

6

БАРИЛГЫН ЗААВАЛ ДААТГАЛ

Б.Тэргэл



ХУРААНГУЙ

Барилгын заавал даатгал нь байгалийн гамшиг, гэнэтийн осол гэх мэт хохирлын дараа засвар, сэргээн босгох зардлыг нөхөх замаар үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч, түрээслүүлэгчдийн санхүүгийн дарамтаас сэргийлж, барилгын ажилчдын амь нас болон барилга дээр алдаа гаргасан тохиолдолд хариуцлага хүлээх боломжийг олгодог. Мөн эрсдэлийг хувааж, хууль эрх зүйн болон зохицуулалтын шаардлагыг дагаж мөрдөх замаар нийгэм, эдийн засгийн тогтвортой байдлыг дэмжинэ. Зарим улс орнуудад даатгалын хууль дээрээ барилгын заавал даатгалын талаар заасан байдаг бол зарим орнуудын барилгын тухай, галын тухай, байгаль орчны тухай гэх мэт холбогдох хуулиудад тусгаж өгөх шаардлагыг тавьсан байдаг. Монгол Улсын хувьд Барилгын тухай хуульд заавал даатгуулах талаар тусгаж өгсөн байдаг ба одоогоор нийт 18 даатгалын компани 53 төрлийн барилгын заавал даатгал болон заавал даатгалын шинжтэй бүтээгдэхүүнүүд санал болгож байна. Эдгээр даатгалын бүтээгдэхүүнүүд нь амь нас эрүүл мэнд, мэргэжлийн болон гуравдагч этгээдийн хариуцлагын даатгал гэх 3 хэлбэрээр хуваагдаж байна. Гэсэн хэдий ч барилгын тухай хуульд даатгалын тавигдах ёстой шаардлагыг тавьж өгөөгүйгээс иргэд стандартгүй даатгалын бүтээгдэхүүнийг сонгож үүнээс барилгын даатгалын нөлөө, хэрэгцээ буурч байна. Энэхүү судалгааны ажлыг Монгол Улсад барилгын заавал даатгалын олон улсын зохицуулалтын сайн туршлага, стандартыг нэвтрүүлэх, тохиромжтой эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх зорилгоор хийж гүйцэтгэн холбогдох санал, дүгнэлтийг боловсрууллаа.

Түлхүүр үгс: заавал даатгал, барилга, зохицуулалт

JEL ангилал: G22, L51

СЗХ, Зах зээлийн судалгаа, хөгжлийн газрын референт, tergel@frc.mn

АГУУЛГА >>>

I.	УДИРТГАЛ	158
II.	БАРИЛГЫН ЗААВАЛ ДААТГАЛ.....	160
III.	ОЛОН УЛСЫН БАРИЛГЫН ДААТГАЛЫН ЖИШЭЭ.....	161
	3.1. Франц Улсын заавал барилгын даатгал болох арван жилийн хариуцлагын даатгал	161
	3.2. Дани Улсын барилгын согогийн заавал даатгал	164
	3.3. Румын Улсын барилгын заавал даатгал.....	166
	3.4. Тайланд Улсын гуравдагч этгээдийн амь нас, бие, эд хөрөнгийн хариуцлагын даатгал	167
	3.5. Япон Улсын барилгын галын даатгал.....	168
	3.6. Олон улс орны харьцуулсан мэдээлэл	171
IV.	МОНГОЛ УЛСЫН БАРИЛГЫН ДААТГАЛ.....	173
V.	СВОТ ШИНЖИЛГЭЭ	174
VI.	ДҮГНЭЛТ, САНАЛ	175
VII.	АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ	177

ЗУРАГ, ХҮСНЭГТИЙН ЖАГСААЛТ

Зураг 1. Гэрийн гал түймрийн шалтгаа, 2022 он	170
Хүснэгт 1. Румын Улсын заавал барилгын даатгалын үйл ажиллагаа.....	167
Хүснэгт 2. Галын даатгалд хамрагдах эрсдэлийн тайлбар	169
Хүснэгт 3. Япон Улсын Токио хотын гал түймрийн тохиолдол 2021–2022.....	170
Хүснэгт 4. Олон Улсын барилгын заавал даатгалын дэлгэрэнгүй мэдээлэл.....	171

I. УДИРТГАЛ

Дэлхийн олон төрлийн салбарт заавал даатгалын бодлого улам бүр түгээмэл болж байна. Заавал даатгал буюу албан журмын даатгал нь эрсдэлийг бууруулах, хувь хүн, аж ахуйн нэгжүүдийг хамгаалах, нийгмийн сайн сайхан байдлыг дэмжих зорилгоор засгийн газраас хэрэгжүүлдэг зохицуулалтын механизм юм.

Заавал даатгал нь эрсдэлийг тархаан аливаа төрлийн осол, байгалийн гамшиг, мэргэжлийн алдаанаас шалтгаалсан гэнэтийн эрсдэл тохиох үед үүссэн хохирлыг бууруулах, хохиролд өртсөн этгээдийн санхүүгийн ачааллыг бууруулах үндсэн зорилготой. Үүнээс гадна заавал даатгалыг шаардсанаар иргэд, аж ахуйн нэгжүүдийн хариуцлагыг нэмэгдүүлэх, өөрсдийн эрсдэлээс үүдсэн зардлыг гэм буруугүй талууд эсхүл татвар төлөгчдийн мөнгөөр санхүүжүүлэхээс сэргийлдэг хариуцлагын чухал тогтолцоо юм. Мөн заавал даатгал нь гэнэтийн аюул ослоос үүдсэн санхүүгийн ачааллыг даатгуулагчид хамтдаа үүрэх замаар нийгмийн эв нэгдэл, эдийн засаг, санхүүгийн тогтвортой байдалд эергээр нөлөөлдөг.

Заавал даатгалын зохицуулалтууд нь эрсдэлд өртөмтгий салбаруудын хувьд аюулгүй үйл ажиллагааг хангуулах, хууль, эрх зүй зохицуулалтын шаардлагыг хангах нэг төрлийн хэрэгсэл болдог бөгөөд заавал даатгалд хамрах шаардлагыг тогтоосноор тухайн салбарын оролцогчид, хэрэглэгчдийг хамгаалах, үйл ажиллагааны тасралтгүй байдал, стандартыг хангуулах давуу тал үүсдэг.

Заавал даатгалын нийтлэг хэлбэрүүдэд дараах даатгалын төрлүүд хамардаг:

- Автомашин даатгал: албан журмын даатгалын хамгийн алдартай хэлбэр

болох автомашины даатгал нь олон улс оронд тээврийн хэрэгслийн ослоос үүдэлтэй хариуцлагыг заавал хариуцах байдлаар хэрэгждэг. Үүнд ихэвчлэн бие махбодын гэмтэл, эд хөрөнгийн хохирлын хариуцлагын даатгал, түүнчлэн хувийн гэмтлийн хамгаалалт эсхүл эмнэлгийн төлбөрийн даатгал орно.

- Эрүүл мэндийн даатгал: Швейцар, Нидерланд зэрэг зарим улс орон оршин суугчдаас эрүүл мэндийн үндсэн даатгалд хамрагдахыг шаарддаг тогтолцоотой байдаг. Энэ нь хувь хүмүүст эрүүл мэндийн зайлшгүй шаардлагатай үйлчилгээг авах боломжийг баталгаажуулж, эмнэлгийн зардлын санхүүгийн ачааллыг хүн амд хуваарилахад тусалдаг.
- Ажилчдын нөхөн төлбөрийн даатгал: олон улс оронд ажил олгогчид ажлын улмаас осол гэмтэл, өвчин туссан ажилчдад тэтгэмж олгохын тулд ажилчдыг нөхөн төлбөрийн даатгалд хамрагдах шаардлагыг тавьдаг. Энэ даатгалд ихэвчлэн эмчилгээний зардал, тахир дутуугийн тэтгэмж, алдагдсан цалингийн нөхөн олговор зэрэг орно.
- Мэргэжлийн нөхөн төлбөрийн даатгал: эмч, хуульч, архитектор зэрэг тодорхой мэргэжлүүд мэргэжлийн үүргээ биелүүлэхдээ алдаа гаргаснаас үүдэх эрсдэлээс хамгаалахын тулд мэргэжлийн нөхөн төлбөрийн даатгалд хамрагдах шаардлагатай болдог.
- Олон нийтийн хариуцлагын даатгал: зарим улс орнуудад олон нийттэй

харилцдаг бизнес эрхлэгчид өөрсдийн байранд гуравдагч этгээдийн бие махбодод гэмтэл учруулах, эд хөрөнгийн хохирлоос үүсэх хариуцлагыг хариуцах зорилгоор олон нийтийн хариуцлагын даатгалд даатгуулах шаардлагатай болдог.

- Далайн ослын даатгал: далайн ослын даатгал нь ачааны эвдрэл, хөлөг онгоцны эвдрэл, далайн ослын хариуцлагыг хариуцах зэрэг далай тэнгисийн үйл ажиллагаатай холбоотой эрсдэлийг хариуцахын тулд тодорхой улс орнуудын хөлөг онгоц эзэмшигчид болон операторуудад заавал байх ёстой.
- Байгаль орчны хариуцлагын даатгал: зарим үйлдвэрүүд, ялангуяа байгаль орчинд учирч болзошгүй эрсдэлтэй үйлдвэрүүд бохирдлыг цэвэрлэх зардал, хүрээлэн буй орчны хохирол, байгаль орчны хохиролтой холбоотой гуравдагч этгээдийн нэхэмжлэлийг нөхөхийн тулд байгаль орчны хариуцлагын даатгалд хамрагдах шаардлагатай.
- Нийгмийн даатгал: олон улс оронд ахмад настны тэтгэвэр, тахир дутуугийн тэтгэмж, ажилгүйдлийн даатгал зэрэг тодорхой бүлгийн хүмүүст олгодог нийгмийн даатгалын тогтолцоог заавал

хэрэгжүүлдэг. Нийгмийн даатгалын уг системд ихэвчлэн ажилчид болон ажил олгогчид заавал оролцох ёстой байдаг.

- Тариалангийн даатгал: газар тариалангийн бүс нутагт тариаланчид цаг агаарын таагүй байдал, хортон шавж болон бусад аюулаас болж ургац алдахаас хамгаалахын тулд тариалангийн даатгалд хамрагдах шаардлагатай байж болно. Энэ нь хөдөө аж ахуйн бизнес эрхлэгчдийн орлогыг тогтворжуулах, газар тариалантай холбоотой санхүүгийн эрсдэлийг бууруулахад тусалдаг.

Энэхүү судалгаа нь дээр дурдагдсан заавал даатгалуудын төрлөөс барилгын заавал даатгалыг сонгон судлахад чиглэсэн бөгөөд Франц, Дани, Румын Улсын барилгын заавал даатгалын, Тайланд, Япон Улсын барилгын даатгалын эрх зүйн орчин болон сайн туршлагыг судаллаа. Тус судалгааны ажил нийт 5 бүлэгтэй. Дараагийн бүлэгт барилгын заавал даатгалын талаарх ерөнхий ойлголтыг товч дурдах бол гурав, дөрөв дүгээр бүлэгт Монгол Улсын болон Олон улсын барилгын болон барилгын заавал даатгалын зохицуулалтын талаар тусгасан. Харин сүүлийн бүлгүүдэд свот шинжилгээ болон дүгнэлт, саналыг боловсрууллаа.

II. БАРИЛГЫН ЗААВАЛ ДААТГАЛ

Барилгын заавал даатгал нь үл хөдлөх хөрөнгийн заавал даатгал эсхүл орон сууцны өмчлөгчийн даатгал гэсэн нийтлэг хоёр төрлийн нэршилтэй байдаг бөгөөд үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгчид, оршин суугчид болон олон нийтийг үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой эрсдэлээс хамгаалах зорилгоор засгийн газраас тогтоосон зохицуулалтын шаардлага юм. Даатгалын энэ хэлбэр нь ихэвчлэн орон сууцны байшин, худалдааны үл хөдлөх хөрөнгө, олон нийтийн барилга байгууламж зэрэг төрөл бүрийн барилга байгууламжийг эрсдэлээс хамгаалах, эрсдэл тохиосон үеийн санхүүгийн ачааллыг хөнгөвчлөх замаар олон нийтийн сайн сайхан байдлыг дэмжих зорилготой байдаг.

Барилгын заавал даатгалд хамрагдах үндэслэл

Барилгын заавал даатгал нь дараах хэд хэдэн үндсэн хэрэгцээ, шаардлагын үүднээс хэрэгждэг.

- Эд хөрөнгийн алдагдлаас хамгаалах: Барилга нь гал түймэр, байгалийн гамшиг, эвдрэл сүйрэл зэрэг олон тооны эрсдэлд өртөмтгий байдаг. Заавал даатгал нь үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгчдийг дээрх төрлийн эрсдэлээс үүдэлтэй санхүүгийн алдагдлаас хамгаалахад чиглэдэг.
- Эрсдэлийг бууруулах, олон нийтийн эрсдэл даах чадварыг нэмэгдүүлэх: Үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой эрсдэлийн санхүүгийн ачааллыг даатгуулагчдын өргөн хүрээний санд хуваарилснаар барилгын албан журмын даатгал нь иргэдийн эрсдэл үүрэх чадварыг нэмэгдүүлж, гамшгийн дараах эдийн засгийн хүндрэлийг бууруулдаг. Энэхүү хамтын эрсдэлийг хуваалцах механизм нь өмч хөрөнгийн хохирлын улмаас хувь хүн, аж ахуйн нэгж, орон нутгийн эдийн засагт үзүүлэх сөрөг нөлөөллийг бууруулахад тусалдаг.
- Ипотекийн зээлийн эрсдэлийг бууруулах болон хөрөнгө оруулагчдыг хамгаалах: Олон улс оронд ипотекийн зээлийн эрсдэлийг бууруулах үүднээс ипотекийн орон сууц эзэмшигчдийг барилгын зохих даатгалд заавал хамрагдахыг шаарддаг. Ингэснээр барьцаанд байгаа эд хөрөнгийг эрсдэлээс зохих ёсоор хамгаалж, ипотекийн зээлийн чанар муудах, зээл олгогч банк, санхүүгийн байгууллага санхүүгийн алдагдалд орох магадлалыг бууруулдаг.
- Нийтийн амар тайван байдлыг хамгаалах: Барилгын албан журмын даатгал нь олон нийтийн аюулгүй байдал, тогтвортой байдал, эмх цэгцтэй хөгжлийг дэмжих замаар олон нийтийн сайн сайхан байдлыг нэмэгдүүлдэг. Мөн даатгал нь үл хөдлөх хөрөнгийн засвар үйлчилгээ, барилгын стандарт, гамшгийн бэлэн байдалтай холбоотой асуудлуудыг шийдвэрлэхэд тусалдаг бөгөөд ингэснээр нийт иргэдийн сайн сайхан байдлыг дээшлүүлдэг.

III. ОЛОН УЛСЫН БАРИЛГЫН ДААТГАЛЫН ЖИШЭЭ

3.1. ФРАНЦ УЛСЫН ЗААВАЛ БАРИЛГЫН ДААТГАЛ БОЛОХ АРВАН ЖИЛИЙН ХАРИУЦЛАГЫН ДААТГАЛ

Францад даатгалын зохицуулалт, тэр дундаа барилгын заавал даатгалын зохицуулалтыг Франц Улсын Зохистой Байдлын Хяналт Шалгалтын Газар хэрэгжүүлдэг. Тус газар нь Францын Банк болон Францын Төрийн сангийн дор ажилладаг бөгөөд даатгалын салбарын тогтвортой байдлыг хангах, даатгуулагчдын эрх ашгийг хамгаалах, даатгалын хууль тогтоомж, тэр дундаа албан журмын даатгалтай холбоотой хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг хангадаг.

Францын барилгын тухай хуулийн хүрээнд барилга баригч болон барилгын эзэмшигч талыг хамгаалсан даатгалын хосолсон тогтолцоо хэрэгждэг (International Comparative Legal Guides [ICLG], n.d.).

1. Арван жилийн хариуцлагын даатгал: барилгын эзэмшигчид, барилгын ажилд оролцсон хүмүүс болох барилгачид (туслан гүйцэтгэгчид / худалдаачид) болон архитекторууд хамрагддаг. Тус даатгал нь барилгын ажлыг гүйцэтгэж дууссанаас хойших арван жилийн хугацаанд барилгын чанарт алдаа гарсан эсхүл барилга зориулалтын шаардлагыг хангаагүйгээс үүдэх эрсдэлээс хамгаалдаг. 1804 оны Францын Иргэний хуулиас (1792 ба 1792–2–р зүйл) хойш хариуцлагын даатгал нь бүх барилгачдыг аливаа гамшгаас хамгаалах үүрэгтэй болсон. Барилгын ажил эхлэхээс өмнө барилгын үйл явцад оролцож буй бүх талууд зохих даатгалын гэрээ хийхийг шаарддаг. Энэ нь тэднийг ажилдаа алдаа гаргах, хайхрамжгүй хандсанаас үүдэн гарах хариуцлагаас хамгаалдаг бөгөөд мэргэжлийн хүмүүс барилгын ажлын явцад хийсэн үйлдлийнхээ төлөө хариуцлага хүлээхэд

чухал юм. Барилга барьсны дараа хана нурж унах зэрэг хүнд эвдрэл нь арван жилийн хариуцлагын гэрээнд заасан хохирол гэж үзнэ. Гипс нь хагарах, өнгөө алдах зэрэг харагдахуйц согогууд даатгалд багатахгүй.

2. Гэнэтийн ослын даатгал: Энэхүү гэрээ нь барилгын эзэмшигчийг хамарна. Энэ нь ихэвчлэн барилгын бүтцийн бүрэн бүтэн байдал, аюулгүй байдлыг алдагдуулсан барилгын согог, гэмтэлтэй холбоотой хохирлыг барагдуулдаг. Гэсэн хэдий ч, залилан мэхлэх, хулгай хийх, гал түймэр, газар хөдлөлт гэх мэт гаднын шалтгаан, барилгын материалын элэгдэл, дайны улмаас учирсан хохирол зэрэг зүйлүүд хамрахгүй. Энэхүү даатгал нь арван жилийн хугацаанд барилгад учирсан хохирлыг нөхөн төлнө. Уг даатгал нь барилгад эвдрэл тохиосон үед барилгын компани зохих хариуцлагыг хүлээхээс өмнө урьдчилан санхүүжилт олгодог эрсдэлийн хамгаалалт бөгөөд Францын даатгалын код (L.242–1) нь барилга эзэмшигчийн эрх, үүргийг нарийвчлан заасан байдаг.

Дээрх хоёр даатгал нь заавал даатгалд ордог бөгөөд эдгээр даатгалаас зайлсхийсэн тохиолдолд хуулийн хариуцлага хүлээдэг. Тухайлбал даатгалд хамрагдаагүй барилгачин (эсвэл архитектор) хүнд торгууль ногдуулдаг. Даатгуулагч жилд нэг удаа эсвэл 4 удаа (3 сар тутамд) хураамж төлөх ёстой. 2016 оноос хойш барилгын мэргэжилтнүүд барилгын эзэмшигчид даатгалынхаа талаар ерөнхий мэдээллийг мэдээлж байх үүрэгтэйгээр зохицуулалт оруулсан. Эдгээр заалтыг зөрчсөн тохиолдолд зургаан сарын хорих ял ба/

эсвэл 75,000 еврогийн торгууль ногдуулна. Зарим тохиолдолд даатгагчид тодорхой бусад эрсдэлийг даатгуулахыг засгийн газар эсхүл зохицуулах байгууллагаас шаардаж болдог.

Барилгын заавал даатгалын хүрээнд дараах нийтлэг шаардлагуудыг тавьдаг:

- Барилгын ажил эхлэхээс өмнө даатгалын гэрээг заавал байгуулахыг шаарддаг бөгөөд тухайн барилгын зураг төсөл, зөвшөөрөл, техникийн дүгнэлт зэрэг баримт бичгүүдийг бүрдүүлэх ёстой. Эдгээр баримт бичиг нь даатгалын хамрах хүрээ, эрсдэлийг үнэлэхэд чухал үүрэгтэй.
- Хот төлөвлөлтийн дүрэм, журамтай нийцэж баригдаагүй барилга нь ирээдүйд өндөр эрсдэл учруулж болзошгүй учраас тухайн барилгыг эдгээр дүрэм, журамд нийцсэн болохыг магадлан шалгах шаардлагатай байдаг.
- Улсын төслүүдийн хувьд гэрээ, ажлын тусгай дүрэм (гэрээг худалдан авах тендерийн дүрэм, гүйцэтгэх боломжтой гэрээний төрөл гэх мэт) нь хувийн төслүүдэд мөрдөгдөж буй дүрмээс эрс ялгаатай байж болох тул даатгалын шаардлагууд өөр өөр байж болдог.
- Эрүүл мэнд, аюулгүй байдал, байгаль орчныг хамгаалах, хууль бус үйл ажиллагаатай тэмцэхтэй холбоотой заавал дагаж мөрдөх дүрэм, журмын нийцлийг хангуулах, барилгын ажилд оролцож буй бүх талууд, тэр дундаа төслийн эзэмшигчид дагаж мөрдөж буйг магадлан шалгах.
- Барилгын ажлын зураг төсөл боловсруулах, гүйцэтгэх ажлын зөвлөх, гүйцэтгэгч нар нь техникийн дүрэм, журмыг дагаж мөрдөөгүйн улмаас хохирол учирсан бол даатгалын

нөхөн төлбөрийг олгохоос татгалзах боломжтой байдаг.

- Гэрээлэгч болон туслан гүйцэтгэгчдийн харилцаа, үүрэг хариуцлагыг тодорхойлсон гэрээг мөн даатгуулагч шаарддаг бөгөөд төлбөрийн баталгаа, төлбөрийн нөхцөл тодорхой байх нь санхүүгийн эрсдэлээс урьдчилан сэргийлэх чухал шалгуур болдог. Төлбөрийн баталгаа байхгүй тохиолдолд төслийн гүйцэтгэлд саад учирч, эрсдэл нэмэгддэг. Даатгалын компаниуд уг эрсдэлээс зайлсхийх зорилгоор шаардлагатай бичиг баримтыг шаарддаг.
- Барилгын ажлыг хүлээн авсан өдрөөс хойш арав хүртэлх жилийн хугацаанд барилгын доголдлыг нөхөх зорилготой гүйцэтгэгчдийн заавал биелүүлэх 10 жилийн баталгааг мөн даатгагч шаарддаг.
- Барилгын ажилд оролцогч талуудын үүрэг хариуцлага: Барилгын ажилд оролцогч талууд (төслийн эзэн, архитектор, инженер, гүйцэтгэгч, техникийн хянагч, зөвлөхүүд) нь барилгын төслийн хэрэгжилтийг хангаж, шаардлагатай баримт бичгийг бүрдүүлэх үндсэн хариуцлага хүлээнэ. Эдгээр талуудын үүрэг нь даатгалын нөхцөлийг хангахад чухал:
- Төслийн эзэн даатгалын гэрээг байгуулж, даатгалын хамрах хүрээг тодорхой болгоно.
- Архитектор, инженер зураг төсөл болон техникийн судалгааг гүйцэтгэж, даатгалын хамрах бүтцийн хүрээг тодорхойлно.
- Гүйцэтгэгч ажлын чанар, гүйцэтгэлийг баталгаажуулж, барилгын стандарт мөрдөгдөж байгаа эсэхийг хариуцна.

- Техникийн хянагч болон зөвлөхүүд нь тухайн төсөл хууль эрх зүйн

шаардлагад нийцэж буйг хянаж, баталгаажуулдаг.

Даатгалын гэрээнд тусгах мэдээллийн үндсэн шаардлага:	Даатгалын гэрээ байгуулахад бүрдүүлэх шаардлагатай баримт бичиг:
<ul style="list-style-type: none"> • Даатгагчийг тодорхойлох гэрээний дугаар; • Хүчинтэй байх хугацаа; • Даатгалын хамрах хүрээ; • Газарзүйн бүс; • Ажил эхлэх, дуусах огноо; • Үнэлгээ. 	<ul style="list-style-type: none"> • Барилгын зөвшөөрөл; • Барилгын ажлын төлөвлөгөө, архитектурын болон инженерийн ажлын нарийвчилсан төлөвлөгөө, загвар; • Техникийн тодорхойлолт, тайлангууд; • Барилгын ажлын эхлэх болон дуусах хугацаа; • Төслийн үнэлгээ.

Шинээр баригдсан, эсхүл томоохон хэмжээний засвар орсон барилгыг худалдаж, худалдах явцад холбогдох нотариатч нь шаардлагатай даатгалыг хийлгүүлсэн эсэхийг шаардах ёстой байдаг.

Хураамж: Барилгын заавал даатгалын хураамжийг даатгалын компаниуд төслийн үнэлгээ, төслийн хэмжээ, төслийн эрсдэлийн түвшнээс шалтгаалан ялгаатай тогтоодог бөгөөд арван жилийн хариуцлагын даатгалын тухайд хураамж нь төслийн өртгийн 0.5 хувиас 1 хувь орчимд байдаг бөгөөд жил бүр төлдөг бол эзэмшигчдийн хохирлын даатгалын тухайд нэг удаадаа нийт өртгийн 0.8 хувиас 1.5 хувь орчимд тооцон авдаг. Даатгалын компаниуд хураамжийг 10 жилийн хугацаанд хадгалж, тухайн барилгын даатгалын нөхөн төлбөрт ашиглахаар тусгай санд хуримтлуулдаг.

Нөхөн төлбөр: Эзэмшигчдийн хохирлын даатгалын нөхөн төлбөрт барилгын бүтцийн тогтвортой байдалд нөлөөлсөн гэмтэл, барилгыг ашиглах боломжгүй болгох гэмтэл (жишээ нь, ус алдалт, суурийн гэмтэл гэх мэт), 10 жилийн хариуцлагын даатгалд хамрагдах гэмтэл болон доголдол орно. Харин 10 жилийн хариуцлагын даатгалын нөхөн төлбөрт гүйцэтгэгч, архитектор болон бусад оролцогчдын хариуцлагаас үүдсэн доголдол, гэмтэл ордог.

Хохирол үүссэнээс хойш 15 хоногийн дотор даатгагчид албан ёсны мэдэгдэл хүргүүлнэ. Мэдэгдэлд хохирлын шалтгаан, он сар өдөр, байршил зэрэг дэлгэрэнгүй мэдээллийг оруулна. Нөхөн төлбөр мэдүүлэхдээ нэхэмжлэлийн маягт, даатгалын гэрээний хуулбар, хохирлыг батлах зураг, бичлэг, мэргэжлийн үнэлгээ, дүгнэлт (шаардлагатай бол).

Даатгагч нь мэдэгдлийг хүлээн авснаас хойш 60 хоногийн дотор нэхэмжлэлийн талаар хариу өгнө. 90 хоногийн дотор нөхөн төлбөрийн санал гаргаж, зөвшөөрсөн тохиолдолд 15 хоногийн дотор төлбөрийг шилжүүлнэ.

Хэрэв маргаан гарвал даатгуулагч нөхөн төлбөрийн хэмжээтэй санал нийлэхгүй бол даатгагчийн саналыг хүлээн зөвшөөрөхгүйгээр шүүхэд хандах боломжтой. Даатгагч нь маргаан шийдэгдэх хүртэл санал болгосон нөхөн төлбөрийн 75%-ийг олгох үүрэгтэй.

Даатгагч дараах тохиолдолд нөхөн төлбөр олгохоос татгалзаж болно: Барилгын ажлын явцад хууль, дүрэм журам зөрчсөн. Даатгалын гэрээний нөхцөлд заагаагүй гэмтэл гарсан. Гадны хүчин зүйлээс үүдсэн (байгалийн гамшиг, терроризм гэх мэт) нөхцөл үүссэн (International Comparative Legal Guides [ICLG], n.d.).

3.2. ДАНИ УЛСЫН БАРИЛГЫН СОГОГИЙН ЗААВАЛ ДААТГАЛ

2008 оны 4 дүгээр сарын 1–нээс эхлэн Дани улсад мэргэжлийн барилгын ажлын захиалагч хувийн орон сууц барихдаа барилгын согогийн даатгалд хамрагдах ёстой гэсэн зохицуулалтыг хэрэгжүүлж эхэлсэн.

Барилгын согогийн даатгал нь ихэвчлэн байнгын оршин суух зориулалтаар ашиглагдах шинэ барилгуудад хамаарна. Тухайн барилгуудад байнга амьдрах албагүй ч гэсэн байнга амьдрахад тохиромжтой байх ёстой бөгөөд зуслангийн орон сууц, амралтын зориулалттай орон сууц гэх мэт хуулийн дагуу жилийн турш байнга оршин суух боломжгүй барилгуудыг доголдлын даатгалд хамрахгүй. Мөн даатгал нь зөвхөн шинээр баригдсан үл хөдлөх хөрөнгөд хамаарна. Одоо байгаа барилгуудыг өөрчлөх, шинэчлэх, өргөтгөх тохиолдолд тус даатгал хамаарахгүй. Орон сууц болон бизнесийн зориулалтаар шинээр баригдсан үл хөдлөх хөрөнгийг байнгын зориулалтаар ашиглах бол даатгалын үүрэг хүлээнэ. Түрээсийн зориулалтаар баригдсан үл хөдлөх хөрөнгө нь даатгалд мөн хамрагдана.

Одоо байгаа орон сууцны хороолол байгуулагдсаныхаа дараа дахин барилга нэмж барихаар болсон бол тухайн орон сууц нь барилгын доголдлын даатгалд хамрагдах ёстой.

Барилгын согогийн даатгалын даатгуулагч: Дани Улсын Иргэний хуулийн 25–р зүйлийн «А» хэсэгт барилгын доголдлын даатгалыг хэн, ямар төрлийн барилгын ажлыг гүйцэтгэх үедээ авах үүрэгтэй болохыг тодорхойлсон.

Худалдах, түрээслэх гэх мэт зорилгоор шинээр барилга барьж буй анхны өмчлөгч барилгын доголдлын даатгалыг орон сууцны хорооллын эзэмшигчдийн нэрийн өмнөөс хариуцаж даатгуулах ёстой (Ministry of Housing, Denmark, 2022).

Хуульд анхны өмчлөгч гэж тухайн барилгыг барьсан, өмчлөгчийн ердийн эрхийг эдэлж, өмчлөгчийн ердийн үүргийг хүлээсэн этгээдийг тодорхойлдог. Ердийн эрхүүдэд төсөлд өөрчлөлт оруулах, үүргээ биелүүлээгүй этгээдэд арга хэмжээ авах зэрэг орно. Иж бүрдэл байшин барьж буй компани нь худалдах эсвэл түрээслэх зорилгоор барьж байгаа бол тухайн компани нь анхны өмчлөгч учраас тухайн тал нь барилгын доголдлын даатгалд хамрагдах ёстой гэсэн үг юм.

Барилгын согогийн заавал даатгалын хамрагдах хүрээ: Барилгын согогийн даатгалд барилгын ажилтай холбоотой гарсан алдаанаас шалтгаалсан орон сууцанд гарсан барилгын ноцтой согог хамрагдана. Алдаа нь барилгын дизайн, гүйцэтгэл эсвэл материалтай холбоотой байж болно. Барилгын согог нь орон сууцны ашиглах хугацаанд мэдэгдэхүйц нөлөө үзүүлэх эсвэл орон сууцны ашиглалтыг мэдэгдэхүйц бууруулж байвал даатгалд хамрагдана. Барилгын доголдол ноцтой эсэхийг үнэлэхдээ жишээлбэл, тухайн нөхцөл байдал нь хувь хүний аюулгүй байдал, эрүүл мэндэд чухал ач холбогдолтой эсэх, ирээдүйд сөрөг нөлөө үзүүлэх боломжтой эсэх, ажил, мэргэжлийн стандартад нийцсэн эсэх, олон нийтийн дүрэм, журмыг дагаж мөрдсөн эсэх багтана.

Жишээлбэл, барилгын хананы дэмжлэгийн хангалтгүй байдлаас үүдэлтэй ан цав, хагарал, суурийн суулт үүсэх, улмаар барилгын тогтвортой байдалд нөлөөлөх, барилгын дотоод орчны хангалтгүй агааржуулалт эсвэл усны алдагдлаас болж ханан дээр 400 смl–ээс дээш талбайд хөгц мөөгөнцөр үүсэх, эрүүл ахуй болон барилгын ашиглалтад сөргөөр нөлөөлөх. Дээвэр болон шалнаас ус урсах, хана, шалны дотор болон гадна талд ус нэвтрэхээс үүдэн үүссэн гэмтэл, хананы тогтвортой байдал

алдагдах, ат, тааз зэрэг үндсэн хэсгүүдэд үүсэх хагарал, дулаан, дуу чимээний тусгаарлалтад алдаа гарах, хүйтний улиралд конденсац үүсч, материалын чанар муудах зэрэг нь согогийн даатгалд хамрагдана.

Даатгалд хамрагдах хугацаа: Барилгын согогийн даатгал нь өмчлөгчтэй бус харин тухайн орон сууцтай холбоотой байдаг. Нэгэнт гэрээ байгуулсан бол өмчлөлийн өөрчлөлтөөс үл хамааран 10 жилийн хугацаанд хүчин төгөлдөр хэрэгждэг.

Мэргэжлийн барилгын ажлын захиалагч худалдах зориулалтгүй түрээсийн үл хөдлөх хөрөнгө барьсан тохиолдолд даатгал нь түрээсийн гэрээний нөхцөлийн дагуу анхны түрээслэгч эхний байранд орсон өдрөөс эхлэн хүчин төгөлдөр болно. Хэрэв одоогийн эзэмшигч барилгын томоохон асуудлуудыг олж мэдвэл өмнөх эзэмшигч эсвэл даатгагчтай холбоо барьж болно. Дараа нь даатгагч хариуцлага хүлээх эрх бүхий этгээдийн эсрэг нэхэмжлэл гаргаж, гэрээнд хамрагдсан тохиолдолд даатгалыг олгоно. Барилгын доголдол нь тогтоогдсон тохиолдолд барилгын эзэн тодорхой хугацаанд хариу өгөх ёстой, учир нь идэвхгүй байдлын улмаас нэхэмжлэлийг хүчингүй болгож болно. Барилгын доголдлыг даатгалын компанид даатгалын хугацаа дуусах өдрөөс хэтрэхгүй хугацаанд мэдэгдэх ёстой.

Орон сууцны холбоодын хувьд даатгуулагч нь орон сууцны холбоо юм. Хэрэв орон сууцны хороололд ямар нэгэн асуудал гарвал тухайн оршин суугч холбоонд мэдэгдэх шаардлагатай бөгөөд энэ тухайгаа даатгагчид мэдэгдэнэ.

Барилгын согогийн даатгал нь бусад эд хөрөнгийн даатгалаас давуу эрхтэй: Барилгын доголдлыг барилгын согогийн даатгалд даатгасан бол түүнийг заавал засах шаардлагатай. Барилгын доголдлыг даатгалын компанид мэдээлсний дараа, эсхүл тухайн

орон сууцанд хийсэн шалгалттай холбогдуулан барилгын доголдол нь тогтоогдсон тохиолдолд даатгагч нь мэргэжлийн барилгын ажлын захиалагчид мэдэгдэж, боломжит хугацаанд барилгын доголдлыг арилгах хүсэлтийг эзэмшигчээс гаргана. Мэргэжлийн барилгын ажлын захиалагч нь дампуурсан эсвэл бусад шалтгаанаар барилгын доголдлыг засах ажлыг эхлүүлээгүй бол даатгагч нь барилгын доголдлыг арилгах үүрэгтэй.

1 ба 5 жилийн хяналт шалгалт: Даатгуулсан 10 жилийн хугацаанд орон сууцыг хоёр удаа шалгах ёстой. Хяналт шалгалтыг тухайн барилга эсвэл тухайн хорооллын 1 барилгыг санамсаргүй байдлаар сонгон хийж болно. Хяналт шалгалтыг 1 ба 5 дахь жилдээ хийнэ. 1-р жилийн хяналт шалгалтыг даатгал хүчин төгөлдөр болсноос хойш таван сарын дараа, 5-р жилийн хяналтыг даатгал хүчин төгөлдөр болсноос хойш дөрвөн жилийн дараа хийнэ. Эдгээр хяналтын үндсэн дээр үл хөдлөх хөрөнгийн шинжээч нь эд хөрөнгөд илэрсэн согог, эвдрэлийг нарийвчлан харуулсан шалгалтын тайланг гаргана. Хяналтын тайланд үндэслэн даатгагч нь тухайн даатгалд хамрагдсан барилгын доголдлын жагсаалтыг гаргадаг. Хяналт шалгалтын тайлан, доголдлын жагсаалтыг тухайн барилгын эзэмшигч, даатгуулагч болон уг гэрээнд хамрагдсан барилгын доголдол илэрсэн ажлыг гүйцэтгэсэн буюу гүйцэтгэхэд оролцсон хүмүүст шилжүүлнэ.

Даатгалд хамрагдаагүй эрсдэл: Хэрэв байшин нь барилгын доголдолтой бол даатгалын компани даатгалд хамрагдаагүй эрсдэлийн төлбөрийг байшингийн эзэнээс нь төлөхийг хүсэж болно. Даатгагч нь барилгын доголдол бүрд даатгалд хамрагдаагүй эрсдэлд дээд тал нь 10,000 Дани кронаос илүү төлбөр ногдуулах боломжгүй. Даатгалын хугацаанд хэд хэдэн барилгын доголдол бүртгэгдсэн бол даатгуулагчийн төлөх даатгалд хамрагдаагүй эрсдэлийн нийт хэмжээ 20,000 Дани кронаос хэтрэхгүй.

Даатгалын хураамж болон нөхөн төлбөр:

Барилгын нийт өртгийн 0.5%–2% орчим. Энэ нь тухайн даатгалын гэрээний нөхцөл, барилгын нийт өртөг, барилгын төрөл, эрсдэлийн үнэлгээ зэргээс хамаарна (Danish Business Authority, 2023). Даатгалын хураамжийг нэг удаа төлөх эсвэл жил бүр хуваан төлөх боломжтой.

Нөхөн төлбөрийн хувьд согог илэрсэн тухай даатгагчид албан ёсны мэдэгдэл гаргах ёстой бөгөөд мэдэгдэлд согогийн он сар өдөр, байршил, согогийн шалтгаан, цар хүрээний тайлбар, нотлох баримтууд (зураг, видео

бичлэг, мэргэжлийн үнэлгээний тайлан г.м) зэрэг мэдээллийг ирүүлнэ.

Даатгагч согогийн шалтгаан болон хохирлын хэмжээний үнэлгээг хийхээр мэргэжлийн шинжээч томилно. Даатгагч нь мэдэгдэл авснаас хойш 60 хоногийн дотор эхний шийдвэрээ гаргах ёстой (Insurance & Pension Denmark, 2023). Нөхөн төлбөрийн хэмжээг 90 хоногийн дотор баталгаажуулна. Нөхөн төлбөрийг олгохоор зөвшөөрсөн тохиолдолд нөхөн төлбөрийг 15 хоногийн дотор олгоно.

3.3. РУМЫН УЛСЫН БАРИЛГЫН ЗААВАЛ ДААТГАЛ

Румын Улсын Байгалийн гамшгаас хамгаалах орон сууцны заавал даатгалын тухай хууль нь 2009 онд батлагдан хүчин төгөлдөр хэрэгжиж байна. Тус хуулиар иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөлд байгаа байшин, орон сууц болон бусад төрлийн сууц зэрэг үл хөдлөх хөрөнгийн заавал даатгалын харилцааг зохицуулдаг бөгөөд хуулийн хэрэгжилтэд Санхүүгийн Хяналтын Газар (ASF), Даатгалын хяналтын хороо (ISC) болон Захиргаа, дотоод хэргийн яам (Ministry of Administration and Interior) хяналт тавьж ажилладаг. Барилгын заавал даатгал нь газар хөдлөлт, үер, хөрсний нуралтын эрсдэлийг даатгадаг бөгөөд тус үйлчилгээг үзүүлэгч санхүүгийн байгууллага нь тус улсын санхүүгийн зохицуулагч байгууллагаас тусгай зөвшөөрөл авах шаардлагатай. Мөн барилгын заавал даатгалын гэрээ нь 1 жилийн хугацаатай хийгдэх ба хураамжийг улирал, хагас жил, жилээр төлөх боломжтой.

Байгалийн гамшгаас хамгаалах орон сууцны заавал даатгалын тухай хуульд заасны дагуу барилгыг материалаас хамааруулан А болон В ангилалд хуваадаг. А ангилалд багтсан барилгын каркасны бүтэц нь төмөр бетон,

металл, мод харин гадна фасад нь чулуу, тоосго болон дулааны нөлөөгөөр үүссэн бусад материалаар хийгддэг бол В ангилалд гадна хана нь тоосго болон бусад материалаар хийгдсэн барилга байгууламж багтдаг. Румын Улсын нийт барилга, байгууламжийн 90 орчим хувь нь А ангилалд хамаардаг байна.

Даатгалын үнэлгээ, хураамж: Иймээс даатгалын үнэлгээ нь байгууллагын ангиллаасаа хамаарч өөр тогтдог. А ангилалд хамаарах барилга, байгууламжийн жилийн даатгалын хураамж нь 20 евро, үнэлгээ 20 мянган евро байдаг бол В ангилалд багтдаг жилийн даатгалын хураамж 10 евро, барилгын даатгалын үнэлгээ 10 мянган евро байдаг. Барилгын заавал даатгалын хураамжаас хамаарч даатгуулагч бүрд 10–35 еврогийн урамшууллыг орон нутгийн төсвөөс жилд нэг удаа олгодог.

Хариуцлагын механизм: Цаашлаад, тус хуулийн дагуу иргэн, хуулийн этгээд нь орон сууцаа даатгуулах үүрэгтэй бөгөөд хэрэв даатгуулахаас татгалзах, эсхүл даатгуулаагүй тохиолдолд тус хуулийг зөрчсөн хэмээн тооцож иргэнд 100–500 лей, хуулийн этгээдэд 500–1000 лей торгууль ногдуулах, эсхүл иргэний хэргийн

шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, захиргааны хэрэг үүсгэж болно. Төрөөс халамжийн үйлчилгээ авдаг иргэдийн хувьд барилгын заавал даатгалын хураамжаас чөлөөлөгдөх эрхтэй. Харин түрээсийн барилгын хувьд даатгалын хураамжийг түрээслэгч төлөхгүй ба зөвхөн барилгын эзэмшигч нь барилгын хураамжийг бүрэн хариуцах үүрэгтэй байна.

Нэмж дурдахад, үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалсан зээл олгох, үл хөдлөх хөрөнгийг худалдан борлуулах үед холбогдох эрх бүхий байгууллага барилгын заавал даатгалд хамрагдсан эсэхийг шалгах үүрэгтэй. Хэрэв даатгуулаагүй тохиолдолд зээл олгох, худалдах шилжүүлэхээс татгалздаг.

Хүснэгт 1. Румын Улсын заавал барилгын даатгалын үйл ажиллагаа

№	Даатгалын үйл ажиллагаа	Тайлбар
1	Даатгалын үйл ажиллагаа эрхэлдэг байгууллага	<ul style="list-style-type: none"> Санхүүгийн хяналтын газраас олгосон тусгай зөвшөөрлийн үндсэн дээр үйл ажиллагаа эрхэлнэ. Байгалийн гамшгаас хамгаалах даатгалын сангийн тавьсан шаардлагын дагуу үйлчилгээ үзүүлнэ. Даатгалын компани нь тухайн үл хөдлөх хөрөнгийг даатгасныг батлах даатгалын гэрчилгээг эзэмшигчдэд заавал олгох ёстой.
2	Хамрах хүрээ	<ul style="list-style-type: none"> Байгалийн гамшгаас хамгаалах орон сууцны заавал даатгалын хуулийн хүрээнд газар хөдлөлт, үер, хөрсний нуралтын эрсдэлийг хариуцсан үл хөрөнгийн заавал даатгал багтана. Даатгалын үнэлгээ төрлөөсөө хамаарч өөр өөр байх ба А ангиллын барилгын жилийн даатгалын хураамж 20 евро, үнэлгээ нь 20 мянган евро, В ангиллын жилийн даатгалын хураамж 10 евро, үнэлгээ нь 10 мянган евро байна.
3	Даатгалын нөхөн төлбөрийн процесс	<ul style="list-style-type: none"> Даатгуулагчийн оршин суугаа газар, үл хөдлөх хөрөнгө нь газар хөдлөлт, үер, хөрсний нуралтын эрсдэлийн аль нэгэнд хэсэгчлэн буюу бүхэлдээ өртсөн үед даатгалын тохиолдлын анхны хохирлын үнэлгээнд суурилан нөхөн төлбөр олгох ба даатгалын үнэлгээний дүнгээс аливаа зардлыг хасахгүй.
4	Одоогийн эрсдэлийг хүлээж авах, шилжүүлэх бүтэц.	<ul style="list-style-type: none"> Байгалийн гамшгаас хамгаалах даатгалын сан¹ нь гамшигт үзэгдлийн үед 900 сая евро, газар хөдлөлтийн үед 5 сая евро, үер, хөрсний нуралтын 4 сая евро хүртэлх даатгалыг давхар даатгалд даатгана. Нийт хохирлын хэмжээ давхар даатгалын хэмжээнээс давсан тохиолдолд үлдсэн хохирлыг хуульд заасны дагуу зээлээр барагдуулах ба зээл олгох эрх бүхий байгууллага нь Сангийн яам байна.

3.4. ТАЙЛАНД УЛСЫН ГУРАВДАГЧ ЭТГЭЭДИЙН АМЬ НАС, БИЕ, ЭД ХӨРӨНГИЙН ХАРИУЦЛАГЫН ДААТГАЛ

Тайландын Дотоод хэргийн яамнаас зарим төрлийн барилгын эзэмшигч, оршин суугчдад гуравдагч этгээдийн амь нас, бие махбод, эд

хөрөнгийн хариуцлагын даатгалд хамрагдахыг шаардсан шинэ зохицуулалт гаргасан. Шинэ зохицуулалтыг Барилгын хяналтын тухай

¹ Байгалын гамшгаас хамгаалах орон сууцны заавал даатгалын тухай хуулийн дагуу даатгалын компаниудын нэгдлээр байгуулагдсан давхар даатгалын байгууллага юм.

хуулийн дагуу (1979) гаргасан бөгөөд 2021 оны 11–р сарын 6–нд хүчин төгөлдөр болсон. Зохицуулалт нь баригдаж байгаа эсвэл сэргээн засварлаж буй барилга байгууламж, ашиглалтад орсон барилга байгууламжтай холбоотой гэж ерөнхийд нь 2 хуваадаг.

Баригдаж байгаа эсвэл сэргээн засварлаж буй барилга байгууламж:

Барилгын өмчлөгч, оршин суугч нь дараах барилга байгууламжийн даатгалын гэрээ хийх шаардлагатай:

- Өндөр барилга (23м–ээс дээш);
- Том барилгууд (хууль тогтоомж нь нарийн тодорхойлоогүй байдаг);
- Нэмэлт том барилга (10,000 гаруй мкв).

Зөвшөөрлийн дагуу барилга барих, өөрчлөх, нүүлгэн шилжүүлэх, буулгах ажлыг эхлүүлэхийн өмнө барилгын эзэмшигч, оршин суугч гуравдагч этгээдийн хариуцлагын даатгалд хамрагдах ёстой. Тэд мөн холбогдох бичиг баримтыг ямар ч үед шалгах боломжтой байлгах ёстой. Даатгалын хугацаа нь барилгын зөвшөөрлийн хугацаанаас багагүй байна.

Ашиглалтад байгаа барилгууд:

Барилгын хуулийн 4–р зүйлд заасны дагуу хувийн хэвшлийн барилга байгууламжийг ашиглах явцад барилгын эзэмшигч нь дараах барилга байгууламж нь амь нас, бие, гуравдагч этгээдийн эд хөрөнгийг хариуцах даатгалд хамрагдах ёстой:

- Нийтийн цуглах барилга (хүмүүс цуглахаар орж болох, 10,000 мкв–

аас дээш талбайтай, эсвэл барилгын багадаа 500 гаруй хүний багтаамжтай);

- Зочид буудлын тухай хуулийн дагуу 80 ба түүнээс дээш өрөөтэй зочид буудлууд;
- 200 мкв–аас дээш талбай бүхий үйлчилгээний байгууламжууд.

Барилгын эзэмшигч буюу оршин суугч нь тухайн барилгыг ашиглаж байгаа бүх хугацаанд даатгалын гэрээтэй байх ёстой бөгөөд, холбогдох бичиг баримтыг тухайн орон нутгийн албан тушаалтнуудад үзүүлэхэд бэлэн байх ёстой. Барилгын ажил дууссан өдрөөс хойш 30 хоногийн дотор даатгуулах ёстой.

Гуравдагч этгээдийн амь нас, бие, эд хөрөнгийн хариуцлагын даатгалын шаардлага:

Барилгын хуульд заасны дагуу барилгын эзэмшигч, оршин суугч нь дараах шаардлагатай даатгалын гэрээ хийх ёстой:

- Нас барсан эсвэл тахир дутуу болсон тохиолдолд нэг хүнд 100,000 Тайланд Бахт нөхөн олгох;
- Эмчилгээний зардалд нэг хүнд 100,000 Тайланд Бахт нөхөн олгох.

Тохиромжтой даатгалд хамрагдаагүй тохиолдолд гурван сар хүртэл хугацаагаар баривчлах, 60,000 Тайланд Бахт хүртэлх торгууль эсвэл хоёулангаар нь шийтгэх боломжтой. Нэмж дурдахад, шаардлагыг биелүүлэх хүртэл өдөрт 10,000 Тайланд Бахт хүртэлх торгууль ногдуулдаг.

3.5. ЯПОН УЛСЫН БАРИЛГЫН ГАЛЫН ДААТГАЛ

Япон Улсад 2 төрлийн барилгын даатгал байдаг бөгөөд галын даатгал (касай хокен), газар хөдлөлтийн даатгал (жишин хокен) гэж нэрлэгддэг. “Галын даатгал” гэж шууд

орчуулагдаж байгаа ч Касай–хокен гэдэг нь орон сууц эсвэл гэрт байгаа эд зүйлсийн хохирлыг барагдуулдаг эд хөрөнгийн даатгалын ерөнхий хэлбэрийг хэлдэг. Нөгөөтээгүүр, “Газар

хөдлөлтийн даатгал” гэж шууд орчуулагддаг ч Жишин–хокен гэдэг нь тодорхой төрлийн байгалийн гамшгийн үед эд хөрөнгийн хохирлыг барагдуулдаг даатгалыг тусгайлан хэлдэг.

Галын даатгал: Гал түймэр, аянга, дэлбэрэлт, салхины гэмтэл, цасны гэмтэл, хулгай гэх мэтийн улмаас орон сууц, гэр ахуйн эд хогшилд учирсан хохирлыг хариуцдаг эд хөрөнгийн даатгалыг хэлнэ.

Газар хөдлөлтийн даатгал: Газар хөдлөлт, галт уулын дэлбэрэлт, цунамигийн улмаас орон сууц, гэр ахуйн эд хогшилд учирсан хохирлыг хариуцах эд хөрөнгийн даатгалыг хэлнэ.

Галын даатгалын гэрээ нь дараах тохиолдолд орон сууц, гэр ахуйн барааг санамсаргүй байдлаар гэмтээхээс хамгаална.

Хүснэгт 2. Галын даатгалд хамрагдах эрсдэлийн тайлбар

Галын даатгалд хамрагдах эрсдэл	Тайлбар
Гал түймэр, аянга, дэлбэрэлт	Санамсаргүй гарсан гал түймэр, аянга, дэлбэрэлт, газаас үүдэлтэй бусад галын хохирол
Цас, мөндөр, салхинаас үүссэн хохирол	Хүчтэй салхи, хар салхи, их хэмжээний цасан шуурга болон бусад байгалийн гамшгаас үүдэлтэй хохирол
Бослого, жагсаал болон бусад үймээн самуун	Үймээн самуунаас болж барилга байгууламжид үүссэн хохирол
Усны аюулаас үүдсэн хохирол	Хар салхинаас үүссэн усны аюулын хохирол, аадар бороо болон үерээс үүссэн хохирол
Ус алдалт	Ус зайлуулах хоолойноос үүссэн ус алдалт, гал унтраах зориулалтаар ус алдах зэрэг хохирол
Хулгай	Барилгад үүссэн хохирол (хагарсан цонх, эвдэрсэн хаалга), хулгайлагдсан үнэт зүйлс (үнэт металл болон мөнгө хөрөнгө).
Гаднын нөлөөнөөс үүссэн хохирол	Барилгаас гадуурх нисдэг үүссэн хохирол
Гэнэтийн ослын хохирол	Таамаглаагүй гэнэтийн хохирол

Дээр дурдсанчлан, касай–хокен буюу галын даатгал нь орон сууц, гэр ахуйн хохирлыг хамардаг. Орон сууцны хувьд барилга, хаалга, хашаа, граж, саравч, антен гэх мэтийг хамардаг бол гэр ахуйн доторх эд хөрөнгийн хохирлын хувьд тавилга, цахилгаан хэрэгсэл, хувцас, үнэт металл, мөнгө зэргийг хамруулдаг.

Галын даатгалын хамрах хүрээ өргөн мэт боловч нэг гэрээ нь «орон сууц», «гэр ахуйн эд хөрөнгө» хоёуланд нь хамрах албагүй. Гэрээний хүрээнд даатгуулагч зөвхөн орон сууц, зөвхөн гэр ахуйн эд хөрөнгө, эсвэл орон сууц болон гэр ахуйн эд хөрөнгийн багц даатгал гэсэн гурван

сонголтоос хамрагдах боломжтой. Тиймээс, хэрэв галын даатгалын гэрээ нь зөвхөн орон сууцыг даатгалд хамруулсан бол даатгал нь эвдэрсэн гэр ахуйн барааг хамрахгүй. Нэмж дурдахад хэрэв өндөр үнэтэй эд зүйлсийг эсвэл бэлэн мөнгө даатгуулах бол гэрээ байгуулах үед эдгээр дэлгэрэнгүй мэдээллийг тусгах шаардлагатай.

Гэрээний нөхцөл, нөхөн төлбөр нь барилгын байршил, бүтэц, насжилт, тухайн барилгад ямар төрлийн үйл ажиллагаа явуулах зэргээс хамаарч өөр өөр байдаг. Иймд хувь хүний галын даатгалын гэрээ нь яг юуг хамарч байгаа,

шаардлагатай тохиолдолд даатгалын нөхөн төлбөр нь хэр их байх вэ гэдгийг тодорхойлох нь туйлын чухал юм.

Орон сууц түрээслэх эсвэл худалдаж авахдаа галын даатгалд хамрагдах нь сонголт боловч энэ нь ихэвчлэн түрээсийн гэрээний гол нөхцөл болдог.

Галын даатгалыг заавал хийлгэх гурван шалтгаан:

- Япон Улсын гал түймрийн тохиолдол;
- Гэнэтийн гал түймрийн хариуцлагын тухай хууль;

- Япон дахь байгалийн гамшгийн давтамж.

Даатгалын хураамж:

Японд галын даатгалын дундаж хураамж 2024 оны байдлаар 2 жилийн хугацаанд 4,500–аас 40,000 иений хооронд байх ба нэмэлт сонголтоос хамааран үнэ нь арай өндөр байна. Байгалийн гамшиг их тохиож байгаатай холбогдуулаад 2024 оны 10 дугаар сараас эхлэн хураамжийн төлбөрөө 10–15 хувиар нэмэхээр болсон байна.

Хүснэгт 3. Япон Улсын Токио хотын гал түймрийн тохиолдол 2021–2022

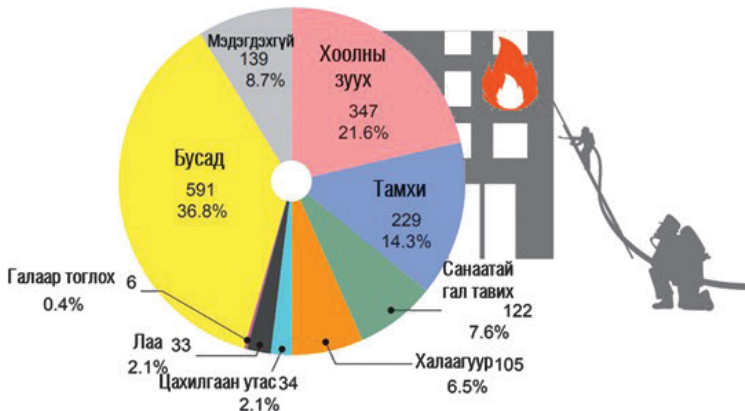
Тохиолдол	2021	2022
Галын тохиолдол	3,939	3,953
Барилгын гал түймрийн тохиолдол	2,812	2,850
Гал түймэрт автсан барилгууд	3,228	3,259
Галын нөлөөлөлд өртсөн өрхүүд	2,499	2,382

Эх сурвалж: Токио хотын гал түймрийн газрын 2023 оны тайлан

2022 онд Токио хотод 2,850 барилгын гал түймэр гарсан нь нийт гарсан гал түймрийн

70%–ийг эзэлж байсан ба нийт 3,259 барилгууд гал түймрийн хохирол амссан байна.

Зураг 1. Гэрийн гал түймрийн шалтгаан, 2022 он



Эх сурвалж: Токио хотын гал түймрийн газрын 2023 оны тайлан

Гэнэтийн гал түймрийн хариуцлагын тухай хууль

Япон улс уламжлалт олон модон байшинтай бөгөөд түймэр хурдан бөгөөд өргөн тархах боломжтой байдаг учраас хүмүүсийн санхүүгийн ачааллыг бууруулах үүднээс хууль гаргасан. Хэрэв галын гарал үүслийг илт хайхрамжгүй орхисон гэж үзвэл хариуцагч тал бусдын эд хөрөнгөд учирсан хохирлыг хариуцахгүй.

Хэрэв хөрш айлд гал гарсан тохиолдолд тэр айл өөрийн байшингийн хохирлын мөнгийг даатгалаасаа гаргуулах боломжтой ч бусад айлд учруулсан хохирлыг даатгалаасаа төлүүлэх

боломжгүй байдаг учир хүн болгоныг заавал галын даатгалд хамрагдахыг зөвлөдөг.

Япон дахь байгалийн гамшгийн давтамж

Японд жил бүр хар салхи, аадар бороо, хойд хэсгээрээ цасан шуурга шуурч, байнга газар хөдлөлт болдог. Японы даатгалын ерөнхий үнэлгээний байгууллагын мэдээлснээр хар салхи, аадар бороо зэрэг томоохон хэмжээний байгалийн гамшгийн улмаас 2018 онд галын даатгалаас ойролцоогоор 707.9 тэрбум иен төлсөн байна.

3.6. ОЛОН УЛС ОРНЫ ХАРЬЦУУЛСАН МЭДЭЭЛЭЛ

Судалгаанд 5 улс орныг судалсан бөгөөд үүнээс Франц, Дани, Румын улс нь барилгын заавал даатгалтай бөгөөд даатгалын тухай хуульдаа заавал даатгуулна гэж багтсан байдаг

бол Тайланд, Япон Улсын барилгын даатгал нь албан журмаар явдаггүй ч Монгол Улс шиг барилгын тухай болон бусад холбогдох хуульд заавал даатгуулна гэж заасан байдаг.

Хүснэгт 4. Олон Улсын барилгын заавал даатгалын дэлгэрэнгүй мэдээлэл

Улс	Франц Улс	Дани Улс	Румын Улс	Тайланд Улс	Япон Улс
Даатгалын нэр	Заавал барилгын даатгал болох арван жилийн хариуцлагын даатгал	Барилгын согогийн заавал даатгал	Байгалийн гамшгаас хамгаалах орон сууцны заавал даатгал	Гуравдагч этгээдийн амь нас, бие, эд хөрөнгийн хариуцлагын даатгал	Барилгын галын даатгал
Даатгалын Хэлбэр	Эзэмшигчийн хохирлын даатгал Мэргэжлийн хариуцлагын даатгал	Мэргэжлийн хариуцлагын даатгал	Байгалийн гамшгаас хамгаалах хариуцлагын даатгал	Хариуцлагын даатгал	Хариуцлагын даатгал
Эрх зүйн орчин	Францын Иргэний хууль, Францын орон сууц, барилгын тухай хууль, The Spinetta law (Даатгалын тухай хууль)	Барилгын тухай хууль, Барилгын зохицуулалт	Байгалийн гамшгаас хамгаалах орон сууцны заавал даатгалын тухай хууль	Барилгын хяналтын тухай хууль	Гэнэтийн гал түймрийн хариуцлагын тухай хууль

Даатгалын гэрээний хугацаа	10 жил	10 жил	1 жил	Барилгыг ашиглаж байгаа бүх хугацаанд даатгалын гэрээтэй байх ёстой	2 жил
Даатгалын гэрээний шаардлага	Даатгагчийг тодорхойлох гэрээний дугаар Хүчинтэй байх хугацаа Даатгалын хамрах хүрээ Газарзүйн бүс Ажил эхлэх, дуусах огноо Үнэлгээ.	Барилгын тухайн эзэмшигч болгон нь даатгуулах шаардлагатай бөгөөд 1 дэх 5 дахь жилдээ барилгын согогийн даатгалын гэнэтийн шалгалт явуулдаг.	Барилгыг материалаас хамааруулан А болон В ангилалд хуваадаг.	Баригдаж байгаа болон ашиглалтад байгаа гэж 2 хуваагддаг. Гэрээ нь дээр барилгын шаардлага нь тавигдсан байдаг ба Барилгын хэмжээ, багтаамж, ашиглах нөхцөлийг зааж өгсөн байдаг.	Даатгалын гэрээ нь орон сууц, орон сууцны эд хөрөнгө, хоёулаа гэж хуваагддаг бөгөөд нөхөн төлбөр олгох нөхцөлөө сайн зааж өгсөн байдаг. Мөн банкнаас байрны зээл авах тохиолдолд заавал галын даатгал хийлгэсэн байх шаардлагатай.
Даатгалын хураамж	Тухайн жилийн хураамж болон ажлын хураамжийг даатгагч арван жилийн хугацаанд хадгалж, хөрөнгөжүүлсэн байх ёстой бөгөөд Франц Улсын хуулиар хураамж хэт өндөр тавигдаж болохгүй. Барилгын өртгийн 0.5%–1%–ийн оронд хэлбэлздэг.	Орон сууцнаасаа хамаарч өөр өөр үнэтэй.	А ангиллын Хураамж – 20 евро, үнэлгээ – 20 мянган евро. В ангиллын Хураамж – 10 евро, үнэлгээ – 10 мянган евро.	Барилгын хэмжээ, багтаамж, ашиглах нөхцөлөөсөө хамаарч өөр байдаг.	2 жилийн хугацаанд ₮20,000–аас 40,000₮ хооронд байх ба нэмэлт сонголтоос хамааран үнэ нь өөр байна. 2024 оны 10 дугаар сараас эхлэн хураамжийн төлбөрөө 10–15% нэмэхээр болсон байна.
Торгууль	6 сарын хорих ял ба/ эсвэл 75,000 евро	Шаардлагатай барилгын доголдлын даатгалд хамраг даагүй, эсхүл шаардлагатай бичиг баримтыг бүрдүүлээгүй тохиолдолд торгууль ногдуулах эрхтэй.	Иргэнд 100–500 лей, хуулийн этгээдэд 500–1000 лей торгууль ногдуулах, эсхүл иргэний хэргийн шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, захиргааны хэрэг үүсгэж болно.	3 сар хүртэл хугацаагаар баривчлах, 60,000 Тайланд Бахт хүртэлх торгууль эсвэл хоёулангаар нь шийтгэх боломжтой. Нэмж дурдахад, шаардлагыг биелүүлэх хүртэл өдөрт 10,000 Тайланд Бахт хүртэлх торгууль ногдуулдаг.	Торгууль оноодоггүй ч орон сууцаа түрээслэхийн тулд заавал галын даатгалд хамрагдах ёстой байдаг.

IV. МОНГОЛ УЛСЫН БАРИЛГЫН ДААТГАЛ

Монгол Улсад 2016 оны 02 дугаар сарын 05–ны өдрийн Барилгын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлд Барилгын салбарын даатгалын талаар тусгаж өгсөн байна. Үүнд:

8.1. Барилгын үйл ажиллагаанд оролцогч учирч болзошгүй эрсдэлийг даатгуулж болно.

8.2. Барилгын үйл ажиллагаанд оролцогчийн буруутай үйлдэл, эс үйлдэхүйгээс гуравдагч этгээдийн амь нас, эрүүл мэнд, эд хөрөнгөд учирч болзошгүй хохирлыг даатгуулна. Даатгалыг захиалагч, гүйцэтгэгч урьдчилан тохиролцон барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээнд тусгана.

8.3. Энэ хуулийн 44.3.2, 44.3.3–т заасан мэргэшлийн зэрэгтэй мэргэжилтэн (мэргэшсэн инженер, мэргэшсэн архитектор, мэргэшсэн төсөвчин; зөвлөх инженер, зөвлөх архитектор, тэргүүлэх төсөвчин) мэргэшлийн хариуцлагын даатгалд даатгуулна.

8.4. Барилгын ажлын гүйцэтгэгч тухайн барилга байгууламж дээр ажиллах ажилтнуудыг амь насны даатгалд хамруулна.

Барилгын даатгалын төрлүүд: Монгол Улсад 2023 оны эцсийн байдлаар нийт 18 даатгалын компани 53 төрлийн барилгын заавал даатгал юм уу заавал даатгалын шинжтэй бүтээгдэхүүнүүд санал болгож байна. Эдгээр даатгалын бүтээгдэхүүнүүд нь 3 хэлбэрээр ерөнхийдөө хуваагдаж байна:

- Амь нас эрүүл мэндийн даатгал;
- Мэргэшлийн хариуцлагын даатгал;
- Хариуцлагын даатгал.

16 даатгалын компани нь гэнэтийн осол, амь нас эрүүл мэндийн даатгалын бүтээгдэхүүн санал болгож байна. Энэхүү бүтээгдэхүүн нь гэрээний заалтаасаа хамаараад өөр өөр ба Төрийн байгууллага, Төрийн болон орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийг хамардаг. Нас, хүйс, мэргэжлээсээ хамаараад даатгалын хураамж нь тус бүр ялгаатай байна.

Харин 14 компани Мэргэшлийн хариуцлагын даатгалын бүтээгдэхүүн санал болгож байна. Энэ нь даатгуулагч байгууллагын ажилтнууд ажил үүргээ гүйцэтгэх явцдаа мэргэшлийн алдаа гаргасны улмаас үйлчлүүлэгчийн амь нас, эрүүл мэнд болон эд хөрөнгөнд хохирол учруулснаас үүсэх хариуцлагын даатгал юм. Даатгалын үнэлгээг захиалагч гүйцэтгэгчээс барилгын талбайд байрлуулсан тоног төхөөрөмж, буулгасан материалын үнэ хийж гүйцэтгэх ажлын тухайн барилгын төсөвт өртгийг үндэслэн тогтооно. Энэхүү даатгалд барилгын салбарын мэргэжилтэн хамрагдана.

13 даатгалын компани барилга угсралтын буюу ерөнхий хариуцлагын даатгал санал болгож байна. Даатгуулагчийн ажил үйлчилгээ явуулж байгаа эзэмшил газарт түүний санаатай бус үйл ажиллагааны улмаас гуравдагч этгээдийн амь нас, эрүүл мэнд, эд хөрөнгөнд учирсан хохирлын өмнө хүлээх хариуцлага. Энэхүү даатгалд барилгын үйл ажиллагаанд оролцогч хамрагдана. Даатгалын үнэлгээг даатгуулагч болон даатгагч нар харилцан тохиролцож байж тогтооно.

Торгууль: Монгол Улсын Зөрчлийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлд зааснаар Барилгын ажлын гүйцэтгэгч нь тухайн барилга байгууламж дээр ажиллах ажилтнуудыг амь насны даатгалд хамруулаагүй тохиолдолд хувь хүнийг таван

зуун нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг таван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно гэж заасан.

Монгол Улсын Эрүүгийн хуулийн 20-ийн 13 дугаар зүйлд зааснаар чанар муутай барилга байгууламж ашиглалтад оруулахад:

1. Эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр, эсхүл батлагдсан зураг төслөөс өөрөөр, эсхүл чанар муутай барилга байгууламж барьсан, бариулсан, ашиглалтад оруулсны улмаас хүний эрүүл мэндэд хүнд хохирол учирсан, хүний амь нас хохирсон, эд хөрөнгөд их хэмжээний хохирол учирсан бол таван мянга дөрвөн зуун нэгжээс хорин долоон мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгох, эсхүл нэг жилээс таван жил хүртэл хугацаагаар зорчих эрхийг хязгаарлах, эсхүл нэг жилээс таван жил хүртэл хугацаагаар хорих

ял шийтгэнэ.

2. Энэ гэмт хэргийг хуулийн этгээдийн нэрийн өмнөөс, хуулийн этгээдийн ашиг сонирхлын төлөө үйлдсэн бол хуулийн этгээдийг тодорхой төрлийн үйл ажиллагаа явуулах эрх хасаж хорин мянган нэгжээс нэг зуун хорин мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгох ял шийтгэнэ гэж заасан.

Манай Улсын хүрээнд барилгын үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн эрхийг Хот байгуулалт, хотын стандартын газраас олгодог бөгөөд эрх авах хуулийн этгээдээс эрүүл мэнд, амь насны болон хариуцлагын даатгалтай эсэхийг бүрдүүлэх материалаас заавал шалгаж авдаг. Гэсэн хэдий Барилгын тухай хуульд даатгалын шаардлагын тавьж өгөөгүйгээс даатгалын гэрээг сайн хянадаггүй мөн дараа нь ямар ч хяналтын үйл ажиллагаа явуулдаггүй байна.

V. СВOT ШИНЖИЛГЭЭ

СВOT шинжилгээ нь давуу тал, сул тал, боломж, аюул заналхийллийг тодорхойлж шинжлэхэд ашигладаг стратеги төлөвлөлтийн хэрэгсэл юм. Барилгын заавал даатгалын СВOT шинжилгээг харвал:

Давуу тал:

- Санхүүгийн эрсдэлийг бууруулах боломжтой. Барилга угсралтын явцад учирсан хохирол, хариуцлага, урьдчилан тооцоолоогүй санхүүгийн алдагдлаас хамгаална.
- Итгэл үнэмшлийг нэмэгдүүлнэ. Барилгачид болон гүйцэтгэгчид даатгалд хамрагдсанаар

илүү найдвартай, мэргэжлийн хүмүүс гэж үздэг.

- Барилгын салбарын эрсдэлийг удирдах стандартчилсан арга барилыг бий болгодог. Даатгалын гэрээний нөхцөл шаардлагыг зааж өгснөөр эрсдэлээс жигд хамгаалах боломжтой. Мөн барилгын стандарт сайжрах боломжтой.

Сул тал:

Заавал даатгал нь барилгын төслийн нийт зардлыг нэмэгдүүлэх боломжтой. Олон улсын жишээнээс харахад барилгын заавал даатгалын эрсдэлийн үнэлгээг зөв гаргахад

хүндрэлтэй байдаг. Түүнчлэн Франц Улсад даатгагчид даатгасан эрсдэлээс хэт өндөр хураамж тогтоосон тохиолдолд торгууль ногдуулдаг. Даатгал нь 10 жилийн хугацаатай ба нөхөн төлбөр өндөр тогтоогдох болгонд даатгалын компани нь өөрөө эрсдэлд орж болзошгүй юм.

Боломж:

- Даатгалын бүтээгдэхүүний хүрээг өргөжүүлж зах зээлийн өсөлтийг нэмэгдүүлэх боломжтой юм. Заавал даатгалын эрэлт хэрэгцээ нь барилгын салбарт шинэ, өөрт тохирсон даатгалын бүтээгдэхүүнийг бий болгоход хүргэнэ.
- Барилгын заавал даатгалын нөхцөл шаардлага тавигдсанаар барилгын салбарт мэргэжлийн ур чадвар, аюулгүй байдлын өндөр стандартыг дэмжинэ.
- Эрсдэлийг бууруулах цогц стратеги боловсруулахын тулд барилгын компаниуд болон даатгалын компаниуд хамтын ажиллагаагаа улам бэхжүүлэх шаардлагатай болох юм.

Аюул заналхийлэл:

- Эдийн засгийн хямралын үед даатгалын хураамж нь барилгын компаниудад ихээхэн дарамт болж, барилгын төслүүдэд хөрөнгө оруулалтыг бууруулах эсвэл шаардлага дагаж мөрдөхгүй байх зэрэгт хүргэж болзошгүй.
- Байгалийн гамшиг болон бусад урьдчилан тооцоолоогүй үйл явдлуудын улмаас өндөр нөхөн төлбөрийн хэрэгцээ байгаа нь даатгалын компаниудад дарамт учруулж, хураамжийн өсөлт эсвэл гэрээний хязгаарлалтад хүргэдэг болзошгүй.
- Барилгын заавал даатгал нь эрсдэлийн удирдлага, хууль тогтоомжийн хэрэгжилт, хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах тал дээр ихээхэн ашиг тусыг өгдөг ч зардал, даатгалын хязгаарлалт, эдийн засгийн хүчин зүйлүүдтэй холбоотой бэрхшээлүүдийг дагуулдаг. Зах зээлийн өсөлт, салбарын стандартыг сайжруулах боломжууд байгаа боловч салбарын дарамт, зохицуулалтын өөрчлөлт зэрэг болзошгүй аюулын дунд болгоомжтой хандах хэрэгтэй.

VI. ДҮГНЭЛТ, САНАЛ

Барилгын заавал даатгал нь гамшиг, гал түймэр, эвдрэл гэмтлээс болж үл хөдлөх хөрөнгийн эздэд учрах санхүүгийн эрсдэлээс хамгаалахад чухал үүрэгтэй. Энэхүү даатгал нь үл хөдлөх хөрөнгийн стандарт, аюулгүй байдлыг сайжруулах арга барилыг дэмжиж, учирч болзошгүй хохирлыг бууруулдгаараа давуу талтай. Дүгнэж хэлэхэд, барилгын заавал даатгал нь хувь хүнийг хамгаалж, хууль эрх зүйн болон зээлдүүлэгчийн шаардлагыг хангаж, аюулгүй байдлыг дэмждэг.

Монгол Улсын барилгын даатгал нь Барилгын тухай хууль дээрээ заавал даатгуулах заалттай байдаг боловч даатгалын тухай хуульд дээр тусгагдаж өгөөгүй байдаг. Мөн барилгын тухай хууль дээр даатгалд тавигдах шаардлагыг зааж өгөөгүйгээс барилга эзэмших гэж буй болон барилга бариулах гэж буй хүмүүс хамгийн хямд богино хугацааны даатгал хийлгэх нь олонтой. Даатгалын хугацаа, нөхцөл гэрээн дээр өөр өөр байгаагаас даатгалын гэрээний хугацаа дуусаж дахин даатгуулахгүйгээр барилга барих, нөхцөл хангахгүй даатгалыг сонгосноос нөхөн төлбөр

нь бага гарж хохирлыг барагдуулах боломжгүй болсноор иргэдийн даатгалд итгэх итгэл буурч байна.

Монгол Улсад барилгын заавал даатгал нь СВОТ шинжилгээгээр илэрсэн олон талт хувилбарыг харуулж байна. Давуу тал нь орон сууцны эзэд болон бизнес эрхлэгчдийн санхүүгийн аюулгүй байдлыг сайжруулж, байгалийн гамшигт тэсвэртэй байдлыг дээшлүүлж, даатгалын зах зээлийг идэвхжүүлэхэд оршдог. Эдгээр давуу талууд нь эдийн засгийн илүү тогтвортой орчин, хөрөнгө оруулагчдын итгэлийг нэмэгдүүлэхэд хувь нэмэр оруулдаг.

Гэсэн хэдий ч дүн шинжилгээ нь бага орлоготой өрхүүдэд учирч болзошгүй санхүүгийн дарамт, заавал даатгалыг зохицуулахад тулгарч буй бэрхшээл зэрэг томоохон сул талуудыг илрүүлсэн. Эрсдэлийг үр дүнтэй үнэлэх, даатгалын менежментэд орчин үеийн технологийг ашиглах, иргэдийн дунд эрсдэлийг бууруулах, бэлэн байх соёлыг төлөвшүүлэх боломжууд бий.

Түүнчлэн томоохон гамшгийн үед олон нийтийн эсэргүүцэл, залилан мэхлэлт ихсэх, даатгалын компаниуд зардал ихсэж дампуурах зэрэг аюул заналхийллийг анхааралтайгаар зохицуулах ёстой. Эдгээр асуудлыг шийдвэрлэснээр Монгол Улс барилгын салбар албан журмын даатгалд хамрагдаж, илүү уян хатан, эдийн засгийн хувьд аюулгүй улс болох боломжтой.

Монгол Улсын барилгын заавал даатгалыг идэвхжүүлэхийн тулд дараах саналыг хүргүүлж байна:

- Барилга бариулах эрх авахад заавал даатгалын гэрээний шаардлага, нөхцөлийг маш сайн зааж өгөх ёстой;

- Барилгын даатгалын гэрээний хугацааг урт хугацаагаар тавьж өгөх (Франц, Дани Улсын заавал даатгал 10 жил, Румын Улсын 1 жил, Япон Улсын 2 жил);
- Барилгын даатгалыг үнэлэх эрсдэлийн үнэлгээний тохиромжтой аргачлалыг боловсруулах (Олон улсын жишээнээс харахад эрсдэлийн үнэлгээг буруу үнэлснээс даатгалын хураамж их гарж даатгуулагчид хүндрэл үүсэх, эсвэл нөхөн төлбөр их гарч даатгалын компанийн зардал ихсэж дампуурах аюултай);
- Барилгын яам болон зохицуулалтын байгууллагаас заавал даатгалын ач холбогдлын талаар иргэдэд зөв мэдлэгийг түгээх;
- Даатгалын компаниудаас мөн заавал даатгалын бүтээгдэхүүний талаар сурталчилснаар иргэд бүтээгдэхүүний ойлголттой болж даатгуулагчийн тоо ихэссэнээр бүтээгдэхүүний төрлийг өргөтгөх боломжтой;
- Заавал барилгын даатгалын идэвхжүүлэхийн тулд барилгын яамнаас хянан шалгалт явуулж болох юм. Дани улс нь 1 болон 5 дахь жилдээ санамсаргүй байдлаар хянан шалгалт хийдэг;
- Монгол Улсын үерийн тохиолдол ихсэж байгаатай холбогдуулаад мөн Румын улс шиг байгалийн гамшгийн эсрэг барилгын заавал даатгалтай болох боломжтой юм. Ингэснээр барилга болон барилга доторх эд хөрөнгийн хохирлын эрсдэлийг багасгах юм.

VII. АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ

- Banque de France. “Analyses ET Syntheses.” 2018. Retrieved from: https://acpr.banque-france.fr/sites/default/files/medias/documents/as2018_assuranceconstruction_86_eng.pdf;
- International Comparative Legal Guides (ICLG). (n.d.). “*Construction & Engineering Law: France.*” Retrieved from: <https://iclg.com/practice-areas/construction-and-engineering-law-laws-and-regulations/france>
- Danish Insurance Association. “Compulsory building-defects insurance in Denmark.” 2008. Retrieved from: <https://www.imia.com/wp-content/uploads/2023/07/SP07-2008-Compusary-Building-Defects-Ins-in-Denmark-1.pdf> ;
- Danish Business Authority. “*Construction Defect Insurance in Denmark: Legal Framework and Practices.*” 2023. Retrieved from: <https://danishbusinessauthority.dk/>
- Ministry of Housing, Denmark. “*Responsibilities of First Owners in Construction Defect Insurance.*” 2022. Retrieved from: <https://www.trm.dk/>
- Insurance & Pension Denmark. “*Insurance for Construction Projects: Guidelines and Claims Process.*” 2023. Retrieved from: <https://www.forsikringogpension.dk/>
- Holman Fenwick Willan LLP. “Authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority” 2018. Retrieved from: <https://www.hfw.com/Decennial-Liability-Insurance-Dec-2018>;
- Izanau, Nerea Inamar. “Property Insurance in Japan: kasai-hoken (fire insurance) and jishin-hoken (earthquake insurance) explained.” 2022. Retrieved from: <https://izanau.com/article/view/property-insurance-in-japan>;
- Mihaela Dragotă, Andreea Semenescu, Adina Gherasim. “Compulsory insurance for dwellings in Romania between mitigating the impacts of natural disasters and giving rise to social inequities” 2011. . Retrieved from: https://www.researchgate.net/publication/268420729_Compulsory_insurance_for_dwellings_in_Romania_between_mitigating_the_impacts_of_natural_disasters_and_giving_rise_to_social_inequities;
- NJORD Law firm. “Building in Denmark” 2021. Retrieved from: <https://www.njordlaw.com/sites/default/files/docs/2021-04/building-in-denmark.pdf>;
- Parliament of Romania. “Law No. 260/2008 on compulsory home insurance against earthquakes, landslides and floods” 2008. Retrieved from: <https://asfromania.ro/uploads/articole/attachments/60e2e7b414f2e734816925.pdf>;
- Rachel Moore, Riichard West, John P Gilfillan. “New regulations prescribe which buildings must apply for legal liability insurance” 2022. Retrieved from: <https://kennedyslaw.com/en/thought-leadership/article/new-regulations-prescribe-which-buildings-must-apply-for-legal-liability-insurance/>;
- The World Forum of Catastrophe Programmes (WFCP). “Natural Catastrophes Insurance

- Cover Individual System Summary Updates.” 2018. Retrieved from: https://www.wfcatprogrammes.com/documents/20142/47843/CCS_System_Summary_Update_Dec2018.pdf/f4d915354-6e85-32d2-55fd-dc7b7cc190b1;
- Tilleke & Gibbins International Ltd., “Party Liability Insurance Requirement for Specific Buildings” 2021. <https://www.tilleke.com/insights/thailand-updates-third-party-liability-insurance-requirement-for-specific-buildings/>
 - Tokyo Fire Department. “Annual Report” 2023. Retrieved from: https://www.tfd.metro.tokyo.lg.jp/hp-soumuka/gyouseigaiyou_e/data/annual_report_2023.pdf;
 - Монгол Улсын Хууль, Барилгын тухай, 2016. Эх үүсвэр: <https://legalinfo.mn/mn/detail/11705>;
 - Монгол Улсын Хууль, Эрүүгийн тухай, 2015. Эх үүсвэр: <https://legalinfo.mn/mn/detail/11634>;
 - Монгол Улсын Хууль, Зөрчлийн тухай, 2017. Эх үүсвэр: <https://legalinfo.mn/mn/detail/12695>.