

МОНГОЛ УЛСЫН ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ СИСТЕМИЙН ӨНӨӨГИЙН БАЙДАЛ БОЛОН БУСАД ОРНЫ ТУРШЛАГА⁸

Ч. Онончимэг, Ц. Батбаяр, Ц. Элбэгзаяа

СЭДВИЙН АГУУЛГА

Өмнөх үг

1. **Хөрөнгийн үнэлгээний талаархи ерөнхий ойлголт, Монгол Улсын хөрөнгийн үнэлгээний системийн өнөөгийн байдал**
 - 1.1 Хөрөнгийн үнэлгээний эдийн засгийн орчин
 - 1.2 Хөрөнгийн үнэлгээний эрх зүйн орчин
2. **УИХ-д өргөн баригдсан хөрөнгийн үнэлгээний хуулийн төсөлд хийсэн шинжилгээ**
3. **ОХУ, Украин улсын хөрөнгийн үнэлгээний эрх зүйн зохицуулалт ба Гадаадын зарим орны үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагуудын талаархи мэдээлэл**
 - 3.1 Хөрөнгийн үнэлгээний зохицуулалт
 - Оросын Холбооны Улсын хөрөнгийн үнэлгээний зохицуулалт
 - Украин Улсын хөрөнгийн үнэлгээний зохицуулалт
 - 3.2 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагууд
 - Олон Улсын үнэлгээний стандартын хороо
 - Америкийн Нэгдсэн Улс
 - Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс
 - Их Британи Улс
 - ОХУ-д Үнэлгээчдийн өөрийн зохицуулагч байгууллага буюу үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага
 - Украин улсын Төрийн өмчийн фонд буюу хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага
 - Израйл Улс
 - Малайз Улс

4. Дүгнэлт

Ашигласан материал

Өмнөх үг

Манай улс зах зээлийн эдийн засагт шилжсэнээс хойш багагүй хугацаа өнгөрсөн бөгөөд зах зээлийн хэрэгцээг харгалзан үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөн авах үед, үл хөдлөх эд

⁸ УИХ -д өргөн баригдсан Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн төсөлд хийсэн шинжилгээ, харьцуулсан судалгаа

хөрөнгөө барьцаалан зээл авах үед, иргэд болон хуулийн этгээдээс үл хөдлөх хөрөнгөө бусдад худалдаалах, эрхийг шилжүүлэх, даатгалд хамрагдахад, түрээслэх үнийн суурь үнийг тогтооход, төрөөс нөхөн олговор олгоход зэрэг маш олон шаардлагын дагуу үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг хийсээр ирсэн байна.

Судалгааны зорилго:

Хөрөнгийн үнэлгээний талаархи энэ судалгаагаар хөрөнгийн үнэлгээний ерөнхий ойлголт, манай улсын хөрөнгийн үнэлгээний систем, зохицуулалтын өнөөгийн байдал, мөн ОХУ, Украин Улсын хөрөнгийн үнэлгээний харилцаа, эрх зүйн зохицуулалт болон гадаадын зарим орнуудын хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагуудын үйл ажиллагаа зэргийг судалж харьцуулсан мэдээлэл өгөхийг зорилоо. Мөн түүнчлэн УИХ-д өргөн баригдсан “Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хуулийн төслийн үзэл баримтлал болон хуулийн төсөлд шинжилгээ хийж, цаашид анхаарвал зохих асуудлын талаар санал боловсруулахыг зорьсон болно.

Судалгааны баг:

Судалгааг УИХ -ын Тамгын газрын СШОНХТ -ийн ахлах референт Д. Ариунаа ахалж, референт-судлаач Ц. Батбаяр, Ч. Онончимэг, Ц.Элбэгзаяа нар гүйцэтгэв.

Судалгааны агуулга, үр дүнгийн талаар товч

Энэ судалгааны нэгдүгээр бүлэгт: Хөрөнгийн үнэлгээний талаарх ерөнхий ойлголт, Монгол Улсын хөрөнгийн үнэлгээний системийн өнөөгийн байдал, хөрөнгийн үнэлгээний эдийн засгийн болон эрх зүйн орчны талаар судлав. Судалгаанаас үзэхэд одоогийн байдлаар хөрөнгийн үнэлгээний харилцааг Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хууль болон салбарын бусад хууль тогтоомж, холбогдох төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан хэм хэмжээ тогтоосон актаар зохицуулж байна.

Хоёрдугаар бүлэгт: УИХ-д өргөн баригдсан хөрөнгийн үнэлгээний хуулийн төсөлд шинжилгээ хийж, хуулийн төслийн заалт хоорондын уялдаа болон бусад хууль тогтоомжтой хэрхэн уялдсан талаар судлав. Судалгаанаас үзэхэд УИХ-д өргөн баригдсан Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн төсөл нь хуулийнхаа үзэл баримтлалд бүрэн нийцээгүй, одоо мөрдөж байгаа хөрөнгийн үнэлгээний харилцааг зохицуулж байгаа бусад хууль тогтоомжуудтай хэрхэн нийцүүлэх, нэмэлт, өөрчлөлт оруулах эсэх талаар тусгагдаагүй байна. Мөн түүнчлэн өргөн баригдсан хөрөнгийн үнэлгээний хуулийн төсөл нь хөрөнгийн үнэлгээний эрх зүйн зохицуулалт бус харин хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн төсөл болсон бөгөөд хуулиар нарийвчлан зохицуулах шаардлагагүй асуудлыг хуульчилсан асуудлыг хүргүүлж байна.

Энэхүү хуулийн төслийн 4.1.3-т “хөрөнгийн үнэлгээний зүйл” гэж тодорхой үнэ цэнээр үнэлэгдэх эдийн болон эдийн бус хөрөнгийг хэлнэ гэж заасан байх бөгөөд эдийн бус хөрөнгө болон оюуны өмч, патент, шаардах эрх зэргийг хэрхэн үнэлэх талаар, эдийн бус хөрөнгө үнэлэх үнэлгээчинд ямар шалгуур тавигдаж байгаа талаар зохицуулаагүй байна. /Эдгээр болон бусад асуудлын талаар судалгааны дэлгэрэнгүйгээс үзнэ үү/

Гуравдугаар бүлэгт: ОХУ-ын болон Украин Улсын Хөрөнгийн үнэлгээний эрх зүйн зохицуулалтыг УИХ-д өргөн баригдсан Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн төсөлтэй харьцуулан дүгнэлт гаргасан бөгөөд мөн АНУ, Их Британи, ОХУ, Украин, Израйль зэрэг улс орны үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагуудын талаар товч мэдээлэлийг гарган хүргүүлэв.

УИХ-д өргөн баригдсан “Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хуулийн төслийг 1998 онд Оросын

Холбооны Улсын ДУМ-аар батлагдсан Хөрөнгийн үнэлгээний тухай 4 бүлэг 26 зүйлтэй хууль */Об оценочной деятельности в Российской Федерации/* болон 2001 онд 7 бүлэг 33 зүйлтэйгээр батлагдсан Украин Улсын хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиудын */Об оценке имущества, имущественных прав профессиональной оценочной деятельности в Украине/* эрх зүйн зохицуулалттай харьцуулан дүгнэлт гаргасан болно. Энэ талаархи мэдээллийг судалгааны гуравдугаар бүлгээс дэлгэрэнгүй байдлаар үзнэ үү.

Нэг. Хөрөнгийн үнэлгээний талаархи ерөнхий ойлголт, МУ-ын хөрөнгийн үнэлгээний системийн өнөөгийн байдал

Манай улсын эдийн засгийн шинэ харилцааг төлөвшүүлэх асуудлын салшгүй бүрэлдэхүүн хэсэг бол хөдлөх болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн харилцаа, тэдгээрийн зах зээлийг бүрдүүлэх явдал бөгөөд үүний гол цөм нь хөрөнгийн үнэлгээний асуудал юм. Одоогийн байдлаар хөрөнгийн үнэлгээг тухайн асуудлаар бие даан төрөлжсөн, холбогдох байгууллагуудаас эрх авсан хувь хүн, хуулийн этгээдүүд эрхлэн гүйцэтгэж байна.

Хөрөнгийн үнэлгээний тусгай зөвшөөрлийг 1993-2002 онд Хууль зүй, дотоод хэргийн яам олгож байсан бөгөөд Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуульд оруулсан нэмэлт, өөрчлөлтийн дагуу Сангийн яамнаас 2005 оноос олгож байна. /2009 оны байдлаар улсын хэмжээнд хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааг тусгай зөвшөөрөлтэйгээр 26 компани, 86 иргэн эрхэлж байна./

1.1 Хөрөнгийн үнэлгээний эдийн засгийн орчин:

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээл харилцан адилгүй байдгаас үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний шаардлага гарч ирдэг. Үл хөдлөх эд хөрөнгө нь өмчлөгчдийн сонирхол, өмчийн барьцаалагдах чадвар, даатгах боломж зэрэг хүчин зүйлүүд нөлөөлдөг нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний шаардлагуудыг бий болгож байдаг. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн өртгийг үнэлэх хэрэгцээ нь дараахь асуудлуудыг холбон авч үздэг.

1. Тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдах, худалдан авах үндэслэл бүхий үнэ болдог.
2. Уг үнэлгээг ашиглан хөрөнгөө зээлийн баталгаа болгох, улмаар мөнгөний эрүүл хөдөлгөөн хийх бололцоог бүрдүүлнэ. /тухайн эд хөрөнгийн хөрөнгө оруулалт нь хийгдэх хугацаа, бүтэц, тэдгээрт зарцуулах зардлын хувьд жигд бус байдаг/.
3. Даатгалын байгууллагаас үл хөдлөх эд хөрөнгөө даатгуулсан байгууллагын үл хөдлөх хөрөнгөнд учирсан хохирлыг нөхөн тооцоход ашиглана.
4. Нийтийн хэрэгцээний шаардлагаар засаг захиргааны байгууллага шийдвэр гаргаж өмчийг нүүлгэх, шилжүүлэх гэх мэтээр өөрчлөхөд хүрвэл өмчлөгч уг үнэлгээг хохирлоо төлүүлэхэд ашиглана.
5. Үл хөдлөх эд хөрөнгөд татвар ногдуулах татварын хувь хэмжээ их эсхүл бага байх нь тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээнээс шалтгаалах учраас үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд үнэлгээ хийлгэх шаардлага гарна. Манай Улсын хувьд “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай” хуулийн 5.1-т “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар ногдуулах үнэлгээг уул хөрөнгийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгэгдсэн үнийн дүнгээр, үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгэгдээгүй бол хөрөнгийн даатгалд даатгуулсан үнийн дүнгээр, хөрөнгийн даатгалд даатгуулаагүй бол данс бүртгэлд бүртгэгдсэн үнийн дүнгээр тус тус тодорхойлно” гэж заасан байдаг.
6. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд тухайн өмч эзэндээ тодорхой хэмжээгээр орлого авчрах асуудлыг зохицуулахад түүний эрсдэлийг тооцох шаардлага гардаг. Ийнхүү тодорхой бус эрсдэлийг тооцоход үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд үнэлгээ хийх шаардлага гардаг.

7. Зах зээл дээр үл хөдлөх эд хөрөнгө олон төрөл байх бөгөөд эдгээр нь газар зүйн байршил, хөрөнгө оруулалт, цаг хугацааны хувьд харилцан адилгүй байдагаас тухайн хөрөнгийн хувьд үнийн ялгаа гардаг учраас хөрөнгө үнэлүүлэх шаардлагыг гаргадаг.

1.2 Хөрөнгийн үнэлгээний эрх зүйн орчин:

Харин хөрөнгийн үнэлгээний эрх зүйн орчны хувьд Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлтэй холбогдсон үйлдүүд нь иргэний эрх зүйн нэг хэсэг болдог. Үл хөдлөх хөрөнгө нь нийгмийн ач холбогдолтой төдийгүй, түүнтэй холбогдсон хэлцэлүүд нь иргэний эрх зүйн хэм хэмжээ, үндсэн зарчим, бусад хууль тогтоомж, журмаар зохицуулагддаг. Тухайлбал Монгол улсын Үндсэн хуульд үл хөдлөх хөрөнгийн агуулга, үндсэн зарчим, Иргэний хуульд үл хөдлөх хөрөнгийн талаар баримтлах үндсэн хэм хэмжээ, харилцааг, эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой харилцааг, эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үндсэн операцийн эрх зүйн журам, дүрэмийг, Газрын тухай хууль, МУ-ын Иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд газар өмчлөлт, ашиглалт, эзэмшихтэй холбогдсон харилцааг болон бусад холбогдох хууль тогтоомжуудад хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлтэй холбогдсон эдийн засаг болон эрх зүйн харилцааны нилээд нарийн асуудлуудыг тусгасан байдаг.

Одоогоор хөрөнгийн үнэлгээний эрх зүйн харилцааг дараахь хууль тогтоомжоор зохицуулж байна.

1. “Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай” хуулийн 15.4.9-т Санхүү, эдийн засгийн чиглэлээр хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөл олгох;
2. “Гадаадын хөрөнгө оруулалтын тухай” хуулийн 13.1-т “Гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгжийн өөрийн хөрөнгийг бүрдүүлэхээр хөрөнгө оруулагчдаас оруулах эд хөрөнгө, оюуны үнэт зүйлсийг чөлөөтэй хөрвөх валютаар болон төгрөгөөр үнэлгээний адил зарчим баримтлан хөрөнгө оруулагчид харилцан тохиролцож үнэлнэ. Хэрэв хөрөнгө оруулагч шаардлагатай гэж үзвэл уг үнэлгээг хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрх бүхий дотоодын болон гадаадын мэргэжлийн байгууллагаар хийлгэж болно”
3. “Даатгалын мэргэжлийн оролцогчийн тухай” хуулийн 3.2.4-т “даатгалын хохирол үнэлэгч” гэж даатгагч болон даатгуулагчийн нэрийн өмнөөс даатгалын гэрээтэй холбоотой нэхэмжлэлийг хянан шалгах, бодит хохирлыг тогтоох, талуудын хооронд хэлэлцээ хийх чиг үүргийг бие даан хэрэгжүүлэх, ийнхүү хэрэгжүүлсний төлөө цалин хөлс болон бусад төлбөр авах эрх бүхий этгээдийг” хэлэхээр хуульчилсан бөгөөд энэхүү даатгалын хохирол үнэлэгч нь мэргэжлийн тусгай зөвшөөрөл авсан байна.
4. “Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай” хуулийн 37.1-т “Шийдвэр гүйцэтгэгч төлбөр төлөгчийн эд хөрөнгийг битүүмжлэх, барьцаалах, хураахдаа түүний чанар, хэрэгцээ, элэгдлийн байдал болон төлбөр төлөгчийн саналыг харгалзан орон нутгийн зах зээлийн тухайн үеийн ханшаар үнэлж, энэ тухай оролцогч талуудад мэдэгдэж, тэмдэглэл хөтөлнө.”
5. Энэ хуулиар эдийн бус хөрөнгө, төлбөр төлөгч, төлбөр авагч, өмчлөгч Иргэний хуулийн 177.1-д заасны дагуу тохиролцоогүй бол үл хөдлөх эд хөрөнгө; үнэт зүйл; тухайн эд хөрөнгийг үнэлэхэд хүндрэл учирсан бол; шийдвэр гүйцэтгэгчээс тогтоосон үнэлгээг төлбөр төлөгч зөвшөөрөхгүй байгаа гэсэн тохиолдолд эд хөрөнгийг шинжээч⁹-ээр үнэлүүлэх бөгөөд төлбөр төлөгч, төлбөр авагч эд

⁹ Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 31-р зүйлд Шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаанд шинжээч оролцох үндэслэлийг заасан болно. Үүнд:

- 31.1.Шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны явцад мэргэжлийн тусгай мэдлэг шаардсан асу-

хөрөнгийн үнэлгээний талаархи гомдлоо үнэлгээ тогтоосон өдрөөс хойш 7 хоногийн дотор шүүхэд гаргаж болохоор хуульчилсан байна.

6. “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай” хуулийн 5.1-т “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар ногдуулах үнэлгээг уул хөрөнгийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгэгдсэн үнийн дүнгээр, үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгэгдээгүй бол хөрөнгийн даатгалд даатгуулсан үнийн дүнгээр, хөрөнгийн даатгалд даатгуулаагүй бол данс бүртгэлд бүртгэгдсэн үнийн дүнгээр тус тус тодорхойлно.”
7. “Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай” хуулийн 25 дугаар зүйлд 25.1 Төрийн өмчийн эд хөрөнгийг Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлд заасан журмаар үнэлж бүртгэнэ. 25.2 Зах зээлийн үнэ, валютын ханшны өөрчлөлт зэргийг харгалзан эд хөрөнгийг дахин үнэлэх шийдвэрийг Засгийн газар гаргаж болно. 25.3 Аж ахуйн тооцоотой үйлдвэрийн газраас бүтээгдэхүүн, ажил үйлчилгээндээ тогтоосон үнэ нь тухайн бүтээгдэхүүн, ажил, үйлчилгээний зах зээлийн үнийн талаар төрөөс баримталж байгаа бодлогод болон нийгмийн ашиг сонирхолд сөрөг нөлөө үзүүлэх шинжтэй гэж үзвэл Засгийн газраас хянаж, өөрчлүүлэх тухай шийдвэр гаргаж болно. 25.4 Эд хөрөнгийн үнэлгээ, бүртгэлийг нягтлан бодох бүртгэлийн дансанд тусгах заавар, журмыг Сангийн яам гаргана.

* * *

Хоёр. УИХ-д өргөн баригдсан “Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хуулийн төсөлд хийсэн шинжилгээ

УИХ -д өргөн баригдсан “Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хуулийн төсөл нь 6 бүлэг, 38 зүйлтэйгээр өргөн баригдсан Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн төсөлд дараахь зүйлийг тусгасан байна.

Нэгдүгээр бүлэгт хуулийн зорилт, хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль тогтоомж, хуулийн үйлчлэх хүрээ, хуулийн нэр томъёоны талаар;

Хоёрдугаар бүлэгт хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд баримтлах зарчим, хөрөнгийн үнэлгээ хийх үндэслэл, хөрөнгийн үнэлгээ хийх гэрээ, хөрөнгийн үнэлгээ хийх бэлтгэл ажил, хөрөнгийн

удлаар дүгнэлт гаргуулахаар шийдвэр гүйцэтгэгч өөрийн санаачилгаар, эсхүл оролцогч талын хүсэлтээр шинжээч оролцуулж болно.

- 31.2.Шинжээч нь мэргэжлийн байгууллага, эсхүл тухайн чиглэлээр мэргэжил эзэмшиж мэргэшсэн, уг хэргийн талаар хувийн болон албаны сонирхолгүй этгээд байна.
- 31.3.Шинжээч байгууллагаас томилогдсон бол тухайн байгууллагын, бусад шинжээч өөрийн нэрийн өмнөөс бичгээр дүгнэлт гаргаж, түүний үнэн зөвийг хариуцна.
- 31.4.Энэ хуулийн 31.3-т заасан дүгнэлтэд ямар шинжилгээ хийсэн, түүний үндсэн дээр гарсан дүгнэлт, шийдвэр гүйцэтгэгчийн тавьсан асуултад өгсөн үндэслэл бүхий хариултыг тодорхой бичнэ.
- 31.5.Шаардлагатай тохиолдолд шийдвэр гүйцэтгэгч хэд хэдэн этгээдийг шинжээчээр томилж болох бөгөөд тэдгээр нь санал нэгтэй байвал нэг дүгнэлт, санал нийлэхгүй байвал тус тусдаа дүгнэлт гаргаж гарын үсэг зурна.
- 31.6.Шинжээч шийдвэр гүйцэтгэгчийн дуудсанаар хүрэлцэн ирэх, тухайн асуудлаар үнэн зөв дүгнэлт гаргах, гүйцэтгэсэн ажлынхаа талаар тайлбар өгөх үүрэгтэй.
- 31.7.Шинжээчийн гүйцэтгэсэн ажлын хөлсийг шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны зардлаас гаргана.
- 31.8.Дүгнэлт өгөхөөс татгалзах, зайлсхийх, эсхүл санаатайгаар худал дүгнэлт гаргасан бол Захиргааны хариуцлагын тухай болон Эрүүгийн хуулийн дагуу хариуцлага хүлээлгэхийг шинжээчид урьдчилан сануулна.

үнэлгээ хийх арга, хөрөнгийн үнэлгээний тайлан, хөрөнгийн үнэлгээний үйлчилгээний хөлс болон үйлчлүүлэгчийн эрх, үүргийн талаар;

Гуравдугаар бүлэгт үнэлгээчний ёс зүйн дүрэм, үнэлгээчний эрх, үүрэг болон хөрөнгийн үнэлгээ хийж болохгүй нөхцөлийн талаар;

Дөрөвдүгээр бүлэгт Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль тогтоомжид хяналт тавих, хөрөнгийн үнэлгээ хийх үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл олгох, сунгах, түдгэлзүүлэх, хүчингүй болгох журмын талаар;

Тавдугаар бүлэгт Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага, түүний бүрэн эрх, хөрөнгийн үнэлгээний тайлантай холбоотойгоор үнэлгээчин үйлчлүүлэгчийн хооронд гарсан маргааныг хянан шийдвэрлэх журмын талаар;

Зургадугаар бүлэгт Хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн сан, хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль тогтоомж зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага, хууль хүчин төгөлдөр болох хугацааны талаар;

Өргөн баригдсан Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн төсөлтэй танилцаад дараахь санал, дүгнэлтийг гаргаж байна.

- Хуулийн төслийн 6 дугаар зүйлд *хөрөнгийн үнэлгээг үнэлгээчин болон үйлчлүүлэгч харилцан тохиролцсон эсхүл хуульд тусгайлан заасан тохиолдолд эрх бүхий этгээдийн шийдвэрээр* гэсэн 2 үндэслэлээр хийхээр тусгасан байна. Өнөөгийн практикт үл хөдлөх эд хөрөнгийн тухайлбал банк барьцаа хөрөнгөө өөрсдийн эрх ашигт нийцүүлэн хямдхан үнэлэх, төрийн байгууллагаас иргэдийн газрыг үнэлэхдээ өөрийн үнэлгээчинээр дамжуулан бага үнийн дүнгээр үнэлүүлдэг зэрэг сөрөг талууд нэлээдгүй гарч байна. Иймд хуулийн төслийн **6.1.3-т Өөр өөр сонирхолтой этгээдүүд хөндлөнгийн үнэлгээчнээр үнэлгээг хийлгэх** гэж нэмж оруулах;
- Хуулийн төслийн 5 дугаар зүйлийн 5.1-т Хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд хууль дээдлэх, хараат бус байх, иргэн байгууллагын нууцыг хадгалах, шударга байх, хууль тогтоомжид нийцсэн байх гэсэн зарчмуудыг баримтлана гэж тусгасан байна. Гэвч онолын хувьд хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд нийтэд хүлээн зөвшөөрөгдсөн дараахь зарчмууд байдаг. Үүнд:
 1. Ашигт байдлын зарчим
 2. Орлуулалтын зарчим
 3. Хүлээлтийн зарчим
 4. Үлдэгдэл бүтээмжийн зарчим
 5. Хувь нэмэр буюу хязгаарын бүтээмжийн зарчим
 6. Орлого өөрчлөгдөх зарчим
 7. Тэнцвэр харьцааны зарчим
 8. Эдийн засгийн хуваалтын зарчим
 9. Байршлын зарчим
 10. Зах зээлийн хэрэгцээнд нийцэх зарчим
 11. Өрсөлдөөний зарчим
 12. Өөрчлөлт, хувирлын зарчим
 13. Хамгийн үр ашигтай ашиглах зарчим¹⁰

УИН.МН
СУДАЛГААНЫ САН

¹⁰ Ипотекээр баталгаажсан үнэт цаасны зах зээл М.Мөнхболд 2008 он

- Хуулийн төслийн 9.1-т “Хөрөнгө худалдах, түрээслэх, хохирлын хэмжээ тогтооход хөрөнгийн үнэлгээний жишиг үнийн ба орлогын хандлагын аргыг ашиглан хөрөнгийн үнэлгээ” хийнэ. Мөн хуулийн төслийн 9.2-т “Энэ хуулийн 9.1-д зааснаас бусад тохиолдолд хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн шинж байдал, онцлог, хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэх шаардлагыг харгалзан хөрөнгийн үнэлгээний өртгийн, жишиг үнийн, орлогын хандлагын аргуудаас аль тохиромжтой аргыг ашиглан хөрөнгийн үнэлгээ хийнэ” гэж заасан байна.
- Хуулиар үнэлгээний аргыг ингэж ялгаж, нарийвчлан зааж өгөх нь буруу юм. Учир нь хөрөнгийн үнэлгээний маш олон арга байдгаас тухайн хөрөнгийг үнэлэх шаардлагыг харгалзан тухай бүрт тохирсон үнэлгээний аргыг хэрэглэдэг. Гэтэл хуулийн төслийн 9 дүгээр зүйлд үнэлгээ хийх аргуудыг заасан байтлаа хуулийн төслийн 14.1.1-т Үнэлгээчний эрхэд “Хөрөнгийн үнэлгээний олон улсын болон үндэсний стандартад нийцүүлэн энэ хуульд заасан журмын дагуу хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргыг бие даан сонгох” гэж заасан нь хуулийн төслийн заалт хоорондын уялдааг анхаарах шаардлагатай болно;
- Хуулийн төслийн 12.1.3-т “хөрөнгийн үнэлгээний тайлантай танилцах, үндэслэлгүй буюу хуульд нийцээгүй гэж үзвэл танилцсанаас хойш 30 хоногийн дотор гомдлоо энэ хуулийн 26.2-т заасан байгууллагад гаргах” гэсэн байна. Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 37.1-т “Шийдвэр гүйцэтгэгч төлбөр төлөгчийн эд хөрөнгийг битүүмжлэх, барьцаалах, хураахдаа түүний чанар, хэрэгцээ, элэгдлийн байдал болон төлбөр төлөгчийн саналыг харгалзан орон нутгийн зах зээлийн тухайн үеийн ханшаар үнэлж, энэ тухай оролцогч талуудад мэдэгдэж, тэмдэглэл хөтөлнө.”, 37.3-т “Төлбөр төлөгч, төлбөр авагч эд хөрөнгийн үнэлгээний талаархи гомдлоо үнэлгээ тогтоосон өдрөөс хойш 7 хоногийн дотор шүүхэд гаргаж болно.” гэж заасан байдаг. Иймд хуульд заасан хугацааг бусад хууль тогтоомжтой уялдуулах;
- Хуулийн төслийн 15.1.3-т “өөрийн буруутай үйл ажиллагааны улмаас үйлчлүүлэгчид учруулсан хохирлыг нөхөн төлөх” гэсэн байна. Энд тохиолдолд хохирол гэдгийг юу гэж ойлгох вэ гэдэг нь тодорхойгүй байна. Хуулийн төсөлд дурьдсан хохирол гэдэг нь гэрээний үнийн асуудал уу? эсвэл үнэлгээний үр дүнгээс учирсан хохирол уу? гэдгийг тодорхой болгох;
- Хуулийн төслийн 20.1.1-т “Хөрөнгийн үнэлгээний сонгон шалгаруулалтанд инженер, эдийн засаг, бизнес, санхүү, нягтлан бодох, хууль эрх зүйн боловсролтой”, 20.1.3-т “Хөрөнгийн үнэлгээ хийх үйл ажиллагаанд 3-аас доошгүй жил оролцсон, хөрөнгийн үнэлгээ хийх үйл ажиллагааны зохих дадлага туршлагатай” хүн оролцох эрхтэй талаар заасан байна. Гэвч хөрөнгийн үнэлгээ нь зөвхөн хөдлөх ба үл хөдлөх хөрөнгөд хийх бус эдийн бус хөрөнгө болох эзэмшигч этгээддээ ашиг өгөх, эсхүл бусдаас шаардах эрх олгох эрх буюу шаардлага, оюуны үнэт зүйл, патент, хувьцаа, түрээсийн үнэлгээ зэрэг олон төрлөөр хийгддэг. Иймд хөрөнгийн үнэлгээчинг тодорхой мэргэжил зааж сонгон шалгаруулалтанд оролцох эрхийг зааж өгсөн нь өрөөсгөл талтай юм. Үүнээс гадна хуулийн төслийн 20.1.3 дахь заалт нь мөн төслийн 37.1.1-т “тусгай зөвшөөрөлгүй этгээд хөрөнгийн үнэлгээ хийсэн бол хууль бусаар олсон орлогыг хурааж, хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг 20 дахин нэмэгдүүлсэнтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгох” гэсэн заалттай зөрчилдөж байгаа төдийгүй хөрөнгийн үнэлгээчний сонгон шалгаруулалтын зохицуулалт уялдаагүй байгаа болно.
- Хөрөнгийн үнэлгээний тухай энэхүү хуулийн төсөл нь үнэлгээний зохицуулалт бус харин үнэлгээчний тухай хууль болсон байна. Учир нь хуулиар нарийвчлан зохицуулах шаардлагагүй, журмаар зохицуулах боломжтой олон зүйлийг тусгасан байна. Тухайлбал: хуулийн төслийн 21.1-т тусгай зөвшөөрөл хүсэгчийн бүрдүүлэх баримт бичигт мэргэжлийн диплом, түүний хуулбар, нийгмийн даатгалын дэвтэр,

түүний хуулбар, ял шийтгэлгүй талаархи цагдаагийн тодорхойлолт гэх мэт

- Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн төсөл батлагдсантай холбогдуулан бусад хуульд нэмэлт өөрчлөлт орох эсэх талаар хууль, тогтоолын төсөл байхгүй байна. Энэ судалгааны хөрөнгийн үнэлгээний эрх зүйн орчин хэсэгт дурьдсан хуулиудад хэрхэн нэмэлт, өөрчлөлт оруулах эсэх нь тодорхойгүй байна. Тухайлбал “Даатгалын мэргэжлийн оролцогчийн тухай” хуульд заасан даатгалын хохирол үнэлэгч хэрхэн зохицуулагдаж байгаа талаар, мөн одоо мөрдөгдөж байгаа Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн зохицуулалтаар шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэгч төлбөр авагч, төлбөр төлөгч нарын саналыг харгалзан тухайн үеийн зах зээлийн ханшийг харгалзан тухай эд зүйлийг үнэлэж байгаа зэрэг хөрөнгийн үнэлгээний харилцааг зохицуулсан салбар хуулиудын зохицуулалтын талаар хэрхэн зохицуулсан нь тодорхойгүй байна.
- Хуулийн төслийн 28.5-т *“Маргаан таслах зөвлөл нь гомдолд магадлагаа хийж дүгнэлт гаргах үүрэг бүхий үнэлгээчин /цаашид “магадлагч” гэх/ -тэй байна. Магадлагч нь хөрөнгийн үнэлгээний чиглэлээр 5-аас доошгүй жил ажилласан байна.”* гэж заасан байна. Энэ заалтад дурьдсан магадлагчийн эрх, үүрэг болон ямар үнэлгээчин магадлагч болох, эсхүл магадлагч байж болохгүй зэрэг талаар тусгагдаагүй байна. Өөрөөр хэлбэл магадлагчийн эрх, үүрэг, хууль зүйн зохицуулалт байхгүй байна.

**Гурав. Гадаадын зарим орны хөрөнгийн үнэлгээний талаархи
эрх зүйн зохицуулалт ба үнэлгээний
мэргэжлийн байгууллагууд**

3.1 Хөрөнгийн үнэлгээний зохицуулалт:

УИХ-д өргөн баригдсан “Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хуулийн төслийг 1998 онд Оросын Холбооны Улсын ДУМ-аар батлагдсан Хөрөнгийн үнэлгээний тухай 4 бүлэг 26 зүйлтэй хууль */Об оценочной деятельности в Российской Федерации/* болон 2001 онд 7 бүлэг 33 зүйлтэйгээр батлагдсан Украин Улсын хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиудын */Об оценке имущества, имущественных прав профессиональной оценочной деятельности в Украине/* эрх зүйн зохицуулалттай харьцуулан дүгнэлт гаргасан болно.

- Оросын Холбооны Улс Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн хувьд Үнэлгээний объект нь материаллаг объект /эд юмс/, эд юмсын иж бүрдэл, өмчлөх эрх, эд хөрөнгийн эрх, эд хөрөнгийн бүрэлдэхүүний зарим зүйлийг өмчлөх эрх, шаардах эрх, үүргийн эрх, ажил, үйлчилгээ мэдээлэл, иргэний эрх зүйн эрэлтэнд орох боломжтой бусад объект зэрэг болно. Хөрөнгийн үнэлгээний гэрээг хуульд заасан ерөнхий шардлагаас гадна хөрөнгийн үнэлгээ хийх объектыг тодорхой заах бөгөөд объектын шинж байдлыг мөн заавал тусгасан байдаг.
- ОХУ-ын үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхлэх болон үнэлгээ хийх журамд тавигдах шаардлагыг Холбооны улсын үнэлгээний стандарт, үнэлгээний үйл ажиллагааны дүрэм, журам, стандартаар тодорхойлдог байна.
- ОХУ -ын эдийн засгийн хөгжлийн яамнаас хөрөнгийн үнэлгээний ерөнхий гурван стандартыг батласан байдаг.
 1. Хөрөнгийн үнэлгээний ерөнхий ойлголт, үнэлгээнд тавигдах шаардлага
 2. Хөрөнгийн үнэлгээний зорилго, өртгийн зорилт
 3. Үнэлгээний тайланд тавигдах шаардлага ¹¹
- Украин Улс хөрөнгийн үнэлгээний хуулийн зохицуулалтын хувьд Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиар хөрөнгийн үнэлгээний ерөнхий зарчим болон хөрөнгийн

¹¹ <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=89530;dst=0>

үнэлгээ хийх арга зүй, зарчим болон үнэлгээчдэд эрх олгох, мэргэжлийн үнэлгээчдийн сургалт мэргэжил дээшлүүлэх талаар авах арга хэмжээ зэргийг нарийвчлан тусгасан хууль болно.

УИХ -д өргөн баригдсан Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийг төслийг ОХУ болон Украин улсын хөрөнгийн үнэлгээний эрх зүйн эрх зүйн зохицуулалттай харьцуулсан байдал

№	Монгол Улс	Оросын Холбооны Улс	Украин Улс	Дүгнэлт
1. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх субъектын талаар	Хуулийн төслийн 4.1.1-т “Үнэлгээчин” гэж хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч - МУ-ын иргэн - Гадаадын иргэн - Харьяалалгүй хүн хэлнэ.	Хөрөнгийн үнэлгээг хийх субъект нь Үнэлгээчдийн өөрийн зохицуулагч байгууллагын гишүүн, ОХУ-ын Үнэлгээний хуулийн шаардлагад нийцүүлэн хариуцлага хүлээдэг “хувь хүн” байна. Үнэлгээчин нь үнэлгээний үйл ажиллагааг бие даан, хувиараа, түүнчлэн хуулийн 15.1-т заасан нөхцөлд хуулийн этгээдтэй хөдөлмөрийн гэрээ байгуулан эрхэлнэ.	Хөрөнгийн үнэлгээчин нь мэргэжлийн шалгалт өгч үнэлгээний гэрчилгээ авсан Украин улсын иргэн, гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүн байна.	Хуулийн төслөөр МУ-ын Аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөлийн тухай хуулийн 15.4.9-т Санхүү, эдийн засгийн чиглэлээр хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөл авсан этгээдийг үнэлгээчин гэж ойлгоно.
2. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх үндэслэл	Хуулийн төслийн 6-р зүйлд үнэлгээчин болон үйлчлүүлэгч харилцан тохиролцсон эсхүл хуульд тусгайлан заасан тохиолдолд эрх бүхий этгээдийн шийдвэрээр гэсэн 2 үндэслэлээр хөрөнгийн үнэлгээг хийхээр хуульчилсан байна.	Хөрөнгийн үнэлгээг: Захиалагчаас үнэлгээчин эсхүл үнэлгээчний хөдөлмөрийн гэрээ байгуулсан хуулийн этгээдтэй байгуулсан гэрээний дагуу болон хуульд заасан тохиолдолд шүүх, арбитр болон эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр үнэлгээ хийдэг байна. Шүүх, арбитраас хууль заасан үндэслэлээр үнэлгээ хийх тохиолдолд үнэлгээчнийг бие даан сонгоно.	Эд хөрөнгийн үнэлгээг үнэлгээний үйл ажиллагааны субъект болон захиалагчийн хооронд байгуулсан гэрээ болон шүүхийн шийдвэрийн дагуу явуулна. ЗГ-ын тогтоолд заасан тохиолдолд төрийн байгууллага, орон нутгийн өмчийн улсын байгууллага даргын тушаалыг үндэслэн үндэслэгээ хийнэ. Ингэхдээ үнэлгээчнийг сонгон шалгаруулна.	Хуулийн төслийн 6.1.3-т Өөр өөр сонирхолтой этгээдүүд хөндлөнгийн үнэлгээчнээр үнэлгээг хийлгэх гэж нэмж оруулах



3. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх гэрээний талаарх зохицуулалт	Үйлчлүүлэгч болон үнэлгээчин харилцан тохиролцсон бол хөрөнгийн үнэлгээг гэрээний үндсэн дээр хийх бөгөөд гэрээг заавал бичгээр байгуулна. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх гэрээд дараахь зүйлийг заавал тусгасан байна. Үүнд: хөрөнгийн үнэлгээний зориулалт, үнэлгээний зүйл, түүний шинж, талуудын эрх, үүрэг, үнэлгээчний хариуцлагын даатгалд даатгуулсан тухай мэдээлэл, ажлын хөлс, үнэлгээний тайланг хүлээлгэн өгөх журам зэргийг тусгасан байна.	Хөрөнгийн үнэлгээ хийх гэрээ нь энгийн бичгийн хэлбэртэй байх бөгөөд гэрээнд дараахь зүйлийг тусгасан байна. Үнэлгээ хийх объект, Эд хөрөнгийн өртгийн төрөл /үнэлгээний арга/, хөлс хууль заасны дагуу үнэлгээчний иргэний хариуцлагын заавал даатгалын тухай мэдээлэл, үнэлгээчдийн өөрийн зохицуулагч аль байгууллагын гишүүн болохыг гэрчилсэн байдал болон хаяг, үнэлгээ хийх үед хэрэглэгдэх үнэлгээний үйл ажиллагааны стандарт зэргийг тусгасан байна.	Хөрөнгийн үнэлгээ хийх гэрээг бичгээр үйлдэх бөгөөд гэрээ нь 2 болон олон талт гэрээ байж болно. Гэрээгээр дараахь зүйлийг заавал тусгасан байна. Үүнд: Үнэлэх хөрөнгө, үнэлгээ хийх зорилго, хөрөнгийн үнэлгээний зорилго, үнэлгээ хийх хугацаа, ажлын хөлсний хэмжээ, төлөх журам, талуудын эрх, үүрэг, үнэлгээний үр дүн, үнэлгээ хийхдээ ажигласан мэдээллийн нууц, хадгалах нөхцөл, гэрээний нөхцөлийг биелүүлээгүйн хариуцлага, маргаан шийдвэрлэх дараалал зэрэг болно.	
4. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх арга, аргачлалын талаар	Хөрөнгө худалдах, түрээслэх, хохирлын хэмжээг тогтооход хөрөнгийн үнэлгээний жишиг үнийн ба орлогын хандлагын аргыг ашиглана. Харин бусад тохиолдолд хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн шинж байдал, онцлог, хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэх шаардлагыг харгалзан хөрөнгийн үнэлгээний өртгийн, жишиг үнийн, орлогын хандлагын аргуудаас аль тохиромжтойг аргыг ашиглана.	Хуулийн 20-р зүйлд Үнэлгээний үйл ажиллагааны стандартын талаар зохицуулсан байдаг. - Холбооны улсын үнэлгээний стандарт /Үндэсний зөвлөлөөс ОУ-ын дүрэм, журам, стандартыг харгалзан тогтооно/ - Үнэлгээний үйл ажиллагааны дүрэм, журам, стандарт / Өөрийн зохицуулагч байгууллага боловсруулан мөрдөх бөгөөд энэ нь Холбооны улсын стандартад нийцсэн байна./	Украин улсын сайд нарын танхим нь аас Олон Улсын стандартыг үндэслэн хөрөнгийн үнэлгээний арга зүйн зохицуулалтыг үндэсний стандартаар батална. Энэхүү үндэсний стандартад тулгуурлан хэрэгжүүлэх аргачлалыг батлаж мөрдүүлнэ. Үндэсний стандарт нь зах зээлийн өртгийн ойлголт, үнэлгээний зорилгоос хамааран арга зүйн хандлага, үнэлгээний зорилгоос хамааран тухайн эд хөрөнгийн хэрхэн үнэлэх талаар болон тайланд тавигдах шаардлага зэргийг агуулсан байна.	Хөрөнгийн үнэлгээ хийх арга аргачлалыг хуулиар тогтоосон нь буруу юм. Учир нь хөрөнгийн үнэлгээ хийх зорилго болон хөрөнгийн шинж байдал зэргийг харгалзан хөрөнгийн үнэлгээний аргыг үнэлгээчин өөрөө сонгох эрхтэй байхаар тусгах шаардлагатай. ОХУ болон Украин улсын хуульд заасанчлан хөрөнгийн үнэлгээ хийхдээ ОУ-ын болон үндэсний стандартыг мөрдөх талаар тусгах



5. Хөрөнгийн үнэлгээний үйлчилгээний хөлсний талаар хэрхэн зохицуулсан	Үйлчилгээний хөлсний жишгийг Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага тогтооно. Хэрэв хөрөнгийг үнэлгээг үйлчлүүлэгчтэй гэрээний үндсэн дээр байгуулсан тохиолдолд үйлчилгээний хөлсийг талууд харилцан тохиролцож тогтооно.	Хөрөнгийн үнэлгээний үйлчилгээний хөлсийг үнэлгээчин захиалагчтай байгуулах гэрээгээр тохиролцох бөгөөд гэрээнд үнэлгээний хөлсний хэмжээг тусган гэрээ байгуулна.	Хөлсийг гэрээгээр талууд тохиролцоно. Үнэлгээ хийх этгээдийг сонгон шалгаруулж байгаа бол сонгон шлгаруулалтын үр дүнгээр тогтооно. Харин энэ хуулиар хөрөнгийн үнэлгээний үнийн дүнийн хувиар тооцож хөлс тогтоохыг хориглодог байна.	
6. Хөрөнгийн үнэлгээчний талаархи зохицуулалт	Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хөрөнгийн үнэлгээчний сонгон шалгаруулалтын журмыг батлаж мөрдүүлэх, хэрэгжилтийг зохион байгуулна. МУ-ын Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуулийн 15.4.9-т Хөрөнгийн үнэлгээг тусгай зөвшөөрөлийн үндсэн дээр эрхлэх бөгөөд хуулийн төсөлд зааснаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрлийг сонгон шалгаруулалтын үндсэн дээр олгохоор хуульчилсан байна.		Украин Улсын Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиар хөрөнгийн үнэлгээчний эдлэх эрх болон хүлээх үүрэг, хариуцлагын талаар нарийвчлан тусгасан байдаг. Энэ хуулиар хамгийн гол зүйл онцлог зүйл нь хөрөнгийн үнэлгээчдийн мэргэшлийн бэлтгэлийг нарийвчлан зохицуулсан байна. Төрийн өмчийн фонд мэрэжлийн бэлтгэлийн талаарх сургалтын байгууллагуудтай хамтран ажиллах хэлэлцээр байгуулсаны үндсэн дээр зохион байгуулна. Үнэлгээчин нь 2 жилд 1-ээс доошгүй мэргэшлээ дээшлүүлэх үүрэгтэй бөгөөд энэ шаардлагыг хангаагүй бол тусгай зөвшөөрөлийн үйлчлэлийг түдгэлзүүлэх үндэслэл болдог байна.	Хуулийн төслийн 20.1.1-т "Хөрөнгийн үнэлгээний сонгон шалгаруулалтанд инженер, эдийн засаг, бизнес, санхүү, нягтлан бодох, хууль эрх зүйн боловсролтой", 20.1.3-т "Хөрөнгийн үнэлгээ хийх үйл ажиллагаанд 3-аас доошгүй жил оролцсон, хөрөнгийн үнэлгээ хийх үйл ажиллагааны зохих дадлага туршлагатай" хүн оролцох эрхтэй талаар заасан байна. Гэвч хөрөнгийн үнэлгээ зөвхөн үл хөдлөх хөрөнгө, хөдлөх хөрөнгөд хийх бус эдийн бус хөрөнгө болох эзэмшигч этгээддээ ашиг өгөх, эсхүл бусдаас шаардах эрх олгох эрх буюу шаардлага, оюуны үнэт зүйл, патент, хувьцаа зэрэг өөр маш олон төрлөөр хийгддэг. Иймд хөрөнгийн үнэлгээчинг тодорхой мэргэжил зааж сонгон шалгаруулалтанд оролцох эрхийг зааж өгсөн нь өрөөсгөл талтай юм.

7. Хөрөнгийн үнэлгээний зохицуулалтанд тавих хяналт	Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль тогтоомжийн хэрэгжилтэд дараахь байдлаар хяналт тавина. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль тогтоомжийн биелэлтийг хянан шалгах Хөрөнгийн сургалтын жишиг хөтөлбөрийг баталж, хэрэгжилтийг зохион байгуулах Үнэлгээчний сонгон шалгаруулалтын жишиг журмыг баталж, мөрдүүлэх, хэрэгжилтийг зохион байгуулах Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагуудтай хамтран ажиллах	Хуулийн 18-р зүйлд ОХУ-ын үнэлгээчдийн өөрийн зохицуулалтын байгууллагын талаар зохицуулсан байдаг. Үнэлгээний үйл ажиллагааны төрийн зохицуулалтыг ОХУ-ын Засгийн газраас эрх олгосон, гүйцэтгэх эрх мэдлийн байгууллага хэрэгжүүлнэ. Харин үнэлгээний үйл ажиллагааны стандарт, дүрмийг боловсруулах, батлах, тэдгээрийг үнэлгээчид хэрхэн биелүүлж байгаад хяналт тавих үүргийг Үнэлгээчдийн өөрийн зохицуулах байгууллага гүйцэтгэнэ. Энэ хяналтыг хэрэгжүүлэхдээ төлөвлөгөөт болон төлөвлөгөөт бус гэсэн хэлбэрээр явуулна.	Украин улсын Төрийн өмчийн фонд нь Украин улс дахь үнэлгээний үйл ажиллагааны төрийн зохицуулалтыг хэрэгжүүлнэ. Энэ байгууллага нь хууль тогтоомжийн хэрэгжилтэнд хяналт тавих, үнэлгээчдийн мэргэжлийн бэлтгэлийн хэм хэмжээ, түвшинг тогтоох, түүний биелэлтэнд хяналт тавих, үнэлгээний үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх нөхцөлийг үнэлгээчдэд болон үнэлгээний үйл ажиллагааны субъект хэрхэн хэрэгжүүлж байгаад хяналт тавих, эд хөрөнгийн олон нийтийн зохицуулалтын дүрмийн биелэлтэнд хяналт тавих зэрэг үүрэгтэй ажиллана.	
---	--	---	--	--

UIH.MN
СУДАЛГААНЫ САН



8. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын талаар	Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагатай холбогдсон бусад харилцааг МУ-ын төрийн бус байгууллагын тухайн хуулиар зохицуулахаар хуульчилсан байна. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын бүрэн эрх нь - үнэлгээчнийг бэлтгэх, сургах, давтан сургах ажлыг зохион байгуулна. - үнэлгээчний ёс зүйн дүрмийн биелэлтэнд хяналт тавих - үнэлгээчний үйл ажиллагаанд судалгаа, дүгнэлт хийх - үнэлгээчний хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалах - үнэлгээчний тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлэх, сэргээх, хүчингүй болгох тухай саналыг санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн Засгийн гишүүнд хүргүүлэх - Хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаанд ашиглах мэдээллийн санг бүрдүүлж, ажиллуулах - Үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөл олгох сонгон шалгаруулалт зохион байгуулахад оролцох	Энэ нь ашгийн төлөө бус байгууллага бөгөөд үнэлгээний үйл ажиллагааг зохицуулах, хяналт тавих зорилготой байгуулагдсан, улсын нэгдсэн бүртгэлд хамрагдсан, үнэлгээчдийн гишүүнчлэлийн үндсэн дээр нэгтгэсэн байгууллага юм. Энэхүү байгууллага нь байгууллага болон гишүүдийн хооронд ашиг сонирхолын зөрчил гаргахгүй байх, ийм маргааныг тухай бүрт нь зохицуулах талаар арга хэмжээ авах үүрэгтэй байдаг. Хуулийн 22.1-т үндсэн чиг үүргийг нь заасан байдаг. 1/ үнэлгээний үйл ажиллагааны дүрэм, журам, стандарт, албаны болон мэргэжлийн ёс зүйн дүрмийг боловсруулах, батлах 2/ гишүүнчлэлийн нөхцөл, журам, өөрийн гишүүдийн эд хөрөнгийн хариуцлагын талаарх нэмэлт шаардлагыг боловсруулан мөрдүүлэх, гишүүдийн татварын хэмжээ, түүнийг төлөх журмыг тогтоох 3/ төрийн байгууллага, ОУ-ын мэргэжлийн байгууллагад өөрийн гишүүдийн ашиг сонирхолыг төлөөлөх, 4/ хууль болон өөрийн дотоод бичиг баримтад заасан үндэслэлээр гишүүнээр элсүүлэх, хасах 5/ гишүүний үнэлгээний үйл ажиллагаанд хууль тогтоомж, дүрэм журам, стандарт, ёс зүйн дүрэм хэрхэн мөрдөж байгаад хяналт тавих зэрэг болно.	Хуулийн 26 дугаар зүйлд Төрийн өмчийн фонд буюу хөрөнгийн үнэлгээчдийн эгнээндээ нэгтгэсэн ашгийн төлөө бус өөрөө удирдах зарчмаар ажиллах хуулийн этгээд нь хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагаар ажиллахаар заасан байна. Энэ байгууллага нь дараахь шаардлагыг хангасаны үндсэн дээр улсын бүртгэлд бүртгүүлэн үйл ажиллагаагаа хэрэгжүүлнэ. 250-аас дээш үнэлгээчинг эгнээндээ хамруулсан байна Нийт бүрэлдэхүүний 90 хувь нь үнэлгээний үйл ажиллагааны субъектын бүрэлдэхүүнд үнэлгээний ямар нэг хэлбэрээр ажиллах Хийгдсэн үнэлгээний чанарыг хянах зорилгоор өөрийн гишүүдийг гэрчилгээжүүлэх тогтоосон журамтай байх зэрэг болно.	Хуулийн төслийн 26-р зүйлд хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага нь үнэлгээчдийг эгнээндээ нэгтгэсэн, тэдгээрийн эрх, ашгийг хамгаалах зорилго бүхий гишүүддээ үйлчилдэг төрийн бус байгууллага байна. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын дэргэд хөрөнгийн үнэлгээний тайлантай холбоотойгоор үнэлгээчин, үйлчлүүлэгчийн хооронд үүссэн маргааныг хянан шийдвэрлэх эрх бүхий маргаан таслан зөвлөл ажиллана гэж заасан байдаг.
---	---	--	--	---

9. Хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн сан	Хуулийн төслөөр хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага нь үнэлгээчний үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлэх, хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн зах зээлийн үнэ цэнийг тогтооход ашиглах зорилгоор хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн сан бүрдүүлэхээр оруулсан. Энэхүү мэдээллийн сан нь дараахь мэдээллээр бүрдэнэ. - Зах зээлийн үнийн судалгаа эрхлэгч байгууллагаас гаргасан мэдээ, мэдээлэл - Хэвлэл мэдээллийн хэрэгслээр түгээсэн зах зээлийн үнэ, ханшийн талаарх мэдээ, мэдээлэл, - Гишүүн үнэлгээчний хийсэн хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн үнэ талаарх мэдээлэл Хөрөнгийн үнэлгээнд ашиглаж болох бусад мэдээ, мэдээлэл	“Хөрөнгийн үнэлгээний талаарх мэдээллийн сан” гэсэн ойлголт энэхүү хуулиар зохицуулагдаагүй бөгөөд харин Үнэлгээчдийн өөрийн зохицуулагч байгууллага нь гишүүдийн бүртгэл мэдээллийг хөтлөн хөрөнгийн үнэлгээчдийн нэгдсэн мэдээллийн санг бүрдүүлдэг. Энэхүү үнэлгээчдийн бүртгэлийн мэдээллийн санд байгаа мэдээллийг эрх бүхий этгээдэд зохих зөвшөөрлийн дагуу ҮӨЗ байгууллага нь олгодог байна.	“Хөрөнгийн үнэлгээний талаарх мэдээллийн сан” гэсэн ойлголт энэхүү хуулиар зохицуулагдаагүй бөгөөд Төрийн өмчийн фонд буюу үнэлгээчдийн нэгдсэн байгууллага нь эгнээндээ нэгдсэн хөрөнгийн үнэлгээчдийн талаарх бүртгэл мэдээллийг хөтлөн хөрөнгийн үнэлгээчдийн нэгдсэн мэдээлэлийн санг бүрдүүлдэг.	Харьцуулсан хоёр улсын хуульд хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн сан гэдэг ойлголт байхгүй байх бөгөөд харин хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын гишүүн үнэлгээчдийн нэгдсэн мэдээллийн сан байхаар хуульд тусгасан байна.
10. Хөрөнгийн үнэлгээний маргааныг хянан шийдвэрлэх дараалал	Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын дэргэд ажиллах Маргаан таслах зөвлөл нь хөрөнгийн үнэлгээний тайлантай холбоотойгоор үнэлгээчин, үйлчлүүлэгчийн хооронд үүссэн маргааныг зөвхөн үйлчлүүлэгчийн гомдолоор хянан хэлэлцэнэ. Маргаан таслах зөвлөл нь гомдолд магадлагаан хийж дүгнэлт гаргах үүрэг бүхий үнэлгээчинтэй байна. МТЗ нь гомдлыг хүлээн авсанаас хойш 30 хоногийн дотор хянан шийдвэрлэх бөгөөд шаардлагатай гэж үзвэл зөвлөлийн дарга уг хугацааг 1 удаа 30 хүртлэх хоногоор сунгаж болно.	Хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаанд хөрөнгийн үнэлгээтэй холбоотой болон хөрөнгийн үнэлгээчинтэй холбоотой гарсан маргааныг Үнэлгээчдийн өөрийн зохицуулагч байгууллагад мэдэгдэн, хохиролыг ҮӨЗ байгууллагын хэрэглэгч болон гуравдагч этгээдийн өмнө гишүүдийн хүлээх хариуцлагын хангах зорилгоор байгуулагдсан нөхөн төлбөрийн сангаас гаргуулах, ийнхүү ҮӨЗ байгууллагатай маргааныг эс шийдвэрлэж чадсан тохиолдолд шүүхэд хандан шийдвэрлүүлэхээр заасан байна.	Хуулийн 25 дугаар зүйлд заасан хариуцлагыг хүлээлгэнэ.	Хуулийн төслийн 28.5-т “Маргаан таслах зөвлөл нь гомдолд магадлагаа хийж дүгнэлт гаргах үүрэг бүхий үнэлгээчин /цаашид “магадлагч” гэх/-тэй байна. Магадлагч нь хөрөнгийн үнэлгээний чиглэлээр 5-аас доошгүй жил ажилласан байна.” гэж заасан байна. Энэ заалтад дурьдсан магадлагчийн эрх, үүрэг болон ямар үнэлгээчин магадлагч болох, эсхүл магадлагч байж болохгүй зэрэг талаар тусгагдаагүй байна. Өөрөөр хэлбэл магадлагчийн эрх, үүрэг, хууль зүйн зохицуулалт байхгүй байна.

11. Хөрөнгийн үнэлгээний хууль тогтоомж зөрчигчдөд хүлээлгэх хариуцлага	Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль тогтоомж зөрчсөн үнэлгээчинд эрүүгийн хариуцлага хүлээлгэхээргүй бол шүүгч дор дурдсан захиргааны шийтгэл хүлээлгэхээр хуулийн төсөлд тусгагдсан байна. Хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг 10-15 дахин эмэгдүүлсэнтэй тэнцэх хэмжээгээр торгох Тусгай зөвшөөрөлгүй этгээд хөрөнгийн үнэлгээ хийсэн бол хууль бусаар олсон орлогыг хурааж, хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг 20 дахин нэмэгдүүлсэнтэй тэнцэх хэмжээгээр торгох зэрэг болно.	Хуулиар хөрөнгийн үнэлгээчин хууль тогтоомж, үйл ажиллагаандаа мөрдөх дүрэм, журам, стандартыг зөрчсөн тохиолдолд хүлээлгэх дараахь хариуцлагыг Үнэлгээчдийн өөрийн зохицуулагч байгууллагаас хүлээлгэдэг байна. Сахилгын арга хэмжээ Эд хөрөнгийн бүрэн хариуцлагын арга хэмжээ	Хуулийн 33 дугаар зүйлд заасан журмын дагуу маргааныг хянан шийдвэрлүүлнэ.	
---	---	--	--	--

* * *

UIH.MN
СУДАЛГААНЫ САН



3.2 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний гадаад улсуудын мэргэжлийн байгууллагууд талаар:

Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагууд нь улс орон бүрд харилцан адилгүй байх бөгөөд бид энэхүү судалгаандаа тодорхой хэдэн улсын үнэлгээний байгууллагуудыг жишээ болгон орууллаа.

1.	Олон Улсын үнэлгээний стандартын хороо	АНУ-ын 30 гаруй үнэлгээний байгууллагууд болон бусад улс орнуудын үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагуудыг эгнээндээ нэгтгэсэн Хөрөнгийн үнэлгээний Олон Улсын байгууллага юм. Энэхүү Хөрөнгийн үнэлгээний Олон Улсын байгууллага нь хөрөнгийн үнэлгээнд мөрдөгдөх Олон улсын үнэлгээний стандартыг баталснаар дэлхий даяар үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг хөнгөвчилж, хөрөнгөд хийх үнэлгээний хөрөнгө оруулалтыг дэмжин өгч ажиллаж байгаа юм. Олон улсын үнэлгээний стандартын хороо /ОУУСХ/ нь төрийн бус байгууллага бөгөөд НҮБ-ийн гишүүн юм. Уг байгууллагын гишүүнээр дэлхийн 41 орны мэргэжлийн холбоод, байгууллагууд багтдаг бөгөөд ОУУСХорооноос үнэлгээний стандартыг одоогоор 8 дахь удаагаа шинэчлэн батлаад байна. Мөн АНУ-ын үнэлгээний фонд, үнэлгээний институт нь нэлээд нэрд гарсан мэргэжлийн байгууллага бөгөөд түүнд 40 000 гаруй үнэлгээний мэргэжилтэнүүд хамрагддаг байна. Үнэлгээчдийн Америкийн нийгэмлэгт ажилласан жилийг харгалзан дараахь цол хэргэмийг үнэлгээчидэд олгодог байна. AM - Үнэлгээний итгэмжлэгдсэн гишүүн /Энэ нь хамгийн доод тал нь 2-оос доошгүй жил үнэлгээний ажлаар дагнасан ажлын туршлагатай хүмүүст олгоно./ ASA – Итгэмжлэгдсэн ахлах үнэлгээчин /Энэ нь 5-аас доошгүй жилийн туршлагатай хүмүүст олгоно./ FASA - Үнэлгээний гавьяат гишүүн /Энэ нь үнэлгээний ажилд, үнэлгээний онолд арга зүй боловсруулахад онцгой үүрэг гүйцэтгэн амжилт гаргасан хүмүүст олгоно./
2.	ОХУ-д Үнэлгээчдийн өөрийн зохицуулагч байгууллага буюу Органы саморегулируемой	Энэ нь ашгийн төлөө бус байгууллага бөгөөд үнэлгээний үйл ажиллагааг зохицуулах, хяналт тавих зорилготой байгуулагдсан, улсын нэгдсэн бүртгэлд хамрагдсан, үнэлгээчдийн гишүүнчлэлийн үндсэн дээр нэгтгэсэн байгууллага юм. Энэхүү байгууллагын үндсэн зорилго, чиг үүрэг нь: ○ Үнэлгээний үйл ажиллагааны дүрэм, журам, стандарт, албаны болон мэргэжлийн ёс зүйн дүрмийг боловсруулан батлах, ○ Гишүүнчлэлийн нөхцөл, журам, өөрийн гишүүдийн эд хөрөнгийн хариуцлагын талаархи нэмэлт шаардлагыг боловсруулан мөрдөх, гишүүний татварын хэмжээ, түүнийг төлөх журмыг тогтоох ○ Төрийн байгууллага, Олон улсын мэргэжлийн байгууллагад өөрийн гишүүдийн ашиг сонирхлыг төлөөлөх ○ Хууль болон өөрийн дотоод бичиг баримтанд заасан үндэслэлээр гишүүнээр элсүүлэх, гишүүнээс хасах ○ Гишүүний үнэлгээний үйл ажиллагаанд хууль тогтоомж, дүрэм, журам, стандарт, ёс зүйн дүрэм хэрхэн мөрдөж байгаад хяналт тавих ○ Гишүүдийн бүртгэл хөтлөх, бүртгэлд байгаа мэдээллийг эрх бүхий этгээдэд өгөх зэрэг болно.

3.	Украин улсын Төрийн өмчийн фонд буюу Фонд государственного имущества Украины	Украин улсын хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 23-р зүйлд заасанаар Украин улсын төрийн өмчийн фонд нь Украин улс дахь үнэлгээний үйл ажиллагааны төрийн зохицуулалтыг хэрэгжүүлнэ. Энэ байгууллага нь хууль тогтоомжийн хэрэгжилтэнд хяналт тавих, үнэлгээчдийн мэргэжлийн бэлтгэлийн хэм хэмжээ, түвшинг тогтоох, түүний биелэлтэнд хяналт тавих, үнэлгээний үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх нөхцөлийг үнэлгээчдэд болон үнэлгээний үйл ажиллагааны субъект хэрхэн хэрэгжүүлж байгаад хяналт тавих, эд хөрөнгийн олон нийтийн зохицуулалтын дүрмийн биелэлтэнд хяналт тавих зэрэг үүрэгтэй ажиллана. Украин Улсын төрийн өмчийн фонд нь дараахь эрх хэмжээтэй байна. Үүнд: ○ Үнэлгээчдийн үнэлгээний чанарыг хангах, үндэсний стандарт бусад хэм хэмжээний актын биелэлтэнд хяналт тавих ○ Иргэн хуулийн этгээд бусад байгууллагын шаардлагаар үнэлгээний тайланг хянах ○ Эд хөрөнгө үнэлэх талаар эрх зүйн хэм хэмжээний акт боловсруулахад оролцох ○ Шалгалтын комисс, Хяналтын зөвлөлийн бүрэлдэхүүнд орох ○ Өөрийн гишүүдийн шүүхээр болон шүүхийн бус маргаан шийдвэрлэхэд хамгаалах ○ Үнэлгээчдийн дунд өрсөлдөөнийг хөгжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх ○ Гишүүдийн мэргэжлийн түвшинг дотооддоо гэрчилгээжүүлэх замаар нэмэгдүүлэх ○ Үнэлгээний үйл ажиллагаанд мэдээллийн технологийг хөгжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх, олон нийтэд мэдээлэл хүргэх ○ Гишүүдээс шударга ажиллах, хууль тогтоомжийг биелүүлэх талаар шаардлага тогтоон мөрдүүлэх зэрэг байна.
4.	Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс	ХБНГУ -д Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ нь Барилгын тухай хуулиар зохицуулагддаг бөгөөд энэхүү хуулиар төрийн байгууллагууд, зах зээлийн үнэ зэргийг зохицуулж өгдөг. Үүнээс гадна тус улсын хот, дүүрэг бүр үнэлгээний хороотой байх бөгөөд дарга, хүндэт гишүүд гэсэн бүтэцтэй байна. Хороо нь үл хөдлөх хөрөнгийн худалдаатай холбоотой бүх мэдээ мэдээллийг цуглуулдаг бөгөөд энэ нь үнэлгээний хороонд үл хөдлөх хөрөнгийн гэрээний нотариатын хувийг заавал илгээхээр журамлагдаж өгөхөөс гадна үнийн мэдээллийн санг багтаасан байна. Энэхүү хороо нь мөн төрийн байгууллагын нэрийн өмнөөс үнэлгээнүүдийг хийж гүйцэтгэж болдог. Ихэнхи хороод үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн тайланг 2 жилд нэг удаа хэвлэн гаргадаг байна. Тайланд газрын өртгийн харьцуулсан мэдээллүүдийг мөн нийтэлдэг байна. Тус улсын Барилгын тухай хуульд зах зээлийн үнийг дараах байдлаар тодорхойлсон байдаг. “зах зээлийн үнэ нь үнэлгээ хийсэн өдрийн үнэ, мөнгөн гүйлгээ хийх, хууль ёсны нөхцөл ба бусад субъектээр үнэлүүлснээр тодорхойлогдоно”. Холбооны хууль нь үнэ бүрдэлтийн журмаар зохицуулагдсан бөгөөд уг журмаар үнэлгээ ба ерөнхий үнэлгээний аргачлалыг тусгасан байдаг. • Харьцуулсан үнэлгээ - орон сууц болон байшингуудыг үнэлэхэд ашиглах бөгөөд ижил төрлийн байр байшингийн үнийг харьцуулна • Орлогын үнэлгээ – Тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн ирээдүйн мөнгөн урсгал дээр түшиглэн үнэлгээ хийгдэнэ. • Өртгийн үнэлгээ – дээрхи хоёр үнэлгээнээс бусад зүйлийг үнэлэхэд хэрэглэх бөгөөд жишээлбэл төрийн барилга гэх мэт.

5	Израйл Улс	Израйл Улсын үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ нь газрын үнэлгээчдийн зөвлөлөөр зохицуулагддаг бөгөөд Хууль зүйн яамны харъяа байгууллага юм. Газрын үнэлгээчдийн зөвлөл нь мэргэжлийн томоохон байгууллага бөгөөд Газрын үнэлгээчдийн холбоо нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээчдээр хүрээлэгдсэн байдаг байна. Израйл Улсын үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээчид нь заавал газрын үнэлгээчдийн зөвлөлд бүртгүүлэх ёстой бөгөөд зөвлөлөөс үнэлгээний нарийн мэргэжлийн шалгалт, сургалтыг тогтмол зохион байгуулдаг байна. 2005 онд энэхүү зөвлөлөөс Үнэлгээний стандартын хороог байгуулж Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний стандартыг баталжээ. Өмнө нь ихэнхи үнэлгээнүүд банкнаас зээл авах зорилгод л үнэлгээ хийгдэж байсан бол Олон Улсын санхүүгийн тайлангийн стандартыг авч хэрэгжүүлснээр дээрхи байдал өөрчлөгджээ.
6	Малайз Улс	Малайз улсад үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ нь хөрөнгийн үнэлгээчин гэдгээр явдаг байна. Үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн боловсрол сургалтад хамрагдсан, дүн шинжилгээ хийх, зөвлөгөө өгөх хэмжээний боловсрогдсон хувь хүн байна. Хөрөнгийн үнэлгээчин нь бие даасан мэргэжилтэн байх бөгөөд Үнэлгээчид ба үл хөдлөх хөрөнгийн агентуудын зөвлөлд харъяалагдана. Энэ нь “Үнэлгээчид ба үл хөдлөх хөрөнгийн агентын тухай” хууль/1981/-иар зохицуулагдана.
7..	Их Британи Улс	Их Британи улсад үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг хөрөнгийн үнэлгээ, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээчнийг газрын үнэлгээчин, хөрөнгийн үнэлгээчин гэж нэрлэдэг байна. Хөрөнгийн үнэлгээчин нь Эзэн хааны шинжээчид эрх олгох байгууллагаар зохицуулагддаг. Тус байгууллагаас Хөрөнгийн үнэлгээний стандартыг батлан гаргасан бөгөөд үүнийг Улаан ном гэж нэрлэдэг байна.

* * *

Дөрөв. Дүгнэлт

Өмчлөх эрх шилжүүлэх, үүргийн гүйцэтгэлийн баталгаа болон эдийн болон эдийн бус хөрөнгө барьцаалах, эд хөрөнгө болон эрхэд ногдох албан татварын суурь үнэлгээг тооцох, хохиролын хэмжээг үнэлэх зэрэг олон шаардлагын үндсэн дээр хөрөнгийн үнэлгээний шаардлага гарч ирдэг байна. Манай улсын хувьд өнөөгийн байдлаар Аж ахуйн нэгжийн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуулийн 15.4.9-т Санхүү, эдийн засгийн чиглэлээр хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөл олгох гэсэн заалтын дагуу сонгон шалгаруулалтын үндсэн дээр тусгай зөвшөөрөл олгож, тусгай зөвшөөрөл авсан иргэн үйл ажиллагаагаа эрхлэн явуулж байна. Харин хөрөнгийн үнэлгээний харилцааг салбарын бусад хууль болон төрийн захиргааны төв байгууллагаас гаргасан эрх зүйн хэм хэмжээ тогтоосон актаар зохицуулж байна. Энэ судалгааны ажлын хүрээнд дараахь дүгнэлтийг гаргаж байна.

1. Үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалан зээл олгоход арилжааны банкуудын зүгээс тухайн барьцаа хөрөнгийг маш багаар үнэлэх байдал нэлээдгүй байдаг. Арилжааны банкуудын үл хөдлөх хөрөнгийг ихэвчлэн 3 аргаар үнэлдэг боловч банк өөртөө илүү эрсдэлгүй хувилбарыг сонгон авч үнэлдэг байна. Гэтэл энэхүү хуулийн төсөл нь хөрөнгийн үнэлгээний зохицуулалтын талаархи дутагдалтай байгаа эрх зүйн орчинг бүрдүүлэх бус зөвхөн хөрөнгийн үнэлгээчинд чиглэсэн хуулийн төсөл болсон байна. Иймд хуулиар зөвхөн хөрөнгийн үнэлгээний эрх зүйн зохицуулалтыг хуульчлах, харин үнэлгээчинтэй холбоотой сонгон шалгаруулалт хийх зэрэг эрх зүйн актын хүрээнд

зохицуулах боломжтой заалтуудад дахин боловсруулалт хийх

2. УИХ-д өргөн баригдсан Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн төслийн үзэл баримтлалд тусгагдсан:
 - Хөрөнгийн үнэлгээ хийх үйл ажиллагааны талаар төрөөс баримтлах нэгдсэн бодлого, эрх зүйн орчин бүрдэнэ.
 - Хөрөнгийн үнэлгээг ОУ-ын Үнэлгээний стандартын дагуу хараат бусаар, хөндлөнгийн нөлөөнд автахгүйгээр, үндэслэлтэйгээр хийдэг болсоноор иргэн, хуулийн этгээд өмчлөх эрхээ бодитойгоор хэрэгжүүлэх нөхцөл бүрдэнэ.
 - Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай зэрэг хуульд хөрөнгө үнэлэх талаар дурьдсан заалтууд бодитойгоор хэрэгжинэ зэрэг хуулийн төсөлд батлагдсанаар нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн эерэг үр дагавар үүсгэх талаархи тусгагдсан зүйлүүд нь хуулийн төсөлд тусгагдаж зохицуулагдаагүй гэж дүгнэж болно.
3. Хуулийн төслийн 20.1.1-т “Хөрөнгийн үнэлгээний сонгон шалгаруулалтанд инженер, эдийн засаг, бизнес, санхүү, нягтлан бодох, хууль эрх зүйн боловсролтой”, 20.1.3-т “Хөрөнгийн үнэлгээ хийх үйл ажиллагаанд 3-аас доошгүй жил оролцсон, хөрөнгийн үнэлгээ хийх үйл ажиллагааны зохих дадлага туршлагатай” хүн оролцох эрхтэй талаар заасан байна. Гэвч хөрөнгийн үнэлгээ нь зөвхөн хөдлөх ба үл хөдлөх хөрөнгөнд хийх бус эдийн бус хөрөнгө болох эзэмшигч этгээддээ ашиг өгөх, эсхүл бусдаас шаардах эрх олгох эрх буюу шаардлага, оюуны үнэт зүйл, патент, хувьцаа, түрээсийн үнэлгээ зэрэг олон төрлөөр хийгддэг.
4. Иймд хөрөнгийн үнэлгээчинг тодорхой мэргэжил зааж, сонгон шалгаруулалтанд оролцох эрхийг зааж өгсөн нь өрөөсгөл талтай юм. Үүнээс гадна хуулийн төслийн 20.1.3 дахь заалт нь мөн төслийн 37.1.1-т “тусгай зөвшөөрөлгүй этгээд хөрөнгийн үнэлгээ хийсэн бол хууль бусаар олсон орлогыг хурааж, хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг 20 дахин нэмэгдүүлсэнтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгох” гэсэн заалттай зөрчилдөж байгаа төдийгүй хөрөнгийн үнэлгээчний сонгон шалгаруулалтын зохицуулалт уялдаагүй зэрэг хууль хоорондын уялдааг сайжруулах шаардлагатай байна.
5. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн төсөл батлагдсантай холбогдуулан бусад хуульд нэмэлт, өөрчлөлт орох эсэх талаар хууль, тогтоолын төсөл байхгүй байна. Хуулийн төслийн үзэл баримтлалд энэхүү хуулийн төсөл нь МУ-ын Үндсэн хууль болон бусад холбогдох хууль, тэдгээрийн үзэл баримтлал, агуулга, зарчимтай бүрэн нийцэж байгаа талаар дурьджээ.

Гэтэл энэ судалгааны хөрөнгийн үнэлгээний эрх зүйн орчин хэсэгт дурьдсан хуулиудад хэрхэн нэмэлт, өөрчлөлт оруулах эсэх нь тодорхойгүй байна. Тухайлбал “Даатгалын мэргэжлийн оролцогчийн тухай” хуульд заасан даатгалын хохирол үнэлэгч хэрхэн зохицуулагдаж байгаа талаар, мөн одоо мөрдөгдөж байгаа Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн зохицуулалтаар шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэгч төлбөр авагч, төлбөр төлөгч нарын саналыг харгалзан тухайн үеийн зах зээлийн ханшийг харгалзан тухай эд зүйлийг үнэлж байгаа зэрэг хөрөнгийн үнэлгээний харилцааг зохицуулсан салбар хуулиудын зохицуулалтын талаар хэрхэн зохицуулсан нь тодорхойгүй байна.

Эцэст нь дүгнэхэд хөрөнгийн үнэлгээний тухай энэхүү хуулийн төсөл нийгэмд шаардлагатай байгаа эсэх, одоо зохицуулагдаж байгаа эрх зүйн зохицуулалт нь ямар сөрөг үр дагавартай байгаа эсэх талаар хуулийн төслийн үзэл баримтлалд тусгагдаагүй байгаа бөгөөд хэрэв хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн төсөл шаардлагатай гэж үзэж байгаа тохиолдолд хуулийн төслийг дахин боловсруулан, зохицуулагдаагүй асуудал болон бусад хууль тогтоомж, эрх зүйн актуудтай уялдуулах шаардлагатай байгаа болно.

Ашигласан материал

1. Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хууль 2001 он
2. Гадаадын хөрөнгө оруулалтын тухай хууль
3. Даатгалын мэргэжлийн оролцогчийн тухай хууль
4. Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хууль
5. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хууль
6. Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль
7. Российская федерация Федеральный закон “Об Оценочной деятельности в российской федерации” 16 июля 1998 года
8. Закон Украины “Об оценке имущества, имущественных прав профессиональной оценочной деятельности в Украине
9. Хөрөнгийн үнэлгээний эдийн засаг Г.Цэрэндагва 2002 он
10. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ Г.Цэрэндагва 2000 он
11. Үл хөдлөх хөрөнгийн эдийн засаг, үнэлгээ Д.Ганхуяг 2005 он
12. Ипотекээр баталгаажсан үнэт цаасны зах зээл М.Мөнхболд 2008 он
13. www.legalinfo.mn
14. www.pmis.gov.mn
15. <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=89530;dst=0>
16. http://en.wikipedia.org/wiki/Real_estate_appraisal



UIH.MN
СУДАЛГААНЫ САН

(Footnotes)

¹ Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ Г.Цэрэндагва 2000 он