

Article

Legal Protection of Advance Payments in Off-Plan Apartment Purchase Agreements

Odontungalag Ragchaadorj*

Department of Private Law, Shihihutug University, Ulaanbaatar, Mongolia

*Corresponding author: odnoo_look@yahoo.com



<https://orcid.org/0009-0001-7501-8649>

Received: 19 March 2026. Accepted: 21 May 2026. Published online: 15 June 2026

Abstract

This article examines the current state of the legal framework governing the protection of purchasers' advance payments within the context of residential pre-sale contracts, identifies the weaknesses and gaps in the regulatory environment of Mongolia, and conducts a comparative analysis with the experiences of selected foreign countries. An off-plan apartment purchase agreement is concluded before the construction of a building, under which the buyer pays an advance payment and acquires ownership after the completion of the construction. As this contract relates to immovable property that will be created in the future, the buyer assumes significant risks, particularly due to the insufficient legal protection of advance payments, which has led to practical issues. Although the purchaser makes payments with the intention of acquiring the residential unit, they are unable to exercise ownership rights until the building is put into use. However, in practice, risks such as delays in completion and suspension of construction frequently occur. In particular, in circumstances where the developer becomes insolvent, the construction is not completed or commissioned within the agreed timeframe, or the contractual obligations remain unfulfilled, the purchaser's advance payment is exposed to a substantial risk of loss. In such cases, purchasers face considerable difficulties in recovering their advance payments. One of the main reasons for this is that the developer directly receives and disposes of the advance payments in its own account. The purpose of this article is to analyze the legal regulation of advance payments in off-plan apartment purchase agreements in Mongolia, to compare it with the regulations of selected foreign countries, and to identify possible ways to improve legal protection. The study finds that there is a lack of specific mechanisms to protect advance payments in Mongolia and concludes that it is necessary to introduce preventive legal mechanisms such as escrow accounts and guarantee funds.

Keywords: standard contract, consumer rights, purchaser, escrow account, construction



©2025, Author(s). CC BY-NC 4.0. This license enables reusers to distribute, remix, adapt, and build upon the material in any medium or format for noncommercial purposes only, and only so long as attribution is given to the creator. <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>

Орон сууц захиалгын гэрээний урьдчилгаа төлбөрийн эрх зүйн хамгаалалт

Рагчаадоржийн Одонтунгалаг

Шихихутуг Их Сургуулийн хувийн эрх зүйн танхим, Улаанбаатар хот, Монгол улс

Хураангуй

Энэхүү өгүүлэл нь орон сууц захиалгын гэрээний хүрээнд худалдан авагчийн урьдчилгаа төлбөрийг хамгаалах эрх зүйн зохицуулалтын өнөөгийн байдлыг судалж, Монгол Улсын эрх зүйн зохицуулалтын сул талыг тодорхойлон, гадаадын зарим улсын туршлагатай харьцуулан шинжилнэ. Орон сууц захиалгын гэрээ нь барилга баригдахаас өмнө хийгддэг, худалдан авагч урьдчилгаа төлбөр төлж, барилга баригдсаны дараа өмчлөх эрх шилждэг онцлогтой. Энэ нь ирээдүйд бий болох үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой гэрээ тул худалдан авагч өндөр эрсдэл хүлээдэг бөгөөд ялангуяа урьдчилгаа төлбөрийн хамгаалалт сул байгаа нь практикт асуудал үүсгэж байна. Захиалагч нь тухайн орон сууцыг худалдан авах зорилгоор төлбөр төлдөг боловч барилга ашиглалтад ортол тухайн орон сууцыг өмчлөх эрхийг эдэлдэггүй. Гэтэл практикт тухайн орон сууцны ашиглалтад орох хугацаа хэтрэх, барилгын ажил зогсох зэрэг эрсдэлүүд гардаг. Ялангуяа барилгын компани дампуурах, барилга хугацаандаа ашиглалтад орохгүй байх, эсхүл гэрээний үүргээ биелүүлэхгүй байх тохиолдолд худалдан авагчийн төлсөн урьдчилгаа төлбөр эрсдэлд орох асуудал тулгарч байна. Энэ тохиолдолд захиалагч урьдчилж төлсөн төлбөрөө буцаан авахад ихээхэн асуудал тулгардаг. Үүний нэг шалтгаан нь барилгын ажил гүйцэтгэгч урьдчилгаа төлбөрийг шууд өөрийн дансанд авч захиран зарцуулдагтай холбоотой. Энэхүү өгүүллийн зорилго нь орон сууц захиалгын гэрээний урьдчилгаа төлбөрийн Монгол улс дахь эрх зүйн зохицуулалтыг шинжилж, гадаадын зарим орны зохицуулалттай харьцуулан судалж, эрх зүйн хамгаалалтыг боловсронгуй болгох боломжит арга замыг тодорхойлоход оршино. Судалгааны үр дүнд Монгол Улсад урьдчилгаа төлбөрийг хамгаалах тусгай механизм дутмаг байгааг тогтоож, эскроу данс, баталгааны сан зэрэг урьдчилан сэргийлэх шинжтэй эрх зүйн зохицуулалтыг нэвтрүүлэх шаардлагатайг байгааг дүгнэв.

Түлхүүр үг: Стандарт гэрээ, хэрэглэгчийн эрх, захиалагч, эскроу данс, барилга

Оршил

Сүүлийн жилүүдэд хотжилт эрчимтэй хөгжихийн хирээр хүний анхдагч хэрэгцээ болох барилга, орон сууцны хэрэгцээ улам бүр өсөн нэмэгдэж байгаа билээ. Практикт иргэдийн дийлэнх нь

санхүүгийн боломжоо харгалзан баригдаж дуусаагүй орон сууцанд урьдчилан захиалга өгч, ирээдүйд ашиглалтад орох үед нь өмчлөх нөхцөлтэйгөөр барилгын компанитай гэрээ байгуулах явдал өргөн тархсан. Энэхүү харилцаа нь нэг талаас орон сууцтай болох боломжийг иргэдэд олгож байгаа боловч нөгөө талаас захиалагч буюу хэрэглэгчийн эрх ашиг зөрчигдөх эрсдэлийг дагуулж байна. Орон сууцны захиалгын гэрээ нь үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд өргөн хэрэглэгддэг бөгөөд иргэд урьдчилгаа төлбөр төлөх замаар ирээдүйд өмчлөх эрхээ баталгаажуулах зорилготой байдаг. Гэвч барилгын ажил гүйцэтгэгч үүргээ биелүүлэхгүй байх, хугацаа хэтрүүлэх зэрэг эрсдэлүүд бодитоор үүсдэг бөгөөд үүнээс үүдэн урьдчилгаа төлбөрийн эрх зүйн хамгаалалтын асуудал чухлаар тавигдаж байна. Монгол Улсад энэ харилцаанд Иргэний хуулийн ерөнхий зохицуулалт үйлчилж байгаа боловч урьдчилгаа төлбөрийг хамгаалах нарийвчилсан, тусгай механизм дутмаг байна. Харин гадаадын зарим улс оронд урьдчилгаа төлбөрийг хамгаалах зорилгоор эскроу данс, батлан даалтын сан, шаталсан төлбөрийн тогтолцоо зэрэг үр дүнтэй зохицуулалтыг хэрэгжүүлж байна.

Судалгааны арга: Энэхүү судалгаанд Иргэний хууль болон гадаадын зарим орнуудын хуулийг задлан шинжилсэн ба харьцуулсан судалгааны аргыг ашигласан бөгөөд Монгол улсын шүүхийн шийдвэрүүдэд дүн шинжилгээ хийж, эцэст нь судалгааны үр дүнг нэгтгэн дүгнэсэн болно.

Судлагдсан байдал: Манай улсад орон сууц захиалгын гэрээний урьдчилгаа төлбөрийн хамгаалалтын асуудлаар судалгаа хийгдэж байгаагүй бөгөөд баригдаж дуусаагүй барилгын эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлтэй холбоотой асуудлаар 2022 онд Д.Ганхүрэл, А.Түвшинтөгс “Барьж дуусаагүй барилгын эд хөрөнгийн эрх шилжихтэй холбоотой шүүхийн практик дахь хууль хэрэглээний асуудал сэдвээр эрх зүйн шүүмж бичсэн бөгөөд энэ нь дуусаагүй байгаа барилгын эд хөрөнгийн эрх шилжихтэй холбоотой асуудал холбогдох шүүхийн практикийг судалсан, 2024 онд Б.Жавзмаа “Дуусаагүй барилгад хамаарах эд хөрөнгийн эрх” сэдвээр эрдэм шинжилгээний өгүүлэл бичсэн байна. Энэ өгүүлэлд баригдаж дуусаагүй байгаа барилгад гэрчилгээ олгож байгаатай холбоотой эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн асуудлын талаар гадаадын зарим оронтой харьцуулан судалсан. 2024 онд Э.Төгсгөгөлдөр “Фидик-ийн барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээний ойлголт” сэдвээр эрдэм шинжилгээний өгүүлэл туурвисан байна. Манай улсад сүүлийн жилүүдэд барилгын салбарт уг гэрээ нь өсөн нэмэгдэх хандлагатай байгаа тул фидикийн гэрээний онцлог шинж, түүний зориулалт, стандарт нөхцөл тогтоосон гэрээний төрөлд хамаарах уу зэрэг асуудлаар судалгаа хийжээ.

Урьдчилгаа төлбөрийн ойлголт, эрх зүйн хамгаалалт

Урьдчилгаа төлбөр нь гэрээний гүйцэтгэлийг баталгаажуулж буй нэг хэлбэр юм. Монгол улсад орон сууц захиалгын гэрээ болон урьдчилгаа төлбөртэй холбоотой харилцааг голчлон Иргэний хуулиар зохицуулж байна. Тус гэрээ нь барилгын компани урьдчилан боловсруулсан стандарт хэлбэртэй гэрээний төрөлд хамаардаг. Стандарт гэрээний нэг тодорхойлогдох шинж нь гэрээ байгуулах эрх чөлөө ихээхэн хязгаарлагдмал байдаг явдал юм (Junior, 2025, pp. 61). Учир нь захиалагч гүйцэтгэгч компаний санал болгож буй гэрээнд өөрийн саналыг оруулах боломж хязгаарлагдмал байдаг. Эдгээр гэрээнүүдэд ихэвчлэн хэрэглэгчийн мэдлэг дутмаг байдал, зарим тохиолдолд санаатайгаар далдалсан, эсвэл гэрээ байгуулах үед ил тод тайлбарладаггүй, хариуцлагаас чөлөөлөх болон хязгаарлах шинжтэй нөхцөлүүдийг агуулсан байдаг тул стандарт хэлбэрийн гэрээний хүрээнд хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах зайлшгүй шаардлагатай байдаг (Junior, 2025, pp. 60).

Захиалагч нь тухайн гэрээний төлбөрийн бүрэн төлөх эсхүл тодорхой хувь хэмжээгээр урьдчилгаа төлбөр төлж, үлдэгдэл төлбөрийг гэрээнд заасан хугацаанд графикайн дагуу төлөх үүрэгтэйгээр гэрээ байгуулдаг. Гэвч барилгын компани дампуурах, барилгын ажил зогсох, гэрээнд заасан хугацаандаа ашиглалтад орохгүй байх зэрэг нийтлэг зөрчил гарсаар байгаа юм. Одоо хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа Иргэний хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 4 дахь хэсэгт иргэний эрхийг хамгаалах аргыг тусгаж өгсөн байна. Орон сууц захиалгын гэрээний хувьд:

- ✓ Гүйцэтгэгч тал гэрээгээр хүлээсэн үүргээ хугацаанд нь биелүүлэхгүй бол захиалагч тал гэрээний үүргийг гүйцэтгэхийг шаардах эрхтэй.
- ✓ Учирсан хохирлыг нөхөн төлүүлэх шаардлага гаргах боломжтой. Барилга хугацаандаа ашиглалтад ороогүй, эсвэл чанарын шаардлага хангаагүйгээс үүдэн захиалагчид түрээсийн зардал, зээлийн хүүгийн нэмэгдэл зэрэг бодит хохирол үүсэх нь түгээмэл бөгөөд уг хохирлыг нөхөн төлүүлэх боломжтой.
- ✓ Гэрээнд заасан алданги, торгуулийг шаардах эрхтэй. Ихэнх гэрээнд барилга ашиглалтад оруулах хугацаа хоцорсон тохиолдолд алданги төлөх нөхцөлийг тусгагдсан байдаг.
- ✓ Хэрэглэгчийн эрхийг зөрчсөн гэрээний нөхцөл болон бусад шийдвэрийг хүчингүй болгуулахаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргах

- ✓ Гэрээг цуцлах, төлбөрөө буцаан авах боломж бий. Хэрэв барилгын ажил үргэлжлэх боломжгүй болсон, эсвэл гэрээний ноцтой зөрчил гарсан бол захиалагч гэрээг цуцалж төлсөн мөнгөө буцаан авах эрхтэй.
- ✓ Тухайн орон сууцанд илэрсэн доголдлыг арилгуулах, эсхүл үнийг бууруулах шаардлага гаргах боломжтой. Энэ нь барилга ашиглалтад орсны дараа илэрдэг чанарын доголдолд хэрэглэгддэг хамгаалалтын арга юм. Эдгээр нь практикт ихэвчлэн шүүхийн шатанд хэрэгждэг ба гүйцэтгэгч тал нь захиалагчийн шаардлагыг хүлээн зөвшөөрөхгүй байх тохиолдол элбэг.

Мөн Иргэний хуулийн 227-р зүйл нь гэрээний талууд үүргээ зөрчсөнөөс үүсэх хариуцлагыг тогтоосон. Ингэхдээ гэрээний аль нэг тал үүргээ зөрчсөн бол нөгөө тал өөрт учирсан хохирлоо арилгуулах, арилгахыг шаардах эрхтэй болохыг баталгаажуулсан. Хэрэв орон сууц захиалгын гэрээний нэг тал болох захиалагчийн хувьд авч үзвэл гүйцэтгэгч нь гэрээнд заасан хугацаандаа тухайн барилгыг ашиглалтад оруулаагүйгээс захиалагч тухайн хугацаанд байр түрээсэлсэн бол тухайн зардлыг хохиролд тооцуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй гэсэн үг юм. Гэхдээ тухайн гарсан зардлаа нотлох үүргийг хүлээнэ. Иргэний хуулийн 227 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “*Нэг тал нь гэрээнээс татгалзсан явдалд нөгөө тал нь буруугүй бол энэ хуулийн 227.1-д заасан үндэслэл хамаарахгүй*” буюу гэрээний аль нэг тал нь гэрээнээс татгалзсанд нөгөө тал буруугүй тохиолдолд хохирол нэхэмжлэх эрхгүй-г дурдсан.(Иргэний хууль, 2002)

Эдгээр зохицуулалтуудаас үзэхэд барилгын компани орон сууцыг хугацаанд нь ашиглалтад оруулаагүй тохиолдолд гэрээг цуцлах, урьдчилгаа төлбөрийг нэхэмжлэх, алданги нэхэмжлэх, учирсан хохирлыг шаардах зэрэг эрх нээлттэй бөгөөд эдгээр эрх нь шүүхэд хандсанаар хангагдах боломжтой. Гэвч шүүхээр шийдвэрлүүлэх нь ихээхэн цаг хугацаа ордог ба захиалагч мөнгө санхүү, цаг хугацаагаараа хохирдог.

Шүүхийн практикаас үзэхэд орон сууц захиалгын гэрээг худалдах, худалдан авах гэрээ болон ажил гүйцэтгэх гэрээний аль нэгээр нь зүйлчилж байна . Харин иргэний 261 дүгээр зүйлийн 261.1 дахь хэсэгт “*Худалдах-худалдан авах гэрээний нэг тал нь гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчсөнөөс нөгөө талдаа учруулсан хохирлыг гэм хор арилгах нийтлэг журмыг баримтлан арилгана*” гэжээ. (Иргэний хууль, 2002)

Харин ажил гүйцэтгэх гэрээнд тухайн ажлын хөлсийг хэрхэн төлөх ерөнхий зохицуулалтыг тусгасан. Мөн 352 дугаар зүйлийн 1 дахь хэсэгт “*Ажил гүйцэтгэх гэрээгээр талууд хүлээсэн үүргээ гүйцэтгээгүй буюу зохих ёсоор гүйцэтгээгүйгээс учирсан хохирлыг нөхөн төлүүлэхэд энэ хуульд заасан нийтлэг журам үйлчилнэ*” (Иргэний хууль, 2002) гэж заасан ба шаардлага гаргах эрхийг тогтоосон байна. Орон сууц захиалгын гэрээтэй холбогдох иргэний хуулийн зохицуулалтад урьдчилгаа төлбөр болон түүнийг хамгаалах талаар нарийвчилсан зохицуулалт байхгүй байгаа юм. Мөн Хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах тухай хууль нь бараа худалдах, ажил үйлчилгээ үзүүлэх үед хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах ерөнхий харилцааг зохицуулдаг бөгөөд үнэн зөв мэдээлэл авах, аюулгүй байдал, гэрээний шударга нөхцөл зэрэг зарчмыг тогтоож өгсөн хэдий ч урьдчилгаа төлбөрийг зохицуулсан тусгай зохицуулалт байхгүй байна. Манай улсын хувьд урьдчилгаа төлбөрийг хэрхэн хамгаалах, буцаан олгох зэрэг нарийвчилсан зохицуулалт хангалтгүй байгаа бөгөөд энэ нь хэрэглэгч/захиалагчийн эрхийг хамгаалах эрх зүйн зохицуулалт сул байгааг харуулж байна.

Гадаадын зарим орны урьдчилгаа төлбөрийн эрх зүйн хамгаалалт

Гадаадын орнууд хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах зохицуулалтын хүрээнд орон сууц захиалгын гэрээний урьдчилгаа төлбөрийг хамгаалах эрх зүйн зохицуулалтыг боловсруулан хэрэглэж байна. Эдгээр зохицуулалт нь хэрэглэгчийн эрхийг зөрчигдөхөөс өмнө урьдчилан сэргийлэх ач холбогдолтой эрх зүйн зохицуулалтууд байгаа юм.

Польш улс

Польшид 2021 оны 05 сарын 20-ны өдөр Орон сууц эсвэл нэг айлын сууц худалдан авагчийн эрхийг хамгаалах болон Хөгжүүлэгчийн баталгааны сангийн тухай хууль батлагдан хэрэгжиж эхэлсэн. Уг хуулиар худалдан авагчийн урьдчилгаа төлбөрийг хамгаалах хэрэгсэл, эскроу данснаас хөрөнгө гаргах журам, гэрээ байгуулахаас өмнө гүйцэтгэгч/хөгжүүлэгчийн хүлээх үүрэг, орон сууц захиалгын гэрээ байгуулах журам, талуудын эрх, үүрэг, хариуцлага болон Хөгжүүлэгчийн Баталгааны Сангийн үйл ажиллагааны журам болон хариуцлагын хүрээг зохицуулдаг. (Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 2021)

Энэ хууль нь барилгын төслийн бүх шатанд хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах бүрэн хууль эрх зүйн орчныг бүрдүүлсэн.

Эскроу дансны зохицуулалт

Уг Хуулийн 2-р бүлэгт худалдан авагчийн төлбөрийг тусгай хамгаалалтын механизмаар дамжуулан хүлээн авах үүргийг хөгжүүлэгчдэд ногдуулсан.

Эскроу данс нь үл хөдлөх хөрөнгө, үнэ бүхий зүйлсийг худалдах, худалдан авах, өмчийн эрх шилжүүлэхэд байгууллагад тулгарах эрсдэлээс хамгаалах зорилготой данс юм. Гэрээний нөхцөл биелсэн тохиолдолд буюу 2 талын зөвшөөрлөөр төлбөр тооцоо хийгддэг.(Golomt bank, n.d)

Гүйцэтгэгч/хөгжүүлэгч нь тухайн орон сууцны борлуулалтыг эхлүүлэхдээ нээлттэй эсхүл хаалттай орон сууцны эскроу дансны гэрээ байгуулах үүрэг хүлээдэг. Харин худалдан авагч нь тухайн орон сууцны төслийн ажлын гүйцэтгэлээс хамаарч эскроу данс руу тодорхой шатлалын дагуу төлбөрөө хийх үүрэгтэй байдаг. (Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 2021)

Эдгээр хамгаалалт нь барилгын ажил гүйцэтгэгч компанийн дампуурах эрсдэл, орон сууцны төсөл зогсох эрсдэлээс хэрэглэгчийг хамгаална. Мөн тус хуулийн 3-р бүлэгт итгэмжлэгдсэн данс буюу эскроу данснаас мөнгө шилжүүлэх журам, түүний хяналт зэргийг зохицуулсан. Банкнаас гүйцэтгэгч нь барилгын төслийн тодорхой хэсгийг гүйцэтгэсэн тохиолдолд нээлттэй эскроу данснаас мөнгийг шилжүүлэхээр зааж өгсөн. Үүнд: Гэрээ байгуулснаас хойш 30 хоног өнгөрсөн байх, банк гүйцэтгэгч тухайн ажлыг хийж гүйцэтгэсэн эсэхийг шалгахаар зохицуулсан байдаг. Хэрэв тухайн барилга баригдаж дууссан бол тухайн орон сууцыг хэрэглэгч/захиалагчийн өмчлөлд шилжүүлэх гэрээний нотариатаар баталгаажсан хувийг ирүүлсэн байх мөн гуравдагч этгээд шаардлага гаргаагүй тохиолдолд эскроу дансанд үлдсэн бүх мөнгийг гүйцэтгэгчид шилжүүлэхээр заасан.(Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 2021)

Энэ нь хэрэглэгчийн эрхийг тодорхой эрсдэлээс хамгаалж байгаа ба гүйцэтгэгчид тухайн барилгыг тасралтгүй барих үүргийг өгдгөөрөө чухал ач холбогдолтой зохицуулалт болж байгаа юм.

Мөн тус хуулийн 17-р зүйлд банкны зүгээс тухайн барилгын ажилд хяналт тавих эрх, үүргийг заасан ба банк нь тухайн барилгын төсөлтэй холбогдох бүх баримт бичгийг шалгалтын ажилтнаар дамжуулан шалгах эрхтэй ба гүйцэтгэгч тухайн барилгын ажлын тодорхой хэсгийг бүрэн дуусгасан эсэхийг заавал шалгасны дараа мөнгийг шилжүүлдгээрээ онцлог юм. Энэ нь худалдан

авагчийн урьдчилсан төлбөрийг санхүүгийн эрсдэлээс хамгаалах, зөвхөн тухайн төслийн ажлын бодит явцтай уялдуулан мөнгө шилжүүлэх нарийвчилсан механизмыг бүрдүүлдэг. Энэ журам нь Польш улсыг үл хөдлөх хөрөнгийн гэрээний салбарт төвлөрсөн, өндөр түвшний хэрэглэгчийн хамгаалалттай улс болгож байна.

Хөгжүүлэгчийн Баталгааны Сан (Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, DFG)

Энэ хуулийн хамгийн гол зохицуулалт нь Хөгжүүлэгчийн Баталгааны Сан “Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, DFG” юм. Хөгжүүлэгчийн Баталгааны Сан (DFG) нь гүйцэтгэгч/хөгжүүлэгч дампуурвал худалдан авагчийн төлсөн мөнгийг буцаан олгох, дуусгаагүй барилгыг нөхөн санхүүжүүлэх, урьдчилгаа төлбөрийн хохирлыг байхгүй болгох зорилготой. DFG нь Польшийн төрөөс нэвтрүүлсэн анхны үндэсний хамгаалалтын сан бөгөөд Европын Холбоонд ч төдийлөн түгээмэл байдаггүй өндөр түвшний хамгаалалт гэдгээрээ онцлогтой.

Тус хуулийн 8-р бүлэгт Хөгжүүлэгчийн баталгааны сангийн талаар зохицуулж өгсөн. Сангийн хөрөнгийг Даатгалын баталгааны сангийн тусгай дансанд төвлөрүүлэх бөгөөд сангийн хөрөнгө нь хөгжүүлэгчид/гүйцэтгэгчийн төлсөн шимтгэлээс бүрддэг. Хөгжүүлэгч дампуурсан тохиолдолд урьдчилгаа төлбөрийг хамгаалах, орон сууц захиалагчийг санхүүгийн эрсдэлээс бодитоор хамгаалах зорилготой эрх зүйн зохицуулалт юм. Тухайн барилгын компани дампуурах, төсөл үргэлжлэх боломжгүй болох, гэрээ цуцлах зэрэг тохиолдолд захиалагчийн урьдчилгаа төлбөрийг уг сангаас буцаан олгодог бөгөөд ямар нэг байдлаар тухайн маргааныг шийдвэрлэгдэж дуустал хүлээн шаардлагагүйгээр шууд нөхөн төлбөр олгодог онцлогтой юм. Мөн тухайн эскроу данс нээсэн банк дампуурсан тохиолдолд уг сангаас нөхөн төлдөг бөгөөд энэ нь хэрэглэгч/захиалагчийг барилга гүйцэтгэгч болон банкны хоёр талын эрсдэлээс аль алинаас нь хамгаалах баталгаа болдог. Манай улсын хувьд энэ төрлийн хамгаалалт байхгүй бөгөөд нарийвчлан зохицуулсан зохицуулалт ч байхгүй байгаа нь учир дутагдалтай байгаа юм.

Солонгос улс

Орон сууцны асуудал нь Солонгос Улсад сүүлийн гучин жилийн туршид төрийн бодлогын чухал хэсэг байсаар ирсэн бөгөөд орон сууцны хомсдолыг бууруулах, орон сууцны чанарыг сайжруулахад чиглэж ирсэн байдаг. (OECD, 2018, pp. 3)

Солонгос нь орон сууцтай холбоотой харилцааг барилгын нэгж худалдах тухай хууль/건축물의 분양에 관한 법률/ болон Орон сууцны тухай/(주택법)/ хуулиудаар

зохицуулдаг бөгөөд орон сууц захиалгын гэрээтэй холбоотой харилцааг голчлон барилгын нэгж худалдах тухай хууль/건축물의 분양에 관한 법률/–иар зохицуулдаг. Тус хуулийн 8 дугаар зүйлд гэрээний төлбөрийг гурван хэсэгт хуваан авах нөхцөлийг заасан ба ингэхдээ урьдчилгаа төлбөр, гэрээний дунд шатны төлбөр, үлдэгдэл төлбөр гэж хуваан авах ба эдгээрийг хүлээн авах хугацааг ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтооно гэж заажээ. (Act on Sale of Building Units, 2013, arts. 8(1)–8(2))

Энэ зохицуулалт нь барилгын компани бүх төлбөрийг нэг дор авах боломжийг хязгаарлаж, барилгын ажлын явцтай уялдуулан төлбөрийг хуваан авах нөхцөлийг бүрдүүлдэг. Ингэснээр хэрэглэгч барилгын ажлын явцтай уялдуулан төлбөр хийх боломжтой болж эрсдэл буурдаг.

Мөн барилгын компани дампуурах болон барилга дуусахгүй байх зэрэг эрсдэлийг бууруулах зорилгоор орон сууцыг урьдчилан борлуулахтай холбоотой барилгыг дуусгах баталгааны систем бий болгосон. Орон сууцны урьдчилан борлуулалтын тогтолцооны хүрээнд Housing and Urban Guarantee Corporation HUG байгууллагаас орон сууцны барилгын ажлыг бүрэн дуусгах баталгааг олгодог. (OECD, 2018, pp. 91) Иймээс Солонгосын эрх зүйн зохицуулалт нь орон сууцны захиалгын гэрээний хүрээнд хэрэглэгчийг хамгаалах үр дүнтэй механизмын жишээ болж байна.

Герман улс

Герман улсад орон сууц захиалгын гэрээний урьдчилгаа төлбөрийг хамгаалах эрх зүйн зохицуулалт бий. Үүнийг “Makler-und Bauträgerverordnung(MaBV)”-ээр зохицуулдаг. Энэхүү журам нь орон сууцыг хөгжүүлэгч буюу гүйцэтгэгч нь худалдан авагчаас урьдчилгаа төлбөр авахтай холбоотой санхүүгийн эрсдэлийг бууруулах зорилготой иргэний эрх зүйн чухал хамгаалалтад тооцогддог. MaBV §3.1-ийн дагуу барилгын хөгжүүлэгч нь дараах нөхцөлүүдийг бүрэн хангаагүй тохиолдолд худалдан авагчаас ямар нэг төлбөр авахыг хориглодог. Үүнд: 1. Орон сууц захиалгын гэрээ нь нотариатаар баталгаажсан, хүчин төгөлдөр гэрээ байх ёстой. Энэ шаардлага нь худалдан авагчийг гэрээний агуулгыг бүрэн ойлгож, эрх зүйн үр дагаврыг ухамсарлах боломжийг олгодог.

2. Худалдан авагчийн ирээдүйд өмчлөх эрхийг баталгаажуулж газрын бүртгэлд зохих дарааллын дагуу урьдчилсан бүртгэл хийлгэсэн байх шаардлагатай. Энэ нь хөгжүүлэгчийн эсхүл гуравдагч этгээдийн өр, барьцаа зэрэг эрсдэлээс худалдан авагчийн эрхийг хамгаалах баталгаа юм.

3. Тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдан авагчид шилжүүлэхэд саад болох эрх, барьцаа, өр төлбөрөөс чөлөөлөх эрх зүйн баталгаа хангагдсан байх ёстой.

4.Барилгын ажил нь хууль ёсны барилгын зөвшөөрөлтэй байх шаардлагатай бөгөөд энэ нь хууль бус, эрсдэлтэй төслөөс хэрэглэгчийг хамгаалах зорилготой.(Makler-und Bauträgerverordnung [MaBV], 1990, § 3 Abs. 1)

Эдгээр нөхцөл нь худалдан авагчийн төлсөн урьдчилгаа төлбөрийг хамгаалж буй хуулийн хамгаалалт юм. Мөн хэрэглэгчийн эрхийг үр дүнтэйгээр хамгаалж буй нэг хэлбэр нь MaBV §3.2-т шаталсан төлбөрийн систем юм. Уг зохицуулалтын хүрээнд баригын ажил гүйцэтгэгч компани нь захиалагчийн урьдчилгаа төлбөрийг нэг дор бүхэлд нь авах боломгүй ба тодорхой системтэйгээр шат дараалалтайгаар авч хэрэглэх боломжийг хуульчилсан.

Ингэхдээ тус зүйлд: Арилжаа эрхлэгч нь захиалагчийн урьдчилгаа төлбөрийг барилгын явцад уялдуулан дээд тал нь долоон хэсэгчилсэн байдлаар хүлээн авч болно. Эдгээр хэсэгчилсэн төлбөр нь дараах хувь хэмжээнүүдээс бүрдэнэ: Газрын өмчлөх эрх шилжүүлэх бол гэрээний үнийн 30%, газар ашиглах эрх шилжүүлэх бол 20%, газар шорооны ажил эхэлсний дараа үлдсэн гэрээний үнийн дүнгээс: 40% барилгын үндсэн хийц дууссаны дараа, модон хийцийн ажлыг багтаан, 8% дээврийн гадаргуу ба ус зайлуулах хоолой, 3% халаалтын системийн суурилуулалтын суурь ажил, 3% сантехникийн суурилуулалтын суурь ажил, 3% цахилгааны суурилуулалтын суурь ажил, 10% цонх суурилуулалт (шиллэгээтэй), 6% дотор шавардлага (нэмэлт засварын шавардлагаас бусад), 3% шалны цементэн үе (estrich), 4% ариун цэврийн өрөөний плита, 12% ашиглалтад орох боломжтой болсон үед, өмчлөл шилжүүлэхтэй зэрэгцэн, 3% гадна фасадын ажил, 5% бүрэн гүйцэт дууссаны дараа. Хэрэв дээр дурдсан зарим ажил хийгдэхгүй бол тухайн хувийг бусад төлбөрт хувь тэнцүүлэн хуваарилна гэж заасан.(Makler- und Bauträgerverordnung [MaBV], 1990, § 3 Abs. 2) Энэхүү зохицуулалт нь гүйцэтгэгчийг барилгын ажлыг тасралтгүй үргэлжлүүлэх хөшүүрэг болдог бөгөөд хэрэглэгч/захиалагчийн эрсдэлийг бодитойгоор бууруулдаг. Герман улсын MaBV §3 нь хэрэглэгчийн эрхийг дээдэлсэн тусгай хамгаалалтын дэглэмд оруулж өгсөн онцлог зохицуулалт юм.

Үр дүн

Монгол Улсад орон сууц захиалгын гэрээний урьдчилгаа төлбөрийг хамгаалах тусгай эрх зүйн механизм байхгүй байна. Урьдчилгаа төлбөрийг гүйцэтгэгч компани шууд хүлээн авч, өөрийн

дансанд захиран зарцуулж байгаа нь хэрэглэгчийг өндөр эрсдэлд оруулж байна. Шүүхийн практикт уг гэрээг худалдах-худалдан авах эсхүл ажил гүйцэтгэх гэрээ гэж ялгаатайгаар зүйлчилж байгаа нь эрх зүйн тодорхой бус байдал үүсгэж байна.Хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалахыг тулд Польш, Герман, Солонгос зэрэг улс орнууд нь урьдчилгаа төлбөрийг хамгаалалт болох эскроу данс, шаталсан төлбөрийн систем, батлан даалтын сан зэрэг механизмуудыг хэрэгжүүлж байна.

Хүснэгт 1:Урьдчилгаа төлбөрийн хамгаалалтын харьцуулалт

Улс	Эскроу данс	Батлан даалтын сан	Шаталсан төлбөрийн систем
Монгол	X	X	X
Польш	✓	✓	✓
Герман	✓	X	✓
Солонгос	X	✓	✓

Судалгааны үр дүнгээс харахад Монгол Улсад урьдчилгаа төлбөрийг хамгаалах эрх зүйн зохицуулалт хангалтгүй байгаа нь хэрэглэгчийн эрх зөрчигдөх гол шалтгаан болж байна. Ялангуяа гүйцэтгэгч компаниуд төлбөрийг шууд өөрийн дансанд төвлөрүүлж, хяналтгүй зарцуулж байгаа нь санхүүгийн эрсдэлийг нэмэгдүүлж байна. Гадаадын орнуудын туршлагаас үзэхэд урьдчилгаа төлбөрийг хамгаалах механизм нь урьдчилан сэргийлэх шинжтэй байгаагаараа онцлог байгаа бол Монгол Улсад эрх зүйн хамгаалалт нь ихэвчлэн шүүхийн шатанд хэрэгждэг бөгөөд энэ нь цаг хугацаа, зардал их шаарддаг сул талтай байна. Иймд урьдчилгаа төлбөрийг хамгаалах тусгай зохицуулалтыг хуульчлах шаардлагатай бөгөөд энэ нь хэрэглэгч/захиалагчийн эрхийг хангахад чухал ач холбогдолтой юм.

Дүгнэлт

Орон сууц захиалгын гэрээний хүрээнд урьдчилгаа төлбөр нь гэрээний гүйцэтгэлийг хангах чухал хэрэгсэл боловч Монгол улсад түүний эрх зүйн хамгаалалт хангалтгүй байна. Практикт гарч буй эрсдэлүүд нь захиалагч талын эрх ашгийг ноцтой хохироох нөхцөл болж байна. Шүүхийн практикаас үзэхэд уг гэрээг худалдах, худалдан авах болон ажил гүйцэтгэх гэрээний аль алианаар нь зүйлчилж байгаа нь эрх зүйн зохицуулалтын тодорхой бус байдлыг илтгэж байна. Одоогийн хууль, эрх зүйн зохицуулалт нь ихэвчлэн маргаан үүссэний дараа шүүхээр хамгаалуулах шинжтэй байгаа бөгөөд урьдчилан сэргийлэх, эрсдэлийг бууруулах механизм сул байна. Үүний улмаас барилгын ажил зогсох, хугацаа хэтрэх, гүйцэтгэгч дампуурах зэрэг тохиолдолд захиалагч урьдчилгаа төлбөрөө буцаан авахад хүндрэлтэй тулгарч байна. Харин Польш, Герман, Солонгос зэрэг улс орнуудын туршлагаас харахад урьдчилгаа төлбөрийг хамгаалах эскроу дансны

тогтолцоо, шаталсан төлбөрийн систем, баталгааны сан зэрэг механизм нь хэрэглэгчийн эрхийг үр дүнтэй хамгаалж байна. Иймд Монгол Улсад урьдчилгаа төлбөрийг хамгаалах тусгай зохицуулалтыг хуульчлан бий болгож, дээрх механизмуудыг үе шаттайгаар нэвтрүүлэх шаардлагатай байна. Энэ нь зөвхөн хэрэглэгчийн эрх ашгийг хамгаалахаас гадна үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн тогтвортой байдал, итгэлийг нэмэгдүүлэх чухал ач холбогдолтой юм.

Санал

1. Урьдчилгаа төлбөрийг хамгаалах эскроу дансны зохицуулалтыг нэвтрүүлэх

Дэлхийн улс орнууд орон сууц захиалгын гэрээний урьдчилгаа төлбөрийг шууд гүйцэтгэгч компанийг ашиглахыг хязгаарласан эрх зүйн зохицуулалтыг ашиглаж байна. Ингэхдээ урьдчилгаа төлбөрийг эскроу дансанд байршуулан барилгын ажлын гүйцэтгэлээс хамааран шаталсан байдлаар гүйцэтгэгчид олгож түүндээ хяналт тавьж байна. Энэ төрлийн хамгаалалтыг манай улс нэвтрүүлэх шаардлагатай байна.

2. Батлан даалтын сан:

Тухайн барилгын компани дампуурах эсвэл тодорхой санхүүгийн асуудлаас үүдэн барилгын ажил зогсох эрсдэлээс хамгаалж буй чухал зохицуулалт юм. Энэ сан нь барилгын ажлыг дуусгах үүрэг хүлээдэг бөгөөд захиалагчийг эрсдэлээс хамгаалахад чухал үүрэг гүйцэтгэдэг.

3. Орон сууц захиалгын гэрээтэй холбоотой хуулийн зохицуулалтыг нарийвлах шаардлага байна. Ингэснээр хууль хэрэглээний нэгдмэл байдал хангагдахаас гадна хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалахад чухал ач холбогдолтой юм.

Ашигласан материал

Acton Sale of Building Units.(2013). Korea Legislation Research Institute.

Junior, M. L. (2025). Standard Agreements and the Protection of Consumers: A Critical . Scholars International Journal of Law, Crime and Justice, 60-61.
<https://doi.org/10.36348/sijlcj.2025.v08i03.002>

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). (1990). Bundesministerium der Justiz.

OECD. (2018). Housing dynamics in Korea: Building inclusive and smart cities. Paris, France: OECD Publishing, 3. <https://doi.org/10.1787/9789264298880-en>

Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. (2021). Dziennik Ustaw, 2021, poz. 1177

Монгол Улсын Их Хурал. (2002). *Иргэний хууль*.

Монгол Улсын Их Хурал. (2003). *Хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах тухай хууль*.