



МОНГОЛЫН ХУУЛЬЧДИЙН ХОЛБООНЫ
ЕРӨНХИЙЛӨГЧ М.МӨНХБАТ ТАНАА

МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ГИШҮҮН
Пүрэвжавын САЙНЗОРИГ

14201 Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүрэг,
Жанжин Д.Сүхбаатарын талбай 1, Төрийн ордон
Утас: 26-70-16, Факс: 32-70-16
<http://www.parliament.mn>

2026.03.16 № Учх 03/2572
танай _____-ны № _____-т

Хуулийн төсөлд санал авах тухай

Монгол Улсын Их Хурлын гишүүн П.Сайнзориг, Н.Алтаншагай, Х.Баасанжаргал, О.Батнайрамдал, Б.Баярбаатар, Г.Лувсанжамц, Ч.Номин, О.Саранчулуун, Б.Тулга нар Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Хорин зургадугаар зүйлийн 1 дэх хэсэг, Монгол Улсын Их Хурлын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.1 дэх заалтад заасан бүрэн эрхийнхээ хүрээнд Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн төслийн үзэл баримтлал, танилцуулга, хуулийн төсөл, холбогдох судалгаануудыг тус тус боловсруулж, Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлэхээр бэлтгэж байна.

Иймд Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлийн 21.1 дэх хэсэгт заасны дагуу санал авахаар хүргүүлж байна. Хуулийн төслийн талаарх саналаа ирүүлэхийг хүсье.

Хавсралт...хуудастай.

УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ГИШҮҮН

П.САЙНЗОРИГ

Н.АЛТАНШАГАЙ

Х.БААСАНЖАРГАЛ

О.БАТНАЙРАМДАЛ

Б.БАЯРБААТАР

Г.ЛУВСАНЖАМЦ

Ч.НОМИН

О.САРАНЧУЛУУН

Б.ТУЛГА

000000081

**БАТЛАВ.
МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН
ГИШҮҮН**



П.САЙНЗОРИГ

2026 оны 3 дугаар сарын 11-ний өдөр

**УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ
ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ**

Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 3-т “хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх...” гэж, мөн зүйлийн 17-д “төр, түүний байгууллагаас хууль ёсоор тусгайлан хамгаалбал зохих нууцад хамаарахгүй асуудлаар мэдээлэл хайх, хүлээн авах эрхтэй...” гэж Монгол Улсын иргэний баталгаатай эдлэх эрхийг, Арван есдүгээр зүйлийн 1-д “Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх, хүний эрх, эрх чөлөөг зөрчихтэй тэмцэх, хөндөгдсөн эрхийг сэргээн эдлүүлэх үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна.” гэж тус тус хуульчилан заасан байна.

Төр, түүний байгууллагаас хууль ёсоор тусгайлан хамгаалбал зохих нууцад хамаарахаас бусад мэдээллийг иргэд, хуулийн этгээд хуульд заасан үндэслэл, журмын дагуу хүлээн авах нь хууль бус үйлдэл, санхүүгийн гэмт хэргийн хохирогч болж хохирохоос урьдчилан сэргийлэх чухал алхам юм.

2018 оны 6 дугаар сарын 21-ний өдөр батлагдсан Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.1-д “Улсын бүртгэлийн мэдээллийн нэгдсэн сангийн мэдээллийг нээлттэй, хаалттай, хязгаарлалттайгаар буюу энэ хуулиар тогтоосон шаардлага хангасан этгээдэд өгнө.” гэж заан хуульчилж, нэрийн сан, хаягийн сан, хуулийн этгээдийн нэр, хаяг, регистрийн дугаар, төрөл, хэлбэр, үйл ажиллагааны чиглэл, улсын бүртгэлд бүртгэсэн огноо, үүсгэн байгуулагчийн нэр, тэдгээрийн тоо, хувьцаа эзэмшигчийн нэр, эцсийн эзэмшигч, эцсийн өмчлөгчийн нэр, итгэмжлэлгүйгээр төлөөлөх этгээдийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр, хуулийн этгээд өөрчлөн байгуулагдсан эсэх, хэлбэр, оноосон нэр өөрчлөгдсөн, татан буугдсан талаарх мэдээлэл нээлттэй байхаар заасан бөгөөд улсын бүртгэлийн байгууллагад байгаа зарим мэдээлэлтэй иргэд чөлөөтэй танилцах боломж нэгэнт тогтсон практик болон хэвшиж байна.

2021 оны 12 дугаар сарын 17-ны өдөр батлагдсан Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуулийн нийтийн мэдээллийг нээлттэй, хязгаарлалттай, хаалттай гэж ангилна.” гэж заасан. Нийтийн мэдээллийг ашиглахад хуульд зааснаас бусад тохиолдолд иргэний мэдээлэл авах эрх, эрх чөлөөг үл хязгаарлах, төрийн байгууллагын үйл ажиллагаа олон нийтэд ил тод, нээлттэй байх, хүн, хуулийн этгээд хуулиар хязгаарлалт тогтоогоогүй аливаа мэдээллийг саадгүй олж авах нөхцөл

боломжийг бүрдүүлэх замаар иргэдийн орон сууц захиалгатай холбоотой харилцаанаас үүсэх хөрөнгө санхүү, цаг хугацаа, гэрээний харилцаанаас үүсэх эрсдлийг бууруулах, сэргийлэх боломжтой юм.

Орон сууц 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 хөндөгдөх, улмаар зөрчигдөхөд хүрч байна.

Барьж дуусаагүй барилгыг улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх эрхийн гэрчилгээ авсан иргэн хуулийн этгээд нь тухайн барилгыг удаан хугацаатай, өндөр хэмжээний зээлийн барьцаанд тавьж 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.

Иймд Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн хэлцэл болон барьж дуусаагүй барилга дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий нийтийн зориулалттай орон сууцны захиалгын гэрээний хэсгээр барьцаанд тавихыг хязгаарлах нь давхардуулан хөрөнгө босгохоос сэргийлэх буюу зээл олгож буй банк, санхүүгийн байгууллага болон орон сууцны захиалгын гэрээ байгуулж хөрөнгө оруулсан этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах ач холбогдолтой.

Одоо үйлчилж буй хууль эрх зүйн хүрээнд бол бүх дуусаагүй барилга улсын бүртгэлд бүртгүүлдэггүй, сайн дурын үндсэн дээр явж ирсэн учраас иргэдийн захиалгын гэрээнээс үүсэх шаардлагыг улсын бүртгэлд урьдчилан тэмдэглэл хийлгэн 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, залилах тохиолдол нэлээдгүй байгааг хууль, хяналтын байгууллагын мэдээллээс харж болохоор байна. Тухайлбал, Орон сууц захиалгын гэрээгээр халхавчлан хийгдэж буй залилах гэмт хэргийн хохирогчдын тоо олон хүнийг хамарсан байх нь түгээмэл бөгөөд нэг хүний үйлдсэн залилах гэмт хэргийн хохирогчдын тоо 260 хүн бөгөөд хохирлын дүн олон арван тэрбум төгрөг болж байна. орон сууц захиалгын гэрээтэй холбоотой залилах гэмт хэргийн улмаас шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаанд 300 гаруй хохирогчийн 15 орчим тэрбум төгрөгийн хохирол барагдуулах ажиллагаа явагдаж байна.

Барьж дуусаагүй барилгын эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэж гэрчилгээ авсан, өмчлөх эрх үүссэн тохиолдолд Иргэний хуулийн 185 дугаар зүйлийн 185.2-т

“Энэ хуулийн 185.1-д заасан тэмдэглэлийг ирээдүйд бий болох буюу болзол тавьсан шаардлагыг хангахын тулд хийж болно” гэж, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр 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” гэж заасныг үндэслэн иргэд, хөрөнгө оруулагчдын хүсэлтээр урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж байна.

Түүнчлэн Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.10-т “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 бөгөөд Засгийн газрын 2018 оны 397 дугаар тушаалаар батгалдсан Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх журмын 5.6.3-т “барьж дуусаагүй барилгын өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд тухайн барилгын гүйцэтгэлийг гүйцэтгэгчийн болон өмчлөгчийн тодорхойлсон баримт” гэж, мөн журмын 6.3-т “барьж дуусаагүй барилгаар бүртгэгдсэн үл хөдлөх эд хөрөнгөөс зарим хэсгийг бүрэн гүйцэтгэлтэйгээр шилжүүлэн авсан гэрээ, хэлцлийг үндэслэн өмчлөх эрхийг салгаж бүртгэхэд гүйцэтгэлийн хувийг анхны бүртгэлд тусгаж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувь, хэмжээний өөрчлөлтийг эрхийн улсын бүртгэлд оруулсны дараа бүртгэнэ” гэж заасныг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд өмчлөх эрхийг бүртгэж байна.

Барьж дуусаагүй барилгыг эрхийн улсын бүртгэл. 2025.12.11-ний байдлаар

Бүртгэлийн тоо	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Тухайн онд шинээр бүртгэгдсэн нийт дуусаагүй барилгын тоо	796	823	757	611	916	732
Үүнээс: Орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэл	98	155	81	96	295	143
Нийт дуусаагүй барилгаар бүртгүүлсэн тоо	8485	9308	10065	10676	11592	12324
Үүнээс: Орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэл	1570	1725	1806	1902	2197	2340
Дуусаагүй барилгын барьцааны гэрээ /орон сууц/	864	1719	1680	2305	2785	3179

Барьцааны гэрээний дүн /Банк, зээл олгодог газруудаас авч тулгах нь зүйтэй/	567,283,901,346	1,392,219,700,453	2,134,301,467,343	3,412,450,457,779	5,093,467,359,664	5,018,767,739,047
Дуусаагүй барилгад бүртгэгдсэн урьдчилсан тэмдэглэл	1	5	32	254	545	995
Нийт 12277 дуусаагүй барилгын бүртгэлээс бүрэн ашиглалтанд орж хувийн хэрэг нь хаагдсан барилгын тоо	428					
Нийт 2330 орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэлээс бүрэн ашиглалтанд орж хувийн хэрэг нь хаагдсан барилгын тоо	274					

Заавал бүртгүүлэхээр хуульчилбал захиалгын гэрээ байгуулсан иргэн, хуулийн этгээдийн бүх гэрээг бүртгэх буюу урьдчилсан тэмдэглэл хийж, давхар гэрээнээс иргэд хохирохоос сэргийлнэ. Мөн ямар орон сууцны барилгын, ямар тоот дээр хэзээ захиалгын гэрээ хийгдсэн мэдээллийг олон нийтэд ил тод байлгах боломж бүрдэж орон сууц захиалгын гэрээ байгуулсан иргэн, хуулийн этгээд хууль ёсны эрх ашгаа цаг алдалгүй хамгаалах боломж бүрдэнэ гэж үзэж байна.

Мөн нийтийн зориулалттай барьж дуусаагүй орон сууцыг заавал бүртгүүлэхээр хуульчилсан тохиолдолд үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар төлөх эсэх асуудлыг тодорхой болгох шаардлагатай байна.

Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх болон барилгын ажлыг эхлэхэд тухайн барилга байгууламжид албан ёсны хаяг, эсхүл урьдчилсан хаягын зохицуулалтыг бий болгох замаар олгох шаардлагатай байна.

Одоо бүртгэлийн практикт барилгын компани өөрийн төслийн нэрээр нэрлэж, А, Б блок гэх зэргээр өөрсдийн үзэмжээр хаяг нэр оноож өгөөд түүнийгээ үндэслэн захиалга авч гэрээ байгуулдаг. Гэвч баригдаж дууссаны дараа уг хаягаар бус Нийслэлийн хот байгуулалт, хотын стандартын газраас олгосон албан ёсны хаягийг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэдэг бөгөөд энэ хаягийн зөрүүтэй байдлаас шалтгаалан захиалгын гэрээг давхардуулан хийх боломж бүрдэж байна. Мөн энэ

хаягын зөрүүтэй байдал нь иргэд хохирол нэхэмжлэх, хууль хяналтын байгууллагаас мэдээлэл лавлагаа авахад хүртэл хүндрэл чирэгдэл үүсгэсээр байна.

Иймд барилга барих зөвшөөрөл олгохтой зэрэгцэн хаяг олгох, батлагдсан ажлын зурагт үндэслэн хэдэн орон сууц, хэдэн авто зогсоол, хэдэн үйлчилгээний талбайг барихаар төлөвлөсөн байдалтай уялдуулан захиалгын гэрээг давхардуулан хийх боломжгүйгээр улсын бүртгэлд бүртгэгдэхээс өмнөх үйл явцыг нээлттэй байх хууль, эрх зүйн орчин, мэдээллийн сан үүсгэх шаардлагатай байна.

Түүнчлэн дуусаагүй барилгыг одоогийнх шиг Ү биш өөр нэршлээр ялган бүртгэх, мөн тухайн барилга анхны захиалгын гэрээгээ байгуулж, нотариатаар орохоос эхлээд ямар барилгын, хэдэн тоот, ямар цаг хугацаанд захиалгын гэрээ хийгдсэн гэдэг мэдээллийг иргэд олон нийтэд ил тод, нээлттэй болгох шаардлагатай бөгөөд Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуульд заасан нээлттэй мэдээллийн жагсаалтад оруулах шаардлагатай гэж үзэж байна.

Мөн нэг ижил тоот дээр иргэдээс давхардуулан хүний анхдагч хэрэгцээ болох орон сууцтай болох эрэлтийг ашиглан захиалга авч иргэд, хөрөнгө оруулагчдыг хууран мэхлэх замаар залилах гэмт хэрэг ихээхэн үйлдэгдэж буй тул оногдуулах хариуцлагыг чангатгах шаардлагатай байна.

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

Ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх талаарх мэдээлэл нээлттэй байхаар хуульчилна.

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

Ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх талаарх мэдээлэл нээлттэй болсоноор орон сууц захиалгын гэрээгээр халхавчилж залилах гэмт хэрэг

гаргахаас урьдчилан сэргийлэх, давхардуулах гэрээ байгуулахаас иргэд урьдчилан мэдэх боломжоор хангагдах зэрэг эерэг үр дүн гарна.

Дөрөв.Хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон бусад хуультай хэрхэн уялдах, уг хуулийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон цаашид шинээр боловсруулах буюу нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болгох хуулийн талаар

Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн төслийг Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын нэгдэн орсон олон улсын улсын гэрээтэй нийцүүлэн боловсруулна. Хуулийн төсөлтэй уялдуулан Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Иргэний хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Хаягжуулалтын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Эрүүгийн хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай болон “Хууль баталсантай холбоотой авах арга хэмжээний тухай” Монгол Улсын Их Хурлын тогтоолын төслийг боловсруулна.

----o0o----

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 агуулгатай 12.2.5 дахь заалт нэмсүгэй:

“12.2.5.ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх талаарх мэдээлэл.”

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ...дугаар
сарын ...-ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсгийг доор дурдсанаар өөрчлөн найруулсугай:

“31.2.Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захилгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг заавал хийх бөгөөд бусад зориулалтын барьж дуусаагүй барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд /захиалагч/ нь урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болно.”

2 дугаар зүйл.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.3 дахь хэсгийн “гэрчилгээ олгоно” гэснийг “Ү” гэрчилгээ олгох бөгөөд барилгын тухай хуулийн 4.1.2-т заасан барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулсан гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэснийг нотолж эрхийн улсын бүртгэлийн “Д” гэрчилгээ олгоно” гэж өөрчилсүгэй.

3 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт 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 182 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулгатай 182.5 дахь хэсэг нэмсүгэй:

“182.5.Эрхийн бүртгэлд бүртгүүлээгүй барилга, эсхүл барьж дуусаагүй барилга дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий нийтийн зориулалттай орон сууцны захиалгын гэрээ байгуулахыг хориглоно.”

2 дугаар зүйл.Иргэний хуулийн 184 дүгээр зүйлийн 184.1 дэх хэсгийн “бүртгэлд бүртгүүлэхээр өргөдөл гаргасан дарааллаар тодорхойлогдоно.” гэснийг “түрүүлж бүртгүүлсэн эрх нь давуу байх ба нэг өдөр бүртгүүлсэн эрхүүдийг тэнцүү гэж үзнэ.” гэж, 185 дугаар зүйлийн 185.1 дэх хэсгийн “Үл хөдлөх” гэснийг “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол үл хөдлөх” гэж өөрчилсүгэй.

3 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт 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 агуулгатай хэсэг, заалт нэмсүгэй.

1/27 дугаар зүйлийн 27.9, 27.10, 27.11 дэх хэсэг:

“27.9.Энэ хуулийн 26.1.1, 26.1.2-т заасан барилгын ажлын зөвшөөрөл олгоход барилга байгууламжийн урьдчилсан хаягийг олгоно.

27.10.Энэ хуулийн 27.9-д заасан урьдчилсан хаяг олгогдсон нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламжийн энэ хуулийн 29 дүгээр зүйлд заасан мэдээлэл, ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх, барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ, барилга баригдах газрын эрхийн бүртгэлийн мэдээлэл, кадастрын код, барилгын батлагдсан загвар зураг, батлагдсан зураг төсөв, техникийн нөхцөлийг баталгаажуулсан шийдвэр, тэдгээрийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээлэл ил тод, нээлттэй байх бөгөөд сонирхогч этгээд мэдээлэл авах боломжтой байна.

27.11.Энэ хуулийн 27.10-д заасан мэдээллийн талаарх цахим санд мэдээлэл хүлээн авах, хадгалах, түүний аюулгүй байдлыг хангах, цахим мэдээллийн санг ашиглах, түүний хамгаалалт, нууцлалын аюулгүй байдлыг хангахтай холбогдсон журмыг барилгын болон хууль зүйн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн хамтран батална.”

2/37 дугаар зүйлийн 37.1.21 дэх заалт:

“37.1.21.зөвшөөрөлд заагдсан барилга байгууламжийн хаяг, урьдчилсан хаяг, ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшөөрөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх, барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ, барилга баригдах газрын эрхийн бүртгэлийн мэдээлэл, кадастрын код, барилгын батлагдсан загвар зураг, батлагдсан зураг төсөв, техникийн нөхцөлийг баталгаажуулсан шийдвэр, тэдгээрийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээллийг энэ хуулийн 27.11-д заасан цахим мэдээллийн санд тухай бүр холбогдох мэдээллийг зохих журмын дагуу нийлүүлэх.”

2 дугаар зүйл.Барилгын тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.1.1 дэх заалтын “байршлын” гэснийг “байршил, урьдчилсан хаяг, хаягийн” гэж, 37 дугаар зүйлийн 37.1.2 дахь заалтын “8.6.11-д” гэснийг “8.6.11, 8.6.22-т” гэж өөрчилсүгэй.

3 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ...дугаар
сарын ...-ны өдөр

Улаанбаатар
хот

НИЙТИЙН МЭДЭЭЛЛИЙН ИЛ ТОД БАЙДЛЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл. Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулгатай 8.6.22, 8.6.23 дахь заалт нэмсүгэй.

“8.6.22.барилгын ажлын зөвшөөрөлд заагдсан барилга байгууламжийн хаяг, урьдчилсан хаяг, ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх, барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ, барилга баригдах газрын эрхийн бүртгэлийн мэдээлэл, кадастрын код, барилгын батлагдсан загвар зураг, батлагдсан зураг төсөв, техникийн нөхцөлийг баталгаажуулсан шийдвэр, тэдгээрийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээлэл;

8.6.23.ашиглалтын шаардлага хангахгүй гэж дүгнэлт гаргасан барилга байгууламжийн талаарх мэдээлэл.”

2 дугаар зүйл. Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.7 дахь хэсгийн “улсын бүртгэлийн асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага” гэсний “, энэ хуулийн 8.6.22, 8.6.23-т заасан мэдээллийг барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага” гэж нэмсүгэй.

3 дугаар зүйл. Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.6.22 дахь заалтын дугаарыг “8.6.24” гэж өөрчилсүгэй.

4 дүгээр зүйл. Энэ хуулийг Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ...дугаар
сарын ...-ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ХАЯГЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл.Хаягжуулалтын тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.3 дахь хэсгийг “хаяг” гэсний дараа “, урьдчилсан хаяг” гэж нэмсүгэй.

2 дугаар зүйл.Хаягжуулалтын тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийг 4.1 дэх хэсгийг доор дурдсанаар өөрчлөн найруулсугай:

“4.1.Гудамж, зам, талбай болон ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгосон өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн үл хөдлөх эд хөрөнгөд байршлын хаяг олгоно. Барилга байгууламж шинээр барих зөвшөөрөл олгосон болон ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн үл хөдлөх эд хөрөнгөд байршлын урьдчилсан хаяг олгоно.”

3 дугаар зүйл.Энэ хуулийг Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ...дугаар
сарын ...-ны өдөр

Улаанбаатар
хот

**ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН АЛБАН ТАТВАРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД
НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ**

1 дүгээр зүйл. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуулийн 7 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулгатай хэсэг, заалт нэмсүгэй.

1/7 дугаар зүйлийн 7.1.7, 7.1.8 дахь заалт:

“7.1.7.барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн үл хөдлөх эд хөрөнгөд ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгох хүртэл;

7.1.8.ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга байгууламжийг буулган шинээр барих хугацаанд.”

2/7 дугаар зүйлийн 7.8 дахь хэсэг:

“7.8.Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах хүрээнд баригдсан барилга байгууламж болон эрчим хүчний эх үүсвэр бүхий барилга байгууламжийг үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвараас ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгосноос хойш эхний 5 жилд 100 хувиар хөнгөлнө.”

2 дугаар зүйл. Энэ хуулийг Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

Төсөл

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ...дугаар
сарын ...-ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН БАРЬЦААНЫ ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлд доор дурдсан агуулгатай 9.6.4 дэх заалт нэмсүгэй.

“9.6.4.Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн хэлцэл болон барьж дуусаагүй барилга дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий нийтийн зориулалттай орон сууцны захиалгын гэрээний хэсгээр.”

2 дугаар зүйл. Энэ хуулийг Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

Төсөл

2026 оны ...дугаар
сарын ...-ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ЭРҮҮГИЙН ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

1 дүгээр зүйл. Эрүүгийн хуулийн 17.3 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт доор дурдсан агуулгатай 2.2 дахь заалт нэмсүгэй.

“2.2.Орон сууцны захиалгын агуулга бүхий хэлцэл байгуулж, эсхүл эрхийн улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэсэн орон сууц захиалгын агуулга бүхий хэлцэлийн мэдээллийг нуух замаар давхардуулан гэрээ байгуулж;

2 дугаар зүйл. Эрүүгийн хуулийн 17.3 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсгийн 2.2 дахь заалтын дугаарыг “2.3” гэж өөрчилсүгэй.

3 дугаар зүйл. Энэ хуулийг Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ТОГТООЛ

Төсөл

2026 оны ...дугаар
сарын ...-ны өдөр

дугаар...

Улаанбаатар
хот

ХУУЛЬ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ АРГА ХЭМЖЭЭНИЙ ТУХАЙ

Монгол Улсын Их Хурлын тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1 дэх хэсэг, Монгол Улсын Их Хурлын чуулганы хуралдааны дэгийн тухай хуулийн 44 дүгээр зүйлийн 44.5 дахь хэсгийг үндэслэн Монгол Улсын Их Хурлаас ТОГТООХ нь:

1.Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай болон хамт өргөн мэдүүлсэн Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг баталсантай холбогдуулан дараах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэхийг Монгол Улсын Засгийн газар /Г.Занданшатар/-т даалгасугай:

1/барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захилгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг заавал хийх зохицуулалтыг хэрэгжүүлэх хүрээнд Улсын бүртгэлийн байгууллагын програм хангаж, дэд бүтцийг сайжруулах ажлыг 2026 оны ... дугаар сарын ...-ний дотор зохион байгуулах;

2/нийтийн мэдээллийн дэд бүтцийг ашиглан барилгын ажлын зөвшөөрөлд заагдсан барилга байгууламжийн хаяг, урьдчилсан хаяг, ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх, барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ, барилга баригдах газрын эрхийн бүртгэлийн мэдээлэл, кадастрын код, барилгын батлагдсан загвар зураг, батлагдсан зураг төсөв, техникийн нөхцөлийг баталгаажуулсан шийдвэр, тэдгээрийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээллийн ил тод болгох ажлыг 2026 оны ... дугаар сарын ...-ний 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

УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

Төр, түүний байгууллагаас хууль ёсоор тусгайлан хамгаалбал зохих нууцад хамаарахаас бусад мэдээллийг иргэд, хуулийн этгээд хуульд заасан үндэслэл, журмын дагуу хүлээн авах нь хууль бус үйлдэл, санхүүгийн гэмт хэргийн хохирогч болж хохирохоос урьдчилан сэргийлэх чухал алхам юм.

2018 оны 6 дугаар сарын 21-ний өдөр батлагдсан Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.1-д “Улсын бүртгэлийн мэдээллийн нэгдсэн сангийн мэдээллийг нээлттэй, хаалттай, хязгаарлалттайгаар буюу энэ хуулиар тогтоосон шаардлага хангасан этгээдэд өгнө.” гэж заан хуульчилж, нэрийн сан, хаягийн сан, хуулийн этгээдийн нэр, хаяг, регистрийн дугаар, төрөл, хэлбэр, үйл ажиллагааны чиглэл, улсын бүртгэлд бүртгэсэн огноо, үүсгэн байгуулагчийн нэр, тэдгээрийн тоо, хувьцаа эзэмшигчийн нэр, эцсийн эзэмшигч, эцсийн өмчлөгчийн нэр, итгэмжлэлгүйгээр төлөөлөх этгээдийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр, хуулийн этгээд өөрчлөн байгуулагдсан эсэх, хэлбэр, оноосон нэр өөрчлөгдсөн, татан буугдсан талаарх мэдээлэл нээлттэй байхаар заасан бөгөөд улсын бүртгэлийн байгууллагад байгаа зарим мэдээлэлтэй иргэд чөлөөтэй танилцах боломж нэгэнт тогтсон практик болон хэвшиж байна.

2021 оны 12 дугаар сарын 17-ны өдөр батлагдсан Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуулийн нийтийн мэдээллийг нээлттэй, хязгаарлалттай, хаалттай гэж ангилна.” гэж заасан. Нийтийн мэдээллийг ашиглахад хуульд зааснаас бусад тохиолдолд иргэний мэдээлэл авах эрх, эрх чөлөөг үл хязгаарлах, төрийн байгууллагын үйл ажиллагаа олон нийтэд ил тод, нээлттэй байх, хүн, хуулийн этгээд хуулиар хязгаарлалт тогтоогоогүй аливаа мэдээллийг саадгүй олж авах нөхцөл боломжийг бүрдүүлэх замаар иргэдийн орон сууц захиалгатай холбоотой харилцаанаас үүсэх хөрөнгө санхүү, цаг хугацаа, гэрээний харилцаанаас үүсэх эрсдлийг бууруулах, сэргийлэх боломжтой юм.

Орон сууц 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 хөндөгдөх зөрчигдөхөд хүрч байна.

Барьж дуусаагүй барилгыг улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх эрхийн гэрчилгээ авсан иргэн хуулийн этгээд нь тухайн барилгыг удаан хугацаатай, өндөр хэмжээний зээлийн барьцаанд тавьж 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.

Иймд Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн хэлцэл болон барьж дуусаагүй барилга дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий нийтийн зориулалттай орон сууцны захиалгын гэрээний хэсгээр барьцаанд тавихыг хязгаарлах нь давхардуулан хөрөнгө босгохоос сэргийлэх буюу зээл олгож буй банк, санхүүгийн байгууллага болон орон сууцны захиалгын гэрээ байгуулж хөрөнгө оруулсан этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах ач холбогдолтой.

Одоо үйлчилж буй хууль эрх зүйн хүрээнд 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. Тухайлбал, Орон сууц захиалгын гэрээгээр халхавчлан хийгдэж буй залилах гэмт хэргийн хохирогчдын тоо олон хүнийг хамарсан байх нь түгээмэл бөгөөд нэг хүний үйлдсэн залилах гэмт хэргийн хохирогчдын тоо 260 хүн бөгөөд хохирлын дүн олон арван тэрбум төгрөг болж байна. орон сууц захиалгын гэрээтэй холбоотой залилах гэмт хэргийн улмаас шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаанд 300 гаруй хохирогчийн 15 орчим тэрбум төгрөгийн хохирол барагдуулах ажиллагаа явагдаж байна.

Барьж дуусаагүй барилгын эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэж гэрчилгээ авсан, өмчлөх эрх үүссэн тохиолдолд Иргэний хуулийн 185 дугаар зүйлийн 185.2-т “Энэ хуулийн 185.1-д заасан тэмдэглэлийг ирээдүйд бий болох буюу болзол тавьсан шаардлагыг хангахын тулд хийж болно” гэж, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр 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” гэж заасныг үндэслэн иргэд, хөрөнгө оруулагчдын хүсэлтээр урьдчилсан тэмдэглэл бүртгэж байна.

Түүнчлэн Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.10-т “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 бөгөөд Засгийн газрын 2018 оны 397 дугаар тушаалаар батгалдсан Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх журмын 5.6.3-т “барьж дуусаагүй барилгын өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд тухайн барилгын гүйцэтгэлийг гүйцэтгэгчийн болон өмчлөгчийн тодорхойлсон баримт” гэж, мөн журмын 6.3-т “барьж дуусаагүй барилгаар бүртгэгдсэн үл хөдлөх эд хөрөнгөөс зарим хэсгийг бүрэн гүйцэтгэлтэйгээр шилжүүлэн авсан гэрээ, хэлцлийг үндэслэн өмчлөх эрхийг салгаж бүртгэхэд гүйцэтгэлийн хувийг анхны бүртгэлд тусгаж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувь, хэмжээний өөрчлөлтийг эрхийн

улсын бүртгэлд оруулсны дараа бүртгэнэ” гэж заасныг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд өмчлөх эрхийг бүртгэж байна.

Барьж дуусаагүй барилгыг эрхийн улсын бүртгэл. 2025.12.11 -ний байдлаар

Бүртгэлийн тоо	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Тухайн онд шинээр бүртгэгдсэн нийт дуусаагүй барилгын тоо	796	823	757	611	916	732
Үүнээс: Орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэл	98	155	81	96	295	143
Нийт дуусаагүй барилгаар бүртгүүлсэн тоо	8485	9308	10065	10676	11592	12324
Үүнээс: Орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэл	1570	1725	1806	1902	2197	2340
Дуусаагүй барилгын барьцааны гэрээ /орон сууц/	864	1719	1680	2305	2785	3179
Барьцааны гэрээний дүн /Банк, зээл олгодог газруудаас авч тулгах нь зүйтэй/	567,283,901,346	1,392,219,700,453	2,134,301,467,343	3,412,450,457,779	5,093,467,359,664	5,018,767,739,047
Дуусаагүй барилгад бүртгэгдсэн урьдчилсан тэмдэглэл	1	5	32	254	545	995
Нийт 12277 дуусаагүй барилгын бүртгэлээс бүрэн ашиглалтанд орж хувийн хэрэг нь хаагдсан барилгын тоо	428					
Нийт 2330 орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэлээс бүрэн ашиглалтанд орж хувийн хэрэг нь	274					

хаагдсан барилгын тоо	
--------------------------	--

Заавал бүртгүүлэхээр хуульчилбал захиалгын гэрээ байгуулсан иргэн, хуулийн этгээдийн бүх гэрээг бүртгэх буюу урьдчилсан тэмдэглэл хийж, давхар гэрээнээс иргэд хохирохоос сэргийлнэ. Мөн ямар орон сууцны барилгын, ямар тоот дээр хэзээ захиалгын гэрээ хийгдсэн мэдээллийг олон нийтэд ил тод байлгах боломж бүрдэж орон сууц захиалгын гэрээ байгуулсан иргэн, хуулийн этгээд хууль ёсны эрх ашгаа цаг алдалгүй хамгаалах боломж бүрдэнэ гэж үзэж байна.

Мөн нийтийн зориулалттай барьж дуусаагүй орон сууцыг заавал бүртгүүлэхээр хуульчилсан тохиолдолд үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар төлөх эсэх асуудлыг тодорхой болгох шаардлагатай байна.

Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх болон барилгын ажлыг эхлэхэд тухай барилга байгууламжид албан ёсны хаяг, эсхүл урьдчилсан хаягын зохицуулалтыг бий болгох замаар олгох шаардлагатай байна.

Одоо бүртгэлийн практикт барилгын компани өөрийн төслийн нэрээр нэрлэж, А, Б блок гэх зэргээр өөрсдийн үзэмжээр хаяг нэр оноож өгөөд түүнийгээ үндэслэн захиалга авч гэрээ байгуулдаг. Гэвч баригдаж дууссаны дараа уг хаягаар бус Нийслэлийн хот байгуулалт, хотын стандартын газраас олгосон албан ёсны хаягийг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэдэг бөгөөд энэ хаягийн зөрүүтэй байдлаас шалтгаалан захиалгын гэрээг давхардуулан хийх боломж бүрдэж байна. Мөн энэ хаягын зөрүүтэй байдал нь иргэд хохирол нэхэмжлэх, хууль хяналтын байгууллагаас мэдээлэл лавлагаа авахад хүртэл хүндрэл чирэгдэл үүсгэсээр байна.

Иймд барилга барих зөвшөөрөл олгохтой зэрэгцэн хаяг олгох, батлагдсан ажлын зурагт үндэслэн хэдэн орон сууц, хэдэн авто зогсоол, хэдэн үйлчилгээний талбайг барихаар төлөвлөсөн байдалтай уялдуулан захиалгын гэрээг давхардуулан хийх боломжгүйгээр улсын бүртгэлд бүртгэгдэхээс өмнөх үйл явцыг нээлттэй байх хууль, эрх зүйн орчин, мэдээллийн сан үүсгэх шаардлагатай байна.

Өөрөөр хэлбэл, ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж,

бүртгүүлсэн эсэх талаарх мэдээллийг нээлттэй мэдээлэл байхаар хуулийн төсөлд тусгалаа.

Шигтгэсэн хувилбар

Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.2.5 дахь заалтыг нэмэх

12.2.Улсын бүртгэлийн мэдээллийн нэгдсэн сангийн дараах мэдээлэл нээлттэй байна:

12.2.1.нэрийн сан;

12.2.2.хаягийн сан;

12.2.3.хуулийн этгээдийн нэр, хаяг, регистрийн дугаар, төрөл, хэлбэр, үйл ажиллагааны чиглэл, улсын бүртгэлд бүртгэсэн огноо, үүсгэн байгуулагчийн нэр, тэдгээрийн тоо, хувьцаа эзэмшигчийн нэр, эцсийн эзэмшигч, эцсийн өмчлөгчийн нэр, итгэмжлэлгүйгээр төлөөлөх этгээдийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр, хуулийн этгээд өөрчлөн байгуулагдсан эсэх, хэлбэр, оноосон нэр өөрчлөгдсөн, татан буугдсан талаарх мэдээлэл;

/Энэ заалтад 2021 оны 12 дугаар сарын 17-ны өдрийн хуулиар нэмэлт оруулсан./

12.2.4.төрийн болон албаны нууцад хамааруулснаас бусад үл хөдлөх эд хөрөнгө, газрын байршил, хил зааг, талбай, эзлэхүүн, тоо хэмжээ, зориулалт, төлөв байдал, эргэлтийн цэг, эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн төрөл, тусгай тэмдэглэл.

12.2.5.ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх талаарх мэдээлэл.

УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ТАНИЛЦУУЛГА

Төр, түүний байгууллагаас хууль ёсоор тусгайлан хамгаалбал зохих нууцад хамаарахаас бусад мэдээллийг иргэд, хуулийн этгээд хуульд заасан үндэслэл, журмын дагуу хүлээн авах нь хууль бус үйлдэл, санхүүгийн гэмт хэргийн хохирогч болж хохирохоос урьдчилан сэргийлэх чухал алхам юм.

2018 оны 6 дугаар сарын 21-ний өдөр батлагдсан Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.1-д “Улсын бүртгэлийн мэдээллийн нэгдсэн сангийн мэдээллийг нээлттэй, хаалттай, хязгаарлалттайгаар буюу энэ хуулиар тогтоосон шаардлага хангасан этгээдэд өгнө.” гэж заан хуульчилж, нэрийн сан, хаягийн сан, хуулийн этгээдийн нэр, хаяг, регистрийн дугаар, төрөл, хэлбэр, үйл ажиллагааны чиглэл, улсын бүртгэлд бүртгэсэн огноо, үүсгэн байгуулагчийн нэр, тэдгээрийн тоо, хувьцаа эзэмшигчийн нэр, эцсийн эзэмшигч, эцсийн өмчлөгчийн нэр, итгэмжлэлгүйгээр төлөөлөх этгээдийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр, хуулийн этгээд өөрчлөн байгуулагдсан эсэх, хэлбэр, оноосон нэр өөрчлөгдсөн, татан буугдсан талаарх мэдээлэл нээлттэй байхаар заасан бөгөөд улсын бүртгэлийн байгууллагад байгаа зарим мэдээлэлтэй иргэд чөлөөтэй танилцах боломж нэгэнт тогтсон практик болон хэвшиж байна.

2021 оны 12 дугаар сарын 17-ны өдөр батлагдсан Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуулийн нийтийн мэдээллийг нээлттэй, хязгаарлалттай, хаалттай гэж ангилна.” гэж заасан. Нийтийн мэдээллийг ашиглахад хуульд зааснаас бусад тохиолдолд иргэний мэдээлэл авах эрх, эрх чөлөөг үл хязгаарлах, төрийн байгууллагын үйл ажиллагаа олон нийтэд ил тод, нээлттэй байх, хүн, хуулийн этгээд хуулиар хязгаарлалт тогтоогоогүй аливаа мэдээллийг саадгүй олж авах нөхцөл боломжийг бүрдүүлэх замаар иргэдийн орон сууц захиалгатай холбоотой харилцаанаас үүсэх хөрөнгө санхүү, цаг хугацаа, гэрээний харилцаанаас үүсэх эрсдлийг бууруулах, сэргийлэх боломжтой юм.

Орон сууц 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 хөндөгдөж, зөрчигддөг.

Барьж дуусаагүй барилгыг улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх эрхийн гэрчилгээ авсан иргэн хуулийн этгээд нь тухайн барилгыг удаан хугацаатай, өндөр хэмжээний зээлийн барьцаанд тавьж 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.

Иймд Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн хэлцэл болон барьж дуусаагүй барилга дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий нийтийн зориулалттай орон сууцны захиалгын гэрээний хэсгээр барьцаанд тавихыг хязгаарлах нь давхардуулан хөрөнгө босгохоос сэргийлэх буюу зээл олгож буй банк, санхүүгийн байгууллага болон орон сууцны захиалгын гэрээ байгуулж хөрөнгө оруулсан этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах ач холбогдолтой.

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. Тухайлбал, Орон сууц захиалгын гэрээгээр халхавчлан хийгдэж буй залилах гэмт хэргийн хохирогчдын тоо олон хүнийг хамарсан байх нь түгээмэл бөгөөд нэг хүний үйлдсэн залилах гэмт хэргийн хохирогчдын тоо 260 хүн бөгөөд хохирлын дүн олон арван тэрбум төгрөг болж байна. орон сууц захиалгын гэрээтэй холбоотой залилах гэмт хэргийн улмаас шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаанд 300 гаруй хохирогчийн 15 орчим тэрбум төгрөгийн хохирол барагдуулах ажиллагаа явагдаж байна.

Барьж дуусаагүй барилгын эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэж гэрчилгээ авсан, өмчлөх эрх үүссэн тохиолдолд Иргэний хуулийн 185 дугаар зүйлийн 185.2-т “Энэ хуулийн 185.1-д заасан тэмдэглэлийг ирээдүйд бий болох буюу болзол тавьсан шаардлагыг хангахын тулд хийж болно” гэж, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр 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” гэж заасныг үндэслэн иргэд, хөрөнгө оруулагчдын хүсэлтээр урьдчилсан тэмдэглэл бүртгэж байна.

Түүнчлэн Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.10-т “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 бөгөөд Засгийн газрын 2018 оны 397 дугаар тушаалаар батгалдсан Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх журмын 5.6.3-т “барьж дуусаагүй барилгын өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд тухайн барилгын гүйцэтгэлийг гүйцэтгэгчийн болон өмчлөгчийн тодорхойлсон баримт” гэж, мөн журмын 6.3-т “барьж дуусаагүй барилгаар бүртгэгдсэн үл хөдлөх эд хөрөнгөөс зарим хэсгийг бүрэн гүйцэтгэлтэйгээр шилжүүлэн авсан гэрээ,

хэлцлийг үндэслэн өмчлөх эрхийг салгаж бүртгэхэд гүйцэтгэлийн хувийг анхны бүртгэлд тусгаж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувь, хэмжээний өөрчлөлтийг эрхийн улсын бүртгэлд оруулсны дараа бүртгэнэ” гэж заасныг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд өмчлөх эрхийг бүртгэж байна.

Барьж дуусаагүй барилгыг эрхийн улсын бүртгэл. 2025.12.11 -ний байдлаар

Бүртгэлийн тоо	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Тухайн онд шинээр бүртгэгдсэн нийт дуусаагүй барилгын тоо	796	823	757	611	916	732
Үүнээс: Орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэл	98	155	81	96	295	143
Нийт дуусаагүй барилгаар бүртгүүлсэн тоо	8485	9308	10065	10676	11592	12324
Үүнээс: Орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэл	1570	1725	1806	1902	2197	2340
Дуусаагүй барилгын барьцааны гэрээ /орон сууц/	864	1719	1680	2305	2785	3179
Барьцааны гэрээний дүн /Банк, зээл олгодог газруудаас авч тулгах нь зүйтэй/	567,283,901,346	1,392,219,700,453	2,134,301,467,343	3,412,450,457,779	5,093,467,359,664	5,018,767,739,047
Дуусаагүй барилгад бүртгэгдсэн урьдчилсан тэмдэглэл	1	5	32	254	545	995
Нийт 12277 дуусаагүй барилгын бүртгэлээс бүрэн ашиглалтанд орж хувийн хэрэг нь хаагдсан барилгын тоо	428					
Нийт 2330 орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэлээс бүрэн ашиглалтанд орж	274					

хувийн хэрэг нь
хаагдсан барилгын
тоо

Заавал бүртгүүлэхээр хуульчилбал захиалгын гэрээ байгуулсан иргэн, хуулийн этгээдийн бүх гэрээг бүртгэх буюу урьдчилсан тэмдэглэл хийж, давхар гэрээнээс иргэд хохирохоос сэргийлнэ. Мөн ямар орон сууцны барилгын, ямар тоот дээр хэзээ захиалгын гэрээ хийгдсэн мэдээллийг олон нийтэд ил тод байлгах боломж бүрдэж орон сууц захиалгын гэрээ байгуулсан иргэн, хуулийн этгээд хууль ёсны эрх ашгаа цаг алдалгүй хамгаалах боломж бүрдэнэ гэж үзэж байна.

Мөн нийтийн зориулалттай барьж дуусаагүй орон сууцыг заавал бүртгүүлэхээр хуульчилсан тохиолдолд үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар төлөх эсэх асуудлыг тодорхой болгох шаардлагатай байна.

Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх болон барилгын ажлыг эхлэхэд тухай барилга байгууламжид албан ёсны хаяг, эсхүл урьдчилсан хаягын зохицуулалтыг бий болгох замаар олгох шаардлагатай байна.

Одоо бүртгэлийн практикт барилгын компани өөрийн төслийн нэрээр нэрлэж, А, Б блок гэх зэргээр өөрсдийн үзэмжээр хаяг нэр оноож өгөөд түүнийгээ үндэслэн захиалга авч гэрээ байгуулдаг. Гэвч баригдаж дууссаны дараа уг хаягаар бус Нийслэлийн хот байгуулалт, хотын стандартын газраас олгосон албан ёсны хаягийг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэдэг бөгөөд энэ хаягийн зөрүүтэй байдлаас шалтгаалан захиалгын гэрээг давхардуулан хийх боломж бүрдэж байна. Мөн энэ хаягын зөрүүтэй байдал нь иргэд хохирол нэхэмжлэх, хууль хяналтын байгууллагаас мэдээлэл лавлагаа авахад хүртэл хүндрэл чирэгдэл үүсгэсээр байна.

Иймд барилга барих зөвшөөрөл олгохтой зэрэгцэн хаяг олгох, батлагдсан ажлын зурагт үндэслэн хэдэн орон сууц, хэдэн авто зогсоол, хэдэн үйлчилгээний талбайг барихаар төлөвлөсөн байдалтай уялдуулан захиалгын гэрээг давхардуулан хийх боломжгүйгээр улсын бүртгэлд бүртгэгдэхээс өмнөх үйл явцыг нээлттэй байх хууль, эрх зүйн орчин, мэдээллийн сан үүсгэх шаардлагатай байна.

Өөрөөр хэлбэл, ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж,

бүртгүүлсэн эсэх талаарх мэдээллийг нээлттэй мэдээлэл байхаар хуулийн төсөлд тусгалаа.

--Хууль санаачлагч--

ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

Орон сууц 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 зөрчигддөг.

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 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, залилах тохиолдол олон байгааг хууль, хяналтын байгууллага, олон нийт хэлж ярьсаар байна.

Барьж дуусаагүй барилгын эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэж гэрчилгээ авсан, өмчлөх эрх үүссэн тохиолдолд Иргэний хуулийн 185 дугаар зүйлийн 185.2-т “Энэ хуулийн 185.1-д заасан тэмдэглэлийг ирээдүйд бий болох буюу болзол тавьсан шаардлагыг хангахын тулд хийж болно” гэж, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр 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” гэж заасныг үндэслэн иргэд, хөрөнгө оруулагчдын хүсэлтээр урьдчилсан тэмдэглэл бүртгэж байна.

Түүнчлэн Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.10-т “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 бөгөөд Засгийн газрын 2018 оны 397 дугаар тушаалаар батгалдсан Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх журмын 5.6.3-т

“барьж дуусаагүй барилгын өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд тухайн барилгын гүйцэтгэлийг гүйцэтгэгчийн болон өмчлөгчийн тодорхойлсон баримт” гэж, мөн журмын 6.3-т “барьж дуусаагүй барилгаар бүртгэгдсэн үл хөдлөх эд хөрөнгөөс зарим хэсгийг бүрэн гүйцэтгэлтэйгээр шилжүүлэн авсан гэрээ, хэлцлийг үндэслэн өмчлөх эрхийг салгаж бүртгэхэд гүйцэтгэлийн хувийг анхны бүртгэлд тусгаж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувь, хэмжээний өөрчлөлтийг эрхийн улсын бүртгэлд оруулсны дараа бүртгэнэ” гэж заасныг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд өмчлөх эрхийг бүртгэж байна.

Иймд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсгийг өөрчлөн найруулж барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захилгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг заавал хийлгэх агуулгыг тусгалаа.

Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх болон барилгын ажлыг эхлэхэд тухай барилга байгууламжид албан ёсны хаяг, эсхүл урьдчилсан хаягын зохицуулалтыг бий болгохоор холбогдох хуулийн төслийг мөн боловсруулсан бөгөөд барилгын тухай хуулийн 4.1.2-т заасан барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулсан гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэснийг нотолж эрхийн улсын бүртгэлийн тусгай тэмдэглэл бүхий гэрчилгээ олгонх зохицуулалтыг тусгалаа.

Шигтгэсэн хувилбар

5.3.Улсын бүртгэлийн байгууллага энэ хуулийн 5.1-д заасан өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэснийг нотолж эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ-өлгөнө-
“Ү” гэрчилгээ олгох бөгөөд барилгын тухай хуулийн 4.1.2-т заасан барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулсан гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэснийг нотолж эрхийн улсын бүртгэлийн “Д” гэрчилгээ олгоно. Гэрчилгээний мэдээллийг төрийн үйлчилгээний нэгдсэн системийг ашиглан авч болно.

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

31.2.Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захилгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг заавал хийх бөгөөд бусад зориулалтын барьж дуусаагүй барилгын эрх эрхийн

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

--Хууль санаачлагч--

ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ТАНИЛЦУУЛГА

Орон сууц 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 зөрчигддөг.

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 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, залилах тохиолдол олон байгааг хууль, хяналтын байгууллага, олон нийт хэлж ярьсаар байна.

Барьж дуусаагүй барилгын эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэж гэрчилгээ авсан, өмчлөх эрх үүссэн тохиолдолд Иргэний хуулийн 185 дугаар зүйлийн 185.2-т “Энэ хуулийн 185.1-д заасан тэмдэглэлийг ирээдүйд бий болох буюу болзол тавьсан шаардлагыг хангахын тулд хийж болно” гэж, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр 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” гэж заасныг үндэслэн иргэд, хөрөнгө оруулагчдын хүсэлтээр урьдчилсан тэмдэглэл бүртгэж байна.

Түүнчлэн Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.10-т “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 бөгөөд Засгийн газрын 2018 оны 397 дугаар тушаалаар батгалдсан Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх журмын 5.6.3-т

“барьж дуусаагүй барилгын өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд тухайн барилгын гүйцэтгэлийг гүйцэтгэгчийн болон өмчлөгчийн тодорхойлсон баримт” гэж, мөн журмын 6.3-т “барьж дуусаагүй барилгаар бүртгэгдсэн үл хөдлөх эд хөрөнгөөс зарим хэсгийг бүрэн гүйцэтгэлтэйгээр шилжүүлэн авсан гэрээ, хэлцлийг үндэслэн өмчлөх эрхийг салгаж бүртгэхэд гүйцэтгэлийн хувийг анхны бүртгэлд тусгаж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувь, хэмжээний өөрчлөлтийг эрхийн улсын бүртгэлд оруулсны дараа бүртгэнэ” гэж заасныг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд өмчлөх эрхийг бүртгэж байна.

Иймд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсгийг өөрчлөн найруулж барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захилгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг заавал хийлгэх агуулгыг тусгалаа.

Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх болон барилгын ажлыг эхлэхэд тухай барилга байгууламжид албан ёсны хаяг, эсхүл урьдчилсан хаягын зохицуулалтыг бий болгохоор холбогдох хуулийн төслийг мөн боловсруулсан бөгөөд барилгын тухай хуулийн 4.1.2-т заасан барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулсан гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэснийг нотолж эрхийн улсын бүртгэлийн тусгай тэмдэглэл бүхий гэрчилгээ олгох зохицуулалтыг тусгалаа.

--Хууль санаачлагч--

ИРГЭНИЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

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, залилах, оруулсан хөрөнгийг “эргэлдүлэх” тохиолдол нэлээдгүй байна.

Барьж дуусаагүй барилгын эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэж гэрчилгээ авсан, өмчлөх эрх үүссэн тохиолдолд Иргэний хуулийн 185 дугаар зүйлийн 185.2-т “Энэ хуулийн 185.1-д заасан тэмдэглэлийг ирээдүйд бий болох буюу болзол тавьсан шаардлагыг хангахын тулд хийж болно” гэж, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр 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” гэж заасныг үндэслэн иргэд, хөрөнгө оруулагчдын хүсэлтээр урьдчилсан тэмдэглэл бүртгэж байна.

Түүнчлэн Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.10-т “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 бөгөөд Засгийн газрын 2018 оны 397 дугаар тушаалаар батгалдсан Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх журмын 5.6.3-т “барьж дуусаагүй барилгын өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд тухайн барилгын гүйцэтгэлийг гүйцэтгэгчийн болон өмчлөгчийн тодорхойлсон баримт” гэж, мөн журмын 6.3-т “барьж дуусаагүй барилгаар бүртгэгдсэн үл хөдлөх эд хөрөнгөөс зарим хэсгийг бүрэн гүйцэтгэлтэйгээр шилжүүлэн авсан гэрээ, хэлцлийг үндэслэн өмчлөх эрхийг салгаж бүртгэхэд гүйцэтгэлийн хувийг анхны бүртгэлд тусгаж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувь, хэмжээний өөрчлөлтийг эрхийн улсын бүртгэлд оруулсны дараа бүртгэнэ” гэж заасныг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд өмчлөх эрхийг бүртгэж байна.

Иймд эрхийн бүртгэлд бүртгүүлээгүй барилга, эсхүл барьж дуусаагүй барилга дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий нийтийн зориулалттай орон сууцны захиалгын гэрээ байгуулахыг хориглох зохицуулалтыг тусгалаа.

Түүнчлэн Иргэний хуулийн 184 дүгээр зүйлийн 184.1 дэх хэсэгт зааснаар улсын бүртгэлд бүртгэлтэй эрхийн дараалал нь бүртгэлд бүртгүүлэхээр өргөдөл гаргасан дарааллаар тодорхойлогдохоор заасныг өөрчилж улсын бүртгэлд

бүртгэлтэй эрхийн дараалал нь түрүүлж бүртгүүлсэн эрх нь давуу байх ба нэг өдөр бүртгүүлсэн эрхүүдийг тэнцүү гэж үзэхээр тусгалаа.

Иргэний хуулийн 185 дугаар зүйлийн 185.1-д “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангахын тулд улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийж болно.” гэж сонголт буюу сайн дурын байдлаар үл хөдлөх эд хөрөнгийг эрхийн улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэгээг хийхээр заасныг хуульд заасан тохиолдолд буюу хуульд өөрөөр заасан тохиолдолд урьдчилсан тэмдэглэгээг заавал хийх эрх зүйн боломжийг нээхээр тусгалаа.

Өөрөөр хэлбэл дээрх зохицуулалттай уялдуулан Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсгийг өөрчлөн найруулж барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захилгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг заавал хийлгэх агуулгыг тусгалаа.

Шигтгэсэн хувилбар

182 дугаар зүйл. Улсын бүртгэлд бүртгүүлэх эрх

182.1.Улсын бүртгэлд үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх болон түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийг бүртгүүлнэ.

182.2.Хууль буюу гэрээнд заасан тохиолдолд хөдлөх эд хөрөнгө болон түүнтэй холбоотой эрх болон мэдэгдлийг улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ.

/Энэ хэсэгт 2015 оны 7 дугаар сарын 02-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан/

182.3.Энэ зүйлд заасан эрх болон мэдэгдлийг бүртгэх журмыг хуулиар зохицуулна.

/Энэ хэсэгт 2015 оны 7 дугаар сарын 02-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан/

182.4.Эдийн болон эдийн бус хөдлөх хөрөнгийн барьцааны эрхийг гуравдагч этгээдийн өмнө хүчин төгөлдөрт тооцуулан баталгаажуулах зорилгоор хуульд заасан журмын дагуу барьцааны эрхийн мэдэгдлийг бүртгүүлж болно.

182.5.Эрхийн бүртгэлд бүртгүүлээгүй барилга, эсхүл барьж дуусаагүй барилга дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий нийтийн зориулалттай орон сууцны захиалгын гэрээ байгуулахыг хориглоно.

184.1.Улсын бүртгэлд бүртгэлтэй эрхийн дараалал нь бүртгэлд бүртгүүлэхээр өргөдөл гаргасан дарааллаар тодорхойлогдөнө түрүүлж бүртгүүлсэн эрх нь давуу байх ба нэг өдөр бүртгүүлсэн эрхүүдийг тэнцүү гэж үзнэ.

185.1. Үл хөдлөх Хуульд өөрөөр заагаагүй бол үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангахын тулд улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийж болно.

--Хууль санаачлагч--

ИРГЭНИЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

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, залилах, оруулсан хөрөнгийг “эргэлдүүлэх” тохиолдол нэлээдгүй байна.

Барьж дуусаагүй барилгын эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэж гэрчилгээ авсан, өмчлөх эрх үүссэн тохиололд Иргэний хуулийн 185 дугаар зүйлийн 185.2-т “Энэ хуулийн 185.1-д заасан тэмдэглэлийг ирээдүйд бий болох буюу болзол тавьсан шаардлагыг хангахын тулд хийж болно” гэж, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр 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” гэж заасныг үндэслэн иргэд, хөрөнгө оруулагчдын хүсэлтээр урьдчилсан тэмдэглэл бүртгэж байна.

Түүнчлэн Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.10-т “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 бөгөөд Засгийн газрын 2018 оны 397 дугаар тушаалаар батгалдсан Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх журмын 5.6.3-т “барьж дуусаагүй барилгын өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд тухайн барилгын гүйцэтгэлийг гүйцэтгэгчийн болон өмчлөгчийн тодорхойлсон баримт” гэж, мөн журмын 6.3-т “барьж дуусаагүй барилгаар бүртгэгдсэн үл хөдлөх эд хөрөнгөөс зарим хэсгийг бүрэн гүйцэтгэлтэйгээр шилжүүлэн авсан гэрээ, хэлцлийг үндэслэн өмчлөх эрхийг салгаж бүртгэхэд гүйцэтгэлийн хувийг анхны бүртгэлд тусгаж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувь, хэмжээний өөрчлөлтийг эрхийн улсын бүртгэлд оруулсны дараа бүртгэнэ” гэж заасныг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд өмчлөх эрхийг бүртгэж байна.

Иймд эрхийн бүртгэлд бүртгүүлээгүй барилга, эсхүл барьж дуусаагүй барилга дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий нийтийн зориулалттай орон сууцны захиалгын гэрээ байгуулахыг хориглох зохицуулалтыг тусгалаа.

Түүнчлэн Иргэний хуулийн 184 дүгээр зүйлийн 184.1 дэх хэсэгт зааснаар улсын бүртгэлд бүртгэлтэй эрхийн дараалал нь бүртгэлд бүртгүүлэхээр өргөдөл гаргасан дарааллаар тодорхойлогдохоор заасныг өөрчилж улсын бүртгэлд

бүртгэлтэй эрхийн дараалал нь түрүүлж бүртгүүлсэн эрх нь давуу байх ба нэг өдөр бүртгүүлсэн эрхүүдийг тэнцүү гэж үзэхээр тусгалаа.

Иргэний хуулийн 185 дугаар зүйлийн 185.1-д “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангахын тулд улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийж болно.” гэж сонголт буюу сайн дурын байдлаар үл хөдлөх эд хөрөнгийг эрхийн улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэгээг хийхээр заасныг хуульд заасан тохиолдолд буюу хуульд өөрөөр заасан тохиолдолд урьдчилсан тэмдэглэгээг заавал хийх эрх зүйн боломжийг нээхээр тусгалаа.

Өөрөөр хэлбэл дээрх зохицуулалттай уялдуулан Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсгийг өөрчлөн найруулж барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захилгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг заавал хийлгэх агуулгыг тусгалаа.

--Хууль санаачлагч--

БАРИЛГЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

Орон сууц захиалгын гэрээ байгуулсан иргэн, хуулийн этгээдийн бүх гэрээг бүртгэх буюу урьдчилсан тэмдэглэл хийж, давхар гэрээнээс иргэд хохирохоос сэргийлнэ. Мөн ямар орон сууцны барилгын, ямар тоот дээр хэзээ захиалгын гэрээ хийгдсэн мэдээллийг олон нийтэд ил тод байлгах боломж бүрдэж орон сууц захиалгын гэрээ байгуулсан иргэн, хуулийн этгээд хууль ёсны эрх ашгаа цаг алдалгүй хамгаалах боломж бүрдэнэ гэж үзэж байна.

Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх болон барилгын ажлыг эхлэхэд тухай барилга байгууламжид албан ёсны хаяг, эсхүл урьдчилсан хаягын зохицуулалтыг бий болгох замаар олгох шаардлагатай байна.

Одоо бүртгэлийн практикт барилгын компани өөрийн төслийн нэрээр нэрлэж, А, Б блок гэх зэргээр өөрсдийн үзэмжээр хаяг нэр оноож өгөөд түүнийгээ үндэслэн захиалга авч гэрээ байгуулдаг. Гэвч баригдаж дууссаны дараа уг хаягаар бус Нийслэлийн хот байгуулалт, хотын стандартын газраас олгосон албан ёсны хаягийг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэдэг бөгөөд энэ хаягийн зөрүүтэй байдлаас шалтгаалан захиалгын гэрээг давхардуулан хийх боломж бүрдэж байна. Мөн энэ хаягын зөрүүтэй байдал нь иргэд хохирол нэхэмжлэх, хууль хяналтын байгууллагаас мэдээлэл лавлагаа авахад хүртэл хүндрэл чирэгдэл үүсгэсээр байна.

Иймд барилга барих зөвшөөрөл олгохтой зэрэгцэн хаяг олгох, батлагдсан ажлын зурагт үндэслэн хэдэн орон сууц, хэдэн авто зогсоол, хэдэн үйлчилгээний талбайг барихаар төлөвлөсөн байдалтай уялдуулан захиалгын гэрээг давхардуулан хийх боломжгүйгээр улсын бүртгэлд бүртгэгдэхээс өмнөх үйл явцыг нээлттэй байх хууль эрх зүйн орчин, мэдээллийн сан үүсгэх шаардлагатай байна.

Иймд Барилгын тухай хуулийн 27 дугаар зүйлд “27.9.Энэ хуулийн 26.1.1, 26.1.2-т заасан барилгын ажлын зөвшөөрөл олгоход барилга байгууламжийн урьдчилсан хаягийг олгоно.” гэж, “27.10.Энэ хуулийн 27.9-д заасан урьдчилсан хаяг олгогдсон нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламжийн энэ хуулийн 29 дүгээр зүйлд заасан мэдээлэл, ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх, барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ, барилга баригдах газрын эрхийн бүртгэлийн мэдээлэл, кадастрын код, барилгын батлагдсан загвар зураг, батлагдсан зураг төсөв, техникийн нөхцөлийг баталгаажуулсан шийдвэр, тэдгээрийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээлэл ил тод,

нээлттэй байх бөгөөд сонирхогч этгээд мэдээлэл авах боломжтой байна.” гэж тус тус тусган хуульчилахаар хуулийн төсөлд тусгалаа.

Түүнчлэн мэдээллийн талаарх цахим санд мэдээлэл хүлээн авах, хадгалах, түүний аюулгүй байдлыг хангах, цахим мэдээллийн санг ашиглах, түүний хамгаалалт, нууцлалын аюулгүй байдлыг хангахтай холбогдсон журмыг барилгын болон хууль зүйн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн хамтран батлах зохицуулалтыг тусгалаа.

Зөвшөөрөлд заагдсан барилга байгууламжийн хаяг, урьдчилсан хаяг, ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх, барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ, барилга баригдах газрын эрхийн бүртгэлийн мэдээлэл, кадастрын код, барилгын батлагдсан загвар зураг, батлагдсан зураг төсөв, техникийн нөхцөлийг баталгаажуулсан шийдвэр, тэдгээрийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээллийг энэ хуульд заасан цахим мэдээллийн санд тухай бүр холбогдох мэдээллийг зохих журмын дагуу нийлүүлэх үүргийг тухайн барилгын ажлын захиалагчийн үүрэг байхаар тусгалаа.

Шигтгэсэн хувилбар

Барилгын ажлын зөвшөөрөл олгох үйл ажиллагаа гэсэн 27 дугаар зүйлд доорх 27.9-27.11 дэх хэсэг нэмнэ.

27.9.Энэ хуулийн 26.1.1, 26.1.2-т заасан барилгын ажлын зөвшөөрөл олгоход барилга байгууламжийн урьдчилсан хаягийг олгоно.

27.10.Энэ хуулийн 27.9-д заасан урьдчилсан хаяг олгогдсон нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламжийн энэ хуулийн 29 дүгээр зүйлд заасан мэдээлэл, ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх,, барилгын ажлын

зөвшөөрлийн гэрчилгээ, барилга баригдах газрын эрхийн бүртгэлийн мэдээлэл, кадастрын код, барилгын батлагдсан загвар зураг, батлагдсан зураг төсөв, техникийн нөхцөлийг баталгаажуулсан шийдвэр, тэдгээрийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээлэл ил тод, нээлттэй байх бөгөөд сонирхогч этгээд мэдээлэл авах боломжтой байна.

27.11.Энэ хуулийн 27.10-д заасан мэдээллийн талаарх цахим санд мэдээлэл хүлээн авах, хадгалах, түүний аюулгүй байдлыг хангах, цахим мэдээллийн санг ашиглах, түүний хамгаалалт, нууцлалын аюулгүй байдлыг хангахтай холбогдсон журмыг барилгын болон хууль зүйн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн хамтран батална.

29.1.Энэ хуулийн 27.1-д заасан байгууллагаас олгосон барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээнд дараахь мэдээллийг тусгана:

29.1.1.барилга байгууламжийн байршлын байршил, урьдчилсан хаяг, хаягийн талаархи мэдээлэл;

37.1.2.Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуулийн 8.6.10, 8.6.11-д **8.6.11, 8.6.22-т** заасны дагуу барилга байгууламж болон үйл ажиллагааныхаа талаархи иж бүрэн мэдээллийг тухайн нутаг дэвсгэрт нийтэд ил тод байрлуулах;

Захиалагчийн чиг үүрэг гэсэн 37 дугаар зүйлд 37.1.21 дэх хэсэг нэмнэ.

37.1.21.зөвшөөрөлд заагдсан барилга байгууламжийн хаяг, урьдчилсан хаяг, ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх, барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ, барилга баригдах газрын эрхийн бүртгэлийн мэдээлэл, кадастрын код, барилгын батлагдсан загвар зураг, батлагдсан зураг төсөв, техникийн нөхцөлийг баталгаажуулсан шийдвэр, тэдгээрийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээллийг энэ хуулийн 27.11-д заасан цахим мэдээллийн санд тухай бүр холбогдох мэдээллийг зохих журмын дагуу нийлүүлэх.

БАРИЛГЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ТАНИЛЦУУЛГА

Орон сууц захиалгын гэрээ байгуулсан иргэн, хуулийн этгээдийн бүх гэрээг бүртгэх буюу урьдчилсан тэмдэглэл хийж, давхар гэрээнээс иргэд хохирохоос сэргийлнэ. Мөн ямар орон сууцны барилгын, ямар тоот дээр хэзээ захиалгын гэрээ хийгдсэн мэдээллийг олон нийтэд ил тод байлгах боломж бүрдэж орон сууц захиалгын гэрээ байгуулсан иргэн, хуулийн этгээд хууль ёсны эрх ашгаа цаг алдалгүй хамгаалах боломж бүрдэнэ гэж үзэж байна.

Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх болон барилгын ажлыг эхлэхэд тухай барилга байгууламжид албан ёсны хаяг, эсхүл урьдчилсан хаягын зохицуулалтыг бий болгох замаар олгох шаардлагатай байна.

Одоо бүртгэлийн практикт барилгын компани өөрийн төслийн нэрээр нэрлэж, А, Б блок гэх зэргээр өөрсдийн үзэмжээр хаяг нэр оноож өгөөд түүнийгээ үндэслэн захиалга авч гэрээ байгуулдаг. Гэвч баригдаж дууссаны дараа уг хаягаар бус Нийслэлийн хот байгуулалт, хотын стандартын газраас олгосон албан ёсны хаягийг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэдэг бөгөөд энэ хаягийн зөрүүтэй байдлаас шалтгаалан захиалгын гэрээг давхардуулан хийх боломж бүрдэж байна. Мөн энэ хаягын зөрүүтэй байдал нь иргэд хохирол нэхэмжлэх, хууль хяналтын байгууллагаас мэдээлэл лавлагаа авахад хүртэл хүндрэл чирэгдэл үүсгэсээр байна.

Иймд барилга барих зөвшөөрөл олгохтой зэрэгцэн хаяг олгох, батлагдсан ажлын зурагт үндэслэн хэдэн орон сууц, хэдэн авто зогсоол, хэдэн үйлчилгээний талбайг барихаар төлөвлөсөн байдалтай уялдуулан захиалгын гэрээг давхардуулан хийх боломжгүйгээр улсын бүртгэлд бүртгэгдэхээс өмнөх үйл явцыг нээлттэй байх хууль эрх зүйн орчин, мэдээллийн сан үүсгэх шаардлагатай байна.

Иймд Барилгын тухай хуулийн 27 дугаар зүйлд “27.9.Энэ хуулийн 26.1.1, 26.1.2-т заасан барилгын ажлын зөвшөөрөл олгоход барилга байгууламжийн урьдчилсан хаягийг олгоно.” гэж, “27.10.Энэ хуулийн 27.9-д заасан урьдчилсан хаяг олгогдсон нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламжийн энэ хуулийн 29 дүгээр зүйлд заасан мэдээлэл, ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх, барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ, барилга баригдах газрын эрхийн бүртгэлийн мэдээлэл, кадастрын код, барилгын батлагдсан загвар зураг, батлагдсан зураг төсөв, техникийн нөхцөлийг баталгаажуулсан шийдвэр, тэдгээрийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээлэл ил тод,

нээлттэй байх бөгөөд сонирхогч этгээд мэдээлэл авах боломжтой байна.” гэж тус тус тусган хуульчилахаар хуулийн төсөлд тусгалаа.

Түүнчлэн мэдээллийн талаарх цахим санд мэдээлэл хүлээн авах, хадгалах, түүний аюулгүй байдлыг хангах, цахим мэдээллийн санг ашиглах, түүний хамгаалалт, нууцлалын аюулгүй байдлыг хангахтай холбогдсон журмыг барилгын болон хууль зүйн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн хамтран батлах зохицуулалтыг тусгалаа.

Зөвшөөрөлд заагдсан барилга байгууламжийн хаяг, урьдчилсан хаяг, ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшөөрөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх, барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ, барилга баригдах газрын эрхийн бүртгэлийн мэдээлэл, кадастрын код, барилгын батлагдсан загвар зураг, батлагдсан зураг төсөв, техникийн нөхцөлийг баталгаажуулсан шийдвэр, тэдгээрийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээллийг энэ хуульд заасан цахим мэдээллийн санд тухай бүр холбогдох мэдээллийг зохих журмын дагуу нийлүүлэх үүргийг тухайн барилгын ажлын захиалагчийн үүрэг байхаар тусгалаа.

--Хууль санаачлагч--

НИЙТИЙН МЭДЭЭЛЛИЙН ИЛ ТОД БАЙДЛЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

Төр, түүний байгууллагаас хууль ёсоор тусгайлан хамгаалбал зохих нууцад хамаарахаас бусад мэдээллийг иргэд, хуулийн этгээд хууль заасан журмын дагуу хүлээн авах нь хууль бус үйлдэл, санхүүгийн гэмт хэргийн хохирогч болж хохирохоос урьдчилан сэргийлэх чухал алхам юм.

2018 оны 6 дугаар сарын 21-ний өдөр батлагдсан Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.1-д “Улсын бүртгэлийн мэдээллийн нэгдсэн сангийн мэдээллийг нээлттэй, хаалттай, хязгаарлалттайгаар буюу энэ хуулиар тогтоосон шаардлага хангасан этгээдэд өгнө.” гэж заан хуульчилж, нэрийн сан, хаягийн сан, хуулийн этгээдийн нэр, хаяг, регистрийн дугаар, төрөл, хэлбэр, үйл ажиллагааны чиглэл, улсын бүртгэлд бүртгэсэн огноо, үүсгэн байгуулагчийн нэр, тэдгээрийн тоо, хувьцаа эзэмшигчийн нэр, эцсийн эзэмшигч, эцсийн өмчлөгчийн нэр, итгэмжлэлгүйгээр төлөөлөх этгээдийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр, хуулийн этгээд өөрчлөн байгуулагдсан эсэх, хэлбэр, оноосон нэр өөрчлөгдсөн, татан буугдсан талаарх мэдээлэл нээлттэй байхаар заасан бөгөөд улсын бүртгэлийн байгууллагад байгаа зарим мэдээлэлтэй иргэд чөлөөтэй танилцах боломж нэгэнт тогтсон практик болон хэвшиж байна.

2021 оны 12 дугаар сарын 17-ны өдөр батлагдсан Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуулийн нийтийн мэдээллийг нээлттэй, хязгаарлалттай, хаалттай гэж ангилна.” гэж заасан. Нийтийн мэдээллийг ашиглахад хуульд зааснаас бусад тохиолдолд иргэний мэдээлэл авах эрх, эрх чөлөөг үл хязгаарлах, төрийн байгууллагын үйл ажиллагаа олон нийтэд ил тод, нээлттэй байх, хүн, хуулийн этгээд хуулиар хязгаарлалт тогтоогоогүй аливаа мэдээллийг саадгүй олж авах нөхцөл боломжийг бүрдүүлэх замаар иргэдийн орон сууц захиалгатай холбоотой харилцаанаас үүсэх хөрөнгө санхүү, цаг хугацаа, гэрээний харилцаанаас үүсэх эрсдлийг бууруулах, сэргийлэх боломжтой юм.

Иймд барилга барих зөвшөөрөл олгохтой зэрэгцэн хаяг олгох, батлагдсан ажлын зурагт үндэслэн хэдэн орон сууц, хэдэн авто зогсоол, хэдэн үйлчилгээний талбайг барихаар төлөвлөсөн байдалтай уялдуулан захиалгын гэрээг давхардуулан хийх боломжгүйгээр улсын бүртгэлд бүртгэгдэхээс өмнөх үйл явцыг нээлттэй байх хууль эрх зүйн орчин, мэдээллийн сан үүсгэх шаардлагатай байна.

Өөрөөр хэлбэл барилгын ажлын зөвшөөрөлд заагдсан барилга байгууламжийн хаяг, урьдчилсан хаяг, ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж,

бүртгүүлсэн эсэх, барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ, барилга баригдах газрын эрхийн бүртгэлийн мэдээлэл, кадастрын код, барилгын батлагдсан загвар зураг, батлагдсан зураг төсөв, техникийн нөхцөлийг баталгаажуулсан шийдвэр, тэдгээрийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээлэл нээлттэй, ил тод байхаар тусгалаа.

Түүнчлэн ашиглалтын шаардлага хангахгүй гэж дүгнэлт гаргасан барилга байгууламжийн талаарх мэдээллийг нээлттэй ил тод байхаар тусгалаа.

Шигтгэсэн хувилбар

8.6.Мэдээлэл хариуцагч энэ хуулийн 8.2, 8.3, 8.4, 8.5-д зааснаас гадна өөрийн эрхлэх асуудлын хүрээний дараах мэдээллийг байнга ил тод, нээлттэй байлгана:

“8.6.22.барилгын ажлын зөвшөөрөлд заагдсан барилга байгууламжийн хаяг, урьдчилсан хаяг, ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшөөрөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх, барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ, барилга баригдах газрын эрхийн бүртгэлийн мэдээлэл, кадастрын код, барилгын батлагдсан загвар зураг, батлагдсан зураг төсөв, техникийн нөхцөлийг баталгаажуулсан шийдвэр, тэдгээрийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээлэл;

8.6.23.ашиглалтын шаардлага хангахгүй гэж дүгнэлт гаргасан барилга байгууламжийн талаарх мэдээлэл.”

8.7.Энэ хуулийн 8.4.1-д заасан мэдээллийг төсвийн ерөнхийлөн захирагчид, 8.4.13, 8.4.14, 8.4.15, 8.4.16, 8.4.17, 8.4.18, 8.4.19, 8.4.20, 8.4.21, 8.4.22, 8.4.23, 8.4.24, 8.4.25, 8.6.7-д заасан мэдээллийг санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага, энэ хуулийн 8.6.9, 8.6.12-т заасан мэдээллийг байгаль орчны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага, энэ хуулийн 8.6.14-т заасан мэдээллийг Монгол Улсын дээд шүүх, энэ хуулийн 8.6.15-д заасан мэдээллийг Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэц, энэ хуулийн 8.6.16-д заасан мэдээллийг улс төрийн нам, энэ хуулийн 8.6.17-д заасан мэдээллийг гадаад харилцааны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага, энэ хуулийн 8.6.18-д заасан мэдээллийг өрсөлдөөний асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага, энэ хуулийн 8.6.19-д заасан мэдээллийг улсын бүртгэлийн асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага, **энэ хуулийн 8.6.22, 8.6.23-т заасан мэдээллийг барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага** тус тус хариуцан нээлттэй, ил тод байлгана.

НИЙТИЙН МЭДЭЭЛЛИЙН ИЛ ТОД БАЙДЛЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ТАНИЛЦУУЛГА

Төр, түүний байгууллагаас хууль ёсоор тусгайлан хамгаалбал зохих нууцад хамаарахаас бусад мэдээллийг иргэд, хуулийн этгээд хууль заасан журмын дагуу хүлээн авах нь хууль бус үйлдэл, санхүүгийн гэмт хэргийн хохирогч болж хохирохоос урьдчилан сэргийлэх чухал алхам юм.

2018 оны 6 дугаар сарын 21-ний өдөр батлагдсан Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.1-д “Улсын бүртгэлийн мэдээллийн нэгдсэн сангийн мэдээллийг нээлттэй, хаалттай, хязгаарлалттайгаар буюу энэ хуулиар тогтоосон шаардлага хангасан этгээдэд өгнө.” гэж заан хуульчилж, нэрийн сан, хаягийн сан, хуулийн этгээдийн нэр, хаяг, регистрийн дугаар, төрөл, хэлбэр, үйл ажиллагааны чиглэл, улсын бүртгэлд бүртгэсэн огноо, үүсгэн байгуулагчийн нэр, тэдгээрийн тоо, хувьцаа эзэмшигчийн нэр, эцсийн эзэмшигч, эцсийн өмчлөгчийн нэр, итгэмжлэлгүйгээр төлөөлөх этгээдийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр, хуулийн этгээд өөрчлөн байгуулагдсан эсэх, хэлбэр, оноосон нэр өөрчлөгдсөн, татан буугдсан талаарх мэдээлэл нээлттэй байхаар заасан бөгөөд улсын бүртгэлийн байгууллагад байгаа зарим мэдээлэлтэй иргэд чөлөөтэй танилцах боломж нэгэнт тогтсон практик болон хэвшиж байна.

2021 оны 12 дугаар сарын 17-ны өдөр батлагдсан Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуулийн нийтийн мэдээллийг нээлттэй, хязгаарлалттай, хаалттай гэж ангилна.” гэж заасан. Нийтийн мэдээллийг ашиглахад хуульд зааснаас бусад тохиолдолд иргэний мэдээлэл авах эрх, эрх чөлөөг үл хязгаарлах, төрийн байгууллагын үйл ажиллагаа олон нийтэд ил тод, нээлттэй байх, хүн, хуулийн этгээд хуулиар хязгаарлалт тогтоогоогүй аливаа мэдээллийг саадгүй олж авах нөхцөл боломжийг бүрдүүлэх замаар иргэдийн орон сууц захиалгатай холбоотой харилцаанаас үүсэх хөрөнгө санхүү, цаг хугацаа, гэрээний харилцаанаас үүсэх эрсдлийг бууруулах, сэргийлэх боломжтой юм.

Иймд барилга барих зөвшөөрөл олгохтой зэрэгцэн хаяг олгох, батлагдсан ажлын зурагт үндэслэн хэдэн орон сууц, хэдэн авто зогсоол, хэдэн үйлчилгээний талбайг барихаар төлөвлөсөн байдалтай уялдуулан захиалгын гэрээг давхардуулан хийх боломжгүйгээр улсын бүртгэлд бүртгэгдэхээс өмнөх үйл явцыг нээлттэй байх хууль эрх зүйн орчин, мэдээллийн сан үүсгэх шаардлагатай байна.

Өөрөөр хэлбэл барилгын ажлын зөвшөөрөлд заагдсан барилга байгууламжийн хаяг, урьдчилсан хаяг, ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх, барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ, барилга баригдах

газрын эрхийн бүртгэлийн мэдээлэл, кадастрын код, барилгын батлагдсан загвар зураг, батлагдсан зураг төсөв, техникийн нөхцөлийг баталгаажуулсан шийдвэр, тэдгээрийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээлэл нээлттэй, ил тод байхаар тусгалаа.

Түүнчлэн ашиглалтын шаардлага хангахгүй гэж дүгнэлт гаргасан барилга байгууламжийн талаарх мэдээллийг нээлттэй ил тод байхаар тусгалаа.

--Хууль санаачлагч--

ХАЯГЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

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.

Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх болон барилгын ажлыг эхлэхэд тухай барилга байгууламжид албан ёсны хаяг, эсхүл урьдчилсан хаягын зохицуулалтыг бий болгох замаар олгох шаардлагатай байна.

Одоо бүртгэлийн практикт барилгын компани өөрийн төслийн нэрээр нэрлэж, А, Б блок гэх зэргээр өөрсдийн үзэмжээр хаяг нэр оноож өгөөд түүнийгээ үндэслэн захиалга авч гэрээ байгуулдаг. Гэвч баригдаж дууссаны дараа уг хаягаар бус Нийслэлийн хот байгуулалт, хотын стандартын газраас олгосон албан ёсны хаягийг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэдэг бөгөөд энэ хаягийн зөрүүтэй байдлаас шалтгаалан захиалгын гэрээг давхардуулан хийх боломж бүрдэж байна. Мөн энэ хаягын зөрүүтэй байдал нь иргэд хохирол нэхэмжлэх, хууль хяналтын байгууллагаас мэдээлэл лавлагаа авахад хүртэл хүндрэл чирэгдэл үүсгэсээр байна.

Иймд барилга барих зөвшөөрөл олгохтой зэрэгцэн хаяг олгох, батлагдсан ажлын зурагт үндэслэн хэдэн орон сууц, хэдэн авто зогсоол, хэдэн үйлчилгээний талбайг барихаар төлөвлөсөн байдалтай уялдуулан захиалгын гэрээг давхардуулан хийх боломжгүйгээр улсын бүртгэлд бүртгэгдэхээс өмнөх үйл явцыг нээлттэй байх хууль эрх зүйн орчин, мэдээллийн сан үүсгэх шаардлагатай байна.

Гудамж, зам, талбай болон ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгосон өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн үл хөдлөх эд хөрөнгөд байршлын хаяг олгоно. Барилга байгууламж шинээр барих зөвшөөрөл олгосон болон ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн үл хөдлөх эд хөрөнгөд байршлын урьдчилсан хаяг олгох зохицуулалтыг тусгалаа.

Шигтгэсэн хувилбар

~~4.1.Гудамж, зам, талбай болон өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн үл хөдлөх эд хөрөнгөд байршлын хаяг олгоно.~~

4.1.Гудамж, зам, талбай болон ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгосон өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн үл хөдлөх эд хөрөнгөд байршлын

хаяг олгоно. Барилга байгууламж шинээр барих зөвшөөрөл олгосон болон ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн үлсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн үл хөдлөх эд хөрөнгөд байршлын урьдчилсан хаяг олгоно.

4.3.Энэ хуулийн 4.1-д заасан үл хөдлөх эд хөрөнгийн байршлын хаяг, урьдчилсан хаяг нь дараах мэдээллээс бүрдэнэ:

--Хууль санаачлагч--

ХАЯГЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ТАНИЛЦУУЛГА

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.

Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх болон барилгын ажлыг эхлэхэд тухай барилга байгууламжид албан ёсны хаяг, эсхүл урьдчилсан хаягын зохицуулалтыг бий болгох замаар олгох шаардлагатай байна.

Одоо бүртгэлийн практикт барилгын компани өөрийн төслийн нэрээр нэрлэж, А, Б блок гэх зэргээр өөрсдийн үзэмжээр хаяг нэр оноож өгөөд түүнийгээ үндэслэн захиалга авч гэрээ байгуулдаг. Гэвч баригдаж дууссаны дараа уг хаягаар бус Нийслэлийн хот байгуулалт, хотын стандартын газраас олгосон албан ёсны хаягийг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэдэг бөгөөд энэ хаягийн зөрүүтэй байдлаас шалтгаалан захиалгын гэрээг давхардуулан хийх боломж бүрдэж байна. Мөн энэ хаягын зөрүүтэй байдал нь иргэд хохирол нэхэмжлэх, хууль хяналтын байгууллагаас мэдээлэл лавлагаа авахад хүртэл хүндрэл чирэгдэл үүсгэсээр байна.

Иймд барилга барих зөвшөөрөл олгохтой зэрэгцэн хаяг олгох, батлагдсан ажлын зурагт үндэслэн хэдэн орон сууц, хэдэн авто зогсоол, хэдэн үйлчилгээний талбайг барихаар төлөвлөсөн байдалтай уялдуулан захиалгын гэрээг давхардуулан хийх боломжгүйгээр улсын бүртгэлд бүртгэгдэхээс өмнөх үйл явцыг нээлттэй байх хууль эрх зүйн орчин, мэдээллийн сан үүсгэх шаардлагатай байна.

Гудамж, зам, талбай болон ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгосон өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн үл хөдлөх эд хөрөнгөд байршлын хаяг олгоно. Барилга байгууламж шинээр барих зөвшөөрөл олгосон болон ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн үл хөдлөх эд хөрөнгөд байршлын урьдчилсан хаяг олгох зохицуулалтыг тусгалаа.

--Хууль санаачлагч--

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН АЛБАН ТАТВАРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

Нийтийн зориулалттай барьж дуусаагүй орон сууцыг заавал бүртгүүлэхээр хуульчилсан тохиолдолд үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар төлөх эсэх асуудлыг тодорхой болгох шаардлагатай байна.

Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх болон барилгын ажлыг эхлэхэд тухай барилга байгууламжид албан ёсны хаяг, эсхүл урьдчилсан хаягын зохицуулалтыг бий болгохоор холбогдох хуулийн төслийг мөн боловсруулсан бөгөөд барилгын тухай хуулийн 4.1.2-т заасан барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулсан гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэснийг нотолж эрхийн улсын бүртгэлийн тусгай тэмдэглэл бүхий “Д” гэрчилгээ олгох зохицуулалтыг тусгалаа.

Үүнтэй уялдуулж барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн үл хөдлөх эд хөрөнгөд ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгох хүртэл болон ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга байгууламжийг буулган шинээр барих хугацаанд үл хөдлөх эд хөрөнгийг албан татвараас чөлөөлөх зохицуулалтыг тусгалаа.

Түүнчлэн гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах хүрээнд баригдсан барилга байгууламж болон эрчим хүчний эх үүсвэр бүхий барилга байгууламжийг үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвараас ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгосноос хойш эхний 5 жилд 100 хувиар хөнгөлөх зохицуулалтыг тусгалаа.

Шигтгэсэн хувилбар

7.1. Дараахь үл хөдлөх эд хөрөнгийг албан татвараас чөлөөлнө:

7.1.7. барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн үл хөдлөх эд хөрөнгөд ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгох хүртэл;

7.1.8. ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга байгууламжийг буулган шинээр барих хугацаанд

Албан татвараас чөлөөлөх, хөнгөлөх гэсэн 7 дугаар зүйлд 7.8 дахь хэсэг нэмнэ. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах хүрээнд баригдсан барилга байгууламж болон эрчим хүчний эх үүсвэр бүхий барилга байгууламжийг үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвараас ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгосноос хойш эхний 5 жилд 100 хувиар хөнгөлнө

--Хууль санаачлагч--

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН АЛБАН ТАТВАРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

Нийтийн зориулалттай барьж дуусаагүй орон сууцыг заавал бүртгүүлэхээр хуульчилсан тохиолдолд үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар төлөх эсэх асуудлыг тодорхой болгох шаардлагатай байна.

Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх болон барилгын ажлыг эхлэхэд тухай барилга байгууламжид албан ёсны хаяг, эсхүл урьдчилсан хаягын зохицуулалтыг бий болгохоор холбогдох хуулийн төслийг мөн боловсруулсан бөгөөд барилгын тухай хуулийн 4.1.2-т заасан барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулсан гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэснийг нотолж эрхийн улсын бүртгэлийн тусгай тэмдэглэл бүхий "Д" гэрчилгээ олгох зохицуулалтыг тусгалаа.

Үүнтэй уялдуулж барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн үл хөдлөх эд хөрөнгөд ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгох хүртэл болон ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга байгууламжийг буулган шинээр барих хугацаанд үл хөдлөх эд хөрөнгийг албан татвараас чөлөөлөх зохицуулалтыг тусгалаа.

Түүнчлэн гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах хүрээнд баригдсан барилга байгууламж болон эрчим хүчний эх үүсвэр бүхий барилга байгууламжийг үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвараас ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгосноос хойш эхний 5 жилд 100 хувиар хөнгөлөх зохицуулалтыг тусгалаа.

--Хууль санаачлагч--

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН БАРЬЦААНЫ ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

Орон сууц 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 зөрчигддөг.

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.

Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн хэлцэл болон барьж дуусаагүй барилга дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий нийтийн зориулалттай орон сууцны захиалгын гэрээний хэсгээр үл хөдлөх эд хөрөнгийг барьцаалуулахыг хориглох зохицуулалтыг тусгаж хэрэглэгчийн эрх ашгийг хамгаалах, давхардуулан хөрөнгө босгохоос сэргийлэх буюу зээл олгож буй банк, санхүүгийн байгууллага болон орон сууцны захиалгын гэрээ байгуулж хөрөнгө оруулсан этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах ач холбогдолтой.

Шигтгэсэн хувилбар

9.6.Дор дурдсан үл хөдлөх эд хөрөнгийг барьцаалуулахыг хориглоно:

“9.6.4.Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн хэлцэл болон барьж дуусаагүй барилга дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий нийтийн зориулалттай орон сууцны захиалгын гэрээний хэсгээр.”

--Хууль санаачлагч--

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН БАРЬЦААНЫ ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ТАНИЛЦУУЛГА

Орон сууц 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 зөрчигддөг.

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.

Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн хэлцэл болон барьж дуусаагүй барилга дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий нийтийн зориулалттай орон сууцны захиалгын гэрээний хэсгээр үл хөдлөх эд хөрөнгийг барьцаалуулахыг хориглох зохицуулалтыг тусгаж хэрэглэгчийн эрх ашгийг хамгаалах, давхардуулан хөрөнгө босгохоос сэргийлэх буюу зээл олгож буй банк, санхүүгийн байгууллага болон орон сууцны захиалгын гэрээ байгуулж хөрөнгө оруулсан этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах ач холбогдолтой.

--Хууль санаачлагч--

ЭРҮҮГИЙН НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

Нэг ижил тоот дээр иргэдээс давхардуулан хүний анхдагч хэрэгцээ болох орон сууцтай болох эрэлтийг ашиглан захиалга авч иргэд, хөрөнгө оруулагчдыг хууран мэхлэх замаар залилах гэмт хэрэг ихээхэн үйлдэгдэж буй тул оногдуулах хариуцлагыг чангатгах шаардлагатай гэж үзэн Эрүүгийн хуулийн 17.3 дугаар зүйл буюу залилах гэмт хэргийн шинжийг тодруулан холбогдох зохицуулалтыг тусгалаа.

Шигтгэсэн хувилбар

17.3 дугаар зүйл.Залилах

1.Хуурч, эсхүл баримт бичиг, эд зүйл, цахим хэрэгсэл ашиглаж, эсхүл зохиомол байдлыг зориудаар бий болгох, сүсэг бишрэлийг далимдуулах, бодит байдлыг нуух замаар бусдыг төөрөгдөлд оруулж, эсхүл нэр хүнд, урьдын харилцааны явцад бий болсон итгэлийг урвуулан ашиглаж эзэмшигч, өмчлөгчийн эд хөрөнгө, эд хөрөнгийн эрхийг шилжүүлэн авсан бол дөрвөн зуун тавин нэгжээс арван дөрвөн мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгох, эсхүл хоёр зуун дөчин цагаас долоон зуун хорин цаг хүртэл хугацаагаар нийтэд тустай ажил хийлгэх, эсхүл зургаан сараас гурван жил хүртэл хугацаагаар зорчих эрхийг хязгаарлах, эсхүл зургаан сараас гурван жил хүртэл хугацаагаар хорих ял шийтгэнэ.

/Энэ хэсгийг 2017 оны 5 дугаар сарын 11-ний өдрийн хуулиар өөрчлөн найруулсан/

2.Энэ гэмт хэргийг:

2.1.албан тушаалын байдлаа ашиглаж;

2.2.Орон сууцны захиалгын агуулга бүхий хэлцэл байгуулж, эсхүл эрхийн улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэсэн орон сууц захиалгын агуулга бүхий хэлцэлийн мэдээллийг нуух замаар давхардуулан гэрээ байгуулж;

~~2.2.2.3.~~бусдад ноцтой, эсхүл их хэмжээний хохирол учруулж үйлдсэн бол арван мянган нэгжээс дөчин мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгох, эсхүл хоёр жилээс найман жил хүртэл хугацаагаар хорих ял шийтгэнэ.

--Хууль санаачлагч--

ЭРҮҮГИЙН НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

Нэг ижил тоот дээр иргэдээс давхардуулан хүний анхдагч хэрэгцээ болох орон сууцтай болох эрэлтийг ашиглан захиалга авч иргэд, хөрөнгө оруулагчдыг хууран мэхлэх замаар залилах гэмт хэрэг ихээхэн үйлдэгдэж буй тул оногдуулах хариуцлагыг чангатгах шаардлагатай гэж үзэн Эрүүгийн хуулийн 17.3 дугаар зүйл буюу залилах гэмт хэргийн шинжийг тодруулан холбогдох зохицуулалтыг тусгалаа.

--Хууль санаачлагч--

“ХУУЛЬ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ АРГА ХЭМЖЭЭНИЙ ТУХАЙ” МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ТОГТООЛЫН ТӨСЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай болон хамт өргөн мэдүүлсэн Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг баталсантай холбогдуулан барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захилгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг заавал хийх зохицуулалтыг хэрэгжүүлэх хүрээнд Улсын бүртгэлийн байгууллагын програм хангаж, дэд бүтцийг сайжруулах ажлыг, нийтийн мэдээллийн дэд бүтцийг ашиглан барилгын ажлын зөвшөөрөлд заагдсан барилга байгууламжийн хаяг, урьдчилсан хаяг, ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх, барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ, барилга баригдах газрын эрхийн бүртгэлийн мэдээлэл, кадастрын код, барилгын батлагдсан загвар зураг, батлагдсан зураг төсөв, техникийн нөхцөлийг баталгаажуулсан шийдвэр, тэдгээрийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээллийн ил тод болгох ажлыг зохион байгуулж, хэрэгжүүлэх субъект, цаг хугацааг тодорхой тусгалаа.

Мөн хяналт тавих чиг үүргийг Монгол Улсын Их Хурлын зохион байгуулалтын нэгж болох Хууль зүйн байнгын хороо, Эдийн засгийн байнгын хороо хариуцана.

--Хууль санаачлагч--

“ХУУЛЬ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ АРГА ХЭМЖЭЭНИЙ ТУХАЙ” МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ТОГТООЛЫН ТӨСЛИЙН ТАНИЛЦУУЛГА

Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай болон хамт өргөн мэдүүлсэн Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг баталсантай холбогдуулан барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захилгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг заавал хийх зохицуулалтыг хэрэгжүүлэх хүрээнд Улсын бүртгэлийн байгууллагын програм хангаж, дэд бүтцийг сайжруулах ажлыг, нийтийн мэдээллийн дэд бүтцийг ашиглан барилгын ажлын зөвшөөрөлд заагдсан барилга байгууламжийн хаяг, урьдчилсан хаяг, ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх, барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ, барилга баригдах газрын эрхийн бүртгэлийн мэдээлэл, кадастрын код, барилгын батлагдсан загвар зураг, батлагдсан зураг төсөв, техникийн нөхцөлийг баталгаажуулсан шийдвэр, тэдгээрийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээллийн ил тод болгох ажлыг зохион байгуулж, хэрэгжүүлэх субъект, цаг хугацааг тодорхой тусгаж өглөө.

--Хууль санаачлагч--

Улсын Бүртгэлийн Ерөнхий газрын мэдээллэснээр 2020 оны 9 дүгээр сарын 30-ны өдрийн байдлаар Улаанбаатар хотын хэмжээнд баригдаж дуусаагүй 552 барилгыг үл хөдлөх хөрөнгөд бүртгэж авсан байна. Үүнээс 123 баригдаагүй барилга банк, санхүүгийн байгууллагын зээлийн барьцаанд байгаа юм. Түүнчлэн тухайн барилга баригдаж дууссан ч тухайн орон сууцад сууц худалдаж аваад үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээ авч чадахгүй байгаа 333 иргэн байна.

Орон сууцны барилгад урьдчилан захиалга өгсөн 260 гаруй иргэн хоёр тэрбум төгрөгөөр

Олны танил хүмүүсийг маркетинг хийлгэх

УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ
ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН
ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВАРЫН ТАЙЛАН

УЛААНБААТАР ХОТ

2026 он

УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ТАЙЛАН

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

Хуулийн хэрэгжилтийн явц дахь ололтыг бататгах, түүний хэрэгжилтийн бодит байдалд дүн шинжилгээ хийж, тулгарч байгаа хүндрэл бэрхшээлтэй асуудал, нийгэмд үзүүлж байгаа эерэг, сөрөг нөлөөллийг илрүүлэх, цаашид тус хуулийг үр дүнтэй, хэрэгжүүлэх боломжит хувилбарыг тодорхойлох зорилгоор Уосын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолоор баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-ын дагуу үнэлгээг хийж гүйцэтгэлээ.

Үнэлгээг дараахь үе шаттайгаар хийж гүйцэтгэлээ. Үүнд:

1. Төлөвлөх үе шат
2. Хэрэгжүүлэх үе шат
3. Үнэлэх үе шат

Нэг. Төлөвлөх үе шат

Төлөвлөх үе шатанд дараахь арга хэмжээг авч хэрэгжүүлсэн болно.

1. Үнэлгээ хийх шалтгааныг тодорхойлох
2. Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох
3. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох
4. Харьцуулах хэлбэрийг сонгох
5. Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох
6. Мэдээлэл цуглуулах арга сонгох

1.1 Үнэлгээ хийх шалтгаан

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 3-т “хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх...” гэж, мөн зүйлийн 17-д “17/төр, түүний байгууллагаас хууль ёсоор тусгайлан хамгаалбал зохих нууцад хамаарахгүй асуудлаар мэдээлэл хайх, хүлээн авах эрхтэй...” гэж Монгол улсын иргэний баталгаатай эдлэх эрхийг, Арван есдүгээр зүйлийн 1-д “Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх, хүний эрх, эрх чөлөөг зөрчихтэй тэмцэх, хөндөгдсөн эрхийг сэргээн эдлүүлэх үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна.” гэж тус тус заасан.

Төр өөрийн санаачилгаар олон нийтэд мэдээллийг аль болох хүртээмжтэй, идэвхтэй түгээх нь хамгийн үр нөлөө бүхий ажиллагаа юм.

Монгол Улсын Их Хурлаас 2018 онд Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийг улсын бүртгэлийн мэдээллийн нэгдсэн сангаас иргэн, хуулийн этгээдэд өгөх бүртгэлийн мэдээллийн нээлттэй байдал болон хувь хүний нууцын хамгаалалтын тэнцвэртэй байдлыг хангах, хуулийн этгээд болон хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн мэдээллийг нээлттэй болгож олон улсын жишигт нийцүүлэх, зах зээлд оролцогчдыг үнэн зөв мэдээллээр хангах, хөрөнгийн эдийн засгийн эргэлт, өсөлтийг дэмжих замаар олон нийтийн болон татварын хяналтыг сайжруулахаар хуулиар хориглосноос бусад бүртгэлийн мэдээллийг нээлттэй байршуулах, иргэн, эд хөрөнгө, хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн чиглэлээр өгөх мэдээллийг ангилан баталсан.

Мөн 2021 оны 12 дугаар сарын 17-нд Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуулийг баталсан бөгөөд хуульд нийцүүлэн баталсан “Нээлттэй өгөгдлийн жагсаалт гаргах журам”-аар төрийн 70 байгууллагын 606 нээлттэй өгөгдлийг олон нийтэд ил тод байршуулж байна.¹

Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт мэдээллийн ил тод байдлыг сайжруулах чиглэлээр дараах зорилтуудыг тусгасан байдаг. Цахим засаглалыг хөгжүүлэх зорилтын хүрээнд төрийн үйлчилгээг цахим хэлбэрт шилжүүлж, иргэдэд хүртээмжтэй, шуурхай үйлчилгээ үзүүлэх замаар төрийн үйл ажиллагааны ил тод, нээлттэй байдлыг хангах, И-Монголиа нэгдсэн системийг өргөжүүлэх хүрээнд Төрийн бүх үйлчилгээг нэг цонхны бодлогоор хүргэх “И-Монголиа” системийг сайжруулж, иргэдийн мэдээлэл авах, үйлчилгээ авах үйл явцыг хялбаршуулах, Авлигын эсрэг тэмцэл, шударга ёсыг бэхжүүлэх зорилтын хүрээнд Төрийн байгууллагуудын үйл ажиллагааны ил тод байдлыг нэмэгдүүлж, авлигаас урьдчилан сэргийлэх, хяналт тавих механизмыг сайжруулах, Иргэдийн оролцоог нэмэгдүүлэх зорилтын хүрээнд төрийн бодлого, шийдвэр гаргах үйл явцад иргэдийн оролцоог хангах, мэдээлэл солилцоог сайжруулах замаар ил тод, нээлттэй засаглалыг бэхжүүлэхээр мөн тусгагдсан байдаг.

Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.1 дэх хэсэгт заасан Улсын бүртгэлийн мэдээллийн нэгдсэн сангийн мэдээллийг нээлттэй, хаалттай, хязгаарлалттайгаар буюу энэ хуулиар тогтоосон шаардлага хангасан этгээдэд өгөх зохицуулалтын хүрээнд нэрийн сан, хаягийн сан, хуулийн этгээдийн нэр, хаяг, регистрийн дугаар, төрөл, хэлбэр, үйл ажиллагааны чиглэл, улсын бүртгэлд бүртгэсэн огноо, үүсгэн байгуулагчийн нэр, тэдгээрийн тоо, хувьцаа эзэмшигчийн нэр, эцсийн эзэмшигч, эцсийн өмчлөгчийн нэр, итгэмжлэлгүйгээр төлөөлөх этгээдийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр, хуулийн этгээд өөрчлөн байгуулагдсан эсэх, хэлбэр, оноосон нэр өөрчлөгдсөн, татан буугдсан талаарх мэдээлэл нээлттэй байх бөгөөд ийнхүү улсын бүртгэлийн байгууллагад байгаа зарим мэдээлэлтэй иргэд чөлөөтэй танилцах боломж нээлттэй болсон.

Хэдийгээр мэдээллийн ил тод байдал харьцангуй хангагдаж, иргэд олон нийтийн мэдээлэл авах эрх нээлттэй болж, олон нийтийн хяналт сайжирч байгаа ч

¹ Цахим ил тод байдлын судалгааны тайлан IRIM 2022 он

төрөөс цаашид нээлттэй болгох бүртгэлийн мэдээлэлийг нэмэгдүүлэх, олон нийтийн хяналтыг улам сайжруулах, алдаа дутагдал болон тодорхойгүй байдлыг арилгах, засаж сайжруулах ажиллагаа тасралтгүй хийгдэж байх учиртай.

Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн хэрэгжилтийн явцад маргаантай, шийдвэрлэх шаардлагатай дараахь асуудлууд байсаар байна:

1.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулиар нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилгыг ашиглалтад ороогүй байхад үл хөдлөх хөрөнгөд бүртгэн банк, санхүүгийн байгууллагаас авах зээлийн барьцаанд тавьж байна. Иргэд ийнхүү банкны барьцаанд байгаа байрыг худалдан авч, төлбөрөө төлсөн ч үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээ авч чадахгүй хохирсоор байна.

2.Орон сууц 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 зөрчигдөж байна.

3.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.

4.Хүчин төгөлдөр хууль эрх зүйн хүрээнд 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 нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

5.Барьж дуусаагүй барилгын эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэж гэрчилгээ авсан, өмчлөх эрх үүссэн тохиололд Иргэний хуулийн 185 дугаар зүйлийн 185.2-т “Энэ хуулийн 185.1-д заасан тэмдэглэлийг ирээдүйд бий болох буюу болзол тавьсан шаардлагыг хангахын тулд хийж болно” гэж, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр 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” гэж заасныг үндэслэн иргэд, хөрөнгө оруулагчдын хүсэлтээр урьдчилсан тэмдэглэл бүртгэж байна.

Иймд дээр дурдсан шалтгаан, нөхцөл болон хууль хэрэгжих хугацаанд хуулийн төслийн үзэл баримтлалаар тодорхойлсон үр дүнд хүрсэн байдлыг үнэлэх зорилгоор тус хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварыг үнэлэх шаардлагатай.

1.2. Үнэлгээ хийх хүрээ:

Тус хуулийн хэрэгжилтэд үнэлгээ хийх дээрх шалтгаан, нөхцөл байдлыг үндэслэн дараах зүйл, заалтуудад үнэлгээ хийхээр хүрээг тодорхойллоо.

Д /д	Хуулийн холбогдох хэсэг	Агуулга
1	Хуулийн хэсэг	12 дугаар зүйлийн 12.2 дахь хэсэг
2	Хуультай холбогдуулан	Үүнтэй холбогдуулан Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай, Хаягжуулалтын тухай, Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн барьцааны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслүүд

1.3. Үнэлгээ хийх шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох

Дээр дурдсаны дагуу сонгосон хүрээнд үнэлгээ хийх шалгуур үзүүлэлтийг дараахь байдлаар хийхээр сонголоо.

- зорилгод хүрсэн түвшин
- хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал
- практикт нийцэж байгаа байдал

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн үзэл баримтлал, хуулийн үзэл баримтлалаар тодорхойлсон зорилго, хуулийн зорилтод тусгагдсан харилцааг тус хуулийн зохицуулалтууд нь бүрэн хангаж чадаж байгаа эсэхийг зорилгод хүрсэн түвшин шалгуур үзүүлэлтээр тодорхойлох юм.

Хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал шалгуур үзүүлэлтээр тухайн хуулийн хэрэгжилтэд хамаарах, эрх нь хөндөгдөх этгээд буюу Монгол Улсын иргэн тус хуулийг хэрхэн хүлээн авч байгаа байдал, түүнчлэн тус хуулийг хэрэгжүүлэхэд оролцож байгаа байгууллагууд хэрэгжиж байгаа байдлыг хэрхэн хүлээн авч байгааг тодорхойлно. Өөрөөр хэлбэл энэ нь тус хуулийн үр нөлөөг шууд хүртэж байгаа этгээдүүдийн санал, шүүмжлэлийг илэрхийлэх нэг үзүүлэлт юм.

Практикт нийцэж байгаа шалгуур үзүүлэлтээр хуулийн хэрэгжилт, хэрэгжих явцад үүсч буй эерэг, сөрөг үр дагавар, хүндрэл, бэрхшээл, хэрэгжүүлэх боломж, бололцоо бодит байдал дээр байгаа эсэхийг тодорхойлох юм.

1.4. Харьцуулах хэлбэрийг сонгох

Хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойш хэрэгжилтийн талаарх мэдээлэл, тоо баримт, статистик, нөхцөл байдал, хүчин зүйлсийн мэдээллүүдийг харьцуулах аргаар дүн шинжилгээ хийхийн тулд “хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш” гэсэн харьцуулах хэлбэрийг сонголоо.

Энэ хэлбэр нь хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш нөхцөл байдал хэрхэн өөрчлөгдсөнийг он дарааллаар судалж тогтооход чиглэгдэх бөгөөд тодорхой цаг хугацааны дарааллаар нөхцөл байдлын өрнөлтийг жагсааж гаргасан судалгааг үндэслэдэг тул харьцуулах бусад харьцуулах хэлбэр буюу байх ёстой ба одоо байгаа, хууль батлагдахаас өмнө ба хууль батлагдсаны дараа, тохиолдол судлах гэсэн аргуудаас хамгийн боломжит арга гэж үзсэн болно.

Үнэлгээний хүрээ	Шалгуур үзүүлэлт	Харьцуулах хэлбэр	Мэдээлэл цуглуулах арга
1.Улсыг бүртгэлийн ерөнхий хуульд нээлттэй байх мэдээлэл нэмэхээр тусгасан зохицуулалт: 2.Дагалдуулан боловсруулсан бусад хуулийн төсөл бүхэлдээ	хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал, практикт нийцэж байгаа байдал	Хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш нөхцөл байдлыг харьцуулах	Бүртгэл, ил тод байдлын хууль тогтоомж судлах Бүртгэлийн байгууллагаас эдээлэл авах Гомдол, санал, практик мэдээлэл Үндэсний статистикийн хорооноос гаргасан мэдээллүүд Эрх бүхий этгээдүүдийн баталсан журмууд

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.10-т “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 бөгөөд Засгийн газрын 2018 оны 397 дугаар тушаалаар батгалдсан Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх журмын 5.6.3-т “барьж дуусаагүй барилгын өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд тухайн барилгын гүйцэтгэлийг гүйцэтгэгчийн болон өмчлөгчийн тодорхойлсон баримт” гэж, мөн журмын 6.3-т “барьж дуусаагүй барилгаар бүртгэгдсэн үл хөдлөх эд хөрөнгөөс зарим хэсгийг бүрэн гүйцэтгэлтэйгээр шилжүүлэн авсан гэрээ, хэлцлийг үндэслэн өмчлөх эрхийг салгаж бүртгэхэд гүйцэтгэлийн хувийг анхны бүртгэлд тусгаж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувь, хэмжээний өөрчлөлтийг эрхийн улсын

бүртгэлд оруулсны дараа бүртгэнэ.” гэж заасныг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд өмчлөх эрхийг бүртгэж байна.

Улсын Их Хурлаас 2021 оны 12 дугаар сарын 17-ны өдөр баталсан Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуулиар нийтийн мэдээллийг нээлттэй, хязгаарлалттай, хаалттай гэж ангилахаар заасан. Нийтийн мэдээллийг ашиглахад хуульд зааснаас бусад тохиолдолд иргэний мэдээлэл авах эрх, эрх чөлөөг үл хязгаарлах, төрийн байгууллагын үйл ажиллагаа олон нийтэд ил тод, нээлттэй байх, хүн, хуулийн этгээд хуулиар хязгаарлалт тогтоогоогүй аливаа мэдээллийг саадгүй олж авах нөхцөл боломжийг бүрдүүлэх замаар иргэдийн орон сууц захиалгатай холбоотой харилцаанаас үүсэх хөрөнгө санхүү, цаг хугацаа, гэрээний харилцаанаас үүсэх эрсдэлийг бууруулах, сэргийлэх боломжтой юм.

Төр, түүний байгууллагаас хууль ёсоор тусгайлан хамгаалбал зохих нууцад хамаарахаас бусад мэдээллийг иргэд, хуулийн этгээд хууль заасан журмын дагуу хүлээн авах нь хууль бус үйлдэл, санхүүгийн гэмт хэргийн хохирогч болж хохирохоос урьдчилан сэргийлэх чухал ач холбогдолтой.

Бүртгэлийн ажиллагааг хийгдэж байгаа практикт тухайн барилгын компани өөрийн төслийн нэрээр нэрлэж, “А”, “Б” блок гэх зэргээр өөрсдийн үзэмжээр хаяг нэр оноож өгөөд түүнийгээ үндэслэн захиалга авч гэрээ байгуулдаг. Гэвч баригдаж дууссаны дараа уг хаягаар бус Нийслэлийн хот байгуулалт, хотын стандартын газраас олгосон албан ёсны хаягийг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэдэг бөгөөд энэ хаягийн зөрүүтэй байдлаас шалтгаалан захиалгын гэрээг давхардуулан хийх бас нэгэн боломж бүрдэж байна. Энэхүү хаягийн зөрүүтэй байдал нь иргэд хохирол нэхэмжлэх, хууль хяналтын байгууллагаас мэдээлэл лавлагаа авахад хүртэл хүндрэл чирэгдэлийг давхар бий болгосоор байна.

Иймд барилга барих зөвшөөрөл олгохтой зэрэгцэн хаяг олгох, батлагдсан ажлын зурагт үндэслэн хэдэн орон сууц, хэдэн авто зогсоол, хэдэн үйлчилгээний талбайг барихаар төлөвлөсөн байдалтай уялдуулан захиалгын гэрээг давхардуулан хийх боломжгүйгээр улсын бүртгэлд бүртгэгдэхээс өмнөх үйл явцыг нээлттэй байх эрх зүйн орчин, мэдээллийн санг үүсгэх шаардлагатай байна.

Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн хэлцэл болон барьж дуусаагүй барилга дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий нийтийн зориулалттай орон сууцны захиалгын гэрээний хэсгээр барьцаанд тавихыг хязгаарлах нь давхардуулан хөрөнгө босгохоос сэргийлэх буюу зээл олгож буй банк, санхүүгийн байгууллага болон орон сууцны захиалгын гэрээ байгуулж хөрөнгө оруулсан этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах ач холбогдолтой.

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлд “Барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг хоёр болон түүнээс олон этгээд хөрөнгө оруулан, эсхүл захиалгаар барьж байгаа бол хөрөнгө оруулагч, захиалагч нарын мэдүүлгээр уг үл хөдлөх эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхтэй өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд, эсхүл дундаа хэсгээр өмчлөгч нарын тус тус өмчлөлд энэ хуулийн 10.6-д

заасан нотлох баримтыг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ.” гэж заасан нь баригдаж дуусаагүй барилгыг үл хөдлөх эд хөрөнгөд бүртгэх нөхцлийг бүрдүүлжээ. Цаашлаад уг хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсэгт “барьж дуусаагүй барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд /захиалагч/ нь урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болно.” гэж заасан.

Харин орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгыг заавал бүртгүүлэхээр хуульчилбал захиалгын гэрээ байгуулсан иргэн, хуулийн этгээдийн бүх гэрээг бүртгэх буюу урьдчилсан тэмдэглэл хийж, давхар гэрээнээс иргэд хохирохоос сэргийлнэ. Мөн ямар орон сууцны барилгын, ямар тоот дээр хэзээ захиалгын гэрээ хийгдсэн мэдээллийг олон нийтэд ил тод байлгах боломж бүрдэж орон сууц захиалгын гэрээ байгуулсан иргэн, хуулийн этгээд хууль ёсны эрх ашгаа цаг алдалгүй хамгаалах боломж бүрдэнэ гэж үзэж байна.

Түүнчлэн дуусаагүй барилгыг одоо хэрэгжиж байгаа “Ү” нэршлээс ялгагдах байдлаар бүртгэх, мөн тухайн барилга анхны захиалгын гэрээгээ байгуулж, нотариатаар орохоос эхлээд ямар барилгын, хэдэн тоот, ямар цаг хугацаанд захиалгын гэрээ хийгдсэн талаарх мэдээллийг Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуульд заасан нээлттэй мэдээллийн жагсаалтад оруулах шаардлагатай.

Мөн нийтийн зориулалттай барьж дуусаагүй орон сууцыг заавал бүртгүүлэхээр хуульчилсан тохиолдолд үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар төлөх эсэх асуудлыг тодорхой мөн болгох шаардлагатай байна.

Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх болон барилгын ажлыг эхлэхэд тухай барилга байгууламжид албан ёсны хаяг, эсхүл урьдчилсан хаягийн зохицуулалтыг бий болгох замаар олгох шаардлагатай байна.

Мөн нэг ижил тоот дээр иргэдээс давхардуулан хүний анхдагч хэрэгцээ болох орон сууцтай болох эрэлтийг ашиглан захиалга авч иргэд, хөрөнгө оруулагчдыг хууран мэхлэх замаар залилах гэмт хэрэг ихээхэн үйлдэгдэж буй тул оногдуулах хариуцлагыг чангатгах шаардлагатай байна.

...Аргаа барсан хохирогчид нь өнгөрсөн хугацаанд хэвлэлд ч зөндөө хандлаа. Энд тэндхийн шууд дамжуулалт бүрийн дор захиалга өгөөд хохирлоо, хэдэн жил хүлээж байна гэсэн шийдэл харуулдсан хохирогчдын сэтгэгдэл урсах нь бараг л хэвийн үзэгдэл болоотхов. Тэгвэл нийгэмд энгийн үзэгдэл мэт болж, буруу “дархлаа”-г бий болгож буй энэ асуудлыг бид хөндөн сурвалжиллаа.

1. ХОХИРОГЧ:

Зургаан жилийн өмнө захиалсан байр маань ашиглалтад ороогүйгээс өнөөдөр хоосон цаас хараад л сууж байна. Иргэд байртай л болж байвал гээд гэрээгээ анхаардаггүй нь маш буруу

2. ХОХИРОГЧ:

Өөрсдөөсөө ч харамлан байж Солонгост ажил хийж олсон мөнгөөрөө байр захиалсан ч өнөөдрийг хүртэл байрандаа орж чадаагүй. Цөхөрч байна.

3. **ХОХИРОГЧ:**

Барилгын компаниудтай гэрээ байгуулахад итгэлцлээс өөр зүйл байдаггүй.

4. Байр захиалаад хохирсон иргэдийн **ХОЛБОО:**

Нийслэлийн хэмжээнд орон сууцны захиалга өгөөд төлбөрөө бүрэн төлсөн ч байрандаа орж чадаагүй 70 мянга гаруй иргэн байна.

5. Иргэдийн захиалсан байрыг олон жилээр хойшлуулж хохироож байгаа барилгын компаниудын асуудлыг эрүүгийн хуулиар шийдвэрлэж, холбогдох этгээдийг 10 жилээр шийтгэдэг хуультай болох D Petition дэх саналыг 1535 иргэн дэмжиж, гарын үсгээ зураад байна **Тус өргөдлийн дэлгэрэнгүй агуулгад:**“Сүүлийн жилүүдэд орон сууц бэлэн мөнгөөр авах нь хэт үнэтэй байгаатай уялдан ард иргэд насаараа цуцлуулсан хэдэн төгрөгөө арай хямдыг бодож орон сууц захиалах гэрээ хийж барилгын компаниудад захиалга өгч гэрээ хийж орон байртай болох сонирхол нэмэгдсэн билээ.Гэвч үүнийг барилгын компаниудын далимдуулан 100 хувь бэлэн төлөлтөөр мөнгө төгрөгөө авчхаад барилгаа хугацаанд нь оруулахгүй өөр газар барилга барих юмуу өөр зүйлд хөрөнгө оруулалт хийж ард иргэдийн орон байрыг барихгүй олон жилээр хойшлуулж хохироож байгаа нь хэт олон болсон тул уг шалтгаанаас болж захиалгын гэрээнд өөрчлөлт оруулж эрүүгийн хуулиар шийддэг болох зайлшгүй болж байна. Орон сууц бол 5, 10 сая төгрөгийн эд биш бүх насаараа цуцлуулсан хүний хүч хөдөлмөр олон арван сая төгрөгтэй холбоотой зүйл болохоор гэрээний дагуу хугацаандаа ажлаа хийж гүйцэтгээгүй, болон шамшигдуулсан хүмүүст авах хариуцлага өндөр байх шаардлагатай болоод байна. Иймд их хэмжээний мөнгөтэй холбоотой учраас доод тал нь 10 жилээр шийтгэдэг хуультай болох хэрэгтэй байна” гэжээ.

6. **ЦЕГ:**

“Байранд захиалга өгөөд залилуулчихлаа” гэх гомдлыг гэмт хэргийн шинжгүй гэж үзвэл иргэн өөрт учирсан хохирлоо иргэний журмаар нэхэмжлэх боломжтой.

7. **ХУУЛЬЧ Б.Түвшинтөгс:**

Байр захиалж хохирсон иргэд иргэний журмаар явахад багадаа 1-1,5 жилийг шүүхийн процесс дээр алдаж байна. Улмаар шүүхээр шийдвэр гарсан ч барилгын компаниуд хэрэгжилтийг нь хангадаггүйгээс дийлэнх иргэнд харин ч сөрөг тал бий болгодог-²

....Түүнчлэн орон сууцны захиалгын гэрээг нотариатаар гэрчлүүлэх асуудал мөн чухал. Иргэний хуулийн 145.2-т орон сууцыг дангаар өмчлөх хэлцлийг нотариатаар гэрчлүүлж, улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ гэж заасан байдаг. Мөн Нотариатын тухай хуульд ч орон сууцны захиалгын гэрээг нотариатаар гэрчлүүлэх зохицуулалт бий. Гэвч Бүртгэлийн тухай хуульд энэ асуудал тодорхой тусгагдаагүйгээс болж орон сууцны захиалгын гэрээг нотариатаар баталгаажуулахгүйгээр бүртгэх тохиолдол одоо хүртэл гарч байна. Үүнээс шалтгаалж залилан, хохирлын асуудал их гарч байгаа. Тухайлбал, өнгөрсөн онд мянга гаруй хэрэг бүртгэгдэж, ойролцоогоор 100 тэрбум төгрөгийн хохирол учирсан гэсэн мэдээлэл бий. Цагдаагийн ерөнхий

² Ubn.mn тусгай мэдээлэл сурвалжлагаас <https://ubn.mn/p/77293>

газраас гаргасан судалгаагаар сүүлийн гурван жилд 4500 гаруй ийм хэрэг бүртгэгдсэн байна. Энэ нь зөвхөн цагдаад бүртгэгдсэн тоо бөгөөд үүний цаана илүү олон хохирогч байж болзошгүй³.

Хэрэв орон сууцны захиалгын гэрээг заавал нотариатаар гэрчлүүлж, улсын бүртгэлд бүртгэдэг болбол цахим системээр давхар бүртгэлийг шалгах боломж бүрдэнэ. Жишээлбэл, нэг байрны тодорхой тоотод эрх аль хэдийн бүртгэгдсэн бол дахин өөр хүнд бүртгэх боломжгүй болно. Ийм системийг цахим байдлаар хөгжүүлсэн байгаа. Ингэснээр орон сууцны захиалгатай холбоотой залилан, хохирлын асуудал эрс буурна гэсэн хүлээлттэй байна....¹

Нотариатын танхимын төлөөлөлийн хэвлэлд өгсөн ярилцлагаас... 2026 он

Дээрх 2 хүснэгт дэх мэдээлэл нь дуусаагүй барилгын / орон сууцны/ асуудал практикт маргаан дагуулсан нийтлэг асуудал болж байгаа нь харагдаж байна.

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

Барьж дуусаагүй барилгын эрхийн улсын бүртгэл. 2025.12.11-ний байдлаар

Бүртгэлийн тоо	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Шинээр бүртгэгдсэн нийт дуусаагүй барилгын тоо	796	823	757	611	916	732
Үүнээс: Орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэл	98	155	81	96	295	143

Бүртгэл		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Дуусаагүй барилгаар бүртгүүлсэн нийт тоо		8485	9308	10065	10676	11592	12324
Үүнээс Орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэлийн	тоо	1570	1725	1806	1902	2197	2340
	эзлэх хувь	18.5	18.5	17.9	17.8	19.0	19.0

Улсын бүртгэлийн ерөнхий газраас ирүүлсэн мэдээлэл үндэслэн дүгнэхэд 2020-2025 оны байдлаар жилд дунджаар 10408 дуусаагүй барилгын бүртгэл хийлгэдэг байна. Ийнхүү нийт бүртгүүлсэн дуусаагүй барилгын дундажаар 1923 нь

³ Нотариатын танхимын ерөнхийлөгч мэдээлэл

буюу 18 хувь нь орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэл эзэлдэг байна.

Бүртгэл	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Нийт дуусаагүй барилгаар бүртгүүлсэн тоо	8485	9308	10065	10676	11592	12324
Дуусаагүй барилгын барьцааны гэрээ /орон сууц/	864	1719	1680	2305	2785	3179
Дуусаагүй барилгад бүртгэгдсэн урьдчилсан тэмдэглэл	1	5	32	254	545	995

Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн тухай хуулийн 31.2. дахь хэсэгт дуусаагүй барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд /захиалагч/ нь урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болно гэсэн заалтын дагуу урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгэсэн тоо 2020 онд тухайн жилийн бүртгүүлсэн дуусаагүй барилгын 0,01 хувь байсан бол 2025 онд тухайн жилийн бүртгүүлсэн дуусаагүй барилгын 8 хувь болж, харьцангуй өссөн харагдаж байгаа ч туйлын хангалтгүй байна.

Бүртгэлтэй дуусаагүй барилгын ашиглалтад оруулсан тоон мэдээлэл

Нийт дуусаагүй барилга	12277
Үүнээс: бүрэн ашиглалтанд орж хувийн хэрэг нь хаагдсан барилгын тоо	428
Нийт орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилга	2330
Үүнээс: бүрэн ашиглалтанд орж хувийн хэрэг нь хаагдсан барилгын тоо	274

2025 онд бүртгэгдсэн нийт дуусаагүй 12277 барилгын 428 буюу 3.4 хувь нь бүрэн ашиглалтанд орж хувийн хэрэг нь хаагдсан байна. Харин 2025 онд бүртгэгдсэн нийт дуусаагүй орон сууцны зориулалттай 2330 барилгын 274 буюу 11 хувь нь бүрэн ашиглалтанд орж хувийн хэрэг нь хаагдсан байна.

Дүгнэлт, зөвлөмж

Мэдээллийн ил тод байдал харьцангуй хангагдаж, иргэд олон нийтийн мэдээлэл авах эрх нээлттэй болж, олон нийтийн хяналт сайжирч байгаа ч төрөөс нээлттэй болгох мэдээлэл, бүртгэл, олон нийтийн хяналтыг улам сайруулах, алдаа дутагдал, тодорхойгүй байдлыг арилгах, засаж сайжруулах ажиллагаа тасралтгүй хийгдэж байх учиртай.

Төр өөрийн санаачилгаар олон нийтэд мэдээллийг аль болох хүртээмжтэй, идэвхтэй түгээх нь хамгийн үр нөлөө бүхий ажиллагаа юм.

Нийтийн мэдээллийг ашиглахад хуульд зааснаас бусад тохиолдолд иргэний мэдээлэл авах эрх, эрх чөлөөг үл хязгаарлах, төрийн байгууллагын үйл ажиллагаа олон нийтэд ил тод, нээлттэй байх, хүн, хуулийн этгээд хуулиар хязгаарлалт тогтоогоогүй аливаа мэдээллийг саадгүй олж авах нөхцөл боломжийг бүрдүүлэх замаар иргэдийн орон сууц захиалгатай холбоотой харилцаанаас үүсэх хөрөнгө санхүү, цаг хугацаа, гэрээний харилцаанаас үүсэх эрсдэлийг бууруулах, сэргийлэх боломжтой юм.

Улсын бүртгэлийн ерөнхий газраас ирүүлсэн мэдээлэл үндэслэн дүгнэхэд 2020-2025 оны байдлаар жилд дунджаар 10408 дуусаагүй барилгын бүртгэл хийлгэдэг байна. Ийнхүү нийт бүртгүүлсэн дуусаагүй барилгын дундажаар 1923 нь буюу 18 хувь нь орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэл эзэлдэг байна. Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн тухай хуулийн 31.2 дахь хэсэгт заасны дагуу дуусаагүй барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд /захиалагч/ нь урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болно гэсэн заалтын дагуу урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгэсэн тоо 2020 онд тухайн жилийн бүртгүүлсэн дуусаагүй барилгын 0,01 хувь байсан бол 2025 онд тухайн жилийн бүртгүүлсэн дуусаагүй барилгын 8 хувь болж харьцангуй өссөн харагдаж байгаа ч туйлын хангалтгүй байна. Энэ үлдсэн орон зайн хэрээр иргэдийн эрх хамгаалагдахгүй, дээр дурдсан сөрөг үр дагавар гарах эрсдлийг бий болгож байна.

Иймд Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх талаарх мэдээлэлийг нээлттэй болгох зохицуулалтыг бий болгох, үүнтэй уялдуулан мэдээллийн ил тод байдлыг хангахад чиглэсэн холбогдох хууль, барилга орон сууц, хаягжилт зохицуулсан холбогдох хуульд дараах зохицуулалтыг бий болгох замаар харилцан уялдаатай цогц байдлаар шийдвэрлэх боломжтой байна.

- нийтийн зориулалттай барьж дуусаагүй орон сууцны барилгыг заавал бүртгүүлэхээр тусгах;
- дуусаагүй барилгыг “Ү” нэршлээс ялгамжтайгаар бүртгэх зохицуулалтыг бий болгох;

- дээрх бүртгүүлэх үүрэгтэй уялдуулан үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар төлөх эсэхийг тодорхой болгох;
- барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх болон барилгын ажлыг эхлэхэд тухай барилга байгууламжид албан ёсны хаяг, эсхүл урьдчилсан хаягын зохицуулалтыг бий болгох;
- эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн хэлцэл болон барьж дуусаагүй барилга дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий нийтийн зориулалттай орон сууцны захиалгын гэрээний хэсгээр барьцаанд тавихыг хязгаарлах зохицуулалтыг бий болгох;
- нэг ижил тоот дээр иргэдээс давхардуулан орон сууцны захиалга авч иргэд, хөрөнгө оруулагчдыг хууран мэхлэх замаар залилах гэмт хэрэгт оногдуулах хариуцлагыг чангатгах;

Ийнхүү орон сууц захиалгын гэрээ байгуулсан иргэн, хуулийн этгээдийн бүх гэрээг бүртгэх буюу урьдчилсан тэмдэглэл хийж, давхар гэрээнээс иргэд хохирохоос сэргийлнэ. Мөн орон сууцны барилга, тоо, захиалгын гэрээний хугацаа зэрэг мэдээллийг олон нийтэд нээлтэй, ил тод байлгаж, орон сууц захиалгын гэрээ байгуулсан иргэн, хуулийн этгээд хууль ёсны эрх ашгаа хамгаалах боломж бүрдэнэ.

---o0o---

УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ
ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨНИЙ
ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН

УЛААНБААТАР ХОТ

ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨНИЙ ҮНЭЛГЭЭ

НЭГ.ЕРӨНХИЙ ЗҮЙЛ

Хууль тогтоомжийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх аргачлалын зорилт нь төслийн зохицуулалт /зүйл, хэсэг, заалт/-д тодорхой шалгуур үзүүлэлтийн дагуу дүн шинжилгээ хийх, үр нөлөөг тооцож, боловсруулж байгаа хууль тогтоомжийн төслийн үр нөлөөг үнэлж, хуулийн төслийн давхардал, хийдэл, зөрчлийг арилган хуулийг хэрэглэхэд ойлгомжтой, хэрэгжих боломжтой байдлаар боловсруулах, улмаар хуулийн төслийн чанарыг сайжруулахад чиглэсэн зөвлөмж өгөхөд оршино

Үнэлгээ хийхээр сонгож авсан хуулийн төсөл нь Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийн 22.1.2-т заасан хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн төрлөөр боловсруулагдсан болно.

Хуулийн төсөл /цаашид “хуулийн төсөл” гэх/-ийн зохицуулалтын үр нөлөөг үнэлэхдээ Хууль тогтоомжийн тухай хууль⁴, Хуулийн төслийн үр нөлөө үнэлэх аргачлал⁵ /цаашид “аргачлал” гэх/-д заасны дагуу дараах үе шаттайгаар хийлээ:

- 1.1.Шалгуур үзүүлэлтийг сонгох;
- 1.2.Хуулийн төслөөс үр нөлөө үнэлэх хэсгээ тогтоох;
- 1.3.Шалгуур үзүүлэлтэд тохирох шалгах хэрэгслийн дагуу үр нөлөөг тооцох;
- 1.4.Үр дүнг үнэлэх, зөвлөмж өгөх.

ХОЁР.ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛЭХ ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙГ СОНГОСОН БАЙДАЛ

Хуулийн төслийн үнэлгээний ажлыг хийж гүйцэтгэхдээ хуулийн төслийн зорилго, хамрах хүрээ, зохицуулах асуудалтай уялдуулан аргачлалд дурдсан шалгуур үзүүлэлтээс дараах 3 шалгуур үзүүлэлтийг сонголоо. Үүнд:

- 1.Зорилгод хүрэх байдал
- 2.Ойлгомжтой байдал
- 3.Харилцан уялдаа.

⁴ “Төрийн мэдээлэл” эмхтгэлийн 2015 оны 25 дугаарт нийтлэгдсэн.

⁵ Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 12.1-д заасны дагуу Монгол Улсын Засгийн газраас 2016 оны 01 дүгээр сарын 25-ны өдрийн 59 дүгээр тогтоолын 3 дугаар хавсралтаар баталсан.

“Зорилгод хүрэх байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийг хуулийн төслийн зохицуулалтууд нь хуулийн төслийн үзэл баримтлалд тусгасан хуулийн төслийг боловсруулах болсон хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн эсэх /бүрэн илэрхийлж чадсан эсэх/-ийг тодорхойлох зорилгоор сонгов.

“Ойлгомжтой байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийг хуулийн төсөл нь түүнийг хэрэглэх, хэрэгжүүлэх этгээдүүдийн хувьд ойлгомжтой, логик дараалалтай томъёологдсон эсэх, хуулийн төсөл нь Хууль тогтоомжийн тухай хууль, Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлалд заасан шаардлагыг хангасан эсэхийг хянах зорилгоор сонголоо.

“Харилцан уялдаа” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийг хуулийн төслийн дотооддоо болон бусад хуультай уялдах уялдаа холбоог сайжруулах үүднээс хуулийн төслийн зүйл, хэсэг, заалт өөр хоорондоо болон хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа бусад хуульд нийцсэн эсэх, давхардал, хийдэл, зөрчил байгаа эсэхийг тогтоох зорилгоор аргачлалд заасан асуултад хариулах замаар шалгахаар сонгов.

ГУРАВ.ХУУЛИЙН ТӨСЛӨӨС ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛЭХ ХЭСГИЙГ ТОГТООСОН БАЙДАЛ

Хуулийн төслийн зохицуулалт нь хуулийн төсөл боловсруулах болсон хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн эсэхийг шалгахын тулд хуулийн төслийн үзэл баримтлалд тусгасан хэрэгцээ, шаардлагыг хуулийн төсөлд хэрхэн тусгасныг тогтоох, эдгээр зохицуулалт нь үзэл баримтлалд тодорхойлсон хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн эсэхийг харьцуулан дүгнэхээр дараах байдлаар үнэлэх хэсгээ тогтоолоо.

“Зорилгод хүрэх байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийг хуулийн төслийн зохицуулалтууд нь хуулийн төслийн үзэл баримтлалд тусгасан хуулийн төслийг боловсруулах болсон хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн эсэх /бүрэн илэрхийлж чадсан эсэх/-ийг тодорхойлох зорилгоор хуулийн төсөл болон дагалдуулан боловсруулсан бусад хуулийн төслийг бүхэлд нь сонгов.

“Ойлгомжтой байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийн зохицуулалт, түүнийг хэрэглэх, хэрэгжүүлэх субъектүүдийн хувьд ойлгомжтой, логик дараалалтай боловсруулагдсан эсэхийг шалгах, хуулийн төсөл нь Хууль тогтоомжийн тухай хууль, Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлалд заасан шаардлагыг хангасан эсэхийг шалгах тул хуулийн төслийг бүхэлд нь шалгахаар сонгов.

“Харилцан уялдаа” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийн зохицуулалт өөр хоорондоо болон хуулийн төслийг бусад хуультай нийцсэн, уялдсан эсэхийг шалгах тул хуулийн төслийг бүхэлд нь шалгахаар сонголоо.

Шалгуур үзүүлэлт	Үнэлэх хэсэг	Шалгах хэрэгсэл	Үнэлэх	Дүгнэх
Зорилгод хүрэх байдал	1.Улсыг бүртгэлийн ерөнхий хуульд нээлттэй байх мэдээлэл нэмэхээр тусгасан дараах зохицуулалт: "12.2.5.ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх талаарх мэдээлэл."	Зорилгод дүн шинжилгээ хийх	Үр нөлөөг үнэлэх	Дүгнэлт гаргах
Ойлгомжтой байдал		Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдлын судалгаа хийх	Хэрэгжүүлэх этгээдүүд хүлээн зөвшөөрөх, бүтэц зохион байгуулалт тодоохой эсэхийг үнэлэх	
Харилцан уялдаа	2.Дагалдуулан боловсруулсан бусад хуулийн төсөл бүхэлдээ	Хуулийн төслийн уялдаа холбоог шалгах	Хуулийн төсөл боловсруулах шаардлагад нийцсэн эсэхийг Хавсралт асуултын дагуу шалгах	

1."Зорилгод хүрэх байдал"

Юуны өмнө хуулийн төслийн зорилгыг үзэл баримтлалд тусгасаны дагуу нийтийн мэдээллийн ил тод байдлыг хангах, бүртгэлийн үйл ажиллагааг боловсонгүй болгох замаар иргэдийг өмчлөх эрхийг хамгаалах, иргэдийг эрх, эрх

чөлөөг хангах хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх гэж тодорхойлж болохоор байна.

Монгол Улсын Их Хурлаас 2018 онд баталсан Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийг Улсын бүртгэлийн мэдээллийн нэгдсэн сангаас иргэн, хуулийн этгээдэд өгөх бүртгэлийн мэдээллийн нээлттэй байдал болон хувь хүний нууцын хамгаалалтын тэнцвэртэй байдлыг хангах, хуулийн этгээд болон хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн мэдээллийг нээлттэй болгож олон улсын жишигт нийцүүлэх, зах зээлд оролцогчдыг үнэн зөв мэдээллээр хангах, хөрөнгийн эдийн засгийн эргэлт, өсөлтийг дэмжих замаар олон нийтийн болон татварын хяналтыг сайжруулахаар хуулиар хориглосноос бусад бүртгэлийн мэдээллийг нээлттэй байршуулах, иргэн, эд хөрөнгө, хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн чиглэлээр өгөх мэдээллийг ангилан тогтоосон. Түүнчлэн 2021 оны 12 дугаар сарын 17-нд батлагдан Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуулийг баталсан бөгөөд Нээлттэй өгөгдлийн жагсаалт гаргах журмаар төрийн 70 байгууллагын 606 нээлттэй өгөгдлийг олон нийтэд ил тод байршуулж байна.

Бид хуулийн хэрэгжилтийн ололттой талыг хүлээн зөвшөөрч цаашид улам боловсронгуй болгох зорилгоор нийгэмд газар авч даамжирч байгаа орон сууцны захиалагч гүйцэтгэгч хоорондын маргаан, түүний хөрөнгийн бүртгэлтэй холбоотой асуудлыг зохицуулахаар “ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшрөөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх талаарх мэдээлэл”ийг нээлттэй мэдээлэлд хамруулахаар заасан нь хуулийн төслөөр тодорхойлсон зорилгод хүрэхэд чиглэгджээ

2. Ойлгомжтой байдал

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлд заасан хуулийн төслийн эх бичвэрийн агуулгад тавих нийтлэг шаардлагыг дараах асуултыг шалгах байдлаар хийж гүйцэтгэлээ.

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлд заасан Хуулийн төслийн эх бичвэрийн агуулгад тавих нийтлэг шаардлага	
<i>Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн зохицуулалт</i>	<i>Шаардлага хангасан эсэх</i>
29.1.1.Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээнд нийцсэн, бусад хууль, үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлалтай уялдсан байх;	шаардлагад нийцсэн.
29.1.2.тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцаанд хамаарах асуудлыг бүрэн тусгасан байх;	шаардлагад нийцсэн.
29.1.3.тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцааны хүрээнээс хальсан асуудлыг тусгахгүй байх;	шаардлагад нийцсэн.
29.1.4.тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцаанд үл хамаарах хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах буюу хүчингүй болсонд тооцох тухай заалт тусгахгүй байх;	шаардлагад нийцсэн.
29.1.5.зүйл, хэсэг, заалт нь хоорондоо зөрчилгүй байх;	шаардлагад нийцсэн.

29.1.6.хэм хэмжээ тогтоогоогүй, тунхагласан шинжтэй буюу нэг удаа хэрэгжүүлэх заалт тусгахгүй байх;	шаардлагад нийцсэн.
29.1.7.бусад хуулийн заалтыг давхардуулан заахгүйгээр шаардлагатай бол түүнийг эш татах, энэ тохиолдолд эшлэлийг тодорхой хийж, хуулийн нэр болон хэвлэн нийтэлсэн албан ёсны эх сурвалжийг бүрэн гүйцэд заасан байх;	шаардлагад нийцсэн.
29.1.8.тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцаа, хуулийн үйлчлэх хүрээ, эрх зүйн харилцаанд оролцогч хүн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, зохицуулалтад удирдлага болгох, харгалзан үзэх нөхцөл байдал, нийтийн эрх зүйн этгээдийн чиг үүрэг, эрх хэмжээ, тэдгээрийг биелүүлэх журам;	Тусгасан.
29.1.9.шаардлагатай тохиолдолд эрх зүйн хэм хэмжээг зөрчсөн этгээдэд хүлээлгэх хариуцлагын төрөл, хэмжээ, хуулийн хүчин төгөлдөр болох хугацаа, хууль буцаан хэрэглэх тухай заалт, хуулийг дагаж мөрдөх журмын зохицуулалт, бусад хуулийн зүйл, заалтыг хүчингүй болсонд тооцох, хасах заалт;	шаардлагад нийцсэн.
29.1.10.шаардлагатай тохиолдолд бусад хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах болон хууль хүчингүй болсонд тооцох тухай дагалдах хуулийн төслийг боловсруулсан байх;	шаардлагад нийцсэн.
29.1.11.хуулийн төсөл нь хуулийн зорилго гэсэн зүйлтэй байж болох бөгөөд зорилгод тус хуулиар хангахаар зорьж байгаа иргэний үндсэн эрх, бэхжүүлэх үндсэн зарчим, хүрэх үр дүнг тусгана.	шаардлагад нийцсэн.
Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 30 дугаар зүйлд заасан Хуулийн төслийн хэл зүй, найруулгад тавих нийтлэг шаардлага	
30.1.1.Монгол Улсын Үндсэн хууль, бусад хуульд хэрэглэсэн нэр томъёог хэрэглэх;	шаардлагад нийцсэн.
30.1.2.нэг нэр томъёогоор өөр өөр ойлголтыг илэрхийлэхгүй байх;	шаардлагад нийцсэн.
30.1.3.үг хэллэгийг монгол хэл бичгийн дүрэмд нийцүүлэн хоёрдмол утгагүй товч, тодорхой, ойлгоход хялбараар бичих;	шаардлагад нийцсэн.
30.1.4.хүч оруулсан нэр томъёо хэрэглэхгүй байх;	шаардлагад нийцсэн.
30.1.5.жинхэнэ нэрийг ганц тоон дээр хэрэглэх.	шаардлагад нийцсэн.

3.3.“Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хийсэн үнэлгээ:

Хууль тогтоомжийн төслийн үр нөлөө үнэлэх аргачлалд заасан дараах асуултад хариулах замаар хуулийн төслийг бүхэлд нь үнэлж, хуулийн төслийн зохицуулалт өөр хоорондоо болон хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа бусад хуульд нийцэж байгаа эсэхийг шалгах байдлаар уялдаа холбоог тогтоохыг зорьлоо.

д/д	Асуулт	Хариулт буюу дүн шинжилгээ
1	Хуулийн төслийн зохицуулалт тухайн хуулийн зорилттой нийцэж байгаа эсэх;	Хуулийн төсөл нь хуулийн төслийн үзэл баримтлалд тусгасан хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн байна.
2	Хуулийн төслийн “Хууль тогтоомж” гэсэн хэсэгт заасан хуулиудын нэр тухайн харилцаанд хамаарах хууль мөн эсэх;	Энэ нь шинэчилсэн найруулга биш зарим хуулиудад нэмэлт өөрчлөлт оруулах замаар шийдвэрлэхээр тусгасан тул энэ хэсгийг хөндөх шаардлагагүй юм
	Хуулийн төсөлд тодорхойлсон нэр томъёо тухайн хуулийн төслийн болон	Хуулийн төслийн нэр томъёотой нийцэх эсэх асуудал үүсэхгүй. Харин дагалдуулан

3	бусад хуулийн нэр томъёотой нийцэж байгаа эсэх;	боловсруулсан Хаягжуулалтын тухай хуульд урьдчилсан хаяг гэсэн нэр томъёо бий болгож байна. Энэ нь хаяг болон урьдчилсан хаяг гэсэн давхар нэр томъёо үүсэх магадлалтай тул ялгаа заагийг хуулийн дараагийн зохицуулалтаар илүү тодорхой болгох шаардлагатай.
4	Хуулийн төслийн зүйл, заалт тухайн хуулийн төсөл болон бусад хуулийн заалттай нийцэж байгаа эсэх;	Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай болон уялдуулан боловсруулсан бусад хуулийн төсөл хоорондоо болон бусад хуулийн төсөлтэй нийцэж байна.
5	хуулийн төслийн зүйл, заалт тухайн хуулийн төслийн болон бусад хуулийн заалттай давхардсан эсэх;	Давхардсан зохицуулалт байхгүй
6	хуулийн төслийг хэрэгжүүлэх этгээдийг тодорхой тусгасан эсэх;	Хэрэгжүүлэх этгээд хүчин төгөлдөр хуулийн төсөлд хэвээр хадгалагдаж байгаа.Хэрэгжүүлэх этгээтэй холбоотой шинээр бий болгож байгаа болон өөрчилсөн зохицуулалт байхгүй.
7	хуулийн төсөлд шаардлагатай зохицуулалтыг орхигдуулсан эсэх;	Холбогдох зохицуулалтыг Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн төсөл, төсөлтэй холбогдуулан боловсруулсан бусад хуулийн төсөлд бүрэн тусгасан байх тул орхигдуулсан зохицуулалт байхгүй.
8	хуулийн төсөлд төрийн байгууллагын гүйцэтгэх чиг үүргийг давхардуулан тусгасан эсэх;	Төрийн байгууллагын чиг үүрэгтэй холбоотой давхардуулсан зохицуулалт байхгүй.
9	төрийн байгууллагын чиг үүргийг төрийн бус байгууллага, мэргэжлийн холбоодоор гүйцэтгүүлэх боломжтой эсэх;	Төрд бий болсон мэдээллийг төр өөрөө нээлтэй болгох, ашиглах эрхтэй байхаар холбогдох хуулиар нэгэнт зохицуулсан тул төрийн бус байгууллагаар гүйцэтгүүлэхтэй холбоотой чиг үүрэг байхгүй.
10	татварын хуулиас бусад хуулийн төсөлд албан татвар, төлбөр, хураамж тогтоосон эсэх;	Үл хөтлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуульд холбогдох зохицуулалтыг тусгасан. Харин бусад хуулиар татвар, төлбөр, хураамж зохицуулсан асуудал байхгүй.
11	хуулийн төслийн зүйл, заалт жендэрийн эрх тэгш байдлыг хангасан эсэх;	Жендерийн эрх тэгш байдлыг хангахтай шууд холбоотой зохицуулалт байхгүй.
12	тухайн хуулийн төсөлд тусгасан тусгай зөвшөөрөлтэй холбоотой зохицуулалтыг Зөвшөөрлийн тухай хуульд тусгасан эсэх;	Зөвшөөрөлтэй холбоотой зохицуулалт байхгүй
13	хуулийн төсөлд шударга бус өрсөлдөөнийг бий болгоход чиглэсэн заалт тусгагдсан эсэх;	Өрсөлдөөний хязгаарлахад чиглэсэн зохицуулалт тусгагдаагүй.
14	Монгол Улсын Үндсэн хууль болон Монгол Улсын олон улсын гэрээнд заасан хүний эрхийг хязгаарласан зохицуулалт тусгасан эсэх;	Орон сууц захиалгын гэрээтэй холбоотой мэдээллийг ил тод болгохтой холбоотойгоор хүний хувийн мэдээллийг хамгаалахтай холбоотой асуудал бий болох магадлалтай.
15	хуулийн төсөлд авлига, хүнд суртлыг бий болгоход чиглэсэн заалт тусгагдсан эсэх;	Харин хүнд суртлыг багасгах, ил тод нээлттэй, мэдээлэл олж авах эрхийг хангахад чиглэсэн зохицуулалтыг бий болгохор зорьсон.
16	хуулийн төсөлд тусгасан хориглосон хэм хэмжээг зөрчсөн этгээдэд	Энэ асуудал нь хүчин төгөлдөр хуулийн зохицуулалтаар шийдвэрлэгдэх боломжтой.

хүлээлгэх тодорхой тусгасан эсэх.	хариуцлагын талаар	
--------------------------------------	-----------------------	--

ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ

Монгол Улсын Их Хурлаас 2018 онд баталсан Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийг Улсын бүртгэлийн мэдээллийн нэгдсэн сангаас иргэн, хуулийн этгээдэд өгөх бүртгэлийн мэдээллийн нээлттэй байдал болон хувь хүний нууцын хамгаалалтын тэнцвэртэй байдлыг хангах, хуулийн этгээд болон хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн мэдээллийг нээлттэй болгож олон улсын жишигт нийцүүлэх, зах зээлд оролцогчдыг үнэн зөв мэдээллээр хангах, хөрөнгийн эдийн засгийн эргэлт, өсөлтийг дэмжих замаар олон нийтийн болон татварын хяналтыг сайжруулахаар хуулиар хориглосноос бусад бүртгэлийн мэдээллийг нээлттэй байршуулах, иргэн, эд хөрөнгө, хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн чиглэлээр өгөх мэдээллийг ангилан тогтоосон.

Түүнчлэн 2021 оны 12 дугаар сарын 17-нд батлагдан Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуулийг баталсан бөгөөд Нээлттэй өгөгдлийн жагсаалт гаргах журмаар төрийн 70 байгууллагын 606 нээлттэй өгөгдлийг олон нийтэд ил тод байршуулж байна.

Бид хуулийн хэрэгжилтийн ололттой талыг хүлээн зөвшөөрч цаашид улам боловсронгуй болгох зорилгоор зарим зохицуулалтыг бий болгохоор нийгэмд газар авч даамжирч байгаа орон сууцны захиалагч гүйцэтгэгч хоорондын маргаан, түүний хөрөнгийн бүртгэлтэй холбоотой асуудлыг зохицуулахаар “ашиглалтад оруулах гэрчилгээ олгоогүй боловч барьж дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн эсэх, зөвшөөрөлд заагдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилга байгууламж дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх тухай шаардлагыг хангах агуулга бүхий хэлцэл, урьдчилсан тэмдэглэгээ байгаа эсэх, Иргэний хуулийн 145.2-т заасны дагуу орон сууц захиалгын гэрээ, хэлцэл тухайн барилгатай холбоотойгоор байгуулагдаж, бүртгүүлсэн эсэх талаарх мэдээлэл”-ийг нээлттэй мэдээлэлд хамруулахаар заасан нь “нийтийн мэдээллийн ил тод байдлыг хангах, бүртгэлийн үйл ажиллагааг боловсонгуй болгох замаар иргэдийг өмчлөх эрхийг хамгаалах, иргэдийг эрх, эрх чөлөөг хангах хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх” зорилгод хүрэхэд чиглэгджээ.

Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн төслийн нэр томьёотой нийцэх эсэх асуудал үүсэхгүй. Харин дагалдуулан боловсруулсан Хаягжуулалтын тухай хуульд “урьдчилсан хаяг” гэсэн нэр томьёо бий болгож байна. Энэ нь хаяг болон урьдчилсан хаяг гэсэн давхар нэр томьёо үүсэх магадлалтай тул ялгаа заагийг хуулийн дараагийн зохицуулалтаар илүү тодорхой болгох, түүнчлэн орон сууц захиалгын гэрээтэй холбоотой мэдээллийг ил тод болгохтой холбоотойгоор хүний хувийн мэдээллийг хамгаалахтай асуудал бий болох магадлалтайг анхаарах шардлагатай.

Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай болон уялдуулан боловсруулсан бусад хуулийн төсөл хоорондоо болон бусад хуулийн төсөлтэй нийцэж байна.=

Хуулийн төслийг боловсруулахдаа Хууль тогтоомжийн тухай хууль болон “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”-ыг баримталсан байна гэж үзлээ.

---o0o---

УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСӨЛД ХИЙСЭН ЗАРДЛЫН ТООЦОО

АГУУЛГА

Нэг.Ерөнхий үндэслэл

Хоёр. Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн төсөл /цаашид “хуулийн төсөл” гэх/-ийг төсөл батлагдан гарснаар иргэнд үүсэх зардлын тооцоо:

- 2.1.Иргэний гүйцэтгэх үүргийг тогтоох;
- 2.2.Цаг хугацаа болон гарч болох зардлыг тооцох;
- 2.3.Тоон үзүүлэлтийг тооцох;
- 2.4.Нийт дүнг тооцож гаргах;
- 2.5.Хялбарчлах боломжийг шалгах.

Гурав. Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн төсөл /цаашид “хуулийн төсөл” гэх/ батлагдан гарснаар хуулийн этгээдэд үүсэх зардлын тооцоо:

- 3.1.Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх үүргийг тогтоох;
- 3.2.Нэг бүрийн зардлыг тооцох;
- 3.3.Тоон үзүүлэлтийг тооцох;
- 3.4.Нийт зардлын дүнг тооцож гаргах;
- 3.5.Хялбарчлах боломжийг шалгах;
- 3.6.Нэмэлт зардлыг тооцох.

Дөрөв.Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн төсөл /цаашид “хуулийн төсөл” гэх/-ийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг гарснаар төрийн байгууллагад үүсэх зардлын тооцоо:

- 4.1.Төрийн байгууллагад шинээр нэмэгдэж байгаа болон өргөжиж байгаа чиг үүргийг тогтоох;
- 4.2.Уг чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хүний нөөцийг тодорхойлох;
- 4.3.Гарах зардлыг тооцох;
- 4.4.Зардлыг нэгтгэн тооцох;
- 4.5.Хувилбарыг нягталж зардлыг бууруулах боломжийг эрэлхийлэх.

НЭГ.ЕРӨНХИЙ ҮНДЭСЛЭЛ

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн⁶ 18 дугаар зүйлийн 18.1 дэх хэсэгт “Хууль тогтоомжийн төслийг баталснаар тухайн хууль тогтоомжийн үйлчлэх хүрээнд хамрагдах иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллагын үйл ажиллагаанд үүсэх зардлын тооцоог тухай бүр гаргаж, зардал, үр өгөөжийн харьцааг энэ хуулийн 12.1.4-т заасан аргачлалын дагуу тодорхойлно” гэж заасны дагуу Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн төсөл /цаашид “хуулийн төсөл” гэх/ хуулийн үйлчлэх хүрээнд хамаарах иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллагын үйл ажиллагаанд үүсэх зардлыг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 4 дүгээр хавсралтаар батлагдсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоо хийх аргачлал” /цаашид “аргачлал” гэх/-ыг баримтлан зардлын тооцоог гаргав.

Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн төсөл, тус хуулийн төсөлтэй уялдуулан боловсруулсан бусад хуулийн төслүүд нь нэг үзэл баримтлалаар тодорхойлогдсон байх тул зардлын тооцоог хамтатган хийх нь зүйтэй гэж үзсэн.

Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн төсөл батлагдсанаар уг хуулийг хэрэгжүүлэх иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллагад үүсэх зардал, ачааллыг тооцож, үүнийг хялбарчлах, бууруулах талаар санал боловсруулахад энэхүү тайлан чиглэгдэх болно.

Хуулийн төслийн зардлыг тооцохдоо бодит статистик болон хугацааг шууд ашиглах боломжгүй тохиолдолд аргачлалын 2.5.2, 4.4.2 дахь заалтуудыг тус тус үндэслэн адил төстэй ажил, үйлчилгээ байгаа эсэхийг судалж, баримжаалах авах, түүнчлэн хуулийн төслийн тандан судалгааны тайланд тусгасан судалгаа, тоо баримт, статистикийг ашиглаг хугацаа, тохиолдлын тоо зэргийг тогтоосон болно.

Барьж дуусаагүй барилгын эрхийн улсын бүртгэл. 2025.12.11-ний байдлаар

Бүртгэл	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Шинээр бүртгэгдсэн нийт дуусаагүй барилгын тоо	796	823	757	611	916	732
Үүнээс: Орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэл	98	155	81	96	295	143

Бүртгэл	2020	2021	2022	2023	2024	2025
---------	------	------	------	------	------	------

⁶ “Төрийн мэдээлэл” эмхтгэлийн 2015 оны 7 дугаар сарын 03-ны өдрийн 25 дугаарт нийтлэгдсэн

Дуусаагүй барилгаар бүртгүүлсэн нийт тоо		8485	9308	10065	10676	11592	12324
Үүнээс Орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэлийн	тоо	1570	1725	1806	1902	2197	2340
	эзлэх хувь	18.5	18.5	17.9	17.8	19.0	19.0

Улсын бүртгэлийн ерөнхий газраас ирүүлсэн мэдээлэл үндэслэн дүгнэхэд 2020-2025 оны байдлаар жилд дунджаар 10408 дуусаагүй барилгын бүртгэл хийлгэдэг байна. Ийнхүү нийт бүртгүүлсэн дуусаагүй барилгын дундажаар 1923 нь буюу 18 хувь нь орон сууцны зориулалттай дуусаагүй барилгын бүртгэл эзэлдэг байна.

Бүртгэл	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Нийт дуусаагүй барилгаар бүртгүүлсэн тоо	8485	9308	10065	10676	11592	12324
Дуусаагүй барилгын барьцааны гэрээ /орон сууц/	864	1719	1680	2305	2785	3179
Дуусаагүй барилгад бүртгэгдсэн урьдчилсан тэмдэглэл	1	5	32	254	545	995

Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн тухай хуулийн 31.2 дахь хэсэгт дуусаагүй барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд /захиалагч/ нь урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болно гэсэн заалтын дагуу урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгэсэн тоо 2020 онд тухайн жилийн бүртгүүлсэн дуусаагүй барилгын 0,01 хувь байсан бол 2025 онд тухайн жилийн бүртгүүлсэн дуусаагүй барилгын 8 хувь болж, харьцангуй өссөн харагдаж байгаа ч туйлын хангалтгүй байна.

ХОЁР.ИРГЭНД ҮҮСЭХ ЗАРДАЛ

Хуулийн төсөл батлагдсанаар иргэнд үүсэх зардлыг тооцоолохдоо дараах дарааллыг баримтална. Үүнд:

- иргэний гүйцэтгэх үүргийг тогтоох
- цаг хугацаа болон гарч болох зардлыг тооцох
- тоон үзүүлэлтийг тооцох

- нийт дүнг тооцож гаргах
- хялбарчлах боломжийг шалгах

Аргачлалын дагуу иргэнд үүрэг болгосон зохицуулалт буюу хуулиар заавал биелүүлэх ёстой үйл ажиллагааг хуулийн төслөөс олж тогтоох учиртай.

Барилгын тухай хуулийн 18 дугаар зүйлийн 18.2 дахь хэсэгт барилгын ажлын тусгай зөвшөөрлөөр эрхлэх барилгын ажлыг "хуулийн этгээд" хийж гүйцэтгэхээр заасан байна. Иймд орон сууцны зориулалттай барилга барих ажлыг хуулийн этгээд эрхлэх тул иргэнд Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай *орон сууцны барилгын* эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захиалгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг хийх үүрэг хүлээлгэх боломжгүй юм.

Иргэнд үүсэх зардлыг цаг хугацааны болон шууд бий болох мөнгөн зардал гэсэн үзүүлэлтээр нэг жилд бий болох зардлыг тооцож гаргадаг бөгөөд хуулийн төсөлд иргэнд ямар нэг үүрэг болгосон заалт байхгүй тул түүнд зарцуулах хугацаа, үүргийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой зардал үүсэхгүй болно.

ГУРАВ.ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДЭД ҮҮСЭХ ЗАРДЛЫН ТООЦОО

Энэ хэсэгт хуулийн төсөл батлагдсанаар хуулийн этгээдийн эрхлэх үйл ажиллагаатай холбоотой гүйцэтгэх үүргийн улмаас үүсэх зардлыг мөнгөн дүнгээр тооцоолон гаргана. Ийнхүү үүсэх зардлыг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын дөрөвдүгээр хавсралтаар батлагдсан "Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоо хийх аргачлал"-ын 2 дугаар зүйлийн 2.1 дэх хэсэгт заасны дагуу дараах үе шаттайгаар тооцоолно.

Үүнд:

- хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх үүргийг тогтоох
- нэг бүрийн зардлыг тооцох
- тоон үзүүлэлтийг тооцох
- нийт зардлын дүнг тооцож гаргах
- хялбарчлах боломжийг шалгах
- нэмэлт зардлыг тооцох

Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх үүргийг тогтоох:

Хуулийн төслүүдийн хүрээнд хуулийн этгээдэд ямар үүргийг шинээр бий болгож байгааг тодорхойлж уг үүргийг гүйцэтгэхэд шаардлагатай баримт бичгийн агуулгыг тодорхойлсны үндсэн дээр зардлын тооцоог хийх болно.

Засгийн газрын 2019 оны 59 дүгээр тогтоолын 4 дүгээр хавсралтаар батлагдсан "Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоо

хийх аргачлал"-ын 2.2-т "Хуулийн этгээдийн хувьд хууль тогтоомжид заасан үүргийг гүйцэтгэхтэй холбогдуулан гарах **мөнгөн зардлыг** тооцно." гэж заасан.

Зардал 1

"31.2.Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захиалгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг заавал хийх бөгөөд бусад зориулалтын барьж дуусаагүй барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд /захиалагч/ нь урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болно."

Энэ шатанд өмнөх шатанд тодорхойлсон хуулийн этгээдийн хүлээж буй үүрэг, түүнийг гүйцэтгэхэд нэг хуулийн этгээдээс зарцуулах мөнгөн зардлыг тооцоолон гаргахад дараах дарааллыг баримтална. Үүнд:

Хүснэгт 4. урьдчилсан тэмдэглэгээг хийлгэх ажиллагаа

Гүйцэтгэх үүрэг	Үүргийн мэдээллийн агуулга	Стандарт үйл ажиллагаа ⁷	Зарцуулах хугацаа
“31.2.Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захиалгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг заавал хийх бөгөөд бусад зориулалтын барьж дуусаагүй барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд /захиалагч/ нь урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болно.”	урьдчилсан тэмдэглэгээг хийх	Мэдээлэл болосруулах	60 мин
		Мэдээлэл нягтлах	60 мин
		Мэдээлэл хүргүүлэх	60 мин
		төлбөрийн гүйлгээ шилжүүлэх	10 мин
Нийт хугацаа			190 мин

⁷ Стандарт үйл ажиллагаа болон зарцуулах хугацааг тодорхойлохдоо Засгийн газрын 59 дүгээр тогтоолын дөрөвдүгээр хавсралтад заасан хугацааг харгалзан үзсэн болно.

Ажлын хөлсийг тооцож гаргахдаа дундаж ажилтанд олгох сарын үндсэн цалинг Хөдөлмөрийн тухай хуульд заасан нэг ажилтны ажиллах цагийн горимоор тогтоосон хугацаанд хувааж ажлын хөлсийг өдөр, цаг, минутаар гаргана.

Үндэсний статистикийн хорооноос гаргасан судалгаагаар 2022 оны 4 дүгээр улирлын байдлаар аж ахуйн нэгж байгууллагын ажиллагсдын сарын дундаж цалин 1,750,000 төгрөг байна.⁸ Ажиллах хугацааг Хөдөлмөрийн тухай хуульд заасан ажлын цагийг баримтлав.

Хүснэгт 5

Ажлын хөлс = Үндсэн цалинг : ажиллах хугацаа
1.750.000 : 22 өдөр : 8 цаг = 9943 төгрөг /нэг цагийн ажлын дундаж хөлс/
9943 : 60 минут = 165 төгрөг /нэг минутын цалин/

Дээрх үүргийг хэрэгжүүлэхэд нэг хуулийн этгээдэд үүсгэж байгаа зардлыг үйл ажиллагаанд зарцуулж буй хугацааг ажлын хөлсөөр үржүүлж тооцно.

Хүснэгт 6

Гүйцэтгэх үүрэг	Зарцуулах хугацаа	Ажлын хөлс	Нэг бүрийн зардал
Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захиалгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг хийх	190 мин	165 төгрөг	31350 төгрөг

Энэ үе шатанд өмнөх үе шатуудад тогтоосон үүргийг хэдэн хуулийн этгээд, жилд хэдэн удаа гүйцэтгэх вэ гэдгийг хуанлийн нэг жилээр тооцоолон гаргах юм. Энэ үзүүлэлтийг гаргахын тулд **тохиолдлын тоо**⁹ болон **давтамжийг**¹⁰ холбогдох статистик мэдээ ашиглан тодорхойлж гаргах бөгөөд тэдгээрийн үржвэрээр “тоон үзүүлэлт” нь илэрхийлэгдэх юм.

ТОХИОЛДЛЫН ТОО x ДАВТАМЖ = ТООН ҮЗҮҮЛЭЛТ

⁸ 1212.mn

⁹ “Тохиолдлын тоо” гэдэг нь тухайн шинээр бий болж байгаа үүргийг хэдэн хуулийн этгээдэд хүлээлгэж байгааг илэрхийлэх тоог ойлгоно.

¹⁰ “Давтамж” гэдэг нь тухайн үүргийг биелүүлэх хуулийн этгээд буюу аж ахуйн нэгж байгууллагаг үүргийг жилд хэдэн удаа гүйцэтгэхийг илэрхийлэх тоо юм. Манай тохиолдд хуулийн төсөлд сар тутам бүртгэж дараа сард төлөхөөр тусгасан байх тул нэг жилд 12 удаа байна.

Дээрх томъёог ашиглан хуулийн төсөл батлагдсанаар шинээр нэмэгдэж байгаа гэж тодорхойлогдсон үүргийн тоон үзүүлэлтийг тогтооё.

Хүснэгт 7

Гүйцэтгэх үүрэг	Тохиолдлын тоо	x	Давтамж	=	Тоон үзүүлэлт
Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захиалгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг хийх	305 ¹¹	x	1	=	305

Аж ахуйн нэгж байгууллагаас төлбөрийн мэдээллийг шалгаж холбогдох төрийн санд шилжүүлэхэд гарах зардлыг өмнөх хэсэгт 4,950 төгрөг байхаар тооцоолсон болно. Энэ үе шатанд өмнөх үе шатанд гаргасан үүргийн нийт зардлыг “тоон үзүүлэлт”-ээр үржүүлснээр гаргах юм.

Хүснэгт 8

Гүйцэтгэх үүрэг	Нэг бүрийн зардал	x	Тоон үзүүлэлт	=	Нийт зардал ¹²
Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захиалгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг хийх	31350төг	x	305	=	9.561.750 төг

Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захиалгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг хийх үүргийг хэрэгжүүлэхэд 305 хуулийн этгээд нэг жилд нийт 9.561.750 төгрөгийн зардал гаргахаар байна.

ДӨРӨВ.ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГАД ҮҮСЭХ ЗАРДЛЫН ТООЦОО

3.2.Хүний нөөцийн хэрэгцээг тооцох

¹¹ Хуулийн этгээдийн нэр бүртгэлтэй бөгөөд их тойруугаар зорчино гэж үзсэн тээврийн хэрэгслийн тоо. Тус үзүүлэлтийг хуудас 13 дугаарт тооцоолсон аргачлалын дагуу гаргасан тоо болно.

¹² “Нийт зардал” гэдэг нь уг хуулийн төсөл батлагдан гарснаар хуулийн төсөлд тусгагдсан үүргийг биелүүлэх нийт хуулийн этгээдэд үүсэх захиргааны зардал юм.

Хуулийн төсөлд төрийн байгууллагад тодорхой хэмжээгээр үүрэг нэмэгдүүлсэн, үүнтэй холбогдуулан тодорхой мөнгөн зардал бий болж болзошгүй зохицуулалт тусгагдсан байх тул төрд үүсэх зардлыг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын дөрөвдүгээр хавсралтаар батлагдсан "Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоо хийх аргачлал"-ын 2 дугаар зүйлийн 2.1 дэх хэсэгт заасны дагуу дараах үе шаттайгаар тооцоолно. **Үүнд:**

- 4.1. төрийн байгууллагын гүйцэтгэх үүрэг буюу ажил үйлчилгээг тодорхойлох;
- 4.2. уг чиг үүргийг гүйцэтгэх хүний нөөцийг тодорхойлох;
- 4.3. гарах зардлыг тооцох;
- 4.4. зардлыг нэгтгэн тооцох;
- 4.5. хувилбарыг нягталж, үр дүнг танилцуулах.

Энэ шатанд төрийн байгууллагын ажил үйлчилгээг хэрэгжүүлэхэд зарцуулах хугацаа болон жилд гүйцэтгэх тоо буюу тохиолдлын тоо, түүнийг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах нийт ажлын цаг гэсэн 3 үзүүлэлтийг гаргана.

Хуулийн төсөл дэх төрийн байгууллагын гүйцэтгэх үүрэг /ажил үйлчилгээ/, түүний агуулгыг тодорхойлбол:

Зардал 1

Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захиалгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг хийх

Хүснэгт 12. Бүртгэлийн асуудал хариуцсан байгууллагын гүйцэтгэх үүрэг:

Гүйцэтгэх үүрэг	Үүргийн мэдээллийн агуулга	Стандарт үйл ажиллагаа	Хугацаа минут	Тохиолдлын	Нийт хугацаа мин
Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захиалгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх	урьдчилсан тэмдэглэгээг хийх	цахим системээс мэдээлэл сонгон авах	10	305	3050
		цахим системээс мэдээлэл хянах	10	305	3050

ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг хийх		мэдээллийг баталгаажуулах	10	305	3050
нийт					9150

Төрийн байгууллагад үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээг дээрх мэдээллүүдийг ашиглан дараах байдлаар гаргана.

Шаардагдах ажлын цагийг Хөдөлмөрийн тухай хуульд тусгагдсан ажиллах цагийн горимтой харьцуулах авч үзнэ. Ингэхдээ нэг жилд ажиллах өдөр, цаг, минут гэсэн хэмжигдэхүүнд тулгуурлана.

1 жил = ажлын 200¹³ өдөр

1 өдөр = ажлын 8 цаг /Хөдөлмөрийн тухай хуулийн дагуу/

1 цаг = ажлын 60 минут

Жилд 200 ажлын өдөр буюу /200 х 8/ 1600 ажлын цаг буюу /1,600 х 60/ 96000 минут ажиллана гэсэн үг.

Нийт зарцуулах хугацаагаар хүний нөөцийн хэрэгцээ тодорхойлогдох ба тэрхүү хугацааг нэг жилд ажиллах ажлын минутад хувааснаар шаардлагатай хүний нөөцийн хэрэгцээ буюу ажлын байрны тоо гарна. Үүнийг дараах байдлаар гаргана.

Хүснэгт 13

Хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа	Хүний нөөцийн хэрэгцээ	Жилд шаардагдах ажлын цаг/мин	Нэмэгдэж буй ачаалал /орон тоо/
Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захиалгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан бүртгэл хийх	9150 мин	96,000	0,09

Дээрх тооцооллоос харахад барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад

¹³ Хуанлийн 365 хоногоос хөдөлмөрийн хуулинд заасан нийтээр амрах байрын өдөр, ээлжийн амралт, хагас бүтэн сайн өдөр зэргийг хасаж бодитой ажиллах өдрийг тооцно.

орон сууц захиалгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан бүртгэл хийх чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд нэг ажилтан нэг жилд ажиллах ёстой стандарт 96000 минут буюу 1600 цагт хувааж гаргавал **0.09** албан хаагч шаардлагатай гэсэн тооцоолол гарч байна. Өөрөөр хэлбэл хуулийн төсөлд тусгасан үүргийг хэрэгжүүлэхэд орон тоо нэмэх хэрэгцээ шаардлага байхгүй, одоо ажиллаж байгаа албан хаагч энэ ажлыг хариуцан гүйцэтгэх боломжтой гэсэн тооцоолол гарсан болно.

ТАВ. ДҮГНЭЛТ, САНАЛ

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн¹⁴ 18 дугаар зүйлийн 18.1 дэх хэсэгт “Хууль тогтоомжийн төслийг баталснаар тухайн хууль тогтоомжийн үйлчлэх хүрээнд хамрагдах иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллагын үйл ажиллагаанд үүсэх зардлын тооцоог тухай бүр гаргаж, зардал, үр өгөөжийн харьцааг энэ хуулийн 12.1.4-т заасан аргачлалын дагуу тодорхойлно” гэж заасны дагуу Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай, дагалдуулан боловсруулсан бусад хуулийн төсөл батлагдсанаар уг хуулийн үйлчлэх хүрээнд хамаарах иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллагын үйл ажиллагаанд үүсэх зардлыг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 4 дүгээр хавсралтаар батлагдсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоо хийх аргачлал” /цаашид “аргачлал” гэх/-ыг баримтлан зардлын тооцоог гаргалаа.

Хуулийн төслийн зардлыг тооцохдоо бодит статистик болон хугацааг шууд ашиглах боломжгүй тохиолдолд адил төстэй ажил, үйлчилгээ байгаа эсэхийг судалж, баримжаалан авах болон хуулийн төслийн тандан судалгааны тайланд тусгасан судалгаа, тоо баримт, статистикийг ашигласан болно.

Барилгын тухай хуулийн 18 дугаар зүйлийн 18.2 дахь хэсэгт барилгын ажлын тусгай зөвшөөрлөөр эрхлэх барилгын ажлыг “хуулийн этгээд” хийж гүйцэтгэхээр заасан байна. Иймд орон сууцны зориулалттай барилга барих ажлыг хуулийн этгээд эрхлэх тул иргэнд Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай *орон сууцны барилгын* эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захиалгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг хийх үүрэг хүлээлгэх боломжгүй юм.

Иргэнд үүсэх зардлыг цаг хугацааны болон шууд бий болох мөнгөн зардал гэсэн үзүүлэлтээр нэг жилд бий болох зардлыг тооцож гаргадаг бөгөөд хуулийн төсөлд иргэнд ямар нэг үүрэг болгосон заалт байхгүй тул түүнд зарцуулах хугацаа, үүргийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой зардал үүсэхгүй болно.

Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захиалгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах

¹⁴ “Төрийн мэдээлэл” эмхтгэлийн 2015 оны 7 дугаар сарын 03-ны өдрийн 25 дугаарт нийтлэгдсэн

зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэгээг хийх үүргийг хэрэгжүүлэхэд **305** иргэн, хуулийн этгээд нэг жилд нийт **9.561.750** төгрөгийн зардал гаргахаар байна.

Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад орон сууц захиалгын агуулга бүхий хэлцэлээр хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор урьдчилсан бүртгэл хийх чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд нэг ажилтан нэг жилд ажиллах ёстой стандарт 96000 минут буюу 1600 цагт хувааж гаргавал **0.09** албан хаагч шаардлагатай гэсэн тооцоолол гарч байна. Өөрөөр хэлбэл хуулийн төсөлд тусгасан үүргийг хэрэгжүүлэхэд орон тоо нэмэх хэрэгцээ шаардлага байхгүй, одоо ажиллаж байгаа албан хаагч энэ ажлыг хариуцан гүйцэтгэх боломжтой гэсэн тооцоолол гарсан болно.

Хуулийн төслийн хэрэгжилтийн үр дагавар, үзэл баримтлалд дурдсан шалтгаан нөхцөл арилгахын тулд хуулийн төсөлд тусгасан арга хэмжээнүүдийг авч хэрэгжүүлэхэд бий болох зардлууд нь дээр дурдсан алдагдсан боломжийн өртөгтэй харьцуулахад зардал, үр өгөөжийн харьцаа эерэг түвшинд байна гэж үзлээ.

---oOo---