

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 бүртгэлээсбүрэн 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----