

9

ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ЗУУЧЛАЛЫН САЛБАРЫН ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДЭД ТАВИГДАХ ШААРДЛАГА: ОЛОН УЛСЫН ТУРШЛАГА

Ц.Батнавч

ХУРААНГУЙ:

Энэхүү судалгаанд үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын зах зээлд үйл ажиллагаа эрхлэх хуулийн этгээдэд тавигдах шаардлага, түүний дотор хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээний талаарх олон улсын туршлагыг судлахаар зорьсон. Дэлхийн улс орнууд тус салбарт үйл ажиллагаа эрхлэх хуулийн этгээдэд тавигдах шаардлага, ялангуяа хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээг тогтоохдоо хууль эрх зүйн орчин, эдийн засгийн онцлог, үйл ажиллагааны хэлбэр, цар хүрээ зэрэг олон хүчин зүйлээс хамаарч харилцан адилгүй зохицуулалтын арга хэмжээг авч хэрэгжүүлж байна. Иймд үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаа эрхлэх хуулийн этгээдэд тавих шаардлага, хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээнд хамаарах олон улсын туршлагыг судалж (Герман, Турк, Өмнөд Солонгос Улс, Саудын Араб) холбогдох саналыг боловсрууллаа.

Түлхүүр үгс: Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлал, хуулийн этгээдэд тавигдах шаардлага, хувь нийлүүлсэн хөрөнгө

JEL ангилал: L85, G32, G28

¹ СЗХ, ЗЗСХГ, Мэргэжилтэн, batnavch@frc.mn

АГУУЛГА >>>

I.	УДИРТГАЛ	278
II.	ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ЗУУЧЛАЛЫН САЛБАРЫН НӨХЦӨЛ БАЙДАЛ	278
III.	ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ЗУУЧЛАЛЫН САЛБАРЫН ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДЭД ТАВИГДАХ ШААРДЛАГА: ОЛОН УЛСЫН ТУРШЛАГА	281
	3.1 Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс	281
	3.2 Бүгд Найрамдах Турк Улс	283
	3.3 Өмнөд Солонгос Улс	286
	3.4 Саудын Арабын Хаант Улс	289
IV.	МОНГОЛ УЛСЫН ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ЗУУЧЛАЛЫН САЛБАРЫН ӨНӨӨГИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ	292
V.	ХУВЬ НИЙЛҮҮЛСЭН ХӨРӨНГИЙН ХЭМЖЭЭ ТООЦОХ АРГАЧЛАЛ	296
	ДҮГНЭЛТ, САНАЛ	298
	АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ	300

ХҮСНЭГТ, ЗУРГИЙН ЖАГСААЛТ

Хүснэгт 1.	Улс орнуудын тавигдаж буй шаардлагуудын харьцуулалт	293
Хүснэгт 2.	Улс орнуудын үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчид тавигдах хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээ	295
Хүснэгт 3.	Зардалд суурилсан аргачлалын тооцоолол	297
Зураг 1.	Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын хууль эрхзүйн орчин хөгжсөн, хөгжиж буй улс орнууд	280
Зураг 2.	ҮХЭХЗ–ын байгууллагын хувь нийлүүлсэн хөрөнгө, хувьцаа эзэмшигчийн тоо, 2023–2025 он	292
Зураг 3.	Тусгай зөвшөөрөлтэй үйл ажиллагаа эрхэлж буй ҮХЭХЗ–ын байгууллагууд	293

I. УДИРТГАЛ

Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбар нь сүүлийн жилүүдэд эрчимтэй өргөжин тэлж буй эдийн засгийн чухал салбаруудын нэг болж байна. Энэ хурдацтай хөгжлийн явцтай уялдан тус салбарын үйл ажиллагааг зохицуулах эрх зүйн зохицуулалтыг сайжруулах, мөн үйл ажиллагаа эрхэлж буй хуулийн этгээдэд тавигдах шаардлага, шалгуурыг тодорхой тогтоох нь салбарын тогтвортой хөгжил, зах зээлийн ил тод байдлыг хангах үндсэн нөхцөл юм.

Дэлхийн улс орнууд үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагааг эрхлэх хуулийн этгээдэд тавигдах шаардлага, тэр дундаа хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээг тодорхойлохдоо тухайн орны хууль эрх зүйн орчин, эдийн засгийн чадавх, үйл ажиллагааны төрөл, хэлбэр цар хүрээ зэрэг олон хүчин зүйлсийг харгалзан зохицуулалтын харилцан адилгүй хэлбэрээр хэрэгжүүлж байна.

Санхүүгийн хориг арга хэмжээ авах байгууллага (ФАТФ) нь мөнгө угаах, терроризмыг болон үй олноор хөнөөх зэвсгийг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх олон улсын стандартыг тогтоож, улс орнуудыг үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарт эрсдэлд суурилсан хандлагыг хэрэгжүүлэхийг зөвлөж ирсэн. ФАТФ нь 2022 онд шинэчлэн баталсан удирдамждаа үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаанд эрсдэлийн үнэлгээ хийх, харилцагчийн үнэн зөв байдлыг нягтлан шалгах, мэдээллийн

ил тод байдлыг хангах, байгууллагуудын хоорондын мэдээлэл солилцоог сайжруулах зэрэг чиглэлээр эрх зүйн зохицуулалтыг бэхжүүлэхийг уриалсан.

Иймд улс орнууд уг зөвлөмжийн хүрээнд өөрийн онцлогт тохируулан эрх зүйн зохицуулалтаа боловсронгуй болгож, үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагааг тусгай зөвшөөрлийн тогтолцоонд хамруулан, төрийн хяналт, зохицуулалт хийх чиглэлд бодлогын арга хэмжээг хэрэгжүүлж байна.

Энэхүү судалгаагаар Герман, Турк, БНСУ болон Саудын Араб Улсын үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарт үйл ажиллагаа эрхлэх хуулийн этгээдэд тавигдах шаардлагуудыг харьцуулан судаллаа.

Судалгаанд хамрагдсан улс орнуудад дараах нийтлэг онцлог ажиглагдав. Үүнд: зуучлалын үйл ажиллагааг зөвхөн тусгай зөвшөөрөл авсан этгээд эрхлэхийг хуульчилж, зөвшөөрөл олгохдоо тухайн этгээд гэмт хэрэгт холбогдож байгаагүй байх, мэргэжлийн сургалтад хамрагдаж, холбогдох гэрчилгээг эзэмшсэн байх, мэргэжлийн хариуцлагын даатгалд хамрагдсан байх зэрэг нийтлэг шаардлагыг тавьдаг байна. Герман болон Турк улсад хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээг тусгайлан заагаагүй бөгөөд компанийн ерөнхий эрх зүйн хэлбэрт (жишээлбэл, хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани, хувьцаат компани) тавигдах шаардлагыг хангаж байгаа нь хангалттай гэж үздэг байна. Харин Солонгос Улсад

хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээ 50.0 сая вон (хязгаарлагдмал компани) байх шаардлагатай бол, Саудын Араб Улсад хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээ биш хөрөнгийн баталгаа, хадгаламж байдлаар

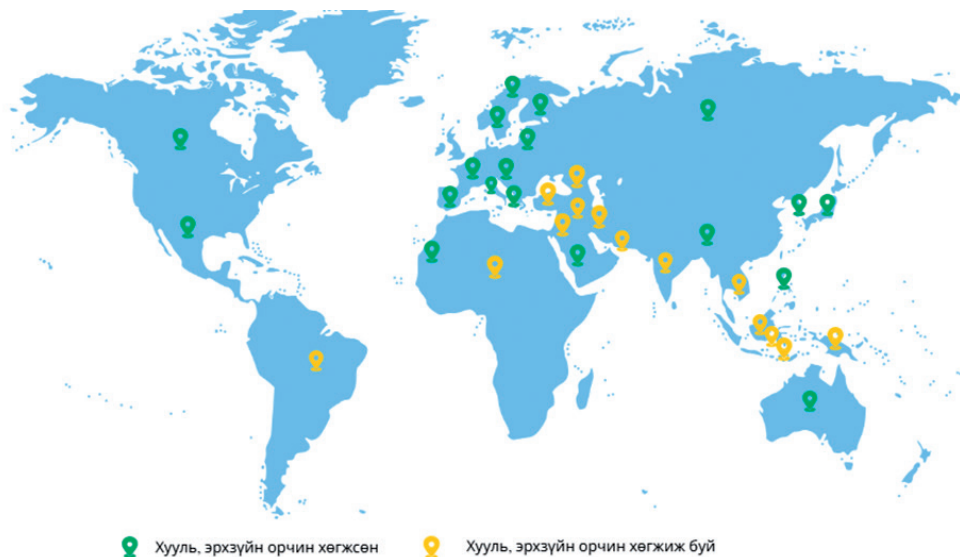
5.0 сая Саудын риал (SAR)–ыг банканд байршуулснаар (ХХК болон ХК аль аль нь) үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл авах боломжтой байдаг.

II. ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ЗУУЧЛАЛЫН САЛБАРЫН НӨХЦӨЛ БАЙДАЛ

Дэлхийн улс орнуудад үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарыг хууль, дүрэм, тусгай зөвшөөрлийн шаардлага, санхүүгийн зохицуулалтын дор хянаж зохицуулдаг. Өөрийн өмчлөлийн үл хөдлөх хөрөнгийг худалдах, түрээслэх, эсхүл түүнд хөрөнгө оруулах нь тухайн өмчлөгчийн бүрэн эрхийн хүрээнд хамаарах бөгөөд хэн боловч энэ төрлийн үйл ажиллагааг гүйцэтгэх боломжтой. Харин бусдын өмч хөрөнгийг худалдах, түрээслэх, менежментийн үйлчилгээ үзүүлэх зэрэгт зуучлалын үйл ажиллагаа эрхлэх үед хуульд заасан шаардлага хангасан хуулийн этгээд эсхүл итгэмжлэгдсэн хувь хүнээр дамжуулан хэрэгжүүлэх нь энэхүү салбарын гол шаардлага юм.

ФАТФ нь үл хөдлөх хөрөнгийн салбарыг мөнгө угаах, терроризмыг санхүүжүүлэхтэй холбоотой өндөр эрсдэлтэй салбар гэж үздэг. Тус байгууллагын мөнгө угаах, терроризмыг

санхүүжүүлэхтэй тэмцэх чиглэлээр боловсруулсан олон улсын стандартын дагуу Европын Холбооны Улс орнуудаас Герман, Франц, Нидерланд, Хойд Америкийн бүс нутгаас АНУ, Канад, Номхон далайн бүсээс Австрали, Шинэ Зеланд, Сингапур, Гонконг, Азиас БНХАУ, Япон гэх мэт улсууд нь үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын тусгайлсан хуультай, эрх зүйн орчны зохицуулалт, ёс зүйн дүрэм, мэргэшлийн шаардлага зэрэг нь илүү өндөр түвшинд хөгжсөн байна. Харин Өмнөд Азиас Энэтхэг, Бангладеш, Зүүн Өмнөд Азиас Вьетнам, Малайз, Индонези, Африкийн бүсээс Өмнөд Африк, Латин Америкийн бүсээс Колумб, Перу, Бразил гэх мэт улсууд үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын хууль эрх зүйн орчны шинэчлэл өрнөж буй, мэргэшсэн зуучлагчийн шаардлага хараахан бүрдээгүй, технологийн ашиглалт дутмаг байна гэж дурджээ. (Зураг 1)

Зураг 1. Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын хууль эрхзүйн орчин хөгжсөн, хөгжиж буй улс орнууд

Эх сурвалж: Baharum, Hwa, Salleh, & Yam, 2024

Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарын хөгжлийн чиг хандлага нь зах зээлийн эрэлт хэрэгцээ, технологийн дэвшил, хууль эрх зүйн шинэчлэл, хэрэглэгчийн зан төлөвийн өөрчлөлт гээд олон хүчин зүйлээс хамаардаг. Олон улсын үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарт үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээллийг боловсруулж, хэрэглэгчдэд вэб/мобайл платформ дээр түргэн шуурхай, ойлгомжтой байдлаар хүргэдэг старт-апууд, энэ төрлийн үйлчилгээ сүүлийн жилүүдэд амжилттай хөгжиж байна.

Проптек (proptech) гэдэг нь «үл хөдлөх хөрөнгө (Property) болон технологи (Technology)» гэсэн үгсийн нийлмэл бөгөөд их өгөгдөл (Big Data), хиймэл оюун ухаан (AI), блокчэйн (Blockchain) зэрэг дэвшилтэт

мэдээллийн технологид суурилсан үл хөдлөх хөрөнгийн үйлчилгээний шинэ төрөл юм². Дэлхийн 65 гаруй улс оронд 2,100 гаруй компани энэ чиглэлээр үйл ажиллагаа эрхэлж байгаа бөгөөд зах зээлийн хэмжээ 2024 оны байдлаар 36.5 тэрбум доллароор үнэлэгдсэн байна. Тэргүүлж буй улс орнуудад АНУ (Simon Property Group, Blackstone), Их Британи (SEGRO), Франц (Unibail–Rodamco–Westfield), Герман (Vonovia SE), Сингапур (CapitaLand), БНХАУ (Godrej Properties) БНСУ (Urbanbase) зэрэг багтах бөгөөд эдгээр компаниуд нь proptech шийдлүүдийг амжилттай нэвтрүүлж, үйл ажиллагаагаа цахимжуулан, хэрэглэгчдийг татаж үл хөдлөх зуучлалын салбарыг бүхэлд нь өөрчилж байна.

² Lim, J. (2025). A case study on PropTech utilization in small-scale housing improvement projects: Focusing on block-unit renewal projects. *Korean Real Estate Review*, 41(2), 123–145. <https://journal.kci.go.kr/krer/archive/articleView?artid=ART003187136>

III. ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ЗУУЧЛАЛЫН САЛБАРЫН ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДЭД ТАВИГДАХ ШААРДЛАГА: ОЛОН УЛСЫН ТУРШЛАГА

Судалгааны энэ хэсэгт нэр бүхий 4 улсын үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарыг төрөөс заавал зохицуулдаг эсэх, салбарт мөрдөх хууль, журмын гол зохицуулалт, хуулийн

этгээдэд тавигдах шаардлагууд үүний дотроос хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод шаардлага зэргийг судалсан.

3.1 ХОЛБООНЫ БҮГД НАЙРАМДАХ ГЕРМАН УЛС

Герман Улс үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарыг дараах хууль, журмын хүрээнд зохицуулдаг. Худалдааны зохицуулалтын хууль (Trade and Commerce Regulation Act, 34с)–д 2018 онд өөрчлөлт оруулж 34 дүгээр зүйлийн “с” хэсэгт “Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагч, зээлийн зуучлагч, барилгын ерөнхий гүйцэтгэгч, барилгын ажлын хянагч, орон сууцны үл хөдлөх хөрөнгийн менежерт тавигдах шаардлага»–ыг нэмж тусган зуучлалын үйл ажиллагаа эрхлэх зөвшөөрлийн суурь нөхцөлийг тогтоосон. Иргэний хуулийн 652–656 (German Civil Code)–д зуучлалын гэрээ, зуучлагчийн шимтгэлийн хэмжээ, үүрэг хариуцлагын эрхзүйн үндсийг заасан. Түүнчлэн Мөнгө угаахтай тэмцэх хууль, Орлогын албан татварын тухай хууль, НӨАТ–ын тухай хууль, Худалдааны зохицуулалтын хууль гэх мэт хэд хэдэн хууль, журмын хүрээнд зохицуулдаг байна.

Худалдааны зохицуулалтын хуулийн 34с–д зааснаар үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаанд зайлшгүй зөвшөөрөл шаардах

бөгөөд зөвшөөрөлгүйгээр үйл ажиллагаа эрхлэх тохиолдолд хууль зөрчсөн гэж үздэг байна. Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарын зохицуулагч байгууллагаар Аж үйлдвэр, худалдааны танхим (Industrie- und Handelskammer, ИНК) ажилладаг. Зуучлалын тусгай зөвшөөрөл олгохоос гадна мэргэжлийн сургалт, давтан сургалтыг зохион байгуулах, хяналт шалгалтыг хэрэгжүүлэх, салбарын стандартуудыг батлах зэрэг чиг үүрэгтэй байна. Түүнчлэн тус улсын Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчдын холбоо (Immobilienverband Deutschland, IVD) нь IVD гишүүнчлэлтэй зуучлагчдад ёс зүй, үйл ажиллагааны стандарт тогтоон мөрдүүлдэг ба хариуцлагын даатгалд хамруулах, салбарын тулгамдаж буй асуудлын чиглэлээр төрийн байгууллагатай хамтран ажилладаг байна.

Хуулийн этгээдэд тавигдах шаардлага:

- Хуулийн этгээд нь (ХК, ХХК) Герман Улсад бүртгэлтэй байх;
- Эрх бүхий албан тушаалтан нь сүүлийн 5 жилийн хугацаанд гэмт

- хэрэгт холбогдоогүй, ял шийтгэлгүй байх;
- Санхүүгийн сахилга баттай байх (эрх бүхий албан тушаалтан нь хугацаа хэтэрсэн өргүй байх, шүүхийн шийдвэрээр тогтоогдсон татварын өр төлбөргүй байх);
- Мэргэжлийн чадамжтай байх (эрх бүхий албан тушаалтан нь Аж үйлдвэр, худалдааны танхимын шалгалт өгсөн байх);
- Мэргэжлийн хариуцлагын даатгалд хамрагдсан байх (орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн менежмент хийх чиглэлээр үйл ажиллагаа эрхлэх бол хариуцлагын даатгалд зайлшгүй хамрагдах);
- Мэргэжлийн сургалтад хамрагдсан байх (эрх бүхий албан тушаалтан нь гурван жилийн хугацаанд 20 цагийн тасралтгүй сургалтад хамрагдах шаардлагатай);
- Гадаадын хөрөнгө оруулалттай хуулийн этгээдийн хувьд дээрх шаардлагыг хангасан байхаас гадна хариуцлагын даатгалд даатгуулсан байх бөгөөд хэрэв салбартай бол салбар бүрээр шаарддаг байна.

Хувь хүн (брокер)–д тавигдах шаардлага:

- Сүүлийн 5 жилийн хугацаанд гэмт хэрэгт холбогдоогүй, ял шийтгэлгүй байх;
- Эдийн засгийн чадамжтай байх (дампуурч байсан эсэх);
- Мэргэжлийн чадамжтай байх (Аж үйлдвэр, худалдааны танхимын

- шалгалтад тэнцсэн байх);
- Мэргэжлийн хариуцлагын даатгалд хамрагдсан байх;
- Мэргэжлийн ёс зүйг баримтлах;
- Герман Улсад үйл ажиллагаа эрхлэх хүсэлтэй шаардлага хангасан гадаадын иргэн хамрагдаж болно.

Тус улсын хууль, журамд тусгай зөвшөөрөл авсны дараа дагаж мөрдөх үүргийг тусгайлан зааж өгсөн байна. Жишээ нь тусгай зөвшөөрөл авсны дараа 3 жилийн дотор мэргэжлийн сургалтад давтан хамрагдах гэх мэт.

Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын шимтгэл:

Шимтгэлийн хэмжээний хувьд тухайн мужаас хамаарч ялгаатай бөгөөд худалдах, худалдан авах зуучлалын үед гэрээний нийт үнийн дүнгийн 3–5 хувь дээр 19 хувийн НӨАТ нэмэгдэнэ. Харин түрээслэх тохиолдол 2 сарын түрээсийн төлбөр дээр 19 хувийн НӨАТ нэмэгддэг байна.

Герман Улсын үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын хууль, журамд үйл ажиллагаа эрхлэх хуулийн этгээдэд хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээг заагаагүй бөгөөд компани үүсгэн байгуулахад тавигддаг шаардлага болох хувьцаат компани 50,000 евро, хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани 25,000 еврогийн хөрөнгийн шаардлагаар энэ салбарт үйл ажиллагаа эрхлэх боломжтой байна.

Тухайн компанийн санхүүгийн аюулгүй байдлыг хангах, хэрэглэгчдийг чадамжгүй компанитай харилцахаас хамгаалах,

мэргэжлийн бус этгээдийг зах зээлд нэвтрэхээс хамгаалах зорилгоор Худалдааны зохицуулалтын хуулийн 34с дэх заалт болон Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагчдын үйл ажиллагааг зохицуулах журам (MaBV)–д заасан шаардлага хангасан хуулийн этгээдэд тусгай зөвшөөрөл олгодог байна. Герман Улсын хууль тогтоогчид үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарын хүртээмжийг

нэмэгдүүлэх зорилгоор хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээ тогтоохоос зайлсхийдэг байна. Тус улсын үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын зах зээлийн хэмжээ 2023 оны байдлаар 634 сая ам.доллороор үнэлэгдэж, тус салбарт зуучлалын үйл ажиллагааг 707,000 компани гүйцэтгэж, 3.8 сая ажилтан ажиллаж байна.

3.2 БҮГД НАЙРАМДАХ ТУРК УЛС

Турк Улсад үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагааг Иргэний хууль (Turkish Code of Obligations, хуулийн дугаар №6098)–ийн 520–525 дугаар зүйлд заасан “зуучлалын гэрээ (brokerage contract)”–ний зохицуулалтад үндэслэн хэрэгжүүлдэг. Уг суурь зохицуулалтын хүрээнд Туркийн Засгийн газар 2018 онд “Үл хөдлөх хөрөнгийн худалдааны журам”–ыг баталж, зуучлалын үйл ажиллагааг нарийвчлан зохицуулсан байна. Журмын хэрэгжилтийг хариуцан хэрэгжүүлэх, салбарын зохицуулагч байгууллагаар Туркийн Худалдааны яам ажилладаг бөгөөд зуучлалын үйл ажиллагааг дотоод худалдааны зохицуулалтад хамруулан бүртгэл, тусгай зөвшөөрөл олгох, цуцлахаас гадна хяналт шалгалтыг хэрэгжүүлэх, салбарын стандарт тогтоох, хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах бодлого хэрэгжүүлэх, үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын зах зээлийн худалдааны үйл ажиллагааг зохицуулах зэрэг чиг үүрэгтэй байна. “Үл хөдлөх хөрөнгийн худалдааны журам”д зааснаар үл хөдлөх хөрөнгийг

худалдах, худалдан авах эсхүл түрээслэхтэй холбоотой маркетингийн үйл ажиллагаа болон зуучлалын үйлчилгээ, мөн үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ хийх, засвар, арчилгаа болон зөвлөх үйлчилгээ зэрэг үйлчилгээг тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээтэй аж ахуйн нэгж, гэрээт аж ахуйн нэгжүүд эрхэлнэ гэж заажээ.

Гэрээт аж ахуй нэгж гэдэг нь үндсэн аж ахуйн нэгжтэй бичгээр байгуулсан гэрээний үндсэн дээр түүний нэрийн өмнөөс тодорхой төрлийн зуучлалын үйл ажиллагаа эрхлэх аж ахуйн нэгжийг хэлнэ. Тус аж ахуйн нэгж нь тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээ авдаг бөгөөд уг гэрчилгээнд байгууллагын нэр, хаяг, бүртгэлийн дугаар, түүнчлэн холбогдох үндсэн байгууллагын нэр, зөвшөөрлийн гэрчилгээний дугаарыг заавал тусгана. Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаанд мэргэжлийн туршлагатай, шаардлага хангасан хувь хүн зөвшөөрөл авч, зуучлалын үйл ажиллагаа явуулах боломжтой байна. Зөвшөөрлийн гэрчилгээг аж ахуйн нэгж тус бүрээр, мөн гэрээт аж ахуйн нэгж тус

бүрээр тусад нь олгодог бөгөөд гэрчилгээг шилжүүлэх боломжгүй болохыг журамд онцлон заасан байна. Үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг тухайн засаг захиргааны нэгжийн худалдааны газраас үл хөдлөх хөрөнгийн арилжааны мэдээллийн систем TTBS³-д бүртгүүлж цахимаар авдаг байна.

Тавигдах шаардлага: (журмын 6 дугаар зүйл)

1. Аж ахуйн нэгжид зөвшөөрлийн гэрчилгээ олгохын тулд дараах нөхцөлүүдийг хангасан байх:

- Мэргэжлийн танхимд бүртгэлтэй байх (Турк Улсад бизнес эрхлэх аж ахуйн нэгж эсхүл хувь хүн үйл ажиллагаа эрхлэх харьяа газрынхаа худалдааны танхим эсхүл гар урлал, жижиг бизнес эрхлэгчдийн танхимд бүртгүүлсэн байх шаардлагатай);
- Хувь хүний орлогын татвар болон аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварт хамрагдсан байх;
- Үйл ажиллагааны чиглэл нь үл хөдлөх хөрөнгө зуучлал, үл хөдлөх хөрөнгийн арилжаа гэсэн чиглэлд багтсан байх (татварын албаны бүртгэл болон мэргэжлийн танхимын бүртгэлд);
- Хариуцлагатай үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчийн нэг нь дор хаяж 5 дугаар түвшний мэргэжлийн үнэмлэхтэй байх (мэргэжлийн үнэмлэхийг Мэргэжлийн Ур Чадварын Үндэсний Агентлагаас баталгаажсан шалгалт, сургалтын үндсэн дээр олгодог);

- Эрх бүхий албан тушаалтан нь эрүүгийн болон сахилгын шийтгэлгүй байх (5 жилээс дээш ял авсан бол, авлига, залилан, хуурамч бичиг баримт, татварын зөрчил, мөрийтэй тоглоом гм нэр заасан гэмт хэрэгт шийтгүүлж байсан бол тусгай зөвшөөрөл олгох боломжгүй);
- Эрх бүхий албан тушаалтан нь үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын чиглэлээр 6–12 сарын ажлын туршлагатай байх.

2. Хариуцлагатай үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагч (Хувь хүн) дараах шаардлагыг хангасан байх:

- 18–аас дээш насны байх;
- Анхан шатны боловсрол эзэмшсэн байх (бага сургууль дүүргэсэн);
- Хариуцлагатай үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчийн “5 дугаар түвшин”-ний мэргэжлийн үнэмлэхтэй байх;
- Дампуурч байгаагүй байх, эсхүл дампуурч байсан бол сэргээсэн байх;
- Гэмт хэрэгт холбогдож байгаагүй байх (шүүхийн шийдвэрээр худалдааны эрхээ хасуулаагүй байх);
- Боловсролын яам, их сургууль эсхүл Худалдааны яамнаас зохион байгуулсан үл хөдлөх хөрөнгийн худалдааны чиглэлийн 100 цагийн сургалтыг төгссөн байх;
- Дээд боловсрол (коллеж, бакалавр, магистр)-той бол 6 сараас доошгүй, дээд боловсролгүй бол 12 сараас доошгүй хугацаанд үл хөдлөх хөрөнгө

³ Турк Улсын үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэл, зөвшөөрлийн ил тод байдлын урсгалыг хангах үл хөдлөх хөрөнгийн арилжааны мэдээллийн систем <https://ttbs.gtb.gov.tr/>

зуучлалын чиглэлээр ажилласан байх;

- Хариуцлагатай үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагч нь үл хөдлөх хөрөнгийн худалдааны чиглэлээр дээд боловсрол эзэмшсэн, эсхүл гадаадын улс оронд энэ чиглэлээр боловсрол олж авсан тохиолдолд ажлын туршлагын шаардлагаас чөлөөлөгдөнө.

3. Гэрээт аж ахуйн нэгж дараах шаардлагыг хангасан байх;

- (1)–д дурдсан бүх нөхцөлийг хангаж байх (Ажлын туршлагын шаардлагыг хасах);
- Зөвшөөрөлтэй аж ахуйн нэгжтэй гэрээ байгуулсан байх;
- Мэдээллийн системээр дамжуулан орон нутгийн захиргаанд мэдэгдсэн байх, TTBS системд бүртгэгдсэн байх;
- Сургалтын шаардлага болох 100 цагийн сургалтаас чөлөөлөгдөх нөхцөлтэй аж ахуйн нэгжийг Худалдааны яам тогтооно гэж заажээ.

Шаардлага хангасан бол хүсэлт гаргасан өдрөөс хойш 10 хоногийн дотор зөвшөөрлийн гэрчилгээ олгоно гэж “Үл хөдлөх хөрөнгийн худалдааны журам”–д заажээ.

Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын шимтгэл:

Худалдах, худалдан авах зуучлалын үйлчилгээний шимтгэлийн хувь нь зуучлалын гэрээнд заасан үл хөдлөх хөрөнгийн худалдах үнэ дээр үндэслэн тооцогдох бөгөөд НӨАТ хасахаас өмнө 4

хувиас хэтрэхгүй байх харин түрээсийн зуучлалын үйлчилгээний шимтгэл нь НӨАТ–ыг хасахаас өмнө нэг сарын түрээсийн дүнгээс хэтрэхгүй байна гэж журамд заажээ.

Турк Улсад үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагааг зохицуулах хууль, журамд хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээг тусгайлсан заагаагүй ба энэ төрлийн үйл ажиллагаа эрхлэх хуулийн этгээд нь Компанийн тухай хуулийн дагуу байгуулагдсан, хувьцаат компани бол 250,000 Турк лира, хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани тохиолдолд 50,000 Турк лира–ийн хөрөнгө хангалттай гэж үздэг байна.

Тус зохицуулалт нь зах зээлийн хүртээмжийг өргөжүүлэх, жижиг, дунд бизнес эрхлэгчдийн оролцоог дэмжих, өндөр босго тогтоож зах зээлд нэвтрэх боломжийг хязгаарлах, эсхүл хэт доогуур босго тогтоож албан бус, мэргэшээгүй зуучлагч нэмэгдэх эрсдэлийг тэнцвэртэй байдлаар зохицуулж, хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах, хөрөнгө оруулагчдын итгэлийг бэхжүүлэх зорилготой байна. Мөн Турк Улсад тус зах зээл нь жижиг, дунд бизнесийн бүтэцтэй байхаар төлөвлөгдсөн бөгөөд төрөөс TTBS, GEDAS⁴ зэрэг платформд төвлөрүүлсэн хяналтын тогтолцоог ашиглан зуучлалын үйлчилгээ үзүүлэгчдийг хянадаг зохицуулалтыг нэвтрүүлсэн байдаг. Тиймээс тусгайлан хөрөнгийн өндөр босго тогтоох шаардлагагүй, харин үйл ажиллагааны тогтвортой байдал, мэргэжлийн стандартын

⁴ Татварын алба, үнэлгээний мэргэжилтнүүд, төрийн байгууллагууд, зарим банк гм байгууллагууд ашигладаг “Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ, шинжилгээний систем” юм.

шаардлагыг хангах замаар зах зээлийн дотоод зохицуулалтыг бүрдүүлдэг байна. Түүнчлэн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийг гадаад хөрөнгө оруулалт татах гол салбар гэж тодорхойлж, гадаадын иргэдэд өмчлөх эрхийг хялбаршуулж, иргэншлийн хөтөлбөр нэвтрүүлэн, үл хөдлөх хөрөнгийн цахим бүртгэл, хууль эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгосон зэрэг олон талт бодлого хэрэгжүүлжээ. Олон улсын хөрөнгө оруулагчдын холбооноос мэдээлснээр, Турк Улс 2025 оны эхний хагаст 6.3 тэрбум ам.долларын гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт (FDI) татсанаас 0.9 тэрбум ам.доллар нь гадаадын иргэдэд үл хөдлөх хөрөнгө борлуулснаас бүрдсэн байна (Republic of Türkiye, Ministry of Trade, 2025).

Тус улсын хүн амын тоо сүүлийн жилүүдэд тогтвортой өсөж, хотжилтын түвшин нэмэгдэж байгаатай холбоотой хүн ам зүйн өөрчлөлт нь үл хөдлөх хөрөнгийн, ялангуяа томоохон хотуудад орон сууцны эрэлтийг

өдөөх гол хүчин зүйл болж байгаа бөгөөд Истанбул, Анкара, Анталья зэрэг хотуудад орон сууц, оффисын талбай болон орчин үеийн дэд бүтцийн эрэлт огцом нэмэгдэж байгааг (Global Property Guide, 2025) дурдсан байна. Үүнтэй холбоотойгоор 2025 оны 05 дугаар сарын 30-нд Туркийн Худалдааны яам “Үл хөдлөх хөрөнгийн худалдааны журам”д өөрчлөлт оруулсан байна. Зар сурталчилгааны платформуудад байршуулсан үл хөдлөх хөрөнгийн заруудыг хянаж, зах зээлийн тэнцвэрийг алдагдуулахуйц зохиомол буюу хөөрөгдсөн үнэ зарласан эсхүл үнэ сурталчилсан үл хөдлөх хөрөнгийн байгууллагуудад захиргааны шийтгэл ногдуулахаар тусгасан байна (Republic of Türkiye, Ministry of Trade, 2025). Тус улсын үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарын зах зээлийн хэмжээ 2024 оны байдлаар 126.8 сая ам.доллар байсан ба 21,140 хуулийн этгээд үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаа явуулж байна.

3.3 ӨМНӨД СОЛОНГОС УЛС

Солонгос Улс нь үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарыг 1961 оноос Бизнесийн тухай хууль (소개영업법 Introduction Business Act)-иар зохицуулж эхэлсэн бөгөөд тус хууль нь 20 гаруй жилийн турш хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж улмаар 2005 онд бүрэн шинэчилсэн байна. Үүний дараа салбарын мэргэжлийн тогтолцоог бий болгох зорилгоор 2014 онд Мэргэшсэн үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагчийн тухай хууль (Certified Real Estate Brokerage Act)-ийг

баталсан бөгөөд хуулийн хэрэгжилтийг хангах зорилгоор хэрэгжилтийн тогтоол (Enforcement Decree of the Certified Real Estate Brokerage Act), хэрэгжилтийн журам (Enforcement Rules of the Certified Real Estate Brokerage Act) дагалдан батлагдаж зуучлалын байгууллагын хариуцлага, мэргэжлийн зуучлагчийн шалгалтын зохион байгуулалт, бүртгэлийн процесс зэрэг асуудлыг шатлалтайгаар нарийвчлан эрх зүйн орчныг бүрдүүлсэн байна.

Салбарын хөгжлийн түүхэн өөрчлөлтүүдийн хүрээнд 1961 оноос бүртгэлийн тогтолцоо давамгайлж байсан бол, 1984 оноос тусгай зөвшөөрөлд суурилсан зохицуулалт руу үе шаттайгаар шилжсэн (Seong, Seoung Je 2020). БНСУ-ын үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарын бодлого, зохицуулалтыг Газар, дэд бүтэц, тээврийн яам (Ministry of Land, Infrastructure and Transport, MOLIT) хариуцдаг бөгөөд яамны дэргэд үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагчийн бодлогын зөвлөлдөх хороо, үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын холбоо (Korea Real Estate Brokerage Association) дэмжлэг болж ажилладаг.

Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалыг Солонгос Улсын Үндсэн хуулийн 4 дүгээр зүйлд зааснаар хуулийн этгээд (компани) болон мэргэжлийн зуучлагч зуучлалын алба нээж бүртгүүлэх эрхтэй гэж заажээ. Зуучлалын алба (оффис) нээх бүртгэлийн нарийвчилсан шалгуурыг зохицуулагч байгууллага эрх зүйн актаар тогтоодог.

Хуулийн этгээдэд тавигдах шаардлага:

- Компанийн тухай хуулийн дагуу байгуулагдсан хуулийн этгээд байх;
- Итгэмжлэгдсэн үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагчийн эрхийн гэрчилгээтэй байх;

Удирдах зөвлөлийн гишүүдийн 1/3-ээс доошгүй хувь нь итгэмжлэгдсэн үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагчийн эрхийн гэрчилгээтэй байх шаардлагатай. Гүйцэтгэх захирал нь заавал итгэмжлэгдсэн үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагч байх шаардлагатай.

- Хамгийн багадаа 50.0 сая воны хөрөнгөтэй байх;

БНСУ-д ердийн хуулийн этгээд байгуулахад

хөрөнгийн доод хэмжээний заавал мөрдөх шалгуур байдаггүй ч, үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын компанийн хувьд хамгийн багадаа 50.0 сая воны хөрөнгийн шалгуурыг хангасан байх шаардлагатай байдаг. Энэ нь үйл ажиллагааны тогтвортой байдлыг хангах зорилгоор засгийн газраас тогтоосон зохицуулалт юм.

- Зөвхөн зуучлалын үйл ажиллагаа эрхлэх зорилгоор байгуулагдсан байх;
- Мэргэжлийн сургалтад хамрагдсан байх;

Мэргэшсэн үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагчийн тухай хуулийн 34 дүгээр зүйлд зааснаар үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаа эрхлэх зайлшгүй нөхцөл болгож мэргэжлийн дадлага сургалт болон ажлын байрны сургалтад хамрагдсан байхыг шаарддаг. Сургалт нь мэргэжлийн дадлага, урьдчилсан сургалт, мэдлэг дээшлүүлэх сургалт, ажлын байрны сургалт гэсэн гурван ангилалд хуваагддаг. Хуулийн этгээдийн удирдлага нь үйл ажиллагаа эрхлэх зөвшөөрөл авахаар бүртгүүлэхээс 1 жилийн өмнө урьдчилсан сургалтад хамрагдсан байх шаардлагатай ба үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагчийн мэргэжлийн үнэмлэх эзэмшигчид нь зуучлалын салбарт ажиллаж буй тохиолдолд хоёр жил тутамд заавал мэдлэг дээшлүүлэх сургалтад хамрагдах үүрэгтэй байна. Зуучлалын оффис ажиллаж буй, шинээр ажилд авсан албан хаагч болон туслах ажилтныг харьяа аймаг, нийслэлийн захиргаанаас зохион байгуулдаг ажлын байрны сургалтад хамрагдсан байхыг шаарддаг.

- Байршил нь Солонгос Улсын

барилгын тухай журамд заасны дагуу орон нутгийн үйлчилгээний болон оффисын зориулалттай барилга дотор байрласан байх;

- Мэргэжлийн хариуцлагын даатгалд бүрэн хамрагдсан байх.

Хувь хүн (Мэргэшсэн үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагч)–д тавигдах шаардлага:

- 18 нас хүрсэн байх;
- Мэргэжлийн эрх олгох шалгалтад тэнцсэн байх;
- Сүүлийн 1 жилийн дотор урьдчилсан сургалтад хамрагдсан байх;
- Солонгос Улсын “Барилгын тухай журам”–д заасны дагуу орон нутгийн үйлчилгээний болон оффисын зориулалттай барилга дотор байрласан байх (эзэмших, түрээслэх, ашиглах эрхтэй);
- Ял шийтгэл эдлээгүй байх, эд хөрөнгөтэй холбоотой гэмт хэргээр шийтгүүлж байгаагүй байх;
- Мэргэжлийн хариуцлагын даатгалд хамрагдсан байх.

Гадаад улсын иргэн, гаднын хөрөнгө оруулалттай хуулийн этгээдэд тавигдах шаардлага:

- Иргэншлээс хамаарсан хязгаарлалт байхгүй, солонгос хэлний түвшин, визний нөхцөл хангасан байх бөгөөд мэргэжлийн зуучлагчийн шалгалтад тэнцэж үнэмлэх авсан тохиолдолд үйл ажиллагаа эрхлэх эрхтэй. Гэмт хэрэгт холбогдож байгаагүй байх, ял шийтгэлийн тодорхойлолт заавал шаардагдана.

- Харин хуулийн этгээдэд хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээ 100.0 сая вон байх шаардлагатай гэж заажээ.

Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын шимтгэл:

Шимтгэлийг хоёр талаас (худалдагч, худалдан авагч) тус бүрээс авч болно.

Нэг талаас авах боломжтой шимтгэлийн дээд хязгаар:

- Орон сууцны хувьд: Худалдах, худалдан авах гэрээ бол хэлцлийн үнийн дүнгийн 0.9 хувь хүртэл (50.0 сая воноос бага–0.6 хувь, 50.0 сая воноос 200.0 сая вон хүртэл их–0.5 хувь, 200.0 сая воноос дээш 0.4 хувь, 600 сая воноос дээш бол талууд харилцан тохиролцоно ихэнхдээ Сөүл хот: 0.9 хувь дотор тогтоосон) Түрээслэх гэрээ бол хэлцлийн үнийн дүнгийн 0.8 хувь хүртэл;
- Орон сууцнаас бусад үл хөдлөх хөрөнгийн хувьд: Гэрээний үнийн дүнгийн 0.9 хувиас хэтрэхгүйгээр үйлчлүүлэгч болон зуучлагч харилцан тохиролцож тогтооно гэж заажээ.

Солонгос Улсын Мэргэшсэн үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагчийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн тогтоол (Enforcement Decree of the Certified Real Estate Brokerage Act)–д хуулийн этгээдийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээг хамгийн багадаа 50.0 сая воны хөрөнгөтэй байх шаардлагатай гэж заажээ. Тус зохицуулалт нь санхүүгийн тогтвортой байдлыг хангах, хэрэглэгчийн эрх ашгийг хамгаалах, салбарын мэргэжлийн байдлыг дэмжих, түр зуурын, нэг удаагийн

ашиг хайгчдаас хамгаалах, бизнесийн тууштай байдлыг дэмжих зорилготой байна. Мэргэшсэн үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагчийн тухай хуулийн хэрэгжилтийг хангах тогтоолын 24 дүгээр зүйлд “хуулийн этгээд хэлбэртэй зуучлагч 400.0 сая воноос дээш, хэрэв салбартай бол салбар бүрд нэмэлтээр 200.0 сая воноос дээш, хувь хүн (мэргэшсэн үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагч) нь 200.0 сая воноос дээш мэргэжлийн хариуцлагын даатгалд хамрагдана гэж заажээ. Тус улсын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хэмжээ 2024 оны байдлаар 306.2 сая ам.доллар бөгөөд 2,093 хуулийн этгээд 108,927 зуучлагч нийт 111,020 үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагч, хуулийн этгээд энэ салбарт үйл

ажиллагаа эрхэлж байна. Солонгос Улсын үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарт 2025 он гарснаар тулгамдаж буй гол асуудлуудаас мэргэжлийн зуучлагчийн шалгалтад бүртгүүлэгчдийн тоо, тусгай зөвшөөрөлтэй мэргэжлийн зуучлагчдын тоо, хуулийн этгээдийн тоо жил бүр буурч байгаа бөгөөд үндсэн шалтгаан нь зээлийн хатуу бодлого, өндөр хүүгийн дарамт зэрэг хүчин зүйлс давхацсанаар үл хөдлөх хөрөнгийн арилжаа буурсан үзүүлэлттэй байна. Арилжаа буурснаар зуучлалын шимтгэлийн орлого ч дагаад буурч үйл ажиллагаагаа зогсоох зуучлалын байгууллагын тоо нэмэгдэх нөхцөл байдал үүсжээ.

3.4 САУДЫН АРАБЫН ХААНТ УЛС

Саудын Араб нь үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарт цогц эрх зүйн орчныг бүрдүүлж, зах зээлийн ил тод байдлыг хангах, хэрэглэгчийн эрх ашгийг хамгаалах, хөрөнгө оруулалтын итгэлцлийг нэмэгдүүлэх зорилгоор тусгайлсан хууль, журмаар зохицуулж байна. Тус салбарыг 2022 онд батлагдсан Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын тухай хууль (Real Estate Brokerage Law)–иар зохицуулдаг ба үл хөдлөх хөрөнгийн худалдаа болон түрээсийн зуучлалын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл олгох журмыг тодорхойлсон бөгөөд зуучлагч болон үйлчлүүлэгчийн хооронд байгуулах гэрээний хэлбэр, зуучлалын шимтгэлийн дээд хэмжээ, зөрчил гаргасан тохиолдолд ногдуулах хариуцлага, торгуулийн

зохицуулалтыг хуульчилсан байна. Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлал гэж талуудын хооронд үл хөдлөх хөрөнгийн хэлцлийг байгуулж дуусгахад хөлс/зуучлалын шимтгэлийн төлбөрөөр дамжуулан оролцох үйл ажиллагааг хэлнэ гэж хуульчилсан бөгөөд энэ хүрээнд цахим зуучлал ч мөн ордог бөгөөд цахим хуудас, олон нийтийн сүлжээ зэрэг орчин үеийн технологийг ашиглан хэрэгжүүлнэ гэж тусгажээ. Үл хөдлөх хөрөнгийн үйлчилгээ нь маркетинг, менежмент, худалдах, түрээслүүлэх, зар сурталчилгаа зэрэг үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой үйл ажиллагааг багтаадаг.

Хуулийг хэрэгжүүлэх зорилгоор батлагдсан “Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын системийн гүйцэтгэх журам” (Executive Regulations of the

Real Estate Brokerage System)–д зуучлалын тусгай зөвшөөрөл олгох шалгуур, сунгалт болон цуцлах нөхцөл, мэргэжлийн ёс зүйн шаардлага, үйл ажиллагаанд тавигдах стандартуудыг дэлгэрэнгүй тусгасан.

Тус Улсад баригдаж дуусаагүй үл хөдлөх хөрөнгийг урьдчилан худалдах болон түрээслэх үйл ажиллагааг Баригдаагүй үл хөдлөх хөрөнгийн төслүүдийг урьдчилан худалдах ба түрээслэх тухай хууль (Law of Selling and Leasing Off–Plan Real Estate Projects)–иар зохицуулдаг. Энэ нь худалдан авагчийн эрхийг хамгаалах, луйвраас сэргийлэх, салбарын итгэлцлийг бэхжүүлэх чухал зохицуулалт юм.

Мөн үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн зах зээлийг Ejar⁵ платформоор дамжуулан цахимжуулсан ба түрээсийн гэрээг цахимаар бүртгэн, маргаан гарах эрсдэлийг бууруулан, түрээслүүлэгч, түрээслэгч хоёрын эрх, үүргийг тэнцвэртэй хангах механизмыг бий болгосон бөгөөд гэрээний хугацаа, төлбөрийн нөхцөл, хохирлын асуудлыг ил тод бүртгэж, хяналтад оруулсан.

Саудын Араб Улс нь үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын хууль холбогдох журмыг хэрэгжүүлэн, салбарын гол зохицуулалтыг хариуцан ажилладаг байгууллага нь Үл хөдлөх хөрөнгийн ерөнхий газар (Real Estate General Authority – REGA) юм. REGA нь зуучлалын тусгай зөвшөөрөл олгох, хяналт шалгалт хийх, мэргэжлийн сургалт зохион байгуулах, гэрээний стандартыг

батлах, хэрэглэгчийн гомдлыг хүлээн авч шийдвэрлэх зэрэг чиг үүргийг гүйцэтгэдэг.

Хуулийн этгээдэд тавигдах шаардлага:

- Холбогдох хуулийн дагуу бүртгэлтэй хуулийн этгээд байх, хувьцаат компани (Joint Stock Company) эсхүл хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани (Limited Liability Company, LLC) хэлбэрээр бүртгүүлсэн байх ёстой. Түүнчлэн гадаадын хөрөнгө оруулагчид салбарын нөхцөл, шаардлагыг хангасан тохиолдолд 100 хувийн эзэмшилтэйгээр компани байгуулах боломжтой;
- Саудын Арабын нутаг дэвсгэрт бүртгэлтэй банканд өөрийн нэр дээр дор хаяж 5.0 сая Саудын риал (SAR)–ын хадгаламж байршуулсан байх шаардлагатай;
- REGA–ийн баталгаажуулсан мэргэжлийн гэрчилгээтэй үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагч ажиллах боломжтой бөгөөд тухайн ажилтан нь REGA–ийн зохион байгуулсан шалгалтад тэнцсэн, баталгаажсан сургалтыг бүрэн дүүргэсэн байх шаардлагатай;
- Тус Улсад биет байршил бүхий оффистой байх шаардлагатай бөгөөд энэхүү оффис нь REGA–ийн баталсан стандарт (байршил, талбай, бүтэц, хэрэглэгч хүлээн авах нөхцөл гэх мэт)–ыг хангасан байх;
- Хуулийн этгээд нь мэргэжлийн хариуцлагын даатгалд хамрагдсан байх.

⁵ Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын түрээсийн гэрээг цахим хэлбэрээр бүртгэж, гэрээний нөхцөлийг хянах боломжтой цахим систем юм.

- Хуулийн этгээдийн удирдах эрх бүхий албан тушаалтан (Managing officer) нь;
- Насанд хүрсэн (18–аас дээш);
- Ёс зүйн болон эрүүгийн гэмт хэрэгт холбогдоогүй байх (Хэрэв шийтгүүлсэн бол нэр төрөө сэргээсэн байх, шүүхийн тодорхойлолт шаарддаг);
- Мэргэжлийн сургалтад тэнцсэн байх;
- Хуульд заасан ёс зүйн болон мэргэжлийн шаардлагыг хангасан байх.

Хувь хүн (брокер)–д тавигдах шаардлага:

- Насанд хүрсэн (18–аас дээш, Саудын Арабын иргэн байх, эсхүл тухайн улсад хууль ёсоор оршин суух эрхтэй гадаад иргэн байх);
- Ёс зүйн болон эрүүгийн гэмт хэрэгт холбогдоогүй байх (Хэрэв шийтгүүлсэн бол нэр төрөө сэргээсэн байх, шүүхийн тодорхойлолт шаарддаг);
- REGA–ийн зохион байгуулдаг мэргэшүүлэх сургалтад хамрагдаж, шалгалтад тэнцсэн байх;
- Үл хөдлөх хөрөнгийн маркетинг болон зар сурталчилгааны зөвшөөрлөөс бусад бүх төрлийн зөвшөөрөлд тогтоосон хураамж, төлбөрийг төлсөн байх.

Үйл ажиллагааны цар хүрээ, эрсдэлийн төрлөөс шалтгаалж хувь хүнд хязгаарлалттай зөвшөөрөл олгодог онцлогтой байна.

Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын шимтгэл:

“Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын системийн гүйцэтгэх журам” (Executive Regulations of the Real Estate Brokerage System)–д

үл хөдлөх хөрөнгийн худалдаа болон түрээсийн зуучлалын үйл ажиллагаанаас авах шимтгэлийн дээд хэмжээ нь гэрээний үнийн дүнгийн 2.5 хувиас хэтрэхгүй байна гэж заажээ.

Тус улсад үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаа эрхлэх хуулийн этгээдэд хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээг хадгаламж байдлаар Саудын Арабын нутаг дэвсгэрт бүртгэлтэй банканд хуулийн этгээд нь өөрийн нэр дээр дор хаяж 5.0 сая Саудын риал (SAR)–ийн хөрөнгийг байршуулах шаардлагатай гэж заажээ. Тус зохицуулалт нь компанийн үйл ажиллагааг тогтвортой, хариуцлагатайгаар явуулах санхүүгийн суурийг хангах зорилготой бөгөөд хөрөнгийн доод босго гэхээс илүүтэйгээр тухайн байгууллагын санхүүгийн чадамжийг нотлох баталгаат хөрөнгийн шаардлага гэж үздэг. Уг шаардлага нь зөвхөн компанийн үүсгэн байгуулалтын шатанд төдийгүй үйл ажиллагааны туршид тогтвортой хадгалагдаж байх ёстой бөгөөд зохицуулах байгууллага болох REGA–аас зөвшөөрөл олгох, сунгах, шалгах үед энэхүү нөхцөлийг албан ёсоор шалгаж, үнэлгээ хийдэг. Эдгээр шаардлагууд нь тухайн байгууллагын хууль ёсны байдал, мэргэжлийн чадавх, санхүүгийн найдвартай байдал, үйлчилгээний чанар, хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах нөхцөлийг хангахад чиглэсэн байдаг. Тус улсын үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарын зах зээлийн хэмжээ 2024 оны байдлаар 2 тэрбум ам.доллар байсан ба 16,832 хуулийн этгээд, 91,379 брокер үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаа явуулж байна.

Зураг 3. Тусгай зөвшөөрөлтэй үйл ажиллагаа эрхэлж буй ҮХЭХЗ-ын байгууллагууд



Эх сурвалж: Санхүүгийн зохицуулах хороо

Судалгаанд авч үзсэн улс орнуудын үл хөдлөх тавигдах шаардлагыг харьцуулан хүснэгт хөрөнгийн зуучлалын байгууллагуудад 1-д үзүүлэв.

Хүснэгт 1. Улс орнуудын тавигдаж буй шаардлагуудын харьцуулалт

Тавигдах шаардлага	Герман	Турк	Солонгос	Саудын Араб	Монгол
Тусгайлсан хуультай эсэх	✓	х	✓	✓	х
Холбогдох журмаар зохицуулдаг эсэх	✓	✓	✓	✓	✓
Зөвхөн үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаа эрхлэх	✓	✓	✓	✓	✓
Гэмт хэрэгт холбогдоогүй, ял шийтгэл аваагүй байх	✓	✓	✓	✓	✓
Төлбөрийн чадваргүй болж байсан эсэх, дампуурч байсан эсэх	✓	✓	✓	✓	✓
Мэргэжлийн сургалтад хамрагдсан байх, сургалт нь тогтсон хугацаа заасан байх	✓	✓	✓	✓	✓
Мэргэжлийн шалгалт заавал өгч тэнцсэн байх	х	✓	✓	✓	✓
Хуулийн этгээдийн захирал итгэмжлэгдсэн үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчийн гэрчилгээтэй байх	х	✓	✓	✓	✓
Мэргэжлийн хариуцлагын даатгалд хамрагдсан байх	✓	✓	✓	✓	✓
Мэргэжлийн холбоонд бүртгэлтэй эсхүл гишүүнчлэлтэй байх	✓	✓	✓	✓	✓
Орлогын албан татвар эсхүл хуулийн этгээдийн татварт хамрагдсан байх	✓	✓	✓	✓	✓

Заавал цахим системд бүртгэлтэй хуулийн этгээдэд цахимаар тусгай зөвшөөрөл олгох	х	✓	х	✓	✓
Хариуцлагатай зуучлагчийн гэрчилгээ нь чадвараар үнэлсэн түвшинтэй байх	х	✓	х	✓	✓
Үйл ажиллагаа эрхлэх хуулийн этгээдийн оффисын шаардлага (талбайн хэмжээ заах, байршил заах)	х	✓	✓	✓	х
Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээ заах	х	х	✓	х	✓
Хуулийн этгээд зөвшөөрөл хүсэхдээ банканд барьцаа хөрөнгө байршуулах эсхүл хадгаламжтай байх.	х	х	х	✓	х

Эх сурвалж: Судлаачийн боловсруулалт

Судалгаанд хамрагдсан улс орнуудын үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаа эрхлэх хуулийн этгээдэд тавьж буй ерөнхий шаардлагуудыг харьцуулан үзвэл нийтлэгээр эрх зүйн тусгай зохицуулалттай, зөвхөн тусгай зөвшөөрөл бүхий этгээдүүд үйл ажиллагаа эрхлэх эрхтэй, гэмт хэрэгт холбогдоогүй, дампуурлаас ангид, нэр хүндийн тодорхой шалгуур хангасан байх шаардлагыг тавьдаг байна. Мөн холбогдох хууль, журамд нарийвчлан тусгаснаар үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагч нь мэргэжлийн сургалтад хамрагдсан байх, мэргэжлийн хариуцлагын даатгалтай байх, тухайн үйл ажиллагаанд зориулсан албан ёсны ажлын байртай байх, ажлын байрны талбай болон байршлыг тодорхой заасан байх, мөн өөрөө байгууллагын нэр дээр бүртгэлтэй байх зэрэг шаардлагыг хангасан байх ёстой. Ялангуяа БНСУ-д зөвхөн үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын тусгай зөвшөөрөл авахаас 1 жилийн өмнө шалгалтад тэнцсэн иргэн зуучлагчаар ажиллах эрхтэй. Уг

шалгалт нь өндөр шаардлага, нарийвчилсан зохицуулалттай бөгөөд мэргэжлийн хариуцлагын даатгал, мэргэшлийн сургалт, бүртгэлийн журам зэрэг шаардлагыг чанд мөрддөг. Герман Улс мэргэжлийн шалгалт шаардахгүй харин удаан хугацааны тогтмол сургалт, мэргэжлийн хариуцлагын даатгал зэрэг шаардлагууд өндөр түвшинд тавигддаг бол Турк Улсад үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагч 5-р түвшний мэргэжлийн үнэмлэх заавал эзэмшсэн байх, хувь хүн, хуулийн этгээд нь цахим бүртгэлийн системд заавал бүртгэлтэй байх зэрэг шаардлагууд өндөр түвшинд тавигддаг байна. Харин Саудын Араб үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын бүх гэрээг төрийн цахим системд бүртгэдэг ба цахим системд бүртгүүлээгүй бол хууль ёсны үйл ажиллагаа эрхлэх ямар ч боломжгүй болно. Түүнчлэн үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын үйлчилгээ үзүүлэгч байгууллагуудын хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээний шаардлагыг хүснэгт 2-т харьцуулан үзүүлэв.

Хүснэгт 2. Улс орнуудын үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчид тавигдах хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээ

Улс	Зохицуулагч хууль, журам	Зохицуулагч байгууллага	Тусгай зөв-шөөрөл	Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээ
Герман Улс	Худалдааны зохицуулалтын тухай хууль (Trade Regulation Act 2018), “Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагчдын үйл ажиллагааг зохицуулах журам”	Аж үйлдвэр, худалдааны танхим (Industrie- und Handelskammer, ИНК)	Шаардлагатай	Заагаагүй ХХК 25,000 EUR ХК 50,000 EUR
Турк Улс	“Үл хөдлөх хөрөнгийн худалдааны журам” (By-Law on Real Estate Trade, 2018)	Туркийн Худалдааны Яам (Ticaret Bakanligi)	Шаардлагатай	Заагаагүй. ХХК 50,000 TRY ХК 250,000 TRY
БНСУ	Үл хөдлөх хөрөнгийн тухай хууль (Real Estate Act, 2014)	Газар, дэд бүтэц, тээврийн яам (Ministry of Land, Infrastructure and Transport)	Шаардлагатай	Тогтоолоор тусгайлан заасан 50.0 сая вон
Саудын Арабын Хаант Улс	Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын тухай хууль (Real Estate Brokerage Law, 2022)	Үл хөдлөх хөрөнгийн ерөнхий газар (Real Estate General Authority-REGA)	Шаардлагатай	Заагаагүй. Банканд хадгаламж байршуулна. 5.0 сая SAR
Монгол Улс	Зөвшөөрлийн тухай хууль, Мөнгө угаах болон терроризмыг санхүүжүүлэх-тэй тэмцэх тухай хууль, Зөрчлийн тухай хууль	Санхүүгийн зохицуулах хороо	Шаардлагатай	Журмаар тусгайлан заасан 15.0 сая төгрөг

Эх сурвалж: Судлаачийн боловсруулалт

Судалгаанд авч үзсэн улс орнуудад үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагааг олон улсын жишигт нийцсэн хууль, журамд суурилан зохицуулдаг бөгөөд өндөр хариуцлагатай, хууль эрх зүйн зохицуулалт шаарддаг мэргэжлийн салбар болохыг харуулж байна. Эдгээр улсууд холбогдох хуулиар зуучлалын үйл ажиллагааг зохицуулдаг ба Турк Улс журмаар зохицуулж байна. Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод

хэмжээг БНСУ нь тодорхой босго тогтоосон бол Саудын Араб Улс хадгаламж хэлбэрээр тогтоож, харин Герман Улс болон Турк Улс нь тусгайлан заагаагүй. Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаа эрхлэх хуулийн этгээдийн хөрөнгийн шаардлага нь тухайн орны зах зээлийн эрсдэл, эдийн засгийн бодлого, үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагааны эрхзүйн тогтвортой байдал зэргээс хамааралтай байдаг.

V. ХУВЬ НИЙЛҮҮЛСЭН ХӨРӨНГИЙН ХЭМЖЭЭ ТООЦОХ АРГАЧЛАЛ

Олон улсад компанийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээг тогтооход дараах аргуудыг түгээмэл ашиглаж байна. Үүнд:

- Зохицуулалтын шаардлагын арга (Regulatory Requirement method)
- Зардалд суурилсан арга (Cost-Based method)
- Эрсдэлд суурилсан арга (Risk-Based method)
- Зах зээлийн жишигт тулгуурласан арга (Market Benchmarking method)

Зохицуулалтын шаардлагын арга нь тухайн улсын хууль тогтоомжоор тодорхой нэг төрлийн бизнес эрхлэхэд эрх бүхий төрийн байгууллага, Төв банк эсхүл зохицуулагч байгууллагаас хуулийн дагуу тавьж буй шаардлагыг хэлдэг. Олон Улсын Валютын Сангийн тодорхойлсноор энэхүү аргаар банк, санхүүгийн салбарын бизнесийн үйл ажиллагаа эрхлэхэд тодорхойгүй эрсдэлийг даван туулах, эрсдэлийг шингээж, тэсвэрлэх замаар хэрэглэгчийг хохиролгүй даван гарах зорилгоор хөрөнгийн доод хэмжээг зааж өгдөг байна. Зардалд суурилсан арга гэдэг нь тухайн бизнесийг 6–12 сарын хугацаанд тогтвортой явуулах үйл ажиллагааны зардал болон үндсэн хөрөнгө (Fixed Assets), болзошгүй эрсдэлийн сан (Risk Buffer)-гийн зардлын нийлбэрийг хэлнэ. Энэхүү зардалд суурилсан аргыг старт–ап, жижиг дунд бизнес, үйлчилгээний салбарын компанийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгийг тооцоход түлхүү ашигладаг. АНУ–ын Холбооны засгийн

газрын харьяа байгууллага болох Жижиг бизнесийг дэмжих захиргаа (Small Business Administration, SBA)–наас АНУ–ын жижиг дунд бизнес эрхлэгч нарт дээрх аргыг ашигласан зөвлөмж гаргаж, зөвлөгөө өгдөг байна. Зардалд суурилсан аргыг дараах томъёогоор тодорхойлно:

Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээ (Зардалд суурилсан арга) = (Сарын үйл ажиллагааны зардал \times 6–12 сар) + Үндсэн хөрөнгө + Эрсдэлийн сан (5–10 хувь)

Эрсдэлд суурилсан арга нь байгууллагын хөрөнгө, үйл ажиллагаа, үйлчлүүлэгчийн төрлөөс хамааран гарч болзошгүй эрсдэлийг үнэлж, түүнд тохирсон хангалттай хөрөнгө (хувь нийлүүлсэн хөрөнгө) нөөцлөх шаардлагыг тодорхойлох аргачлал юм. Тус аргыг банк, даатгал, финтекийн салбарт илүү ашигладаг байна. Зах зээлийн жишигт тулгуурласан арга нь технологийн компаниуд, старт–ап компаниудын хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээг тогтоохдоо салбарын төрлөөс компанийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн жишиг, өмнөх түүхүүд, хөрөнгө оруулалтын түүхүүд (Silicon valley) зэргээс жишиг авч боддог арга юм.

Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээг зардалд суурилсан аргаар тооцохдоо Монгол Улсын жишээгээр 2024 оны жил эцсийн тайлангаас үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлалын байгууллагуудын нийт хөрөнгийг харгалзан 4 ангилж, тооцооллыг хийсэн бөгөөд Хүснэгт 3–д үзүүлэв.

Хүснэгт 3. Зардалд суурилсан аргачлалын тооцоолол

Ангилал	Зардал /мянган.төг/	Сарын тоо	Үндсэн хөрөнгө /мянган.төг/	Нийт хөрөнгө /мянган.төг/	Эрсдэлийн сан (Нийт хөрөн- гийн 5 хувь)	Нийт дүн / мянган.төг/
1 (1 дэх 25 хувь)	7,562.28	6	3,210.45	10,574.49	528.72	29,438.22
2 (2 дахь 25 хувь)	60,533.72	6	12,629.78	22,016.48	1,100.82	156,814.53
3 (3 дахь 25 дахь)	237,065.41	6	30,472.66	92,530.91	4,626.55	601.760.93
4 (4 дэх 25 хувь)	2,954,648.28	6	709,009.65	2,754,607.84	137,730.39	9,510,644.44

Эх сурвалж: Судлаачийн тооцоолол

Тооцооллоор тухайн хуулийн этгээдийн үйл ажиллагааг хамгийн багадаа 6 сар тогтвортой явуулахад шаардлагатай хөрөнгийн доод

түвшнийг тодорхойлоход 30.0 сая төгрөг орчим байна.

ДҮГНЭЛТ, САНАЛ

Энэхүү судалгаагаар үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарт үйл ажиллагаа эрхлэх хуулийн этгээдэд тавигдах шаардлага, тэр дундаа хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээг авч үзлээ. Олон улсад үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаа эрхлэх хувь хүн, хуулийн этгээд нь зохицуулагч байгууллагаас тусгай зөвшөөрөл авсны үндсэн дээр үйл ажиллагаа явуулах эрхтэй болдог. Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбар олон улсад эрх зүйн зохицуулалт, мэргэшсэн хүний нөөц, технологийн дэвшил гэсэн гурван үндсэн тулгуурт суурилан хөгжиж байна. Хөгжингүй орнуудад нарийн хууль эрх зүйн хяналт бүхий, мэргэшсэн хүний нөөцөөр хангагдсан мэргэжлийн тогтолцоо бүрэн төлөвшсөн байдаг. Харин хөгжиж буй орнуудад эрх зүйн шинэчлэл хийгдэж байгаа ч мэргэшсэн хүний нөөц болон технологийн хэрэглээ харьцангуй дутмаг байна.

Судалгаанд авч үзсэн улсын туршлагаас үзэхэд, Герман Улсад үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбар нь нарийн хууль эрх зүйн зохицуулалт, мэргэжлийн шалгалт, тасралтгүй сургалт болон даатгалын тогтолцоонд тулгуурлан зохицуулагддаг. Энэхүү тогтолцоо нь мэргэжлийн бус этгээдийг зах зээлд нэвтрэхээс хамгаалж, хэрэглэгчийн эрх ашгийг хамгаалах тогтвортой механизмыг бүрдүүлсэн байна. Харин Турк Улс нь үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын зохицуулалт нь нарийвчилсан зөвшөөрөл, мэргэжлийн шалгуур, цахим бүртгэл хяналтын тогтолцоо, зуучлагчийн мэргэжлийн түвшинтэй үнэмлэх зэрэг

онцлог шаардлагуудыг агуулсан. Үүний зэрэгцээ хөрөнгийн доод хэмжээ тогтоохоос зайлсхийж, жижиг дунд бизнесийн оролцоог дэмжих бодлого хэрэгжүүлж байна. Түүнчлэн төрийн цахим платформыг ашиглан хяналтын тогтолцоог сайжруулах, гадаадын хөрөнгө оруулалтыг татах бодлого хэрэгжүүлэх замаар салбарын тогтвортой хөгжлийг хангаж буй нь онцлох ач холбогдолтой байна. БНСУ-д үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагчийн шалгалт хэт чанга олон үе шаттай, нарийвчилсан зохицуулалтын шаардлагатай бөгөөд мэргэжлийн хариуцлагын даатгал, мэргэшлийн сургалт, бүртгэлийн шаардлага зэргийг чанд мөрддөг нь бусад улсаас ялгаатай байна. Саудын Арабын хувьд үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын худалдаа, түрээс, менежментийн үйлчилгээний бүх гэрээг төрийн цахим системд бүртгэлцүүлэн хяналтад оруулсан бөгөөд үйл ажиллагаа эрхлэх хуулийн этгээд зохицуулагч байгууллагаас цахимаар зөвшөөрөл авах шаардлагатай нь тус улсын онцлог байлаа.

Хуулийн этгээд болон хувь хүн (брокер)-д тавигдаж буй ерөнхий шаардлагууд нь нийтлэг байдлаар төстэй тогтоосон байх бөгөөд дараах онцлог шаардлагууд байна. Үүнд: Мэргэжлийн хариуцлагын даатгалд хамрагдах, мэргэжлийн холбоонд бүртгэлтэй мөн гишүүнчлэлтэй байх, зуучлагчийг чадвараар нь түвшин тогтоож ангилах, тусгай зөвшөөрөл хүсэх хувь хүн цахим системд бүртгэлтэй байх, заавал цахимаар хүсэлт өгөх зэрэг онцлог шаардлагуудтай байсан.

Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаа эрхлэх хуулийн этгээдийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээг Герман болон Турк улсад тусгайлан заагаагүй бөгөөд компани байгуулагдахад үндсэн тавигдах шаардлага хангалттай гэж үздэг байна. Харин Солонгос Улсад хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээг 50.0 сая вон байх шаардлагатай гэж Ерөнхийлөгчийн тогтоолд заасан бол, Саудын Араб Улсад хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээ биш хөрөнгийн баталгаа, хадгаламж байдлаар 5.0 сая Саудын риал (SAR)–ыг банканд байршуулснаар (ХХК болон ХК аль алинд) үйл ажиллагааг эрхлэх зөвшөөрөл авах боломжтой байна.

Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарт үйл ажиллагаа эрхлэгчдийн бизнесийн тогтвортой байдал нь үйл ажиллагааны тогтмол зардал, оффисын байр, системийн зардал, хүний нөөцийн тогтвортой байдал, зуучлалын орлогоос шууд хамаардаг. Зардалд суурилсан аргаар старт–ап болон жижиг дунд бизнес эрхэлж буй хуулийн этгээдийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээг тооцоолоход тохиромжтой гэж үздэг байна.

Монгол Улсын үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарт үйл ажиллагаа эрхэлж буй нийт 302 хуулийн этгээдийн санхүүгийн мэдээллээс зардалд суурилсан аргаар тооцоолол хийж үзэхэд, хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээ хамгийн багадаа 30.0 сая төгрөг орчим, хамгийн ихдээ 9.5 тэрбум төгрөг хүртэл байхаар гарч байна. Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын байгууллагын санхүүгийн тогтвортой байдал, эрсдэлийг даах чадамж, үйл ажиллагааны тогтвортой байдлыг хангахын тулд хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн

доод хэмжээг бодит нөхцөл байдалд тулгуурлан гарах зардалд суурилан тогтоох нь тохиромжтой.

Хөгжингүй улс орнууд үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаа эрхлэх хуулийн этгээдэд энэ салбарт ажиллах таатай орчныг бүрдүүлэх, мэргэжлийн ажилтнуудын чадамжийг сайжруулах, мэргэшүүлэх сургалтыг дэмжих, хэрэглэгчийн эрх ашгийг хамгаалсан бодлогыг боловсруулах тал дээр илүү анхаарч ажиллаж байна.

Иймд дээрх олон улсын сайн туршлагыг үндэслэн дараах саналыг дэвшүүлж байна.

1. Монгол улсын үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарын хууль эрх зүйн орчныг сайжруулах. Үүнд: Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарыг зохицуулах тусгайлсан хуулийг батлуулж, үйлчлүүлэгчийн эрх ашиг хамгаалан, үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагчийн үүрэг, хариуцлагыг хуульчилснаар худалдан авагч, борлуулагчийн эрх ашгийг хамгаалах механизм бий болно. Хууль, журам, ёс зүйн дүрэм мөрдөгдсөнөөр үйлчлүүлэгчдийн итгэлцлийг нэмэгдүүлж, салбарын нэр хүндийг сайжруулах боломжтой.
2. СЗХ–ны зөвшөөрлийн цахим системд гэрээний бүртгэлийн модуль нэмж нэвтрүүлэх. Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын гэрээний бүртгэл ил тод болсноор залилан, мэргэжлийн бус үйл ажиллагааг бууруулах боломжтой.
3. Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн доод хэмжээг зардалд суурилсан аргаар тооцож, дотоодын зах зээлд тохируулан нутагшуулах зэрэг болно.

АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ

- Baharum, Z. A., Hwa, T. K., Salleh, S. M., & Yam, S. (2024). Analyzing real estate agency practices: A comparative study and path ahead. *Journal of Design and Built Environment (JDBE)*, 24(2), 1–12. <https://doi.org/10.21834/ajbes.vi28.444>
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz. (2024). § 34c Gewerbeordnung (Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer, Wohnimmobilienverwalter). https://www.buzer.de/34c_GewO.htm
- Financial Action Task Force. (2021). Anti-money laundering and counter-terrorist financing measures. FATF.
- Global Property Guide. (2025). Turkey residential real estate market analysis 2025. <https://www.globalpropertyguide.com/middle-east/turkey/price-history>
- Immobilienverband Deutschland. (n.d.). Immobilienverband Deutschland (IVD). <https://ivd.net/>
- International Finance Corporation. (2023). Sustainable real estate financing. International Finance Corporation.
- International Monetary Fund. (2023). Financial stability report. International Monetary Fund.
- Korean Legislation Research Institute. (n.d.). Korean Legislation Research Institute. <https://www.klri.re.kr/>
- Korean Legislation Research Institute, Sung, S. J. (2024, June 25). A study on the optimization of the administrative disposition system of Real Estate Brokerage Act. <https://www.klri.re.kr/>
- Ministry of Land, Infrastructure and Transport. (n.d.). Policy Data No. 557. https://www.molit.go.kr/USR/policyData/m_34681/dtl.jsp?id=557
- Next Move Strategy Consulting. (2025, July 1). Turkey real estate market: Country analysis and forecast till 2030. <https://www.nextmsc.com/report/turkey-real-estate-market>
- Obeng-Odoom, F. (2011). Real estate agents in Ghana: A suitable case for [Article title continuation if available]. *Journal of Property and Development*, volume(issue), page range.
- Real Estate General Authority. (2022). Implementing regulations of real estate brokerage law. <https://rega.gov.sa/en/rules-regulations-and-guidelines/regulations/implementing-regulations-of-real-estate-brokerage-law/>
- Real Estate General Authority. (n.d.). Real Estate General Authority. <https://www.rega.gov.sa/>
- Reuters. (2024, June 28). Simsek indicates that Turkey removed FATF watchdog's grey list. Reuters. <https://www.reuters.com/world/middle-east/simsek-indicates-that-turkey-removed-fatf-watchdogs-grey-list-2024-06-28/>

- Republic of Korea Ministry of Government Legislation. (n.d.). Enforcement Decree of the Licensed Real Estate Agents Act. <https://law.go.kr/>
- Republic of Korea Ministry of Government Legislation. (n.d.). Licensed Real Estate Agents Act, Article 34, Paragraph 1. <https://www.law.go.kr/LSW/lsLawLinkInfo.do?chrClsCd=010202&lsJoLnkSeq=900140934&>
- Republic of Turkey Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change. (2018, June 5). Regulation on real estate trade. Official Gazette, No. 30442. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/06/20180605-1.htm>
- Republic of Turkey Ministry of Justice. (2011). Turkish Civil Code (Law No. 6098). <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=6098&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>
- Republic of Turkey Ministry of Trade. (n.d.). Central Registry System (MERSIS). <https://mersis.ticaret.gov.tr/>
- Republic of Turkey Ministry of Trade. (n.d.). Real Estate Trade Information System (TTBS). <https://ttbs.gtb.gov.tr/>
- Republic of Turkey Ministry of Trade. (2025, June). Focus Business Türkiye. <https://www.trade.gov.tr/focus-business-turkiye>
- Republic of Turkey Presidency. (2002). Industrial Zones Law (Law No. 4737). <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=24645&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5>
- Republic of Turkey Ministry of Trade. (2025, May 30). Tasinmaz ticareti hakkında yonetmelikte yapilan degisiklige iliskin basin aciklamasi. <https://ticaret.gov.tr/haberler/tasinmaz-ticaretihakkinda-yonetmelikte-yapilan-degisiklige-iliskin-basin-aciklamasi>
- TÜİK – Turkish Statistical Institute. (n.d.). Turkish Statistical Institute. <https://www.tuik.gov.tr/>
- U.S. Small Business Administration. (n.d.). U.S. Small Business Administration. <https://www.sba.gov/>
- Lim, J. (2025). A case study on PropTech utilization in small-scale housing improvement projects: Focusing on block-unit renewal projects. *Korean Real Estate Review*, 41(2), 123–145. <https://journal.kci.go.kr/krer/archive/articleView?artId=ART003187136>
- Market Research Reports. (2024). Estate agents in Germany: Market research report (2014–2029).
- Seong, Seoung Je (2020). A study on the optimization of the administrative disposition system of the Licensed Real Estate Agents Act [Research report, Korean Legislation Research Institute]. Korean Legislation Research Institute. <https://www.klri.re.kr/>

