

ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН САЛБАРЫН ӨНӨӨГИЙН ТУЛГАМДСАН АСУУДАЛ

Б.Болор*, Ж.Ундармаа**

Хураангуй: Зах зээл хөгжихийн хэрээр үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой олон төрлийн арилжаанууд бий болж, эдийн засгийн хувьд үр ашигтай байгаа хэдий ч, энэ салбарын бизнесийн үйл ажиллагаатай холбоотой хууль тогтоомжуудыг цаг алдалгүй шинэчлэн боловсруулах нөхцөл байдал үүсч байна. Үүнтэй зэрэгцэн, үл хөдлөх хөрөнгөтэй (цаашид ҮХХ гэнэ) холбоотой арилжаануудыг хууль эрх зүйн хувьд алдаа мадаггүй хийхийн тулд энэ чиглэлээр үйл ажиллагаа эрхэлдэг байгууллагуудын үүрэг оролцоо, орон зай ч үгүйлэгдэж эхлээд байна. Өнгөц харахад ҮХХ-ийн арилжаа хийх нь амар хялбар мэт байдаг ч амьдрал дээр маш олон янзын асуудлуудтай тулгардаг гэдгийг өнөөдөр хүн бүр хүлээн зөвшөөрөх болжээ.

Манай улсын хувьд хурдацтай хөгжиж байгаа энэ салбарын бизнесийн үйл ажиллагаанд хэрэглэгдэж байгаа стандарт, дүрэм журам болон хууль эрх зүйн зохицуулалтын учир дутагдалтай байдалд дүн шинжилгээ хийж, энэ нөхцөл байдлыг засаж залруулах, цаашид сайжруулах асуудал зүй ёсоор тавигдаж байна.

Хэдийгээр Монгол улсад Үл Хөдлөх Хөрөнгийн салбар үүсэж бий болоод багагүй хугацаа өнгөрч тодорхой амжилтанд хүрсэн хэдий ч, судалгаа хийн харьцуулан харахад учир дутагдалтай, салбарын хэмжээнд шийдэх шаардлагатай олон асуудлууд байгаа ба энэ өгүүлэлдээ ҮХХ-ийн зах зээлийг илүү боловсронгуй болгоход чиглэгдсэн санал зөвлөмж боловсруулахыг зорьсон болно.

Түлхүүр үгс: Үл хөдлөх хөрөнгө, оффисын түрээс, түрээсийн үйлчилгээ

*МУИС-н Бизнесийн Сургууль, (E-mail) bbolor_21@yahoo.com

** МУИС-н Бизнесийн Сургууль, (E-mail) undarmaa_j@yahoo.com

МОНГОЛ УЛСЫН ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН САЛБАРЫН ӨНӨӨГИЙН БАЙДАЛ

Монгол улсад ҮХХ-ийн зах зээл үүссэн хөгжлийн үйл явц

Манай улсад 1991 онд батлагдсан “Өмч хувьчлах тухай хууль”-иар улсын үйлдвэрийн газар байгууллагуудын эд хөрөнгийг хувийн өмчийн эд хөрөнгөд өмчлөх эрхийн бичиг болгон шилжүүлэх үйл ажиллагааг хуульчлан баталж, хэрэгжүүлж эхэлсэн нь ард түмнээ өмчтэй болгох гэсэн анхны томоохон алхам байсан. Түүний дараа орон сууцныг эзэмшигчдэд нь, хашаа байшингийн газрыг эздэд нь үнэгүй хувьчилсан явдал нь “Үл Хөдлөх Хөрөнгө” болон түүний харилцаа үүсэх эхлэл нь болсон гэж хэлж болно.

Өнөөдөр ҮХХ-ийн зах зээлийн харилцаанд оролцогч талууд (банк санхүүгийн байгууллагууд, даатгалын байгууллагууд, үнэлгээний байгууллагууд) бий болж зөвхөн худалдах, худалдан авах арилжаа хийгддэг байсан нь өөр олон төрлүүдээр баяжигдан бараа бүтээгдэхүүнүүд шиг ашиглах болжээ.

2000 оноос өмнө Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудын орон зайг банкирууд, бизнесмэнүүд, хуульчид бага зэрэг нөхөж байсан боловч зах зээл дээр илүү олон төрлийн арилжаа, үйлчилгээ хийгддэг болохын хэрээр мэргэжлийн төвшинд хийгдэх үйлчилгээний орон зай дутагдаж эхэлсэн гэж үздэг. ҮХХ-ийн үйлчилгээ, арилжаа олноор хийгдэж эхэлсэн үе буюу 90-ээд оны сүүлээс Улаанбаатар хотод анхны Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын компани үүдээ нээсэн нь Америкийн хөрөнгө оруулалттай гэгддэг “Инфо хаус” ХХК байв. Энэ үеэс эхэлж Өрнөдийн өндөр хөгжилтэй улс орнуудад хөгжөөд бараг 150 жилийн нүүр үзэж буй энэхүү бизнесийн цоо шинэ салбар орж ирсэн. Анхны компани байгуулагдсаны дараа шил шилээ даран үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаа явуулдаг олон компаниуд байгуулагдсан нь энэ төрлийн бизнесийн үйл ажиллагаа ҮХХ-ийн зах зээлд үнэхээр дутагдаж байсныг гэрчилж байна.

Өнөөдөр зарим нь зуучлалын аль нэг үйлчилгээг дагнан үзүүлж, тодорхой сегментэд чиглэсэн үйл ажиллагаа явуулж байхад зөвлөгөө өгөн хөрөнгө оруулалт хийх, дан ганц барилгын үйлчилгээ менежментийг хариуцан хийх хэмжээнд хүрсэн компаниуд ч бий болсныг дурдах хэрэгтэй.

Хүснэгт 1. Монгол улсын ҮХХ-ийн зах зээлийн хөгжлийн үйл явдлыг АНУ-нхтай харьцуулсан байдал*:

Он	АНУ	Он	Монгол улс
1855	Анхны Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын компани байгуулагдсан (Baird and Warner)	1998	Америкийн хөрөнгө оруулалттай Info house ҮХХЗуучлалын анхны компани Улаанбаатар хотод үйл ажиллагаа явуулж эхэлсэн.
1908	National Association of realtors (NAR) байгуулагдсан. Хожим энэ байгууллага засгийн газрыг Multiple Listing System (MLS) гэдэг мэдээллийн төвлөрсөн баазыг байгуулахыг уриалж чадсан нь мэдээллийн хайлтын үнийг асар ихээр бууруулах үүд хаалгыг нээсэн.	2007	Barilga.mn ХХК-ийн дэргэд Монголын ҮХХ Зуучлалын ассоциаци байгуулагдсан.
1920	NAR-с ҮХХ зуучлагч болон тэдний үйлчлүүлэгчдийн холбоог хуулийн хүрээнд байх асуудлыг шийдүүлсэн.	2002	Манай улсад энэ төрлийн хууль тогтоомж одоогоор байхгүй бөгөөд иргэний хуулийн 410, 411-р зүйлд зуучлалын тухай заалтууд байдаг.
1926	Мичиганы их сургуульд ҮХХ-ийн чиглэлээр анхны мастер зэрэг олгогдсон.	2003	МУИС-ЭЗС дээр ҮХХ ба газрын эдийн засгийн магистрын сургалтыг Европын холбооны Темпус хөтөлбөр, ХААИС-тай хамтран явуулж эхэлсэн.
1938	Холбооны засгийн газраас олгогдсон эрхийн дагуу Холбооны барьцааны нийгэмлэг байгуулагдсан. Одоогийн FanieMae	2006	Орон сууцны санхүүжилтын корпораци төрийн өмчит ХХК байгуулагдсан. 2009-07-09-нд Барьцааны тухай хууль батлагдсан.
1951	Олон улсын ҮХХ-ийн холбоо албан ёсоор байгуулагдсан		
1960	NAR MLS-г үүсгэн байгуулав.	2006	Монгол улсад үйл ажиллагаа явуулж буй ҮХХ Зуучлалын компаниудын хувьд өөрийн вебсайтуудыг ашиглаж эхэлсэн.
1961	Housing Act-р орон сууцнуудад зориулсан барьцааны даатгалыг маш ихээр нэмэгдүүлсэн.		

1970	Конгресс Холбооны орон сууцны зээл болон барьцааны корпорацийн бүрэн эрхийг олгов. Энгийн орон сууцны зээлийн хоёрдогч зах зээлийг бий болгов.		
1973	American Housing Survey сэтгүүлийг гаргаж эхэлсэн. Энэ нь өнөөг хүртэл хэрэглэж байгаа ҮХХ-ийн тухай статистик мэдээлүүдийн эх сурвалж нь болж байгаа.	2000	ҮХХ-ийн тухай бүхий л мэдээллийг багтаасан сонин сэтгүүлүүд гарч эхэлсэн. Энд “Тэнхлэг зууч” сэтгүүл болон “Зар мэдээ”, “Шуурхай зар” сонингуудыг дурдаж болно.

*Судлаачдын хийсэн харьцуулалт

Шилжилтийн эдийн засгийн үеийн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл төлөвшихөд:

- иргэд хувийн өмчтэй болж түүнийгээ улсын бүрдгэлээр баталгаажуулж эхэлсэн; нь ҮХХ-ийн зах зээлийн харилцаанд оролцох боломжтой болсон;
- ҮХХ-ийн зах зээл дээр олон төрлийн арилжаа хийгддэг болсон;
- ҮХХ-ийн арилжааг зөвхөн худалдагч худалдан авагч, түрээслэгч түрээслүүлэгч зэрэг хоёр тал хийдэггүй өөр олон талууд зэрэг оролцдог болсон зэрэг нөлөөлсөн байхад,
- дэлхий даяар мэдээллийн шинэ технологиуд гарч ирсэн боловч манай улсын хэмжээнд ашиглах бизнесийн мэдээллийн нэгдсэн систем байдаггүй;
- төр захиргааны байгууллагуудын зүгээс ҮХХ-тэй холбоотой хууль тогтоомжуудыг олон нийтэд мэдээлэн таниулах ажил маш их учир дутагдалтай байгаа;
- ҮХХ-ийн зах зээлд гадаад дотоодын хөрөнгө оруулагчдыг татахад нөлөөлөх цогц санал боловсруулах асуудал зайлшгүй гарч ирж байгаа;
- ҮХХ-ийн арилжаа жилээс жилд өсөн нэмэгдэж буй нь ҮХХ-ийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг компаниудын зах зээлийн эрэлтийг нэмэгдүүлж байгаа нь тус салбарыг зайлшгүй хөгжүүлэх шаардлагатай байна гэдгийг харуулж байна.

Өнөөгийн байдал, тоон мэдээлэл

Манай орны хувьд үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд дараах төрлийн оролцогчид байна. Үүнд:

1. Худалдагч:

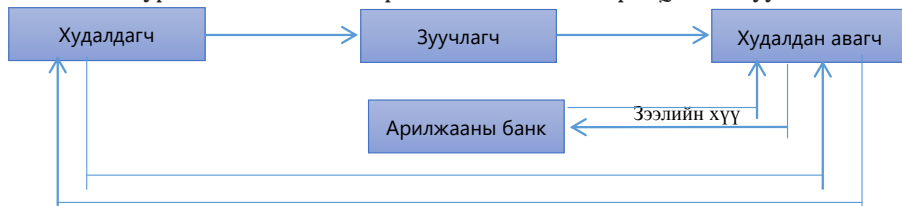
- Барилгын компаниуд
- ҮХХ эзэмшигч хувь хүмүүс
- ҮХХ эзэмшигч байгууллага
- 2. Худалдан авагч:
 - Хувь хүн
 - Байгууллага
- 3. Зуучлагч:
 - Зуучлагчийн чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг байгууллагууд
 - Ченж
- 4. Санхүүжүүлэгч:
 - Арилжааны банкууд

Харин ҮХХ-ийн түрээс болоод, менежментийг хариуцан ажилладаг байгууллагууд болон оролцогч талууд цөөн байна. ҮХХ-ийн зах зээл хөгжиж байгаатай холбоотойгоор сүүлийн 5 жилд үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын чиглэлээр 40 гаруй байгууллага бүрдгэгдсэн байна.

Зуучлагч байгууллагууд нь ихэвчлэн дараах чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулж байна. Үүнд:

- Зөвлөгөө, мэдээлэл өгөх;
- Борлуулалт хийх;
- Түрээсийн үйлчилгээ үзүүлэх; /орон сууц болоод оффисын зориулалтаар/
- Үл хөдлөх хөрөнгө худалдах, худалдан авах үйл ажиллагааг хийх.

Зураг. 1 Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд оролцогч талууд



Улаанбаатар хотын хэмжээнд оффис түрээсийн үйлчилгээ эрхлэн явуулахад түрээслэгч тал нэн түрүүнд:

- ✓ Байршил
- ✓ Үнэ
- ✓ Тохижилт
- ✓ Автомашины зогсоол-н асуудлыг тавьж байна.

Оффисын түрээсийн барилгын байршил, хийцлэл, барилгын чанар стандартыг хангасан зэргээс нь А, В, С зэрэглэлийн гэж ангилдаг.

Хүснэгт 2. А, В, С зэрэглэлд ашиглалтанд орсон оффисын барилга³

	2013 оноос өмнө орсон	2013 онд ашиглалтанд орсон	2014-2015 онд ашиглалтанд орсон
А зэрэглэл	7	3	7
В зэрэглэл	25	5	12
С зэрэглэл	26	5	5

Зураг 2. А зэрэглэлийн оффисын байршлын тархалт төвлөрөл:



Сүхбаатарын талбайгаас урагшаа чиглэсэн бөгөөд Олимпийн гудамж болон Чингисийн өргөн чөлөөх зам дагуу байршсан.

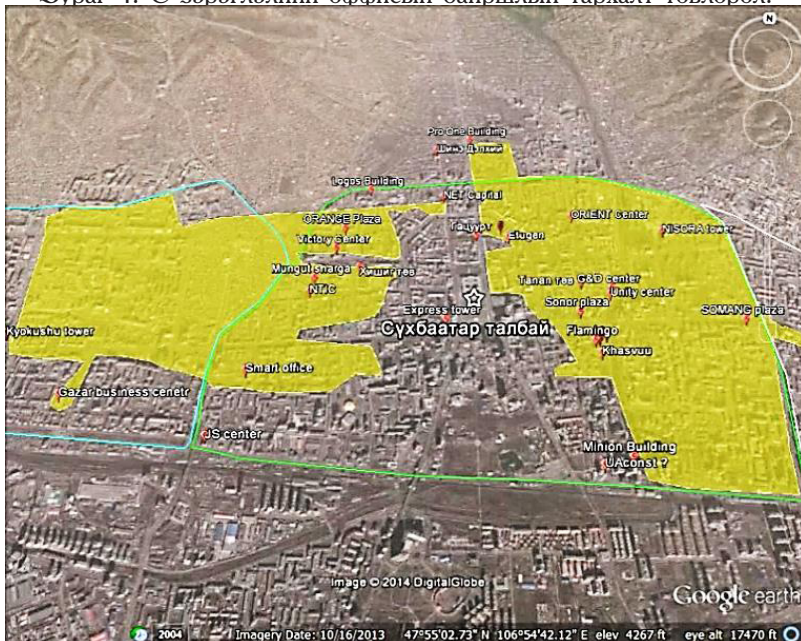
3 Real Estate Investment Report 2015 – UMC Alpha LLC

Зураг 3. В зэрэглэлийн оффисын байршлын тархалт төвлөрөл:



Байршлууд нь харьцангуй төвлөрөөгүй ч гэсэн Сүхбаатрын талбайтайгаа ойр холдоо 1.5км зайтай мөн зам дагуу байршсан байна.

Зураг 4. С зэрэглэлийн оффисын байршлын тархалт төвлөрөл:



Оффисуудын байршил хамгийн өргөн тархсан ба байршиж байгаа бүсийнхээ эрэлт хэрэгцээ шаардлагаар үүсэн бий болдог бөгөөд ашиглалтанд ороод 1-2 жил болж байгаа оффисууд дүүргэлт сайтай, түрээсийн эргэлт ч хурдан байдаг.

Бүсийн зэрэглэлийн талаархи ойлголт нь олон улсад түгээмэл хэрэглэгддэг жишиг ухагдахуун юм. Энэ нь хөрөнгө оруулагчид болон шийдвэр гаргагч нарт тухайн бүсэд шинээр бий болгох бизнесийн орон зай болон зах зээлийн чиг хандлагыг харуулж байдаг маш чухал ойлголт юм.

Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын компаниудын нийтлэг дутагдал нь хөрөнгийн менежмент буюу тухайн барилга дахь тохижилт, үйлчилгээний асуудлыг орхигдуулдаг, түрээслээд/худалдаад орхидог энэ нь эргээд түрээслэгч/худалдан авагч нарын итгэл, хүлээлтийг алддаг маш том дутагдал байсаар байна. Түрээсийн оффисын чанар үйлчилгээг сайжруулж, түрээслэгч нартайгаа удаан хугацаанд хамтран ажиллах нөхцөлийг бий болгохын тулд өндөр хөгжилтэй орнуудад “Customer Care” хөтөлбөрийг тогтмол хийдэг байна. Харилцагч нарт хэрэгтэй байгаа үйлчилгээгээр хангах нь эргээд түрээслэгч компаний зах зээл дээр өрсөлдөх байр суурийг нэмэгдүүлэхээс гадна үйлчилгээний чанар стандартаа сайжруулах үзүүлэлт болдог.

Үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн үйлчилгээ эрхэлдэг Ньюком Проперти ХХК-ийн түрээслэгч байгууллагуудаасаа авсан Сэтгэл ханамжийн судалгаагаар түрээсийн оффис хэрэглэгчид ямар үйлчилгээг илүү их шаарддаг болон манай үйлчилгээний байгууллагынхан юун дээр илүү анхаарах ёстой байгааг гаргажээ. Энэхүү сэтгэл ханамжийн судалгаанд УБ болон Дархан-Уул аймагт оффис болон лангуу түрээсийн зориулалтаар ашиглагдаж байгаа 14 объектыг хамруулсан байна. Тус байгууллага нь улирал тутам түрээслэгч нараасаа үйлчилгээний сэтгэл ханамжийн судалгаа⁴ авдаг ба тус судалгаагаар дараахь ерөнхий дүгнэлтийг гаргасан байна:

- Оффис түрээслэгч нарын хамгийн их анхаардаг зүйл бол ариун цэврийн өрөө болон нийтийн заалны эрүүл ахуй, тохижилт. *Тохижилт үйлчилгээ* хэдий сайн байна хэрэглэгч нар ая тухтай байж *ажлын бүтээмж* нэмэгдэнэ.
- Тухайн байрны техникийн асуудал буюу шугам хоолойн эвдрэл гэмтэл, сантехник, цахилгаан, лифтны асуудал цаашлаад тухайн *барилгын чанар* хийц. Хэдий чинээ чанартай сайн барилга байна хэрэглэгч нар

⁴ Үл хөдлөх хөрөнгө, менежментийн үйл ажиллагаа эрхлэгч “Ньюком Проперти” ХХК-ийн Хэрэглэгчийн сэтгэл ханамжийн судалгаа-2015

төдий чинээ сэтгэл ханамжтай ажиллана.

УБ хотод оффисын барилгууд эрс нэмэгдэж буй энэ цаг үед хөрөнгийн түрээсийн үйлчилгээгээр дагнасан мэргэжлийн компаниуд байгуулагдвал зах зээл хангалттай байна гэж үзэж байна.

Хууль эрх зүйн орчин

ҮХХ-тэй холбоотой дараах хууль эрхзүйн актууд байдаг. Үүнд:

1. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын хууль (2000/11/17)
2. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хууль (2009/07/09)
3. Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүрдгэлийн тухай (2003/06/19)

Дээрхээс гадна үл хөдлөх хөрөнгө түүний бүрдгэл, маргааныг шийдвэрлэх тухай хууль байдаггүй ба 2014 онд энэ чиглэлээр хуулийн төсөл өргөн барьсан хэдий ч батлагдаагүй байна. Дараах үндэслэл, шаардлагаар хуулийн төсөл боловсруулагдсан байна⁵.

Хуулийн төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

Манай улсын эдийн засаг эрчимтэй хөгжиж байгаа өнөө үед эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүрдгэлийн үйл ажиллагааны эрх зүйн зохицуулалтыг уян хатан, түргэн шуурхай нээлттэй, боловсронгуй болгох шаардлагатай байна. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүрдгэлийн тухай хуулийн төслийг боловсруулах дараахь хууль зүйн болон практик шаардлага байна гэж үзсэн.

Үүнд:

1. Улсын бүрдгэлийн ерөнхий хуулийн 4.5-д “өмчийн хэлбэр, өмчлөгчийн иргэний харьяалал харгалзахгүйгээр Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт байгаа эд хөрөнгийн эрх үүсэх, өөрчлөгдөх, дуусгавар болохтой холбоотой хуульд заасан бүрдгэлийн үйл ажиллагааг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүрдгэл гэнэ” гэж заасан хэдий ч Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүрдгэлийн тухай хуулийн 3.3-т “Төрийн өмчийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх эрх болон түүнийг төрийн байгууллагад эзэмшүүлэх, ашиглуулах эрхийг эрхийн улсын бүрдгэлд бүрдгүүлэхгүй” байхаар заасны улмаас төрийн өмчийн аливаа эрхийн бүрдгэл хийгдэхгүй байгаа тул улсын

⁵ 2014 онд “Үл хөдлөх хөрөнгө борлуулагчдын нэгдсэн холбоо”-ноос тухайн үеийн УИХ-н гишүүн Г. Уянгатай хамтарсан ажлын хэсэг хуулийн төсөл өргөн барьсан ба одоо болтол батлагдаагүй байгаа.

хэмжээний үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн бүрдгэл, статистик мэдээлэл бүрэн гүйцэд үнэн зөв гарахгүй байна.

2. Монгол Улсад 1997 оноос Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүрдгэж эхэлсэн бөгөөд газраас бусад үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг газрын эрхээс нь салангид бүрдгэж байгаа нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүрдгэлийн олон улсын стандартаас зөрж, бүрдгэлийн нэгдмэл, үнэн зөв байдал алдагдах үндсэн нөхцөл болж байна. Мөн газрын эрхийн маргаан гарах, үл хөдлөх эд хөрөнгийг эдийн засгийн эргэлтэнд оруулахад төөрөгдөл үүсгэх, банк, санхүүгийн байгууллагаас үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах, хэрэг маргааныг зохистой шийдвэрлэхэд хүндрэл үүсгэж байна. Иймд газар, түүн дээрхи үл хөдлөх хөрөнгийн эрхийг нэгдмэл байдлаар бүрдгэхээр нь зүйтэй гэж үзсэн.
3. Зах зээл өндөр хөгжсөн орнуудад эд хөрөнгийн зах зээлийн үйлчилгээний 95 орчим хувийг мэргэжлийн байгууллагаар дамжуулж гүйцэтгэдэг байна. Өөрөөр хэлбэл, үл хөдлөх эд хөрөнгийн мэргэжлийн байгууллага, мэргэжилтэн нь тодорхой шаардлага шалгуур хангасан тохиолдолд үйлчлүүлэгчийн нэрийн өмнөөс улсын бүрдгэлийн байгууллагад мэдүүлэг гаргах, үйлчлүүлэгчийн хүсэлтээр лавлагаа өгөх зэрэг үйлчилгээг үзүүлэх юм. Ингэснээр иргэд, аж ахуйн нэгжүүд эрхийн бүрдгэлтэй холбоотой мэргэжлийн үйлчилгээг хурдан шуурхай авах боломж бүрдэж, хөрөнгийн эрхээ баталгаажуулах, санхүү, эдийн засгийн харилцаанд идэвхтэй оролцох боломж нэмэгдэнэ.
4. Бүрдгэлийн мэдээллийн нээлттэй байдал болон хувь хүний нууцын хамгаалалтын тэнцвэртэй байдлыг хангах, хөрөнгийн эрхийн улсын бүрдгэлийн мэдээллийг нээлттэй, олон улсын жишигт нийцүүлэх нь хөрөнгийн зах зээлд оролцогчдын мэдээлэл авах эрхийг хангах, зардлыг бууруулах, үйлчилгээг шуурхай болгох, зах зээлийг үнэн зөв мэдээллээр хангах, эд хөрөнгийн эдийн засгийн эргэлтийг хурдасгах, улмаар эдийн засгийн өсөлтийг дэмжих, хөрөнгийн татварын хяналтыг сайжруулах зэрэг олон талын ач холбогдолтой юм. Иймд хураангуй мэдээллийг өмчлөгчийн зөвшөөрөлгүйгээр өгөх боломжийг бүрдүүлэх шаардлагатай байна.
5. Хөрөнгийн аливаа эрхийг бүрдгэх үйл ажиллагаан дахь мэдээллийн технологийн хэрэглээг өргөжүүлэх, цахим гарын үсгийг нэвтрүүлэхтэй холбогдуулан эрхийн улсын бүрдгэлийн мэдээллийн сангийн бүрэлдэхүүн, төрөл, түүний ашиглалт, аюулгүй байдлыг нарийвчлан зохицуулах, улсын бүрдгэгч болон бүрдгэлийн зуучлагчдыг хариуцлагын даатгалд хамруулах шаардлагатай байна. Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүрдгэлийн тухай

хууль нь 2003 онд 5 бүлэг, 39 зүйлтэй батлагдсан бөгөөд уг хуульд дөрвөн удаагийн нэмэлт, өөрчлөлтөөр давхардсан тоогоор нийт 67 зүйл, заалтад өөрчлөлт орсны дотор 1 бүлэг, 6 зүйл, 24 хэсэг, 21 заалтыг хүчингүй болгосон байна.

Хуулийн төсөл батлагдсанаар гарах үр дагавар

1. Цахим засаглалын нэг бүрэлдэхүүн болох цахим бүрдгэлийн үйлчилгээ нэвтэрч эхэлснээр иргэд явдал чирэгдэлгүй, хурдан шуурхай, цахим үйлчилгээ авах эрх зүйн орчин бүрдэнэ.
2. Улсын бүрдгэлийн зарим төрлийн мэдээлэл нээлттэй болсноор үл хөдлөх эд хөрөнгийн урсгал ил болж, хөрөнгийн үнийн хөөрөгдөл буурч, улмаар эдийн засгийн эргэлт хурдасч, хөрөнгийн зах зээлийн хөгжилд түлхэц өгнө.
3. Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт байгаа өмчийн бүх төрөл хэлбэрийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших, ашиглах болон тэдгээртэй холбоотой бусад эрх нь улсын нэгдсэн бүрдгэлтэй болсноор улсын хэмжээний статистик тоо мэдээ бүрэн гүйцэд, үнэн зөв гарахаас гадна үл хөдлөх хөрөнгийг эдийн засгийн эргэлтэнд оруулахтай холбоотой улсын хэмжээний бодлого төлөвлөлт тодорхой болно.
4. Газар, түүний дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг газрын нэгж талбарт суурилсан, кадастрын зургийг үндэслэн бүрдгэдэг бүрдгэлийн системтэй болсноор газар олголтын давхардал, бүрдгэлтэй холбоотой маргаан арилж, бүрдгэл үнэн зөв, бодитой байх баталгаа хангагдана.

ОЛОН УЛСЫН ТУРШЛАГА

Үл хөдлөх хөрөнгийн салбар хүмүүс хотруу шилжин суурьшиж, цахилгаан шат бүхий төмөр хүрээтэй барилгуудтай болж хот суурин газрын хөгжил, хөрөнгө оруулагч нарын боломж өссөн үеэс буюу 1800-д оноос эхлэн үүссэн.

Үл хөдлөх хөрөнгө гэдэг нь хүний гараар газартай холбогдсон эзэмшигчдийн хүсэлтээр агаарт дээш нь үргэлжлүүлэн барьж болох хөрөнгийг хэлнэ гэж тодорхойлсон байна.

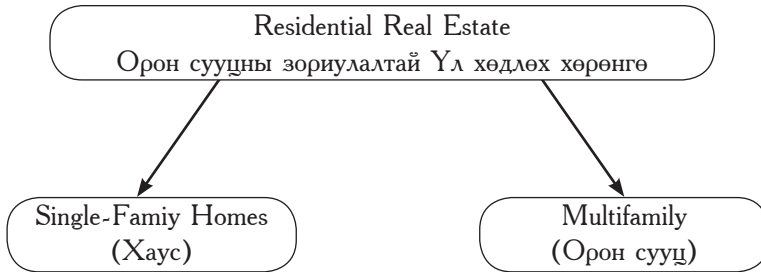
ҮХХ-ийн салбар өндөр хөгжсөн АНУ-д

Үл хөдлөх хөрөнгийг:

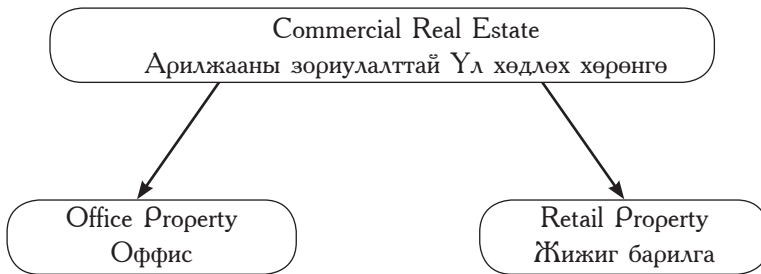
1. Residential буюу Орон сууц
2. Commercial буюу Арилжааны зориулалттай барилга
3. Industrial буюу Үйлдвэрлэлийн
4. Special-Purpose буюу Тодорхой зорилго, зориулалттай хөрөнгө гэж

ангилан үздэг байна.

Орон сууцны зориулалттай Үл хөдлөх хөрөнгийг:



Арилжааны зориулалттай Үл хөдлөх хөрөнгийг:



- Оффисын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийг нэг ба хэд хэдэн хүн эзэмших/өмчлөхөөс гадна бүхэлд нь болон хэсэгчилж түрээсийн зориулалтаар ашиглаж болно.
- Retail Property-г ихэвчлэн дангаар нь дэлгүүр (үйлдвэрийн дэргэдэх нэрийн дэлгүүр) болон, үйлчилгээний зориулалтаар ашигладаг.

Арилжааны зориулалттай Үл хөдлөх хөрөнгө гэдэг нь тухайн барилга нь өөрөө орлого олдог буюу тухайлбал худалдааны төвүүд, ШТС (gas station), автомашины зогсоол гм хөрөнгүүдийг хэлдэг. Оффисын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө нь ихэвчлэн худалдааны дүүрэгт байрладаг ба оффисын барилга нь нэг ба хэд хэдэн эзэмшигчидтэйгээс гадна хэд хэдэн түрээслэгч нартай байж болно.

Олон улсад тус салбарын хөгжлийг сайжруулахын тулд салбарын бүхий л асуудлыг цогцоор нь авч хэлэлцэн хөгжүүлж ирсэн ба үүнийг хэрэглэгчид бодит мэдээллийг хурдан шуурхай авч, түрээслэгч нар нь оффис түрээсийн байрыг олохдоо тогтсон үйл явц, дүрэм журамтай байдаг байна.

АНУ-д оффис түрээсийн үйл ажиллагааг дараах алхамуудаар хийдэг байна⁶.

1. Зах зээл дээр зөвхөн ҮНЭЛГЭЭ хийлгэсэн барилга объектыг л санал болгодог байна. Үнэлгээ гэдэг нь эдийн засгийн утгаараа бус хэрэглэгчдэд хичээн үнэ цэнэтэй барилгыг ашиглуулах боломжийг хэлдэг байна. Өөрөөр хэлбэл, тухайн барилга объектын байршлын сул болон давуу тал, үзүүлж чадах үйлчилгээ зэргийг олон улсын чанартай үнэлгээний байгууллагуудаар гүйцэтгүүлж үүнийгээ мэдээллийн нэгдсэн санд бүрдгэл хийлгэдэг байна.
2. Хэрэглэгч буюу түрээслэгч тал өөрсдийн эрхэлж буй бизнесийн онцлог болоод нэр хүндээс хамаарч БАЙРШИЛ, ҮНЭ, ТОХИЖИЛТ зэргийг харж сонголтоо хийдэг байна.
3. Үнэлгээ хийгдсэн, өөрсдийн хэрэгцээ шаардлагад тохирч байгаа оффисыг түрээслэхийн тулд барилга объектыг биечлэн үзэж, эхний танилцах уулзалтыг хийдэг байна.
4. СУДАЛГАА, ЛАВЛАГАА — барилгатай танилцан хэрэгцээ шаардлагад тохирсон байвал уулзалтын талаар хоёр тал судалгаа хийдэг. Энэ нь гэрээ хийсний дараа учирч болох эрсдлээс урьдчилан сэргийлж буй арга хэлбэр юм. Судалгаа лавлагааг нэгдсэн мэдээллийн сангаас албан ёсоор гаргуулж авахаас гадна албан бус байдлаар өмнөх харилцагчдаас лавлан мэдээлэл авах боломж эрхзүйн зохицуулалт байдаг байна. Энэ судалгаа мэдээллээр харилцагч талууд компаниудынхаа эдийн засаг санхүүгийн чадамж, үйл ажиллагаагаа цаашид тогтвортой явуулах чадвар зэрэг мэдээллийг бүрдүүлж авсанаар гэрээ хийх үгүйг шийдэх том үзүүлэлт болдог.
5. БАТАЛГААЖУУЛАХ УУЛЗАЛТ — цуглуулсан мэдээлэлд үндэслэн энэ уулзалтыг хийдэг бөгөөд “танилцах уулзалт” дээр тохирсон нөхцлүүдээ баталгаажуулан гэрээ хийхэд бэлтгэдэг. Энэ уулзалтаар төлбөрийн нөхцөл, барьцаа төлбөр болон тохижилт зэргийг тохирдог бөгөөд уулзалтаар тохирсон зүйлүүдийг буцаах нь эдийн засаг болон цаг хугацааны алдагдалд оруулж болзошгүй тул хоёр тал маш няхуур ханддаг.
6. ГЭРЭЭ — талууд гэрээгээ албан ёсоор үйлдэхээс гадна гэрээ тус

⁶ PROPERTY MANAGEMENT — Robert C. Kyle, Floyd M. Baird, Marie S. Spodek - Sixth edition

бүрийг заавал даатгалд хамруулдаг.

7. Хийгдсэн гэрээг мэдээллийн нэгдсэн санд байршуулна. Өөрөөр хэлбэл, гэрээг бүрдгэлийн байгууллагад бүрдгүүлснээр хоёр тал хийсэн судалгаа лавлагаагаа баталгаажуулах боломжтой болдог.

Дээр дурдсан алхамуудын дагуу явагдах нь оффис түрээсийн үйл ажиллагааны дараа гарах эрсдлийг бууруулах ач холбогдолтой байдаг байна.

Түүнээс гадна дараах нөхцөл, зүйлүүдийг түрээсийн гэрээнд нарийн тусгаж өгдөг.

- Тухайн барилга объектын үндсэн хийц тоноглолд өөрчлөлт оруулахаар бол заавал Landlord буюу өмчлөгч/эзэнтэй уулзаж зөвшөөрөл авах — Энэ нь харилцаа болоод ёс зүйн хувьд байх ёстой асуудал ба өөрөөр хэлбэл бид нэгэнт л “түрээсийн төлбөр төлөн гэрээ хийсэн байгаа” гэсэн түрээслэгч сонирхолын зөрчил гаргахаас сэргийлж өгдөг.
- Sublet буюу давхар түрээс — Энэ нь эхний түрээслэгч гэрээний хугацааны дотор давхар түрээс хийхийг хэлдэг ба үүнийг барилга объектын шинж чанар, байршлаас хамааран гэрээнд тусгах эсэхээ шийддэг. Ихэнх гэрээнд өмчийн эзний бичгээр байгуулсан гэрээнээс гадуур давхар түрээс хийхийг хориглосон байдаг. Энэ нь өмчийн эзэн санхүүгийн эрсдэлд орохоос сэргийлсэн арга хэмжээ байдаг.
- Security deposit — Барьцаа төлбөр. АНУ-д түрээсийн үйл ажиллагаа эрхэлж байга аж ахуйн нэгжүүдэд түрээслэгч нараасаа барьцаа төлбөр авахыг зөвшөөрч үүнийгээ ч хуульчилж өгсөн байдаг. Хэдийгээр хуулиндаа үнийн дүнг тусгаагүй ч эргэн төлөгдөх нөхцөлтэй байлаг. Энэ нь гэрээ хийгч 2 талд учирч болзошгүй эрсдэлээс хамгаалах зорилготой. Бизнесийн үйл ажиллагаа нь зогсвол түрээслэгч тал барьцаа төлбөрөөрөө түрээсийн төлбөрийн үүргээ хаах боломжтой, харин нөгөө талд үзүүлсэн үйлчилгээнийхээ төлбөрийг цаг хугацаандаа бүрэн авах нөхцлийг бий болгодог. Барьцаа төлбөрийг заавал бэлэн мөнгөөр биш, хувьцаа бондоор хийсэн тохиолдол ч байдаг.
- Түрээсийн гэрээний загвар — Нэгдсэн улсад тус салбарт үйл ажиллагаа эрхлэгч байгууллагууд нэг ижил гэрээний загвараар түрээсийн гэрээгээ хийдэг. Үүнд түрээсийн үйл ажиллагаа явуулахад заавал ёстой байх бичиг баримтууд байдаг ба ингэснээр хуулиас гадуур нөхцөл байдал үүсгэхээс сэргийлдэг байна . Ийнхүү найдвартай байдлыг хангасан гэрээ нь хоёр талд учирч болзошгүй эрсдэл үйл ажиллагаанаас хамгаалж чаддаг.

Дээр дурдсан үйл явц, нөхцөл шаардлага нь олон жилийн хөгжлийн явцад үүссэн ба бий болох асуудал бэрхшээлүүдийг хуулийн хүрээнд бүрэн төгс шийдвэрлэж өгдөг үндсийг тавьсанаар, үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын үйл ажиллагаа улам боловсронгуй болж, энэ салбарын бизнес эрхлэгчид эрсдэл багатайгаар мөнгөө өсгөх сонирхолыг төрүүлж иржээ.

Дүгнэлт

1. Барилгын үнэлгээг мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлж, тухайн барилга объектын чанар, давуу болон сул талуудыг зах зээл дээр үнэн бодитоор мэдээлдэг байх. Ихэнх барилгын эзэд чанар муутай барилгаа зар сурталчилгааны тусламжтайгаар хамгийн чанартай, орчин үеийн технологиор баригдсан, хэрэглэгчдийн хэрэгцээ шаардлагыг бүрэн хангаж чадах цор ганц барилга хэмээн тус зах зээлд оролцогч талуудад худал мэдээлэл өгдөг. Барилга үнэлгээний хараат бус байгууллагууд бодит мэдээллийг иргэдэд өгснөөр чанаргүй барилга объект зах зээлээс шахагдан гарах, цаашлаад барилын салбарын чанар стандарт, хөгжилд ч нөлөө үзүүлж чадахуйц ач холбогдолтой ажил болж чадна гэж үзэж байна.
2. Үл хөдлөх хөрөнгө буюу оффис түрээсийн зориулалттай барилга объект болон оролцогч талуудийн албан ёсны, баталгаажсан мэдээллийг багтаасан “Мэдээллийн нэгдсэн сан”-г бий болгох. Үүнийг бий болгосноор энэ чиглэлийн үйлчилгээ эрхлэгч байгууллага болон үйлчилгээг худалдан авч буй оролцогч талуудын ирээдүйд гарч ирж болох санхүүгийн болон хөрөнгийн эрсдлээс сэргийлэх, улсын хэмжээний нэгдсэн статистик тоо мэдээ үнэн бодитой гарахаас гадна зуучлагч байгууллагын үйлчилгээний өндөр шимтгэлийг үгүй хийх боломжтой болох юм. Хэдийгээр үүнийг тус салбарт ажиллаж байгаа хэсэг байгууллагуудын төлөөлөл санаачлан хийж болох боловч мэдээллийн бодит байдал буюу оролцогч талуудын үйл ажиллагааны чиглэл, тус салбарт ажиллаж ирсэн хугацаа, санхүү болон татвар, төлбөрийн чадварын мэдээллийг цуглуулах боломжгүй тул үүнийг заавал институтын хэмжээнд авч үзэн төрийн оролцоотойгоор хийх шаардлагатай гэж үзэж байна.
3. Түрээсийн үйлчилгээг даган гарч ирж байгаа хөрөнгийн менежмент, үйлчилгээний стандартыг бий болгож хөгжүүлэх. Манайд нэгэнт түрээсийн гэрээ хийгээд түрээслэгч олчихсон бол боллоо хэмээн хаяж, барилга объектод үзүүлэх ёстой үйлчилгээг орхигдуулсан, түрээслэгч олдохгүй байгаа барилгууд хотын гудамжаар цөөгүй байна. Хөрөнгийн

үйлчилгээний стандартыг сайжруулснаар сул зогсолттой байгаа барига объектыг эргэлтэд оруулах боломжтой болохоос гадна түрээслэгч үйлчлүүлэгч нарын ая тухтай байдлыг хангж чадах ач холбогдолтой болох юм.

4. Түрээсийн гэрээ хийх алхамуудыг зөв зохион байгуулж, бодитой мэдээллээр хангаж, оролцогч 2 талын эрх тэгш байдлыг хангахад тус салбарт хууль эрхзүйн зохицуулалтыг зайлшгүй хийх шаардлагатай. Үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой эрх зүйн зохицуулалт учир дутагдалтай байгаа ба маргаан гарсан тохиолдолд зөвхөн Үндсэн хууль болон Иргэний хуулийн зүйл заалтаар асуудлыг шийдвэрлэж байгаа нь тэгш үйлчлэх боломжийг бий болгож чадахгүй байна. Маргаан гарсан тохиолдолд түрээслэгч талыг хамгаалсан, тэдний талд илүү үйлчилсэн тохиолдол их гардаг. Түрээслүүлэгч, барилгын өмчлөгч эзний хөрөнгийг хамгаалсан энэ чиглэлийн үйл ажиллагаа эрхлэгчдийг дэмжсэн шийдвэр гарах нь маш цөөхөн байдаг тул оролцогч талуудыг эрх ашгийн тэнцвэрт байдлыг хангасан хууль эрхзүйн зохицуулалт, журам нэн чухал байна. Үүнээс гадна оролцогч талуудад тус салбарт хэрэгжүүлж байгаа даатгалын үйлчилгээний мэдлэгийг сайжруулах, ач холбогдлыг нь ойлгуулснаар ирээдүйд гарч болох эрсдлээс бүрэн хамгаалах боломжтой юм. Манай улсад энэ талын мэдлэг мэдээлэл дутмаг, хуулийн зохицуулалтгүй байгаа нь барилгын эзэд санхүүгийн болон өмчөөрөө хохирсон тохиолдол урьд өмнө нь олон гарч байсан. Мөн энэ төрлийн бизнесийг эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг бий болгох, оролцогч талуудын хүлээх хариуцлагын тогтолцоог хуульчлах, эрхзүйн зохицуулалт хийх нь Монгол улсын үл хөдлөх хөрөнгийн үйл ажиллагааг илүү боловсронгуй түвшинд хүргэх үндэс суурь нь болно гэж үзэж байна.

Ашигласан материал

1. Д. Ганхуяг, 2005, “Үл хөдлөх хөрөнгийн эдийн засаг, үнэлгээ”, Улаанбаатар хот
2. Mongolian Real Estate Report 2015 – M.A.D LLC
3. Real Estate Investment Report 2014 – UMC Alpha LLC
4. Real Estate Investment Report 2015 – UMC Alpha LLC
5. “Монгол Улс дахь Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын компаниудын үйл ажиллагааны төлөвшил” – Дипломын ажил. 2010 он – Б.Наранчимэг МУИС-ЭЭС
6. Үл хөдлөх хөрөнгө, менежментийн үйл ажиллагаа эрхлэгч “Ньюком Проперти” ХХК-ийн Хэрэглэгчийн сэтгэл ханамжийн судалгаа-2015

7. PROPERTY MANAGEMENT – Robert C. Kyle, Floyd M. Baird, Marie S. Spodek - Sixth edition
8. DEARBORN 2016 – Real State education magazine
9. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хууль, 2000-11-17
10. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хууль, 2009-07-09
11. Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүрдгэлийн тухай хууль, 2003-06-19
12. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002