

**ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН
ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ
ХУУЛИЙН ТӨСӨЛД ӨГӨХ САНАЛ**

<https://doi.org/10.5564/mjls.v2i116.5703>



Монгол Улсын дээд шүүхийн нийт
шүүгчийн хуралдааны 2026 оны 04 дүгээр сарын 17-ны
өдрийн 33 дугаар тогтоолын хавсралт

ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСӨЛД ӨГӨХ САНАЛ

Монгол Улсын Хууль зүй, дотоод хэргийн яамны 2026 оны 03 дугаар сарын 19-ний өдрийн 1/1372 албан бичгээр тус шүүхэд ирүүлсэн Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл болон дагалдах хуулийн төсөл буюу Иргэний хууль, Улсын бүртгэлийн ерөнхий хууль, Газрын тухай хууль, Барилгын тухай хууль, Хаягжуулалтын тухай хууль, Нотариатын тухай хуульд оруулах нэмэлт, өөрчлөлтийн төслийг 2026 оны 04 дүгээр сарын 17-ны өдрийн Улсын дээд шүүхийн нийт шүүгчийн хуралдаанаар хэлэлцлээ.

Сүүлийн жилүүдэд баригдаж буй барилгын орон сууц, талбайг давхардуулан захиалгын гэрээ хийж урьдчилгаа төлбөр авах, хэд хэдэн этгээдэд зэрэг борлуулах, захиалгын гэрээнд тохиролцсон сууц болон талбайг гэрээ хэрэгжих тодорхойлох боломжгүй болох, худалдан авагчид төөрөлдөх, төсөл хэрэгжүүлэхээр эхлүүлсэн барилгын ажлын явц удаашрах, зогсох, захиалга авсан барилгын компани "сураггүй болох" үзэгдэл газар авч, улмаар захиалагч нь урьдчилан төлсөн төлбөрөө алдах, зээл, хүүгийн дарамтад орох зэрэг сөрөг үр дагаврууд бий болсонтой холбоотойгоор иргэний маргаан болон эрүүгийн хэргийн хохирогчдын тоо нэмэгдсээр байгаа нь энэ талаарх хуулийн зохицуулалт байхгүйтэй холбоотой гэж үзэх үндэслэлтэй. Иймд "Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай" хуулийн төслийн үзэл баримтлалыг зарчмын хувьд дэмжиж байгаа бөгөөд дараах саналыг хүргүүлэх нь зүйтэй гэж үзсэн болно.

1. Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын дэвсгэр болон орчны газрын харилцааны эрх зүйн орчны дутмаг байдлыг арилгах зорилгоор төсөлд "Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц, талбай өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх"-ийг шинээр бий болгож байгааг агуулгын хувьд дэмжих боловч нэршлийг "Олон өмчлөгчтэй барилгын сууц, талбай өмчлөгчийн газрын хязгаарлагдмал эрх", эсхүл "сууц, талбай өмчлөгчийн газар ашиглах эрх" гэх байдлаар богиносгох, улмаар олон улсад нийтлэг хэрэглэгддэг латин нэршлийг хэрэглэх боломжийг давхар судлах нь зохимжтой.

Монгол Улсын Иргэний хуульд хязгаарлагдмал эрхийн хэд хэдэн төрлийг тусгахдаа үндсэн агуулгыг эх хэлээрээ буулгасны зэрэгцээ эх газрын эрх зүйн тогтолцоотой улсын иргэний хууль тогтоомжид хэрэглэж дадсан латин нэршлийг хамт хэрэглэснийг анхаарвал зохино. Тухайлбал, "Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах эрх" буюу "сервитут", "Бусдын эд хөрөнгийг хязгаартайгаар эзэмших, ашиглах эрх" буюу "узуфрукт", "Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барыдаа" буюу "ипотек" гэх мэтээр нэрлэн хуульчилсан байна.



Өмчийн эрх зүйн "numerus clauses" зарчмын хүрээнд шинэ төрлийн хязгаарлагдмал эрхийг гагцхүү хуулиар бий болгон, оновчтой агаад богино нэршил өгөх нь хууль хэрэглээний практикт эерэг нөлөөтэй. Түүнчлэн нэршлийг аль болох нийтийн зориулалттай орон сууцаар хязгаарлалгүйгээр, олон өмчлөгчтэй үйлчилгээний барилгад талбай, хэсэг өмчлөгчийн хувьд ч адил хэрэглэгдэхээр тооцвол зохино. Иймд энэ төрлийн хязгаарлагдмал эрхийн нэрийг сайтар судалж, нэг мөр тогтоох нь зүйтэй байна. Түүнчлэн дэвсгэр газрын эрх дуусгавар болох тохиолдолд үүсэх үр дагаврыг хуульд тодорхой тусгах нь хууль хэрэглээний нэгдмэл байдлыг хангахад чухал ач холбогдолтой.

2. Төслийг дагалдуулан өөрчлөлт орж байгаа Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслөөс үзвэл олон улсад нийтлэг хэрэглэгддэг олон өмчлөгчтэй барилгатай холбоотой хууль зүйн асуудлыг зохицуулах "Барилгын мастер баримт"-ыг бий болгохоор заасан байна. Энэ баримтад тухайн барилгын дангаар өмчлөх хэсэг, дундаа өмчлөх хэсэг, барилгын ирээдүйн өмчлөгч, оршин суугчдад нийтийн эрх ашгийн үүднээс тавигдах шаардлага, хориглолт, хязгаарлалтыг тусгадаг бөгөөд энэ баримт бичиг дуусаагүй барилгын бүртгэлийг эхлүүлэхэд хууль зүйн өндөр ач холбогдолтой.

Барилгын тухай хуулийн 261 дүгээр зүйлийн 261.1-д нэмэлт оруулахдаа энэ баримт бичгийг "Барилгын мэдүүлэг" гэж нэрлэхээр заажээ. Энэ баримт бичиг нь олон өмчлөгчтэй барилгыг бий болгох харилцаанд захиалагчийн эрх ашгийг хамгаалах эн тэргүүний зорилготой, хууль зүйн өндөр ач холбогдолтой чухал баримт бичигт тооцогддог. Энэ баримт бичгийг Барилгын тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.13-т заасан барилгыг захиалан бариулж байгаа захиалагчтай төстэй чиг үүрэг бүхий этгээд болох барилгын харилцаанд онолын түвшинд "Үл хөдлөх эд хөрөнгийг хөгжүүлэгч" гэж нэршсэн этгээд боловсруулснаар барилга барих үйл явц анхнаасаа сахилга баттай үргэлжлэх, нэн шаардлагатайгаас бусад тохиолдолд барилгын зураг төсөлд өөрчлөлт орохгүй, хэрэглэгчийг мэдээллээр хангах, эрх зүйн тодорхой байдлыг хангах суурь нөхцөл бүрддэг.

Зарчмын хувьд дээр дурдсан "Барилгын мэдүүлэг"-ийг боловсруулах нь барилгын ерөнхий захиалагч буюу "үл хөдлөх эд хөрөнгийг хөгжүүлэгч"-ийн чиг үүрэгт хамаардаг. Энэ баримт бичиг дэх мэдээлэл барилгыг ашиглалтад оруулсны дараа бус, барилгыг барих явцад тодорхой болсон байх ёстой. Ингэснээр барилгаас сууц захиалж байгаа этгээд аль давхарт, ямар талбай, сууц захиалж байгаагаа хоёрдмол утгагүй ойлгох, хожим төөрөгдөл үүсэхгүй байх, ирээдүйд энэ барилгад амьдрахдаа тэжээвэр амын тэжээж болох эсэх, нийтийн эрх ашгийн үүднээс бусад хязгаарлалт, хориг байгаа эсэхийг мэдэх эрх нь хангагддаг олон улсын хандлага байна. Энэ мэдээллээр хэрэглэгч буюу худалдан авагчийг хангах нь Барилгын ерөнхий захиалагч буюу орон сууцны барилгыг хөгжүүлж байгаа этгээдийн үүрэг байх зохицуулалтыг бий болгосон зарим орны туршлага байна.

Гэтэл холбогдох төсөлд энэ үүргийг ойлгомжгүй томъёолсноос Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн алба хэзээ, ямар баримтад суурилан бүртгэлийг эхлүүлж, хувийн хэрэг үүсгэх, уг хувийн хэрэгт хэний гаргасан мэдүүлгээр урьдчилсан тэмдэглэл үйлдэх нь тодорхойгүй, энэ талаарх холбогдох



байгууллагуудын үйл ажиллагааны уялдаа холбоо, зураглал ойлгомжгүй болжээ.

Тодруулбал, Барилгын мэдүүлэг ирснээр бүртгэлд үүсэх эд хөрөнгийн эрхийг анх хэний нэр дээр бүртгэх, захиалга өгсөн иргэдийн урьдчилсан тэмдэглэл, санхүүжилт олгосон банк, санхүүгийн этгээдийн ипотекийн эрх хувийн хэрэгт ямар байдлаар тусах, энэ урьдчилсан тэмдэглэл, ипотекийн мэдүүлгийг хэрхэн гаргах, орон сууцны барилга баригдаж дуусахад өмчлөх эрх худалдан авагчид хэрхэн шилжих, ипотека дуусгавар болсон эсэхийг хэрхэн тэмдэглэх зэрэг бүртгэлийн процессыг нарийвчлан зураглаж, төслийн томъёоллыг боловсронгуй болговол зохино.

3. Нийтийн зориулалттай орон сууцны нэгэн адил олон өмчлөгчтэй барилгын өөр нэгэн хэлбэр нь үйлчилгээ, албан байгууллагын зориулалттай барилга байдаг. Нэгэнт олон өмчлөгчтэй барилга дахь сууц ба талбай өмчлөгчийн эрхийг тус барилгын дэвсгэр болон орчны газрын эрхтэй уялдуулсан зохицуулалтыг бий болгож байгаа тохиолдолд албан байгууллага, үйлчилгээний зориулалттай барилгад холбогдох зохицуулалтыг хамтад нь бий болговол зохино. Өөрөөр хэлбэл, санал авахаар ирүүлсэн тус төсөл "нийтийн зориулалттай орон сууц" буюу "амьдран суух зориулалттай" орон сууцанд хамаарсан нь явцуу хүрээнд тодорхойлогдсон байх бөгөөд нийтийн зориулалттай оффис буюу албан газар, албан тасалгааны барилга, үйлчилгээний байгууламжийн гүйцэтгэгч, захиалагчийн харилцааг хэрхэх нь тодорхойгүй үлдэж, улмаар уг зориулалтаар баригдах дуусаагүй барилгатай холбоотой бэрхшээл хэвээр үлдэхээр байна.

4. Манай улсад шинэ барилгад сууц захиалагчдын эрхийг хамгаалах тогтолцоо хөгжөөгүй нь илэрхий боловч нөгөө талаас барилгын харилцаанд шударгаар хөдөлмөрлөж, орон сууц, барилгыг гэрээнд заасан хугацаандаа барьж ашиглалтад оруулж байгаа барилгын компани, бизнес эрхлэгчдийн эрх ашгийг анхаарахгүй орхиж болохгүй. Барилгын зах зээлд хийсэн хөрөнгө оруулалтын дүнд олон тэрбумаар үнэлэгдэх барилгын ажлыг тодорхой үе шатанд хүргэсэн бол үл хөдлөх эд хөрөнгөд тооцон иргэний гүйлгээнд оруулах боломжийг олгодог нь олон улсад хүлээн зөвшөөрөгдсөн үзэгдэл. Энэ зорилгоор дээр дурдсан "Барилгын мастер баримт бичиг" буюу төсөлд туссанаар "Барилгын мэдүүлэг" гэх хууль зүйн баримт бичгийг үндэслэн улсын бүртгэлд үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувийн хэргийг барилга ашиглалтад орохоос өмнө үүсгэх нь бий. Ингэснээр үл хөдлөх эд хөрөнгө хөгжүүлэгч, түүнд зээл олгосон банк, сууц, талбай захиалан төлбөр төлсөн иргэдийн аль алины ашиг сонирхолд нийцсэн шударга, санхүүгийн үйлчилгээ авах нөхцөл бүрддэг.

Гэвч төсөлд дуусаагүй барилгын бүртгэлийг барилгыг ашиглалтад оруулсны дараа хийж эхлэхээр заасан нь дуусаагүй барилгатай холбогдох бүртгэлийн цогц зохицуулалт бий болгож байгаагийн ач холбогдлыг бууруулжээ.

5. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг дагалдуулан Иргэний хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг боловсруулжээ. Гэвч дагалдуулан нэмэлт, өөрчлөлт оруулж буй зарим заалтууд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн үзэл баримтлалтай хамааралгүй, хэт өргөн



хүрээг хамарсан, Иргэний хуулийн нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрхийн талаарх суурь зохицуулалтыг хүчингүй болгосон, хууль зүйн нухацтай үр дагавар үүсгэхүйц байгааг анхаарвал зохино.

Холбогдох төсөлд Иргэний хуулийн 143, 144, 148, 149 дүгээр зүйлүүдийг хүчингүй болгохоор тусгасныг дэмжих боломжгүй байна. Иргэний хуулийн эдгээр заалтууд орон сууц өмчлөгчийн бусад төрлийн эд хөрөнгө өмчлөгчөөс ялгагдах онцлог, эрх, хариуцлагыг зохицуулсан бөгөөд энэ хуулийн 143, 144, 148, 149 дүгээр зүйлийн зохицуулалтын гүйцэтгэх үүргийг ямар заалт орлох нь ойлгомжгүй үлдэж байна.

Иргэний хуулийн 143, 144 дүгээр зүйл нь Сууц өмчлөгчдийн холбооны талаарх суурь зохицуулалтыг, 148 дугаар зүйл нь сууц өмчлөгч этгээд бусад төрлийн өмчлөх эрх бүхий этгээдээс өөрийн гэсэн онцлогтойг илэрхийлсэн хууль зүйн чухал ач холбогдолтой заалт байдаг. Иргэний хуулийн 148 дугаар зүйлд сууц өмчлөгчийн гэм хорын үүднээс хүлээх хариуцлага, үүргийг тусгаснаараа сууц өмчлөгчийн холбоо гэх институттэй хамааралгүй, нэн онцлог зохицуулалт бол 149 дүгээр зүйл нь сууц өмчлөгчийн субьектив шаардах эрх, түүнийг хэрхэн хамгаалах арга хэрэгслийг тогтоосон, өмчлөх эрхийн ерөнхий хамгаалалтаас ялгарах онцлог зохицуулалтыг хуульчилсан. Иймд шалтгаан, үндэслэл тодорхойгүй, сууц өмчлөх эрхийн суурь агуулгыг зохицуулсан заалтыг аливаа үндэслэлгүйгээр хүчингүй болгож байгааг анхаарах нь зүйтэй.

6. Барилга барьж буй этгээд баригдаж дуусаагүй барилгыг барьцаалж зээл авсан тохиолдолд урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэсэн захиалагч нь зээлийн төлбөрийг төлсөн хэмжээгээр тухайн сууц, талбайд харгалзах үнийн дүнгээс хасуулж, барьцааны эрхээс чөлөөлөгдөх боломжийг бүрдүүлж, захиалагч болон санхүүжүүлэгч талуудын ашиг сонирхлын тэнцвэрийг хангах зорилгын хүрээнд Иргэний хуулийн 156 дугаар зүйлийн 156.5-д буюу барьцааны эрхийн зохицуулалтад нэмэлт оруулахаар төсөлд тусгасан байна. Төслийн томъёоллоор нь хэний байгуулсан барьцааны гэрээ гэдэг нь шууд ойлгомжтой бус салаа утгатай байхын зэрэгцээ захиалагчийн төлбөрийг бүхэлд нь зээлдэгч талд шууд төлөхөөр хуульчлах нь гэрээний харилцаанд нийцэх эсэхийг анхаарвал зохино. Өөрөөр хэлбэл, нэг эрсдэлийг хаахдаа өөр сөрөг үр дагавар үүсгэхгүй байх арга замыг хууль тогтоогч сонгохыг эрмэлзэх нь зүйтэй. Иймээс энэ харилцааг зээл олгосон эрх бүхий этгээд, гүйцэтгэгч, захиалагч нарын харилцан тохиролцож шийдвэрлэх талуудын зарчмыг тусгасан байдлаар төслийг өөрчлөн найруулбал зохино.

7. Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны бүртгэл, захиалгын харилцааг ил тод, нэгдсэн, заавал хэрэгжих тогтолцоонд шилжүүлэх зорилгын хүрээнд нэмэлт зохицуулалт орж байгаа нь зөв хэдий ч "барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн бүртгэл" буюу "байшин" гэх нэршил нь оновчтой эсэхийг дахин нягтлах шаардлагатай. Тухайлбал, дуусаагүй барилгын бүртгэлийн системийн эхлэл болох барилга барих тусгай зөвшөөрөл олгох зохицуулалтад хамаарах суурь хууль болох Барилгын тухай хуульд "барилга, байгууламж" гэсэн ойлголтод орон сууцыг тодорхойлсон, улмаар энэ хуульд "байшин" гэх нэршил, үг байхгүйн зэрэгцээ үг зүйн агуулга талаасаа



мөн системийн хувьд "барилга" нь илүү мэргэжлийн зөв нэршил юм. Мөн Улсын бүртгэлийн ерөнхий хууль, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль, Нотариатын тухай хууль болон Хаягжуулалтын тухай хуульд "Байшин" гэсэн нэршил тусгагдаагүй байна. Харин 1999 онд батлагдсан Орон сууцны тухай хуульд "орон сууц" гэж хүн суурьшин амьдрах зориулалттай нийтийн болон амины орон сууцны байшин, сууц, гэрийг хэлнэ гэж тодорхойлсон ба "байшин" нь зарим тохиолдолд "барилга" гэсэн агуулгаар байх боловч 2011 онд тус хуульд орсон нэмэлт, өөрчлөлтөд "Орон сууцны барилга" гэсэн нэршлийг хэрэглэсэн байна. Иймээс Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлтээр буюу шинээр томьёолж байгаа "нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин" гэх нэршлийг энэ хууль болон бусад хууль тогтоомжийн зохицуулалттай харьцуулан зөвөөр томьёолж, ойлголтыг нэг мөр болгох нь Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.9-д нийцнэ. Түүнчлэн төслийн зарим хэсэгт "байшин, барилга" гэх нэршлийг хамтад нь хэрэглэсэн байгааг дурдах нь зүйтэй.

8. Төсөлд "...гэрээг нотариатаар дамжуулан хийлгүүлнэ" гэх томьёолол хэрэглэсэн нь бусад хууль тогтоомж, нотариатын чиг үүрэгт хэрхэн нийцэх нь эргэлзээтэй. Газрын тухай хуулийн 47.2-т өөрчлөлт оруулахаар заасан нь төслийн өөрчлөлтийн агуулгатай зөрчилдөх магадлалтай, Барилгын тухай хуульд 26.6 гэх заалт байхгүй атал 26.7 гэж нэмэх зэрэг техникийн алдаа байгааг анхаарч Хууль тогтоомжийн тухай хуульд нийцүүлэн боловсруулах шаардлагатайг дурдах нь зүйтэй.

МОНГОЛ УЛСЫН ДЭЭД ШҮҮХИЙН
НИЙТ ШҮҮГЧИЙН ХУРАЛДААН