

*estate or charge, or
(b) securing that interests affecting a registered estate or charge are protected.”*

Утга: Restriction нь шилжилтийг бүртгэхээс өмнө шалгаж, нөхцөл хангаагүй бол бүртгэлийг зогсооно.

5) Шүүхийн байр суурь

Swift 1st Ltd v Chief Land Registrar [2015] EWCA Civ 330

“The register is intended to be a complete and accurate reflection of the state of the title to land.”

Утга: Бүртгэл үнэн зөв байх зарчим

I. Англи, уэльсийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэл

Англи, Уэльсэд үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг хамгаалах үндсэн механизм нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэл байдаг. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийг Land Registration Act 2002 (LRA 2002)-оор зохицуулдаг.

Уг хууль нь “title by registration” буюу өмчлөх эрх нь зөвхөн бүртгэлээр бий болно гэсэн зарчимд тулгуурладаг.

Бүртгэл нь:

- 1) Өмчлөх эрхийн үндэслэл;
- 2) Эрхийн давуу байдлыг (priority) тогтоох үндэслэл;
- 3) Гуравдагч этгээдийн итгэлийг хамгаалах үндэслэл болно.

LRA 2002-ийн дагуу нэг үл хөдлөх эд хөрөнгийг бусдад давхар худалдах эсхүл барьцаалах тохиолдолд бүртгэлд тэргүүн ээлжид бүртгүүлсэн нь давуу байдлаар өмчлөх эрхийг олж авна. Бүртгэл дээр notice, restriction (тэмдэглэл, хязгаарлалт) байхгүй бол дараагийн худалдан авагчийг good faith буюу шударга гэж үздэг. Мөн Английн шүүхийн хувьд ч бүртгэл үнэн зөв байх зарчмын баримталж, гуравдагч этгээдийн итгэлийг хамгаалдаг байна (Swift 1st Ltd v Chief Land Registrar [2015]).

Харин дуусаагүй барилга буюу үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгүүлээгүй үл хөдлөх эд хөрөнгийн хүрээнд тэмдэглэлийн (entry) зохицуулалтыг бий болгосон байна. 2002 оны Газрын бүртгэлийн тухай хууль нь бүртгэлтэй эд хөрөнгө болон бүртгэлтэй барьцаанд нөлөөлөх гуравдагч этгээдийн ашиг сонирхлыг хамгаалах зорилгоор бүртгэлд оруулах

хоёр төрлийн тэмдэглэлийг (entry) зохицуулсан байдаг. Үүнд: мэдэгдэл (notice) болон хязгаарлалт (restriction) орно.¹

Мэдэгдэл (notice) гэдэг нь бүртгэлтэй эд хөрөнгө эсхүл бүртгэлтэй барьцаанд нөлөөлж буй ашиг сонирхлын ачаалал (burden)-тай холбоотойгоор бүртгэлд оруулсан тэмдэглэл юм (2002 оны Газрын бүртгэлийн тухай хуулийн 32 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэг).²

Хязгаарлалт (restriction) гэдэг нь аливаа шилжүүлэг, эсхүл тодорхой төрлийн шилжүүлэгтэй холбоотой бүртгэлийн тэмдэглэл оруулахыг хориглох, эсхүл зохицуулах зорилготойгоор бүртгэлд оруулсан тэмдэглэл юм (2002 оны Газрын бүртгэлийн тухай хуулийн 40 дүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэг).³

1925 оны Газрын бүртгэлийн тухай хуульд мөн гуравдагч этгээдийн ашиг сонирхлыг хамгаалах зорилгоор мэдэгдэл болон хязгаарлалт бүртгэхийг зохицуулж байсан. Үүнээс гадна “хэлцэл хийхийг анхааруулсан тэмдэглэл” (cautions against dealings) болон “хориглолт” (inhibitions) гэж нэрлэгддэг бүртгэлийн тэмдэглэлүүдээр ашиг сонирхлыг хамгаалах боломжтой байв.⁴ Эдгээр тэмдэглэлүүд нь 2002 оны Газрын бүртгэлийн тухай хууль болон 2003 оны Газрын бүртгэлийн журмаар зохицуулагдсан.

II. Notice, restriction – давхар эрх үүсэх эрсдэлийг бүртгэлээр хаах тогтолцоо

1. Notice

1.1. Notice-ийн ойлголт ба үр дагавар

Notice гэдэг нь тодорхой үл хөдлөх эд хөрөнгөнд гуравдагч этгээдийн эрх, сонирхол байгааг бүртгэл дээр албан ёсоор тэмдэглэх тогтолцоо юм. Энэ нь өмчлөх эрхийг шилжүүлэхгүй боловч, тухайн эрхийг хууль ёсны мэдэгдэлийн чиг үүрэг гүйцэтгэдэг.

¹ Англи улсын хууль тогтоомжийн албан ёсны вэб хуудас - <https://www.gov.uk/government/publications/notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register/practice-guide-19-notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register#nature-effect>.

² Англи улсын хууль тогтоомжийн албан ёсны вэб хуудас - <https://www.gov.uk/government/publications/notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register/practice-guide-19-notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register#nature-effect>.

³ Англи улсын хууль тогтоомжийн албан ёсны вэб хуудас - <https://www.gov.uk/government/publications/notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register/practice-guide-19-notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register#nature-effect>.

⁴ Англи улсын хууль тогтоомжийн албан ёсны вэб хуудас - <https://www.gov.uk/government/publications/notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register/practice-guide-19-notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register#nature-effect>.

Мэдэгдэл (notice) нь янз бүрийн нөхцөл байдалд бүртгэлд оруулж болно. Тухайлбал, бүртгэгч нь анхдагч бүртгэлийн явцад зохих мэдэгдлийг бүртгэлд оруулдаг (2003 оны Газрын бүртгэлийн журмын 35 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэг). Мөн бүртгүүлэх шаардлагатай тодорхой төрлийн шилжүүлгийг боловсруулах явцад, тухайлбал газрын түрээсийн бүртгэлийн үед мэдэгдэл бүртгэгдэж болно (2002 оны Газрын бүртгэлийн тухай хуулийн Хавсралт 2-ын 3 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсгийн (b) заалт). Түүнчлэн ашиг сонирхол шаардаж буй этгээд нь бүртгэгчид хандан мэдэгдэл бүртгүүлэх тухай хүсэлт гаргах боломжтой.⁵

Мэдэгдэл бүртгүүлэх тухай хүсэлт нь дараах хоёр хэлбэрийн аль нэг байж болно. Үүнд:

- зөвшилцсөн мэдэгдэл (agreed notice);
- нэг талын мэдэгдэл (unilateral notice).

Зөвшилцсөн мэдэгдэл болон нэг талын мэдэгдлийг бүртгэх, мөн бүртгэсний дараа цуцлах ажиллагааны журам харилцан адилгүй байдаг. Түүнчлэн бүртгэлд орох тэмдэглэлийн хэлбэр нь ч ялгаатай байна.⁶

Дуусаагүй барилгын худалдан авагчийн хувьд notice нь түүний гэрээний шаардлагын эрхийг “үл үзэгдэх эрх” байхаас гаргаж, бүртгэлээр ил тод болгоно. Нөгөө талд дараагийн худалдан авагчийг хамгаалах шалгуур бол good faith буюу шударга байх юм. Гэвч бүртгэл дээр notice байвал дараагийн худалдан авагч “би мэдээгүй” гэж маргах боломжгүй бөгөөд эрх зүйн хувьд мэдэх ёстой байсан гэж үзнэ. Ингэснээр notice нь давхар худалдах, барьцааны эрх үүсэх маргаанд дараагийн худалдан авагчийн хамгаалалтыг хэрэгжүүлэх боломжийг үгүйсгэдэг.

Notice нь өөрөө давхар худалдах үйлдлийг физик байдлаар зогсоохгүй боловч, шүүхийн маргаанд өмчлөх эрх олж авах давуу байдлыг эхний худалдан авагчид олгох суурь болдог. Энэ нь бүртгэлээр дамжуулан эрсдэлийг ил болгож, зах зээлийн оролцогчдыг анхааруулах байдлаар хэрэгжинэ.

Англи, Уэльсэд үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийг HM Land Registry хөтөлдөг. Land Registry-ийн үндсэн зарчим нь бүртгэл олон нийтэд нээлттэй байх, бүртгэл дээрх мэдээллийг хүн бүр шалгах боломжтой байх явдал юм. Эндээс constructive notice буюу “хууль зүйн мэдэгдэл” гэсэн онол үүсдэг.

⁵ Англи улсын хууль тогтоомжийн албан ёсны вэб хуудас - <https://www.gov.uk/government/publications/notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register/practice-guide-19-notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register#nature-effect>.

⁶ Англи улсын хууль тогтоомжийн албан ёсны вэб хуудас - <https://www.gov.uk/government/publications/notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register/practice-guide-19-notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register#nature-effect>.

Өөрөөр хэлбэл хэрэв бүртгэл дээр тэмдэглэл байвал, тухайн этгээд бодитоор шалгасан эсэхээс үл хамааран мэдэх ёстой байсан гэж үзнэ.

1.2. Гуравдагч этгээд NOTICE-ийг хэрхэн шалгадаг вэ?

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэл нь (1) Property Register – объектын тодорхойлолт, (2) Proprietorship Register – өмчлөгч, (3) Charges Register – барьцаа, гуравдагч этгээдийн эрх гэсэн гурван хэсгээс бүрдэнэ.

Зураг 1. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн харагдах байдал

<p>Title NUMBER : HL12345</p> <p>This title is dealt with by HM Land Registry, Kingston upon Hull Office.</p> <p>The following extract contains information taken from the register of the above title number. A full copy of the register accompanies this document and you should read that in order to be sure that these brief details are complete.</p> <p>Neither this extract nor the full copy is an 'Official Copy' of the register. An official copy of the register is admissible in evidence in a court to the same extent as the original. A person is entitled to be indemnified by the register if he or she suffers loss by reason of a mistake in an official copy.</p> <p>This extract shows information current on 18 OCT 2021 at 08:49:54 and so does not take account of any application made after that time even if pending in HM Land Registry when this extract was issued.</p>	<p>Title number HL12345</p> <p>This is a copy of the register of the title number set out immediately below, showing the entries in the register on 18 OCT 2021 at 08:49:54. This copy does not take account of any application made after that time even if still pending in HM Land Registry when this copy was issued.</p> <p>This copy is not an 'Official Copy' of the register. An official copy of the register is admissible in evidence in a court to the same extent as the original. A person is entitled to be indemnified by the register if he or she suffers loss by reason of a mistake in an official copy. If you want to obtain an official copy, the HM Land Registry web site explains how to do this.</p>										
<p>REGISTER EXTRACT</p> <table border="1"><tr><td>Title Number</td><td>HL12345</td></tr><tr><td>Address of Property</td><td>108 Westbourne Avenue, Kingston Upon Hull (HUS 8HT)</td></tr><tr><td>Price Stated</td><td>£175,000</td></tr><tr><td>Registered Owner(s)</td><td>Leslie Ann Knapp, 109 Westbourne Avenue, Kingston Upon Hull (HUS 8HT)</td></tr><tr><td>Lender(s)</td><td>Anybank plc</td></tr></table>	Title Number	HL12345	Address of Property	108 Westbourne Avenue, Kingston Upon Hull (HUS 8HT)	Price Stated	£175,000	Registered Owner(s)	Leslie Ann Knapp, 109 Westbourne Avenue, Kingston Upon Hull (HUS 8HT)	Lender(s)	Anybank plc	<p>A: Property Register</p> <p>This register describes the land and estate comprised in the title.</p> <p>CITY OF KINGSTON UPON HULL</p> <p>(121.02.1977) The freehold land shown edged with red on the plan of the above title filed at the Registry and being 108 Westbourne Avenue, Kingston Upon Hull (HUS 8HT).</p> <p>The Conveyance dated 15 January 1976 referred to in the Charges Register contains the following provision:</p> <p>"The walls on the East being party walls"</p> <p>B: Proprietorship Register</p> <p>This register specifies the class of title and identifies the owner. It contains any entries that affect the right of disposal.</p> <p>Title absolute</p> <ol style="list-style-type: none">(04.01.2004) PROPRIETOR: LESLIE ANN KNAPP of 109 Westbourne Avenue, Kingston Upon Hull HUS 8HT.(04.03.2004) The price stated to have been paid on 1 January 2004 was £175,000.(04.01.2004) RESTRICTION: No disposition of the registered estate by the proprietor of the registered estate is to be registered without a written consent signed by the proprietor for the time being of the Charge dated 1 January 2004 in favour of Any Bank PLC referred to in the Charges Register. <p>C: Charges Register</p> <p>This register contains any charges and other matters that affect the land.</p> <ol style="list-style-type: none">The land is subject to the following rights contained in a Conveyance of the land in this title dated 15 January 1976 made between (1) Ivor Ian Wood and (2) Charles Price and Eileen Marjorie Price: <p>"Subject also to the rights of the owners and occupiers for the time being of the adjoining dwellings on the East of each acre of land and all over the said premises adjoining of water drainage support and other easements as set out below"</p> <ol style="list-style-type: none">(04.01.2004) RESTRICTION CHARGE dated 1 January 2004.(04.01.2004) Proprietor: Any Bank PLC / Co. Regd. No. 2221117 of Anyold Tower, Any Town AT1 1AA. <p>End of register</p>
Title Number	HL12345										
Address of Property	108 Westbourne Avenue, Kingston Upon Hull (HUS 8HT)										
Price Stated	£175,000										
Registered Owner(s)	Leslie Ann Knapp, 109 Westbourne Avenue, Kingston Upon Hull (HUS 8HT)										
Lender(s)	Anybank plc										

Notice нь ихэвчлэн Charges Register-г бичигддэг. Гуравдагч этгээд (худалдан авагч, банк, нотариат) нь тухайн үл хөдлөхийн title register-ийг авах бөгөөд notice байгаа эсэхийг шууд харж болно.

Үл хөдлөх эд хөрөнгө худалдан авах гэж буй этгээд due diligence хийх, бүртгэлийг шалгах үүрэг хүлээнэ. Хэрэв notice/restriction бүртгэлтэй байхад шалгалт хийгээгүй бол шүүх тухайн этгээдийг good faith гэж үзэхгүй.

2. Restriction

2.1. Restriction-ийн ойлголт, үр дагавар

Restriction гэдэг нь тодорхой нөхцөлд үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд шилжилт, өөрчлөлтөд хамаарах бүртгэлийн хязгаарлалт байдаг. Хязгаарлалт гэдэг нь тодорхой нэг шилжүүлэг, эсхүл тодорхой төрлийн

шилжүүлгийг бүртгэхийг хориглоно. Уг хориг нь хугацаагүй байж болохоос гадна тодорхой хугацаанд хүчин төгөлдөр үйлчлэх, мөн ямар нэгэн нөхцөл биелсэн тохиолдолд (тухайлбал, гуравдагч этгээдийн зөвшөөрөл авсан үед) хэрэгжих нөхцөлтэй байж болно.⁷

“Шилжүүлэг” (disposition) гэсэн нэр томъёо нь 2002 оны Газрын бүртгэлийн тухай хуульд тодорхойлогдоогүй боловч уг хуулийн 27 дугаар зүйлд бүртгүүлэх шаардлагатай шилжүүлгүүдийн төрлүүдийг тодорхойлсон байдаг. Үүнд дараах шилжүүлгүүд хамаарна.⁸ Үүнд:

- өмчлөх эрх шилжүүлэх;
- тодорхой төрлийн түрээс;
- сервитут (easement) олгох;
- түрээсийн төлбөр (rentcharge)-тэй холбогдсон нэвтрэх эрх буюу нэхэмжлэлийн эрх;
- барьцаа.

Иймд “Ямар ч шилжүүлэг хийхгүй ...” гэсэн үг, хэллэгийг агуулсан хязгаарлалт нь дээр дурдсан бүх төрлийн шилжүүлгүүдэд хамаарна.

Хязгаарлалт нь бүртгэлээс харахад тухайн холбогдох өмчлөгчийн эрх мэдэл хязгаарлагдмал, эсхүл шилжүүлгийг бүртгэхийн өмнө тодорхой урьдчилсан нөхцөл заавал хангагдах ёстойг илтгэнэ.

Нэгэнт бүртгэгдсэн хязгаарлалт нь цуцлагдах эсхүл татан автал бүртгэлд хүчин төгөлдөр хэвээр үлдэнэ. Шилжүүлэг хийгдсэний дараа хязгаарлалт автоматаар хүчингүй болохгүй бөгөөд харин илт хэрэгцээгүй болсон нь тодорхой бол бүртгэлийн байгууллагаас тухайн хязгаарлалтыг цуцалж болно.⁹ Энэхүү тогтолцооны notice-оос ялгаатай нь зөвхөн мэдээлэх бус, бодит хориглолтыг бий болгодог.

Restriction бүртгэгдсэн тохиолдолд бүртгэл нөхцөлийг шалгах бөгөөд шаардлага хангаагүй шилжилтийг бүртгэхээс татгалзана. Улмаар үл хөдлөх

⁷ Англи улсын хууль тогтоомжийн албан ёсны вэб хуудас - <https://www.gov.uk/government/publications/notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register/practice-guide-19-notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register#nature-effect>.

⁸ Англи улсын хууль тогтоомжийн албан ёсны вэб хуудас - <https://www.gov.uk/government/publications/notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register/practice-guide-19-notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register#nature-effect>.

⁹ Англи улсын хууль тогтоомжийн албан ёсны вэб хуудас - <https://www.gov.uk/government/publications/notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register/practice-guide-19-notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register#nature-effect>.

эд хөрөнгө хөгжүүлэгч тухайн барилгыг (1) бусдад дахин худалдах, (2) бусдад барьцаалах, (3) гуравдагч этгээдэд шилжүүлэх боломжгүй болдог.

Ийнхүү Restriction нь шүүхийн шийдвэр хүлээлгүйгээр, административ бүртгэлийн түвшинд давхар худалдах эрсдэлийг бүрэн хаадаг механизм юм. Энэ утгаараа restriction нь урьдчилан сэргийлэх (preventive) эрх зүйн арга хэмжээний сонгодог жишээнд тооцогддог.

2.2. Restriction-ийн хүсэлт, ил тод байдал

Дараах нөхцөлийг хангаж байгаа тохиолдолд л хязгаарлалт бүртгүүлэх тухай хүсэлт гаргах эрхтэй байна.¹⁰ Үүнд:

- холбогдох өмчлөгч өөрөө байх;
- холбогдох өмчлөгчөөр бүртгүүлэх эрхтэй этгээд байх (энэ талаар “Холбогдох өмчлөгчийн хамтын ажиллагаатайгаар гаргасан хүсэлтүүд”);
- холбогдох өмчлөгч, эсхүл холбогдох өмчлөгчөөр бүртгүүлэх эрхтэй этгээдийн зөвшөөрлийг авсан байх;
- эсхүл бүртгэлд тухайн тэмдэглэлийг оруулахад хангалттай ашиг сонирхолтой байх.

Улмаар хязгаарлалт бүртгүүлэх тухай ихэнх хүсэлтийг RX1 маягтаар гаргана. Хүсэлт гаргахдаа өргөдөлдөө “хязгаарлалт (стандарт найруулга)” гэсэн гүйлгээг (transaction) оруулж, RX1 маягтыг хавсарган илгээдэг.¹¹

Хүсэлт гаргахаас өмнө хязгаарлахыг хүсэж буй шилжүүлгийн төрлийг сайтар нягтлан бодох нь зүйтэй байдаг. Тухайлбал, уг хязгаарлалт нь бүртгэлтэй эд хөрөнгийн шилжүүлэгт хамаарах уу, эсхүл бүртгэлтэй барьцааны шилжүүлэгт хамаарах уу гэдгийг тодорхойлох хэрэгтэй. Бүртгэлтэй барьцааны шилжүүлэгт хамаарах стандарт маягийн хязгаарлалт нь тухайн эрхийн барьцааны бүртгэлийн хэсэгт (charges register) тусгагдан харагдана.¹²

¹⁰ Англи улсын хууль тогтоомжийн албан ёсны вэб хуудас - <https://www.gov.uk/government/publications/notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register/practice-guide-19-notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register#nature-effect>.

¹¹ Англи улсын хууль тогтоомжийн албан ёсны вэб хуудас - <https://www.gov.uk/government/publications/notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register/practice-guide-19-notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register#nature-effect>.

¹² Англи улсын хууль тогтоомжийн албан ёсны вэб хуудас - <https://www.gov.uk/government/publications/notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register/practice-guide-19-notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register#nature-effect>.

Улмаар restriction нь title register дээр тодорхой тексттэйгээр, тодорхой нөхцөл заасан хэлбэрээр бичигдэнэ. Жишээ: “A disposition of the registered estate is not to be registered without the written consent of X.” гэсэн бичвэртэй байна.

Restriction-тэй тохиолдолд гуравдагч этгээд шалгах үедээ мэдэх боломжтой байна. Мөн Land Registry restriction зөрчсөн бүртгэлийг өөрөө хүлээж авахгүй. Тиймээс restriction нь зөвхөн мэдээлэл биш административ хориглолт болно.

Бүлгийн дүгнэлт

Англи, Уэльсийн туршлагаас харахад давхар эрх үүсэх маргааныг шүүх дээр бус бүртгэлийн түвшинд шийдэж байна. Монгол Улсад бүртгэлд суурилсан дараах хамгаалалтыг нэвтрүүлснээр иргэдийн өмчийн эрхийг бодитоор хамгаалж, шүүхийн ачааллыг бууруулах боломжтой.

- гэрээний эрхийг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд мэдэгдэл хийх (notice) эрх зүйн зохицуулалт бий болгох.
- давхар худалдахыг бүртгэлийн шатанд хязгаарлалт (restriction) маягийн механизмыг нэвтрүүлэх.

ФРАНЦ УЛСЫН ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

Холбогдох зүйл, заалт

FRANCE

Civil Code & Construction and Housing Code (VEFA)

1) **VEFA-ийн үндсэн ойлголт**

Civil Code, Article 1601-3

“A sale in a future state of completion is a contract by which the seller undertakes to transfer ownership of an immovable property to the buyer as construction progresses; the buyer pays the price as the work progresses.”

Утга: Төлбөр барилгын явцтай уялдан шаталж шилжинэ.

2) **Худалдан авагчийн хамгаалалт**

Civil Code, Article 1601-4

“The seller remains responsible for the work until completion and delivery; the risks are borne by the seller until delivery.”

Утга: Дуусах хүртэл эрсдэлийг худалдагч хүлээнэ.

3) **VEFA-ийн тусгай дэглэм (барилга, орон сууц)**

Construction and Housing Code (CCH), Article L.261-1

“Any contract having as its object the sale of an immovable to be built or under construction is subject to the provisions of this chapter.”

Утга: Урьдчилсан захиалга нь тусгай зохицуулалттай байна.

4) **Төлбөрийн шатлал (дээд хязгаар)**

CCH, Article R.261-14

“The fractions of the price payable by the purchaser may not exceed percentages fixed by decree, according to the stage of completion of the works.”

Утга: Төлбөрийг шатлалтай, дээд хязгаартай тогтооно.

5) **Нотариат + бүртгэл (publicité foncière)**

CCH, Article L.261-10-1

“The contract must be executed by notarial deed and published in the land publicity registry.”

Утга: VEFA нь нотариатын акт бөгөөд бүртгэлээр нийтэд ил болно.

I. Франц улсын үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэл ба нотариатад суурилсан тогтолцоо

Франц улсад үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг хамгаалах үндсэн механизм нь нотариатад суурилсан хэлцэл болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн ил тод бүртгэлийн тогтолцоо юм. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийн харилцааг Францын Иргэний хууль (Code civil) болон Үл хөдлөх эд хөрөнгийн нийтэд мэдээлэх тухай журам (publicité foncière)-аар зохицуулдаг.

Франц улсын эрх зүйн тогтолцоо нь өмчлөх эрхийг зөвхөн гэрээгээр бус, заавал нотариатын актаар баталгаажуулж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд нийтэд мэдээлснээр гуравдагч этгээдийн эсрэг хүчин төгөлдөр болгодог.

Иймд үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэл нь:

1. өмчлөх эрхийн үндэслэл;
2. давхар эрх үүсэхээс урьдчилан сэргийлэх үндэслэл;
3. үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлд итгэлийг хангах үндэслэл болно.

Франц улсын эрх зүйд нэг үл хөдлөх эд хөрөнгийг давхар худалдах тохиолдолд эхэлж бүртгүүлсэн бус, харин эхэлж нотариатаар баталгаажуулж, бүртгэлээр дамжуулан нийтэд мэдээлсэн этгээд нь гуравдагч этгээдийн эсрэг хүчин төгөлдөр байх зарчим үйлчилдэг.¹³ Иймд бүртгэлээр дамжуулан нийтэд мэдээлээгүй бол дараагийн худалдан авагчийн эсрэг шаардлага гаргах боломжгүйд тооцогдоно.¹⁴

Харин дуусаагүй барилгын хувьд Франц улс тусгайлсан зохицуулалтыг бий болгосон нь VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) буюу “урьдчилсан худалдах, худалдан авах гэрээ” юм.

¹³ Албан ёсны эх сурвалж
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032040949/.

¹⁴ Шүүхийн
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000037085705/>.

(Legifrance):

шнйдвэр:

II. VEFA гэрээ, нотариат, бүртгэл

1. VEFA гэрээний ойлголт ба онцлог

VEFA гэдэг нь баригдаж дуусаагүй барилгыг худалдах, худалдан авах тусгай хэлбэрийн захиалгын гэрээ бөгөөд худалдан авагч барилга бүрэн дуусахаас өмнө үе шаттайгаар өмчлөх эрхийг олж авна.

Уг захиалгын (reservation contract) нь барилга дуусаагүй байгаа үеийн борлуулалтад (VEFA) хамаарах тусгай төрлийн урьдчилсан худалдах, худалдан авах гэрээ юм.¹⁵ Үүнээс өөр хэлбэрийн урьдчилсан гэрээ байгуулахыг хуулиар хориглосон байдаг. Хөгжүүлэгч (promoter) нь тухайн төсөл хэрэгжсэн тохиолдолд худалдан авагчид орон сууцыг захиалгаар хадгалж өгөхийг л үүрэг болгодог. Энэхүү гэрээ нь хөгжүүлэгч болон худалдан авагчийн хооронд бичгээр байгуулагдана.¹⁶

Харин хөгжүүлэгчийн гаргасан сурталчилгааны материал, борлуулалтын товхимол нь гэрээний хүчинтэй баримт бичигт тооцогдохгүй. Зөвхөн захиалгын гэрээнд тусгагдсан агуулга л хүчин төгөлдөр байна.

Урьдчилсан гэрээ нь заавал бичгээр үйлдэгдсэн байх ёстой бөгөөд дараах мэдээллийг заавал агуулсан байна. Эдгээрийг тусгаагүй тохиолдолд гэрээ хүчингүйд тооцогдоно.¹⁷ Үүнд:

- байрны ойролцоо байршил;
- үндсэн өрөөнүүдийн тоо, үйлчилгээний зориулалттай хэсгүүд, туслах барилга байгууламж, агуулах, зоорь зэргийг багтаасан жагсаалт;
- барилга эсхүл хорооллын байршлын нөхцөл;
- барилгын чанарыг тодорхойлсон техникийн товч тодорхойлолт бүхий хавсралт, уг тодорхойлолтод ашиглах материал, тоног төхөөрөмжийн төрөл, чанар, мөн борлуулж буй орон сууцанд хамаарах нийтийн зориулалтын тоног төхөөрөмж (цахилгаан шат, зоорь, төвлөрсөн халаалт гэх мэт)-ийг дурдсан байх;
- захиалж буй орон сууцны тооцоолсон үнэ, мөн хуульд зөвшөөрсөн хязгаарын хүрээнд үнийг өөрчлөх нөхцөл (шаардлагатай бол);

¹⁵ Нотариатын албан ёсны вэб хуудас - <https://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/buying-and-selling-special-cases/buying-plan-vefa-sale-future-state-completion-vefa>.

¹⁶ Нотариатын албан ёсны вэб хуудас - <https://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/buying-and-selling-special-cases/buying-plan-vefa-sale-future-state-completion-vefa>.

¹⁷ Нотариатын албан ёсны вэб хуудас - <https://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/buying-and-selling-special-cases/buying-plan-vefa-sale-future-state-completion-vefa>.

- худалдах, худалдан авах гэрээ эцэслэн байгуулагдах огноо;
- барилгын ажлыг гүйцэтгэх хугацаа. Энэ шатанд хүлээлгэн өгөх огноо нь ойролцоогоор тогтоогддог;
- шаардлагатай тохиолдолд хөгжүүлэгч нь худалдан авагчаас авах гэж буй зээлийн талаарх мэдээлэл, тухайлбал зээлийн хэмжээ болон зээл олгогч байгууллагын нэр;
- барьцаа мөнгөтэй холбоотой Барилга, орон сууцны хуулийн R261-28-аас R261-31 дүгээр зүйлүүдийн бүрэн эх.

Санхүүгийн ямар нэгэн төлбөр авхаас өмнө захиалгын гэрээний хуулбарыг худалдан авагчид заавал гардуулсан байх ёстой.¹⁸

VEFA гэрээ нь:

- заавал нотариатаар баталгаажна;
- заавал үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлээр нийтэд ил тод болно;
- худалдан авагчийн эрхийг гуравдагч этгээдийн эсрэг хамгаалдаг.

Франц улсад үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийг “publicité foncière” гэж нэрлэдэг. Улмаар гэрээг баталгаажуулсан нотариатын акт-уудыг бүртгэлд нийтэд мэдээлэх зарчмаар хөтөлдөг.

Улмаар дуусаагүй барилгын хувьд бүртгэл дээр дараах агуулгатай бичвэр илэрнэ. Жишээ:

Acte de vente en l'état futur d'achèvement reçu par Maître [Notaire], le [date]

Энэ бичвэрийг харсан гуравдагч этгээд тухайн объект дуусаагүй барилга болохыг, аль хэдийн худалдах гэрээ байгуулагдсаныг шууд мэднэ. Мөн Бүртгэлд худалдан авагчийн нэр, аль орон сууц, талбайг худалдан авч байгаа, хувь хэмжээ (шаардлагатай бол) тодорхой бичигддэг.

Ингэснээр VEFA гэрээ нь дуусаагүй барилгын худалдан авагчийн эрхийг энгийн гэрээний түвшинд бус, бүртгэлээр хамгаалагдсан бодит эрхийг бүрдүүлдэг.

¹⁸ Нотариатын албан ёсны вэб хуудас - <https://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/buying-and-selling-special-cases/buying-plan-vefa-sale-future-state-completion-vefa>.

1.1. VEFA ба давхар худалдах эрсдэлийг хаах үр дагавар

VEFA гэрээ нотариатаар баталгаажиж, бүртгэлээр нийтэд ил тод болсон тохиолдолд хөгжүүлэгч тухайн объектыг өөр этгээдэд дахин худалдах, тухайн эрхийг нуун дарагдуулах, гуравдагч этгээдэд “мэдээгүй” гэсэн үндэслэлээр шилжүүлэх боломжгүй болдог.

Өөрөөр хэлбэл, VEFA нь Английн notice-той адил худалдан авагчийн эрхийг бүртгэлээр нийтэд ил тод болгож, restriction-тэй адил хөгжүүлэгчийн үйлдлийг бодитоор хязгаарладаг хосолмол механизм гэж үзэх боломжтой.

1.2. Гуравдагч этгээд VEFA-г шалгах

Франц улсад үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой бүх нотариатын акт үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлээр заавал нийтэд ил тод болохоос гадна гуравдагч этгээд бүртгэлийн мэдээллээс тухайн үл хөдлөхтэй холбоотой эрхийн байдлыг шалгах боломжтой байдаг.¹⁹

Алхамын хувьд нэгдүгээрт, гуравдагч этгээд (банк, худалдан авагч) үл хөдлөх эд хөрөнгө худалдаж авахдаа үл хөдлөхийн бүртгэлийн лавлагаа авна, хоёрдугаарт нотариатын бүртгэгдсэн актуудын жагсаалтыг үзнэ, гуравдугаарт, VEFA акт байгаа эсэхийг шалгана. Хэрэв VEFA акт байгаа тохиолдолд “мэдээгүй” гэж маргах боломжгүйгээс гадна, good faith буюу шударга гуравдагч этгээдийн хамгаалалт үйлчлэхгүй.²⁰

Ийнхүү гуравдагч этгээд VEFA гэрээ бүртгэлтэй байхад “би мэдээгүй” гэж маргах боломжгүй бөгөөд good faith буюу шударга худалдан авагчийн хамгаалалт эдлэх боломжгүйд тооцогдоно.²¹

2. Төлбөрийн шаталсан тогтолцоо ба эскроу

2.1. Төлбөрийн шаталсан тогтолцоо

Франц улсын VEFA тогтолцооны онцлог нь давхар худалдах эрсдэлийг зөвхөн бүртгэлээр бус, эдийн засгийн механизмаар давхар хаадаг оршино.²²

Франц улсад ХХ зууны дунд үеэс хотжилт эрчимжих, орон сууцны хомсдол үүсэх, баригдаж дуусаагүй барилгыг урьдчилан худалдах практик огцом өсөх болсон. Үүнтэй зэрэгцэн хөгжүүлэгч барилга дуусгахаас өмнө

¹⁹ Албан ёсны эх сурвалж (Legifrance): https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430192/.

²⁰ Францын нотариатын танхим: <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/publicite-fonciere>.

²¹ Шүүхийн шийдвэр: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000020195803/>.

²² VEFA тайлбар <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/achat-dun-logement-neuf/acheter-en-vefa>.

дампуурах, нэг орон сууцыг олон этгээдэд давхар худалдах, худалдан авагчид бүх мөнгөө төлчихөөд байр, мөнгөгүй үлдэх зэрэг асуудлууд гарах болжээ.²³

Энэ нь шүүхийн маргааныг олшруулж, иргэдийн өмчийн эрхийг ноцтой зөрчиж, үл хөдлөхийн зах зээлд итгэл алдагдуулах шалтгаан болсон. Улмаар Францын хууль тогтоогч “Эрхийг зөвхөн бүртгэлээр бус, мөнгөний урсгалаар хамгаалах” гэсэн бодлогын шийдэлд хүрсэн байна.

Энэ хүрээнд Үүний үр дүнд VEFA тогтолцооны гол тулгуур болох:

- төлбөрийн шаталсан тогтолцоо;
- нотариатын хяналттай эскроу механизм бүрэлдэн тогтсон.

VEFA гэрээний дагуу (1) худалдан авагчийн төлбөр барилгын явцтай уялдан шаталж хийгдэнэ, (2) төлбөрийг нотариатын хяналттай данс (эскроу)-аар дамжуулна, (3) барилга дуусаагүй байхад бүх төлбөрийг авахыг хориглоно.

VEFA гэрээний үед удалдан авагч бүх төлбөрийг нэг дор төлөхийг хориглодог, төлбөрийг барилгын бодит явцтай уялдуулан хэсэгчлэн төлнө. Энэ нь барилга бодитоор бий болох хүртэл худалдан авагчийн мөнгийг хөгжүүлэгч бүрэн эзэмших ёсгүй гэсэн зарчимд тулгуурладаг.

Практикт төлбөр дараах байдлаар хязгаарлагддаг (дээд хязгаар):²⁴

- гэрээ байгуулах үед – 5% хүртэл
- барилгын суурь, каркас – ~35%
- барилга дээвэртэй болох – ~70%
- ашиглалтад ороход – ~95%
- эцсийн хүлээлгэн өгөх үед – үлдэгдэл 5%

Ингэснээр хөгжүүлэгчид нэг объектоор олон худалдан авагчаас мөнгө авах, давхар худалдах эдийн засгийн сонирхол үүсэх боломж бараг үлддэггүй.

²³ Vente d'immeuble. à construire
https://www.dalloz.fr/documentation/Document?id=ENCYCL_CIV_000031.

²⁴ Засгийн газрын албан ёсны тайлбар:
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2950>.

2.2. Эскроу механизм: мөнгөний хяналт

Эскроу гэдэг нь худалдан авагчийн төлбөрийг хөгжүүлэгчид шууд өгөхгүй, харин нотариатын хяналттай дансанд хадгалах механизм юм.²⁵

Франц улсад эскроу дансыг нотариат хариуцна, мөнгийг зөвхөн хуульд заасан нөхцөл биелсэн үед гаргана.²⁶ Эскроу механизмын үр дүнд хөгжүүлэгч барилга баригдаагүй байхад мөнгийг зарцуулах боломжгүй, нэг объектоор олон этгээдээс мөнгө татах боломжгүй, худалдан авагчийн мөнгө хөгжүүлэгчийн хөрөнгөөс тусгаарлагдана.²⁷

Улмаар дуусаагүй барилгыг давхар худалдах нь ихэвчлэн хөрөнгийн дутагдал, мөнгөний урсгалын хямралаас үүддэг. Франц улсад хөгжүүлэгч мөнгөний дутагдлыг давхар худалдах замаар нөхөх боломжгүй, учир нь мөнгө эскроуд, нотариатын хяналтад байна.

Бүлгийн дүгнэлт

Франц улсын туршлагаас харахад дуусаагүй барилгын эрх зүйн харилцааг энгийн гэрээ, шүүхийн хамгаалалтаар бус, нотариат, бүртгэл, төлбөрийн хяналт гэсэн урьдчилсан хамгаалалтад хамаарах гурвалсан механизмаар зохицуулж байна.

Монгол улсын хувьд дуусаагүй барилгын эрх зүйн зохицуулалтад гэрээний эрхийг бүртгэлээр нийтэд мэдээлэх, шаталсан төлбөр, эскроу механизмыг нэвтрүүлэх нь давхар худалдах маргааныг эрс бууруулах бодлогын ач холбогдолтой.

²⁵ Албан ёсны эх сурвалж (Legifrance):
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037670734/.

²⁶ Notaires de France – Séquestre et VEFA
<https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/achat-dun-logement-neuf/garanties-en-vefa>.

²⁷ Legifrance:
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037670708/.

**ХОЛБООНЫ БҮГД НАЙРАМДАХ ГЕРМАН УЛСЫН ЭРХ ЗҮЙН
ЗОХИЦУУЛАЛТ**

GERMAN

German Civil Code BGB §883 (Prerequisites and effect of priority notice)²⁸

(1) To secure a claim to the grant or cancellation of a right in a plot of land or in a right encumbering the plot of land or to the alteration of the contents or the priority of such a right, a priority notice may be entered in the Land Register. The entry of a priority notice also is admissible to secure a future or a conditional claim.

(2) A disposition that is made, after the entry of the priority notice, over the plot of land or over the right, is ineffective to the extent that it would frustrate or adversely affect the claim. This also applies if the disposition is made by way of compulsory enforcement or enforcement of a seizure or by the insolvency administrator.

(3) The priority of the right to the granting of which the claim relates is determined based on the entry of the priority notice.

Утга: Тус зохицуулалт нь үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөл болон түүнтэй холбоотой өмчийн эрхийг шилжүүлэх, өөрчлөхийг шаардах эрхийг газрын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл (Vormerkung)-ээр баталгаажуулж, уг тэмдэглэл бүртгэгдсэний дараа үүсэх гуравдагч этгээдийн шилжилт, барьцаа, албадан гүйцэтгэл, дампуурлын ажиллагаа зэргээр тухайн шаардах эрхийн хэрэгжилтийг үгүйсгэх боломжийг хаах замаар эрхийн давуу байдлыг бүртгэлийн түвшинд хамгаалдаг.

- 1) Regulation on the duties of real estate agents, loan brokers, property developers, construction supervisors and residential property managers (Real Estate Agent and Property Developer Regulation - MaBV)²⁹

§ 1 Scope of application

²⁸ ХБНГУ-ын хууль тогтоомжийн албан ёсны вэб хуудас - https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p4371

²⁹ ХБНГУ-ын хууль тогтоомжийн албан ёсны вэб хуудас - https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/BJNR013140974.html

- § 2 Security deposit, insurance
- § 3 Special security obligations for property developers
- § 4 Use of the Client's Assets
- § 5 Auxiliary personnel
- § 6 Separate Asset Management
- § 7 Exceptional provision
- § 8 Accounting
- § 9 (repealed)
- § 10 Accounting Obligation
- § 11 Duty to provide information and advertising
- § 12 Inadmissibility of deviating agreements
- § 13 (repealed)
- § 14 Storage
- § 15 Scope of Insurance
- § 15a Insurance confirmation; notification obligation of the
ce
- § 15b Continuing Education
- § 16 Examinations
- § 17 Rights and obligations of those involved in the examination
- § 18 Administrative Offenses
- § 19 Application in the case of cross-border service provision
- § 20 Transitional provisions
- § 21 Berlin Clause

§ 22 Entry into force

Annex 1 (to Section 15b Paragraph 1)

Annex 2 (to Section 15b Paragraph 1)

Annex 3 (to Section 15b Paragraph 3)

Утга: MaBV Германы Худалдаа, аж ахуйн үйл ажиллагааны тухай хуулийн §34с-д үндэслэн батлагдсан, үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагч, барилга хөгжүүлэгчийн үйл ажиллагаанд захиалагчийг хамгаалах нарийвчилсан үүрэг, хязгаарлалт тогтоосон заавал дагаж мөрдөх захиргааны хэм хэмжээ тогтоосон акт (Rechtsverordnung) юм.

Уг захиргааны хэм хэмжээ тогтоосон акт нь урьдчилгаа төлбөр авах нөхцөл, баталгааны шаардлага, төлбөрийн үе шат, мөнгөн хөрөнгийг тусгаарлан удирдах, зориулалтын дагуу ашиглах, тайлагнах, хяналт шалгалт ба хариуцлагын тогтолцоогоор дамжин дуусаагүй барилгатай холбоотой санхүүгийн болон эрх зүйн эрсдэлийг системтэйгээр хянах зорилготой.

/Ач холбогдол бүхий зохицуулалтыг дор дэлгэрэнгүй авч үзнэ./

I. ХБНГУ-ын Иргэний хууль дах урьдчилсан тэмдэглэгээний тогтолцоо

1. Урьдчилсан тэмдэглэлийн зорилго, ач холбогдол³⁰

ХБНГУ-ын Иргэний хуулийн (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB) §883 нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүйн харилцаанд ирээдүйд хэрэгжих өмчлөх эрхийн шилжилтийг урьдчилан хамгаалах тусгай механизмыг зохицуулдаг. Тус заалтын дагуу газар, эсхүл газартай холбоотой эрхийг олгох, хүчингүй болгох, агуулга эсхүл эрхийн эрэмбийг өөрчлөх тухай шаардах эрхийг баталгаажуулах зорилгоор газрын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл (Vormerkung) бүртгэх боломжтой. Энэхүү тэмдэглэл нь зөвхөн одоогоор үүссэн шаардах эрхийг бус, цаашид үүсэх эсхүл тодорхой нөхцөл биелснээр хэрэгжих шаардах эрхийг ч хамгаалах эрх зүйн үр нөлөөтэй.

³⁰ Dannemann, Gerhard, and Reiner Schulze, eds. *German Civil Code = Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) - Volume I: Books 1-3: §§ 1-1296. Article-by-Article Commentary (Kommentar)*. Hardcover. C.H. Beck, 2020, in association with Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden.

BGB §883(2)-ын дагуу урьдчилсан тэмдэглэл бүртгэгдсэний дараа тухайн үл хөдлөх хөрөнгө, эсхүл түүнтэй холбоотой эрхийн талаар хийгдсэн аливаа захиран зарцуулалт нь захиалагчийн шаардах эрхийг саатуулах, эсхүл дордуулах тохиолдолд хүчин төгөлдөр бусад тооцогдоно. Энэ нь тухайн захиран зарцуулалт сайн дурын хэлбэрээр хийгдсэн эсэхээс үл хамааран, албадан гүйцэтгэх ажиллагаа, битүүмжлэх, эсхүл дампуурлын ажиллагааны хүрээнд хийгдсэн тохиолдолд ч адил үйлчилдэг. Иймээс урьдчилсан тэмдэглэл нь захиалагчийн эрхийг зөвхөн барилгын төсөл хэрэгжүүлэгч, хөгжүүлэгч (developer)-ийн үйлдлээс бус, банк, зээлдүүлэгч, дампуурлын ажиллагаа гүйцэтгэгч зэрэг гуравдагч этгээдүүдийн эрхээс ч хамгаалж чаддаг онцлогтой.

Цаашлаад BGB §883(3)-д зааснаар захиалагчид олгогдох өмчлөх эрхийн давуу байдлыг урьдчилсан тэмдэглэлийн бүртгэсэн огноо, эрэмбээр тодорхойлно. Өөрөөр хэлбэл, өмчлөх эрх бодитоор хожим шилжсэн байсан ч түүний эрхийн эрэмбэ нь урьдчилсан тэмдэглэл бүртгэгдсэн мөчөөс эхлэн тогтоогдох бөгөөд түүнээс хойш үүссэн бүх эрхүүд түүнээс доогуур эрэмбэтэйд тооцогдоно. Энэ нь эрхийн өрсөлдөөнийг гэрээний тайлбар, шүүхийн маргаанаар бус, харин газрын бүртгэлийн түвшинд эцэслэн шийдвэрлэх боломжийг бүрдүүлдэг.

Иймд BGB §883-д суурилсан урьдчилсан тэмдэглэл нь дуусаагүй барилгын харилцаанд захиалагчийн “өмчлөх эрх шилжүүлэхийг шаардах эрх”-ийг бодит өмчлөх эрхтэй дүйцэхүйц түвшинд хамгаалж, хөгжүүлэгч тухайн объектыг давхардуулан зарах, шинэ ипотек тавих, эсхүл дампуурлын ажиллагаанд оруулах замаар захиалагчийн эрхийг хохироох боломжийг үндсэндээ хаадаг.

2. Давхардуулж зарах болон залилангийн эрсдэлийг бууруулах механизм³¹

Дуусаагүй барилгын харилцаанд захиалагчийн хувьд ноцтой эрсдэл нь нэг үл хөдлөх объектыг төсөл хөгжүүлэгч олон этгээдэд давхардуулан худалдах, эсхүл үүний үр дагаварт үүсэх эрхийн өрсөлдөөн, залилангийн асуудал юм. Германы эрх зүй энэ эрсдэлийг нэг талаас бүртгэлийн түвшний хамгаалалт, нөгөө талаас нотариатад төвлөрсөн эрх шилжилтийн практикаар давхар хаасан системийг бүрдүүлсэн байдаг.

³¹ European University Institute. *Real Property Law and Procedure in the European Union: National Report – Germany*. Florence: European University Institute, Department of Law, 2010. <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Germany.pdf>.

Нэгдүгээрт, BGB §883-д суурилсан урьдчилсан тэмдэглэл нь давхардуулж зарах оролдлогын эрх зүйн үр нөлөөг үндсэндээ саармагжуулдаг. Урьдчилсан тэмдэглэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд хөгжүүлэгч тухайн объектыг дараа нь өөр этгээдэд шилжүүлэх, эсхүл ижил объектын талаар өөр гэрээ байгуулах замаар захиалагчийн эрхийг “давж гарах” боломжгүй болдог. Хэдийгээр хөгжүүлэгч бодит байдал дээр давхар хэлцэл хийхийг оролдсон ч, өмчлөх эрхийн эцсийн шилжилтийн үе шатанд эрхийн өрсөлдөөн урьдчилсан тэмдэглэлд бүртгэгдсэн огноогоор шийдэгдэж, анхны захиалагчийн эрх давуу байдалтайгаар хамгаалагдана. Ийнхүү урьдчилсан тэмдэглэл нь давхардуулан зарахыг бүрэн үгүйсгэх бус, харин түүний эрх зүйн үр дагаврыг захиалагчийн хувьд эрсдэлгүй болгох хамгаалалтын үүрэг гүйцэтгэж байна.

Хоёрдугаарт, ХБНГУ-ын үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлал болон төсөл хэрэгжүүлэгчийн тухай захиргааны хэм хэмжээ тогтоосон акт (MaBV) §3(1)-ийн 1 дэх заалтад тусгагдсан нотариатад төвлөрсөн эрх шилжүүлгийн шаардлага нь давхардуулж зарах болон хуурамч хэлцлийг шүүхийн шатанд хүргэхээс өмнө бууруулах практик хамгаалалтын механизм болж байна. Хөгжүүлэгч захиалагчийн мөнгийг хүлээн авахын өмнө гэрээ хууль ёсоор хүчин төгөлдөр болсон, шаардлагатай зөвшөөрлүүд бүрдсэн эсэхийг нотариат бичгээр баталгаажуулах ёстой бөгөөд энэхүү нотариатын оролцоо нь нэг объект дээр хэд хэдэн гэрээ давхар байгуулагдах, эсхүл бодит эрх зүйн үндэсгүй амлалт өгөх боломжийг эрт үе шатанд илрүүлэх нөхцөлийг бүрдүүлдэг. Өөрөөр хэлбэл, нотариат нь зөвхөн гэрээг баталгаажуулагч бус, харин үл хөдлөх хөрөнгийн эрх шилжилтийн үеийн эрсдэлийг бууруулагчийн үүрэг гүйцэтгэж байна.

Иймд Германы эрх зүйд давхардуулан зарах болон залилангийн эрсдэлийг зөвхөн дараа нь үүсэх маргаанаар шийдвэрлэх бус, харин урьдчилсан тэмдэглэлээр дамжуулан эрхийн өрсөлдөөнийг бүртгэлийн түвшинд урьдчилан шийдэх, мөн нотариатын оролцоогоор хууль зөрчсөн хэлцлийг анхны шатанд илрүүлэн зогсоох гэсэн хоёр давхар хамгаалалтын бүтэц бүрдсэн гэж дүгнэж болно. Энэхүү зохицуулалт нь дуусаагүй барилгын харилцаанд захиалагчийг залилан, давхардуулж зарах практик эрсдлээс бодитоор хамгаалж буй чухал жишээ болж байна.

II. ХБНГУ-ын үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлал болон төсөл хөгжүүлийн тухай захиргааны хэм хэмжээ тогтоосон акт дах худалдан авагч, захиалагчийг хамгаалах тогтолцоо³²

“Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter (Makler- und Bauträgerverordnung - MaBV)” (цаашид MaBV гэх)³³ нь Германы Худалдаа, аж ахуйн үйл ажиллагааны тухай хуулийн §34с-д үндэслэн батлагдсан, үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагч, барилга хөгжүүлэгчийн үйл ажиллагаанд захиалагчийг хамгаалах нарийвчилсан үүрэг, хязгаарлалт тогтоосон заавал дагаж мөрдөх захиргааны хэм хэмжээ тогтоосон акт (Rechtsverordnung) юм.

Уг захиргааны хэм хэмжээ тогтоосон акт нь урьдчилгаа төлбөр авах нөхцөл, баталгааны шаардлага, төлбөрийн үе шат, мөнгөн хөрөнгийг тусгаарлан удирдах, зориулалтын дагуу ашиглах, тайлагнах, хяналт шалгалт ба хариуцлагын тогтолцоогоор дамжин дуусаагүй барилгатай холбоотой санхүүгийн болон эрх зүйн эрсдэлийг системтэйгээр хянах зорилготой. Энэ хэсэгт тус хэм хэмжээ тогтоосон актын гол зохицуулалтыг тус бүрээр нь дор дэлгэрүүлэн авч үзье.

1. MaBV §2: Захиалагчийн хөрөнгийг хүлээн авахын өмнөх баталгааны үүрэг

§ 2 Security deposit, insurance

(1) Before the trader receives assets from the client for the execution of the contract or is authorized to use them, he must provide the client with security in the amount of these assets or take out suitable insurance for this purpose; this does not apply in the cases referred to in Section 34c paragraph 1 sentence 1 number 3 letter a of the Trade Regulation Code, provided that ownership of a property is to be transferred to the client or a building lease is to be granted or transferred. The security must cover claims for damages by the client arising from any intentional torts committed by the trader and the persons he has authorized to use the assets, which are directed against the assets referred to in sentence 1.

(2) Security may only be provided by a guarantor. Only public bodies domiciled within the territory to which this Regulation applies, credit institutions authorized to conduct business domestically, and insurance companies authorized to

³² Ulrich Huber, “Germany,” in *International Encyclopedia of Comparative Law*, vol. V, Property and Trust (Tübingen: Mohr Siebeck, updated ed.), cited in EUI Real Property Project, <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Germany.pdf>

³³ ХБНГУ-ын хууль тогтоомжийн албан ёсны вэб хуудас - https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/BJNR013140974.html

operate surety insurance policies domestically may be appointed as guarantors. The guarantee declaration must include a waiver of the right to raise the defense of prior recourse. The guarantee may not expire before the date specified in paragraph 5.

(3) Insurance policies are suitable within the meaning of paragraph 1 only if

1.the insurance company is authorized to operate the fidelity insurance policy domestically and

2.The general insurance terms and conditions must meet the purpose of this regulation, in particular to directly entitle the client from the insurance contract even in cases of insolvency proceedings of the business operator.

(4) Guarantees and insurance policies may be provided and taken out concurrently. They may be provided or taken out for each individual contract or for several contracts jointly. The contractor must provide the client with the documents necessary for the immediate enforcement of guarantees and insurance policies before receiving assets from the client or being authorized to use them.

(5) The securities and insurance must be maintained.

1.in the cases referred to in Section 34c Paragraph 1 Sentence 1 Numbers 1 and 2 of the Trade Regulation Act, until the business operator has transferred the assets to the recipient specified in the order,

2.In the cases referred to in Section 34c Paragraph 1 Sentence 1 Number 3 Letter a of the Trade Regulation Act, insofar as a usage relationship is to be established, until the granting of possession and the establishment of the usage relationship,

3.In the cases referred to in Section 34c Paragraph 1 Sentence 1 Number 3 Letter b of the Trade Regulation Act, the obligation to provide security ends upon completion of the construction project; if the obligation to provide security does not apply pursuant to Section 8 Paragraph 2, the obligation to provide security ends upon completion of the construction project.

If the businessperson receives assets from the client in installments, or is authorized to dispose of them in installments, the obligation under paragraph 1 sentence 1, first half-sentence, ends with respect to the installments as soon as the businessperson has demonstrated to the client the proper use of these assets; the securities and insurance for the last installment must be maintained until the date specified in sentence 1.

(6) Where a guarantee or insurance is required pursuant to paragraphs 2 and 3, a certificate of conclusion of a guarantee or insurance policy issued by a credit institution or insurance company in another Member State or Contracting State

shall be accepted as sufficient proof by businesses from another Member State of the European Union or another Contracting State, provided that the insurance concluded in that State is substantially comparable to that required of businesses established in Germany, with regard to its purpose, the intended coverage for the insured risk, the sum insured, and any exclusions from coverage. In cases of only partial equivalence, additional security may be required to cover the risks not covered.

MaBV §2 нь дуусаагүй барилгатай холбоотой харилцаанд захиалагчийн мөнгийг хамгаалах анхдагч механизмыг тогтоосон суурь зохицуулалт юм. Уг заалтаар хөгжүүлэгч нь захиалагчийн мөнгийг гэрээ хэрэгжүүлэх явцад хүлээн авах, эсхүл түүнийг ашиглах эрх эдлэхээс өмнө тухайн мөнгөн дүнтэй тэнцэх хэмжээний баталгаа (Sicherheitsleistung) гаргах, эсхүл захиалагчийг тохирох даатгалд хамруулах үүрэгтэй гэж заасан байдаг. Энд “баталгаа” гэдэг нь энгийн санхүүгийн баталгаа бус, харин хөгжүүлэгч болон түүний итгэмжлэгдсэн этгээд захиалагчийн мөнгийг санаатайгаар хууль бусаар ашигласан, завшсан, эсхүл буцаан олгох боломжгүй байдалд хүргэсэн тохиолдолд захиалагч шууд нэхэмжлэх боломжтой эрх зүйн хамгаалалт юм.

Энэ зохицуулалтын онцлог нь захиалагчийн мөнгийг хамгаалах зорилгыг зөвхөн барилгын ажил дуусах эсэхтэй холбохгүй, харин хөгжүүлэгчийн зан үйл, ёс зүйн эрсдэлд чиглүүлсэнд оршино. Өөрөөр хэлбэл, MaBV §2 нь барилгын ажил бодитоор үргэлжилж байгаа эсэхээс үл хамааран, хөгжүүлэгчийн санаатай хууль бус үйлдлээс үүдэх хохирлыг урьдчилан тооцож, захиалагчийг хамгаалах зорилготой. Иймд энэхүү баталгаа нь барилгын ажил гацах, компани дампуурахаас өмнөх шатанд ч захиалагчийн мөнгийг хамгаалах бие даасан ач холбогдолтой.

Хэдийгээр MaBV §3-д заасан нөхцөлийг бүрэн хангаж, өмчлөл шилжүүлэх хэлбэрийн гэрээ байгуулсан тохиолдолд хөгжүүлэгч тодорхой нөхцөлд §2-т заасан баталгааны үүргээс чөлөөлөгдөх боломжтой боловч, энэ нь §2-ын ач холбогдлыг үгүйсгэх үндэслэл болдоггүй. Харин ч эсрэгээрээ, MaBV-ийн системийн тайлбараар §2 нь “ерөнхий зарчим”, харин §3 нь түүнээс онцгой нөхцөлд хазайх боломж олгосон тусгай зохицуулалт гэж ойлгогдоно. Өөрөөр хэлбэл, хөгжүүлэгч захиалагчийн мөнгийг барилгын явцтай уялдуулан шууд ашиглахын өмнө урьдчилсан тэмдэглэл, барилгын зөвшөөрөл, барьцаа чөлөөлөлт зэрэг илүү өндөр түвшний баталгааг бүрдүүлсэн байх ёстой бөгөөд энэ тохиолдолд л §2-оос чөлөөлөгдөх боломж үүсдэг.

Эрх зүйн бодлогын түвшинд MaBV §2 нь дуусаагүй барилга дээр урьдчилгаа төлбөр авах ажиллагааг “ердийн бизнесийн санхүүжилт” гэж үзэх хандлагыг үгүйсгэж, захиалагчийн мөнгийг хөгжүүлэгчийн санхүүгийн эргэлтийн эх үүсвэр болгохыг суурь зарчмын хувьд хүлээн зөвшөөрдөггүй байр суурийг илэрхийлдэг. Өөрөөр хэлбэл, Германы эрх зүйд урьдчилгаа төлбөр нь захиалагчийн итгэл дээр суурилсан санхүүжилт бус, харин тусгай баталгаатай нөхцөлд л зөвшөөрөгдөх онцгой эрсдэлтэй харилцаа гэж ойлгогддог. Энэ нь дуусаагүй барилга барьцаалж зээл авахтай холбоотой эрсдэлийг захиалагчид шилжүүлэхээс татгалзсан төрийн бодлогын илэрхийлэл гэж дүгнэж болно.

Дэлгэрүүлвэл, MaBV-ийн системчилсэн бүтэц нь захиалагчийн мөнгийг хамгаалах ерөнхий зарчим болон түүнээс онцгойлон хазайх боломжийг тодорхой ялган зохицуулсан байдаг. Юуны өмнө MaBV §2-оор хөгжүүлэгч нь захиалагчийн мөнгийг хүлээн авах, эсхүл ашиглах эрх эдлэхээс өмнө тухайн мөнгөн дүнтэй тэнцэх хэмжээний баталгаа (Sicherheitsleistung) эсхүл тохирох даатгалыг заавал бүрдүүлэх үүрэгтэй гэж заасан нь захиалагчийн мөнгийг хөгжүүлэгчийн санхүүгийн эргэлтийн хөрөнгө болгохыг суурь зарчмын хувьд хориглосон ерөнхий зохицуулалт юм. Харин MaBV §3 нь энэхүү ерөнхий зарчмаас зөвхөн тодорхой, хатуу нөхцөл бүрэн хангагдсан тохиолдолд хазайх боломж олгодог онцгой зохицуулалт бөгөөд энэ нь өмчлөл шилжүүлэхтэй холбоотой гэрээ хүчин төгөлдөр байх, нотариатын баталгаажуулалт хийгдсэн байх, захиалагчийн өмчлөл шилжүүлэхийг шаардах эрх урьдчилсан тэмдэглэлээр газрын бүртгэлд хамгаалагдсан байх, барилгын зөвшөөрөл болон барьцаа чөлөөлөлтийн баталгаа бүрдсэн байх зэрэг олон давхар хамгаалалтын элементүүдээр нөхцөлддөг. Иймд MaBV-ийн логикоор захиалагчийн мөнгийг урьдчилан ашиглах нь анхнаасаа зөвшөөрөгдсөн үйлдэл бус, харин §2-т заасан баталгааны зохилуултыг §3-т заасан илүү өндөр институцийн хамгаалалтаар орлуулж чадсан тохиолдолд л хүлээн зөвшөөрөгдөх онцгой тохиолдол гэж ойлгогдоно.

2. MaBV §3: Үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчид хүлээлгэх тусгай баталгааны үүрэг

§ 3 Special security obligations for property developers

(1) In the cases referred to in Section 34c paragraph 1 sentence 1 number 3 letter a of the Trade Regulation Act, if ownership of a property is to be transferred to the client or a building lease is to be granted or transferred, the trader may only accept assets of the client for the execution of the contract or be authorized to use them if

1.the contract between the trader and the client is legally valid and the necessary permits for its execution are available, these conditions are confirmed by a written notification from the notary and the trader is not granted any contractual rights of withdrawal,

2.To secure the client's claim to the transfer of ownership or the establishment or transfer of a building lease on the contractual object, a preliminary entry must be registered in the land register at the agreed priority position; if the claim relates to condominium ownership or partial ownership, or a residential or partial building lease, the establishment of this right must also be completed in the land register.

3.the release of the contractual object from all real estate encumbrances that take precedence over or are equal to the preliminary registration and are not to be assumed is secured, even in the event that the construction project is not completed,

4.the building permit has been granted or, if a building permit is not required or not mandatory,

a)has been confirmed by the competent authority that

aa)the building permit is considered granted or

bb)The project may be started in accordance with building regulations, or,

b)If such confirmation is not provided for, it has been confirmed by the trader that

aa)the building permit is considered granted or

bb)Construction may begin in accordance with building regulations.

and at least one month has passed since the client received this confirmation.

The release pursuant to sentence 1 no. 3 is secured if it is guaranteed that the encumbrances not to be assumed will be deleted from the land register, specifically, if the construction project is completed, immediately after payment of the contract sum owed, or otherwise immediately after payment by the client of the portion of the contract sum owed corresponding to the construction progress achieved. In the event that the construction project is not completed, the lender may reserve the right, instead of granting the release, to repay all payments already made by the client in accordance with the contract pursuant to paragraph 2, up to the proportionate value of the property. The declarations required to secure the release, including any declarations pursuant to sentence 3, must have been provided to the client. If they already exist at the time of conclusion of the notarized contract, the contract must refer to them; otherwise, the contract must contain an explicit reference to the contractor's obligation to

provide the declarations and their necessary content.

(2) In the cases referred to in paragraph 1, the business operator may also receive the assets in up to seven installments corresponding to the construction progress or be authorized to use them. The installments may be composed of the following percentages:

1.30 percent of the contract sum in cases where ownership of a plot of land is to be transferred, or 20 percent of the contract sum in cases where a leasehold is to be established or transferred, after commencement of earthworks,

2. from the remaining contract sum

-40 percent after completion of the shell construction, including carpentry work,

-8 percent for the production of the roof surfaces and gutters,

-3 percent for the rough installation of the heating systems,

-3 percent for the rough-in of the sanitary facilities,

-3 percent for the rough-in of the electrical systems,

-10 percent for window installation, including glazing,

-6 percent for interior plastering, excluding finishing work

-3 percent for the screed,

-4 percent for tiling work in the sanitary area,

-12 percent after completion and step by step against transfer of possession,

-3 percent for the facade work,

-5 percent after complete completion.

If any of the services listed in sentence 2, no. 2, are not required, the respective percentage will be distributed proportionally among the remaining installments. If the construction project concerns an existing building, sentences 1 and 2 apply accordingly, with the proviso that the partial amount calculated thereunder for services already rendered can be received once the conditions of paragraph 1 are met.

(3) In the cases referred to in Section 34c paragraph 1 sentence 1 number 3 letter a of the Trade Regulation Act, if a user relationship is to be established, the trader may accept assets of the client for the execution of the contract in the amount of 20 percent of the contract sum after conclusion of the contract or be authorized to use them; otherwise, paragraph 1 sentence 1 numbers 1 and

4 and paragraph 2 shall apply accordingly.

2.1. Германы эрх зүй дэх дуусаагүй барилгын үеийн захиалагчийн хамгаалалт³⁴

Германы эрх зүйд дуусаагүй барилга дээрх захиалагчийн эрхийг хамгаалах асуудлыг иргэний эрх зүйн ерөнхий зарчмаар бус, харин захиалагчийн мөнгийг урьдчилан хамгаалах тусгай захиргааны хэм хэмжээ тогтоосон актаар шийдвэрлэсэн нь онцлог юм. Үүнийг Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)-ийн §3 бөгөөд уг заалт нь барилга бүрэн дуусаагүй, өмчлөх эрх бүрэн шилжээгүй нөхцөлд захиалагчийн хөрөнгийг хөгжүүлэгчид шилжүүлэхийг хориглосон байдгаас харж болно. Өөрөөр хэлбэл, Германы эрх зүйд захиалагч нь барилгын төслийн санхүүжилтийн эрсдэлийг урьдчилан дангаар үүрэх ёсгүй гэсэн суурь ойлголт MaBV §3-д тусгагдсан байна.

MaBV §3-ийн дагуу хөгжүүлэгч нь захиалагчийн мөнгийг дур мэдэн хүлээн авах эрхгүй бөгөөд зөвхөн тодорхой хууль зүйн баталгаанууд бүрэн хангагдсан тохиолдолд л уг эрх үүснэ. Нэгдүгээрт, захиалагч ба хөгжүүлэгчийн хооронд байгуулсан гэрээ хууль ёсоор хүчин төгөлдөр болж, түүнийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай бүх зөвшөөрөл бүрдсэн байх ёстой бөгөөд эдгээр нөхцөлийг нотариат бичгээр баталгаажуулсан байх шаардлагатай. Түүнчлэн, хөгжүүлэгчид гэрээг нэг талын журмаар цуцлах эрх олгогдоогүй байхыг зааснаар захиалагчийг эрх зүйн хувьд тогтворгүй, эрсдэлтэй гэрээний нөхцөлд мөнгөө шилжүүлэхээс хамгаалж байна.

Хоёрдугаарт, захиалагчийн өмчлөх эрх олж авах ирээдүйн шаардах эрхийг газрын бүртгэлийн түвшинд хамгаалах үүднээс тухайн гэрээний объект дээр урьдчилсан тэмдэглэл (Vormerkung) заавал бүртгэгдэх ёстой. Энэхүү урьдчилсан тэмдэглэл нь захиалагчийн эрхийг зөвхөн гэрээний түвшинд бус, гуравдагч этгээдэд ил тод, эсэргүүцэх боломжгүй байдлаар баталгаажуулдаг. Үүний үр дүнд хөгжүүлэгч тухайн үл хөдлөх хөрөнгийг давхардуулан зарах, эсхүл банк уг объектыг ипотекийн барьцаагаар давуу эрхтэйгээр эзэмших боломж хаагддаг. Ийм байдлаар MaBV §3 нь дуусаагүй барилгын харилцаанд түгээмэл тохиолддог банк болон захиалагч хоорондын маргааныг урьдчилан таслан зогсоох механизм болж байна.

³⁴ Wolfram Müller-Freienfels, "Purchaser Protection in German Property Transactions," *German Law Journal* 8, no. 3 (2007): 243–265.

Гуравдугаарт, MaBV §3 нь банкны ипотекийн эрхийг захиалагчийн эрхээс дээгүүр байлгахыг зөвшөөрдөггүй. Хөгжүүлэгч нь урьдчилсан тэмдэглэлээс давуу буюу адил эрэмбэтэй бүх барьцаа, ипотекийн эрхийг чөлөөлөх баталгааг заавал бүрдүүлсэн байх ёстой бөгөөд энэхүү баталгаа нь барилгын ажил бүрэн дуусахгүй тохиолдолд ч хүчинтэй хэвээр байна. Барилга гацах, эсхүл бүрэн дуусах боломжгүй болсон нөхцөлд зээлдүүлэгч нь барьцааг хадгалах бус, харин захиалагчийн төлсөн төлбөрийг барилгын явцад тохирох хэмжээнд буцаан олгох механизмыг хуульчилсан нь захиалагчийг банк, хөгжүүлэгч хоёрын санхүүгийн эрсдэлийн хохирогч болохоос хамгаалж байна.

Үүнээс гадна MaBV §3 нь захиалагчийн урьдчилгаа төлбөрийг барилгын явцтай шууд уялдуулан, хуульд нарийвчлан тогтоосон хувь хэмжээгээр хязгаарласан байдаг. Захиалагчийн мөнгийг барилгын бодит гүйцэтгэлээс давуулан авах боломжийг үгүйсгэснээр барилга гацах, удаашрах тохиолдолд захиалагч бүх мөнгөө нэг дор алдах эрсдэл эрс буурна. Энэ нь Германы эрх зүйд захиалагчийг барилгын төслийн хөрөнгө оруулагч мэт бус, харин хамгаалагдах ёстой “хэрэглэгч” гэж үздэг хандлагыг тодорхой харуулж байна.

Иймээс MaBV §3 нь дуусаагүй барилгын харилцаанд үүсдэг захиалагчийн эрх ба банкны ипотекийн зөрчил, урьдчилгаа төлбөрийн эрсдэл, барилга гацах болон давхардуулан зарах эрсдэлийг шүүхийн маргаанаар бус, урьдчилсан эрх зүйн хамгаалалтаар шийдвэрлэсэн зохицуулалтын загвар юм. Энэхүү зохицуулалт нь захиалагчийн мөнгийг өмчлөх эрхийн бодит баталгаанаас өмнө шилжүүлэхийг хориглосон, бүртгэлийн түвшинд хамгаалалт бий болгосон, банкны давуу байдлыг хязгаарласан шийдэл юм.

2.2. Барилгын явцтай уялдсан хэсэгчилсэн төлбөрийн тогтолцоо³⁵

MaBV §3-ийн хоёр дахь хэсэг нь захиалагчийн урьдчилгаа төлбөрөөс үүдэх санхүүгийн эрсдэлийг бууруулах зорилгоор хөгжүүлэгчийн мөнгө хүлээн авах боломжийг барилгын бодит явцтай нарийн уялдуулан хязгаарласан зохицуулалтыг агуулдаг. Энэ заалтын дагуу хөгжүүлэгч нь захиалагчийн хөрөнгийг нэг удаагийн их хэмжээний төлбөр хэлбэрээр авахыг зөвшөөрөхгүй бөгөөд барилгын гүйцэтгэлийн үе шат бүртэй холбогдсон, хамгийн ихдээ долоон удаагийн хэсэгчилсэн төлбөрөөр л

³⁵ OECD, *Consumer Policy and Housing Transactions*, OECD Publishing (Paris, 2019), Germany country note.

хүлээн авах эрхтэй байна. Ийнхүү захиалагчийн төлбөрийг барилгын явцтай шууд холбосноор барилга эхлээгүй, эсхүл тодорхой ахиц гараагүй нөхцөлд хөгжүүлэгч их хэмжээний санхүүжилт татах боломжгүй болж, захиалагч барилга баригдахгүй гацах эрсдлийг дангаар үүрэхээс хамгаалагдана.

Энэхүү хэсэгчилсэн төлбөрийн тогтолцоо нь барилгын ажлын тодорхой, бодитоор шалгагдах үе шатуудад суурилдаг. Газрын өмчлөх эрх шилжүүлэхтэй холбоотой төслүүдийн хувьд газар шорооны ажил эхэлсний дараа л гэрээний үнийн тодорхой хувь хэмжээг төлөх боломж нээгддэг бол, барилгын ашиглалтын эрх тогтоох эсхүл шилжүүлэх тохиолдолд эхний төлбөрийн хэмжээ илүү доогуур тогтоогдсон байна. Үлдсэн төлбөрүүд нь барилгын үндсэн хийц баригдах, дээвэр, инженерийн шугам сүлжээ, дотор заслын ажлууд хийгдэх, улмаар ашиглалтад орох хүртэлх дараалсан үе шат бүртэй уялдан хэсэгчлэн төлөгдөнө. Ингэснээр захиалагчийн төлбөр нь хөгжүүлэгчийн амлалт бус, харин барилгын бодит гүйцэтгэлд суурилсан төлбөр болж хувирч байна.

MaBV §3(2)-ын онцлог нь зөвхөн барилгын шинэ төсөлд бус, хуучин барилгад хамаарах төслүүдэд ч ижил зарчмыг баримталж байгаад оршино. Аль хэдийн гүйцэтгэсэн ажлын хувьд ч захиалагчийн төлбөрийг авахын өмнө §3-ийн (1)-д заасан хамгаалалтын нөхцөлүүд бүрэн хангагдсан байх ёстой. Энэ нь хөгжүүлэгч “хийчихсэн ажил” гэх үндэслэлээр захиалагчийн мөнгийг урьдчилан авах боломжийг хязгаарлаж, хамгаалалтын механизмыг бүх төрлийн барилгын төсөлд жигд хэрэглэх нөхцөлийг бүрдүүлдэг байна.

2.3. Ашиглалтын харилцаанд мөн адил үйлчлэх хамгаалалтын зарчим

MaBV §3-ийн гурав дахь хэсэг нь өмчлөх эрх шууд үүсэхгүй, харин ашиглалтын харилцаа (түр ашиглах, эзэмших) тогтоох тохиолдолд ч захиалагчийн хамгаалалтыг хадгалах зорилготой. Ийм нөхцөлд хөгжүүлэгч нь гэрээ байгуулагдсаны дараа захиалагчийн хөрөнгийг зөвхөн гэрээний үнийн 20 хувиас хэтрэхгүй хэмжээгээр хүлээн авах эрхтэй байна. Өмчлөх эрх үүсэхгүй харилцаанд ч захиалагчийн мөнгийг их хэмжээгээр урьдчилан авахыг хязгаарласан нь MaBV-ийн хамгаалалтын логик нь зөвхөн өмчлөлд бус, барилгын төсөлтэй холбоотой бүх төрлийн захиалагчийн харилцаанд адил үйлчилж байгааг илтгэнэ.

Үлдсэн асуудлаар MaBV §3(3) нь (1) болон (2)-т заасан үндсэн хамгаалалтын механизмуудыг зохих ёсоор хэрэглэхийг заасан байдаг. Ингэснээр ашиглалтын харилцаа нэрийн дор хөгжүүлэгч захиалагчийн мөнгийг хамгаалалтгүйгээр төвлөрүүлэх боломж хаагдаж, захиалагч нь

өмчлөх эрх аваагүй нөхцөлд ч банкны барьцаа, барилга гацах, санхүүгийн эрсдлийн өмнө хохирогч болохоос сэргийлдэг.

MaBV §3-ийн (2), (3) хэсгүүд нь дуусаагүй барилгын харилцаанд захиалагчийн эрсдэлийг “дараа нь хохирол нэхэмжлэх” замаар бус, харин мөнгө шилжих үе шатыг хуульчлан хянах замаар бууруулсан зохицуулалт юм. Барилгын явцтай уялдсан хэсэгчилсэн төлбөр болон ашиглалтын харилцаанд тогтоосон дээд хязгаар нь захиалагчийг барилгын төсөл дампуурах, удаашрах, эсхүл банкны барьцаанд дарагдах эрсдлээс урьдчилан хамгаалах цогц механизм болж чаддаг байна. Энэ утгаараа MaBV §3 нь дуусаагүй барилгын эрх зүйн зохицуулалтад захиалагчийг хамгаалах үр нөлөөтэй, системчилсэн загвар хэмээн үнэлэгдэх үндэслэлтэй юм.

2.4. BGB §883 ба MaBV §3-ын системчилсэн уялдаа холбоо³⁶

Германы эрх зүйд дуусаагүй барилгын харилцаанд захиалагчийг хамгаалах тогтолцоо нь нэг бие даасан заалтад бус, харин иргэний эрх зүй ба захиргааны зохицуулалт хоорондын уялдаатай систем дээр суурилдаг. Энэ системийн гол тулгуур нь Иргэний хуулийн BGB §883-д заасан урьдчилсан тэмдэглэл (Vormerkung) болон Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)-ийн §3-д тусгагдсан захиалагчийн мөнгийг хамгаалах тусгай баталгааны үүрэг юм. Эдгээр хоёр зохицуулалт нь өөр өөр эрх зүйн салбарт хамаарах боловч нэг зорилгод чиглэсэн, харилцан бие биеэ нөхөж хэрэгжих бүтэцтэй байна.

BGB §883 нь захиалагчийн “өмчлөх эрх шилжүүлэхийг шаардах эрх”-ийг газрын бүртгэлийн түвшинд хамгаалах эрх зүйн хэрэгсэл юм. Урьдчилсан тэмдэглэл бүртгэгдсэнээр тухайн шаардах эрх нь зөвхөн гэрээний харилцааны хүрээнд бус, гуравдагч этгээдэд эсэргүүцэх чадвартай болж, түүнээс хойш үүсэх аливаа захиран зарцуулалт, тэр дундаа шинэ ипотек, барьцаа, эсхүл дампуурлын ажиллагааны хүрээнд хийгдсэн үйлдлүүд захиалагчийн эрхийг хохироох тохиолдолд хүчин төгөлдөр бусд тооцогдоно.

Үүний зэрэгцээ MaBV §3 нь захиалагчийн мөнгийг хамгаалах замаар урьдчилсан тэмдэглэлийн эрх зүйн үр нөлөөг бодит утгаар хэрэгжих нөхцөлийг бүрдүүлдэг. Тодруулбал, MaBV §3 нь хөгжүүлэгч захиалагчийн мөнгийг хүлээн авах эрхийг урьдчилсан тэмдэглэл бүртгэгдсэн, банкны

³⁶ Peter Hertel, “Insolvenz des Bauträgers und Vormerkungsschutz.” *Zeitschrift für Immobilienrecht (ZfIR)* 2010: 321–328.

барьцаа чөлөөлөгдсөн, барилгын зөвшөөрөл бодитоор олгогдсон зэрэг тодорхой хамгаалалтын нөхцөлүүдтэй шууд холбосон. Өөрөөр хэлбэл, урьдчилсан тэмдэглэл нь захиалагчийн эрхийг “бүртгэлийн түвшинд” хамгаалдаг бол MaBV §3 нь уг хамгаалалтыг тойрон гарч, захиалагчийн мөнгийг эрсдэлд оруулах боломжийг “санхүүгийн урсгалын түвшинд” хааж өгдөг.

Эдгээр хоёр зохицуулалтын уялдаа холбоо нь захиалагчийг банк болон хөгжүүлэгчийн харилцаанд сул тал болохоос сэргийлэхэд онцгой ач холбогдолтой. Хэрэв урьдчилсан тэмдэглэл дангаараа байвал захиалагч эрхээ хамгаалж чадах боловч, мөнгөө аль хэдийн шилжүүлсэн байх эрсдэл хэвээр үлдэнэ. Харин MaBV §3-ыг дангаар нь хэрэглэвэл захиалагчийн мөнгийг үе шаттай хянах боломжтой болох боловч эрхийн өрсөлдөөнийг бүртгэлийн түвшинд шийдвэрлэх баталгаа сул болно. Харин BGB §883 ба MaBV §3-ыг хамтад нь хэрэгжүүлснээр захиалагч нь нэг талаас өмчлөх эрхийн ирээдүйн шаардах эрхээ гуравдагч этгээдээс хамгаалуулж, нөгөө талаас бодит өмчлөл үүсэхээс өмнө санхүүгийн эрсдэлийг үүрэхээс чөлөөлөгддөг.

Иймд Германы дуусаагүй барилгын эрх зүйн зохицуулалтын онцлог нь захиалагчийн хамгаалалтыг нэг цэгт төвлөрүүлээгүй, харин бүртгэлийн хамгаалалт (BGB §883) + мөнгөний урсгалын хяналт (MaBV §3) гэсэн хоёр түвшний зохицуулалтаар системчилсэн явдалд оршино. Энэ бүтэц нь дуусаагүй барилгын харилцаанд түгээмэл тохиолддог захиалагчийн эрх банкны барьцаанд дарагдах, урьдчилгаа төлбөр алдагдах, барилга гацах зэрэг эрсдэлийг шүүхийн маргаан үүсэхээс өмнө урьдчилан таслан зогсоох боломжийг бүрдүүлдэг бөгөөд харьцуулсан эрх зүйн судалгаанд загвар жишээ болохуйц тогтолцоо гэж үнэлэгдэх үндэслэлтэй юм.

3. MaBV §4: Захиалагчийн мөнгийг зориулалтын дагуу ашиглах үүрэг

§ 4 Use of the client's assets

(1) The trader may only use assets of the client that he has received or has been authorized to use.

1.in the cases of Section 34c Paragraph 1 Sentence 1 Numbers 1 and 2 of the Trade Regulation Act for the fulfillment of the contract that has come about through the mediation or the referral activity of the trader,

2.In the cases referred to in Section 34c Paragraph 1 Sentence 1 Number 3 of the Trade Regulation Act, for the preparation and execution of the construction project to which the order relates; the construction project is the individual

building, in the case of single-family terraced houses the individual row.

(2) In the cases referred to in Section 34c paragraph 1 sentence 1 number 3 letter b of the Trade Regulation Code, in which he prepares and carries out the construction project for several clients, the business operator may use the clients' assets only in proportion to the costs of the individual units to the total costs of the construction project.

MaBV §4 нь захиалагчийн урьдчилан төлсөн мөнгийг хөгжүүлэгчийн санхүүгийн үйл ажиллагаанд хэрхэн ашиглаж болохыг хуулиар нарийвчлан хязгаарласан, MaBV-ийн хамгаалалтын тогтолцооны чухал бүрэлдэхүүн хэсэг юм. Уг заалтаар хөгжүүлэгч нь захиалагчийн мөнгийг зөвхөн тухайн гэрээнд заасан барилгын төслийг бэлтгэх, хэрэгжүүлэхэд ашиглахыг зөвшөөрч, түүнийг өөр барилгын төсөл, өөр захиалагчийн объект, компанийн өмнөх өр төлбөр, эсхүл ерөнхий үйл ажиллагааны санхүүжилтэд ашиглахыг хориглодог. Өөрөөр хэлбэл, захиалагчийн мөнгө нь хөгжүүлэгчийн хувьд чөлөөтэй зарцуулах боломжтой “ерөнхий хөрөнгө” биш, харин тодорхой объектод зориулагдсан, зориулалтын санхүүжилт гэж ойлгогдоно.

Энэхүү зориулалтын хэрэглээний шаардлага нь MaBV §6-д заасан захиалагчийн мөнгийг тусгаарлан удирдах, тусгай дансанд байрлуулах үүрэгтэй салшгүй уялдаатай. Захиалагчийн мөнгийг тусгай дансанд байршуулах нь зөвхөн техник зохицуулалт бус, харин §4-т заасан зориулалтын хэрэглээг бодитой хэрэгжүүлэх институцийн нөхцөл болдог. Хэрэв захиалагчийн мөнгө хөгжүүлэгчийн бусад орлого, санхүүжилттэй холилдвол зориулалтын дагуу ашиглаж байгаа эсэхийг шалгах, нотлох боломж бодитоор алдагдах тул §4 ба §6 нь хамтад нь захиалагчийн мөнгийг “төсөлд уясан” байлгах эрх зүйн механизм бүрдүүлдэг.

Дуусаагүй барилгыг барьцаалж зээл авах нөхцөлд энэхүү зохицуулалтын ач холбогдол бүр илүү тод харагдана. Хөгжүүлэгч банкнаас авсан зээлийн эргэн төлөлт, хүүгийн дарамтыг захиалагчийн урьдчилгаа төлбөрөөр далдуур санхүүжүүлэх, эсхүл захиалагчийн мөнгийг банкны зээлийн эрсдэлийг бууруулах хэрэгсэл мэт ашиглах боломж MaBV §4-ийн дагуу хууль зүйн хувьд хаагддаг. Иймд банк дуусаагүй барилгыг барьцаалсан байсан ч захиалагчийн мөнгө банкны барьцаат эрхийн эдийн засгийн суурь болж хувирахгүй, харин зөвхөн барилгын бодит ажилд зориулагдсан хэвээр үлдэнэ.

Эрх зүйн бодлогын үүднээс MaBV §4 нь дуусаагүй барилгатай холбоотой гол эрсдэлүүдийн нэг болох “урьдчилгаа төлбөрөөр өөр өрийг

нөхөх”, “нэг төслөөс нөгөө төслийг санхүүжүүлэх” (cross-financing) практикийг институцийн түвшинд хориглосон зохицуулалт юм. Энэ нь барилгын ажил гацах, санхүүгийн урсгал тасалдах эрсдэлийг захиалагчид биш, харин хөгжүүлэгчийн бизнесийн эрсдэлд хамааруулах суурь бодлогын илэрхийлэл гэж дүгнэж болно. Иймд MaBV §4 нь дуусаагүй барилгыг барьцаалж зээл авах боломжийг шууд хориглохгүй атлаа, уг санхүүжилтийн сөрөг үр дагаврыг захиалагчийн мөнгөөр саармагжуулах замыг хаасан гол хамгаалалтын заалт юм.

4. MaBV §6: Захиалагчийн мөнгийг тусгаарлан удирдах

§ 6 Separate asset management

(1) If the trader receives assets from the client for the execution of the contract, he must manage them separately from his own assets and those of his other clients. This does not apply to payments made in accordance with the contract pursuant to Section 3, paragraphs 2 or 3.

(2) The trader shall immediately deposit funds received from the client into a special account at a credit institution as defined in Section 2(2), sentence 2, on behalf of the client, and leave them in this account until they are used in accordance with Section 4. The trader shall disclose to the credit institution that the funds are being deposited on behalf of a third party and shall provide the client's full name and address. The trader shall obligate the credit institution to notify the client immediately if the deposit is seized by a third party or if insolvency proceedings are instituted against the trader's assets, and to provide the client with information about the account balance at any time. Furthermore, the trader shall obligate the credit institution not to assert any right of set-off, lien, or retention against this account, except for claims that have arisen in relation to the account itself.

(3) Securities within the meaning of Section 1(1) of the Law on the Custody and Acquisition of Securities, which the trader receives from the client, must be entrusted by him without delay, on behalf of the client, to a credit institution within the meaning of Section 2(2), sentence 2, for safekeeping. Paragraph 2,

Дуусаагүй барилгын харилцаанд захиалагчийн хувьд хамгийн ноцтой эрсдлийн нэг нь түүний төлсөн мөнгө хөгжүүлэгч компанийн ердийн хөрөнгөтэй нийлж, улмаар компанийн өр төлбөр, барьцаа, эсхүл дампуурлын ажиллагаанд уусан алга болох явдал юм. Германы эрх зүй энэ эрсдэлийг Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)-ийн §6-д тусгасан “ring-fencing” буюу захиалагчийн мөнгийг тусгаарлан хамгаалах зарчмаар шийдвэрлэсэн байна. Энэхүү заалт нь захиалагчийн мөнгийг хөгжүүлэгчийн санхүүгийн нийт эргэлтээс салгаж, компанийн бизнесийн эрсдэл

захиалагчид дамжин нөлөөлөхөөс урьдчилан сэргийлэхэд чиглэсэн тусгай зохицуулалт юм.

MaBV §6(1)-ийн дагуу хөгжүүлэгч захиалагчаас хүлээн авсан хөрөнгийг өөрийн хөрөнгө болон бусад захиалагчдын хөрөнгөөс тусгаарлан удирдах үүрэгтэй. Энэ нь захиалагчийн мөнгийг компанийн чөлөөт хөрөнгө мэт ашиглах, бусад төслийн санхүүжилтэд шилжүүлэх, эсхүл өр төлбөрийг нөхөхөд зарцуулах боломжийг эрх зүйн хувьд хааж байна. Захиалагчийн мөнгө нь хөгжүүлэгчийн санхүүгийн тайлан дээр ч тусгаарлагдсан, зориулалтын хөрөнгө хэлбэрээр орших ёстой бөгөөд ийнхүү тусгаарласан шинж чанар нь дампуурлын үед ч хадгалагдана.

Цаашлаад MaBV §6(2)-т захиалагчийн мөнгийг нэн даруй тусгай дансанд байршуулж, уг данс нь захиалагчийн төлөө, захиалагчийн ашиг сонирхолд зориулсан болохыг банкинд ил тод мэдэгдэхийг хөгжүүлэгчид үүрэг болгосон. Энэхүү тусгай данс нь жирийн компанийн данснаас ялгаатай бөгөөд банк уг дансыг захиалагчийн мөнгө хадгалагдаж буй тусгай зориулалтын данс гэдгийг мэдэж, түүнтэй холбогдох эрх зүйн үр дагаврыг урьдчилан хүлээн зөвшөөрсөн байдаг. Ийнхүү захиалагчийн мөнгө банкны түвшинд ч тусгаарлагдсан статустай болж, компанийн бусад зээл, барьцааны объект болох боломжгүй болдог.

Түүнчлэн MaBV §6(2) нь банканд идэвхтэй мэдээлэх үүрэг хүлээлгэдэг онцлогтой. Тодруулбал, тусгай данс битүүмжлэгдэх, албадан гүйцэтгэх ажиллагаа эхлэх, эсхүл хөгжүүлэгч компанид дампуурлын ажиллагаа нээгдэх тохиолдолд банк нь захиалагчид нэн даруй мэдэгдэх үүрэгтэй. Энэ нь захиалагчийг дампуурлын ажиллагааны дараа мэдээлэл олж авах бус, харин эрсдэл үүсэх мөчид шууд мэдэж, эрхээ хамгаалах арга хэмжээ авах боломжийг олгож байна.

Иймд MaBV §6-д тусгагдсан ring-fencing механизм нь захиалагчийн мөнгийг хөгжүүлэгчийн компанийн өр төлбөрт “шингэх” эрсдлээс тусгаарлах, өөрөөр хэлбэл захиалагчийг компанийн санхүүгийн бүтэлгүйтлийн үр дагаврыг үүрэхээс хамгаалах зорилготой системчилсэн зохицуулалт юм. Энэ зохицуулалт нь MaBV §3-д заасан мөнгө авах үе шатыг хянах механизм болон BGB §883-д суурилсан урьдчилсан тэмдэглэлийн бүртгэлийн хамгаалалттай уялдан ажилласнаар захиалагчийн эрхийг зөвхөн өмчлөх эрхийн түвшинд бус, мөнгөний бодит урсгалын түвшинд ч хамгаалж чаддаг цогц загварыг бүрдүүлж байна. Ийм утгаараа MaBV §6 нь дуусаагүй барилгын эрх зүйн зохицуулалтад захиалагчийн санхүүгийн аюулгүй байдлыг хангах зайлшгүй бүрэлдэхүүн хэсэг гэж үнэлэгдэх үндэслэлтэй.

5. MaBV §7: Баталгааны хэлбэрийг солих боломж ба түүний хязгаар

§ 7 Exemption provision

(1) Business operators within the meaning of Section 34c paragraph 1 sentence 1 number 3 letter a of the Trade Regulation Code who are to transfer ownership of a property to the client or to grant or transfer a building leasehold are exempt from the obligations of Section 3 paragraphs 1 and 2, Section 4 paragraph 1 and Sections 5 and 6. Other business operators within the meaning of Section 34c paragraph 1 of the Trade Regulation Code are exempt from the obligations of Section 2, Section 3 paragraph 3 and Sections 4 to 6, provided they have provided security for all possible claims of the client for the return or disbursement of their assets within the meaning of Section 2 paragraph 1 sentence 1. Section 2 paragraphs 2, 4 sentences 2 and 3 and 5 sentence 1 apply accordingly. In the cases specified in Section 34c Paragraph 1 Sentence 1 Number 3 Letter a of the Trade Regulation Act, where ownership of a property is to be transferred to the client or a building lease is to be granted or transferred, the security must be maintained until the requirements of Section 3 Paragraph 1 are met and the contractual object is fully completed. An exchange of the securities specified in Sections 2 to 6 and those specified in Section 7 is permissible.

(2) The trader shall also be exempt from the obligations referred to in paragraph 1 sentence 1 if the client is a

1.a legal person under public law or a special fund under public law or

2.a merchant registered in the commercial register or the cooperative register

The trader acts and the client waives the application of these provisions in a separate document. In the case of sentence 1 no. 2, the trader must obtain proof of the client's status as a merchant by means of an extract from the commercial register or the cooperative register.

MaBV §7 нь MaBV §2–§6-д заасан захиалагчийг хамгаалах үүргүүдийг тодорхой нөхцөлд өөр төрлийн баталгаагаар орлуулах боломжийг нээсэн зохицуулалт боловч, уг заалт нь хамгаалалтын түвшинг сулруулах бус, харин хамгаалалтын хэлбэрийг өөрчлөхийг зөвшөөрсөн хатуу хязгаартай механизм гэж ойлгогдоно. Өөрөөр хэлбэл, MaBV §7 нь хөгжүүлэгчид захиалагчийн мөнгийг илүү чөлөөтэй ашиглах боломж олгох “гарц” бус, харин эсрэгээрээ, захиалагчийн бүх төлбөрийг буцаан олгох эрсдэлийг хөгжүүлэгч бүрэн хэмжээгээр өөр дээрээ авч, үүнийг бодит баталгаагаар

хариуцах тохиолдолд л зарим процедурын үүргээс чөлөөлөх боломж олгодог заалт юм.

Эрх зүйн логигоор MaBV §7-д заасан чөлөөлөлт нь хөгжүүлэгч захиалагчийн өмнө үүсэх бүх мөнгөн шаардлагыг, тухайлбал барилгын ажил гацах, бүрэн дуусахгүй байх, эсхүл гэрээ цуцлагдах тохиолдолд ч захиалагчийн төлсөн мөнгийг бүрэн буцаан олгох баталгааг урьдчилан хангаж чадсан нөхцөлд л зөвшөөрөгдөнө. Ийм баталгаа нь бодит утгаараа хөгжүүлэгчийн санхүүгийн чадвар, гуравдагч этгээдийн баталгаа, эсхүл даатгалын механизмаар бүрэн хангагдсан байх шаардлагатай бөгөөд энэ нь MaBV §2–§6-д заасан тусгаарлалт, зориулалтын хэрэглээ, үе шаттай төлбөрийн системээс ч илүү өндөр түвшний хамгаалалтыг захиалагчид олгох шинжтэй. Иймд MaBV §7 нь “хөгжүүлэгчид илүү уян хатан байдал олгосон” мэт харагдах боловч, бодит байдал дээр захиалагчийн эрсдэл нэмэгдэх бус, харин эрсдэл бүхэлдээ хөгжүүлэгчийн талд шилжсэн тохиолдолд л хэрэглэгдэх онцгой зохицуулалт юм.

MaBV §7-ын ач холбогдол нь Германы эрх зүй захиалагчийн хамгаалалтыг заавал нэг загвараар хэрэгжүүлэхийг тулгадаггүй, харин хамгаалалтын түвшинг хадгалсан нөхцөлд хэлбэрийн хувьд уян хатан байж болохыг зөвшөөрдөгт оршино. Гэвч энэхүү уян хатан байдал нь захиалагчид хохирол учрах боломжийг нэмэгдүүлэх бус, харин захиалагчийн мөнгийг бүрэн хэмжээгээр хамгаалах баталгаа бодитоор хангагдсан эсэхээр хатуу нөхцөлдсөн байдаг. Иймд MaBV §7 нь хөгжүүлэгчид ашигтай “эрх зүйн хийдэл” бус, харин хамгаалалтын өөр хэлбэрийг сонгох боломж олгосон, гэхдээ хамгаалалтын агуулгыг огтхон ч сулруулаагүй альтернатив механизм гэж дүгнэх нь зүйтэй.

6. MaBV §8: Санхүүгийн тайлагналын үүрэг (ex post хяналтын механизм)

§ 8 Accounting

(1) If the trader has received or used assets of the client for the execution of the contract, he must render an account to the client of the use of these assets after completion of the contract. Section 259 of the German Civil Code applies.

(2) The obligation to render an account shall cease if, after completion of the contract, the client waives this right in writing to the trader or if the trader is to provide a service at a fixed price using the client's assets.

MaBV §8 нь хөгжүүлэгч захиалагчийн мөнгийг хүлээн авсан, эсхүл ашигласан тохиолдолд гэрээний хэрэгжилт дууссаны дараа заавал

санхүүгийн тайлагнал гаргах үүргийг тогтоодог. Энэхүү тайлагнал нь Германы Иргэний хуулийн BGB §259-д заасан ерөнхий тайлагналын стандарттай уялддаг бөгөөд хөгжүүлэгч захиалагчийн мөнгийг ямар хугацаанд, ямар зориулалтаар, ямар хэмжээгээр ашигласнаа баримтаар нотлон тайлбарлах үүрэгтэй. Үүний үр дүнд захиалагч нь санхүүгийн урсгалыг зөвхөн барилгын явцын үе шатанд бус, харин харилцаа дууссаны дараа ч шалгах, маргаан үүссэн тохиолдолд өөрийн шаардлагыг нотлох бодит суурьтай болдог.

Энэхүү тайлагналын үүрэг нь MaBV-ийн хамгаалалтын тогтолцоог зөвхөн урьдчилан сэргийлэх шинжтэйгээр хязгаарлахгүй, харин дараах хяналтын (ex post control) түвшинд үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлж байгаагаараа онцлог юм. Барилгын ажил гацах, гэрээ цуцлагдах, эсхүл хөгжүүлэгч санхүүгийн хүндрэлд орох нөхцөлд захиалагчийн эрхийг хэрэгжүүлэхэд санхүүгийн тайлан нь шийдвэрлэх ач холбогдолтой нотлох баримт болдог. Иймд MaBV §8 нь захиалагчийг бодит мэдээллээс таслах бус, харин харилцааны төгсгөлд хүртэл санхүүгийн ил тод байдлыг хангах замаар түүний эрхийг хамгаалсан зохицуулалт гэж үнэлэгддэг.

7. MaBV §16–§18: Албадлагын хяналт ба хариуцлагын тогтолцоо

§ 16 Audits

(1) Businesses within the meaning of Section 34c paragraph 1 sentence 1 number 3 of the Trade Regulation Code must, at their own expense, have compliance with the obligations arising from Sections 2 to 14 audited for each calendar year by a suitable auditor and submit the audit report to the competent authority no later than December 31 of the following year. If the business has not carried out any activity requiring a permit under Section 34c paragraph 1 sentence 1 of the Trade Regulation Code during the reporting period, they must submit a corresponding declaration instead of the audit report by the deadline specified in sentence 1. The audit report must include a statement indicating whether any violations by the business have been found. Any violations must be detailed in the statement. The auditor must sign the statement, indicating the place and date; electronic signature display is sufficient.

(2) The competent authority is authorized to have businesses as defined in Section 34c(1) of the Trade Regulation Act inspected at their own expense by a suitable inspector in the context of an extraordinary inspection on special occasions. The inspector is appointed by the competent authority. Paragraph 1, sentences 3 to 5, apply accordingly.

(3) Suitable examiners are

1. Auditors, certified public accountants, auditing and accounting firms,
2. Auditing associations whose statutory or regulatory purpose includes the regular and extraordinary auditing of their members, provided that
 - a) of their legal representatives, at least one auditor is present,
 - b) they meet the requirements of Section 63b Paragraph 5 of the Law Concerning Commercial and Economic Cooperatives or
 - c) They use independent auditors or certified public accountants or an auditing or accounting firm for their auditing activities.

For businesses as defined in Section 34c, paragraph 1, sentence 1, numbers 1 and 2 of the Trade Regulation Act, the examination pursuant to paragraph 2 may also be entrusted to other persons who have been publicly appointed or authorized and who, based on their education and experience, are capable of conducting a proper examination in the respective business, as well as to associations of such persons. Section 13a, paragraphs 1 and 2, sentences 1 and 2, and paragraphs 5 to 7 of the Trade Regulation Act apply accordingly to the persons mentioned in sentence 2 who may be entrusted with the examination. Persons who are deemed to be biased are unsuitable for an examination.

§ 17 Rights and duties of those involved in the audit

- (1) The business operator must allow the auditor access to the books, records and documents. He must provide him with all the information and evidence that the auditor needs for a thorough examination.
- (2) The auditor is obligated to conduct a conscientious and impartial audit and to maintain confidentiality. He may not use unauthorized business or trade secrets learned in the course of his work. An auditor who intentionally or negligently breaches his duties is liable to the business owner for any resulting damages. Several persons are jointly and severally liable.

§ 18 Administrative Offenses

- (1) Anyone who commits an administrative offense within the meaning of Section 144 Paragraph 2 No. 6 of the Trade Regulation Act is acting unlawfully.

1. accepts assets of the client or is authorized to use them before he

a) Security has been provided or insurance has been taken out in accordance with Section 2 Paragraph 1 or

b) has handed over the documents referred to in Section 2 Paragraph 4 Sentence

3,

2.contrary to Section 2 Paragraph 5, also in conjunction with Section 7 Paragraph 1 Sentence 2, or Section 7 Paragraph 1 Sentence 3, does not maintain the security or insurance,

3.contravenes a provision of Section 3 concerning the receipt or authorization to use assets of the client,

4.contravenes a provision of Section 4 concerning the use of the client's assets,

5.contravenes a provision of Section 6 Paragraph 1, Paragraph 2 Sentence 1 or 2, Paragraph 3 Sentence 1 or Paragraph 3 Sentence 2 in conjunction with Paragraph 2 Sentence 2 concerning separate asset management,

6.fails to make the required records in accordance with Section 10, paragraphs 1 to 5, or makes them incorrectly, incompletely, improperly, or not in a timely manner, or fails to collect documents or evidence, or does not collect them clearly.

7.contrary to Section 11 Sentence 1 Number 1, 2 or 3, fails to provide the client with the information specified therein, or provides it incorrectly, incompletely or not in a timely manner,

8.contrary to Section 14 Paragraph 1 Sentence 1, business documents were not kept for the prescribed period,

9.contrary to Section 15b Paragraph 2 Sentence 3, fails to keep proof or documentation for at least five years,

10.contravenes an enforceable order pursuant to Section 15b Paragraph 3 Sentence 1,

11.contrary to Section 16 Paragraph 1 Sentence 1 or 2, fails to submit an audit report, submits an incorrect, incomplete or untimely report or fails to submit a declaration mentioned therein, submits an incorrect or untimely report or

12.fails to comply with the obligations to tolerate or cooperate as set out in Section 17 Paragraph 1, or does not comply sufficiently or in a timely manner.

(2) Anyone who intentionally or negligently commits an act described in paragraph 1 in the course of a traveling trade shall be committing an administrative offense within the meaning of Section 145 paragraph 2 no. 9 of the Trade Regulation Code.

(3) Anyone who intentionally or negligently commits an act described in paragraph 1 in the course of a trade fair, exhibition or market business is committing an administrative offense within the meaning of Section 146

paragraph 2 no. 11a of the Trade Regulation Act.

MaBV §16–§18 нь захиалагчийг хамгаалах дээрх үүргүүд зөвхөн гэрээний түвшинд үлдэхгүй, бодит хэрэгжилттэй байх институцийн баталгааг бүрдүүлдэг. Уг заалтуудаар хөгжүүлэгч нь жил бүр өөрийн үйл ажиллагаанд MaBV-ийн шаардлагууд хэрхэн хэрэгжиж буй талаар хараат бус шалгалт (audit) хийлгэх, шалгалтын тайланг эрх бүхий байгууллагад хүргүүлэх үүрэгтэй бөгөөд зөрчил илэрвэл захиргааны хариуцлага хүлээх зохицуулалт тогтоогдсон. Энэ нь захиалагчийн мөнгийг хамгаалах үүргүүдийг зөвхөн “сайн дурын дагаж мөрдөх” түвшинд орхихгүй, харин албадлагын шинжтэй хяналтаар баталгаажуулсан механизм юм.

MaBV §16–§18-ын ач холбогдол нь дуусаагүй барилга дээр урьдчилгаа төлбөр авч, улмаар тухайн объектыг барьцаалж зээл авсан хөгжүүлэгчид ex post хяналт тогтмол үйлчилж байдгийг харуулдагт оршино. Хөгжүүлэгчийн хувьд захиалагчийн мөнгийг зориулалтын бусаар ашигласан, эсхүл тусгаарлалтын шаардлагыг зөрчсөн үйлдэл нь зөвхөн иргэний эрх зүйн маргаан үүсгэхээс гадна захиргааны хариуцлага, мэргэжлийн үйл ажиллагаа явуулах боломжид нөлөөлөх эрсдэл дагуулдаг. Иймд MaBV-ийн хамгаалалтын тогтолцоо нь урьдчилан тогтоосон дүрмээр ex ante болон ex post хяналт хэрэгжүүлдэг гэж дүгнэж болно.

8. MaBV §12: Гэрээгээр өөрөөр зохицуулахыг хориглосон заавал мөрдөх шинж

§ 12 Inadmissibility of deviating agreements

The business operator may neither exclude nor limit his obligations under Sections 2 to 8 and the client's claims for damages to be secured under Section 2 Paragraph 1 by contractual agreement.

Дуусаагүй барилгын харилцаанд захиалагчийг хамгаалах эрх зүйн зохицуулалт бодит үр нөлөөтэй байхын тулд уг хамгаалалтыг гэрээний тохиролцоогоор сулруулах, эсхүл бүрэн үгүйсгэх боломжийг хаах шаардлагатай. Германы тогтолцоо энэ асуудлыг MaBV §12-д тодорхой шийдвэрлэсэн бөгөөд уг заалтаар хөгжүүлэгч нь MaBV-ийн §§2–8-д заасан хамгаалалтын үүргүүд, мөн захиалагчийн хохирол нэхэмжлэх эрхийг

гэрээгээр “ямар нэг байдлаар үгүйсгэх, эсхүл хязгаарлахыг” хориглосон байдаг.

Энэхүү заалт нь MaBV-ийн зохицуулалтыг энгийн диспозитив хэм хэмжээнээс ялгаж, заавал мөрдөх (mandatory) шинжтэй хамгаалалтын хэм хэмжээ болгож байгаагаараа онцлог юм. Өөрөөр хэлбэл, захиалагч гэрээнд гарын үсэг зурснаар өөрийн хамгаалалтыг “өөрөө татгалзсан” гэж тооцох боломж Германы эрх зүйд хүлээн зөвшөөрөгдөхгүй. Ийм байдлаар MaBV §12 нь захиалагчийг гэрээний сул талд орж, хөгжүүлэгчийн стандарт гэрээний нөхцөлөөр эрхээ алдах эрсдлээс урьдчилан сэргийлдэг.

MaBV §12-ын практик ач холбогдол нь захиалагчийг “эрхээ мэдэхгүй” эсхүл “гэрээг өөрчлөх боломжгүй” нөхцөлд ч хамгаалалт үйлчлэх баталгааг хангахад оршино. Хөгжүүлэгч нь урьдчилсан тэмдэглэл бүртгүүлэх, урьдчилгаа төлбөрийг үе шаттай авах, захиалагчийн мөнгийг тусгай дансанд тусгаарлах зэрэг үүргээ гэрээний нөхцөлөөр өөрчлөх, тойрч гарах, эсхүл “зөвшөөрсөн” гэх нэрийн дор захиалагчид эрсдэлээ шилжүүлэх боломжгүй. Энэ нь захиалагчийн хамгаалалтыг зөвхөн онолын түвшинд бус, бодит амьдрал дээр хэрэгжих механизм болгон баталгаажуулж өгдөг байна.

Цаашлаад MaBV §12 нь MaBV §3 болон §6-д тусгагдсан хамгаалалтын механизмуудын үр нөлөөг баталгаажуулах үүрэг гүйцэтгэдэг. Хэрэв энэхүү заавал мөрдөх шинж байхгүй бол хөгжүүлэгч стандарт гэрээний заалтаар урьдчилсан тэмдэглэлээс татгалзах, тусгай данс нээх үүргээ хасах, эсхүл урьдчилгаа төлбөрийн дээд хэмжээг давуулах оролдлого хийх боломж нээгдэнэ. Харин MaBV §12 нь эдгээр боломжийг бүрэн хааж, захиалагчийн эрхийг гэрээний эрх чөлөөний золиос болгохоос сэргийлдэг.

Иймд MaBV §12 нь Германы дуусаагүй барилгын эрх зүйн зохицуулалтад захиалагчийг хамгаалах системийн эцсийн баталгаажуулалтын элемент гэж үнэлэгдэх үндэслэлтэй. Энэхүү заалт нь захиалагчийн хамгаалалтыг нэгэнт хуульчилсан бол түүнийг гэрээгээр сулруулахыг зөвшөөрөхгүй гэсэн бодлогын тод илэрхийлэл бөгөөд дуусаагүй барилгын харилцаанд “захиалагч хамгаалагдах ёстой тал” гэсэн суурь зарчмыг тууштай хэрэгжүүлж буйг харуулж байна.

Бүлгийн дүгнэлт

Германы эрх зүйд дуусаагүй барилгатай холбоотой захиалагчийн эрх, урьдчилгаа төлбөр, банкны барьцаа, санхүүжилтийн эрсдэлийг зохицуулах тогтолцоо нь нэг хуулийн заалтаар бус, харин иргэний эрх зүй, захиргааны

эрх зүйн зохицуулалт, бүртгэлийн тогтолцоо, санхүүгийн хяналт, барилгын хяналтыг уялдуулсан олон түвшний систем дээр тулгуурлаж байна. Энэхүү тогтолцооны гол онцлог нь дуусаагүй барилгыг барьцаалж зээл авах ажиллагааг хориглох бус, харин уг санхүүжилтээс үүдэх эрсдэлийг захиалагчид шилжүүлэх боломжийг институцийн түвшинд хаахад чиглэгдсэнд оршино.

Юуны өмнө, BGB §883-д суурилсан урьдчилсан тэмдэглэлийн механизм нь захиалагчийн өмчлөлд шилжүүлэхийг шаардах эрхийг бодит эрхийн шинжтэйгээр хамгаалж, хөгжүүлэгч тухайн объектыг дараа нь өөр этгээдэд давхардуулан шилжүүлэх, эсхүл банкны барьцаагаар дамжуулан захиалагчийн эрхийг шахан гаргах боломжийг бүртгэлийн түвшинд хязгаарладаг. Үүнийг MaBV §3-т заасан нотариатын баталгаажуулалт, барилгын зөвшөөрөл, барьцаа чөлөөлөлтийн шаардлагатай уялдуулснаар захиалагчийн эрх зөвхөн гэрээний амлалт бус, харин бодитой хэрэгжих институцийн баталгаатай болж байна.

Нөгөө талаас, MaBV §2–§6-д тусгагдсан зохицуулалтууд захиалагчийн мөнгийг хөгжүүлэгчийн ерөнхий санхүүгийн эргэлтийн хөрөнгө болгохоос системтэйгээр хамгаалдаг. Урьдчилгаа төлбөрийг авахын өмнөх баталгааны үүрэг (§2), төлбөрийг барилгын бодит явцтай уялдуулах зохицуулалт (§3), захиалагчийн мөнгийг зориулалтын дагуу ашиглах шаардлага (§4), тусгаарлагдсан дансны механизм (§6) нь захиалагчийн мөнгийг өөр төсөл, өөр өр төлбөр, эсхүл банкны зээлийн эрсдэлийг далдуур санхүүжүүлэх хэрэгсэл болгох боломжийг хаадаг. Энэ нь дуусаагүй барилгыг барьцаалж зээл авах үед ч захиалагчийн мөнгө банкны эрсдэлийг хаагаад өнгөрөхөөс сэргийлэх суурь нөхцөлийг бүрдүүлжээ.

Үүний зэрэгцээ MaBV §7 нь хамгаалалтыг сулруулах бус, харин хамгаалалтын хэлбэрийг солих онцгой боломжийг зөвшөөрдөг бөгөөд энэ нь зөвхөн хөгжүүлэгч захиалагчийн бүх төлбөрийг бүрэн буцаан олгох эрсдэлийг бодитоор өөр дээрээ авч, илүү өндөр түвшний баталгаагаар хариуцсан тохиолдолд л хэрэгжинэ. Иймд Германы тогтолцоонд “уян хатан зохицуулалт” нь захиалагчийн эрсдэл нэмэгдэхтэй бус, харин эрсдэл бүрэн шилжсэн нөхцөлтэй холбогдсон байна.

Цаашлаад MaBV §8 болон §16–§18-д тусгагдсан санхүүгийн тайлагнал, жил бүрийн хяналт шалгалт, захиргааны хариуцлагын тогтолцоо нь дээрх хамгаалалтууд зөвхөн урьдчилан сэргийлэх шинжтэй үлдэхгүй, харин дараах хяналтын (ex post control) түвшинд бодит үр дүн болж хэрэгжих нөхцөлийг бүрдүүлдэг. Ингэснээр хөгжүүлэгч захиалагчийн мөнгийг

зориулалтын бусаар ашигласан тохиолдолд иргэний эрх зүйн маргаанаас гадна захиргааны болон мэргэжлийн үйл ажиллагааны ноцтой зөрчил гэж үзэн хариуцлага хүлээлгэх үндэслэл болж байна.

Эдгээр зохицуулалтыг цогцоор нь авч үзвэл Германы загварын суурь бодлого нь тодорхой харагдана. Захиалагчийг эдийн засгийн хувьд харьцангуй хамгаалал шаардлагатай этгээд гэж үзэж, барилгын болон санхүүжилтийн эрсдэлийг түүнд бус, харин хөгжүүлэгчид бизнесийн эрсдэл, банканд мэргэжлийн эрсдэлийн үнэлгээний хариуцлага хэлбэрээр хуваарилсан байна. Иймд Германы тогтолцоо нь дуусаагүй барилгатай холбоотой маргааныг шүүхийн дараах шатанд шийдэхэд найдахаас илүүтэй, эрсдэлийг анхнаас нь бүтэцлэн, бүртгэл, санхүү, хяналтын институтаар дамжуулан хэвийн байдалд барьж чадсан зохицуулалтын загвар гэж дүгнэж болохоор байна.

ВЬЕТНАМ УЛСЫН ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

Холбогдол зүйл, заалт

VIETNAM

Vietnam's New Real Estate Business Law (2023)³⁷

/2025 оны 1 сарын 1-ний өдрөөс мөрдөгдөж эхэлсэн/

1) Article 6. Disclosure of information on real estate and real estate projects to be put on market

Утга: Үл хөдлөх хөрөнгө болон үл хөдлөх хөрөнгийн төслийг зах зээлд гаргахаас өмнө үл хөдлөх хөрөнгийн бизнес эрхлэгч нь тухайн объект, төслийн талаархи мэдээллийг хангалттай, үнэн зөв, бүрэн байдлаар хуульд заасан орон сууц, үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн мэдээллийн нэгдсэн систем болон өөрийн албан ёсны цахим хуудсаар дамжуулан заавал нийтэд ил болгох үүрэгтэй байна. Ил болгох мэдээлэлд төслийн хөрөнгө оруулалтын шийдвэр, газрын эрх олголт, газар ашиглалтын зориулалтын өөрчлөлт, батлагдсан нарийвчилсан төлөвлөлт, стандарт гэрээний загвар зэрэг төслийн суурь эрх зүйн баримт бичгүүд, мөн баригдаж дуусаагүй орон сууц, барилгын хувьд байршил, цар хүрээ, барилгын ажлын явц, ашиглалтын зориулалт, үндсэн зураг төсөл, барилгын зөвшөөрөл, дэд бүтцийн гүйцэтгэлийн баталгаажуулалт, газрын ашиглалтын эрхийн баримт бичиг, банкны баталгааны гэрээ, зах зээлд гаргах нөхцөлийг хангасан тухай эрх бүхий байгууллагын баталгаажуулалт, түүнчлэн өмчлөх болон ашиглах эрхэд хамаарах аливаа хязгаарлалт, барьцаалалтын мэдээлэл багтана. Ашиглалтад орсон орон сууц, барилгын хувьд өмчлөх эрх болон газрын ашиглалтын эрхийг нотлох гэрчилгээ, түүнтэй холбоотой хязгаарлалт, барьцаалалтын мэдээллийг ил тод мэдээлэх шаардлагатай бөгөөд дэд бүтэц бүхий газрын эрх шилжүүлэх тохиолдолд дэд бүтцийн барилгын ажлыг батлагдсан төлөвлөлт, хуваарийн дагуу бүрэн гүйцэтгэсэн, газрын төлбөр, татвар, хураамжийг бүрэн төлсөн болохыг нотлох баримтыг мөн адил нийтэд ил болгоно. Нийтлэгдсэн мэдээлэлд өөрчлөлт орсон тохиолдолд түүнийг нэн даруй шинэчлэх үүргийг бизнес эрхлэгчид хүлээлгэж, ингэснээр зах зээлийн оролцогчдод үнэн зөв мэдээлэлд тулгуурлан шийдвэр гаргах боломжийг бүрдүүлж, худалдан авагчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалах, зах зээлийн ил тод байдал, хариуцлагын тогтолцоог хангах эрх зүйн үндсийг бүрдүүлсэн байна.

³⁷ Албан бус англи хэл дээрх орчуулга. <https://apolatlegal.com/wp-content/uploads/2025/02/Law-on-real-estate-business-2023.pdf>

2) Chapter III OFF-PLAN HOUSING AND BUILDING BUSINESS

Article 22. Off-plan housing and building to be put on market

Article 23. Off-plan housing and building business rules

Article 24. Conditions attached to off-plan housing and building to be put on market

Article 25. Payment for sale and purchase or lease purchase of off-plan housing or buildings

Article 26. Guarantee for sale or lease purchase of off-plan housing

Article 27. Handover of off-plan housing and buildings

Утга: Баригдаж дуусаагүй орон сууц, барилгыг зах зээлд гаргахын тулд хөгжүүлэгч нь газрын эрх зүйн байдал, барилгын зөвшөөрөл, дэд бүтцийн тодорхой түвшний гүйцэтгэл зэрэг хуульд заасан шаардлагыг заавал хангасан байх бөгөөд зөвхөн хууль ёсоор баталгаажсан, ил тод мэдээлэлтэй төслийг борлуулах эрхтэй байна. Төслийн явц, эрх зүйн байдал, санхүүжилтийн нөхцөл зэрэг мэдээллийг худалдан авагчид үнэн зөв, бүрэн хэмжээнд ил болгох үүргийг хөгжүүлэгчид хүлээлгэж, мэдээллийн ил тод байдлыг хангана. Мөн худалдан авагчийн төлбөрийг барилгын ажлын явцтай уялдуулан шатлалтайгаар авах, урьдчилгаа болон нийт төлбөрийн дээд хэмжээг хязгаарлах замаар санхүүгийн хэт дарамтад орохоос хамгаалдаг. Үүнээс гадна барилга ашиглалтад орохгүй байх эрсдэлээс урьдчилан сэргийлэх зорилгоор төсөл хөгжүүлэгч нь банкны баталгаа заавал гаргуулах зохицуулалттай бөгөөд ингэснээр худалдан авагчийн эрх, хөрөнгө, хууль ёсны ашиг сонирхлыг бодитойгоор хамгаалах эрх зүйн механизм бүрдсэн байна.

/Ач холбогдол бүхий зохицуулалтыг дор дэлгэрэнгүй авч үзнэ./

I. Вьетнамын барьж дуусаагүй барилгын борлуулалт, санхүүжилт, давхар худалдааг хязгаарлах эрх зүйн механизм

1. Урьдчилсан зах зээлийн шалгалт ба “төрийн зөвшөөрөлгүй борлуулахыг хориглох” зарчим³⁸

Article 24. Conditions attached to off-plan housing and building to be put on market

4. Before selling or offering off-plan housing for lease purchase, the project investor shall notify the relevant provincial real estate authority in writing of the fact that the housing has meet relevant conditions for sale or lease purchase.

Вьетнамын Law on Real Estate Business 2023 нь дуусаагүй барилга (off-plan housing, building under construction)-ыг зах зээлд гаргах асуудлыг дан ганц иргэний эрх зүйн гэрээнд найдаад орхилгүй, харин төрийн захиргааны урьдчилсан хяналттай холбосон зохицуулалтаар шийдвэрлэсэн нь онцлог юм. Энэ нь Германы “урьдчилсан бүртгэлийн хамгаалалт”-аас ялгаатайгаар, зах зээлд нэвтрэх үе шатанд төр шууд оролцдог загвар юм.

Тодруулбал, Article 24(4)-ийн дагуу төсөл хэрэгжүүлэгч (developer) нь дуусаагүй барилгыг борлуулахын өмнө тухайн төсөл хуульд заасан бүх нөхцөлийг хангаж буйг нотлон, аймаг эсхүл хотын түвшний үл хөдлөх хөрөнгийн асуудал хариуцсан эрх бүхий байгууллагад бичгээр мэдэгдэх үүрэгтэй. Эрх бүхий байгууллага нь энэхүү мэдэгдлийг хүлээн авснаас хойш 15 хоногийн дотор баримт бичиг, нөхцөлийн биелэлтийг шалгаж, бичгээр зөвшөөрөл олгох эсэхээ шийдвэрлэнэ. Ийм зөвшөөрөл олгогдоогүй нөхцөлд уг барилгыг зах зээлд гаргах, худалдан авагчтай гэрээ байгуулах нь хууль бус гэж тооцогдоно.

Энэхүү зохицуулалт нь дараах зорилготой. Нэгдүгээрт, дуусаагүй барилгыг “ирээдүйн өмч” хэмээн үзэж, зах зээлд чөлөөтэй арилжих боломжийг нээдэг загварыг Вьетнамын хууль тогтоогч эрсдэл өндөртэй гэж үнэлж, төрийн зөвшөөрлөөр дамжуулан анхны шүүлтүүр тогтоосон байна. Хоёрдугаарт, энэ механизм нь барилга баригдахгүй гацах, санхүүжилт тасалдах, эсхүл барьцаанд давхар орох эрсдэлийг гэрээ байгуулагдахаас өмнө бууруулахад чиглэсэн ех ante хамгаалалт юм. Гуравдугаарт, захиргааны зөвшөөрөл нь зөвхөн хэлбэрийн акт бус, харин газар ашиглалт,

³⁸ “Key points in the 2023 Real Estate Business Law in Vietnam,” Lexology, December 26, 2023, <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=7f666745-c42c-4cfa-bbd4-138c51db3543>

барилгын зөвшөөрөл, санхүүжилтийн нөхцөл, төслийн хууль ёсны байдал зэрэг олон талт шалгалтын үр дүн байх ёстой.

Иймд Вьетнамын энэ зохицуулалтыг “төрийн зөвшөөрөлгүй бол зах зээлд гарах боломжгүй” гэсэн хатуу зарчимд суурилсан, давхар худалдаа (double-sale), хууль бус урьдчилгаа авах, баригдах боломжгүй төслийг зах зээлд санал болгох эрсдэлийг техникийн хувьд хаахыг зорьсон эрх зүйн механизм гэж үнэлж болно. Энэ нь Германд өмчлөх эрхийн өрсөлдөөнийг бүртгэлийн түвшинд шийддэг логигоос ялгаатай боловч, эрсдэлийг эрт үе шатанд зогсоох бодлогын хувьд адил зорилготой зохицуулалт юм.

2. Давхардуулж зарах (double sale) эрсдэлийг бууруулах бодлого³⁹

Article 6. Disclosure of information on real estate and real estate projects to be put on market

Article 24. Conditions attached to off-plan housing and building to be put on market

Дэлгэрүүлж үзнэ үү: <https://apolatlegal.com/wp-content/uploads/2025/02/Law-on-real-estate-business-2023.pdf>

Article 8. Prohibited acts

1. Put the real estate that does not meet the conditions set forth in this Law on the _____ market.
5. Receive payment for sale or lease purchase of off-plan housing, off-plan buildings or their floor areas against the provisions of this Law; use money received from buyers or tenant-buyers of off-plan housing, off-plan buildings or their floor areas against regulations of law.

Вьетнамын Law on Real Estate Business 2023 нь дуусаагүй барилгын нэгжийг давхардуулан худалдах эрсдэлийг иргэний эрх зүйн маргаанаар “дараа нь засах” бус, харин зах зээлд нэвтрэх шатанд нь хаах зохицуулалтыг сонгосон онцлогтой. Энэ нь нэгж тус бүрийг бие даасан хяналтын объект гэж үзэж, тухайн нэгж зах зээлд гарах эсэхийг төрийн захиргааны шүүлтүүрээр дамжуулан шийдвэрлэдэг unit-level administrative gatekeeping загвар юм.

³⁹ Giulia Interesse. “Vietnam’s New Real Estate Business Law: Key Provisions.” Vietnam Briefing, March 11, 2024. <https://www.vietnam-briefing.com/news/vietnams-new-real-estate-business-law-2025-key-provisions.html>

Тодруулбал, Article 6 болон Article 24-ийн дагуу off-plan байдлаар борлуулах гэж буй барилгын нэгж бүрийн төрөл, байршил, хэмжээ, барилгын явцын шат, барьцаа болон өмчлөлд тавигдсан аливаа хязгаарлалт зэрэг мэдээллийг төрийн үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээллийн системд заавал бүртгэж, нийтлэх үүргийг төсөл хэрэгжүүлэгчид хүлээлгэдэг. Энэхүү бүртгэл нь тухайн нэгжийг зах зээлд гаргах боломжтой эсэхийг тодорхойлох “албан ёсны статус” болж үйлчилдэг бөгөөд мэдээлэл нь зөвхөн худалдан авагчид төдийгүй хяналтын байгууллагад ил тод байна.

Үүнтэй уялдан, төрийн байгууллагаас зөвшөөрөгдсөнөөс өөр нэгжийг борлуулах, эсхүл зөвшөөрөгдсөн нэгжийн мэдээллийг зөрүүтэйгээр ашиглах нь Article 8(1), (5)-д зааснаар хориглосон үйлдэлд тооцогдож, захиргааны хариуцлага хүлээлгэх үндэслэл болдог. Өөрөөр хэлбэл, хөгжүүлэгч нь “цаасан дээр” нэгж шинээр бий болгож, эсхүл аль хэдийн бүртгэгдсэн нэгжийг өөр хэлбэрээр давхардуулан борлуулах боломж хууль зүйн хувьд хаагдсан байдаг.

Энэхүү зохицуулалтын гол утга нь давхар худалдааны эрсдэлийг гэрээний хүчин төгөлдөр байдал, өмчлөл шилжүүлэх эрхийн өрсөлдөөнөөр шийдэх шатанд хүргэхгүй байх явдал юм. Нэгж бүр зах зээлд гарахын өмнө төрийн системд “нэг удаа, нэг статус”-тайгаар бүртгэгддэг тул, давхар худалдаа нь бодит байдал дээр зах зээлийн нэвтрэх цэг дээрээ таслагдана. Иймд Вьетнамын тогтолцоо нь давхар худалдааг хориглохыг зөвхөн нормын түвшинд бус, мэдээлэл–зөвшөөрөл–хяналт гэсэн институтийн механизмаар хэрэгжүүлдэг гэж дүгнэж болно.

3. Захиалагчийн мөнгийг банкны баталгаагаар хамгаалах тогтолцоо⁴⁰

Article 26. Guarantee for sale or lease purchase of off-plan housing

Дэлгэрүүлж үзнэ үү: <https://apolatlegal.com/wp-content/uploads/2025/02/Law-on-real-estate-business-2023.pdf>

Вьетнамын Law on Real Estate Business 2023 нь захиалагчийн урьдчилгаа төлбөрийг хамгаалахдаа Германд хэрэглэгддэг ring-fencing + Sonderkonto (мөнгийг тусгаарлан хадгалах) механизмаас өөр, илүү шууд хариуцлага шилжүүлэх загварыг сонгосон нь онцлог юм. Энэхүү загварын

⁴⁰ “Law on Real Estate Business: noteworthy provisions for project owners.” Vietnam Law Magazine. August 29, 2024. <https://vietnamlawmagazine.vn/law-on-real-estate-business-noteworthy-provisions-for-project-owners/72988.html>

гол тулгуур нь хөгжүүлэгчийн санхүүгийн сахилгаас бус, банкнаас гаргасан баталгаанд эрсдэлийг төвлөрүүлэх явдал юм.

Тодруулбал, Article 26-д зааснаар дуусаагүй барилга (off-plan housing/building)-ыг борлуулахын өмнө төсөл хэрэгжүүлэгч нь Вьетнамын арилжааны банкнаас заавал банкны баталгаа (bank guarantee) авсан байх үүрэгтэй. Энэ баталгаа нь тухайн барилгын нэгжийг худалдан авч буй захиалагчдын өмнө хөгжүүлэгчийн хүлээсэн үүргийг санхүүгийн хувьд хангах зорилготой бөгөөд, хөгжүүлэгч өөрөө бус гуравдагч этгээд болох банк шууд хариуцагчийн байр сууринд орж байна.

Хууль зүйн үр дагаврын хувьд, хэрэв барилгын ажил хугацаандаа дуусахгүй, эсхүл гэрээнд заасан нөхцөлийн дагуу объектыг хүлээлгэн өгөх боломжгүй нөхцөл байдал үүсвэл, тухайн банк нь захиалагчийн урьдчилан төлсөн бүх мөнгийг буцаан төлөх үүргийг шууд хүлээнэ. Өөрөөр хэлбэл, захиалагч хөгжүүлэгчийн дампуурал, төлбөрийн чадваргүй байдал, эсхүл төслийн санхүүгийн гацалтаас үл хамааран, банкнаас мөнгөө эргүүлэн авах эрх зүйн баталгаатай байна.

Энэхүү зохицуулалт нь захиалагчийн мөнгийг компанийн данснаас тусгаарлах замаар хамгаалдаг Германы MaBV §4, §6-ын логигоос ялгаатай. Германд захиалагчийн мөнгө “яаж зарцуулагдаж байгааг” хуулиар нарийвчлан хянадаг бол, Вьетнамд “мөнгө буцаагдаж чадна уу” гэдэг эцсийн үр дүнд анхаарал төвлөрүүлдэг. Өөрөөр хэлбэл, эрсдэлийг хөгжүүлэгч дээр тараан удирдах бус, банк дээр төвлөрүүлэн даатгах загвар сонгосон гэж хэлж болно.

4. Урьдчилгаа болон үе шаттай төлбөрт хатуу дээд хязгаар тогтоох

Article 25. Payment for sale and purchase or lease purchase of off-plan housing or buildings

Дэлгэрүүлж үзнэ үү: <https://apolatlegal.com/wp-content/uploads/2025/02/Law-on-real-estate-business-2023.pdf>

Вьетнамын Law on Real Estate Business 2023 нь дуусаагүй барилгын борлуулалтын үед захиалагчийн мөнгөн урсгалыг хөгжүүлэгчид хэт эрт, хэт их төвлөрөхөөс сэргийлэх зорилгоор хуульчилсан дээд хязгаар (statutory cap) тогтоосон нь онцлог юм. Энэхүү зохицуулалт нь захиалагчийн санхүүгийн эрсдэлийг үе шат бүрт хуваарилж, төслийн гацалт, дампуурал

үүссэн тохиолдолд алдагдлын хэмжээг институцийн түвшинд хязгаарлахад чиглэнэ.

Тодруулбал, Article 25-д off-plan байдлаар борлуулах үед төлбөр хүлээн авах дараах дээд хязгаарыг тогтоожээ. Нэгдүгээрт, гэрээ байгуулах үеийн анхны төлбөр (депозит орно) нь нийт гэрээний үнийн 30 хувиас хэтрэхгүй байх ёстой. Энэ нь барилгын ажил бодитоор ахиц гарахаас өмнө захиалагчийн их хэмжээний мөнгийг татан төвлөрүүлэхийг хориглосон суурь хамгаалалт юм.

Хоёрдугаарт, барилгыг захиалагчид хүлээлгэн өгөхөөс өмнө төлөгдөх нийт төлбөр нь гэрээний үнийн 70 хувиас хэтрэхгүй байна. Ингэснээр барилгын үндсэн эрсдэл (дуусаагүй үлдэх, хугацаа хэтрэх, санхүүжилт гацах) бодитоор оршин байгаа шатанд захиалагчийн төлбөрийн ихэнх хэсэг барилгын явцтай уялдан “түгжигдсэн” хэвээр үлддэг.

Гуравдугаарт, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийн гэрчилгээ олгогдохоос өмнө захиалагчаас авах нийт төлбөрийн хэмжээ нь 95 хувиас ихгүй байх ёстой. Өөрөөр хэлбэл, өмчлөх эрх албан ёсоор баталгаажих хүртэл үлдэх наад зах нь 5 хувь нь захиалагчийн гарт хөшүүрэг хэлбэрээр үлдэж, хөгжүүлэгчийг эцсийн шатны үүргээ биелүүлэхэд албадсан санхүүгийн дарамт болж үйлчилдэг.

II. Вьетнамын дуусаагүй барилгатай холбогдох бүртгэл, ил тод байдлыг хангах тогтолцоо⁴¹

1. Барьцааны эрхтэй холбогдох асуудал

Вьетнамын Law on Real Estate Business 2023 нь дуусаагүй барилга дээр банкны санхүүжилт авах, өөрөөр хэлбэл барьцаа тогтоох явдлыг бүрэн хориглодоггүй. Харин энэ нөхцөлд худалдан авагчийн эрхийг хамгаалах зорилгоор ил тод байдал болон барьцаа эзэмшигчийн оролцоог зайлшгүй болгох гэсэн хоёр шаттай хязгаарлалтын механизмыг тогтоосон нь онцлог юм.

Нэгдүгээрт, Article 6(3)(e)-ийн дагуу дуусаагүй барилга зах зээлд гаргах гэж буй барилга, барилгын нэгж, эсхүл бүхэл төслийг барьцаалсан эсэх талаарх мэдээллийг заавал ил тод нийтлэх үүргийг төсөл хэрэгжүүлэгчид хүлээлгэдэг. Энэхүү мэдээлэл нь төрийн үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээллийн системд байршиж, худалдан авагч тухайн нэгж нь

⁴¹ *Legal Issues of Vietnam's Land Use Rights and Market*, Russian Law Journal, Volume XI (2023), <https://russianlawjournal.org/index.php/journal/article/download/2237/1231/2607>

банкны зээлийн баталгаанд ашиглагдсан эсэхийг гэрээ байгуулахаас өмнө мэдэх боломжтой байна. Иймд барьцааны байдал нь гэрээний “далд эрсдэл” бус, зах зээлийн ил тод параметр болж хувирдаг.

Хоёрдугаарт, ил тод байдал төдийгөөр хязгаарлагдахгүй бөгөөд Article 50(1)(с)-д зааснаар, хэрэв тухайн объект барьцаанд байгаа бол ипотекийн барьцаа эзэмшигчийн (ихэвчлэн банкны) зөвшөөрөлгүйгээр өмчлөх эрх шилжүүлэх, эсхүл худалдан авах-худалдах гэрээ байгуулах боломжгүй. Энэ нь хөгжүүлэгч барьцаанд тавигдсан объектыг банкнаас нууцалж, эсхүл нэг талын шийдвэрээр худалдан авагчид шилжүүлэх замаар банк-худалдан авагчийн эрхийн зөрчил үүсгэхийг хууль зүйн хувьд хааж байна.

Энэхүү зохицуулалтын логик нь барьцаа болон дуусаагүй барилгын борлуулалтыг “өрсөлдөгч” эрхүүд гэж үзэхээс илүү, тэдгээрийн огтлолцлыг банк оролцсон гурван талт хяналтын харилцаа болгон хувиргаж байгаад оршино. Хөгжүүлэгч дангаараа эрсдэл шилжүүлэх боломжгүй болж, банк нь барьцаа чөлөөлөх, эсхүл борлуулалтад зөвшөөрөл өгөх замаар зах зээлд бодит хяналт хэрэгжүүлдэг.

2. Төрийн төвлөрсөн мэдээллийн системээр дамжуулсан *ex ante* + *ex post* хяналт

Chapter VIII DEVELOPMENT AND MANAGEMENT OF HOUSING AND REAL ESTATE MARKET INFORMATION SYSTEM AND DATABASE

Article 71. Housing and real estate market information system

Article 72. IT infrastructure and software systems serving management, operation and use of housing and real estate market information system

Article 73. Housing and real estate market database

Article 74. Development, management and operation of housing and real estate market information system

Article 75. Operation of housing and real estate market information system

Дэлгэрүүлж үзнэ үү: <https://apolatlegal.com/wp-content/uploads/2025/02/Law-on-real-estate-business-2023.pdf>

Вьетнамын Law on Real Estate Business 2023-ийн 8 дугаар бүлэг (Articles 71–75) нь дуусаагүй барилгын зах зээлийг зохицуулахад хэрэглэгддэг, Германд шууд дүйцэх тогтолцоо бараг үгүй онцгой институцийн механизмийг бүрдүүлдэг. Энэ бүлгийн гол цөм нь үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийг зөвхөн иргэний гэрээ, эсхүл бүртгэлийн эрх зүйн хүрээнд бус, төрийн төвлөрсөн дижитал мэдээллийн дэд бүтцээр дамжуулан бодит цагийн хяналтад оруулах бодлого юм.

Тухайлбал, барилгын төсөл, түүний бүрэлдэхүүн нэгжүүд, борлуулалтын байдал, хийгдсэн гүйлгээ, барьцаа, банкны баталгаа зэрэг мэдээллийг үндэсний төвлөрсөн мэдээллийн санд заавал бүртгэж, тогтмол шинэчлэх үүргийг хуульчилсан байна. Энэ мэдээлэл нь зөвхөн статистик шинжтэй бус, тухайн нэгжийг зах зээлд гаргах, борлуулах, шилжүүлэх боломжтой эсэхийг тодорхойлох эрх зүйн ач холбогдолтой өгөгдөл болж үйлчилдэг.

Онцлог нь энэхүү мэдээллийн систем нь газрын бүртгэл, нотариатын байгууллага, банк санхүүгийн байгууллагын мэдээлэлтэй уялдан холбогддог явдал юм. Үүний үр дүнд, хөгжүүлэгчийн нэг талын мэдэгдэл, эсхүл гэрээний агуулгад найдах бус, олон эх сурвалжаас баталгаажсан өгөгдөл дээр суурилсан хяналт хэрэгждэг. Жишээлбэл, барьцаанд байгаа эсэх, банкны баталгаа хүчинтэй эсэх, нэгж аль хэдийн борлогдсон эсэх зэрэг мэдээлэл нь системийн түвшинд огтлолцон шалгагдана.

Энэхүү тогтолцоо нь захиалагчийн эрхийг *ex ante* буюу зах зээлд нэвтрэхээс өмнө (зөвшөөрөл, бүртгэл, мэдээллийн нийцэл), мөн *ex post* буюу гэрээ байгуулагдсаны дараа (гүйлгээний хяналт, зөрчлийн илрүүлэлт, захиргааны арга хэмжээ) зэрэг хоёр түвшинд зэрэг хамгаалдаг. Иймд захиалагчийн хамгаалалт нь зөвхөн гэрээний нөхцөл, маргаан үүссэний дараах шүүхийн хамгаалалтад найдах бус, төрийн дижитал хяналтын дэд бүтцээр урьдчилан ба дараа нь давхар баталгаажсан хэлбэртэй байна.

Бүлгийн дүгнэлт

Вьетнамын Law on Real Estate Business 2023-оор бүрдсэн дуусаагүй барилгын (*off-plan housing/building*) зохицуулалт нь давхар худалдаа, санхүүжилтийн алдагдал, барилгын хугацаа хэтрэх, хөгжүүлэгчийн дампуурал зэрэг эрсдэлийг зах зээлд нэвтрэхээс нь өмнө таслан зогсоох (*ex ante risk control*) зорилготой, төр төвтэй, идэвхтэй хяналтын загвар болох нь тодорхой харагдана.

Нэгдүгээрт, Вьетнамын тогтолцоо нь дуусаагүй барилгыг зах зээлд гаргахыг зөвшөөрлийн шинжтэй захиргааны шалгалтад бүрэн хамааруулснаараа Германы MaBV-д суурилсан “мөнгө хүлээн авах нөхцөлийг шатлалтайгаар зөвшөөрөх” логикоос илүү шууд, хаалттай арга хэрэглэж байна. Барилгын нэгж бүрийг төрийн байгууллага урьдчилан шалгаж, зөвшөөрөөгүй тохиолдолд зах зээлд оруулах боломжгүй тул, эрсдэл нь гэрээний түвшинд илрэхээс өмнө хамгаалагддаг.

Хоёрдугаарт, давхардуулж зарах эрсдэлийг бууруулахад Вьетнам бүртгэлд суурилсан тогтолцоо ашиглаж байна. Дуусаагүй барилгын нэгж бүрийн байршил, хэмжээ, барилгын явц, барьцаа, эрхийн хязгаарлалтыг төрийн төвлөрсөн мэдээллийн системд заавал нийтлэх ба зөвшөөрөгдсөнөөс өөр объект борлуулахыг хориглосноор, нэгжийг “цаасан дээр” олон удаа борлуулах эрх зүйн болон техникийн орон зайг үндсэндээ үгүй хийдэг. Энэ нь Германы Vormerkung-оор дамжуулсан эрхийн өрсөлдөөний хамгаалалтаас ялгаатайгаар, эрх үүсэхээс өмнө зах зээлийн эрсдэлийг хаах зохицуулалт юм.

Гуравдугаарт, захиалагчийн мөнгийг хамгаалах аргачлалын хувьд барилга хугацаандаа хүлээлгэн өгөөгүй тохиолдолд банк өөрөө захиалагчид урьдчилж төлсөн мөнгийг буцаан төлөх үүрэг хүлээдэг нь эрсдэлийг шууд санхүүгийн байгууллагад шилжүүлж, захиалагчийг хөгжүүлэгчийн дампуурлын эрсдэлээс тасалж өгдөг. Энэ нь банкнаас өндөр хяналт, сонгон шалгаруулалт шаарддаг загвар гэж үнэлэгдэнэ.

Дөрөвдүгээрт, урьдчилгаа болон үе шаттай төлбөрт тогтоосон хатуу дээд хязгаар нь хөгжүүлэгчийн санхүүжилтийг захиалагчийн мөнгөөр хэт тэтгэхийг хориглож, барилгын бодит явцтай уялдсан төлбөрийн сахилга тогтоож байна.

Тавдугаарт, Вьетнамын хамгийн онцлог элемент нь төрийн төвлөрсөн мэдээллийн системээр дамжуулсан *ex ante* + *ex post* хяналт юм. Барилга, нэгж, гүйлгээ, барьцаа, банкны баталгаа зэрэг өгөгдөл нь газрын бүртгэл, нотариат, банкны мэдээлэлтэй холбогдон, зах зээлийн сахилга, ил тод байдлыг дижитал дэд бүтцээр баталгаажуулдаг. Энэ нь захиалагчийн эрхийг зөвхөн гэрээ, шүүхийн хамгаалалтад бус, төрийн институцийн зохион байгуулалтын түвшинд хамгаалж буйг харуулна.

Нэгдсэн дүгнэлт

Англи, Уэльс, Франц, ХБНГУ, Вьетнам улсын дуусаагүй барилгын гэрээний харилцаанд хамаарах эрх зүйн зохицуулалтыг харьцуулан авч үзвэл эдгээр улсын зохицуулалтын зорилго нь давхар эрх үүсэх, давхар худалдах, санхүүжилтийн гацалт зэрэг эрсдэлийг урьдчилан хаахад чиглэсэн боловч уг зорилгод хүрэхдээ ашиглаж буй зохицуулалт нь харилцан адилгүй байна.

Англи, Уэльс нь бүртгэлд суурилсан (registration-based) зохицуулалтыг хөгжүүлсэн байна. Land Registration Act 2002 нь өмчлөх эрхийг бүртгэлээр бий болгох ("title by registration") зарчмыг баримталж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн өрсөлдөөнийг шүүхийн шатанд бус, бүртгэлийн түвшинд шийдвэрлэхэд чиглэсэн. Дуусаагүй барилгыг өөрийг нь бүртгэдэггүй боловч худалдан авагчийн гэрээний эрхийг notice-оор ил болгож, restriction-оор бүртгэлийн шилжилтийг шууд хязгаарласнаар давхар худалдах, давхар барьцаалах эрсдэлийг системийн хэмжээнд бууруулсан байна. Энэхүү загварын гол давуу тал нь бүртгэлийн мэдээлэл олон нийтэд нээлттэй, гуравдагч этгээд бүр шалгах боломжтой тул шударга бус гуравдагч этгээдийг хамгаалахгүй байх суурь зарчим бодитоор хэрэгжиж байгаад оршино.

Франц улс үүнээс ялгаатайгаар нотариатад суурилсан (notarial and financial control-based) загварыг нэвтрүүлсэн байна. Дуусаагүй барилгын харилцааг VEFA гэх тусгай гэрээгээр зохицуулж, худалдан авагчийг бүртгэл, нотариат, мөнгөний урсгал гэсэн гурвалсан хамгаалалтаар хамгаалдаг. VEFA гэрээ нь заавал нотариатаар баталгаажиж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд нийтэд мэдээлэгддэг тул гуравдагч этгээдийн эсрэг шууд хүчин төгөлдөр хамгаалалт болдог. Үүнээс гадна төлбөрийг барилгын явцтай уялдуулан шаталж, нотариатын хяналттай эскроу механизмаар дамжуулснаар давхар худалдах явдлыг зөвхөн эрх зүйн бус, эдийн засгийн түвшинд давхар хязгаарласан байна.

ХБНГУ-ын эрх зүй нь дуусаагүй барилгын харилцаанд бүртгэлийн хамгаалалт болон санхүүгийн зохицуулалтыг уялдуулсан, системчилсэн загварыг бүрдүүлжээ. Иргэний хуулийн BGB §883-д заасан урьдчилсан тэмдэглэл (Vormerkung) нь захиалагчийн өмчлөх эрх шилжүүлэхийг шаардах эрхийг бүртгэлийн түвшинд хамгаалж, түүнээс хойш үүсэх аливаа шилжилт, барьцаа, дампуурлын ажиллагааны үр нөлөөг захиалагчийн эсрэг үйлчлэхээс хаадаг. Үүнийг Makler-und Bauträgerverordnung (MaBV)-оор дамжуулан захиалагчийн мөнгө хүлээн авах нөхцөл, урьдчилгаа төлбөрийн дээд хязгаар, мөнгийг тусгаарлан удирдах, зориулалтын дагуу ашиглах, тайлагнах, албадлагын хяналт, захиргааны хариуцлагын тогтолцоотой уялдуулснаар захиалагчийг барилгын төслийн санхүүжилтийн эрсдэлийг үүрэх этгээд бус, харин эрх зүйн тусгай хамгаалалт шаардлагтай тал хэмээн үзэж, эрх зүйн орчныг бэхжүүлжээ.

Вьетнам улсын Law on Real Estate Business 2023 нь дуусаагүй барилгыг зах зээлийн харилцаанд оролцуулах үе шатанд төр төвтэй хатуу хяналтыг нэвтрүүлсэн байна. Дуусаагүй барилгыг зах зээлд гаргахын өмнө заавал төрийн эрх бүхий байгууллагаас зөвшөөрөл авах, барилгын нэгж бүрийн мэдээллийг төрийн төвлөрсөн мэдээллийн системд бүртгэж, ил тод нийтлэх замаар давхар худалдаа, хууль бус урьдчилгаа авах эрсдэлийг анхнаас нь хаажээ. Мөн захиалагчийн мөнгийг хамгаалах хүрээнд банкны баталгаанд суурилсан зохицуулалтыг нэвтрүүлж, барилга хугацаандаа ашиглалтад ороогүй тохиолдолд захиалагчийн төлсөн мөнгийг банк өөрөө буцаан олгох үүрэг хүлээлгэдэг нь санхүүгийн эрсдэлийг хөгжүүлэгчээс гадна банканд шилжүүлсэн онцлогтой. Үүнээс гадна урьдчилгаа болон үе шат бүхий төлбөрийн хүрээнд хатуу хязгаар тогтоосноор захиалагчийн хүлээж болохуйц эрсдэлийг институцийн түвшинд хязгаарласан байна.

Эдгээр тогтолцооны нийтлэг тал нь дуусаагүй барилгын харилцааг зах зээл дэх чөлөөт гэрээний түвшинд орхих бус, давхар эрх шилжих, санхүүжилтийн эрсдэлийг шүүхийн дараах шатанд шийдвэрлэхэд найдахгүйгээр бүртгэл, нотариат, санхүүгийн урсгал, захиргааны хяналтын институтаар дамжуулан урьдчилан зохицуулахыг зорьсон байна. Өөрөөр хэлбэл, эрсдэлийг “маргаан үүссэний дараа” бус, “эрх үүсэх болон мөнгө шилжихээс өмнө” хязгаарлах бодлогыг баримталсан байна.

Иймд Монгол Улсад дуусаагүй барилгын борлуулалттай холбоотой маргаан, нийгмийн зөрчил нэмэгдэж буй өнөөгийн нөхцөлд уг харилцааг гэрээний чөлөөт байдлын хүрээнд үлдээх хандлагаас татгалзаж, гэрээний эрхийг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлээр ил тод болгох, давхар шилжилтийг бүртгэлийн шатанд зогсоох notice, restriction-тэй төстэй институцийг нэвтрүүлэх, төлбөрийн шаталсан тогтолцоо зэрэг эрх зүйн хамгаалалтыг хуульчилж болно.

Эдгээр зохицуулалтыг Монгол улсад нэвтрүүлэх нь (1) иргэдийн өмчийн эрхийг бодитоор хамгаалах, (2) шүүхийн ачааллыг бууруулах, (3) үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлийн итгэлийг тогтвортой хадгалах бодлогын ач холбогдолтой байна.

Эх сурвалж:

4. Cass. 3e civ., July 13, 2011, no. 10-18.731 (Fr.).
5. Cass. 3e civ., Oct. 27, 1993, Bull. civ. III, no. 129 (Fr.).
1. Code Civil [C. Civ.] arts. 1601-3 to 1601-4 (Fr.).
6. Conseil Supérieur Du Notariat, *La Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)* (Fr.), <https://www.notaires.fr>.
2. Décret no. 67-1166 du 22 décembre 1967 relatif aux ventes d'immeubles à construire, J.O., Dec. 23, 1967 (Fr.).
14. Elizabeth Cooke, *The New Law of Land Registration* (Hart Publ'g).
12. HM Land Registry Practice Guide 19: Notices, restrictions and the protection of third party interests
18. HM Land Registry, *How to Apply for a Notice or Restriction* (Eng.).
9. HM Land Registry, *Land Registration Act 2002: Explanatory Notes* (Eng.).
10. HM Land Registry, *Practice Guide 19: Notices, Restrictions and the Protection of Third Party Interests* (Eng.), <https://www.gov.uk/government/collections/hm-land-registry-practice-guides>.
11. HM Land Registry, *Practice Guide 24: Private Trusts of Land* (Eng.).
13. Land Registration Act 2002, c. 9 (Eng. & Wales).
4. Land Registration Rules 2003, SI 2003/1417 (Eng. & Wales).
14. Law Commission, *Land Registration for the Twenty-First Century* (2001)
12. Law Commission, *Land Registration for the Twenty-First Century: A Conveyancing Revolution*, Law Com No. 271 (2001) (Eng.).
13. Law Commission, *Updating the Land Registration Act 2002*, Law Com No. 380 (2018) (Eng.).
1. Law of Property Act 1925, 15 & 16 Geo. 5 c. 20 (Eng. & Wales).
5. Lloyds Bank plc v. Rosset, [1991] 1 AC 107 (HL) (Eng.).
15. Mark Thompson, *Modern Land Law* (Oxford Univ. Press).
15. Swift 1st Ltd v Chief Land Registrar [2015] EWCA Civ 330

6. Swift 1st Ltd v. Chief Land Registrar, [2015] EWCA Civ 330, [2015] Ch 602 (Eng.).
19. The Law Society of England And Wales, *Conveyancing Protocol* (Eng.).
2. Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996, c. 47 (Eng. & Wales).
7. Williams & Glyn's Bank Ltd v. Boland, [1981] AC 487 (HL) (Eng.).
8. Interesse, Giulia. "Vietnam's New Real Estate Business Law: Key Provisions." *Vietnam Briefing*, March 11, 2024. <https://www.vietnam-briefing.com/news/vietnams-new-real-estate-business-law-2025-key-provisions.html>.
9. *Key points in the 2023 Real Estate Business Law in Vietnam*. Lexology, December 26, 2023. <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=7f666745-c42c-4cfa-bbd4-138c51db3543>.
10. *Key changes to real estate business in Vietnam from 1 January 2025*. Allen & Gledhill Perspectives, January 31, 2024. <https://www.allenandgledhill.com/vn/perspectives/articles/27281/vnkh-key-changes-to-real-estate-business-in-from-1-january-2025>.
11. *Law on Real Estate Business: noteworthy provisions for project owners*. Vietnam Law Magazine, August 29, 2024. <https://vietnamlawmagazine.vn/law-on-real-estate-business-noteworthy-provisions-for-project-owners1-72988.html>.
12. *Legal Issues of Vietnam's Land Use Rights...* Russian Law Journal, Volume XI (2023). <https://russianlawjournal.org/index.php/journal/article/download/2237/1231/2607>
13. European University Institute. *Germany*. Real Property Project. <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Germany.pdf>.
14. Heinicke, Gräfe & Partner. *Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV): Commentary*. <https://heinicke.com/wp-content/uploads/2008/02/MabV.PDF>.

15. Müller-Freienfels, Wolfram. "Purchaser Protection in German Property Transactions." *German Law Journal* 8, no. 3 (2007).
16. Hertel, Peter. "Insolvenz des Bauträgers und Vormerkungsschutz." *Zeitschrift für Immobilienrecht* (2010).
17. OECD. *Consumer Policy and Housing Transactions*. Paris: OECD Publishing, 2019.