

ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТУХАЙ ХУУЛИЙГ ШИНЭЧЛЭН БОЛОВСРУУЛАХ ХЭРЭГЦЭЭ, ШААРДЛАГЫГ УРЬДЧИЛАН ТАНДАН СУДЛАХ ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН¹

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай
хуулийн шинэчилсэн найруулгын
төсөл боловсруулах тухай

ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

Хөрөнгийн үнэлгээний хууль тогтоомжийг шинэчлэх, үнэлгээний олон улсын стандартын зарчмуудыг нэвтрүүлэх, хуулийн маргаантай заалтуудыг тодруулах, одоо үйлчилж байгаа эрх зүйн орчныг хийдэл, давхардлыг арилгах, нарийвчлан зохицуулах Засгийн газрын 2016 оны 45 дугаар тогтоолын хавсралтын 5.2.11-д “Хууль, эрх зүйн актуудын давхардал, зөрчилтэй заалтуудыг илрүүлэх, арилгах, шинэ хуулийн төсөл боловсруулахад эрх зүйн цахим мэдээллийн нэгдсэн санг ашиглах замаар хууль, эрх зүйн баримт бичгийн агуулга, уялдаа холбоог дээшлүүлнэ.” гэж тусгасны дагуу одоо үйлчилж байгаа эрх зүйн орчныг сайжруулах, олон улсын чиг ажлын хүрээнд хандлагад нийцүүлэн боловсронгуй болгох зайлшгүй шаардлага тулгарч байна.

Улсын Их Хурлын 2005 оны 26 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2008 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл”-ийн 74-т “Үл хөдлөх хөрөнгийг барьцаалсан зээлээр баталгаажсан үнэт цаастай холбогдсон эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх” хүрээнд хууль, эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох зорилгоор Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийг 2010 оны 1 дүгээр сарын 21-ны өдөр Монгол Улсын Их Хурлаас баталсан.

Тус хуулиар хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрх зүй, зохион байгуулалтын үндсийг тогтоож, энэ чиглэлээр төрийн байгууллага, иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг зохицуулсан.

Хуулийг шинээр боловсруулах хүрээнд дээр дурдсан зарчмын асуудлыг тусгасан хэдий ч нийгмийн харилцааны хөгжил, түргэн өөрчлөгдөж буй улс орны нийгэм, эдийн засгийн байдалтай уялдуулан хууль, эрх зүйн хүрээнд дахин нягталж зохицуулах шаардлагатай тодорхой асуудлууд байна.

Хууль хэрэгжээд 8 жилийн хугацаа өнгөрсөн хэдий ч хуулийн үр нөлөөг нэмэгдүүлэх, үнэлгээний асуудлыг хөндсөн бусад хуулиудын хоорондын уялдааг хангаж, давхардал, хийдэл, зөрчлийг арилгах, эсхүл зохицуулалт дутуугаас хэрэгжих боломжгүй олон заалтуудыг залруулах, хуулиас дээгүүр болзол шаардлагыг дүрэм, журмаар тогтоохоос татгалзаж хөрөнгийн үнэлгээний харилцааг хуулийн хүрээнд илүү тодорхой, нийтэд ойлгомжтой байдлаар зохицуулах хэрэгцээ шаардлага үүсээд байна.

¹ Судалгааг Монгол Улсын Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолоор баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах аргачлал”-ын дагуу боловсруулав

Өнгөрсөн хугацаанд Монгол Улсын эдийн засгийн бүтэц, бизнесийн орчин, олон улсын бизнесийн харилцаан дахь оролцоо эрс өөрчлөгдсөнийг хөрөнгийн үнэлгээний одоогийн хууль тогтоомж бүрэн зохицуулах боломжгүй байна. Иймд эдийн засгийн хөгжил, бизнесийн орчин, төрөөс баримтлах бодлогод нийцүүлэх, өмнөх туршлагад тулгуурлан хуулийн төслийг нэг мөр, ойлгомжтой, хийдэлгүй, маргаан бага үүсдэг болгон шинэчлэл хийх шаардлага тулгарсан.

Иймд Улсын Их Хурлын 2016 оны 45 дугаар тогтоолын хавсралтаар баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2016-2020 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн Засаглалын бодлого хэмээх Тавдугаар бүлгийн 5.2.11-д “Хууль, эрх зүйн актуудын давхардал, зөрчилтэй заалтуудыг илрүүлэх, арилгах” гэж, мөн Улсын Их Хурлын баталсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2020 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл”-д Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулах гэж заасны дагуу холбогдох хуулийн төслийг боловсруулах нь зүйтэй гэж үзэж байна.

УРЬДЧИЛАН ТАНДАН СУДЛАХ ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл боловсруулах хэрэгцээ, шаардлагыг Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах аргачлалын² цаашид Аргачлал гэх 1.3-т заасан хүрээнд хамаарахгүй тул урьдчилан тандан судлах ажиллагааг Аргачлалын 2.1-т заасан үе шатын дагуу хийж гүйцэтгэлээ.

НЭГ. АСУУДАЛД ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ ХИЙСЭН БАЙДАЛ

1. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль анх 2010 онд батлагдсан. Уг хууль 6 бүлэг, 29 зүйлтэй бөгөөд хөрөнгийн үнэлгээний харилцааг зохицуулж байна.

Энэхүү хуулийг хэрэгжүүлэх явцад хөрөнгийн үнэлгээний харилцааг хуулийн хүрээнд илүү тодорхой, нийтэд ойлгомжтой байдлаар зохицуулах, Монгол Улсын Засгийн газрын 2016-2020 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн хэрэгжилтийг хангаж, төрийн үйлчилгээг чирэгдэлгүй, хүнд суртлаас ангид байх эрх зүйн орчныг бүрдүүлж, иргэд хуулийн этгээдийн эрхийг баталгаажуулах, хуулийн зарим зохицуулалтыг дахин нягталж боловсронгуй болгох, хуулийн үр нөлөөг дээшлүүлэх, хууль хоорондын уялдааг хангаж, давхардал, хийдэл, зөрчлийг арилгах зүй ёсны шаардлага тавигдаж байна.

Иймд Аргачлалын 3-т заасны дагуу асуудалд дүн шинжилгээ хийхдээ асуудлыг тодорхойлж, шийдвэрлэх гэж байгаа асуудлын мөн чанар, цар хүрээг, тогтоож, тухайн асуудлаар эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь хөндөгдөж байгаа нийгмийн бүлэг, иргэн, аж ахуйн нэгж, бусад этгээдийг тодорхойлж, улмаар түүнийг үүсгэж байгаа шалтгаан, нөхцөлийг тодорхойлсон болно.

1.1. Асуудлын мөн чанар, цар хүрээг тодорхойлсон байдал:

1. Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуульд заасны дагуу үнэлгээний үйл ажиллагааг эрхэлдэг тодорхой шалгуур, шаардлагыг хангасан хуулийн этгээдэд олгох;

2. Хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхлэх хуулийн этгээдэд тавих шалгуур, шаардлагыг хуулийн төсөлд тодорхой зааж, тусгай зөвшөөрөл олгох, сунгах, түдгэлзүүлэх, хүчингүй болгох асуудлыг Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуульд нийцүүлэн өөрчлөх;
3. Мэргэжлийн байгууллагын чиг үүргийг хуулийн төсөлд шинэчлэн тогтоох;
4. Олон нийтийн эрх ашгийг хөндсөн хөрөнгийн үнэлгээ, төрийн болон орон нутгийн өмчийг хувьчлах, худалдах, зээлийн зориулалтаар барьцаалах, өр төлбөрт тооцох, иргэд аж ахуйн нэгжээс эргүүлэн татан авах зэрэг тодорхой тохиолдолд заавал тусгай зөвшөөрөлтэй хуулийн этгээдээр үнэлүүлэхээр хуулийн төсөлд тусгах;
5. Хөрөнгийн үнэлгээний талаарх бодлогыг тодорхойлж, шийдвэрийг гаргахдаа төрийн болон мэргэжлийн байгууллага, үнэлгээний хуулийн этгээдийн оролцоог нэмэгдүүлэх, харилцан уялдаатай байлгах зорилгоор мэргэжлийн хороог Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний шийдвэрээр байгуулан ажиллуулах;
6. Хуулиас дээгүүр болзол шаардлагыг дүрэм, журмаар тогтоохоос татгалзаж улсын бүртгэлийн суурь харилцааг хуулийн хүрээнд илүү тодорхой, нийтэд ойлгомжтой байдлаар зохицуулах, үнэлгээний олон улсын стандартын дагуу зарим тодорхойлолт, ойлголтыг шинэчлэх шаардлага байгаа тул хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаанд тавих хяналт, улсын байцаагчийн хэрэгжүүлэх эрх үүрэг, байгууллагын тогтолцоо, чиг үүрэг, удирдлагын бүрэн эрхийн талаар холбогдох өөрчлөлтүүдийг оруулах;
7. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль болон холбогдох хууль, дүрэм, журамд хийсэн нийцлийн мониторингийн хүрээнд илрүүлсэн давхардал, хийдэл, зөрчлийг арилгаж, хуулийн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох нь зүйтэй гэж үзэж байна.

Энэ хүрээнд Сангийн сайдын 2018 оны А/ тоот тушаалаар байгуулсан хуулийн төсөл боловсруулах ажлын хэсгийн хурлаас гишүүдийн гаргасан санал, хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагаас ирүүлсэн санал, холбогдох тооцоо, судалгаа зэргийг судалж үзсэн болно.

1.2. Эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь хөндөгдөж байгаа нийгмийн бүлэг, иргэд, аж ахуйн нэгж, байгууллага, бусад этгээдийг тодорхойлох:

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиар хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрх зүй, зохион байгуулалтын үндсийг тогтоож, энэ чиглэлээр төрийн байгууллага, иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг зохицуулдаг.

Энэ хуулийн дагуу тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчний туршлага, дадлага, мэдлэг хангалттай хэмжээнд хүрэхгүй байх, хуулиар тавих хяналт сул байгаагаас хөрөнгийг зээлийн баталгаа болгох, санхүүгийн тайлагналын, татварын, хувьчлалын, маргааны үед үнэ тогтоох, үнэлгээ, өмч хөрөнгө нь бүх хувьцаа эзэмшигчдийн санхүүгийн эрсдэлийг дааж чадахуйцаар зүй зохистойгоор үнэлэгдэж байгаа нь эргэлзээтэй байгаагаас иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашиг маш ихээр хөндөгдөж байна.

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиар 2018 оны 9 дүгээр сарын байдлаар 250 гаруй иргэнд хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөл олгосон. Хэдийгээр тусгай зөвшөөрлийг иргэнд олгосон ч хуулийн 13 дугаар зүйлийн 13.2-т “Үнэлгээчин үйл ажиллагаагаа аж ахуйн нэгжийн хэлбэрээр явуулж болно.” гэж заасны дагуу үйл ажиллагаагаа ихэвчлэн хуулийн этгээдийн хэлбэрээр явуулж байна. Судалгаанаас харахад хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхэлж нийт 100 гаруй компани байна. Үүнээс хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааг дангаараа эрхэлдэг нийт 32 компани, хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааг давхар эрхэлдэг аудитын 34 компани, хохирол үнэлгээний 36 компани байна

Иргэн, хуулийн этгээдийн хувьд сөргөөр нөлөөлөх нөхцөл байдал үүсэхгүй бөгөөд харин эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгосноор хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааны чанар, хүртээмж нэмэгдэж, хөрөнгөө үнэлүүлж буй иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалах нөхцөл сайжирна.

1.3. Асуудлыг үүсгэж буй шалтгаан нөхцөл:

Холбогдох мэдээллийг харьцуулан дүгнэхэд Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн хэрэгжилтийн явцад маргаантай, шийдвэл зохих дараах асуудлууд байсаар байна:

1. Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.2-т “тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч” гэж тодорхой төрлийн үйл ажиллагаа эрхлэхээр эрх бүхий байгууллагаас тусгай зөвшөөрөл авсан этгээдийг” гэж тодорхойлсон байна. Одоо мөрдөгдөж буй Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиар хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрлийг үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхлэхээс үл хамааран зөвхөн сонгон шалгаруулалтад тэнцсэн иргэнд олгож байгаа нь Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуулийн дээрх заалтыг зөрчиж байна. 2018 оны байдлаар Сангийн сайдын тушаалаар олгогдсон нийт 250 тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчийн 14 хувь буюу 35 иргэн төрийн байгууллага ажилладаг бөгөөд үйл ажиллагаа огт эрхэлдэггүй, 15 хувь буюу 38. их дээд сургуулийн багш, 26 хувь буюу 65 хувийн байгууллага, банк болон бусад хувийн байгууллагад ажиллан үнэлгээний үйл ажиллагааг заримдаа л эрхэлдэг. Иймд Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлд Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуульд заасны дагуу үнэлгээний үйл ажиллагааг эрхэлдэг тодорхой шалгуур, шаардлагыг хангасан хуулийн этгээдэд олгохоор хуулийн төсөлд тусгана.

2. Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.1-т “аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрөл” гэж тодорхой төрлийн аж ахуйн үйл ажиллагааг тогтоосон хугацаа, нөхцөл, шаардлагын дагуу эрхлэн явуулах эрхийг иргэн, ашгийн ба ашгийн бус этгээдэд эрх бүхий байгууллагаас олгосон албан ёсны баримт бичгийг” гэж заасан байна. Дээрх хуулийн заалтын дагуу хөрөнгийн үнэлгээний тусгай зөвшөөрөлтэй үйл ажиллагааг тогтоосон хугацаа, нөхцөл, шаардлагын дагуу явуулахаар заасан боловч одоогийн мөрдөгдөж буй Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиар сонгон шалгаруулалтад тэнцсэн иргэнд тусгай зөвшөөрөл олгож байгаа бөгөөд үйл ажиллагаа явуулахад ямар нөхцөл, шаардлага тавих зэргийг тодорхой заагаагүй болно. Иймд хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслөөр тусгай зөвшөөрлийг хуулийн этгээдэд олгож, хөрөнгийн үнэлгээний хуулийн этгээдийн үүсгэн байгуулагч, захирал нь үнэлгээчин байх, орон тооны 2 үнэлгээчинтэй, үндсэн үйл

ажиллагаа нь үнэлгээ хийх зэрэг тодорхой шалгуур, шаардлагыг хуулийн төсөлд тусгахаар боловсруулна. Тусгай зөвшөөрлийг иргэнд олгож байсныг хуулийн этгээдэд болгон өөрчилснөөр тусгай зөвшөөрөл олгох, сунгах, түдгэлзүүлэх, хүчингүй болгох үйл ажиллагааг шинэчлэх шаардлагатай байна.

3. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 22.5-т “хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн тусгай зөвшөөрлийг 3 хүртэл жилийн хугацаагаар сунгана.”, 23.1-т “мэргэжлийн байгууллагын саналыг үндэслэн тусгай зөвшөөрлийг 3 хүртэл сарын хугацаагаар түдгэлзүүлнэ.”, 24.1-т “хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын саналыг үндэслэн тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгоно.” гэж санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн тусгай зөвшөөрлийг сунгах, түдгэлзүүлэх, хүчингүй болгохдоо мэргэжлийн байгууллагын дүгнэлт, саналыг үндэслэн шийдвэр гаргахаар заасан. Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институт, хохирол үнэлгээчдийн холбоо гэсэн мэргэжлийн байгууллагуудын тусгай зөвшөөрлийг сунгах, түдгэлзүүлэх, хүчингүй болгохоор ирүүлсэн санал, дүгнэлтүүд нь хоорондоо зөрчилдөж байгаа нь хуулийг хэрэгжүүлэх, шийдвэр гаргахад хүндрэлтэй байгаа тул хуулийн дээрх заалтуудыг өөрчлөх шаардлагатай байна. Түүнчлэн гадаад орнуудын туршлагаас харахад мэргэжлийн байгууллага нь үнэлгээний олон улсын стандартыг орчуулах, хэвлэх, хэрэглээний тайлбар, зөвлөмж боловсруулан гаргадаг тул мэргэжлийн байгууллагын чиг үүргийг өөрчлөхөөр хуулийн төсөлд шинэчлэн тусгасан.

4. Одоо мөрдөгдөж буй Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиар хараат бус үнэлгээчнээр хийлгэх үнэлгээний үйл ажиллагааг нарийвчлан зохицуулаагүй байсан. Оросын Холбооны Улс гэх мэт гадаадын олон улсын үнэлгээний хуулиар хараат бус үнэлгээний компани зайлшгүй үнэлүүлэх үнэлгээний төрлийг хуульчилсан байдаг. Энэ сайн туршлагыг нэвтрүүлэх зорилгоор олон нийтийн эрх ашгийг хөндсөн хуулийн этгээдийн хөрөнгийн үнэлгээ, төрийн болон орон нутгийн өмчийг хувьчлах, худалдах, зээлийн зориулалтаар барьцаалах, өр төлбөрт тооцох, иргэд аж ахуйн нэгжээс эргүүлэн татан авах зэрэг тодорхой тохиолдолд заавал тусгай зөвшөөрөлтэй хуулийн этгээдээр үнэлүүлэхээр хуулийн төсөлд тусгана.

5. Хөрөнгийн үнэлгээний талаарх бодлогыг тодорхойлж, шийдвэрийг гаргахдаа төрийн болон мэргэжлийн байгууллага, үнэлгээний хуулийн этгээдийн оролцоог нэмэгдүүлэх, харилцан уялдаатай байлгах зорилгоор мэргэжлийн хороог Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний шийдвэрээр байгуулан ажиллуулахаар хуулийн төсөлд оруулсан. Мэргэжлийн хороо нь үнэлгээний олон улсын стандартын албан орчуулга, хэрэглээний тайлбар, зөвлөмжийг боловсруулж хянах, үнэлгээчний тасралтгүй боловсролын сургалтад хяналт тавих, үнэлгээний үйл ажиллагаатай холбоотой аливаа маргааныг хэлэлцэх зэрэг үйл ажиллагааг эрхэлнэ.

5. Үнэлгээний олон улсын стандартын дагуу дотоод үнэлгээчин, үнэлгээний тайлангийн чанарын хяналтын талаарх зарим тодорхойлолт, ойлголтыг шинэчлэх шаардлага байна. Үнэлгээний олон улсын стандартын дагуу өөрийн ажил олгогчид зориулан гүйцэтгэх үнэлгээг дотоод үнэлгээчин хийхээр заасны дагуу дотоод үнэлгээчний тодорхойлолт, заалтыг хуулийн төсөлд тусгах хэрэгтэй гэж үзэж байна.

Мөн түүнчлэн хөрөнгийн үнэлгээний тайланд чанарын хяналтыг хийх, хуулийн этгээдийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих зайлшгүй шаардлагатай. Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийн 22.1-т “Нягтлан бодох бүртгэлийн болон Аудитын тухай хуулийн хэрэгжилтэд хяналт тавих эрх бүхий улсын байцаагч байна” гэж заасан. Мөн Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуулийн 1.8 дугаар зүйлийн 6.22-т нягтлан бодох бүртгэлийн улсын байцаагч Зөрчлийн тухай хуулийн 11.27 дугаар зүйлд заасны дагуу Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуультай холбоотой зөрчлийг шалган шийдвэрлэхээр заажээ. Энэ нь үнэлгээний эрхгүй нягтлан бодох бүртгэлийн улсын байцаагч нь үнэлгээний тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчний үйл ажиллагаа, хуулийн хэрэгжилтэд хяналт тавих гэж байгаа хуулиудын хоорондын уялдаа, хийдэл, зөрчлийг арилгах шаардлагатай байна. Иймд хуулийн төсөлд Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн хэрэгжилт, зөрчилд хяналт тавих үнэлгээний улсын байцаагч нь үнэлгээчний эрхтэй байхаар, улсын байцаагчийн хэрэгжүүлэх эрх үүрэг, байгууллагын тогтолцоо, чиг үүрэг, удирдлагын бүрэн эрхийн талаар холбогдох өөрчлөлтүүдийг оруулах шаардлагатай байна.

Мөн Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиар үнэлгээний үйл ажиллагаанд ашиглах зорилгоор мэдээллийн санг мэргэжлийн байгууллага бүрдүүлэн ажиллахаар заасан боловч одоог болтол хэрэгжилт нь хангалтгүй байгаа. Иймээс энэ зохицуулалтыг шинэчилж хэрэгжилтийг сайжруулах, одоогийн хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиар зохицуулагдаагүй байсан үнэлгээний хуулийн этгээдэд чанарын хяналт хийх асуудлыг хуулийн төсөлд тусгалаа. Сангийн яамнаас чанарын хяналтын журмыг боловсруулан батлуулж хэрэгжилтэд хяналт тавих заалтыг шинээр нэмж тусгах шаардлагатай байна.

7.Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль болон холбогдох хууль, дүрэм, журамд хийсэн нийцлийн мониторингийн хүрээнд илрүүлсэн давхардал, хийдэл, зөрчлийг арилгаж, хуулийн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох нь зүйтэй гэж үзэж байна.

Түүнчлэн, мэдээлэл, харилцаа холбооны технологийн хурдацтай хөгжилтэй уялдуулан эдийн засгийн бүхий л салбарын бүтэц шинэчлэгдэн өөрчлөгдөж байгаа нь үнэлгээний харилцааг сайжруулах шаардлагыг үүсгэж байна. Энэ хүрээнд олон улсын үнэлгээний шинэ зарчмуудыг нэвтрүүлэх, дотоодын хууль хоорондын хийдлийг арилгах, үйлчлүүлэгч ба үнэлгээчний эрх ашигт нийцдэггүй, эсхүл хэрэгжүүлэхэд төвөгтэй заалтуудыг цаг алдалгүй засах замаар бизнесийн орчны өрсөлдөх чадварыг сайжруулах, хөрөнгө оруулалтыг дэмжихийн тулд үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний суурь зах зээлийн үнэ цэнэ байх бөгөөд, зах зээлийн үнийн талаарх үнэлгээний мэдээллийн сангийн бааз суурийг өргөжүүлэх нь асуудлын мөн чанар юм.

Үүнээс дүгнэхэд Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийг цаашид боловсронгуй болгох, үзэл баримтлалаа тууштай тогтоож хуулийн төслийг боловсруулах шаардлагатай гэж үзэж байна.

²Монгол Улсын Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын нэгдүгээр хавсралт

³Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль-“Төрийн мэдээлэл”эмхэтгэлийн 2010 оны

Иймд Аргачлалын 4-т заасны дагуу асуудлыг шийдвэрлэх зорилгыг дараах байдлаар тодорхойлж байна.

Хуулийн төслийг боловсруулах зорилго нь хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрх зүй, зохион байгуулалтын үндсийг тогтоож, энэ чиглэлээр төрийн болон мэргэжлийн байгууллага, иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг олон улсын жишигт нийцүүлэн шинэчлэн бүрдүүлэхэд оршино.

ГУРАВ. АСУУДЛЫГ ЗОХИЦУУЛАХ ХУВИЛБАРУУД, ТЭДГЭЭРИЙН ЭЕРЭГ, СӨРӨГ ТАЛЫГ ХАРЬЦУУЛСАН БАЙДАЛ

Асуудлыг шийдвэрлэх боломжтой хувилбаруудыг тогтоож, Аргачлалын 5-д заасны дагуу зорилгод хүрэх байдал буюу “Хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрх зүй, зохион байгуулалтын үндсийг тогтоож, энэ чиглэлээр төрийн болон мэргэжлийн байгууллага, иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг олон улсын жишигт нийцүүлэн шинэчлэн бүрдүүлэх” зорилгыг хангаж чадах эсэх, зардал, үр өгөөжийн харьцаа буюу хувилбарыг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой гарах зардал, үзүүлэх эерэг өөрчлөлтийг харьцуулан судалж дараах дүгнэлтийг гаргалаа.

Хувилбар		Зорилгод хүрэх байдал	Зардал, үр өгөөжийн харьцаа	Үр дүн
1	Тэг хувилбар	Өнөөгийн тулгамдаад байгаа хүндрэл хэвээр үргэлжлэх бөгөөд зорилгод хүрэх боломжгүй.	Нэмэлт зардал улам бүр нэмэгдэнэ. Татварын суурь багасна.	Үр дүнд хүрэхгүй.
2	Хэвлэл мэдээллийн хэрэгслээр ухуулга, сурталчилгаа хийх	Өнөөгийн тулгамдаад байгаа хүндрэл хэвээр үргэлжлэх бөгөөд зорилгод хүрэх боломжгүй.	Зардал их гарна. Асуудлыг үүсгэж байгаа гол шалтгааныг арилгахад нөлөөлж, сөрөг үр дагаврыг бууруулах боломжгүй.	Үр дүнд хүрэхгүй.
3	Зах зээлийн эдийн засгийн хэрэгслүүдийг ашиглан төрөөс зохицуулалт хийх	Хөрөнгийн үнэлгээний харилцааг зөвхөн Улсын Их Хурал хуулиар зохицуулдаг тул зах зээлийн эдийн засгийн хэрэгслүүдийг ашиглан зохицуулах замаар зорилгод хүрэх боломжгүй.	Зардал их гарна. Асуудлыг үүсгэж байгаа гол шалтгааныг арилгах боломжгүй.	Үр дүнд хүрэхгүй.
4	Төрөөс санхүүгийн интервенц хийх	Хөрөнгийн үнэлгээний харилцааг зөвхөн Улсын Их Хурал хуулиар зохицуулдаг тул төрөөс интервенц хийх замаар зорилгод хүрэх боломжгүй.	Зардал их гарна. Асуудлыг үүсгэж байгаа гол шалтгааныг арилгах боломжгүй.	Үр дүнд хүрэхгүй.
5	Захиргааны шийдвэр гаргах	Хөрөнгийн үнэлгээний харилцааг зөвхөн Улсын Их Хурал хуулиар зохицуулдаг тул хуулиар эрх олгогдоогүй тохиолдолд шийдвэр гаргах замаар зорилгод хүрэх боломжгүй.	Зардал гарахгүй. Асуудлыг үүсгэж байгаа гол шалтгааныг арилгах боломжгүй.	Үр дүнд хүрэхгүй.

6	Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах	Хөрөнгийн үнэлгээний харилцааг зөвхөн Улсын Их Хурал хуулиар зохицуулдаг тул хуулийн төсөл боловсруулах замаар зорилгод хүрэх боломжтой.	Одоо үйл ажиллагаа явуулж буй байгаа нөөц бололцоонд тулгуурлан хэрэгжүүлэх учир нэмэлт зардал гарахгүй. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрлийг хуулийн этгээдэд олгосон тохиолдолд татварын суурь өргөжиж, төсвийн орлого нэмэгдэнэ.	Үр дүнтэй.
---	--------------------------------------	--	--	------------

Хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа нь Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.4.9.-т заасны дагуу тусгай зөвшөөрөлтэйгөөр үйл ажиллагаа эрхлэхээр заасан байдаг. Иймд хөрөнгийн үнэлгээний харилцааг шинэчлэн сайжруулах асуудлыг хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулахаас өөр хувилбараар шийдвэрлэх боломжгүй юм.

Хуулийн тогтоомжийн төсөл боловсруулах хувилбарыг сонгон өөрийн нөөц бололцоонд тулгуурлан шаардлагатай бодлогын арга хэмжээг хэрэгжүүлэх учир нэмэлт зардал гарахгүй. Харин хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрлийг хуулийн этгээдэд олгосон тохиолдолд татварын суурь өргөжих, үйл ажиллагаанд нь хяналт тавих боломжтой.

Ийнхүү асуудлыг зохицуулах хувилбаруудыг харьцуулан дүгнэхэд Монгол Улсын төрийн бодлоготой уялдуулан эдийн засгийн өсөлт, бизнес эрхлэлтийг дэмжсэн тэгш шударга, өрсөлдөхүйц, олон улсын жишигт нийцсэн хөрөнгийн үнэлгээний асуудлыг шинэчлэн бүрдүүлэхийн тулд хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах зохицуулалтын хувилбарыг авч хэрэглэх шаардлагатай байгаа тул Аргачлалд заасны дагуу тандан судлах ажиллагааг үргэлжлүүлэн хийж байна.

Иймд тухайн хуулийн төслийн агуулга, зохицуулалтын хэлбэрийг дараах байдлаар ерөнхийлөн томъёолж байна.

Энэ хуулийн зорилт нь хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрх зүй, зохион байгуулалтын үндсийг тогтоож, энэ чиглэлээр төрийн болон мэргэжлийн байгууллага, иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.

ДӨРӨВ. ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХУВИЛБАРУУДЫН ҮР НӨЛӨӨГ ТАНДАН СУДАЛСАН БАЙДАЛ

Аргачлалын 6-д заасны дагуу сонгосон хувилбарын үр нөлөөг Аргачлалд заасны дагуу ерөнхий асуултуудад хариулах замаар дүгнэлтийг нэгтгэн гаргалаа.

Жич: Хүний эрх, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөөг шалгуур асуултын дагуу тандсан байдлыг хүснэгт 1,2,3,4-өөс үзнэ үү.

4.1.Хүний эрхэд үзүүлэх үр нөлөө

Хувилбар 6-гийн хүрээнд хөрөнгийн үнэлгээний харилцааг нарийвчлан зааж өгснөөр эрх зүйн харилцаа илүү боловсронгуй болж, тэгш шударга байдал хангагдах эерэг нөлөөтэй.

4.2. Эдийн засагт үзүүлэх үр нөлөө

Сонгосон хувилбарын хүрээнд эдийн засаг, бизнесийн орчин сайжирч, татварын суурь өргөжнө.

4.3.Нийгэмд үзүүлэх нөлөө

Хувилбар 6-гийн хүрээнд ажил эрхлэлтийн түвшин нэмэгдэж, ажиллагсдын нийгмийн байдал сайжрах дам нөлөө үзүүлнэ.

4.4.Байгаль орчинд үзүүлэх нөлөө

Байгаль орчинд ямар нэгэн шууд болон шууд бус сөрөг нөлөө үзүүлэхгүй.

4.5.Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ, бусад хуультай нийцэж байгаа эсэх

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийг шинэчлэн найруулах нь Монгол Улсын Үндсэн хууль болон хүний эрхийн Монгол Улсын олон улсын гэрээнд нийцэх бөгөөд өнөөдөр үйлчилж байгаа бусад хууль тогтоомжийг аливаа хэлбэрээр зөрчөөгүй болно.

ТАВ. ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХУВИЛБАРУУДЫГ ХАРЬЦУУЛСАН ДҮГНЭЛТ

Аргачлалын 7-д зааснаар хувилбаруудын эерэг болон сөрөг талуудыг

- Зорилгод хүрэх байдал;
- Зардал, үр өгөөжийн харьцаа;
- Хүний эрх, эдийн засагт, нийгэм, байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөө;
- Хууль тогтоомжтой нийцэж буй эсэх;
- Гарч болох сөрөг үр дагавар, түүнийг арилгах хувилбар байгаа эсэх гэсэн шалгуураар дахин нягтлан үзэж дараах дүгнэлтийг хийлээ.

Монгол Улсын төрийн бодлоготой уялдуулан эдийн засгийн өсөлт, бизнес эрхлэлтийг дэмжсэн тэгш шударга, өрсөлдөхүйц, олон улсын жишигт нийцсэн хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааг шинэчлэн бүрдүүлэхийн тулд зөвхөн хувилбар 6 буюу хууль батлан хэрэгжүүлснээр өнөөгийн тулгамдаад байгаа сөрөг үр дагаврыг бууруулах, зорилтыг хангах боломжтой байна. Энэхүү зохицуулалтыг хуульд тусгахдаа оновчтой хэлбэрээр хуульчлахгүй бол эдийн засаг, нийгэмд үзүүлэх сөрөг үр дагаврыг нэмэгдүүлэх эрсдэл учирч болох юм.

ЗУРГАА. ОЛОН УЛСЫН БОЛОН БУСАД УЛСЫН ХУУЛЬ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТТАЙ ХАРЬЦУУЛСАН БАЙДАЛ

Бусад орны эрх зүйн зохицуулалт, туршлагыг судлах хүрээнд энэ чиглэлээр өмнө хийгдсэн судалгааны мэдээлэл, олон улсын туршлагыг судаллаа.

Юуны өмнө бид хөрөнгийн үнэлгээний талаарх ойлголт, агуулга нь бусад хуулиудад хэрхэн холбогдсон, ямар зохицуулалт байгааг тодорхойллоо. Мөн гадаад улс орнуудын туршлагын хүрээнд хуучин пост коммунист улс орнууд болох ОХУ, Болгар, Казакстан, Узбек, Украйн, Польш болон Хятад, хөгжингүй улс орнууд болох Австри, Бельги, Европын холбоо, Америкийн нэгдсэн улсын хөрөнгийн үнэлгээтэй холбогдолтой хууль, стандартуудыг судалсан. Үүнд:

1. Оросын Холбооны улсын хувьд 1998 оны 07 дугаар сарын 29-ны өдөр батлагдаж, 2017 оны 07 дугаар сарын 29-ны өдөр нэмэлт оруулсан хуулиар үнэлгээчин, үнэлгээний компани, мэргэжлийн байгууллага, төрийн холбогдох байгууллагын харилцааг, хараат бус, хөндлөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааг зохицуулсан хууль, эрх зүйг зохицуулан мөрдөн ажилладаг байна. “Оросын Холбооны улсын Үнэлгээний үйл ажиллагааны тухай” 135-ФЗ тоот холбооны

хуулийн 8-р бүлэг “Үнэлгээний зүйлийн заавал хийгдэх үнэлгээ”-нд заавал хийгдэх 20 тохиолдлыг маш тодорхой заасан байна. Төр, төрийн байгууллагууд нь цаг хугацаа, эдийн засгийн байдалтайгаа уялдуулан хөрөнгөө шинэчлэн бүртгэдэггүй, газрын болон үл хөдлөх хөрөнгийн татвар нь олон улсын жишгийн дагуу зах зээлийнхээ үнэ цэнтэй уялдуулан тооцож чадахгүй ирсэн. Ялангуяа Төр өөрийнхөө хөрөнгийг хувьчлах, худалдах, худалдан авах, зээлийн барьцаанд тавих, эдийн засгийн эргэлтэд оруулах, эдгээр тохиолдолд зайлшгүй шаардлагатай хөрөнгийн үнэлгээний асуудлыг орхигдуулсан. Иймд заавал хийгдэх үнэлгээний асуудлуудыг хуульчлан оруулах, үнэлүүлэхгүй байх, үнэ цэнгүй болсон Төрийн өмчийн хөрөнгөө үнэ цэнтэй болгоход хувь нэмрээ оруулах юм. шүүхийн маргаан, банкны барьцаа, үл хөдлөх хөрөнгийн татвар, г.м. тохиолдлуудад хараат бус, хөндлөнгийн этгээдээр үнэлгээ хийлгэх нь маш чухал юм. ҮОУС-ын Онолын Үзэл Баримтлал стандартын 30.1-д Үнэлгээчнийг “үнэлгээг бодитой, төв голч ба ур чадвартай байдлаар гүйцэтгэхэд шаардлагатай мэргэшил, чадвар, туршлага бүхий хувь хүн, бүлэг хүмүүс эсвэл пүүс” гэж тодорхойлсон. Зарим эрх зүйн хүрээнд хэн нэгэн этгээд үнэлгээчнээр ажиллахын тулд лиценз авахыг шаарддаг” гэж томъёолсон байдаг. Тийм учраас улс орон бүр өөрийн нөхцөлд тохируулан үнэлгээний үйл ажиллагааг үнэлгээчин, үнэлгээний байгууллага-хуулийн этгээд хэлбэрээр аль алинаар явуулж болохыг ялгаатай хуульчлан мөрдөж байна. ОХУ-ын хуулиар үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг хуулийн этгээдэд олгодог байна.

ОХУ-ын Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 19-р зүйлд Мэргэжлийн Хороо/Зөвлөл-ийн эрх үүргийг тодорхой тусгасан байдаг. Энэ Хороо нь үнэлгээний чиглэлийн бодлого тодорхойлох, үнэлгээний стандартыг хэлэлцэх, батлах, Мэргэжлийн байгууллагууд, үнэлгээчдийн үйл ажиллагааны асуудлуудыг хэлэлцэх, зөвлөмж гаргах, ёс зүйн болон үнэлгээний тайлантай холбоотой гомдлыг хэлэлцэн шийдвэрлэх, үнэлгээний чиглэлийн эрх зүйн бичиг баримтуудыг хэлэлцэх, батлах зэрэг чиг үүргийг хэрэгжүүлдэг.

ОХУ-ын Хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааны тухай хуулийн 15-р зүйл. “Үнэлгээчний үүрэг” хэсэгт “үнэлгээчин нь үнэлгээний хууль тогтоомжийг мөрдөх, гишүүнчлэл бүхий Мэргэжлийн байгууллагын үнэлгээний үйл ажиллагааны стандарт, дүрэм журмыг мөрдөх, ёс зүйн дүрмийг мөрдөх, Мэргэжлийн байгууллагынхаа тогтоосон татварыг төлөх, мэргэжлийн байгууллагадаа хийж гүйцэтгэсэн тайлангийн дугаар, огноо, үнэлгээний зүйл, үнэлгээний төрөл г.м. дотоод журмаар зохицуулсан бичиг баримтыг улирал тутамд тайлагнадаг байх, хуулийн этгээдтэй хөдөлмөрийн гэрээний үндсэн дээр ажиллах, энэ тухайгаа мэргэжлийн байгууллагадаа гэрээ байгуулснаас эсвэл өөрчлөлт орсноос хойш 10 хоногийн дотор тайлагнах, захиалагчийн шаардлагаар мэргэжлийн хариуцлагын даатгалын гэрээ, үнэлгээний мэдлэг боловсролоо дээшлүүлсэн тухай холбогдох бичиг баримтыг үзүүлэх, үнэлгээний явцад олж авсан мэдээллийн нууцлалыг хадгалах, бичиг баримт материалын архивыг цаасан болон цахим хэлбэрээр үнэлгээний тайланг дуусгавар болсноос хойш 3 жилийн хугацаанд хадгалах, хууль эрх барих, шүүх, төрийн холбогдох байгууллагын шаардлагаар архивлагдсан мэдээллийг өгөх, захиалагчийн хүсэлтээр гишүүнчлэл бүхий мэргэжлийн байгууллагаас тодорхойлолт авч өгөх” хэмээн заасан.

ОХУ-ын Хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааны тухай хуулийн 15-р зүйлийн 15.1-д үнэлгээний хуулийн этгээдийн үүргийн талаар заасан.

2. БНХАУ-ын хувьд, “БНХАУ-ын Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль”-ийн 3-р зүйлд “Хуулийн этгээд эсвэл бусад байгууллага нь хөрөнгийн үнэ цэнийг

тогтоолгох бол үнэлгээний агентлагт үнэлгээ хийлгэхээр сайн дурын үндсэн дээр хандах боломжтой. Хууль болон Захиргааны эрх зүйн актуудаар үнэлэх шаардлагатай гэж үзсэн улсын эсвэл нийтийн ашиг сонирхолтой холбоотой асуудлын хувьд энэхүү хуулийн дагуу үнэлгээний агентлагт хандаж тогтоолгоно” хэмээн заасан байна. Тус хуулиар үнэлгээний байгууллага, үнэлгээний ажлын уялдаа холбооны талаар хуульчилж өгсөн байна. Үүнээс гадна БНХАУ-ын хот суурин газрын үл хөдлөх хөрөнгийн харилцааны тухай хуулийг батлан мөрддөг. Тиймээс хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд хөрөнгийн удирдлага, хөрөнгийн үйл ажиллагаатай холбоотой уялдаа холбооны талаар шинээр оруулах.

3. Болгар улсын хувьд “Үнэлгээний танхимын тухай” /Закон за независимате оценители/ хуульд үнэлгээний мэргэжлийн чиглэлийг бие даасан “Мэргэжлийн ур чадварыг хүлээн зөвшөөрөх тухай” хуулиар зохицуулахаар заажээ. Мөн хуульд “Үнэлгээний тогтвортой байдал”, “Үндэсний үнэлгээний хэрэгжилт”, “Хариуцлага”, “Хяналт” зэрэг бүлгүүд батлагдсан байна. Тиймээс хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд үнэлгээ хийх талаар, түүний тогтвортой байдлыг хангах нөхцөлийг, улсын хэмжээнд үнэлгээний хэрэгжилтийг хангах талаар болон хариуцлага, хяналттай холбоотой хуулийн заалтыг нэмж оруулах.

4. Австри улсын хувьд европын холбооноос гаргасан эрх зүйн баримт бичиг болон стандартыг мөрдөн ажилладаг ба “Үл хөдлөх хөрөнгийг шүүхийн шийдвэрээр үнэлэх тухай” /Federal law on the Judicial Assessment of Real Estates/ бие даасан хуультай. Уг хуульд үнэлгээний арга хандлагуудын хэрэглээ, үнэлгээний процедур, шинжээчдийн оролцоо, шинжээчдийн дүгнэлтийн ерөнхий шаардлага, тайлангийн талаар хуульчилж өгсөн. Тиймээс хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд үнэлгээ хийх талаар, үнэлгээний үе шатны процедурыг дэлгэрүүлэх, үнэлгээнд ашиглагдаж байгаа арга, хандлагуудын талаар шинээр оруулах.

5. Польш улсын хувьд “Үл хөдлөх хөрөнгийн эдийн засгийн тухай” хуулийг мөрдөж байна. Уг хуулийн хамрах хүрээнд улс, орон нутгийн өмчлөлийн үл хөдлөх хөрөнгийг удирдах, үл хөдлөх хөрөнгийг улсад авах, улсаас өмчлөгчид буцаан олгох, үл хөдлөх хөрөнгийн хуваах, нийлүүлэх, салгах, үл хөдлөх хөрөнгийг хамгийн эхэнд худалдан авах эрх, дэд бүтцэд хамаарах талуудын оролцоо, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг мэргэжлийн ажил хэлбэрээр эрхлэх зохицуулалтыг зааж өгсөн. Тиймээс хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд хөрөнгийн удирдлагатай хамааралтай зохицуулалтыг шинээр оруулах.

6. Бельги улсын хувьд хөрөнгийн үнэлгээний талаар Иргэний хууль, Татварын хууль, Урт хугацааны лизингийн тухай хуулиар зохицуулдаг. Европын холбооны гишүүн улсууд мөрддөг европын төв банк, европын парламент, европын эдийн засгийн нийгмийн хорооноос баталсан Үл хөдлөх хөрөнгөтэй зээлийн барьцаатай холбоотой зохицуулалт /Mortgage Credit Directive/, хөрөнгийн шаардлагын зохицуулалт /Capital requirement regulation/ зэрэг баримт бичгийг мөрддөг. Тиймээс хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд орон сууцны зээлийн зохицуулалтын талаарх зээлийн төлөх чадвар, зээлийн барьцааны зориулалттай хөрөнгийн талаар шинээр оруулах.

7. АНУ-ын хувьд бүх төрлийн үнэлгээ хийх журам, стандарт, арга зүйг Хөрөнгийн үнэлгээний сан /The appraisal foundation/-аас баталдаг. Тус байгууллагаас баталсан Хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд баримтлах нэгдсэн стандартаар /USPAP/ бүх төрлийн хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд баримтлах ёс зүй

болон үйл ажиллагааны стандартыг тогтоож өгсөн. Тиймээс хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа талаар дэлгэрүүлэх, үнэлгээчний ёс зүй талаар шинээр оруулах. Америкийн USPAP 5-р стандарт нь масс үнэлгээ, хөгжүүлэх, 6-р стандарт нь масс үнэлгээ, тайлагнал стандартууд нь масс/нийтлэг үнэлгээг хийх хэрэгцээ шаардлага, арга хэрэгсэл, тавигдах шаардлагын талаар тодорхой тусгасан байдаг.

Үл хөдлөх хөрөнгийн татвар, төлбөр ногдуулахтай холбоотой татварын зориулалттай үнэлгээний суурь нь масс/нийтлэг үнэлгээ байдаг. Олон улсын жишгийн дагуу масс/нийтлэг үнэлгээний дэд бүтцийг бий болгох, бүсчлэлийг судалгааны үндсэн дээр байгуулах, аргачлалыг боловсруулах, бүсчлэлийн тохируулгын хүчин зүйлсийг боловсруулах, гаргах, түүний дагуу тооцоолон татвар, төлбөр ногдуулдаг эрх зүйн орчинтой болох юм. Татвар иргэн, байгууллага бүрд адил тэгш, ялгаварлахгүй ногдуулах, ил тод байх зарчмыг баримтлах нь Төрд итгэх иргэдийн итгэлийг нэмэгдүүлэх, татварын эрх зүйн орчныг тодорхой болгох, Татварын орлого нэмэгдэх, авлига ашиг сонирхлыг бууруулах зэрэг олон эерэг талуудтай.

Түүнчлэн, Олон улсын валютын сангийн санхүүжилтээр олон улсын хэмжээний зөвлөх авч ажиллуулсан бөгөөд энэ чиглэлээр гаргасан судалгааны материал, харьцуулсан судалгаа, уулзалт, хурлуудаар тавигдсан илтгэл, өгч байсан зөвлөгөөг судалж зөвшилцсөний үндсэн дээр хуулийн төслийг боловсруулсан.

ДОЛОО. ЗӨВЛӨМЖ

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд холбогдох нэмэлт, өөрчлөлтийг тусгахдаа шинэчилсэн найруулгын төсөл боловсруулж батлан гаргах хувилбарыг сонгох нь зүйтэй гэж үзэж байна. Тус хуулиар дараах асуудлыг нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай байна:

- Хуульд хэрэглэгдэж байгаа зарим ойлголт, нэр томъёог нэг мөр ойлгож хэрэгжүүлэх зорилгоор нэр томъёог тодорхойлох, бусад хуультай уялдуулж холбогдох өөрчлөлтийг оруулах;
- Хууль хоорондын давхардал, хийдэл, зөрчлийг арилгах хүрээнд холбогдох зохицуулалтыг бусад хуулиудын зүйл, заалтуудтай нийцүүлэх;
- Хуулиас дээгүүр болзол шаардлага тогтоосон дүрэм, журмыг хүчингүй болгож, хуулийн хүрээнд зохицуулах талаар холбогдох өөрчлөлтүүдийг оруулах;
- Хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн сангийн ашиглалт, хадгалалт, хамгаалалт, аюулгүй байдлыг хангах талаар тусгах;

Монгол Улсын төрийн бодлоготой уялдуулан эдийн засгийн өсөлт, бизнес эрхлэлтийг дэмжсэн тэгш шударга, өрсөлдөхүйц, олон улсын жишигт нийцсэн хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааг шинэчлэн бүрдүүлэх асуудлыг урьдчилан тандан судлах ажиллагааг гүйцэтгэлээ.

Харьцуулалтын үр дүнг харгалзан Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах хувилбар нь зорилгод хүрэх боломжтой цорын ганц оновчтой хувилбар гэж дүгнэж байна.

САНГИЙН ЯАМ

Хавсралт

1. Ашигласан мэдээлэл, судалгаа, гарын авлага, хууль тогтоомжийн жагсаалт

Ашигласан мэдээлэл, судалгаа, гарын авлага:

- Хөрөнгийн үнэлгээ сэтгүүл

Хууль тогтоомжийн жагсаалт

- Монгол Улсын үндсэн хууль
- Иргэний хууль
- Хууль тогтоомжийн тухай хууль
- Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хууль
- Зөрчлийн тухай хууль
- Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль
- Даатгалын мэргэжлийн оролцогчийн тухай хууль
- Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хууль

ХҮНИЙ ЭРХЭД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

(Хүснэгт 1)

Үзүүлэх үр нөлөө	Холбогдох асуултууд	Хариулт		Тайлбар
1.Хүний эрхийн суурь зарчмуудад нийцэж буй эсэх	1.1.Ялгаварлан гадуурхахгүй ба тэгш байх			
	1.1.1. Ялгаварлан гадуурхахыг хориглох эсэх	Тийм	Үгүй	Хөрөнгийн үнэлгээний харилцаанд тэгш шударга байх зарчмыг хуульчилна.
	1.1.2. Ялгаварлан гадуурхсан буюу аль нэг бүлэгт давуу байдал үүсгэх эсэх	Тийм	Үгүй	Нийтийн ашиг сонирхлын үүднээс хараат бус үнэлгээчнээр заавал үнэлгээний ажлыг тодорхойлон тогтоох боловч энэ нь ялгаварлан гадуурхсан зохицуулалт биш юм.
	1.1.3. Энэ нь тодорхой бүлгийн эмзэг байдлыг дээрдүүлэхийн тулд авч буй түр тусгай арга хэмжээ мөн бол олон улсын болон үндэсний хүний эрхийн хэм хэмжээнд нийцэж буй эсэх	Тийм	Үгүй	Олон улсын болон үндэсний хүний эрхийн хэм хэмжээнд бүрэн нийцнэ.
	1.2.Оролцоог хангах			
	1.1.4. Зохицуулалтын хувилбарыг сонгохдоо оролцоог хангасан эсэх, ялангуяа эмзэг бүлэг, цөөнхийн оролцох боломжийг бүрдүүлсэн эсэх	Тийм	Үгүй	Холбогдох төрийн болон төрийн бус байгууллага, үйлчлүүлэгчдийн эрх, ашиг сонирхол нь хөндөгдөж байгаа бүлгүүдтэй мэдээлэл хуваалцаж оролцоог хангасан.
	1.1.5. Ялангуяа зохицуулалтыг бий болгосноор эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь хөндөгдөж буй, эсхүл хөндөгдөж болзошгүй иргэдийг тодорхойлсон эсэх	Тийм	Үгүй	Бүлгүүдийг тусгайлан тодорхойлж, тэдэнд үзүүлэх үр нөлөөг тооцсон.
	1.3.Хууль дээдлэх зарчим ба сайн засаглал хариуцлага			
	1.3.1.Зохицуулалтыг бий болгосноор хүний эрхийг хөхиүлэн дэмжих, хангах, хамгаалах явцад ахиц дэвшил гарах эсэх	Тийм	Үгүй	Хөрөнгийн үнэлгээний байдал ил тод, шударга байдал сайжирснаар татвар төлөгчдийн эрхийг хангах, тэгш шударга байх зарчимд дэвшил гарна.
	1.3.2.Зохицуулалтын хувилбар нь хүний эрхийн Монгол Улсын олон улсын гэрээ, НҮБ-	Тийм	Үгүй	Бүрэн нийцнэ.

	ын хүний эрхийн механизмаас тухайн асуудлаар өгсөн зөвлөмжид нийцэж байгаа эсэх			
	1.3.3.Хүний эрхийг зөрчигчдөд хүлээлгэх хариуцлагыг тусгах эсэх	Тийм	Үгүй	Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль тогтоомж зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлагыг Зөрчлийн тухай хуулиар зохицуулах тул энэ хуульд тусгагдахгүй.
2.Хүний эрхийг хязгаарласан зохицуулалт агуулсан эсэх	2.1.Зохицуулалт нь хүний эрхийг хязгаарлах бол энэ нь хууль ёсны зорилгод нийцсэн эсэх	Тийм	Үгүй	Хүний эрхийг хязгаарлахгүй.
	2.2.Хязгаарлалт тогтоох нь зайлшгүй эсэх	Тийм	Үгүй	Хязгаарлалт тогтоохгүй.
3.Эрх агуулагч	3.1.Зохицуулалтын хувилбарт хамаарах бүлгүүд буюу эрх агуулагчдыг тодорхойлсон эсэх	Тийм	Үгүй	- Үнэлгээний хуулийн этгээд, үнэлгээчин - Үйлчлүүлэгчид - Төрийн байгууллагууд - Мэргэжлийн байгууллагууд
	3.2.Эрх агуулагчдыг эмзэг байдлаар нь ялгаж тодорхойлсон эсэх	Тийм	Үгүй	Эрх, үүргийг нь тодорхой заан, хуулийн этгээдэд тавигдах шаардлага шалгуурыг тодорхойлсон.
	3.3.Зохицуулалтын хувилбар нь энэхүү эмзэг бүлгийн нөхцөл байдлыг харгалзан үзэж, тэдний эмзэг байдлыг дээрдүүлэхэд чиглэсэн эсэх	Тийм	Үгүй	үнэлгээчинд тавих шаардлага, шалгуурыг хялбаршуулсан.
	3.4.Эрх агуулагчдын, ялангуяа эмзэг бүлгийн ялгаатай хэрэгцээг тооцсон мэдрэмжтэй зохицуулалтыг тусгах эсэх хөгжлийн бэрхшээлтэй, үндэстний цөөнх, хэлний цөөнх, гагцхүү эдгээрээр хязгаарлахгүй	Тийм	Үгүй	
4.Үүрэг хүлээгч	4.1.Үүрэг хүлээгчдийг тодорхойлсон эсэх	Тийм	Үгүй	Үнэлгээ хийсэн хуулийн этгээд үүрэг хүлээнэ.
5.Жендерийн эрх тэгш байдлыг хангах тухай хуульд	5.1.Жендерийн үзэл баримтлалыг тусгасан эсэх	Тийм	Үгүй	Жендерийн үзэл баримтлал тусгагдсан.
	5.2.Эрэгтэй, эмэгтэй хүний тэгш эрх, тэгш боломж, тэгш	Тийм	Үгүй	Шалгуур, сонгон шалгаруулалт, гэрээлэх үйл явц, үйл ажиллагаа

нийцүүлсэн эсэх	хандлагын баталгааг бүрдүүлэх эсэх			эрхлэх, хяналтын бүх нөхцөлд жендерийн тэгш байдлыг бүрдүүлсэн.
-----------------	------------------------------------	--	--	---

ЭДИЙН ЗАСАГТ ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

(Хүснэгт 2)

Үзүүлэх үр нөлөө:	Холбогдох асуултууд	Хариулт		Тайлбар
1.Дэлхийн зах зээл дээр өрсөлдөх чадвар	1.1.Дотоодын аж ахуйн нэгж болон гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгж хоорондын өрсөлдөөнд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Өрсөлдөөнд нөлөө үзүүлэхгүй.
	1.2.Хил дамнасан хөрөнгө оруулалтын шилжилт хөдөлгөөнд нөлөө үзүүлэх эсэх (эдийн засгийн байршил өөрчлөгдөхийг оролцуулан)	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	1.3.Дэлхийн зах зээл дээрх таагүй нөлөөллийг монголын зах зээлд орж ирэхээс хамгаалахад нөлөөлж чадах эсэх	Тийм	Үгүй	Дотоодын аж ахуйн нэгжүүдийн чадавхыг нэмэгдүүлэх
2.Дотоодын зах зээлийн өрсөлдөх чадвар болон тогтвортой байдал	2.1.Хэрэглэгчдийн шийдвэр гаргах боломжийг бууруулах эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	2.2.Хязгаарлагдмал өрсөлдөөний улмаас үнийн хөөргөдлийг бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	2.3.Зах зээлд шинээр орж ирж байгаа аж ахуйн нэгжид бэрхшээл, хүндрэл бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	2.4.Зах зээлд шинээр монополийг бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
3.Аж ахуйн нэгжийн үйлдвэрлэлийн болон захиргааны зардал	3.1.Зохицуулалтын хувилбарыг хэрэгжүүлснээр аж ахуйн нэгжид шинээр зардал үүсэх эсэх	Тийм	Үгүй	Аж ахуйн нэгжид шинээр зардал үүсэхгүй.
	3.2.Санхүүжилтийн эх үүсвэр олж авахад нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөө үзүүлэхгүй.

	3.3.Зах зээлээс тодорхой бараа бүтээгдэхүүнийг худалдан авахад хүргэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	3.4.Бараа бүтээгдэхүүний борлуулалтад ямар нэг хязгаарлалт, эсхүл хориг тавих эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	3.5.Аж ахуйн нэгжийг үйл ажиллагаагаа зогсооход хүргэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
4.Мэдээлэх үүргийн улмаас үүсэж байгаа захиргааны зардлын ачаалал	4.1.Хуулийн этгээдэд захиргааны шинж чанартай нэмэлт зардал (Тухайлбал, мэдээлэх, тайлан гаргах гэх мэт) бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Хуулийн этгээд нь Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хууль болон Татварын хуулиудын дагуу санхүү, татварын тайланг гаргана.
5.Өмчлөх эрх	5.1.Өмчлөх эрхийг (үл хөдлөх, хөдлөх эд хөрөнгө, эдийн бус баялаг зэргийг) хөндсөн зохицуулалт бий болох эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	5.2.Өмчлөх эрх олж авах, шилжүүлэх болон хэрэгжүүлэхэд хязгаарлалт бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	5.3.Оюуны өмчийн (патент, барааны тэмдэг, зохиогчийн эрх зэрэг) эрхийг хөндсөн зохицуулалт бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
6.Инноваци болон судалгаа шинжилгээ	6.1.Судалгаа шинжилгээ, нээлт хийх, шинэ бүтээл гаргах асуудлыг дэмжих эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	6.2.Үйлдвэрлэлийн шинэ технологи болон шинэ бүтээгдэхүүн нэвтрүүлэх, дэлгэрүүлэхийг илүү хялбар болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
7.Хэрэглэгч болон гэр бүлийн төсөв	7.1.Хэрэглээний үнийн түвшинд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	7.2.Хэрэглэгчдийн хувьд дотоодын зах зээлийг ашиглах боломж олгох эсэх	Тийм	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлнэ
	7.3.Хэрэглэгчдийн эрх ашигт нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлнэ

	7.4.Хувь хүний/гэр бүлийн санхүүгийн байдалд (шууд буюу урт хугацааны туршид) нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлнэ
8.Тодорхой бүс нутаг, салбарууд	8.1.Тодорхой бүс нутагт буюу тодорхой нэг чиглэлд ажлын байрыг шинээр бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	8.2.Тодорхой бүс нутагт буюу тодорхой нэг чиглэлд ажлын байр багасгах чиглэлээр нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	8.3.Жижиг, дунд үйлдвэр, эсхүл аль нэг салбарт нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
9.Төрийн захиргааны байгууллага	9.1.Улсын төсөвт нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Төсөвт эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	9.2.Шинээр төрийн байгууллага байгуулах, эсхүл төрийн байгууллагад бүтцийн өөрчлөлт хийх шаардлага тавигдах эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн өөрчлөлт гарахгүй.
	9.3.Төрийн байгууллагад захиргааны шинэ чиг үүрэг бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Тусгай зөвшөөрөлтэй хуулийн этгээдийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих.
10.Макро эдийн засгийн хүрээнд	10.1.Эдийн засгийн өсөлт болон ажил эрхлэлтийн байдалд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	10.2.Хөрөнгө оруулалтын нөхцөлийг сайжруулах, зах зээлийн тогтвортой хөгжлийг дэмжих эсэх	Тийм	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	10.3.Инфляци нэмэгдэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
11.Олон улсын харилцаа	11.1.Монгол Улсын олон улсын гэрээтэй нийцэж байгаа эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн байдлаар зөрчилдөхгүй.

НИЙГЭМД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ
(Хүснэгт 3)

Үзүүлэх үр нөлөө:	Холбогдох асуултууд	Хариулт	Тайлбар
-------------------	---------------------	---------	---------

1.Ажил эрхлэлтийн байдал, хөдөлмөрийн зах зээл	1.1.Шинээр ажлын байр бий болох эсэх	Тийм	Үгүй	Аж ахуйн нэгжүүд байгуулагдах, үйл ажиллагаа өргөжин дэвших боломж бүрдэнэ.
	1.2.Шууд болон шууд бусаар ажлын байрны цомхотгол бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Ажлын байр буурах үр нөлөө гарахгүй.
	1.3.Тодорхой ажил мэргэжлийн хүмүүс болон хувиараа хөдөлмөр эрхлэгчдэд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	1.4.Тодорхой насны хүмүүсийн ажил эрхлэлтийн байдалд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
2.Ажлын стандарт, хөдөлмөрлөх эрх	2.1.Ажлын чанар, стандартад нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	2.2.Ажилчдын эрүүл мэнд, хөдөлмөрийн аюулгүй байдалд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	2.3.Ажилчдын эрх, үүрэгт шууд болон шууд бусаар нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	2.4.Шинээр ажлын стандарт гаргах эсэх	Тийм	Үгүй	Шаардлагагүй.
	2.5.Ажлын байранд технологийн шинэчлэлийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдсон өөрчлөлт бий болгох эсэх	Тийм	Үгүй	Өөрчлөлт бий болгохгүй.
3.Нийгмийн тодорхой бүлгийг хамгаалах асуудал	3.1.Шууд болон шууд бусаар тэгш бус байдал үүсгэх эсэх	Тийм	Үгүй	Үүсгэхгүй.
	3.2.Тодорхой бүлэг болон хүмүүст сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх. Тухайлбал, эмзэг бүлэг, хөгжлийн бэршээлтэй иргэд, ажилгүй иргэд, үндэстний цөөнхөд гэх мэт	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	3.3.Гадаадын иргэдэд илэрхий нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
4.Төрийн удирдлага, сайн засаглал, шүүх эрх мэдэл, хэвлэл мэдээлэл, ёс суртахуун	4.1.Засаглалын харилцаанд оролцогчдод нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	4.2.Төрийн байгууллагуудын үүрэг, үйл ажиллагаанд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	4.3.Төрийн захиргааны албан хаагчдын эрх, үүрэг, харилцаанд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.

	4.4.Иргэдийн шүүхэд хандах, асуудлаа шийдвэрлүүлэх эрхэд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	4.5.Улс төрийн нам, төрийн бус байгууллагын үйл ажиллагаанд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
5.Нийтийн эрүүл мэнд, аюулгүй байдал	5.1.Хувь хүн/нийт хүн амын дундаж наслалт, өвчлөлт, нас баралтын байдалд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	5.2.Зохицуулалтын хувилбарын улмаас үүсэх дуу чимээ, агаар, хөрсний чанарын өөрчлөлт хүн амын эрүүл мэндэд сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	5.3.Хүмүүсийн амьдралын хэв маяг (хооллолт, хөдөлгөөн, архи, тамхины хэрэглээ)-т нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
6.Нийгмийн хамгаалал, эрүүл мэнд, боловсролын систем	6.1.Нийгмийн үйлчилгээний чанар, хүртээмжид нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	6.2.Ажилчдын боловсрол, шилжилт хөдөлгөөнд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	6.3.Иргэдийн боловсрол (төрийн болон хувийн хэвшлийн боловсролын байгууллага) олох, мэргэжил эзэмших, давтан сургалтад хамрагдахад сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	6.4.Нийгмийн болон эрүүл мэндийн үйлчилгээ авахад сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	6.5.Их, дээд сургуулиудын үйл ажиллагаа, өөрийн удирдлагад нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
7.Гэмт хэрэг, нийгмийн аюулгүй байдал	7.1.Нийгмийн аюулгүй байдал, гэмт хэргийн нөхцөл байдалд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	7.2.Хуулийг албадан хэрэгжүүлэхэд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	7.3.Гэмт хэргийн илрүүлэлтэд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	7.4.Гэмт хэргийн хохирогчид, гэрчийн эрхэд сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.

8.Соёл	8.1.Соёлын өвийг хамгаалахад нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	8.2.Хэл, соёлын ялгаатай байдал бий болгох эсэх, эсхүл уг ялгаатай байдалд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	8.3.Иргэдийн түүх, соёлоо хамгаалах оролцоонд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.

БАЙГАЛЬ ОРЧИНД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

ХҮСНЭГТ 4

Үзүүлэх үр нөлөө:	Холбогдох асуултууд	Хариулт		Тайлбар
1.Агаар	1.1.Зохицуулалтын хувилбарын үр дүнд агаарын бохирдлыг нэмэгдүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
2.Зам тээвэр, түлш, эрчим хүч	2.1.Тээврийн хэрэгслийн түлшний хэрэглээг нэмэгдүүлэх/бууруулах эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	2.2.Эрчим хүчний хэрэглээг нэмэгдүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	2.3.Эрчим хүчний үйлдвэрлэлд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	2.4.Тээврийн хэрэгслийн агаарын бохирдлыг нэмэгдүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
3.Ан амьтан, ургамлыг хамгаалах	3.1.Ан амьтны тоо хэмжээг бууруулах эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	3.2.Ховордсон болон нэн ховор амьтан, ургамалд сөргөөр нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	3.3.Ан амьтдын нүүдэл, суурьшилд сөргөөр нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	3.4.Тусгай хамгаалалттай газар нутагт сөргөөр нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
4.Усны нөөц	4.1.Газрын дээрх ус болон гүний ус, цэвэр усны нөөцөд сөргөөр нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	4.2.Усны бохирдлыг нэмэгдүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	4.3.Ундны усны чанарт нөлөөлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
5.Хөрсний бохирдол	5.1.Хөрсний бохирдолтод нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.

	5.2.Хөрсийг эвдэх, ашиглагдсан талбайн хэмжээг нэмэгдүүлэх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
6.Газрын ашиглалт	6.1.Ашиглагдаагүй байсан газрыг ашиглах эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	6.2.Газрын зориулалтыг өөрчлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	6.3.Экологийн зориулалтаар хамгаалагдсан газрын зориулалтыг өөрчлөх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
7.Нөхөн сэргээгдэх/нөхөн сэргээгдэхгүй байгалийн баялаг	7.1.Нөхөн сэргээгдэх байгалийн баялгийг өөрөө нөхөн сэргээгдэх чадавхийг нь алдагдуулахгүйгээр зохистой ашиглах эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.
	7.2.Нөхөн сэргээгдэхгүй байгалийн баялгийн ашиглалт нэмэгдэх эсэх	Тийм	Үгүй	Нөлөөлөхгүй.

САНГИЙН ЯАМ