



САНХҮҮ ЭДИЙН ЗАСГИЙН ИХ СУРГУУЛЬ
ХУУЛЬ ЗҮЙН СУРГУУЛЬ

САХЛАГУУД
Мөнхбатын МӨНХ-ОРГИЛ

**БЭЛЭГЛЭЛИЙН ГЭРЭЭНИЙ ЭРХ ЗҮЙН
ЗОХИЦУУЛАЛТ, ТУЛГАМДСАН
АСУУДЛУУД**



Мэргэжлийн индекс
042101

Эрх зүйн бакалаврын зэрэг
Горлисон дипломын төсөл

Удирдсан
Ц. Даваасүрэн /LLM/

Улаанбаатар хот. 2026 он



САНХҮҮ ЭДИЙН ЗАСГИЙН ИХ СУРГУУЛЬ
ХУУЛЬ ЗҮЙН СУРГУУЛЬ

САХЛАГУУД
Мөнхбатын МӨНХ-ОРГИЛ

БЭЛЭГЛЭЛИЙН ГЭРЭЭНИЙ ЭРХ ЗҮЙН
ЗОХИЦУУЛАЛТ, ТУЛГАМДСАН
АСУУДЛУУД

В Мэргэжлийн индекс
Дугаар

Хөтөлбөрийн зэргийн нэр
Горлисон дипломны төсөл

Удирдагч Ц. Даваасүрэн /LLM/

Шүүмжилэгч Ж. Хулан /LLM/

Улаанбаатар хот. 2026 он

ГАРЧГИЙН ТОВЬЁГ

МЭДЭГДЭЛ	i
ТАЛАРХАЛ	ii
ТОВЧ ХУРААНГУЙ	iv
ХҮСНЭГТЭН МЭДЭЭЛЛИЙН ЖАГСААЛТ	v
ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ	vi
НЭР ТОМЬЁОНЫ ТАЙЛБАР	vii
ОРШИЛ	1
Сэдвийн хамрах хүрээ.....	1
Сэдвийн судлагдсан байдал.....	1
Судалгааны ажлын зорилго, зорилтууд	3
Судалгааны арга зүй	3
Шинжлэх ухаан, практикт оруулах хувь нэмэр	3
I. БҮЛЭГ. ОНОЛЫН ХЭСЭГ	5
1.1. Бэлэглэлийн гэрээний ойлголт, шинж, онцлог	5
1.2. Бэлэглэлийн гэрээний түүхэн хөгжил	6
1.3. Бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт	7
1.3.1. Бэлэглэлийн гэрээний ерөнхий зохицуулалт	7
1.3.2. Бэлэглэлийн гэрээний оролцогчид.....	8
1.3.3. Тусгай зориулалттай хийсэн бэлэглэлийн гэрээ.....	10
1.3.4. Бэлэглэлийн гэрээ хүчингүй болгох, хүчин төгөлдөр бус байх нөхцөл	11
II. БҮЛЭГ. СУДАЛГААНЫ ХЭСЭГ	13
2.1. ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРТ ХИЙСЭН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ	13
2.2. Шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгэний дүгнэлт : монгол улсад тулгамдаж буй асуудал.....	34
2.3. Харьцуулсан судалгаа: ХБНГУ	35
2.3.1. Бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт	35
2.3.2. Татварын эрх зүйн зохицуулалт	38
2.3.3. Бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох тухай асуудлыг тодорхойлолт, хэрэглээ ⁴³	
2.4. Харьцуулсан дүгнэлт	48
Бүлгийн дүгнэлт.....	49
ДҮГНЭЛТ	50
САНАЛ.....	51
НОМ ЗҮЙ.....	53

МЭДЭГДЭЛ

Энэхүү дипломын төслийг өөрийн оюуны бүтээл болохыг баталгаажуулж, зохиогчийн эрхийн аливаа зөрчилгүй болохыг баталж байна. Энэхүү дипломын төслийн зохиогчийн эрх болон түүнд хамаарах эрхийг би дангаар эзэмшинэ.

Санхүү Эдийн Засгийн Их Сургууль (СЭЗИС) энэхүү бүтээлийг сургалт, судалгаа, ашгийн бус зорилгоор, зохиогчийн эрхийн зөрчлөөс сэргийлэх үүднээс олон улсын creative commons attribution-noncommercial-noderivs (cc by-nc-nd) лицензийн дагуу ашиглах эрхтэй.

Нэр : М. Мөнх-Оргил

Гарын үсэг :

Огноо: 2026.06.04

ТАЛАРХАЛ

Энэхүү баклавын дипломын төслийг бэлтгэхэд туслалцаа үзүүлсэн СЭЗИС-ийн Хууль зүйн сургуулийн багш нар болон удирдагч багш Ц. Даваасүрэн болон, шүүмжлэгч багш Ж. Хулан нарт чин сэтгэлийн талархал илэрхийлье.

ТОВЧ ХУРААНГУЙ

Монгол Улсад 2025 онд Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн газарт нийт 12,180 бэлэглэлийн гэрээ бүртгэгдсэн байдаг. Энэ нь тухайн жилд бэлэглэлийн гэрээгээр шилжсэн эд хөрөнгийн тоог харуулах бөгөөд тус тоо жил бүр тогтмол энэ хэмжээний өндөр буюу ойролцоогоор 10,000 байдаг. Гэвч практикт эдгээр нь бүгд бодит бэлэглэл байсан эсэх нь эргэлзээтэй бөгөөд анхнаасаа бэлэглэх хүсэл зорлоггүйгээр харин өөр хэлцэлийг халхавчлах зорилгоор аль эсвэл дүр үзүүлж энэ гэрээг байгуулах нь элбэг байдаг.

Бэлэглэлийн гэрээ нь гэрээ байгуулах процесс харьцангуй хялбар, нэг талаас үүргийн гүйцэтгэл шаарддаггүй тул бэлэглэх бодит хүсэл зориггүйгээр ашиглах нөхцөл бүрдэж байгаа. Ялангуяа үл хөдлөх эд хөрөнгийн худалдах-худалдан авах хэлцэлд 2 хувийн татвар ногдуулдаг бол бэлэглэлийн гэрээний хувьд татвар ногдуулдаггүй тул татвараас зайлсхийх хэрэгсэл болгон ашиглагдах нөхцөлийг бий болгож байна.

Монгол улсын ТЕХ-ийн 7.2.22-д “*өв залгамжлал, бэлэглэлийн албан татвар*” хэмээн энэ төрлийн татварыг нэрлэсэн боловч нарийвчилсан зохицуулалт байдаггүй угтаа бол энэ татварын шаардлага нь нийгэм дэх хөрөнгийн төвлөрлийг зохистой түвшинд хадгалах, татварын дахин хуваарилалтын зарчмыг хэрэгжүүлэх, улмаар нийгмийн давхаргын ялгааг бууруулах байдаг боловч үүнээс илүүтэйгээр Монгол улсад зохицуулалтгүйн улмаас татвараас зайлс хийх хэрэгсэл болж байна. Мөн анхнаасаа бэлэглэх зориллоггүйгээр хийгдсэн бэлэглэлийн гэрээ нь эргээд эрх зүйн маргаан болох нь их байдаг нь шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгээгээр ажиглагдсан юм. Иймээс бэлэглэлийн гэрээний татварын зохицуулалт Монгол улсад шаардлагтай байгаа бөгөөд ХБНГУ-ын бэлэглэлийн гэрээний зохицуулалттай харицуулсан судалгаа хийсний үндсэн дээр Монгол улсад зохистой гэж үзсэн санал шийдлийг боловсруулсан болно.

Түлхүүр үг : *Бэлэглэлийн гэрээ, Татвараас зайлс хийх, Халхавчлах хэлцэл*

ХҮСНЭГТЭН МЭДЭЭЛЛИЙН ЖАГСААЛТ

Хүснэгт 1. Сэдвийн судлагдсан байдал.....	1
Хүснэгт 2.2. Герман улсын бэлэглэлийн гэрээний татваргүй доод хэмжээ	39
Хүснэгт 2.3. Татварын бүлгийн хуваарилалт.....	40
Хүснэгт 2.4. Татварын хувь хэмжээ	40

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ**Товчлол**

ААНОАТгХ

ИХ

ИХШХШтХ

ХБНГУ

Тайлбар

Аж ахуй нэгжийн орлогын албан татварын тухай хууль

Иргэний хууль

Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль

Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс

НЭР ТОМЬЁОНЫ ТАЙЛБАР**Нэршил**

Гэрээ, хэлцэл хийх хүсэл зориг

Тайлбар

Тодорхой эрх, үүрэг үүсгэх, өөрчлөх, дуусгавар болгох зорилгоор дотоод хүсэл эрмэлзлээ илэрхийлж буй санаа зорилгыг хэлнэ.

Дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл

Эрх зүйн үр дагавар бий болгох зорлиггүй хэлбэрийн төдий хийсэн, бодит бус хэлцэл.

Татвараас зайлс хийх

Хуульд заасан татвар төлөх үүргээс хууль бус аргаар булгах, татварын хэмжээг зориуд бууруулах үйлдлийг.

Халхавчлах зорилгоор хийсэн хэлцэл

Өөр жинхэнэ хэлцлийг нуун далдлахын тулд өөр төрлийн хэлцэл хийсэн мэтээр байгуулсан хэлцэл.

ОРШИЛ

Орчин үеийн иргэний эрх зүйн харилцаанд гэрээ нь эд хөрөнгийн шилжилт, эрх зүйн үр дагавар үүсгэх үндсэн хэрэгсэл болохын хувьд онцгой ач холбогдолтой. Тэр дундаа бэлэглэлийн гэрээ нь талуудын хооронд үнэ төлбөргүйгээр эд хөрөнгө шилжүүлэх онцлог шинжтэй, өдөр тутмын амьдралд өргөн хэрэглэгддэг гэрээний нэг төрөл юм.

Гэвч Монгол улсад практикт зарим тохиолдолд бэлэглэлийн гэрээ нь зөвхөн үнэ төлбөргүй, сайн дураар бус харин бусад төрлийн хэлцлийг халхавчлах, татвараас зайлсхийх зорилгоор ашиглагдах байдал ажиглагдаж байна. Энэ нь гэрээний бодит зорилго, эрх зүйн үр дагаварт маргаан үүсгэх, цаашлаад шүүхийн ачааллыг нэмэгдүүлэх шалтгаан болж байна.

Иймд бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт, түүний хэрэгжилт болон практикт тулгамдаж буй асуудлыг судлах, мөн олон улсын туршлагатай харьцуулан дүгнэлт хийх шаардлага гарч байна. Энэхүү судалгаа нь дээрх асуудлыг эрх зүйн онол, шүүхийн практик болон харьцуулсан эрх зүйн хүрээнд авч үзэхийг зорьсон болно.

Сэдвийн хамрах хүрээ

Энэхүү судалгааны ажил нь Монгол Улсын иргэний эрх зүйн хүрээн дэх бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт, шүүхийн практик, түүнтэй холбоотой тулгамдсан асуудлыг судлахад чиглэнэ. Судалгаанд Монгол Улсын Иргэний хууль, шүүхийн шийдвэрүүд болон Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улсын холбогдох зохицуулалт, туршлагыг хамруулан авч үзсэн болно.

Сэдвийн судлагдсан байдал

Хүснэгт 1. Сэдвийн судлагдсан байдал

№	Бүтээлийн нэр	Бүтээлчийн нэр, огноо	Товч агуулга
1	Бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох болон хүчин төгөлдөр бус тооцсон талаар маргаан шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгээ	А. Түвшинтөгс, Э. Золзаяа /2023 он/	Энэхүү судалгааны хүрээнд ИХ-ийн 280 дугаар зүйлийн 280.1- д заасны дагуу гэрээг хүчингүй болгох болон ИХ-ийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.3, 56.1.8 дахь хэсэгт заасан үндэслэлээр гэрээ хүчин төгөлдөр бус байхтай холбоотой шүүхийн шийдвэрүүдийг шинжилж дүгнэлт гаргасан. Мөн Монгол улсын бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгохтой холбоотой

			эрх зүйн зохицуулалтыг бусад улс орны эрх зүйн зохицуулалттай харьцуулан судлалгаа хийсэн. ингэхдээ ХБНГУ, БНХАУ, БНСУ улсуудтай харицуулсан.
2	Бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтын зарим тулгамдсан асуудал	Б. Тунгалаг /2019 он/	Монгол Улсад бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой маргаан жил ирэх тусам нэмэгдэж байгааг статистик үзүүлэлт болон шүүхийн практик харуулж байна. Судалгааны явцад бэлэглэлийн гэрээг зарим тохиолдолд худалдах-худалдан авах зэрэг бусад гэрээг халхавчлан байгуулах зорилгоор ашиглаж буй нөхцөл байдал ажиглагдсан. Иймээс бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох, уг гэрээг ашиглан хууль зөрчих, татвараас зайлсхийх нөхцөлийг хязгаарлах шаардлагатай гэж үзэж байна.
3	Монгол Улсад Өв залгамжлал ба бэлэглэлийн албан татварыг нэвтрүүлэх хэрэгцээ шаардлага, түүний арга зам	Н. Лхамцэрэн /2021 он/	Монгол улсад бэлэглэлийн болон өвлөлийн албан татварийг нэвтэрүүлэх шаардлага. Мөн өвлөл болон бэлэглэлээс татвар авдаг улсууд болох Япон болон Германы улсуудын бэлэглэлийн албан татварын талаар судалж дүн шинжэлгээ хийсэн. Бөгөөд улмаар шийдэл санал болгосон.
4	Өв залгамжлал болон бэлэглэлийн татварын үүсэл, олон улсын туршлага	М.Мягмар, Л.Дорж, Х.Лхагвасүрэн /2024 он/	Тус судалгаанд олон улсын туршлагыг харьцуулан судалж, өв залгамжлал болон бэлэглэлийн татварын эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох шаардлагатай талаар дурдсан байна.

Судалгааны ажлын зорилго, зорилтууд

Энэхүү судалгааны ажлын зорилго нь бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт болон Монгол Улсын шүүхийн практикт дүн шинжилгээ хийж, тулгамдаж буй асуудлыг тодорхойлон, Бусад улсын эрх зүйн зохицуулалттай харьцуулан судалж, Монгол улсын зохицуулалтыг боловсронгуй болгох санал, шийдэл боловсруулахад оршино.

Тус зорилгын хүрээнд бэлэглэлийн гэрээний ойлголт, эрх зүйн шинжийг судалж, Монгол Улсын Иргэний хууль дахь зохицуулалтад шинжилгээ хийхийн зэрэгцээ бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой шүүхийн шийдвэрүүдэд дүн шинжилгээ хийсэн. Мөн ХБНГУ-ын эрх зүйн зохицуулалттай харьцуулан судалж, эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох санал дэвшүүлэхийг зорьсон болно.

Судалгааны арга зүй

Энэхүү судалгааны ажлыг гүйцэтгэхдээ эрх зүйн судалгааны формаль арга, харьцуулалтын арга, баримт бичиг судлах арга аргыг цогц байдлаар ашигласан болно.

Тухайлбал, эрх зүйн формаль аргын хүрээнд холбогдох хууль тогтоомжийн хэм хэмжээний агуулга, бүтцийг шинжилсэн бөгөөд харьцуулалтын аргыг ашиглан Монгол Улс болон Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улсын эрх зүйн зохицуулалтын ижил болон ялгаатай талыг тодорхойлсон бөгөөд Монгол улсын эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох санал дэвшүүлсэн. Мөн баримт бичиг судлах аргын хүрээнд шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийж бэлэглэлийн гэрээний тулгамдсан асуудлыг тодорхойлсон

Шинжлэх ухаан, практикт оруулах хувь нэмэр

Бэлэглэлийн гэрээний тулгамдсан асуудлыг тодорхойлж улмаар түүнийг шийдвэрлэх боломж, саналийг дэвшүүлснээр дараах ач холбогдолтой.

Практикт бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой тулгамдаж буй асуудлын нэг нь энэхүү гэрээг татвараас зайлсхийх зорилгоор халхавчлан байгуулах явдал байгааг судалгааны явцад тодорхойлсон. Ийм байдлаар анхнаасаа бодит бэлэглэх хүсэл зорилгогүйгээр байгуулагдсан гэрээ нь цаашид эрх зүйн маргаан үүсгэх, шүүхийн ачааллыг нэмэгдүүлэх нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

Түүнчлэн бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгож, татварын зохистой зохицуулалтыг нэвтрүүлснээр уг төрлийн зөрчлийг бууруулах боломжтой гэж үзэж байна. Ингэснээр нэг талаас шүүхийн ачаалал буурах, нөгөө талаас татвараас зайлсх хийх явдлыг бууруулснаар иргэдэд татварын үүргийг тэгш, шудрагаар ногдуулах цаашлаад бэлэглэлийн татварын зохицуулалтаар дамжуулан нийгэм дэх

хөрөнгийн төвлөрлийг зохистой түвшинд хадгалах, татварын дахин хуваарилалтын зарчмыг хэрэгжүүлэх, улмаар нийгмийн давхаргын ялгааг бууруулах боломжтой.

•

I. БҮЛЭГ. ОНОЛЫН ХЭСЭГ

1.1. Бэлэглэлийн гэрээний ойлголт, шинж, онцлог

Бэлэглэлийн гэрээ нь иргэний эрх зүйн гэрээний нэг төрөл бөгөөд нэг тал нь нөгөө талд эд хөрөнгө эсхүл эрхийг үнэ төлбөргүйгээр шилжүүлэх, шилжүүлэхээр амлах агуулгатай гэрээ юм. Монгол Улсын Иргэний хуульд зааснаар бэлэглэлийн гэрээ нь нэг тал буюу бэлэглэгч нь өөрийн өмчийн эд хөрөнгө, эрхийг нөгөө тал болох бэлэг хүлээн авагчид үнэ төлбөргүйгээр шилжүүлэх, эсхүл шилжүүлэхээр амласан тохиолдолд байгуулагдсанд тооцогддог. Иймд бэлэглэлийн гэрээ нь талуудын сайн дурын хүсэл зоригт тулгуурладаг бөгөөд ихэвчлэн гэр бүлийн, төрөл садны, ойр дотно харилцаанд хэрэглэгдэх нь элбэг байдаг.

Иргэний хуулийн 276.1-д “... бэлэг хүлээн авагчийн зөвшөөрснөөр түүний өмчлөлд тодорхой хөрөнгө хариу төлбөргүй шилжүүлнэ” гэж заасан нь бэлэг хүлээн авагч тал уг бэлгийг хүлээн авахаас татгалзах эрхтэйг илэрхийлж байна. Иймд бэлэглэлийн гэрээ нь нэг талаас бэлэглэгчийн эд хөрөнгө шилжүүлэх үүргийг үүсгэдэг боловч нөгөө талаас бэлэг хүлээн авагчийн зөвшөөрөл шаарддаг тул хоёр талын зөвшилцөлд үндэслэсэн гэрээний шинжийг агуулдаг. Гэвч эдийн засгийн агуулгаараа зөвхөн нэг талд үүрэг үүсгэдэг онцлогоороо үүргийн эрх зүйн тусгай хэлбэрт хамаарна. Мөн эд хөрөнгө шилжихээс өмнө аль ч тал нь гэрээнээс татгалзах эрхтэй байдаг ба харин гэрээ байгуулагдсан буюу эд хөрөнгө шилжсэн тохиолдолд талууд гэрээнээс татагалзах эрхгүй байдаг. Гэвч бэлэглэлийн гэрээ нь сонгодог хоёр талын гэрээ биш бөгөөд нэг талаас зөвхөн зөвшөөрөл шаардаж байдаг тул нэг талын гэрээнд ч хамаатуулдаг судлаачад байдаг.

Бэлэглэлийн гэрээ нь дараах үндсэн шинжүүдтэй:

а) Үнэ төлбөргүй буюу хариу шаардах эрхгүй байх.

Бэлэглэлийн гэрээний дагуу бэлэг хүлээн авагч тал нь эд хөрөнгө, эрхийг авсаныхан төлөө ямар нэгэн төлбөр, эсрэг үүрэг хүлээхгүй. Бэлэглэлийн гэрээний үндсэн шинж бөгөөд бусад гэрээнээс ялгарах гол онцлог болж өгдөг.

б) Талуудын сайн дурын үндсэн дээр байгуулагддаг.

Бэлэглэгч болон бэлэг хүлээн авагчийн аль аль нь хэлцлийг сайн дурын үндсэн дээр байгуулах шаардлагатай. Бэлэглэгч болон бэлэг хүлээн авагч талууд аль аль нь эд хөрөнгө шилжихээс өмнө гэрээнээс татгалзах эрхтэй байдаг. Гаднаас нь хархад энэ гэрээгээр бэлэг хүлээн авагч нь эд хөрөнгө авдаг буюу хөрөнгөждөг мэт боловч шилжиж буй эд хөрөнгөтэй холбоотой аливаа хариуцлага нь бэлэг хүлээн авагчид шилжиж байдаг. Иймд бэлэг хүлээн авагч эд хөрөнгө шилжихээс өмнө нь тухайн бэлэглэлийн зүйлийг авах эсхийг шийдэх эрхтэй байдаг. Жишээ нь А нь Б-д өөрийн мэдлийн компанийн 100

хувийн хувьцааг бэлгэлж байгаа үед тухайн компанийн бусдын өмнө хүлээс хариуцлага ч бас Б-д шилжих тул бэлэг хүлээн авагч Б нь хувьцааг хүлээн авхаас татгалзаж болно.

с) Өмчлөх эрх шилжүүлэхэд чиглэсэн байдаг.

Бэлэглэлийн гэрээ нь худалдах-худалдан авах болон арилжааны гэрээтэй адил бусдын өмчлөлд эд хөрөнгө шилжүүлэх гэрээний төрөлд багтдаг бөгөөд энэ төрлийн гэрээгээр нэг талын эд хөрөнгө нөгөө тал шилждэг. Эдгээр гэрээгээр шилжих зүйлийг Иргэний хуулийн 84-р зүйд заасан “эд юмс”-аар хязгаарладаггүй¹ буюу тодорхой эрхийг ч шилжүүлж болдог. Харин зарим төрлийн хариу төлбөргүй үйлчилгээнүүд нь бэлэглэлийн гэрээнд тооцогдоггүй бөгөөд тусгайлсан гэрээгээр зохицуулсан байдаг. Жишээ нь үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээ, хадгалалтын гэрээ гэх мэт.

1.2. Бэлэглэлийн гэрээний түүхэн хөгжил

Бэлэглэлийн гэрээ нь эртний үеэс эхтэй бөгөөд хүн төрөлхтний нийгмийн хөгжлийн явцад харилцан туслалцах, эд хөрөнгө хуваалцах уламжлалтай нягт холбоотойгоор үүсэж хөгжсөн. Эртний эрх зүйн тогтолцоонд бэлэглэлийн харилцаа нь ихэвчлэн зан заншил, ёс суртахууны хэм хэмжээгээр зохицуулагддаг байсан бөгөөд хожим эрх зүйн зохицуулалттай болсон байдаг.

Ялангуяа Corpus Juris Civilis буюу Ромын эрх зүйн эмхэтгэлд бэлэглэлийн харилцааг тодорхой хэмжээгээр зохицуулж байсан бөгөөд бэлэглэлийн гэрээг үнэ төлбөргүйгээр эд хөрөнгө шилжүүлэх хэлбэрийн хэлцэл гэж үздэг байв. Ромын эрх зүйн үзэл баримтлал нь орчин үеийн эх газрын эрх зүйн тогтолцооны суурь болсон бөгөөд бэлэглэлийн гэрээний ойлголт, зарчимд ихээхэн нөлөө үзүүлсэн.

Орчин үеийн эрх зүйн тогтолцоонд бэлэглэлийн гэрээг улс орнууд өөр өөрийн эрх зүйн уламжлал, тогтолцоонд тулгуурлан зохицуулдаг. Тухайлбал эх газрын эрх зүйн тогтолцоонд хамаарах Герман, Франц, Япон зэрэг улсад бэлэглэлийн гэрээний хэлбэр, хүчин төгөлдөр байдал, цуцлах нөхцөлийг хуульд тодорхой зохицуулсан байдаг. Харин нийтлэг эрх зүйн тогтолцоонд хамаарах АНУ, Их Британи зэрэг улсад бэлэглэлийн гэрээ нь бэлэглэх хүсэл (intent), эд хөрөнгийг шилжүүлэх үйлдэл (delivery), хүлээн авах (acceptance) гэсэн үндсэн шалгууруудад тулгуурлан тодорхойлогддог.

Бэлэглэлийн гэрээ нь эдгээр улс орнуудын эрх зүйн тогтолцоонд нийтлэг хэд хэдэн онцлогтой байдаг. Үүнд үнэ төлбөргүй шинжтэй байх, талуудын сайн дурын хүсэл зоригт үндэслэх, эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэхэд чиглэх зэрэг шинжүүд хамаарна.

¹ Ё.Кают, Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген, 2008, Монгол улсын иргэний хуулийн тайлбар, 161 дахь тал

Ийнхүү бэлэглэлийн гэрээ нь иргэний эрх зүйн чухал гэрээний нэг төрөл бөгөөд түүний эрх зүйн зохицуулалт нь улс орнуудын эрх зүйн тогтолцооны онцлогоос шалтгаалан ялгаатай боловч үндсэн зарчмын хувьд ижил төстэй шинжийг агуулж байдаг.

1.3. Бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт

1.3.1. Бэлэглэлийн гэрээний ерөнхий зохицуулалт

Монгол улсад Бэлэглэлийн гэрээний ойлголт анх 2002 оны Иргэний хуулиар орж ирсэн. Иргэний хуулийн 276-с, 280-р зүйлүүдэд бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтыг тусгасан байдаг. Монгол Иргэний хуульд бэлэглэлийн гэрээг 276.1-д *“Бэлэглэлийн гэрээгээр бэлэглэгч нь бэлэг хүлээн авагчийн зөвшөөрснөөр түүний өмчлөлд тодорхой хөрөнгө хариу төлбөргүй шилжүүлнэ”* хэмээн тодорхойлсон байдаг тус зохицуулалт нь бэлэглэлийн гэрээний үндсэн шинжүүд болох үнэ төлбөргүй, сайн дурын үндсэн дээр, өмчлөх эрх шилжүүлэхэд чиглэсэн байх гэсэн үндсэн шинжүүдийг багтаасан байна.

Онолын хувьд бэлэглэлийн гэрээг агуулгаар нь гарын бэлэг (hand gift), гэрээгээр бэлэглэх (contractual gift) гэсэн хоёр төрөлд хуваан зохицуулдаг. Монгол улсын хувьд Иргэний хуулийн 276.2 дах заалтаар гарын бэлэг, 276.4-р гэрээгээр бэлэглэх харилцааг зохицуулдаг. Иргэний хуулийн 276.2 *“Эд хөрөнгө шилжүүлснээр бэлэглэлийн гэрээг байгуулсанд тооцно”* болон 276.4-д *“Тодорхой хөрөнгө бэлэглэхээр амласан амлалтыг нотариатаар гэрчлүүлсэн бол үүрэг үүснэ”* гэж заасны дагуу эд хөрөнгийг шилжүүлснээр болон тодорхой амлалт өгч түүнийгээ нотариатаар батлуулсан тохиолдолд гэрээ байгуулагдсанд тооцдог. Харин амаар өгсөн амлалтын хувьд нөгөө тал буюу бэлэг хүлээн авагч талд шаардах эрх үүсэхгүй.

Иргэний хуулийн 276.2 дах заалт нь ерөнхийдөө гарын бэлгийн зохицуулалт бөгөөд энэ тохиолдолд үүрэг үүсэх нь чухал биш харин, талууд хариу төлбөргүй эд зүйл шилжүүлэх тухай зөвшөөрцгөөсөн байх нь чухал байдаг². Гарын бэлгийн хувьд бэлэг буюу эд хөрөнгийг шилжүүлсэн үйлдлийг талуудын хүсэл зоргын илэрхийлэл гэж үздэг ба бэлэг шилжсэнээр гэрээ байгуулагдсанд тооцдог буюу хэрэв хөрөнгийг бэлгэлсэн бөгөөд бэлэг хүлээн авагчид шууд нэн даруй шилжүүлсэн бол бэлэглэлийн гэрээг нотариатаар гэрчлүүлсэн байх хуульд тусгагдсан хэлбэрийн шаардлагыг хангаагүй байгаа нь гэрээг хүчин төгөлдөр бус болгохгүй.³ Энэ нь бэлэглэл гэж өдөр тутмын амьдралд өргөн хэрэглэгддэг харилцааг хүндрүүлэхгүй байх зорилгоор тусгагдсан зохицуулалт юм.

² Б.Буянхишиг, 2021, Иргэний эрх зүйн тусгай анги, 98 дахь тал

³ Ё.Кают ба бусад, 2008, Монгол улсын иргэний хуулийн тайлбар, 166 дахь тал

Харин гэрээгээр бэлгэлэх харилцаа буюу Иргэний хуулийн 276.4 нь гарын бэлэгтэй адил сэдэлт биш хэлбэрийн шаардлагыг хангаж талуудын байгуулсан гэрээ нь эд хөрөнгө шилжүүлэх үндэс болж өгдөг нэг талын үүрэг бүхий гэрээ гэж ойлгож болно. Өөрөөр хэлбэл бэлэглэгч талын амлалтын үндсэн дээр байгууллагдаг ба хэлбэрийн шаардлага байдаг тул гэрээ нь хүчин төгөлдөр бус болж болох эрсдэлтэй байдаг. Мөн гарын бэлэгтэй харицуулхад хүчин төгөлдөр гэрээний үндсэн дээр бэлэг хүлээн авагч шаардах эрхтэй байдаг онцлогтой. Энгийнээр бол гарын бэлэг нь бэлгийг шууд өгч авалцсан үед байгуулагдсан гэж тооцогддог бол гэрээгээр бэлэглэх харилцаа нь бэлэглэлгч тал амлаж түүнийгээ нотариатаар батлуулсан буюу хуульд заасан хэлбэрийн шаардлагыг хангасан үед байгуулагдсан гэж үзнэ.

Мөн Иргэний хуулийн 276.5-д *“Тодорхой хөрөнгийг тусгай зориулалтаар хандивын журмаар бэлэглэж болно”* хэмээн заасан байдаг. Бэлэглэлийн гэрээ нь ихэвчлэн талуудын хоорондын хувийн харилцаанд тулгуурлагдсан байдаг. Иймдээ ч бэлэглэгч нь бэлэг хүлээн авагчид бэлэглэлийн зүйлийн талаар шаардах эрхгүй байдаг. Харин 276.5 болон 276.6-д зааснаар бэлэглэгч нь бэлэглэсэн буюу хандивласан эд хөрөнгөтэй холбоотойгоор шаардлага тавих эрхтэй байдаг. Жишээ нь А нь Б асрамжийн газар мөнгө хандивласан бол тухайн хандивласан мөнгөө Б асрамжийн газрын үйл ажиллагаанд зориулж буюу зориулалтын дагуу ашиглахыг шаардаж болдог. Гэвч Иргэний хуулийн холбогдох заалтаас хархад бэлэглэгч нь зориулалтын дагуу ашиглахыг л шаардах эрхтэй боловч буцаан авах эрхийг олгоогүй байдаг.

1.3.2. Бэлэглэлийн гэрээний оролцогчид

Өмнө дурдсанчлан бэлэглэлийн гэрээгээр зөвхөн бэлэглэгчид үүрэг үүсч байдаг тул юун түрүүнд бэлэглэгчтэй холбоотой эрх, үүрэг болон холбогдох зохиуулалтыг тайлбарлах нь зүйтэй байх. Бэлэглэлийн гэрээний оролцогч нь төр, хуулийн этгээд, иргэн байж болно. Бэлэглэгч нь иргэний эрх зүйн зохих чадвар, чадамжтай байх ёстой. Харин иргэний эрх зүйн бүрэн бус чадамжтай этгээд нь асран хамгаалагчийнхаа зөвшөөрөлэйгөөр болон өөрийн хөдөлмөрийн хөлс болон түүнтэй адилтгах бусад орлогын хэмжээгээр бэлэг өгөх боломжтой байдаг.

Мөн бэлэглэгчийн эрхийг хязгаарлсан заалтууд ч бий. Иргэний хуулийн 277.1-д заасны дагуу *“Бэлэглэгч нь өөрийн асрамжид байгаа этгээдэд амьжиргааны нэн тэргүүний хэрэгцээт хөрөнгийг бусдад бэлэглэх эрхгүй”* энэ заалтын зорилго нь асран халамжлах үүрэг хүлээсэн этгээд хөрөнгөө бусдад бэлгэлсэнээр түүний халамжид байгаа этгээдүүд хүнд байдалд орох боломжийг энэхүү заалтаар хориглох юм.⁴ Жишээ нь А нь

⁴ Ё.Кают ба бусад, 2008, Монгол улсын иргэний хуулийн тайлбар, 168 дахь тал

өндөр настай эцэг эх, мөн насанд хүрээгүй хоёр хүүхдээ тэжээдэг. Түүний орлогын эх үүсвэр нь зөвхөн цалин бөгөөд тэр цалингаараа гэр бүлийнхээ хоол хүнс, байрны түрээс, эмчилгээ зэрэг амьжиргааны зайлшгүй хэрэгцээг хангадаг. Гэтэл А өөрийн цалин, эсвэл амьдралд зайлшгүй шаардлагатай эд хөрөнгөөө найз Б-д бэлэглэвэл, түүний асрамжид байгаа хүмүүс амьдралын наад захын хэрэгцээгээ хангаж чадахгүй хүнд байдалд орно. Ийм нөхцөл байдлаас сэргийлэхийн тулд Иргэний хуулийн 277.1-д зааснаар бэлэглэгч нь өөрийн асрамжид байгаа этгээдийн амьжиргааны нэн тэргүүний хэрэгцээнд шаардлагатай хөрөнгийг бусдад бэлэглэхийг хориглосон байдаг.

Иргэний хуулийн 278.1-д бэлэглэгчийн хариуцлагыг тусгайлан зохицуулсан байдаг. Тус заалтад *“бэлэглэгч нь бэлэглэсэн хөрөнгийн доголдлыг санаатайгаар нуун дарагдуулсны улмаас бэлэг хүлээн авагчид учирсан гэм хорыг арилгах үүрэгтэй”* гэж заасан. Бусдын өмчлөлд эд хөрөнгө шилжүүлэх гэрээ, тухайлбал худалдах-худалдан авах гэрээний хувьд худалдагч нь худалдан авагчид эд хөрөнгийн болон биет байдлын доголдолгүй хөрөнгө шилжүүлэх үүрэгтэй байдаг. Өөрөөр хэлбэл, худалдан авагч нь төлбөр төлж байгаа тул тодорхой шаардлага тавих, доголдол илэрвэл хариуцлага нэхэмжлэх эрхтэй. Харин бэлэглэлийн гэрээний онцлог нь бэлэг хүлээн авагч тал ямар нэгэн хариу төлбөр төлдөггүй, үүрэг хүлээдэггүйд оршино. Иймээс тэрээр хүлээн авч буй эд хөрөнгийн чанарт урьдчилан шаардлага тавих боломж хязгаарлагдмал байдаг. Ийм нөхцөлд хуулиар бэлэглэгчид хариуцлага тооцох хүрээг нарийсгаж, зөвхөн эд хөрөнгийн доголдлыг санаатайгаар нуун дарагдуулсны улмаас бэлэг хүлээн авагчид бодит хохирол учирсан тохиолдолд л хариуцлага хүлээлгэхээр зохицуулсан. Жишээ нь А өөрийн хуучин автомашиныг Б-д бэлгэлсэн. Уг автомашины тоормосны системд ноцтой гэмтэл байсан бөгөөд А энэ талаар мэдэж байсан боловч Б-д хэлэлгүй нуусан. Б автомашиныг ашиглаж явахдаа тоормос ажиллахгүйгээс осолд орж, өөрт нь болон эд хөрөнгөнд нь хохирол учирсан. Энэ тохиолдолд, Б нь бэлгийг үнэ төлбөргүй хүлээн авсан тул ердийн нөхцөлд чанарын шаардлага тавих эрхгүй. Гэвч А нь доголдлыг санаатайгаар нуун дарагдуулсан тул Иргэний хуулийн 278.1-ийн дагуу Б-д учирсан хохирлыг арилгах үүрэг хүлээнэ.

Үүнээс гадна Иргэний хуулийн 280 дугаар зүйлд бэлэглэгчийн эрхийг хамгаалах тусгай зохицуулалт бий. Тодруулбал, бэлэг хүлээн авагч нь бэлэглэгчийг ноцтой гомдоосон аль эсхүл түүний болон төрөл төрөгдөсийн эрүүл мэнд амь насанд санаатай хохирол учруулсан тохиолдолд бэлэглэгч нь бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгуулахыг шаардах эрхтэй. Хэрэв гэрээг хүчингүйд тооцвол бэлэглэлийн зүйл буюу шилжүүлсэн эд хөрөнгийг бэлэглэгчид буцаан олгох зохицуулалттай. Түүнчлэн бэлэглэгч энэхүү эрхээ тухайн ноцтой гомдоосон үйлдэл гарснаас хойш 1 жилийн дотор хэрэгжүүлэх ёстой.

Хэрэв энэ хугацаа өнгөрвөл уг үндэслэлээр бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгуулах шаардах эрх дуусгавар болно.

Бэлэг хүлээн авагчийн эрх, үүргийг авч үзвэл бэлэглэлийн гэрээ нь хариу төлбөргүй шинжтэй тул голчлон бэлэглэгч тал үүрэг хүлээдэг, харин бэлэг хүлээн авагчийн эрх, үүрэг харьцангуй хязгаарлагдмал байдаг. Бэлэглэлийн гэрээ байгуулах үед бэлэг хүлээн авагч нь ерөнхийдөө ямар нэгэн үүрэг хүлээдэггүй бөгөөд зөвхөн бэлгийг хүлээн авах эсэхээ шийдэх эрхтэй. Үүний зэрэгцээ бэлэглэлийн зүйлтэй холбоотой аливаа доголдлын талаар мэдээлэл авах эрхтэй гэж үзнэ. Харин гэрээгээр бэлэглэх (contractual gift) тохиолдолд, хуульд заасан хэлбэрийн шаардлагыг ханган гэрээ хүчин төгөлдөр байгуулагдсан бол бэлэг хүлээн авагч нь бэлэглэгчээс бэлэглэлийн зүйлийг шилжүүлэн өгөхийг шаардах эрхтэй байдаг.

Эрх зүйн чадамжгүй буюу хязгаарлагдмал чадамжтай иргэн бэлэг хүлээн авагч болох тохиолдолд түүнийг асран хамгаалагч, харгалзан дэмжигч, эсхүл эцэг, эх нь төлөөлөн бэлгийг хүлээн авах боломжтой.

1.3.3. Тусгай зориулалттай хийсэн бэлэглэлийн гэрээ

Иргэний хуулийн 279.1-р зүйлд *“Ямар нэгэн болзол хангасан, эсхүл тодорхой зорилгод хүрсэн нөхцөлд бэлэглэлийн гэрээ хүчин төгөлдөр болохоор талууд тохиролцож болно”* гэж заасан байдаг. Энэ зохицуулалтын дагуу бэлэглэлийн гэрээг болзолтой буюу тодорхой зорилготой байгуулах боломжтой. Өөрөөр хэлбэл бэлэг хүлээн авагч нь тодорхой хөрөнгийг хариу төлбөргүйгээр авахын зэрэгцээ тухайн бэлэглэлтэй холбоотой тодорхой болзол, зорилгыг биелүүлэх үүрэг хүлээж болно⁵. Гэвч энэ нь худалдах-худалдан авах гэрээ шиг хариу төлбөр, үүргийн гүйцэтгэл шаарддаг харилцаа биш юм. Хэдийгээр бэлэг хүлээн авагч нь бэлэглэлийн зүйлийг авч, бэлэглэгчийн тавьсан болзлыг биелүүлэх явцад тодорхой хэмжээний зардал гаргаж, эдийн засгийн хувьд бууралт үүсч болох боловч энэ нь уг харилцааг хариу төлбөртэй гэрээ гэх үндэслэл болохгүй. Учир нь тухайн болзолыг биелүүлсэний дараа ч бэлэг хүлээн авагч нь бэлэглэлийн гэрээ байгуулагдахаас өмнөх үеэс хөрөнгөсөн байна. Иймээс уг болзол нь бүхэлдээ хариу төлбөрийн шинж агуулахгүй, харин зөвхөн бэлэглэгчийн хүсэл, зорилгыг хэрэгжүүлэх нөхцөл болдог. Жишээ нь А нь Б-д 10 сая төгрөг бэлэглэхээр болжээ. Гэхдээ уг мөнгийг Б нь сургалтын төлбөртөө зарцуулах нөхцөл тавьсан. Б нь мөнгийг хүлээн авч болно, гэхдээ уг мөнгийг зөвхөн сургалтын зорилгоор ашиглах ёстой. Хэрэв Б уг мөнгийг өөр зүйлд зарцуулбал, энэ нь болзлыг зөрчсөнд тооцогдож Иргэний хуулийн 279.3-ийн дагуу бэлэглэгч нь гэрээнээс татгалзаж бэлэглэлийн зүйлээ буцаан шаардах эрхтэй.

⁵ М. Ванчигмаа, 2020, Гэрээний эрх зүй, 27 дахь тал

Иргэний хуулийн заалт болон авсан жишээнээс хархад тусгай зориулалттай хийсэн бэлэглэлийн гэрээ нь Иргэний хуулийн 276.5 “Тодорхой хөрөнгийг тусгай зориулалтаар хандивын журмаар бэлэглэх” харилцаатай төсөөтэй нь ажиглагдаж байна. Гэвч энэ 2 төрлийн гэрээнээс гарах эрх зүйн үр дагавар өөр байдаг тул ялгаж ойлгох шаардлага үүсэн. 279 дүгээр зүйлийн дагуу, хэрэв бэлэг хүлээн авагч нь гэрээнд заасан болзол, зорилгыг биелүүлэхгүй бол бэлэглэгч гэрээнээс татгалзаж, бэлэглэсэн эд хөрөнгөө буцаан шаардах эрхтэй байдаг бөгөөд мөн тухайн зорилгыг биелүүлэхийг шүүхээр шаардах боломжтой. Харин 276.5 дугаар зүйлийн хувьд бэлэглэгч нь бэлэглэсэн хөрөнгийг зориулалтын дагуу ашиглуулахыг шаардах эрхтэй боловч бэлэг хүлээн авагч зорилгыг биелүүлээгүй тохиолдолд гэрээнээс татгалзах, эд хөрөнгийг буцаан шаардах үр дагавар шууд үүсдэггүй. Иймээс 279 дүгээр зүйл нь илүү хатуу, биелэлт шаардах шинжтэй бол 276.5 дугаар зүйл нь зориулалтын хяналттай боловч харьцангуй уян хатан зохицуулалт гэж үздэг.

1.3.4. Бэлэглэлийн гэрээ хүчингүй болгох, хүчин төгөлдөр бус байх нөхцөл

Өмнө дурдсанчлан Иргэний хуулийн 280-р заалтаар бэлэглэгч болон түүний өв залгамжлагч нь бэлэглэлийг хүчингүй болгож бэлэглэлийн зүйлийг буцаан шаардах эрхтэй байдаг. Үүнээс гадна практикт 280-р заалтаас гадна ерөнхий ангийн зохицуулалт болох Иргэний хуулийн 56-р зүйл “хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байх” зохицуулалтаар бэлэглэлийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус болгох нь түгээмэл байдаг.

Эхний заалт болох Иргэний хуулийн 280-р зүйлийн хувьд үндсэндээ 3 тохиолдолд гэрээг хүчингүй болгохоор шаардах эрхтэй :

1. Бэлэг хүлээн авагч нь бэлэглэгчийг гомдоосон ноцтой үйлдэл хийсэн
2. Бэлэг хүлээн авагч нь бэлэглэгчийн эрүүл мэнд, амь насанд нь санаатайгаар хохирол учруулсан эсвэл хохироохоор завдсан
3. Бэлэг хүлээн авагч нь бэлэглэгчийн төрөл төрөгсдийн эрүүл мэнд, амь насанд нь санаатайгаар хохирол учруулсан эсвэл хохироохоор завдсан

Дээрх тохиолдлуудад бий болсон бол тухайн үйл явдал болсоноос хойш 1 жилийн дотор бэлэглэгч аль эсвэл түүний өв залгамжлагч нь шаардах эрхээ хэрэгжүүлэх боломжтой болдог. Гэвч дээр дурдсан 3 тохиолдолын хувьд сүүлийн 2 нь ойлгожтой хэдий ч эхний тохиолдолд яг ямар үйлдэлийг ноцтой гомдоосон гэж үзэх вэ? гэдэг нь ихээхэн асуудалтай байдаг. Сүүлийн 2 тохиолдлыг шүүх болон цагдаагын тодрхойлолт зэргээр нотлох боломжтой байдаг. Жишээ нь бэлэг хүлээн авагч бэлэглэгч болон түүний төрөл төрөгсөд халдсан эсэх нь шүүхийн шийдвэр, шүүх эмнэлгийн дүгнэлт зэргээр

тогтоогдох боломжтой. Харин ноцтой гомдоох асуудлын хувьд хуульд яг ямар үйлдэлийг энэ үйлдэлд тооцхыг тусгайлан тоочсон, заасан зүйл байдаггүй тул шүүгчийн үзэмж, итгэл үнэмшилээр тогтоогдох шаардлага гардаг. Иргэний хуулийн 280 дугаар зүйлийн 280.1.1-д заасан “ноцтой гомдоосон” үйлдэлд ямар нөхцөл байдал хамаарах нь тухайн хэрэг бүрийн бодит нөхцөлөөс шалтгаалан тодорхойлогдоно. Өөрөөр хэлбэл, энэ үнэлгээ нь нэг мөр тогтоогдох боломжгүй бөгөөд шүүх тухайн маргааныг шийдвэрлэхдээ олон талт нөхцөл байдлыг цогцоор нь харгалзан үздэг. бэлэглэгчийн нийгэмд эзлэх байр суурь, нэр хүнд, бэлэглэгч болон бэлэг хүлээн авагчийн хоорондын садан төрлийн болон хувийн харилцааны шинж, мөн гомдоосон үйлдэл нь олон нийтэд ил тод эсэх эсвэл хувийн хүрээнд үйлдэгдсэн эсэх зэрэг нь үнэлэлт өгөхөд ач холбогдолтой. Түүнчлэн талуудын хооронд өмнө нь үүссэн зөрчил, маргааны байдал, бэлэглэгч тухайн үйлдлийг өдөөн хатгасан эсэх, мөн бэлэг хүлээн авагчийн үйлдэл нь хууль зүйн болон ёс суртахууны хувьд ойлгогдохуйц, хүлээн зөвшөөрөх боломжтой байсан эсэх зэрэг хүчин зүйлсийг хамтад нь авч үзнэ. “Энэ гомдоох үйлдэл нь заавал бичгээр, эсхүл амаар хийгдсэн байх ёстой биш мөн бодит үйлдэл байж болохыг анхаарах ёстой. Гомдооно гэдэг ойлголт нь агуулгын хувьд тухайн этгээдийн нэр хүнд, нийгэмд эзлэх байр суурьд сөргөөр нөлөөлөхийг хэлнэ. Тийм учраас эхнэр нь нөхрөөсөө нууцаар өөр хүнтэй холбогдож, үүнийгээ нийтэд ил болгосон бол үүнийг гомдоосон ноцтой үйлдэл гэж үзнэ⁶.

Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлд “хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байх” үндэслэлүүдийг зохицуулсан бөгөөд түүний 56.1.3-т заасан “өөр хэлцлийг халхавчлах зорилгоор хийсэн хэлцэл” нь практикт нэлээд түгээмэл тохиолддог. Энэ нь талууд бодитоор нэг төрлийн гэрээ байгуулах зорилготой атлаа өөр төрлийн хэлбэр ашиглан хууль, татвар, хураамжаас зайлсхийхийг хэлнэ. Монгол Улсад үл хөдлөх хөрөнгө худалдах, худалдан авахад тодорхой хэмжээний татвар (ихэвчлэн борлуулалтын үнийн 2 хувь) ногдуулдаг. Үүнтэй холбоотойгоор зарим хүмүүс татварын ачааллыг бууруулах, зайлсхийх зорилгоор бодитоор худалдах-худалдан авах гэрээ хийж байгаа боловч гадна хэлбэрийн хувьд бэлэглэлийн гэрээ байгуулж, үл хөдлөх хөрөнгийг шилжүүлэх явдал практикт ажиглагддаг.

⁶ Ё.Кают ба бусад, 2008, Монгол улсын иргэний хуулийн тайлбар, 182 дахь тал

II. БҮЛЭГ. СУДАЛГААНЫ ХЭСЭГ

2.1. ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРТ ХИЙСЭН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

Шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх нь тухайн эрх зүйн зохицуулалтын бодит хэрэгжилт, практик үр дагаврыг тодорхойлох, мөн онол ба практикийн хооронд үүсэж буй ялгаа, давхцлыг илрүүлэхэд чухал ач холбогдолтой байдаг. Иймд энэхүү судалгааны хүрээнд бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой шүүхийн шийдвэрүүдийг сонгон авч, тэдгээрт эрх зүйн дүн шинжилгээ хийснээр практикт тулгамдаж буй асуудлыг тодорхойлох, цаашдын зохицуулалтыг боловсронгуй болгох шаардлагыг үндэслэлтэйгээр гаргахыг зорьсон болно.

Шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийхдээ <https://shuukh.mn/> - Монгол улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сангаас 2023 оны 1 дүгээр сарын 01-ны өдрөөс хойш шийдвэрлэгдсэн нийт 76 хэрэг байсанаас 4 Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэрт, 3 Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр сонгон авч дүн шинжилгээ хийж өнөөгийн нөхцөлд Монгол улсын хувьд бэлэглэлийн гэрээний тулгамдаж буй асуудлыг тодорхойлохыг зорилоо.

Шүүхийн шийдвэр 1

“Худалдах-худалдан авах гэрээг халхавчлан зорилгоор байгуулсан бэлэглэлийн гэрээг хүчин төгөлдөр бусд тооцож, төлбөр болон хохирол гаргуулахтай холбоотой 2025 оны 10 дугаар сарын 21-ны өдрийн 001/ХТ2021/00096 дугаар Улсын Дээд шүүхийн тогтоол”⁷

Хэргийн үйл баримт : Нэхэмжлэгч нь 2017 оны 05 дугаар сарын 12-ны өдөр хариуцагч А-тай үл хөдлөх эд хөрөнгө худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулсан ба тус гэрээгээр Дорнод аймгийн Дашбалбар сумын Улз багт байрлах 100 м.кв талбай бүхий үйлчилгээний зориулалттай үл хөдлөх эд хөрөнгийг 20,000,000 төгрөгөөр худалдан авахаар тохиролцсон. Гэрээний дагуу нэхэмжлэгч нь уг үл хөдлөх эд хөрөнгийн төлбөрийг хэсэгчлэн төлөх бөгөөд үүнээс гадна хариуцагчийн өмнөөс гуравдагч этгээдүүдэд хариуцагчийн төлөх өр, зээлийг барагдуулж, тухайн эд хөрөнгийн барьцааг чөлөөлсөн.

Гэвч үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг нэхэмжлэгчид шилжүүлэх үед хариуцагч А нь санхүүгийн хувьд хүндрэлтэй байсан ба үл хөдлөх хөрөнгө худалдан борлуулсны орлогын албан татвар болох 400,000 төгрөгийг төлөх боломжгүй байсан тул

⁷ Улсын Дээд шүүхийн 2025 оны 10 дугаар сарын 21-ны өдрийн, 001/ХТ2025/00158 дугаар тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/10912?daterange=2023-01-01%20-%202026-03-26&id=3&court_cat=1&bb=1

нэхэмжлэгчид санал тавьсаны үндсэн дээр 2018 оны 04 дүгээр сарын 02-ны өдөр уг үл хөдлөх эд хөрөнгийг тухайн үед нэхэмжлэгчийн хамтран амьдарч байсан И-тэй бэлэглэлийн гэрээ байгуулан шилжүүлсэн байна.

Нэхэмжлэгчийн тайлбарласнаар уг бэлэглэлийн гэрээ нь бодит байдал дээр худалдах-худалдан авах гэрээг хэрэгжүүлэх явцад татвар төлөхөөс зайлсхийх, мөн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх зорилгоор хийгдсэн бөгөөд уг эд хөрөнгийг худалдан авахтай холбоотой бүх төлбөрийг нэхэмжлэгч өөрөө гаргасан байна. Мөн хариуцагч И болон нэхэмжлэгч нь 2021 оноос хойш хамтран амьдрахаа больсон бөгөөд хариуцагч И нь уг үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг бэлэглэлийн гэрээний үндсэн дээр шилжүүлэн авсан бөгөөд өөрийгөө хууль ёсны өмчлөгч гэж маргажээ. Хариуцагч А нь нэхэмжлэгчтэй байгуулсан худалдах-худалдан авах гэрээ болон төлбөрийг хүлээн авсан байдлыг хүлээн зөвшөөрч, мөн бэлэглэлийн гэрээ нь бодит хэлцлийг халхавчлах зорилготой хийгдсэн болохыг зөвшөөрсөн байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр : Дорнод аймгаг дахь сум дундын иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2025 оны 02 дугаар сарын 24-ны өдрийн 309/ШШ2025/00221 дугаар шийдвэрээр, Иргэний хуулийн 56.1.3 болон 56.4-иын дагуу Хариуцагч А боло И нарын хооронд байгуулсан Үл хөдлөх эд хөрөнгө бэлэглэх гэрээг хүчин төгөлдөр бус болохыг тогтоож, хариуцагч А-с 40 000 000 төгрөгийг гаргуулж нэхэмжлэгчид олгохоор шийдвэрлэсэн.

Давж заалдах шатны шүүхийн магадлал : Дорнод аймгийн Эрүү, Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2025 оны 05 дугаар сарын 27-ны өдрийн 201/МА2025/00024 дүгээр магадлалаар, анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн тогтоох хэсгийн 1 дэх заалтад “56 дугаар зүйлийн 56.5” гэсэн заалт нэмж, шийдвэрийн бусад заалтыг хэвээр үлдээж, хариуцагч И болон түүний өмгөөлөгч Э нарын давж заалдах журмаар гаргасан гомдлыг хангалгүй орхисон.

Хяналтын шатны шүүхийн тогтоол : Улсын дээд шүүх тогтоолынхоо Хянавал хэсэгт, “Иргэний хуулийн 276 дугаар зүйлийн 276.1-д зааснаар бэлэглэлийн гэрээгээр бэлэглэгч нь бэлэг хүлээн авагчийн зөвшөөрснөөр түүний өмчлөлд тодорхой хөрөнгө хариу төлбөргүйгээр шилжүүлнэ. Бодит байдалд нэхэмжлэгч Б нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнийг төлсөн тул өмчлөх эрх үнэ төлбөргүйгээр шилжсэн гэж үзэх үндэслэлгүй бөгөөд хариуцагч нь татвараас зайлсхийж, талууд худалдах-худалдан авах гэрээг халхавчлах зорилгоор бэлэглэлийн гэрээгээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлсэн гэж үзэх үндэслэлтэй. Иймд А-гийн 2018.02.05-ны өдрийн Бэлэглэлийн гэрээг өөр хэлцлийг халхавчлах зорилгоор хийсэн хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл болохыг

тогтоосон хоёр шатны шүүхийн дүгнэлт Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.3 дахь заалтад нийцсэн байна.

Нэхэмжлэгч худалдах-худалдан авах гэрээнд заасан үнийг төлж, гэрээний үүргээ биелүүлсэн боловч хөрөнгө түүний өмчлөлд шилжээгүй үндэслэлээр шилжүүлсэн хөрөнгөө өөрт учирсан хохирлын хамт буцаан шаардсан байх тул нэхэмжлэгчийг худалдах-худалдан авах гэрээнээс татгалзсан гэж үзэхээр байна. Иргэний хуулийн 204 дүгээр зүйлийн 204.1-д аль нэг тал гэрээнээс татгалзах бол энэ тухай нөгөө талдаа мэдэгдэнэ, 205 дугаар зүйлийн 205.1-д хууль буюу гэрээнд заасны дагуу аль нэг тал нь гэрээнээс татгалзсан бол талууд гэрээний гүйцэтгэлийг биет байдлаар нь, түүнчлэн гэрээ биелснээс олсон ашгийг харилцан буцааж өгөх үүрэгтэй, 227 дугаар зүйлийн 227.1-д гэрээний нэг тал үүргээ зөрчсөн бол нөгөө тал нь гэрээнээс татгалзсантай холбогдон учирсан хохирлыг арилгуулахаар шаардах эрхтэй гэж тус тус заасан.Хуулийн дээрх зохицуулалтад зааснаар нэхэмжлэгч нь гэрээнээс татгалзаж, үр дагаврыг шийдвэрлүүлэх, өөрт учирсан хохирлыг шаардсан нь хуульд нийцжээ.” гэж анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулж, хариуцагч тал хяналтын журмаар гаргасан гомдолыг хангахгүй орхих нь зүйтэй гэж үзсэн байна.

Дүн шинжилгээ :

Энэхүү хэрэгт талуудын байгуулсан бэлэглэлийн гэрээ нь гаднаасаа хархад бэлэглэл боловч агуулгын хувьд худалдах-худалдан авах харилцааг халхавчилсан хэлцэл байсан эсэхийг тогтоох нь маргааны гол асуудал болсон байна. Хэрэгт авагдсан баримтаас үзвэл нэхэмжлэгч үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнийг бүрэн төлсөн буюу хариуцагчийн өмнөөс гуравдагч этгээдэд төлөх өр, зээлийг барагдуулж, барьцааг чөлөөлсөн нь уг харилцаа хариу төлбөргүйгээр өмч шилжүүлэх бэлэглэлийн шинжгүй, харин төлбөртэй хэлцэл байсныг харуулж байна. Ийм нөхцөлд хэлцлийн гадаад хэлбэр бус, бодит зорилго, эдийн засгийн агуулгыг чухалчлан үзэх нь зүйтэй бөгөөд шүүхүүд энэ зарчмыг зөв хэрэглэжээ.

Хариуцагч тал татвараас зайлсхийх зорилгоор өмчлөх эрхийг бэлэглэлийн гэрээгээр шилжүүлсэн нь талуудын тайлбар болон баримтаар илэрхий болсон тул уг хэлцлийг хүчин төгөлдөр бус гэж үзсэн нь Иргэний хуулийн дагуу үндэслэлтэй байна. Ялангуяа бэлэглэлийн гэрээний үндсэн шинж болох үнэ төлбөргүй байдал энэ тохиолдолд алдагдсан нь түүнийг жинхэнэ бэлэглэл гэж үзэх боломжгүй бөгөөд өөр хэлцлийг халхавчлах зорилготой гэж дүгнэх бүрэн үндэслэлтэй. Үүний зэрэгцээ нэхэмжлэгч нь гэрээний үүргээ биелүүлсэн боловч өмчлөх эрх шилжээгүй тул гэрээнээс

татгалзаж, төлсөн төлбөр болон учирсан хохирлоо буцаан шаардах эрхтэй гэж үзсэн нь Иргэний эрх зүйн ерөнхий зарчимтай нийцэж байна.

Талуудын хооронд үүссэн харилцааг зөвхөн хэлцлийн хүчин төгөлдөр эсэхээр хязгаарлахгүйгээр, түүний дараах эд хөрөнгийн үр дагаврыг шийдвэрлэсэн нь практикт чухал ач холбогдолтой. Энэ нь талууд гэрээний нэр, хэлбэрээр халхавч хийсэн ч бодит хэрэгжилт, эрх зүйн хамгаалалтаа алдахгүй байх боломжтойг харуулж байна.

Иймд уг шийдвэр нь хэлцлийн гадаад хэлбэрээс илүү бодит агуулгыг эрх зүйн үнэлгээний үндэс болгох хандлагыг бататгасан, мөн үл хөдлөх хөрөнгийн шилжилттэй холбоотой татварын зохицуулалтаас зайлс хийх оролдлогыг шүүх хэрхэн үнэлэхийг тодорхой харуулсан практик ач холбогдол бүхий шийдвэр болсон гэж дүгнэж болно.

Шүүхийн шийдвэр 2

“Ажил олгогчоос ажилтанд олгосон орон сууц нь бэлэглэлийн гэрээний шинжтэй эсэх, тусгай зориулалттай бэлэглэлийн гэрээний болзол биелсэн эсэх, улмаар гэрээ зөрчсөний хохирлыг гаргуулахтай холбоотой 2025 оны 04 дугаар сарын 22-ны өдрийн 001/ХТ2025/00079 дугаар Улсын Дээд шүүхийн тогтоол”⁸

Хэргийн үйл баримт : Нэхэмжлэгч Г.М нь 2019 оны 02 дугаар сараас эхлэн “С” ХХК-д ерөнхий инженерээр ажиллаж эхэлсэн бөгөөд 2022 оны 09 дүгээр сар хүртэл тус албан тушаалд ажилласан байна. Ажиллаж байх хугацаанд нь буюу 2019 оны 09 дүгээр сарын 06-ны өдөр “С” ХХК-аас Г.М-ыг ажлын амжилтыг нь үнэлж “2019 оны шилдэг ажилтан”-аар шалгаруулж, 3 өрөө орон сууцаар урамшуулан шагнасан тухай батламж олгожээ. Энэ үйл явдал нь видео бичлэг болон батламжаар нотлогдсон байна. Үүний дараа 2021 оны 01 дүгээр сарын 15-ны өдөр маргааны зүйл болсон Улаанбаатар хотын ... дүүргийн 763 дугаар байрны 1407 тоот, 62.75 м.кв талбайтай орон сууцыг нэхэмжлэгч Г.М-д шилжүүлэн өгч, тэрээр гэр бүлийн хамт тухайн орон сууцанд 2022 оны 11 дүгээр сар хүртэл амьдарсан байна. Гэвч Г.М нь эрүүл мэндийн шалтгаанаар ажлаас чөлөөлөгдөх хүсэлт гаргаж, 2022 оны 09 дүгээр сарын 16-ны өдөр ажлаас чөлөөлөгдсөн байна. Үүний дараа “С” ХХК нь уг орон сууцыг буцаан авах шаардлага тавьж, 2022 оны 11 дүгээр сарын 10-ны өдөр орон сууцны хаалганы цоожийг сольж, нэхэмжлэгчийг орон сууцанд нэвтрэх боломжгүй болгожээ. Мөн “С” ХХК нь 2022 оны 10 дугаар сарын 27-ны өдөр уг орон сууцны өмчлөх эрхийг өөрийн нэр дээр улсын бүртгэлд бүртгүүлж, улмаар

⁸ Улсын Дээд шүүхийн холбоотой 2025 оны 04 дугаар сарын 22-ны өдрийн 001/ХТ2025/00079 дугаар тогтоол https://shuukh.mn/single_case/10813?daterange=2023-01-01%20-%202026-03-26&id=3&court_cat=1&bb=1

2022 оны 11 дүгээр сарын 30-ны өдөр иргэн Б.Оюунбилэгт 102,000,000 төгрөгөөр худалдсан байна. Дараа нь уг орон сууц нь бусад этгээдэд дамжин шилжсэн байна.

Ийм нөхцөл байдлын улмаас нэхэмжлэгч нь анх орон сууцны өмчлөгчөөр тогтоолгох шаардлага гаргасан боловч орон сууц гуравдагч этгээдэд шилжсэн тул шаардлагаа өөрчилж, уг орон сууцны үнэ болох 102,000,000 төгрөгийг гаргуулахыг шаарджээ. Харин хариуцагч “С” ХХК нь тухайн орон сууцыг бэлэглээгүй, зөвхөн ажилтныг ажиллах хугацаанд нь амьдрах нөхцөлөөр хангах зорилгоор түр ашиглуулсан гэж маргасан бөгөөд өмчлөх эрх шилжээгүй гэж тайлбарласан байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр : Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2024 оны 12 дугаар сарын 02-ны өдрийн 181/ШШ2024/05079 дүгээр шийдвэрээр: Иргэний хуулийн 276 дугаар зүйлийн 276.1, 106 дугаар зүйлийн 106.1 дэх хэсэгт тус тус заасан үндэслэлгүй тул хариуцагч “С” ХХК-нд холбогдуулан гаргасан “орон сууцны үнэ 102,000,000 төгрөг гаргуулах” шаардлагыг тус тус хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн.

Давж заалдах шатны шүүхийн магадлал : Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2025 оны 01 дүгээр сарын 31-ний өдрийн 210/МА2025/00236 дугаар магадлалаар: Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2024 оны 12 дугаар сарын 02-ны өдрийн 181/ШШ2024/05079 дугаар шийдвэрийн тогтоох хэсгийн 1 дэх заалтыг “Иргэний хуулийн 276 дугаар зүйлийн 276.1, 106 дугаар зүйлийн 106.1, 106.2 дахь хэсэгт заасныг тус тус баримтлан хариуцагч “С” ХХК-аас 102,000,000 төгрөг гаргуулан нэхэмжлэгч М-д олгосугай” гэж өөрчилж, шийдвэрийн бусад хэсгийг хэвээр үлдээсэн.

Хяналтын шатны шүүхийн тогтоол: Улсын дээд шүүх тогтоолынхоо “Хянавал” хэсэгт, ИХШХШТХ-ийн 172 дугаар зүйлийн 172.2.1-д зааснаар анхан болон давж заалдах шатны шүүхүүд зөрүүтэй шийдвэр гаргасан тул хэргийг хянан хэлэлцсэн байна. “Маргааны гол зүйл болох орон сууцны үнэ 102,000,000 төгрөг гаргуулах шаардлагын хувьд анхан шатны шүүх хэрэгсэхгүй болгосон бол давж заалдах шатны шүүх хангаж шийдвэрлэсэн байна” гэж үзэн Иргэний хуулийн 276 дугаар зүйлийн 276.1, 276.2, 276.3, 276.4-т заасныг тайлбарлахдаа бэлэглэлийн гэрээгээр бэлэглэгч нь бэлэг хүлээн авагчийн зөвшөөрснөөр тодорхой эд хөрөнгийг хариу төлбөргүйгээр шилжүүлдэг бөгөөд эд хөрөнгийг бодитоор шилжүүлсэн тохиолдолд гэрээг байгуулсанд тооцохоор зохицуулсан гэж үзжээ. Түүнчлэн ажил олгогчоос батламж олгож, орон сууцыг нэхэмжлэгчийн эзэмшилд шилжүүлсэн үйл баримт нь бэлэглэлийн гэрээний хүсэл зоригийн бодит илэрхийлэл болсон гэж дүгнэсэн. Мөн уг харилцааг Иргэний хуулийн

279 дүгээр зүйлийн 279.1-д заасан тусгай зориулалттай бэлэглэлийн гэрээ гэж үзэх үндэслэлтэй гэж дүгнэж, ажилтныг тодорхой хугацаанд тогтвортой ажиллуулах зорилготойгоор орон сууц бэлэглэсэн гэж үзсэн байна. Хэдийгээр хариуцагч 5 жил ажиллах болзол байсан гэж тайлбарласан боловч үүнийг баримтаар нотлоогүй бөгөөд Иргэний хуулийн 40.1-д зааснаар хүсэл зоригийн илэрхийлэл нь нөгөө талд ойлгогдохоор тодорхой байх ёстой гэж үзжээ. Нэхэмжлэгч нь тухайн компанид 3 жил 7 сар ажилласан нь тодорхой хугацаанд тогтвортой ажилласан гэж үзэх үндэслэлтэй тул бэлэглэлийн гэрээний болзол биелсэн, улмаар орон сууцны өмчлөх эрх үүссэн гэж дүгнэсэн байна.

Гэвч хариуцагч нь уг орон сууцыг буцаан авч, гуравдагч этгээдэд 102,000,000 төгрөгөөр худалдсан нь гэрээний үүргийг зөрчсөн үйлдэл бөгөөд Иргэний хуулийн 219 дүгээр зүйлийн 219.1-д зааснаар үүрэг зөрчсөн этгээд нь учруулсан хохирлыг нөхөн төлөх үүрэгтэй гэж үзжээ. Иймд орон сууцыг биет байдлаар буцаан гаргуулах боломжгүй нөхцөлд нэхэмжлэгч орон сууцны үнийг шаардах эрхтэй гэж дүгнэсэн байна. Иймд давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэрийг үндсэнд нь зөв гэж үзэж, анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэрт хууль хэрэглээний болон найруулгын өөрчлөлт оруулж, хариуцагч талын хяналтын журмаар гаргасан гомдлыг хангахгүй орхих нь зүйтэй гэж үзсэн байна.

Дүн шинжилгээ :

Энэхүү хэрэгт ажил олгогчоос ажилтанд олгосон орон сууц нь бодитойгоор бэлэглэлийн шинжтэй байсан эсэх, эсвэл зөвхөн ажлын хугацаанд ашиглуулах зорилготой түр харилцаа байсан эсэхийг тогтоох нь маргааны гол агуулга болжээ. Дээрхээс үзэхэд талууд орон сууцийг шилжүүлэх үед тодорхой гэрээ, хэлцлэлийг бигээр хийж баталгаажуулаагүй нь маргаан үүсэх гол нөхцөл болсон байна. Хэргийн үйл баримтаас харахад ажил олгогч “шилдэг ажилтан”-аар шалгаруулж, батламж гардуулан орон сууцаар урамшуулсан, улмаар тухайн орон сууцыг нэхэмжлэгчид бодитоор шилжүүлж, тэрээр гэр бүлийн хамт тодорхой хугацаанд саадгүй эзэмшин ашигласан нь зөвхөн ашиглуулах бус, өмчлөх эрх шилжүүлэх хүсэл зориг илэрхийлэгдсэн гэж үзэхэд хүргэж байна. Энэ нөхцөл байдал нь хэлбэрийн хувьд гэрээ бичгээр байгуулагдаагүй байсан ч бодит шилжүүлэг, талуудын үйлдлээр бэлэглэлийн харилцаа үүссэн буюу гарын бэлгийн харилцаа үүссэн гэж дүгнэж болхоор байна.

Нөгөө талаас ажил олгогчийн зүгээс “тодорхой хугацаанд ажиллуулах зорилготой” гэх тайлбар гаргасан боловч энэ нь тодорхой, ойлгомжтой болзлоор илэрхийлэгдээгүй, баримтаар батлагдаагүй нь маргаанд чухал нөлөө үзүүлсэн. Хэрэв

бэлэглэлийн харилцаа нь тодорхой нөхцөл, зорилготой байсан бол уг нөхцөл нь нөгөө талд ойлгогдохуйц, тодорхой байдлаар илэрхийлэгдэх ёстой. Ийм тодорхой болзол нотлогдоогүй нөхцөлд шүүх нэхэмжлэгчийг 3 жил 7 сар ажилласан нь “тодорхой хугацаанд тогтвортой ажилласан” гэж үзэж, бэлэглэлийн болзол биелсэн гэж дүгнэсэн үндэслэлтэй байна.

Дээд шүүх уг харилцааг энгийн бэлэглэл бус, тодорхой зорилготой буюу ажилтныг тогтвортой ажиллуулахад чиглэсэн тусгай зориулалтын бэлэглэл гэж үзсэн. Энэ нь ажил олгогч, ажилтны хоорондын урамшууллын шинжтэй харилцааг иргэний эрх зүйн хүрээнд хэрхэн үнэлэхийг тодорхой болгож өгсөн. Гэвч уг зорилго нь тодорхой хугацаа, нөхцөлөөр баталгаажаагүй тохиолдолд бэлэглэгч тал дур мэдэн буцаан шаардах эрхгүй болохыг шүүхийн шийдвэрд харуулсан.

Хариуцагч компани орон сууцыг буцаан авч, гуравдагч этгээдэд худалдсан нь нэхэмжлэгчийн өмчлөх эрхийг зөрчсөн үйлдэл гэж үзэгдсэн бөгөөд биет байдлаар буцаан олгох боломжгүй болсон нөхцөлд эд хөрөнгийн үнийг нөхөн төлүүлэх шийдэлд хүрсэн нь эрх зүйн үр дагаврыг бодитойгоор шийдвэрлэсэн байна. Энэ нь өмчлөх эрх үүссэн этгээдийн эрхийг хамгаалах, мөн үүрэг зөрчсөн этгээд хохирлыг бүрэн нөхөн төлөх ёстой гэсэн зарчмыг бататгаж байна.

Шүүхийн шийдвэрийг бүхэлд нь авч үзвэл талуудын хооронд бичгээр нарийвчлан гэрээ байгуулаагүй ч бодит байдал, үйлдэл, харилцааны шинж чанарт тулгуурлан эрх зүйн дүгнэлт хийсэн нь оновчтой болсон. Ялангуяа ажил олгогчийн урамшууллын хэлбэрээр олгож буй эд хөрөнгийн эрх зүйн үр дагаврыг тодорхой болгож, ийм төрлийн маргааныг шийдвэрлэх жишээг тогтоож өгсөн ач холбогдолтой.

Шүүхийн шийдвэр 3

“Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусад гишүүлийн зөвшөөрөлгүйгээр бэлэглэсэн тухай Улсын Дээд шүүхийн 2024 оны 10 дүгээр сарын 22-ны өдрийн 001/ХТ2024/00226 дугаар тогтоол”

Хэргийн үйл баримт : З.М, Б.Э нар 2004 онд гэр бүл болж, 2 хүүхдийн хамт амьдарч байсан бөгөөд маргааны зүйл болсон орон сууцанд 2008 оноос эхлэн амьдарч, үйлчилгээний зориулалтаар ашиглаж байсан. Уг үл хөдлөх хөрөнгө нь анх З.М-ийн гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөлд байсан боловч 2019 оноос З.М-ийн нэр дээр дангаар бүртгэгдсэн байна. 2022 онд З.М, Б.Э нарын гэр бүлийн харилцаа муудаж, гэрлэлт цуцлуулах асуудал яригдаж байх үед З.М нь уг орон сууцыг өөрийн эцэг Д.З-д

⁹ Улсын Дээд шүүхийн 2024 оны 10 дүгээр сарын 22-ны өдрийн 001/ХТ2024/00226 дугаар тогтоол https://shuukh.mn/single_case/10586?daterange=2023-01-01%20-%202026-03-26&id=3&court_cat=1&bb=1

бэлэглэлийн гэрээгээр шилжүүлсэн. Үүнийг Б.Э болон түүний хүүхдүүд эс зөвшөөрч, уг эд хөрөнгийг гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгө байсан, харин бэлэглэлийн гэрээ нь бодит бус дүр үзүүлсэн хэлцэл гэж үзэн маргажээ.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр : Булган аймаг дахь сум дундын Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2024 оны 04 дүгээр сарын 08-ны өдрийн 132/ШШ2024/00149 дүгээр шийдвэрээр: Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.2.1, 100 дугаар зүйлийн 100.1, 101 дүгээр зүйлийн 101.1, 126 дугаар зүйлийн 126.2.4-д заасныг баримтлан З.М, Д.З нарын хооронд байгуулагдсан 2022 оны 10 дугаар сарын 24-ний өдрийн 1483 дугаартай “үл хөдлөх хөрөнгө бэлэглэх гэрээ”-г хүчин төгөлдөр бус хэлцэлд тооцож тус 78,72 м.кв талбай бүхий 3 өрөө орон сууц, үйлчилгээний зориулалттай үл хөдлөх эд хөрөнгө нь З.М, Б.Э, М.М, М.Э нарын гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгө болохыг тогтоож, М.М, Б.Э, М.Э нарыг тус үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх эрхтэй, өмчлөгч болохыг тус тус тогтоож шийдвэрлэсэн.

Давж заалдах шатны шүүхийн магадлал : Булган аймгийн Эрүү, Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2024 оны 06 дугаар сарын 26-ны өдрийн 214/МА2024/00011 дүгээр магадлалаар: Б аймаг дахь сум дундын Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2024 оны 04 дүгээр сарын 08-ны өдрийн 132/ШШ2024/00149 дүгээр шийдвэрийг хүчингүй болгож, М.М, Б.Э нарын нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэсэн.

Хяналтын шатны шүүхийн тогтоол : Улсын дээд шүүх тогтоолынхоо Хянавал хэсэгт, ИХШХШТХ-ийн 116, 166 дугаар зүйлд заасны дагуу анхан болон давж заалдах шатны шүүх хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд ноцтой зөрчил гаргасныг тогтоолоо. Маргааны үндсэн зүйл болох З.М-ийн Д.З-д хийсэн бэлэглэлийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус болохыг тогтоолгох тухай нэхэмжлэлийг хэрэг хянан шийдвэрлэх явцад хариуцагчаар З.М-ийг оролцуулах шаардлагатай байсан ч анхан шатны шүүх энэ хүсэлтийг хангаагүй бөгөөд улмаар хэргийг хянан шийдвэрлэхэд зайалшгүй оролцох шаардлагатай этгээдийг оролцуулагүйгээр дүгнэлт гаргасан нь холбогдох хууль тогтомжийг зөрчсөн байна гэж үзэж анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр, магадлалыг хүчингүй болгож, хэргийг анхан шатны шүүхээр дахин хэлэлцүүлэхээр буцаав.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр : Нэхэмжлэгч М.М, Б.Э, М.Э нар болон хариуцагч Д.З, З.М нарын хооронд 2022 оны 10 дугаар сарын 24-ний өдөр байгуулагдсан үл хөдлөх хөрөнгө бэлэглэлийн 1483 тоот гэрээг хүчин төгөлдөр бус хэлцэлд тооцуулах, маргааны үл хөдлөх эд хөрөнгийг нэхэмжлэгч нарын гэр бүлийн дундын хөрөнгө

болохыг тогтоолгох, мөн нэхэмжлэгч нарыг өмчлөгчөөр тогтоолгох тухай үндсэн шаардлага бүхий нэхэмжлэлтэй, харин хариуцагч нар нь үл хөдлөх эд хөрөнгийг өөрийн хуваарьт хөрөнгө болохыг тогтоолгох сөрөг нэхэмжлэл гаргасан иргэний хэрэгт зохигч эвлэрч, эвлэрлийн гэрээ байгуулсан нь хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны явцад ИХШХШТХ-ийн 106 дугаар зүйлийн 106.5 дахь хэсэгт нийцэж, бусдын эрх, хуульд заасан ашиг сонирхлыг хөндөөгүй тул эвлэрлийг баталж, хэргийг хэрэгсэхгүй болгох нь зүйтэй гэж шийдвэрлэсэн.

Дун шинжилгээ

Хэрэг нь гэр бүлийн хамтран өмчлөх эд хөрөнгийг нэг гишүүн нь бусад өмчлөгчдийн зөвшөөрөлгүйгээр захиран зарцуулж, бэлэглэлийн гэрээ байгуулсан тохиолдолд уг хэлцлийн хүчин төгөлдөр байдал болон өмчлөх эрхийн асуудлыг хэрхэн шийдвэрлэхтэй холбоотой байна. Хэргийн нөхцөл байдлаас харахад маргааны үл хөдлөх хөрөнгө нь гэр бүлийн гишүүдийн хамтын амьдралын явцад бий болж, удаан хугацаанд хамтран ашиглагдаж байсан боловч тодорхой нэг этгээдийн нэр дээр бүртгэгдсэн нь цаашид эрх зүйн маргаан үүсэх үндэс болсон байна.

Гэр бүлийн харилцаа муудаж, гэрлэлт цуцлах асуудал яригдаж эхэлсэн үед тухайн хөрөнгийг зөвхөн өөрийн нэр дээр бүртгэлтэй байсан этгээд эцэгтээ бэлэглэлийн гэрээгээр шилжүүлсэн нь бодит байдал дээр хамтран өмчлөгчдийн эрхийг хөндсөн үйлдэл гэж үзэж болхоор байна. Хамтран өмчлөх эд хөрөнгийг захиран зарцуулахад бусад өмчлөгчдийн зөвшөөрөл шаардлагатай байдаг тул ийм зөвшөөрөлгүйгээр хийсэн хэлцэл нь хүчин төгөлдөр эсэхэд эргэлзээ үүсэх нь ойлгомжтой юм. Түүнчлэн тухайн бэлэглэлийн гэрээ нь бодит шилжүүлэг байсан эсэх, эсвэл гэр бүлийн маргааны үед өмчийг бусдын нөлөөллөөс хамгаалах, эсвэл шилжүүлэх зорилготой дүр үзүүлсэн хэлцэл байсан эсэхийг мөн давхар үнэлэх шаардлагатай болсон байна.

Анхан шатны шүүх уг хөрөнгийг гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгө гэж тогтоон, зөвшөөрөлгүйгээр хийсэн бэлэглэлийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үзсэн нь хамтран өмчлөх эрхийг хамгаалах чиглэлд нийцсэн шийдвэр гаргасан. Харин давж заалдах шатны шүүх эсрэг дүгнэлт хийж, нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгосон нь хэргийн оролцогчдын байр суурь, нотлох баримтын үнэлгээнд шүүхүүд ялгаатай хандсан байгааг харуулж байна.

Улсын дээд шүүхийн маргааны гол оролцогч болох бэлэг хүлээн авагч этгээдийг хэрэгт зохих журмаар оролцуулаагүй нь шүүхийн шийдвэр хууль ёсны бөгөөд үндэслэл бүхий байх шаардлагыг хангаагүй гэж дүгнэж, хоёр шатны шүүхийн шийдвэрийг хүчингүй болгосон. Энэ нь иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцох ёстой

этгээдийг бүрэн хамруулах нь зөвхөн процессын шаардлага бус, мөн маргааны бодит нөхцөл байдлыг үнэн зөв тогтооход зайлшгүй ач холбогдолтойг харуулж байна.

Энэхүү хэрэг нь нэг талаар хамтран өмчлөх эрхийг зөрчиж хийсэн хэлцлээс гадна бэлэглэлийн гэрээний зохицуулалтын сул талыг харуулж байна. Монгол улсын зохицуулалтаар бол бэлэглэлийн гэрээ байгуулах нь тун хялбар байх ба үүнийг нь ашиглан халхавчлах зорилгоор хийхээс гадна дүр үзүүлэн хэлцэл хийх буюу ямар нэгэн хүсэл зориггүйгээр хэлбэрийн төдий байгуулах тохиолдол байдгын жишээ болж байна.

Шүүхийн шийдвэр 4

“Бэлэглэлийн гэрээ хэрэгжиж дууссаны дараа гэрээнээс татгалзах болох эсэх болон бэлэглэгчийн мэдээлэл өгөх үүргийн зөрчил тогтоогдох эсэхийг шийдвэрлэсэн 2023 оны 06 дугаар сарын 06-ны өдрийн Улсын Дээд шүүхийн тогтоол”¹⁰

Хэргийн үйл баримт : Нэхэмжлэгч Б.Н болон хариуцагч Г.С нар 2020 оны 09 дүгээр сарын 18-ны өдөр “ЛК” ХХК-ийн 100 хувь буюу 20 ширхэг хувьцааг хариу төлбөргүйгээр шилжүүлэх зорилгоор компанийн хувьцаа бэлэглэх 852 дугаар гэрээ, компанийн эрх шилжүүлэх 853 дугаар гэрээг тус тус байгуулсан байна. Уг гэрээний дагуу хариуцагч Г.С нь компанийн хувьцааг шилжүүлэх, нэхэмжлэгч Б.Н нь бэлгийг хүлээн авах үүргийг тус тус хүлээж, улмаар хувьцааг Б.Нгийн заасан этгээд болох Г.П-ийн нэр дээр шилжүүлсэн бөгөөд гэрээ бодитоор хэрэгжсэн байна.

Нэхэмжлэгч Б.Н нь гэрээ байгуулагдсаны дараа “ЛК” ХХК нь өмнө үүссэн их хэмжээний өр төлбөртэй байсан, энэ талаар хариуцагч Г.С нь урьдчилан мэдэгдээгүй, мөн гэрээнд заасан “компанийн санхүүгийн байдлын талаар үнэн зөв мэдээлэл өгөх, өмнөх өр төлбөрийг барагдуулах” үүргээ биелүүлээгүй гэж үзэн уг бэлэглэлийн гэрээ болон эрх шилжүүлэх гэрээнээс татгалзаж, шилжүүлсэн хувьцааг буцаан шилжүүлэхийг шаардсан байна.

Хариуцагч Г.С нь нэхэмжлэлийн шаардлагыг эс зөвшөөрч, нэхэмжлэгч Б.Н нь тухайн компанийн үйл ажиллагаанд тогтмол оролцож байсан, компанийн санхүүгийн байдал, өр төлбөрийн талаар мэдэж байсан бөгөөд ямар нэгэн мэдээллийг нуун дарагдуулаагүй гэж маргасан байна. Мөн тэрээр компанийн өмчлөлийн түүхийн талаар тайлбарлахдаа тус компани нь анх “ИКК” ХХК нэртэйгээр байгуулагдаж, Б.Д хувьцаа эзэмшигч байсан бөгөөд 2019 онд уг хувьцааг бэлэглэлийн гэрээгээр өөрт нь шилжүүлснээр компанийн өмчлөгч болсон. Үүний дараа компанийн нэрийг “ЛК” ХХК

¹⁰ Улсын Дээд шүүхийн 2023 оны 05 дугаар сарын 18-ны өдрийн тогтоол

https://shuukh.mn/single_case/10277?daterange=2023-01-01%20-%202026-05-04&id=3&court_cat=1&bb=1

болгон өөрчилж, өөрөө гүйцэтгэх захирлаар ажиллан үйл ажиллагааг нь хариуцаж байсан гэж мэдүүлжээ.

Түүнчлэн нэхэмжлэгч Б.Н нь тухайн компанийн үйл ажиллагаанд оролцож, тодруулбал нягтлан бодогч болон гүйцэтгэх захирлын албан тушаал хашиж байсан тул компанийн өмчлөлийн өөрчлөлт, санхүүгийн байдал, өр төлбөрийн талаар бүрэн мэдээлэлтэй байсан гэж тайлбарласан. Ийм нөхцөлд нэхэмжлэгчийн заавар, тохиролцооны дагуу компанийн хувьцааг өөрийн нэр дээр авч, улмаар 2020 онд дахин шилжүүлсэн бөгөөд өөрийн зүгээс ямар нэгэн мэдээлэл нуун дарагдуулсан үйлдэл гаргаагүй гэж үзжээ.

Хэрэгт авагдсан баримтаар “ЛК” ХХК нь гэрээ байгуулах үеийн байдлаар тодорхой хэмжээний өр төлбөр, татварын өглөгтэй байсан нь тогтоогдсон боловч нэхэмжлэгч Б.Н нь компанийн үйл ажиллагаанд оролцож, санхүүгийн байдлыг мэдэж байсан нөхцөл байдал мөн тогтоогдсон байна. Ийнхүү талуудын хооронд байгуулсан бэлэглэлийн гэрээний үндсэн дээр компанийн хувьцаа шилжиж, гэрээ бүрэн хэрэгжсэн нөхцөл байдал үүссэн байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр: Хан-Уул дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2022 оны 11 дүгээр сарын 18-ны өдрийн 183/ШШ2022/03420 дугаар шийдвэрээр Иргэний хуулийн 225 дугаар зүйлийн 225.1, 226 дугаар зүйлийн 226.1.1-д заасныг баримтлан нэхэмжлэгч Б.Нгийн гаргасан шаардлагыг хангаж, 2020 оны 09 дүгээр сарын 18-ны өдрийн Компанийн хувьцаа бэлэглэх 852 дугаар гэрээ болон компанийн эрх шилжүүлэх 853 дугаар гэрээнээс татгалзсаныг үндэслэлтэй гэж үзэн “ЛК” ХХК-ийн 20 ширхэг хувьцааг хариуцагч Г.Сд буцаан шилжүүлэхээр шийдвэрлэсэн байна. Шүүх хариуцагч нь гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй, компанийн өр төлбөр болон санхүүгийн байдлын талаар мэдээлэл өгөх үүргээ зөрчсөн гэж дүгнэжээ.

Давж заалдах шатны шүүхийн магадлал : Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2023 оны 03 дугаар сарын 06-ны өдрийн 210/МА2023/00478 дугаар магадлалаар анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хүчингүй болгож, нэхэмжлэгч Б.Нгийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосон байна. Шүүхийн дүгнэлтээр бэлэглэлийн гэрээ нь нэг талт шинжтэй тул Иргэний хуулийн 225 дугаар зүйлийн 225.1-д заасан гэрээнээс татгалзах зохицуулалтыг хэрэглэх боломжгүй гэж үзэж, гэрээ хэрэгжиж дууссан нөхцөлд татгалзах эрх үүсэхгүй гэж тайлбарласан байна. Мөн хариуцагчийн үүргийн зөрчил хангалттай нотлогдоогүй гэж дүгнэжээ.

Хяналтын шатны шүүхийн тонтоол : Улсын дээд шүүх хэргийг хянан хэлэлцээд давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хэвээр үлдээж, нэхэмжлэгч Б.Нгийн

хяналтын гомдлыг хангахгүй орхисон байна. Шүүхийн хяналтын шатны үндэслэлд, бэлэглэлийн гэрээ нь хэлцлийн хувьд талуудын зөвшилцөлд үндэслэдэг боловч үүргийн шинжээрээ нэг талд хамаарах онцлогтой болохыг тайлбарласан. Гэсэн хэдий ч уг хэрэгт бэлэглэлийн гэрээ аль хэдийн бүрэн хэрэгжиж, хувьцаа шилжсэн тул Иргэний хуулийн 225 дугаар зүйлийн дагуу “гэрээнээс татгалзах” эрх бодитоор хэрэгжих нөхцөл үүсээгүй гэж дүгнэсэн байна.

Мөн шүүх хариуцагч Г.С нь компанийн өр төлбөрийг нуун дарагдуулсан эсэх нь хангалттай нотлогдоогүй, харин нэхэмжлэгч Б.Н нь компанийн үйл ажиллагаанд оролцож, санхүүгийн байдлыг мэдэж байсан нөхцөл байдал тогтоогдсон тул үүргийн зөрчил тогтоох үндэслэлгүй гэж үзжээ. Иймд Дээд шүүх давж заалдах шатны шүүхийн “гэрээнээс татгалзах эрхгүй” гэсэн эцсийн дүгнэлтийг үндсэнд нь зөв гэж үзэж, магадлалыг хэвээр үлдээсэн байна.

Дун шинжилгээ :

Энэ хэрэгт талуудын хооронд байгуулсан компанийн хувьцаа бэлэглэх гэрээ нь бүрэн хэрэгжиж дууссаны дараа уг гэрээнээс татгалзах боломжтой эсэх, мөн бэлэглэгч тал мэдээлэл өгөх үүргээ зөрчсөн гэж үзэх үндэслэл байгаа эсэх нь маргааны гол асуудал болж байна. Хэргээс харахад талууд бэлэглэлийн гэрээ байгуулж, улмаар хувьцааг гуравдагч этгээдийн нэр дээр шилжүүлснээр гэрээ бодитоор хэрэгжиж дууссан нь тогтоогдсон. Ийм тохиолдолд гэрээний үр дагавар аль хэдийн бий болсон учраас түүнийг буцаах асуудлыг гэрээнээс татгалзахаар шийдвэрлэх боломжтой эсэх нь эрх зүйн хувьд эргэлзээтэй болж байна.

Анхан шатны шүүх гэрээгээр хүлээсэн мэдээлэл өгөх үүргийг зөрчсөн гэж үзэн гэрээнээс татгалзах боломжтой гэж дүгнэсэн. Харин давж заалдах болон хяналтын шатны шүүхүүд бэлэглэлийн гэрээ нь үүргийн шинжийн хувьд нэг талд төвлөрсөн, өөрөөр хэлбэл бэлэглэгч талд голлон үүрэг үүсгэдэг гэдэг утгаараа, ийм гэрээ бүрэн хэрэгжиж дууссан нөхцөлд ердийн харилцан үүрэг бүхий гэрээнд хэрэглэдэг гэрээнээс татгалзах зохицуулалтыг шууд хэрэглэх боломжгүй гэж үзсэн. Энэ нь гэрээний төрөл, шинж чанараас хамаарч эрх зүйн үр дагаврыг ялгамжтайгаар хэрэглэх шаардлагатайг харуулж байна.

Мөн нэхэмжлэгч нь компанийн санхүүгийн байдал, өр төлбөрийн талаар мэдээгүй байсан гэж маргасан боловч хэрэгт авагдсан баримтаар тэрээр тухайн компанийн үйл ажиллагаанд идэвхтэй оролцож, удирдах болон санхүүгийн албан тушаал хашиж байсан нь тогтоогдсон. Үүнээс гадна энэхүү бэлэглэлийн гэрээг нэхэмжлэгчийн заавраар хийсэн гэж хариуцагч тайлбар өгсөн бөгөөд эдгээрээс хархад тус бэлэглэлийн гэрээ нь

халхавчлах, дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл байх магадлалтай гэдгийг харуулж байна. Ийм нөхцөлд компанийн өр төлбөрийн талаар мэдээгүй байсан гэж үзэх боломжгүй бөгөөд мэдээлэл нуун дарагдуулсан гэж дүгнэхэд хангалттай нотолгоо байхгүй гэж шүүх үзсэн нь бодит нөхцөл байдалд нийцсэн байна. Өөрөөр хэлбэл, мэдээлэл өгөх үүргийн зөрчил гэдгийг зөвхөн гэрээнд тусгаснаар бус, тухайн этгээд бодитоор мэдээлэлгүй байсан эсэх, нөгөө тал мэдээллийг зориуд нуусан эсэх зэрэг нөхцөлтэй уялдуулан үнэлэх шаардлагатайг энэ хэрэг харуулж байна.

Улсын дээд шүүхийн эцсийн дүгнэлтээр гэрээ бүрэн хэрэгжсэн тохиолдолд түүнийг буцаах асуудлыг татгалзлын гэж шийдвэрлэх боломжгүй, харин өөр төрлийн үндэслэл жишээлбэл, хэлцлийн хүчин төгөлдөр байдал, хуурмаг байдал, эсхүл төөрөгдөл зэрэг байж болохыг үгүйсгээгүй боловч тухайн хэрэгт ийм үндэслэл тогтоогдоогүй гэж үзсэн. Энэ нь гэрээний үр дагаврыг буцаах асуудалд зөв эрх зүйн хэрэгслийг сонгох нь чухал гэдгийг тодорхой харуулж байна.

Шийдвэрийг бүхэлд нь авч үзвэл, бэлэглэлийн гэрээ нь хэрэгжиж дууссан нөхцөлд талуудын харилцаа тогтвортой байдалд шилждэг бөгөөд зөвхөн сэтгэл ханамжгүй байдал, эсвэл дараа нь илэрсэн нөхцөл байдлаар буцаан өөрчлөх боломж хязгаарлагдмал гэдгийг бататгасан байна. Нөгөө талаас, гэрээ байгуулах үед талуудын мэдээллийн тэнцвэртэй байдал, ялангуяа тухайн эд хөрөнгийн бодит үнэ цэнэ, эрсдэлийг мэдэх боломжийг бодитоор үнэлэх шаардлагатайг харуулжээ.

Шүүхийн шийдвэр 5

“Гэр бүлийн дундын өмчийг бэлэглэлийн гэрээгээр шилжүүлсэн маргаанд хүчин төгөлдөр бус хэлцэл эсэх талаар тогтоосон 2024 оны 11 дүгээр сарын 06-ны өдрийн 218/МА2024/00016 дугаар Давж заалдах шатны шүүхийн магадлал”¹¹

Нэхэмжлэгч Ж.Пүрэвдамба нь Б.Гантөгстэй 2007 онд гэрлэлтээ бүртгүүлж, хамт амьдрах хугацаандаа гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалттай газар болон түүн дээрх зуны байшинг бий болгосон гэж тайлбарласан байна. Тэрээр уг эд хөрөнгө нь гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын өмч бөгөөд өөрийн зөвшөөрөлгүйгээр захиран зарцуулсан тохиолдолд хууль зүйн хувьд хүчин төгөлдөр бус үйлдэл болно гэж үзжээ.

2024 оны 04 дүгээр сарын сүүлээр нэхэмжлэгчийг өөр аймагт явсан хойгуур түүний эхнэр Б.Гантөгс нь Д.Барамсайдоржтой харилцан тохиролцож, Дундговь аймгийн Сайнцагаан суманд байрлах 753 м.кв газар болон түүн дээрх зуны зориулалттай

¹¹ *Давж заалдах шатны шүүхийн 2024 оны 11 дүгээр сарын 06-ны өдрийн 218/МА2024/00016 дугаар магадлал* https://shuukh.mn/single_case/32104?daterange=2023-01-01%20-%202026-05-04&id=2&court_cat=1&bb=1

байшинг “бэлэглэлийн гэрээ”-ний хэлбэрээр хариуцагчид шилжүүлсэн байна. Нэхэмжлэгчийн хувьд энэ үйлдлийг гэр бүлийн хамтын өмчийг зөвшөөрөлгүйгээр бусдад шилжүүлсэн хууль зөрчсөн үйлдэл гэж маргасан бөгөөд бэлэглэлийн гэрээ нь бодит бэлэглэл бус, худалдах-худалдан авах гэрээг татвар төлөхөөс зайлсхийх зорилгоор халхавчилсан хэлбэр байсан гэж үзжээ.

Хариуцагч Д.Барамсайдорж нь тухайн газрыг олон нийтийн зарын дагуу худалдах саналтай танилцаж, Б.Гантөгстэй уулзан 20 сая төгрөгөөр худалдан авахаар тохиролцсон гэж тайлбарласан байна. Түүний хэлснээр талууд татварын зардлаас зайлсхийхийн тулд бэлэглэлийн гэрээ байгуулсан боловч бодит агуулга нь худалдах-худалдан авах гэрээ байсан бөгөөд тэрээр уг төлбөрийг бүрэн шилжүүлсэн тул өмчлөх эрх хууль ёсоор шилжсэн гэж үзжээ.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр : Дундговь аймаг дахь сум дундын иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2024 оны 09 дүгээр сарын 13-ны өдрийн 139/ШШ2024/00335 тоот шийдвэрээр тухайн газар нь гэрлэлтээс хойш бий болсон тул гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын өмч гэж дүгнэж, мөн гэр бүлийн насанд хүрсэн гишүүдийн зөвшөөрөл аваагүй нь хууль зөрчсөн гэж үзэн бэлэглэлийн гэрээг Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1, 56.1.8-ийн дагуу хүчин төгөлдөр бус хэлцэлд тооцсон байна. Гэвч газар болон байшинг шууд буцаан шилжүүлэх шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн.

Давж заалдах шатны шүүхийн магадлал : Дундговь аймгийн Эрүү, Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн шүүх энэ шаардлагыг хангах үндэслэлгүй гэж үзсэн байна. Шүүхийн дүгнэлтээр маргаан бүхий үл хөдлөх хөрөнгө нь Б.Гантөгсийн нэр дээр бүртгэлтэй байсан, харин нэхэмжлэгч нь тухайн хөрөнгийн хамтран өмчлөгчөөр эрхийн бүртгэлд бүртгэгдээгүй, мөн хамтран өмчлөгчөөр тогтоолгох талаар урьдчилсан шаардлага гаргасан баримт хэрэгт байхгүй тул гэрээний хүчин төгөлдөр байдлыг маргах болон тухайн хэлцлээр шилжсэн эд хөрөнгийг буцаан шаардах эрхгүй гэж үзжээ. Иймээс анхан шатны шүүхийн дүгнэлтийн алдааг засаж, нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож

Дүн шинжилгээ

Тус маргаан нь гэр бүлийн харилцааны явцад бий болсон үл хөдлөх эд хөрөнгийг нэг тал нь бусдын зөвшөөрөлгүйгээр гуравдагч этгээдэд бэлэглэлийн хэлбэрээр шилжүүлсэн үйлдэл хуульд нийцэх эсэх, мөн ийм хэлцлийн үр дагаврыг хэрхэн шийдвэрлэх тухай асуудлыг хөнджээ. Хэрэгт авагдсан баримтаас үзэхэд маргааны эд хөрөнгө нь гэрлэлтийн хугацаанд бий болсон, гэр бүлийн хэрэгцээнд ашиглагдаж байсан

тул хамтран өмчлөх шинжтэй байж болзошгүй нөхцөл байдал тогтоогдсон байна. Гэвч өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлд тухайн хөрөнгө нэг этгээдийн нэр дээр бүртгэгдсэн байсан нь маргааны эрх зүйн үнэлгээнд гол нөлөө үзүүлжээ.

Анхан шатны шүүх бодит амьдрал дээр гэр бүлийн хамтын хөдөлмөр, хөрөнгөөр бий болсон гэж үзэн хамтран өмчлөх дундын өмчийн шинжийг хүлээн зөвшөөрч, насанд хүрсэн гишүүдийн зөвшөөрөлгүйгээр бэлэглэлийн гэрээ байгуулсан нь Иргэний хуулийн дагуу хүчин төгөлдөр бус гэж дүгнэсэн нь өмчийн бодит харилцааг хамгаалах чиглэлтэй байсан. Харин давж заалдах шатны шүүх энэ дүгнэлтийг өөр өнцгөөс авч үзэж, улсын бүртгэлийн мэдээлэл болон хамтран өмчлөгчөөр албан ёсоор бүртгэгдээгүй байдалд илүү ач холбогдол өгсөн байна. Өөрөөр хэлбэл, өмчлөх эрхийн албан ёсны бүртгэл нь гуравдагч этгээдийн эрх зүйн байдалд шууд нөлөөлөх үндсэн нотолгоо гэж үзжээ.

Ийм нөхцөлд шүүхүүдийн хоорондын ялгаа нь бодит өмчлөл болон бүртгүүлсэн өмчлөлийн альнаар нь тайлбарлах вэ гэдэгт байна. Анхан шатны шүүх бодит ашиглалт, хамтын хөрөнгө оруулалтыг чухалчилсан бол давж заалдах шатны шүүх эрхийн бүртгэлийн тогтвортой байдлыг илүү хамгаалсан хандлагатай байна. Энэ нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүйн харилцаанд бүртгэлийн зарчим хэр зэрэг хатуу үйлчлэх ёстойг харуулсан зөрчилтэй хоёр хандлагыг илэрхийлж байна.

Мөн бэлэглэлийн гэрээг татвараас зайлс хийх зорилгоор халхавчилсан байсан гэх агуулга хөндөгдсөн бөгөөд талуудын мэдүүлгээр энэ нь тогтоогдсон хэдий ч давж заалдах шатны шүүх энэ нөхцөл байдлыг шийдвэрлэх үндэслэл болгон авч үзээгүй бөгөөд харин гуравдагч этгээдийн эрхийг хамгаалах, бүртгэлийн найдвартай байдлыг хангах зарчимд түлхүү тулгуурласан байна. Ингэснээр хамтран өмчлөх маргааныг бүрэн тогтоогоогүй нөхцөлд гуравдагч этгээдээс эд хөрөнгө буцаан шаардах эрх хязгаарлагдаж болохыг илэрхийлжээ.

Энэхүү шийдвэрийн онцлог нь гэр бүлийн харилцаанаас үүдэлтэй өмчийн маргаанд зөвхөн бодит нөхцөл байдал бус, албан ёсны эрхийн бүртгэл шийдвэрлэх үүрэгтэй байж болохыг тод харуулсан явдал юм. Гэвч нөгөө талаас гэрлэлтийн хугацаанд бий болсон хөрөнгийг заавал бүртгэл дээр үндэслэн нэг этгээдийн өмч гэж үзэх нь бодит хамтын өмчлөлийг хангалттай хамгаалж чадах эсэх асуудлыг давхар хөндөж байна.

Иймд энэ хэрэг нь гэр бүлийн хамтран өмчлөх эрхийг тогтоох, гуравдагч этгээдийн эрхийг хамгаалах хоёр зарчмын тэнцвэрийг хэрхэн хангах ёстойг харуулсан бөгөөд цаашид хамтран өмчлөл үүссэн эсэхийг зөвхөн бүртгэлээс гадна бодит хөрөнгө бүрдүүлэлтийн эх үүсвэрээр тодорхойлох шаардлага байгааг илтгэсэн маргаан болжээ.

Шүүхийн шийдвэр 6

“Татвараас зайлсхийх зорилгоор бэлэглэлийн гэрээ ашигласан хэлбэрийн маргаан болон бэлэглэгчийг гомдоосон ноцтой үйлдлийн улмаас гэрээг хүчингүй болгох тухай Давж заалдах шатны шүүхийн 2024 оны 07 дугаар сарын 03-ны өдрийн 204/МА2024/00019 дугаар магадлал”¹²

Нэхэмжлэгч С.Ц нь өөрийн өмчлөлийн Өвөрхангай аймгийн нэгэн сумнд байрлах, гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалттай газрыг 2020 оны 08 дугаар сарын 24-ний өдөр бэлэглэлийн гэрээ байгуулан хариуцагч Г.Б-д шилжүүлсэн байна. Тухайн үед хариуцагч Г.Б нь нэхэмжлэгчийн төрсөн дүү С.А-тэй хамтран амьдарч байсан бөгөөд цаашид хамт амьдрах, амьдрал ахуйгаа авч явах нөхцөлийг харгалзан уг газрыг бэлэглэсэн гэж нэхэмжлэгч тайлбарладаг.

Гэвч хариуцагч Г.Б нь хамтран амьдрах хугацаандаа нэхэмжлэгчийн дүү С.А-д гэр бүлийн гадуурх харилцаа үүсгэх, улмаар бие махбодод нь халдаж эрүүл мэндэд нь хохирол учруулах зэрэг үйлдэл гаргасан нь эрүүгийн шүүхийн шийтгэх тогтоолоор тогтоогдсон гэж нэхэмжлэгч үзжээ. Нэхэмжлэгч нь уг үйл баримтыг сүүлд буюу 2023 оны 4 дүгээр сард мэдсэн бөгөөд үүний улмаас бэлэглэгчийг ноцтой гомдоосон гэж үзэн бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгуулах, шилжүүлсэн газрыг буцаан авах шаардлага гаргасан байна.

Нөгөө талаар, талуудын хооронд эд хөрөнгийн шинжтэй өөр нэг маргаан үүссэн бөгөөд хариуцагч Г.Б нь сөрөг нэхэмжлэл гаргасан. Тэрээр нэхэмжлэгч С.Ц болон түүний дүү С.А нар нь 2020 оны эхээр өөрийн ажиллаж байсан газар дээр ирж, түүний эзэмшлийн олон тооны хөөрөгнөөс сонгон авч явсан гэж мэдүүлсэн. Тодруулбал, тухайн үед сейфэнд хадгалагдаж байсан 13-14 ширхэг хөөргөнөөс нэхэмжлэгч тал 3 ширхэг хөөрөг буюу ногоон чүнчиг норов, будаатай чүнчиг, тархи мана зэрэг хөөргийг сонгон авсан бөгөөд эдгээрийг төлбөргүйгээр авч явсан гэжээ.

Хариуцагчийн тайлбарласнаар, тухайн үед нэхэмжлэгч тал эдгээр хөөргийг авахдаа үнийг нь төлөөгүй бөгөөд дараа нь мөнгийг нь өгөх талаар тодорхой шийдэлд хүрээгүй байна. Улмаар тодорхой хугацааны дараа нэхэмжлэгч С.Ц нь “хөөрөгний үнийг мөнгөөр төлөх боломжгүй” гэсэн агуулгаар ярьж, оронд нь өөрийн өмчлөлийн газрыг шилжүүлэх санал гаргасан гэж хариуцагч мэдүүлжээ. Ингэснээр талууд нотариат дээр очиж, уг газрыг шилжүүлэхдээ худалдах-худалдан авах гэрээ бус бэлэглэлийн гэрээ

¹² Давж заалдах шатны шүүхийн 2024 оны 07 дугаар 03-ны өдрийн **204/МА2024/00019 дугаар магадлал** https://shuukh.mn/single_case/30882?daterange=2023-01-01%20-%202026-05-04&id=2&court_cat=1&bb=1

байгуулсан нь нэхэмжлэгчийн саналаар бөгөөд татвар, хураамжийн асуудалтай холбоотой байсан гэж хариуцагч тайлбарласан байна.

Иймд хариуцагч Г.Б нь бодит байдал дээр уг газрыг үнэ төлбөргүй бэлэглэж аваагүй, харин нэхэмжлэгч талын авсан 3 ширхэг хөөрөгний хариу төлбөрт шилжүүлэн авсан гэж үзэж, хэрэв бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болговол тухайн хөөрөгнүүдийн үнэ болох 2,850,000 төгрөг, мөн үнэлгээний зардал 80,000 төгрөг, нийт 2,930,000 төгрөгийг нэхэмжлэгчээс гаргуулах сөрөг нэхэмжлэл гаргасан байна.

Харин нэхэмжлэгч С.Ц нь дээрх тайлбарыг үгүйсгэж, хөөрөг авсан гэх үйл баримтыг огт хүлээн зөвшөөрөөгүй бөгөөд тухайн эд зүйлсийг харж байгаагүй, хөөрөг сонирхдоггүй, мөн ийм төрлийн хэлцэл хийгдээгүй гэж маргасан. Түүнчлэн хариуцагчийн гаргаж буй баримт, гэрчийн мэдүүлгүүд нь зөрүүтэй, худал гэж үзэж байгаа бөгөөд хөөрөгтэй холбоотой асуудлыг зохиомлоор үүсгэж, бэлэглэлийн гэрээг өөрт ашигтайгаар тайлбарлах зорилготой гэж тайлбарласан байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр : Өвөрхангай аймаг дахь Сум дундын Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2024 оны 4 дүгээр сарын 11-ний өдрийн 145/ШШ2024/00160 дугаар шийдвэрээр иргэний хуулийн 280.3-ийн дагуу буюу хөөн хэлэлцэх хугацаа хэтэрсэн гэх үндэслэлээр нэхэмжлэгч С.Ц-ийн гаргасан үл хөдлөх эд хөрөнгийн бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгуулах тухай үндсэн нэхэмжлэлийг хангах үндэслэлгүй гэж үзэн бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн. Мөн хариуцагч Г.Б-ийн гаргасан 3 ширхэг хөөрөгний үнэ болон үнэлгээний зардалд нийт 2,930,000 төгрөг гаргуулах тухай сөрөг нэхэмжлэлийг нотлох баримтаар хангалттай тогтоогдоогүй гэж дүгнэж, уг шаардлагыг мөн бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгосон байна. Шүүх бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох шаардах эрх үүссэн хугацааг 2022 оны 11 дүгээр сарын 27-ны өдөр буюу маргаант үйл явдал болсон үеэс тоолсон нь нэхэмжлэгчийн шаардлага хэтэрсэн гэж үзэх үндэслэл болсон.

Давж заалдах шатны шүүхийн магадлал : Өвөрхангай аймгийн Эрүү, Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүх нь Бэлэглэлийг хүчингүй болгох шаардах эрх нь гэм бурууг шүүхийн шийтгэх тогтоолоор тогтоосон 2023 оны 03 дугаар сарын 09-ний өдөр гарсан хэдий ч бэлэглэгч энэ тухай 2024 оны 04 дүгээр сарын дундуур мэдсэн тул тус өдрөөс үүснэ гэж үзэж, нэхэмжлэгч С.Ц-ийн давж заалдах гомдлыг хангажээ. Үүний үндсэн дээр 2020 оны 08 дугаар сарын 24-ний өдрийн бэлэглэлийн гэрээг Иргэний хуулийн 280 дугаар зүйлд заасны дагуу хүчингүй болгож, маргаан бүхий 456 м.кв газрыг хариуцагч Г.Б-оос гаргуулан нэхэмжлэгчид буцаан олгохоор шийдвэрлэсэн. Харин хариуцагчийн гаргасан хөөрөгний үнэ 2,930,000 төгрөг гаргуулах болон бэлэглэлийн

гэрээг хүчин төгөлдөр бусад тооцуулах тухай сөрөг нэхэмжлэлийг нотлогдоогүй гэж үзэн бүхэлд нь хэрэгсэхгүй хэвээр үлдээсэн. Мөн улсын тэмдэгтийн хураамжийг хуульд заасны дагуу дахин хуваарилж, нэхэмжлэгчийн давж заалдах гомдлыг хангасан тул төлсөн хураамжийг буцаан олгохоор шийдвэрлэсэн байна.

Дүн шинжилгээ

Энэхүү маргаан нь бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох эрх үүсэх нөхцөл болох бэлэглэгчийг гомдоосон ноцтой үйлдэлийн ойлголтыг хэрхэн хэрэглэх, мөн ийм гэрээ татварын зорилгоор халхавчлах шинжтэй байгуулсан байж болох эсэхийг зэрэгцүүлэн авч үзсэн хэрэг байна. Мөн түүнчлэн гэрээний үндсэн харилцаанаас гадна талуудын хооронд үүссэн эд хөрөнгийн маргаан давхар хөндөгдөж, нэг хэрэг дотор олон эрх зүйн асуудал огтлолцсон байна.

Хэргийн үйл баримтаас харахад талуудын хооронд газар бэлэглэх гэрээ байгуулагдсан нь албан ёсоор бэлэглэлийн хэлбэртэй боловч бодит амьдрал дээрх харилцаа нь зөвхөн нэг талын сайн санааны үйлдэл байсан эсэхэд эргэлзээ төрүүлсэн байна. Нөгөө талаас тухайн бэлэглэл нь талуудын өмнөх харилцаа, мөн гуравдагч этгээдийн зан үйлтэй холбоотойгоор үүссэн сэтгэл санааны шалтгаантай байж болох бөгөөд энэ нь бэлэглэлийн үндсэн итгэлцлийн шинжийг алдагдуулсан гэж нэхэмжлэгч тайлбарласан байна.

Харин хариуцагч тал гэрээний цаад агуулгыг огт өөрөөр тайлбарлаж, уг газар нь үнэгүй шилжсэн зүйл биш, харин өмнө нь өгсөн эд зүйлсийн буюу хөөрөгний хариу төлбөр байсан гэж маргасан нь бэлэглэлийн гэрээний хариу төлбөргүй байх үндсэн шинжийг үгүйсгэсэн юм. Ийм нөхцөлд талуудын маргаан нь гэрээний нэр хэлбэрээс илүү бодит агуулга, эдийн засгийн зорилго руу шилжиж байгаа нь тодорхой харагдаж байна.

Анхан шатны шүүх нэхэмжлэлийг хөөн хэлэлцэх хугацаа хэтэрсэн гэж үзсэн бол давж заалдах шатны шүүх энэ дүгнэлтийг өөрчилж, бэлэглэгч тухайн зөрчлийн талаар хожим мэдсэн нөхцөл байдлыг харгалзан үзсэн нь эрх зүйн хамгаалалтыг илүү бодитой болгосон байна. Өөрөөр хэлбэл, хугацааг зөвхөн зөрчил гарсан мөчөөс бус, харин тухайн зөрчлийг мэдсэн үеэс тоолох нь илүү шударга шийдэл болохыг шүүх хүлээн зөвшөөрсөн байна.

Мөн “бэлэглэгчийг гомдоосон ноцтой үйлдэл” гэх ойлголтыг шүүх эрүүгийн хэргийн шүүхийн шийдвэрээр тогтоогдсон үйл баримтад тулгуурлан үнэлсэн нь чухал. Энэ нь зөвхөн хувийн маргаан, сэтгэл хөдлөлийн түвшний зөрчил бус, хууль зүйн хувьд нотлогдсон, ноцтой шинжтэй үйлдэл байх шаардлагатайг харуулж байна. Ийм нөхцөл

бүрдсэн тохиолдолд бэлэглэлийн гэрээг буцаан хүчингүй болгох эрх үүсэж болохыг давж заалдах шатны шүүх хүлээн зөвшөөрсөн байна.

Гэсэн хэдий ч хариуцагчийн гаргасан хөөрөгтэй холбоотой сөрөг нэхэмжлэл нотлогдоогүй гэж үзэгдсэн нь талуудын хоорондын эд хөрөнгийн бусад харилцаа хангалттай баримтаар баталгаажуулж байгааг илтгэж байна. Энэ нь ийм төрлийн маргаанд нотлох баримтын чанар, гэрчийн мэдүүлгийн зөрүү шийдвэрт шууд нөлөөлдөг болохыг харуулж байна.

Эцэст нь энэ хэрэг нь бэлэглэлийн гэрээ нь зөвхөн хэлбэрийн хувьд үнэ төлбөргүй шилжүүлэг мэт харагдавч, түүний цаана байгаа харилцаа, талуудын зан байдал, сэтгэл санааны болон хууль зүйн нөхцөл байдал нь эрх зүйн үр дагаварт шууд нөлөөлдөг болохыг тод харуулсан. Мөн “гомдоосон ноцтой үйлдэл” гэх ойлголтыг шүүх практикт зөвхөн баталгаатай, хуулийн дагуу тогтоогдсон үйл баримтад тулгуурлан нарийн хэрэглэх шаардлагатайг энэ маргаан онцолж өгсөн байна.

Шүүхийн шийдвэр 7

“Бэлэглэлийн гэрээгээр шилжүүлсэн компанийн хувьцаатай холбоотой эрхийн маргаан болон бэлэглэгчийг ноцтой гомдоосон үйлдлийг хянан шийдвэрлэсэн Давж заалдах шатны шүүхийн 2023 оны 01 дугаар сарын 11-ны өдрийн 210/МА2023/00133 дугаар магадлал”¹³

Нэхэмжлэгч П.Р нь 2006 онд хүүхдийн мэдрэлийн үзлэг, оношилгооны чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг ХХК-ийг үүсгэн байгуулж, тухайн компанийн 100 хувийн хувьцааг дангаар эзэмшиж байсан. Улмаар 2017 оны 08 дугаар сарын 07-ны өдөр хариуцагч Э.Өтэй харилцан тохиролцож, компанийнхаа 50 хувийн хувьцааг бэлэглэлийн гэрээгээр шилжүүлж, цаашид хамтран ажиллахаар болсон.

Гэвч гэрээ байгуулсны дараа хариуцагч Э.Ө нь компанийн өдөр тутмын үйл ажиллагааг дангаар удирдаж, нэхэмжлэгчийн компанийн үйл ажиллагаанд оролцох эрхийг хязгаарлах болсон байна. Тодруулбал, нэхэмжлэгчийг ажлын байранд нэвтрүүлэхгүй байх, албан өрөөнд нь оруулахгүй байх, компанийн санхүү, үйл ажиллагааны баримт бичгийг танилцуулахгүй байх зэрэг байдлаар хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэх боломжийг хаасан гэж нэхэмжлэгч үзжээ.

Мөн хариуцагч нь компанийн үйл ажиллагаатай холбоотой санхүү, татварын тайланг нэхэмжлэгчид мэдэгдэлгүйгээр гаргаж, түүний нэрээр худал тайлан мэдүүлсэн,

¹³ Давж заалдах шатны шүүхийн 2023 оны 01 дугаар сарын 11-ны өдрийн 210/МА2023/00133 дугаар магадлал https://shuukh.mn/single_case/26018?daterange=2023-01-01%20-%202026-05-04&id=2&court_cat=1&bb=1

улмаар холбогдох байгууллагын шалгалтаар зөрчил илэрч акт тавигдсан байна. Түүнчлэн нэхэмжлэгчийн гарын үсгийг дуурайлган хуурамч тушаал гаргаж, нийгмийн даатгалын сангаас ажилгүйдлийн тэтгэмж авсан нь шинжээчийн дүгнэлт болон шүүхийн шийдвэрээр тогтоогдсон гэж нэхэмжлэгч тайлбарласан. Үүнээс гадна хариуцагч нь компанийн тусгай зөвшөөрлийн хүрээг өөрчилж, нэхэмжлэгчтэй зөвшилцөлгүйгээр үйл ажиллагааны чиглэлийг өөрчилсөн, мэргэжлийн бус хүмүүсийг эмчилгээний үйл ажиллагаанд оролцуулсан, мөн компанийн нэр хүндийг ашиглан өөр этгээдийн нэр дээр шинэ эмнэлэг байгуулж, улмаар анхны компанийн тусгай зөвшөөрлийг цуцлуулах хүсэлт гаргасан зэрэг үйлдлүүдийг гаргасан байна.

Ийнхүү хариуцагчийн дээрх үйлдлүүд нь нэхэмжлэгчийн хувьцаа эзэмшигчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг ноцтой зөрчиж, түүнийг ноцтой гомдоосон гэж үзэн нэхэмжлэгч П.Р нь бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгуулах, түүнтэй холбоотойгоор шилжүүлсэн 50 хувийн хувьцааг өөрийн нэр дээр буцаан шилжүүлэхийг даалгах тухай нэхэмжлэл гаргасан байна.

Хариуцагч Э.Ө нь нэхэмжлэлийг эс зөвшөөрч, бэлэглэлийн гэрээг ямар нэгэн нөхцөл болзолгүйгээр байгуулсан, компанийн үйл ажиллагааг өргөжүүлэх зорилгоор өөрийн болон гэр бүлийнхний хөрөнгө, нөөцийг ашигласан, нэхэмжлэгч компанийн үйл ажиллагаанд саадгүй оролцох боломжтой байсан гэж тайлбарлажээ. Мөн татвар, үйл ажиллагаатай холбоотой асуудлууд нь талуудын харилцан тохиролцооны хүрээнд явагдсан гэж маргасан байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр : Чингэлтэй дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүх 2022 оны 10 дугаар сарын 19-ний өдрийн 182/ШШ2022/03000 дугаар шийдвэрээр Иргэний хуулийн 280.1.1-д заасан үндэслэл тогтоогдоогүй тул бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгуулах, хувьцаа буцаан шилжүүлэхийг даалгах тухай нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн байна.

Давж заалдах шатны шүүхийн магадлал : Давж заалдах шатны шүүх нэхэмжлэгчийн гаргасан гомдлыг хянан үзээд анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хууль ёсны бөгөөд үндэслэл бүхий гэж дүгнэж, бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох Иргэний хуулийн үндэслэл, тухайлбал бэлэглэгчийг ноцтой гомдоосон үйлдэл бодитоор тогтоогдоогүй гэж үзсэн. Иймд анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж, нэхэмжлэгчийн давж заалдах гомдлыг хангахгүй орхисон байна.

Дүн шинжилгээ

Дээрх хэрэг нь компанийн хувьцааг бэлэглэлийн гэрээгээр шилжүүлсний дараа үүссэн компанийн дотоод маргаан болон бэлэглэлийн гэрээг буцаан хүчингүй болгох эрх

зүйн үндэслэл хангагдсан эсэх асуудлыг хөндсөн байна. Маргааны суурь нөхцөлөөс үзэхэд хувьцаа эзэмшигч нь компанийнхаа нийт хувьцааны тал хувийг итгэлцлийн үндсэн дээр бэлэглэлийн хэлбэрээр шилжүүлсэн боловч үүний дараа компанийн удирдлага, шийдвэр гаргалтаас бодитоор шахагдсан, хувьцаа эзэмшигчийн эрхээ хэрэгжүүлэх боломж хязгаарлагдсан гэх агуулгатай маргаан үүссэн байна.

Нэхэмжлэгчийн зүгээс гаргасан гол үндэслэл нь зөвхөн эрхийн хязгаарлалт бус, илүү өргөн хүрээнд компанийн үйл ажиллагаанд хууль бус үйлдлүүд гарсан, тухайлбал санхүүгийн тайланг худал мэдүүлсэн, гарын үсгийг дуурайлган ашигласан, татвар болон нийгмийн даатгалтай холбоотой зөрчил үүсгэсэн, мөн компанийн нэр хүндийг ашиглан өрсөлдөгч бүтэц бий болгосон зэрэг үйлдлүүд нь түүнийг бэлэглэгчийн хувьд ноцтойгоор гомдоосон гэж үзсэнд оршино. Ийм нөхцөлд бэлэглэлийн гэрээний суурь нөхцөл болох итгэлцлэл алдагдсан тул гэрээг буцаах эрх үүссэн гэж тайлбарлажээ.

Гэвч давж заалдах шатны шүүх эдгээр нөхцөл байдлыг бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох хуулийн шаардлагын түвшинд хүрсэн эсэхээр нь нарийвчлан үнэлсэн байна. Тухайлбал, “бэлэглэгчийг ноцтой гомдоосон үйлдэл” гэдэг ойлголт нь зөвхөн маргаан үүссэн, эрх ашиг зөрчигдсөн, эсвэл компанийн удирдлагын зөрчил гарсан байдлаар хангагддаггүй, харин бэлэглэлийн харилцааны суурь итгэлцлийг үндсээр нь эвдсэн, бэлэглэгчийн хувьд тэвчих боломжгүй ноцтой зан үйл байхыг шаарддаг гэж үзжээ. Энэ хэрэгт дурдсан зөрчлүүд нь корпорацийн дотоод маргаан, удирдлагын зөрчил шинжтэй боловч бэлэглэлийн харилцааны үндсэн зорилгыг үгүйсгэх хэмжээнд хүрсэн гэж хангалттай нотлогдоогүй гэж дүгнэсэн байна.

Мөн шүүх талуудын хооронд байгуулсан бэлэглэлийн гэрээ нь тодорхой нөхцөл, болзолгүйгээр хийгдсэн бөгөөд хувьцаа шилжүүлэг бодитоор хэрэгжиж, компанийн өмчлөх эрхийн өөрчлөлт бүрэн дууссан нөхцөлд гэрээг буцаах үндэслэл илүү өндөр босготой байх ёстойг онцолсон байна. Өөрөөр хэлбэл, дараа үүссэн маргаан, удирдлагын зөрчил нь өөрөө шууд бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох хангалттай үндэслэл болохгүй гэж үзжээ.

Иймд давж заалдах шатны шүүх анхан шатны шүүхийн дүгнэлтийг зөв гэж үзэн, бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох хуульд заасан үндэслэл хангагдаагүй, ялангуяа бэлэглэгчийг ноцтой гомдоосон үйлдэл бодитоор тогтоогдоогүй гэж эцэслэн дүгнэсэн байна. Үүнээс гадна өмнө нь харилцан бие биенээ огт таньдаггүй байсан хүмүүс хоорондоо тус бэлэглэлийн гэрээг байгуулсан нь өөр хэлцэлийг халхавчлах зорилготой байсан байж болхоор ажиглагдаж байгаа ч хэрэгт огт дурдагдаагүй.

Энэхүү шийдвэр нь бэлэглэлийн гэрээг буцаан хүчингүй болгох үндэслэл нь зөвхөн субъектив хандлага бус, эрх зүйн хувьд тодорхой, өндөр түвшний ноцтой зөрчил шаарддаг болохыг харуулсан. Мөн компанийн хувьцаа шилжүүлэлтийн дараах маргаан нь өөрөө бэлэглэлийн харилцааг автоматаар хүчингүй болгох үндэслэл болдоггүй бөгөөд тусдаа корпорацийн эрх зүйн маргаан хэлбэрээр үнэлэгдэх ёстойг тодотгосон ач холбогдолтой шийдвэр болжээ.

2.2. Шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгэний дүгнэлт : монгол улсад тулгамдаж буй асуудал

Монгол Улсад бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой маргаануудыг шүүхээр хянан шийдвэрлэсэн дээрх тохиолдлуудаас харахад бэлэглэлийн гэрээг бэлэглэх хүсэл зориггүйгээр, татвар, төлбөр хураамжаас зайлсхийх хэрэгсэл болгон ашиглах явдал түгээмэл байгаа нь ихээхэн ажиглагдаж байна. Ялангуяа үл хөдлөх эд хөрөнгө, компанийн хувьцаа зэрэг өндөр үнэ бүхий хөрөнгийг худалдах-худалдан авах бодит зорилготой атлаа бэлэглэлийн гэрээний хэлбэрээр шилжүүлж байгаа нь түгээмэл байна.

Шүүхийн практикт талууд бодит байдал дээр төлбөр тооцоо хийсэн, эд хөрөнгийг үнэ төлбөртэй шилжүүлсэн атлаа зөвхөн татварын дарамтыг багасгах зорилгоор бэлэглэлийн гэрээ байгуулсан нөхцөл олонтаа тогтоогдож байна. Энэ нь бэлэглэлийн гэрээний үндсэн шинж болох “хариу төлбөргүйгээр хөрөнгө шилжүүлэх” агуулгыг алдагдуулж, хэлцлийг дүр үзүүлсэн буюу өөр хэлцлийг халхавчилсан шинжтэй болгодог. Үүнээс гадна анхнаасаа бодитоор бэлэглэх хүсэл зориггүйгээр байгуулагдсан бэлэглэлийн гэрээнүүд нь цаашид өмчлөх эрх, хөрөнгийн шилжилт, төлбөр тооцоо ,гэрээний үр дагавар, гэрээг хүчингүй болгохтой холбоотой эрх зүйн маргаан үүсгэх нь түгээмэл байгаа нь шүүхийн шийдвэрүүдэд хийсэн дүн шинжилгээнээс ажиглагдаж байна. Өөрөөр хэлбэл, талууд бодит худалдах-худалдан авах, төлбөр барагдуулах, эсхүл өөр төрлийн хэлцлийг нуун далдлах зорилгоор бэлэглэлийн гэрээ байгуулсан тохиолдолд тухайн хэлцлийн жинхэнэ агуулгыг тогтоох асуудал шүүхийн маргааны гол үндэслэл болж байна.

Ийм нөхцөлд шүүхүүд Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлд заасан зохицуулалтыг хэрэглэн тухайн хэлцлийг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэж байгаа боловч практик дээр ийм төрлийн маргаан тасралтгүй үүссээр байгаа нь эрх зүйн зохицуулалт хангалтгүй байгааг харуулж байна. Түүнчлэн талууд бэлэглэлийн гэрээг ашиглан татвараас зайлсхийхээс гадна гэр бүлийн дундын өмчийг бусдын зөвшөөрөлгүйгээр шилжүүлэх, өмчлөх эрхийн маргаан үүсгэх, бодит худалдах-худалдан авах хэлцлийг нуун дарагдуулах, эсхүл ирээдүйд гарах хариуцлагаас бултах хэрэгсэл болгон ашиглаж байгаа нь харагдаж байна.

Энэ нь зөвхөн иргэний эрх зүйн маргаан үүсгээд зогсохгүй татварын шударга тогтолцоог алдагдуулах, улсын төсөвт орох орлогыг бууруулах сөрөг үр дагавартай юм.

2.3. Харьцуулсан судалгаа: ХБНГУ

Шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх аргаар тодорхойлсоноор Монгол Улсад бэлэглэлийн гэрээг татвараас зайлсхийх, өөр хэлцлийг халхавчлах хэрэгсэл болгон ашиглаж буй асуудал практикт түгээмэл ажиглагдаж байгаа бөгөөд энэ нь шүүхийн маргаан олноор үүсэх үндсэн шалтгааны нэг болж байна. Иймд энэхүү асуудлыг зөвхөн дотоодын шүүхийн практик, эрх зүйн зохицуулалтын хүрээнд бус, гадаад улсын эрх зүйн тогтолцоотой харьцуулан судлах шаардлага үүсэж байна. ХБНГУ-ыг энэхүү судалгаанд харьцуулалтын жишиг улс болгон сонгосон нь онол, арга зүйн хувьд тохиромжтой гэж үзсэн. Тус улс нь Монгол Улсын нэгэн адил эх газрын эрх зүйн тогтолцоонд хамаарах бөгөөд иргэний эрх зүйн тогтолцоо өндөр хөгжсөн, хэлцлийн үнэн бодит байдал, хүсэл зоригийг нарийвчлан хуульчилсан онцлогтой. Иймд ХБНГУ-ын эрх зүйн зохицуулалт нь Монгол Улсын эрх зүйн орчинтой харьцуулан судлахад онцгой ач холбогдолтой юм.

Мөн ХБНГУ-д бэлэглэлийн болон өв залгамжлалын татвар нь шаталсан ангилал, татваргүй босго, бэлэглэгч болон бэлэг хүлээн авагчийн холбоо хамаарал зэргийг үндэслэдэг тул харьцуулсан судалгааны хувьд Монгол улсад оновчтой жишиг болно гэж үзлээ.

Ингэхдээ дан ганц татварын зохицуулалт бус бэлэглэлийн гэрээний ерөнхий зохицуулалтыг бүхэлд нь мөн тэр дундаа бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох зохицуулалтыг илүү гүнзгийрүүлэн судаллаа. Ноцтой годоох асуудал нь Монгол улсын хувьд хуульдаа хэт ерөнхий зохицуулалт оруулсан байдаг бөгөөд түүнийг шүүх хэрхэн тайлбарлаж, хэрэгэлэх нь ойлгомжгүй байдаг билээ. Харин ХБНГУ-ийн хувьд ч бас ИК-д төсөөтэй ерөнхийлсөн зохицуулалт оруулсан байдаг тул үүнийг харьцуулан судлах шаардлагатай гэж үзэв.

2.3.1. Бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт

ХБНГУ нь эх газрын эрх зүйн бүл улсуудын нэг төлөөлөл болгон сонгон судаллаа. Герман улс нь бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой харилцааг 1896 онд баталж, 1900 оны 01

дүгээр сарын 01-ний өдрөөс хэрэгжүүлж эхэлсэн Иргэний хуульдаа бэлэглэлийн гэрээний ерөнхий зохицуулалтыг тусгаж өгсөн байдаг¹⁴.

Тус хуулийн 4-р бүлэг буюу 516-с, 534-р зүйлүүдэд энэ харилцааг зохицуулдаг бөгөөд 516-д зааснаар *“Хэн нэгэн этгээд өөрийн хөрөнгөөс бусад этгээдэд шилжүүлэж байгаа бөгөөд хоёр тал уг шилжүүлгийг хариу төлбөргүй хийгдэх талаар харилцан тохиролцсон бол бэлэглэлийн гэрээнд тооцно”¹⁵* хэмээн бэлэглэлийн гэрээг тодорхойлсон байдаг. Гэрээний хэлбэрийн хувьд /518-р зүйл/ амлалт өгсөн бол нотариатаар батлуулсан байхыг шаарддаг бөгөөд нотариатаар батлуулагүй хэдий ч эд хөрөнгийг шилжүүлсэн бол мөн гэрээг байгуулагдсанд тооцоор заасан байдаг. Эдгээр зохицуулалтууд нь Монгол улсын Иргэний хуульд заасан бэлэглэлийн гэрээний тодорхойлолтой агуулгын хувьд ижил гэж болхоор байна. Монгол улсын Иргэний хуулийн 276.1 дэх хэсэгт *“Бэлэглэлийн гэрээгээр бэлэглэгч нь бэлэг хүлээн авагчийн зөвшөөрснөөр түүний өмчлөлд тодорхой хөрөнгө хариу төлбөргүй шилжүүлнэ”* гэж заасан байдаг. Тус хоёр зохицуулалт аль аль нь үнэ төлбөргүйгээр харилцан тохиролцож, өмчлөлд шилжүүлнэ гэсэн адил агуулгыг илэрхийлсэн байна. Мөн хэлбэрийн шаардлагын хувьд ч Монгол улсын Иргэний хуульд 276.2 *“Эд хөрөнгө шилжүүлснээр бэлэглэлийн гэрээг байгуулсанд тооцно”* мөн 276.4 *“Тодорхой хөрөнгө бэлэглэхээр амласан амлалтыг нотариатаар гэрчлүүлсэн бол үүрэг үүснэ”* гэсэн зохицуулалтууд нь ч тун төстэй байна. Үүнээс Герман улс ч бас Монгол улсын адил бэлэглэлийн гэрээний зохицуулалтдаа “гарын бэлэг” болон “гэрээгээр бэлэглэх” харилцааг тусгасан гэдгийг харж болхоор байна.

Цаашлаад ХБНГУ-ын Иргэний хуульд бэлэглэгчийн эрхийг хязгаарлах зохицуулалт, бэлэглэгчид хариуцлага тооцох, тусгай зориулалт, болзол тавьж хийсэн бэлэглэлийн гэрээ, гэрээг хүчингүй болгох зэрэг Монгол улсын Иргэний хуульд байх бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой бүхий зохицуулалт агуулгын хувьд тусагасан байна. Харин ХБНГУ-ын Иргэний хуульд тусгагдсан боловч Монгол Улсын Иргэний хуульд нарийвчлан зохицуулагдаагүй зарим онцлог зохицуулалтууд байна. Эдгээр нь ихэвчлэн илүү дэлгэрүүлсэн зохицуулалтууд юм. Монгол улсын хувьд бэлэглэлийн гэрээний зохицуулалтыг Иргэний хуулийнхаа 276-280 дах зүйл заалтуудад тусгасан байдаг буюу ерөнхийлж зохицуулсан байдаг бол ХБНГУ-ын бэлэглэлийн гэрээний зохицуулалт нь илүү нарийвчилж дэлгэрнэнгүй зааж өгсөн байна.

¹⁴А. Түвшинтөс, Э. Золзаяа, Бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох болон хүчин төгөлдөр бус тооцсон талаар маргаан шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгээ, 2023, 145 дахь тал

¹⁵ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 518 Abs. 1,

Монгол улсын иргэний хуульд бэлэглэгчийн хариуцлага хүлээх зохицуулалтыг Иргэний хуулийн 278.1-д “Бэлэглэгч нь бэлэглэсэн хөрөнгийн доголдлыг санаатай нуун дарагдуулсны улмаас бэлэг хүлээн авагчид учирсан гэм хорыг арилгах үүрэгтэй” гэх ганцхан заалтаар зохицуулсан байхад ХБНГУ-ын Иргэний хуульд энэ төрлийн харилцааг 521-с 524 дэх заалтууддаа

1. Эд хөрөнгийн доголдол
2. Эрхийн доголдол
3. Хугацаа

зэргүүдээс хамааруулана өөр өөр зохицуулалтуудыг нарийвчлан тусгасан байдаг.

Герман улсын хувьд дан ганц доголдолыг санаатай нуусан үйлдэлээс гадна илтэд болгоомжгүй буюу бэлэглэгч доголдолыг бэлэглэх үедээ мэдээгүй боловч мэдэх боломжтой байсан бол хариуцлага тооцхоор зохицуулсан байх бөгөөд эд хөрөнгийн доголдолын хувьд төрлийн шинжээр тодорхойлогдох эд хөрөнгийг хувьд доголдолгүй өөр эд хөрөнгөөр солих аль эсвэл учирсан хохиролыг арилгуулах зэргээр илүү уян хатан зохицуулалтыг тусгасан байна.

Мөн тусгай зориулалт бүхий бэлэглэлийн гэрээний хувьд Герман улсын зохицуулалт дээр 525-527 дах заалтууд дэлгэрнүй зохицуулалт тусгасан байна. Монгол улсын хувьд энэ харилцаанд бэлэглэгчийн эрх, хэлбэрийн шаардлага зэргийг л тусгаж өгсөн байдаг бол Герман улсын хуульд бэлэг хүлээн авагчийн болон эрх бүхий гуравдагч этгээдийн эрхүүдийг тусгайлан зааж өгсөн байдаг. Тодруулбал, Монгол улсын Иргэний хуулийн 279 дүгээр зүйлд бэлэглэгч нь бэлэг хүлээн авагчаас болзол, зорилгыг биелүүлэхийг шаардах эрхтэй, мөн биелүүлэгүй тохиолдолд бэлэглэгч гэрээнээс татгалзаж болно, үүнээс гадна хэлбэрийн буюу бичгээр байгуулах шаардлагыг тодорхойлж өгсөн байдаг. Гэтэл Герман улсын хуульд 525-иний 2 дахь хэсэгт “Хэрэв тухайн үүргийн гүйцэтгэл нь нийтийн ашиг сонирхолд нийцэж байвал бэлэглэгчийг нас барсны дараа эрх бүхий байгууллага (төрийн байгууллага) мөн адил уг үүргийн гүйцэтгэлийг шаардаж болно”¹⁶ мөн “Бэлэглэсэн эд зүйл эрхийн болон эд хөрөнгийн доголдолтой байсны улмаас тухайн бэлэглэлийн үнэ цэнэ нь уг үүргийг (даалгаврыг) гүйцэтгэхэд шаардагдах зардлын хэмжээнд хүрэхгүй болсон тохиолдолд, бэлэг хүлээн авагч нь уг доголдоос үүссэн зөрүү төлбөрийг нөхөх хүртэл үүргийг гүйцэтгэхээс татгалзах эрхтэй”¹⁷ зэргээр бусад оролцогч талуудын ч бас эрх үүргийг тодорхойлж өгсөн байдаг.

¹⁶ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 525 Abs. 2

¹⁷ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 526 Abs. 1

Түүнчлэн Монгол Улсын Иргэний хуульд тусгагдаагүй нэгэн чухал зохицуулалт нь Германы Иргэний хуулийн 528 дугаар зүйлд заасан эдийн засгийн чадамж доройтсоны улмаас бэлэглэлийн зүйлийг буцаан шаардах эрхтэй тухай зохицуулалт юм. Энэхүү заалтын гол агуулга нь бэлэглэгч өөрийн болон өөрийн асрамжид байгаа этгээдийн зайлшгүй амжиргааны хэрэгцээг хангаж чадахгүй хэмжээний санхүүгийн хүндрэлд орсон тохиолдолд, өмнө нь бэлэглэсэн зүйлийг буцаан шаардах эрхтэй байх тухай юм. Манай улсын Иргэний хуульд бэлэглэгчийн эрхийг хязгаарласах тохиолдол буюу 279.1-д бэлэг бэлгэлсэнээр өөрийн болон асрамжинд нь байгаа этгээдийн амжиргааны зардалыг хангаж чадахгүй байх нөхцөлд орох эрсдэлтэй бол бэлэглэхийг хориглосон зохицуулалт байдаг бөгөөд энэ нь Германы хуульд ч бий. Гэвч Германы хуулийн 528 дугаар зүйлд заасан нөхцөл нь бэлэглэлийн гэрээ хэрэгжиж, эд хөрөнгө шилжсэний дараа санхүүгийн чадамжгүй болсон тохиолдолд буцаан шаардах эрхийг олгодог гэдгээрээ зарчмын хувьд ялгаатай ойлголт юм. Цаашлаад энэхүү буцаан шаардах эрхийг ч хязгаарласан зохицуулалт Герман улсын иргэний хуульд заасан байдаг. Тэдгээрийн дурдвал :

1. Бэлэглэгч тухайн ядуурал, гачигдлыг зориудаар эсвэл өөрийн илтэд болгоомжгүй үйлдлээс болж бий болгосон бол;
2. Эсвэл бэлэглэлийн зүйлийг шилжүүлсэнээс хойш 10 жил өнгөрсөн бол буюу хөөн хэлэлцэх хугацаа өнгөрсөн
3. Мөн бэлгийг буцаан өгсөнөөр өөрөө санхүүгийн хувьд хүндрэлтэй буюу гачигдалын нөхцөлд орхоор бол

Эдгээрээс үзэхэд Монгол Улс болон Германы бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт нь суурь ойлголтын хувьд ижил боловч зохицуулалтын гүнзгийрэл, нарийвчлалын хувьд илт ялгаатай байна. Монгол Улсын Иргэний хуульд бэлэглэлийн гэрээг ерөнхий байдлаар ,зарим харилцааг нарийвчлан тусгаагүй, тодорхой бус орхисон тал ажиглагдаж байна. Харин Германы Иргэний хуульд бэлэглэлийн гэрээг илүү дэлгэрэнгүй, системтэй байдлаар зохицуулж, талуудын эрх, үүрэг, хариуцлага, эрсдэлийг олон талаас нь нарийвчлан тусгасан байна. Тухайлбал, бэлэглэгч ядуурсны улмаас бэлэглэлийг буцаан шаардах эрх, тусгай нөхцөл бүхий бэлэглэлийн гүйцэтгэлийн нарийвчилсан зохицуулалт, хариуцлагын хүрээ, хохирол арилгуулах зэрэг нь манай улсын хуульд тусгагдаагүй чухал зохицуулалтууд юм.

2.3.2. Татварын эрх зүйн зохицуулалт

Монгол Улсад 2025 онд Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн газарт нийт 12,180 бэлэглэлийн гэрээ бүртгэгдсэн бөгөөд энэ нь тухайн онд бэлэглэлийн гэрээгээр шилжсэн хөрөнгийн хэмжээг харуулж байна. Энэхүү тоо

Худалдах-Худалдан авах гэрээний араас орж байгаа маш их тоо юм. Гэвч практикт ихэнх тохиолдолд хүмүүс татвараас зайлсхийх зорилгоор Худалдах-Худалдан авах гэрээг халхавчлан бэлэглэлийн гэрээ байгуулдаг. Иймд бэлэглэлийн гэрээний албан татварын зохицуулалт болон бусад улсуудын туршлагыг судлах нь судалгааны хувьд зайлшгүй чухал юм.

Герман улсын татварын зохицуулалт

Герман улс бэлэглэлийн албан татвар ногдуулахдаа "хязгааргүй" болон "хязгаарлагдмал" гэсэн зарчмыг баримталдаг:¹⁸

- Хязгааргүй татварын үүрэг: Бэлэглэгч эсвэл хүлээн авагчийн аль нэг нь Германы улсын иргэн (оршин суух хаягтай эсвэл 5 жилээс дээш хугацаагаар гадаадад амьдарч буй иргэн) бол дэлхийн хаана ч байх бүх бэлэглэлд татвар ногдуулна.
- Хязгаарлагдмал татварын үүрэг: Аль аль нь Герман улсын иргэн биш бол зөвхөн Германы нутаг дэвсгэр дээрх эд хөрөнгөд татвар ногдуулна.

Герман Улс нь бэлэглэлийн албан татвар төлдөг улс бөгөөд хувь хэмжээ нь хэнд буюу бэлэглэгч, бэлэг хүлээн авагч хоорондын хамаарал, ямар хэмжээний хөрөнгийг шилжүүлж буйгаас хамааран 7-50 хүртэл татварын хувь хэмжээг ноогдуулдаг.

Герман улсад бэлэглэгч болон бэлэг хүлээн авагч хоорондын харилцаан дээр тулгуурлан татваргүй доод хэмжээг тогтоодог. Мөн бэлэглэлийн гэрээний оролцогч талуудын харилцааг тодорхой бүлэгт хуваан авч үзэж шилжиж буй эд хөрөнгийн үнээс шалтгаал татварын хэмжээг тогтоодог¹⁹.

Тухайн татвар ноогдох эд хөрөнгийн үнэлгээг гаргахдаа бэлэглэл хүчин төгөлдөр болсон өдрийн тухайн эд хөрөнгийн зах зээлийн бодит үнэ цэнэ (Verkehrswert)-д үндэслэн тооцно.²⁰

Хүснэгт 2.2. Герман улсын бэлэглэлийн гэрээний татваргүй доод хэмжээ

Бэлэглэгч болон бэлэг хүлээн авагч талуудын холбоо хамаарал	Татваргүй хэмжээ²¹ (евро)
Эхнэр, нөхөр эсвэл ижил хүйсийн бүртгэлтэй хамтрагч	500,000 €
Хүүхэд (хойд, өргөмөл, гэрлэлтээс гадуур төрсөн орно)	400,000 €

¹⁸ Jan-Hendrick Franck, German Fift Tax, <https://www.german-probate-lawyer.com/publications/detail/german-gift-tax-4250.html>, (Сүүлд үзсэн: 2026.03.24) 2025

¹⁹ Jan-Hendrick Franck, German Fift Tax, <https://www.german-probate-lawyer.com/publications/detail/german-gift-tax-4250.html>, (Сүүлд үзсэн: 2026.03.24) 2025

²⁰ Jan-Hendrick Franck, German Fift Tax, <https://www.german-probate-lawyer.com/publications/detail/german-gift-tax-4250.html>, (Сүүлд үзсэн: 2026.03.24) 2025

²¹ Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG), § 16 Abs 1

Амьд хүүхдийн хүүхэд (ач, зээ)	200,000 €
Өмнө нь нас барсан хүүхдийн хүүхэд	400,000 €
Алсын үр удам (жишээ нь гуч, жич)	100,000 €
Эцэг эх болон дээд үе (өгөгдсөн нөхцөлд)	20,000 €
Ах, эгч, дүү	20,000 €
Зээ, ач (өргөн утгаар, II ангилалд)	20,000 €
Хойд эцэг эх	20,000 €
Хадам эцэг эх	20,000 €
Салсан эхнэр/нөхөр	20,000 €
Бусад бүх этгээд (найз, хамтрагч, компани гэх мэт)	20,000 €

Хүснэгт 2.3. *Татварын бүлгийн хуваарилалт*

Татварын ангилал²²	Хамаарал бүхий этгээдүүд
I дүгээр ангилал	Эхнэр буюу нөхөр, бүртгэлтэй хамтрагч Хүүхэд болон дагавар хүүхэд Хүүхэд болон дагавар хүүхдүүдийн үр хойч (ач, зээ, гуч гэх мэт)
II дугаар ангилал	I ангилалд ороогүй эцэг эх, өвөг дээдэс, үеэл, хүргэн, бэр, хадам
III дугаар ангилал	Дээрх ангилалд ороогүй бусад

Хүснэгт 2.4. *Татварын хувь хэмжээ*

Татвар ногдох дүн ²³	I ангилал	II ангилал	III ангилал
75,000 евро хүртэл	7%	15%	30%
300,000 евро хүртэл	11%	20%	30%

²² Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG), § 15 Abs 1

²³ Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG), § 19 Abs 1

600,000 евро хүртэл	15%	25%	30%
6,000,000 евро хүртэл	19%	30%	30%
13,000,000 евро хүртэл	23%	35%	50%

Мөн эхнэр/нөхөртөө гэр бүлийн амьдардаг байшингаа бэлэглэхэд үнийн дүнгээс үл хамааран 100% татвараас чөлөөлөгдөнө. Үүнээс гадна 10 жилийн дотор хийгдсэн бүх бэлэглэлийг нэгтгэн тооцдог. Энэхүү заалтын гол зорилго нь татвар төлөгч их хэмжээний хөрөнгийг татваргүй шилжүүлэх зорилгоор хөрөнгөө жижиглэн хувааж, олон удаагийн давтамжтай бэлэглэх замаар татвараас зайлсхийхээс сэргийлэхэд оршино. Хуулиар олгогдсон татваргүй чөлөөлөгдөх хэмжээг 10 жил тутамд зөвхөн нэг удаа эдлэх эрхтэй гэж заасан байдаг. Жишээ нь эцэг нь хүүдээ 2015 онд 300,000 евро, 2024 онд 200,000 евро бэлэглэсэн гэж үзвэл:

- **2015 онд:** 400,000 еврогийн хөнгөлөлтөд багтсан тул татвар төлөхгүй.
- **2024 онд:** 10 жилийн хугацаа дуусаагүй тул нийт дүн 500,000 евро болно. Хөнгөлөлтөөс давсан 100,000 еврод татвар ногдоно.
- **2026 онд:** 2015 оны бэлэглэлээс хойш 11 жил өнгөрсөн тул тухайн хөрөнгө "хуримтлал"-аас хасагдаж, татваргүй чөлөөлөгдөх 400,000 еврогийн эрх дахин бүрэн сэргэнэ.

Монгол улсын татварын зохицуулалт

Харин Монгол Улсын эрх зүйн орчинд бэлэглэлийн харилцаа нь иргэний эрх зүйн хүрээнд тодорхой хэмжээнд зохицуулагддаг боловч татварын эрх зүйн талаасаа бодитой, нарийвчилсан зохицуулалт байхгүй. Тодруулбал, Монгол Улсын Татварын ерөнхий хуулийн 7.2.22-д “бэлэглэлийн болон өв залгамжлалын албан татвар” гэсэн татварын төрлийг нэрлэн дурдсан байдаг ч уг татварыг хэрхэн ногдуулах, ямар суурь, хувь хэмжээтэй байх, ямар этгээдэд ямар нөхцөлөөр үйлчлэх талаар тусгайлсан хууль, журам өнөөг хүртэл бүрэн боловсруулагдаагүй байна. Иймд практикт энэ төрлийн татвар бодитоор хэрэгждэггүй, өөрөөр хэлбэл зохицуулалтын хийдэл үүссэн нөхцөл байдал ажиглагддаг.

Гэвч Монгол улсад бэлэглэсэн тохиолдолд татвар авах нэг зохицуулалт байдаг нь ААНОАТтХ-ийн 30.10.1-г “стратегийн ач холбогдол бүхий ашигт малтмалын ордын тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчийн эцсийн эзэмшигч нь хуулийн этгээдийн хувьцаа, хувь оролцоо, саналын эрхээ бэлэглэх, өв залгамжлалаар өвлүүлэх хэлбэрээр газар эзэмших,

ашиглах эрх, ашигт малтмал, цацраг идэвхт ашигт малтмал, газрын тосны хайгуулын болон ашиглалтын тусгай зөвшөөрлийг бүрэн буюу хэсэгчлэн бусдад шилжүүлсэн тохиолдолд 30 хувиар” гэж заасан байдаг. Уг заалт нь 2024 оны 04 дүгээр сарын 19-ны өдөр ААНОАТХ-д нэмэлт өөрчлөлтөөр орсон ба дээрх зохицуулалт нь зөвхөн стратегийн ач холбогдол бүхий ашигт малтмалын ордын тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчийн эцсийн эзэмшигчид л хамаарах бөгөөд хувьцаа, эрх шилжилтийг зөвхөн худалдах, худалдан авах хэлбэрээр бус, бэлэглэл болон өв залгамжлалын хэлбэрээр шилжүүлсэн тохиолдолд ч татварын зохицуулалтад хамруулах замаар далд хэлбэрийн шилжүүлгийг хяналттай болгох зорилго баримталсан гэж үзэж болно. Гэхдээ энэхүү зохицуулалт нь бүх төрлийн бэлэглэлийн гэрээнд нийтлэгээр хамаарахгүй бөгөөд зөвхөн стратегийн ач холбогдол бүхий ашигт малтмалын ордын тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчийн эцсийн өмчлөгчид хамаарах онцгой зохицуулалт юм. Өөрөөр хэлбэл, иргэд хоорондын ердийн эд хөрөнгийн бэлэглэлд уг 30 хувийн татвар шууд хэрэгжихгүй.

Татварыг онолын үүднээс авч үзвэл татвар нь зөвхөн улсын төсвийг бүрдүүлэх хэрэгсэл бус, мөн нийгэм-эдийн засгийн бодлогын чухал механизм юм. Тухайлбал, татвар нь баялгийг өндөр орлоготой болон их хөрөнгөтэй хэсгээс авч, нийт нийгмийн хэрэгцээнд дахин хуваарилах замаар баялгийн дахин хуваарилалт хийх, иргэдийн орлогын түвшин хоорондын зөрүүг бууруулах замаар орлогын тэгш бус байдлыг багасгах, мөн их хэмжээний хөрөнгө тодорхой этгээд, гэр бүлд үе дамжин төвлөрөх хандлагыг саармагжуулах замаар хөрөнгийн хэт төвлөрлийг хязгаарлах зэрэг зорилгыг агуулдаг.

Монгол Улсын хувьд улсын төсвийн орлогын дийлэнх буюу ойролцоогоор 85–90 хувийг татварын орлого бүрдүүлдэг нь татварын тогтолцоо эдийн засгийн тогтвортой байдалд ямар өндөр ач холбогдолтойг харуулж байна.

Гэсэн хэдий ч бэлэглэлийн татварын бодит зохицуулалт байхгүй байгаа нь тодорхой сөрөг үр дагаврыг бий болгож байна. Эд хөрөнгийг шилжүүлэхдээ худалдах-худалдан авах гэрээний оронд бэлэглэлийн гэрээ байгуулах замаар татвараас зайлсхийх оролдлого практикт түгээмэл ажиглагддаг Өмнө нь дурдсанчлан эд хөрөнгийг эрхийн улсын бүртгэлийн газарт өнгөрсөн жилд гэхэд л 12,180 бэлэглэлийн гэрээ бүртгэгдсэн буюу эд хөрөнгө шилжсэн ба эдгээрийн хэд нь яг бэлэглэх зорилогтой байсан нь тодорхойгүй юм.. Энэ нь:

- улсын төсвийн орлогыг бууруулах
- татвар төлөгчдийн хоорондын шударга байдлыг алдагдуулах

зэрэг олон талын сөрөг нөлөөг дагуулдаг.

Иймээс Монгол Улсад бэлэглэлийн татварын харилцааг тодорхой, ойлгомжтой, хэрэгжих боломжтой байдлаар хуульчлах шаардлага бодитоор тулгарч байна. Герман улсын туршлагаас харахад ийм төрлийн татвар нь зөвхөн орлого бүрдүүлэх бус, мөн татвараа зайлс хийх оролдлогыг хязгаарлах, баялгийн тэгш бус хуваарилалтыг бууруулахад чухал үүрэг гүйцэтгэдэг байна.

2.3.3. Бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох тухай асуудлыг тодорхойлолт, хэрэглээ

Ноцтой гомдоох асуудал нь Иргэний хуульд хэт ерөнхий байдаг тул шүүхүүд өөр өөрөөр хэрэглэж, одоог хүртэл практикт нэгдсэн хэрэглээнд хүрээгүй байгаа. Харин Герман улсын хувьд энэ зохицуулалтыг Монгол улстай адил Иргэний хуульдаа ерөнхийлөн зохицуулсан хэдий ч практикт нэгдсэн хэрэглээнд хүрсэн байдаг. Иймд Монгол улсад бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтад ноцтой гомдоох тухай зохицуулалтын хэрэглээ тулгамдаж байгаа гэж үзнэ Герман улсын зохицуулалт, шүүхүүдийн хэрэглээтэй харьцууллаа.

Эрх зүйн зохицуулалт

Герман улсын иргэний хуулийн 530 дугаар зүйлд Монгол улсын Иргэний хуулийн 280 дугаар зүйлтэй адил бэлэглэгч болон түүнийг төрөл садны эсрэг бэлэг хүлээн авагч нь ноцтой гомдоох (groben Undanks) үйлдэл хийсэн тохиолдолд бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох тухай харилцааг зохицуулсан байдаг. Герман улсын иргэний хуульдаа ноцтой гомдоох гэдэг үйлдэлийг шууд зааж эсвэл нарийвчлан тайлбарлаагүй байдаг нь Монгол улсын уг зохицуулалттай төстэй. Гэхдээ манай улсаас ялгаатай нь энэ тохиолдол үүссэн бол хэрхэн гэрээг хүчингүй болгох процессийг болон хүчингүй болгох эрхийг үгүйсгэх нөхцөлүүдийг зохицуулж өгсөн байдаг.

Монгол улсын Иргэний хуулийн 280-р зүйлийн дагуу агуулгын хувьд дараах 3 тохиолдолд энэ зүйл заалт хэрэгжинэ.

1. Бэлэг хүлээн авагч нь бэлэглэгчийг гомдоосон ноцтой үйлдэл хийсэн
2. Бэлэг хүлээн авагч нь бэлэглэгчийн эрүүл мэнд, амь насанд нь санаатайгаар хохирол учруулсан эсвэл хохироохоор завдсан
3. Бэлэг хүлээн авагч нь бэлэглэгчийн төрөл төрөгсдийн эрүүл мэнд, амь насанд нь санаатайгаар хохирол учруулсан эсвэл хохироохоор завдсан

Дээрх 3 тохиолдолд Монгол улсын иргэний хуулийн 280 дугаар зүйлийн 280.1-ийн дагуу бэлэглэгч болон түүний өвлөгч тухайн тохиолдол бий болсоноос хойш 1

жилийн дотор шаардлага гаргах эрхтэй байдаг бол Герман улсын хуулиар зөвхөн бэлэг хүлээн авагч нь бэлэглэгчийн амь насыг хохироосон болон бэлэглэгч шаардах эрхээ хэрэгжүүлэхэд бэлэг хүлээн авагч саад учруулж байгаа тохиолдолд л түүний өв залгамжлагч нь шаардах эрхтэй харин бусад тохиолдолд зөвхөн бэлэглэгч л шаардах эрх үүсдэг ба мөн 1 жилийн дотор шаардлага гаргах эрхтэй байдаг.

Мөн Герман улсын Иргэний хуульд бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох эрхийг үгүйсгэх нөхцөлүүдийг ч заасан байдаг оцлогтой. Герман улсын иргэний хуулийн 532 дугаар зүйлд зааснаар “Хэрэв бэлэглэгч нь бэлэг хүлээн авагчийг **уучилсан** бол”, “Эсвэл цуцлах эрх бүхий этгээд тухайн эрхээ хэрэгжүүлэх үндэслэл бүрдсэнийг мэдсэнээс хойш нэг жил өнгөрсөн бол, бэлэг хүлээн авагчийг нас барснаас хойш бэлэглэлийг цуцлахыг зөвшөөрөхгүй²⁴”.байхаар зохицуулсан байна.

Үүнээс гадна Германы Иргэний хуулийн §534-д зааснаар ёс суртахууны үүрэг (sittliche Pflicht) болон нийгэмд нийтээр хүлээн зөвшөөрөгдсөн харилцааны хэм хэмжээ (Anstand)-ний үүднээс хийсэн бэлэглэл нь бусад төрлийн бэлэглэлээс тодорхой онцлогтой байдаг. Өөрөөр хэлбэл, ийм бэлэглэл нь зөвхөн сайн дурын, эелдэг зангийн илэрхийлэл биш, харин нийгмийн болон ёс зүйн шаардлагад нийцүүлэн хийгддэг үйлдэл юм. Жишээлбэл, ойр дотны хүнээ хурим, оршуулга, төрсөн өдөр зэрэгт бэлэг өгөх, эсвэл хүнд байдалд орсон хүнд тусламж үзүүлэх зэрэг нь нийгмийн ёс зүйн хэм хэмжээг дагаж буй үйлдэлд тооцогдоно. Ийм нөхцөлд өгсөн бэлэглэлийг дараа нь буцаан шаардах, эсвэл бэлэг хүлээн авагчийг “гомдоосон” гэх үндэслэлээр цуцлах боломжгүй гэж хуульчилсан байна.

Иймээс §534-д заасан бэлэглэл нь онцгой шинжтэй бөгөөд бэлэглэгчийн эдийн засгийн байдал муудах (§528) болон бэлэг хүлээн авагчийн зохисгүй зан үйл (§530)-тэй холбоотой буцаан шаардах, цуцлах эрхээс чөлөөлөгдсөн байдаг нь түүний эрх зүйн онцлог юм.

Практик хэрэглээ : Монгол улс

Харин Монгол улсын иргэний хуулийн “ноцтой гомдоох”, Герман улсын иргэний хуулийн ноцтой гомдоох (groben Undanks) үйлдэлд яг ямар үйлдэлийг тооцох вэ?

Монгол улсын хувьд практикт их маргаантай байдаг. Үг зүйн хувьд ноцтой гэдэг нь “Хэцүү бэрх, ончтой, онцгой шинжтэй: ноцтой харшлах (ихэд харшлах), ноцтой алдаа (шийдвэрлэхэд бэрхшээлтэй, хэцүү алдаа), ноцтой хэрэг (хүнд,

²⁴ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 532 Abs. 1,

хэцүү хэрэг)”²⁵ харин гомдоох гэдэг нь “Таагүй үйл хийж, хэн нэгний сэтгэлийг шаналган гуниглуулах²⁶” гэсэн утгыг тус тус илэрхийлдэг. Үүнээс үзэхэд ноцтой гомдоох гэдэг нь үгний утгын хувьд хүний сэтгэл санаанд энгийн нэгэн таагүй мэдрэмж төрүүлэхээс давсан, илүү гүнзгий, хүчтэй нөлөө үзүүлж, нэр төр, алдар хүндэд нь мэдэгдэхүйц сөргөөр нөлөөлөхүйц байдлаар гомдоохыг илэрхийлнэ. Гэвч энэ ойлголт нь тодорхой хэмжүүр, шалгуургүй, харьцангуй шинжтэй учраас практикт маргаан үүсгэдэг. Өөрөөр хэлбэл, ямар үг хэллэгийг “ноцтой” гэж үзэх нь тухайн нөхцөл байдал, хэлсэн орчин, зорилго, мөн тухайн хүний хүлээн авах байдал зэргээс ихээхэн хамаардаг. Иймд “үг зүйн хувьд ноцтой гомдоох” гэдэг нь онолын хувьд тодорхой утгатай боловч практикт үнэлэмжийн шинжтэй, маргаан дагуулдаг ойлголт гэж дүгнэж болно. Иймээс шүүхийн практикт энэхүү асуудал нь одоог хүртэл маргаан дагуулж байдаг.

Практик хэрэглээ : ХБНГУ

Харин Герман улсын хувьд “Grober Undank” гэдэг нь үг зүйн хувьд “grob” буюу “Хэт их, ширүүн, ноцтой шинжтэй: grobe Beleidigung (ихэд доромжлох), grober Fehler (ноцтой алдаа), grobe Pflichtverletzung (хүнд зөрчил)” харин “Undank” гэдэг нь “Талархалгүй байдал, ачийг үл мэдэх, үзүүлсэн тусыг үл тоомсорлох” гэсэн утгыг тус тус илэрхийлдэг. Үүнээс үзэхэд “grober Undank” гэдэг нь үгний утгын хувьд энгийн талархалгүй байдлаас давсан, бусдын үзүүлсэн ач тусыг санаатайгаар үгүйсгэж, улмаар түүний эсрэг ёс суртахууны хувьд хүнд, бүдүүлэг шинжтэй үйлдэл гаргах, ингэхдээ тухайн этгээдийн нэр төр, итгэл, харилцаанд мэдэгдэхүйц сөрөг нөлөө үзүүлэхүйц байдлаар илэрхийлэгдэхийг хэлнэ. Германд бэлэг хүлээн авагчийн зүгээс бэлэглэгчид хандах ёстой талархал, хүндэтгэлийн харилцааг ноцтойгоор зөрчсөн, ёс зүйн хувьд тэвчихийн аргагүй үйлдлийг ойлгодог. Өөрөөр хэлбэл, бэлэглэлийн гэрээ нь анхнаасаа итгэл, сайн санаанд тулгуурласан харилцаа байдаг тул уг итгэлийг эвдсэн аливаа үйлдлийг Германы эрх зүй өндөр шаардлагаар үнэлдэг. Гэхдээ энэ нь ямар ч үл ойлголцол, маргаан бүрийг “ноцтой гомдох” гэж үзнэ гэсэн үг биш. Харин тухайн үйлдэл нь нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн хэм хэмжээнээс хэтэрсэн байх ёстой.

Германы шүүхийн практикт “ноцтой гомдох”-г тогтоохдоо хоёр талыг хамтад нь авч үздэг. Нэгдүгээрт, үйлдэл өөрөө хэр зэрэг ноцтой вэ гэдгийг буюу объектив талыг үнэлнэ. Хоёрдугаарт, бэлэг хүлээн авагчийн хүсэл зориг, санаа зорилгыг буюу субъектив

²⁵ Монгол хэлний их тайлбар толь, <https://mongoltoli.mn/dictionary/detail/63370> (2026 оны 04 дүгээр сарын 6-ны өдөр хамгийн сүүлд нэвтрэн үзсэн)

²⁶ Мөн <https://mongoltoli.mn/dictionary/detail/24907> (2026 оны 04 дүгээр сарын 6-ны өдөр хамгийн сүүлд нэвтрэн үзсэн)

талыг харгалзан үздэг. Өөрөөр хэлбэл, санаатайгаар, эсвэл дор хаяж талархлын харилцааг үл тоомсорлосон байдалтай үйлдэл хийсэн байх шаардлагатай.

Германд практикт дараах төрлийн үйлдлүүдийг “ноцтой гомдох” гэж үзэх нь түгээмэл байдаг. Үүнд бэлэглэгчийн амь нас, эрүүл мэндэд халдсан, хүчирхийлэл үйлдсэн, нэр төрд нь ноцтойгоор халдсан, гүтгэлэг тараасан, эсхүл өндөр настай, өвчтэй бэлэглэгчийг асрах үүргээ умартсан ²⁷, ноцтой доромжлол, эсхүл бэлэглэгчийг санхүүгийн хүнд нөхцөлд оруулахыг эрмэлзэх ²⁸ зэрэг орно. Мөн бэлэглэгчийн эсрэг илт дайсагнасан, итгэлийг нь санаатайгаар эвдсэн үйлдлүүд энэ ангилалд хамаарна.

Харин эсрэгээрээ, энгийн хэрүүл маргаан, түр зуурын таагүй харилцаа, эсвэл бэлэглэлийн зүйлийг бэлэглэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр захиран зарцуулсан зэрэг нь дангаараа “ноцтой гомдох” болохгүй гэж үздэг. Ийм үйлдэл нь ёс зүйн хувьд зохисгүй байж болох ч бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох хэмжээнд хүрээгүй гэж Германы шүүхүүд үздэг. Ингэхдээ ноцтой талархлын улмаас бэлгийг цуцлах үед хүчин төгөлдөр болохын тулд үндэслэл шаардлагагүй. Энэ нь ноцтой талархлын нотлох үүргийг хүлээн авагчид шилжүүлж, одоо тэрээр ийм зөрчил гаргаагүй гэдгийг нотлох ёстой. Өөрөөр хэлбэл бэлэглэгч нь шууд гэрээг цуцлах эрхтэй ба харин бэлэг хүлээн авагч тал нь ноцтой гомдоогүүгүй гэж шүүхэд нотлон.

Герман улсын хууль хэрэглээг судалхын тулд 2019 оны 10 дугаар сарын 22-ны өдрийн, X ZR 48/17 ²⁹ дугаартай Холбооны Дээд Шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийж, Германд “бүдүүлэг талархалгүй байдал”-ыг хэрхэн ойлгож, ямар шалгуураар тогтоодгийг тайлбарлав.

Тус хэрэгт нэхэмжлэгчид болох эцэг эх нь 1994 оны 7 дугаар сарын 28-нд нотариатаар баталгаажуулсан гэрээгээр өөрсдийн хүүд (хариуцагч) үл хөдлөх хөрөнгө болон өмчийн хувь шилжүүлсэн байна. Үүний зэрэгцээ тэд тухайн хөрөнгийн нэг хэсгийг насан туршдаа ашиглах (оршин суух) эрхээ хадгалж үлдсэн. Хөрөнгө шилжүүлсний дараа талуудын харилцаа муудаж, 2006 оны 11 дүгээр сарын 7-нд аав, хүү хоёрын хооронд маргаан гарч, улмаар бие махбодийн зөрчилдөөнд хүрсэн. Хүү нь аавыгаа түлхэж унагаж, толгой руу нь цохисон байна. Үүний дараа 2006 оны 11 дүгээр сарын 15,

²⁷ Dannemann/Schule, (2020), German Civil code: Article by Article Commentary, Volume I: Books 1-3, p.935

²⁸ KANZLEIKITZ (2023.06.05), <https://www.erbrechtsiegen.de/bgh-zum-widerruf-von-schenkungen-keine-begruendung-fuer-groben-undank-erforderlich/#> (Хамгийн сүүлд 2026 оны 04 дүгээр сарын 17-ны өдөр нэвтэрсэн)

²⁹ BGH, Urteil vom 22.10.2019 – X ZR 48/17. <https://openjur.de/u/2190894.html> (Хамгийн сүүлд 2026 оны 04 дүгээр сарын 17-ны өдөр нэвтэрсэн)

16-ны өдрүүдэд нэхэмжлэгчид бэлэглэлийг “бүдүүлэг талархалгүй байдал”-ын үндэслэлээр цуцалж буйгаа мэдэгдэж, хөрөнгийг буцаан авах нэхэмжлэл гаргасан.

Анхан шатны шүүх нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон боловч Франкфуртын Дээд бүсийн шүүх (OLG Frankfurt am Main, Darmstadt дахь 13-р Иргэний сенат, 2017.04.20, 13 U 118/10) нэхэмжлэгчдийн талд шийдвэр гаргасан. Харин уг шийдвэрийг хариуцагч давж заалдсаны дагуу Bundesgerichtshof буюу Дээд шүүх 2019 оны 10 дугаар сарын 22-ны өдөр (Az.: X ZR 48/17) шийдвэр гаргаж, доод шатны шүүхийн шийдвэрийг хүчингүй болгож, хэргийг дахин хэлэлцүүлэхээр буцаасан.

Bundesgerichtshof-ийн тайлбарласнаар бэлэглэлийг цуцлахын тулд бэлэг хүлээн авагчийн үйлдлийг хоёр талаас нь авч үзэх шаардлагатай. Нэгдүгээрт, тухайн үйлдэл нь бодитойгоор ноцтой зөрчил байх ёстой, өөрөөр хэлбэл энгийн маргаан бус харилцаанд ноцтой нөлөөлөхүйц байх шаардлагатай. Хоёрдугаарт, уг үйлдэл нь дотоод утгаараа бэлэглэгчид хандах ёстой талархлыг үгүйсгэсэн хандлагыг илэрхийлсэн байх ёстой. Иймээс шүүх зөвхөн юу болсон төдийгүй яагаад болсон гэдгийн үнэлдэг.

Практикт эдгээрийг ялгаж үздэг. Объектив талаас үйлдлийн гадаад ноцтой байдлыг, субъектив талаас санаатай эсхийг үнэлнэ. Эдгээрийн аль нэгийг бус, хамтад нь хангагдах ёстой. Зөвхөн ноцтой үйлдэл байлаа гээд “бүдүүлэг талархалгүй байдал” гэж үзэхгүй, мөн зөвхөн муу хандлага ч хангалтгүй. Шүүхийн гол санаа нь үйлдлийг дангаар нь биш, бүх нөхцөл байдлын хүрээнд үнэлэхэд оршино. Үүнд талуудын өмнөх харилцаа, маргааны шалтгаан, хэн эхлүүлсэн, сэтгэл хөдлөлийн нөлөө зэрэг хүчин зүйлс орно. Иймээс энэ ойлголт нь нэг удаагийн үйлдлээр бус, иж бүрэн үнэлгээгээр тогтоогдоно.

Доод шатны шүүх хүч хэрэглэсэн үйлдлийг хангалттай үндэслэл гэж үзсэн бол Bundesgerichtshof үүнийг хэт ерөнхий дүгнэлт гэж үзсэн. Зөвхөн хүч хэрэглэсэн нь хангалтгүй бөгөөд тухайн үйлдэл нь талархлыг үгүйсгэсэн тогтвортой хандлагын илэрхийлэл мөн эсхийг тогтоох шаардлагатай гэж үзжээ.

Мөн үйлдэл нь түр зуурын сэтгэл хөдлөлөөс үүдэлтэй эсэх, эсвэл тогтвортой дайсагнасан хандлагын илрэл үү гэдгийг ялгах ёстой. Үүнээс гадна зөвхөн нэг талын үйлдлийг бус, нөгөө талын зан үйл, маргаанд оруулсан хувь нэмрийг ч харгалзан үзнэ. Энэ шийдвэрээс харахад “бүдүүлэг талархалгүй байдал” нь өндөр босготой ойлголт бөгөөд зөвхөн онцгой тохиолдолд хэрэглэгдэнэ. Bundesgerichtshof-ийн 2019 оны 10 дугаар сарын 22-ны өдрийн (X ZR 48/17) шийдвэр нь зөвхөн ноцтой үйлдэл хангалтгүй, харин талархлыг ухамсартайгаар үгүйсгэсэн хандлага шаардлагатайг тодруулсан чухал практик юм.

Эдгээрээс хархад Монгол Улсад “ноцтой гомдоох” ойлголт өргөн хүрээтэй боловч тодорхой шалгуур дутмаг тул практикт маргаан их үүсдэг. Харин Герман улс-д энэ ойлголтыг хуульд нарийвчлаагүй ч шүүхийн практик, онолын тайлбараар илүү тодорхой болгож, хэрэглэх журам, нөхцөлийг нарийн зохицуулсан байдаг. Иймээс Герман улсын зохицуулалт нь илүү тодорхой, тогтвортой хэрэгжих боломжтой гэж дүгнэж болно.

2.4. Харьцуулсан дүгнэлт

ХБНГУ болон Монгол Улсын бэлэглэлийн гэрээний зохицуулалтыг харьцуулан судлахад хоёр улсын эрх зүйн тогтолцоо нь бэлэглэлийн гэрээг үнэ төлбөргүйгээр хөрөнгө шилжүүлэх, талуудын хүсэл зоригийн үндсэн дээр хийгддэг гэрээ гэж ижил агуулгаар зохицуулсан нь ажиглагдсан. Гэвч ХБНГУ-ын хувьд бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой эрх зүйн харилцааг илүү нарийвчилсан, боловсронгуй байдлаар зохицуулсан байхад Монгол Улсад ерөнхий шинжтэй зохицуулалт дийлэнх байгаа нь харагдаж байна.

Тухайлбал, бэлэглэгчийн эрхийн хамгаалалт, гэрээг буцаан хүчингүй болгох үндэслэл, тусгай нөхцөлтэй бэлэглэл, татварын зохицуулалт зэрэг асуудлыг ХБНГУ-ын хууль тогтоомж болон шүүхийн практикаар илүү тодорхой болгосон нь эрх зүйн хэрэглээний нэгдсэн нэг ойлголтод хүрсэн байна. Харин Монгол Улсад бэлэглэгчийг ноцтой гомдоох зэрэг үнэлгээний шинжтэй ойлголтууд тодорхой шалгуургүй зохицуулагдсан нь практикт харилцан адилгүй тайлбарлагдах, улмаар шүүхийн маргаан үүсэхэд нөлөөлж байна.

Мөн татварын зохицуулалтын хувьд ХБНГУ-д бэлэглэлийн татварын тогтолцоо бодитоор хэрэгждэг, хяналтын механизм харьцангуй боловсронгуй байгаа нь бэлэглэлийн гэрээг өөр хэлцлийг халхавчлах, татвараас зайлсхийх хэрэгсэл болгон ашиглах нөхцөлийг хязгаарлаж байна. Харин Монгол Улсад практик дээр бэлэглэлийн гэрээг худалдах-худалдан авах хэлцлийг халхавчлах зорилгоор ашиглах тохиолдол түгээмэл байгаа нь шүүхийн шийдвэрүүдээс ажиглагдсан.

Иймд Монгол Улсын бэлэглэлийн гэрээний зохицуулалтыг боловсронгуй болгохдоо ХБНГУ-ын эрх зүйн туршлагаас судлан, ялангуяа бэлэглэгчийн эрхийн хамгаалалт, дүр үзүүлсэн хэлцлийг тодорхойлох шалгуур, “ноцтой гомдоох” ойлголтын хэрэглээ, татварын хяналтын тогтолцоог илүү нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай гэж дүгнэж байна.

Бүлгийн дүгнэлт

Энэхүү судалгааны хүрээнд Монгол Улсын шүүхийн практикт бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой үүссэн маргаануудыг шинжлэн судалж, тэдгээрт хийсэн дүн шинжилгээний үндсэн дээр бэлэглэлийн гэрээний хэрэглээтэй холбоотой тулгамдсан асуудлуудыг тодорхойлохыг зорилоо. Судалгаагаар бэлэглэлийн гэрээг бодит бэлэглэх зорилгогүйгээр байгуулах, худалдах-худалдан авах болон бусад хэлцлийг халхавчлах хэрэгсэл болгон ашиглах, татвараас зайлсхийх зорилгоор дүр үзүүлсэн хэлцэл хийх явдал практикт түгээмэл байгаа нь тогтоогдлоо. Үүний улмаас өмчлөх эрх, гэрээний үр дагавар, хамтран өмчлөл, хөрөнгө буцаан шаардах зэрэгтэй холбоотой олон төрлийн иргэний эрх зүйн маргаан үүсэж байгаа нь шүүхийн шийдвэрүүдээс харагдсан.

Мөн бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох үндэслэл болох бэлэглэгчийг ноцтой гомдоосон үйлдэл гэх ойлголтын агуулга хуульд тодорхой бус зохицуулагдсан нь шүүхийн практикт харилцан адилгүй тайлбарлагдаж, хэрэглээний нэгдмэл байдал алдагдах нөхцөл болж байгааг судалгаагаар тогтоолоо. Зарим хэрэгт ёс суртахууны болон гэр бүлийн харилцаатай холбоотой үйлдлийг ноцтой гомдоосон гэж үзсэн бол зарим тохиолдолд эд хөрөнгийн болон компанийн дотоод маргааныг уг үндэслэлд хамааруулах боломжгүй гэж дүгнэсэн нь тухайн ойлголтын эрх зүйн шалгуур тодорхой бус байгааг харуулсан.

Эдгээр асуудлыг шийдвэрлэх арга замыг олох зорилгоор ХБНГУ-ийн бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалттай харьцуулсан судалгаа хийсэн. судалгаанаас хархад ХБНГУ нь бэлэглэлийн гэрээг илүү нарийвчлаж тайлбарлсан байх бөгөөд албан татвар авдаг нь Монгол улсын зохицуулалтаас илүү боловсронгуй шинж ажиглагдлаа.

Иймд Монгол Улсад бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой зохицуулалтыг боловсронгуй болгож, дүр үзүүлсэн хэлцлийн шинжийг тодорхойлох шалгуурыг нарийвчлах, “бэлэглэгчийг ноцтой гомдоосон үйлдэл”-ийн ойлголтыг илүү тодорхой хуульчлах, хяналтыг сайжруулах шаардлагатай гэж дүгнэж байна. Ингэснээр бэлэглэлийн гэрээ нь бодит зориулалтынхаа хүрээнд хэрэгжих, талуудын эрх ашгийг хамгаалах, шүүхийн практикийн нэгдмэл байдлыг хангах, цаашлаад иргэний эрх зүйн харилцааны тогтвортой байдлыг бэхжүүлэх ач холбогдолтой юм.

ДҮГНЭЛТ

Энэхүү дипломын ажлын хүрээнд бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт, онолын үндэс, Монгол Улсын хууль тогтоомж дахь тусгал болон шүүхийн практикт үүсэж буй маргааныг судлан шинжиллээ. Судалгааны үр дүнд бэлэглэлийн гэрээ нь иргэний эрх зүйн харилцаанд өргөн хэрэглэгддэг хэдий ч практикт бодит бэлэглэх зорилгогүйгээр байгуулагдах, бусад хэлцлийг халхавчлах, татвараас зайлсхийх хэрэгсэл болгон ашиглагдах тохиолдол түгээмэл байгааг тогтоолоо. Үүний улмаас өмчлөх эрх шилжих асуудал, гэрээний хүчин төгөлдөр байдал, хамтран өмчлөл, хөрөнгө буцаан шаардах зэрэг олон төрлийн маргаан шүүхээр шийдвэрлэгдэж байна.

Судалгааны явцад бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой эрх зүйн зохицуулалтын зарим ойлголт тодорхой бус байгаа нь шүүхийн практикт нэгдмэл хэрэглээ алдагдах нөхцөл болж буй нь ажиглагдсан. Тухайлбал, бэлэглэгчийг “ноцтой гомдоосон үйлдэл” гэх ойлголтын агуулга хуульд нарийвчлан тодорхойлогдоогүйгээс шүүхүүд тухайн үндэслэлийг харилцан адилгүй тайлбарлаж байгаа нь эрх зүйн тодорхой байдлын зарчимд сөргөөр нөлөөлөхөөр байна. Мөн дүр үзүүлсэн болон халхавчилсан хэлцлийг бэлэглэлийн гэрээний хэлбэрээр байгуулах асуудал нь гэрээний бодит хүсэл зоригийг тогтоох, талуудын эрх ашгийг хамгаалах ажиллагааг хүндрүүлж байгааг шүүхийн шийдвэрүүд харууллаа.

Харьцуулсан эрх зүйн судалгааны хүрээнд ХБНГУ-ын бэлэглэлийн гэрээний зохицуулалтыг авч үзэхэд бэлэглэлийн гэрээний ойлголт, хүчингүй болгох үндэслэл, талуудын эрх үүргийг илүү нарийвчлан хуульчилсан байхаас гадна бэлэглэлтэй холбоотой татварын зохицуулалт нь эрх зүйн хяналтын үр нөлөөг нэмэгдүүлж буй нь харагдсан. Энэ нь Монгол Улсын зохицуулалтыг боловсронгуй болгоход тодорхой хэмжээнд үлгэр жишээ болох боломжтой гэж үзэж байна.

Иймд Монгол Улсад бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой эрх зүйн зохицуулалтыг илүү боловсронгуй болгож, дүр үзүүлсэн болон халхавчилсан хэлцлийг тодорхойлох шалгуурыг нарийвчлах, “бэлэглэгчийг ноцтой гомдоосон үйлдэл”-ийн ойлголтыг илүү тодорхой хуульчлах, мөн бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой хяналт, бүртгэлийн тогтолцоог сайжруулах шаардлагатай байна. Ингэснээр бэлэглэлийн гэрээ нь бодит зориулалтынхаа хүрээнд хэрэгжих, талуудын эрх ашгийг хамгаалах, шүүхийн практикийн нэгдмэл байдлыг хангах, улмаар иргэний эрх зүйн харилцааны тогтвортой байдлыг бэхжүүлэх ач холбогдолтой гэж дүгнэж байна.

САНАЛ

Монгол Улсад бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой татварын зохицуулалт бодитоор үр нөлөөтэй хэрэгжихгүй байгаа нь практикт татвараас зайлсхийх нэг хэлбэр болон ашиглагдах нөхцөлийг бүрдүүлж байна. Ялангуяа худалдах-худалдан авах гэрээг бэлэглэлийн гэрээний хэлбэрээр халхавчлах тохиолдол түгээмэл байгаа нь татварын эрх зүйн зохицуулалт болон хяналтын тогтолцоонд тодорхой сул тал байгааг харуулж байна. Иймээс бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой татварын зохицуулалтыг боловсронгуй болгохын тулд дараах санлуудыг боловсрууллаа.

1. Хэдийгээр бэлэглэлийн татварыг тусгайлан зохицуулсан бие даасан хууль батлах боломжтой боловч Монгол улсын өнөөгийн нөхцөлд татварын хууль тогтоомжид нэмэлт, өөрчлөлт оруулах замаар зохицуулах нь илүү оновчтой гэж үзэв. Ингэхдээ татвар ногдуулах нөхцөл, хувь хэмжээ, хөрөнгийн үнэлгээний аргачлал, татвараас чөлөөлөх босго хэмжээг тодорхой, ойлгомжтой байдлаар хуульчлах шаардлагатай байна.
2. Мөн ХБНГУ-ын эрх зүйн зохицуулалтын туршлагад тулгуурлан бэлэг хүлээн авагчийн хамааралд үндэслэсэн ангиллын системийг нэвтрүүлэх боломжтой гэж үзэж байна. Тухайлбал, гэр бүлийн гишүүд болон ойрын хамаатан садны хоорондын бэлэглэлийг татвараас чөлөөлөх, харин хамааралгүй этгээдүүдийн хооронд хийгдсэн бэлэглэлд татвар ногдуулах байдлаар ялгамжтай зохицуулах нь илүү зохистой юм.
3. Түүнчлэн зөвхөн татвар тогтоохоос гадна татвараас зайлсхийх боломжийг хязгаарлах эрх зүйн механизм бий болгох шаардлагатай байна. ХБНГУ-ын туршлагаас үзэхэд тодорхой хугацаанд хийгдсэн бэлэглэлийг нэгтгэн тооцох зохицуулалт нь хөрөнгийг хэсэгчлэн шилжүүлэх замаар татвараас зайлсхийх оролдлогыг бууруулах үр нөлөөтэй байдаг. Ийм төрлийн зохицуулалтыг Монголын эрх зүйн орчинд нэвтрүүлэх боломжтой гэж үзэж байна.

Хуулийн төслийн жишээ :

1. Бэлэглэлийн гэрээний үндсэн дээр олж авсан эд хөрөнгө, эд хөрөнгийн эрхэд бэлэглэгч болон бэлэг хүлээн авагчийн харилцаа, хамаарлыг үндэслэн дараах хувь хэмжээгээр албан татвар ногдуулна.

1.1.Эхнэр, нөхөр, эцэг эх, үр хүүхэд, үрчлэгч, үрчлэгдэгч, өвөө, эмээ, ач, зээ хооронд шилжүүлсэн эд хөрөнгө, эд хөрөнгийн эрхэд 0 хувь

1.2. Энэ зүйлийн 1.1-т зааснаас бусад төрөл садны хооронд шилжүүлсэн эд хөрөнгө, эд хөрөнгийн эрхийн үнэлгээнд тухайн эд хөрөнгө, эд хөрөнгийн эрхийг худалдах, шилжүүлэхэд ногдуулах албан татварын хувь хэмжээг 2 дахин бууруулан

1.3. Төрөл садангийн холбоогүй этгээдүүдийн хооронд шилжүүлсэн эд хөрөнгө, эд хөрөнгийн эрхийн үнэлгээнд тухайн эд хөрөнгө, эд хөрөнгийн эрхийг худалдах, шилжүүлэхэд ногдуулах албан татварын хувь хэмжээгээр албан татвар ногдуулна.

2. Албан татвар төлөгч нь бэлэглэлийг хүлээн авсан этгээд байна.

3. Бэлэглэгчийн хүсэлтээр бэлэглэгч нь энэ хуулийн 2-т заасан албан татварыг бүхэлд нь буюу хэсэгчлэн төлж болно.

4. Энэ хуулийн 1.2-т заасан бэлэглэлийн орлогод нэг бэлэг хүлээн авагч нь нэг бэлэглэгчээс 5 жилийн хугацаанд хүлээн авсан бэлэглэлийн нийт үнэлгээнд хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг 50 дахин нэмэгдүүлсэнтэй тэнцүү татвар ногдуулахгүй хэмжээ хэрэглэнэ.

5. Энэ хуулийн 1.3-т заасан бэлэглэлийн орлогод нэг бэлэг хүлээн авагч нь нэг бэлэглэгчээс 5 жилийн хугацаанд хүлээн авсан бэлэглэлийн нийт үнэлгээнд хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг 10 дахин нэмэгдүүлсэнтэй тэнцүү татвар ногдуулахгүй хэмжээ хэрэглэнэ.

6. Энэ зүйлийн 4, 5-д заасан 5 жилийн хугацааг тухайн бэлэглэгчээс анхны бэлэглэл хүлээн авсан өдрөөс эхлэн тоолж, тухайн хугацаанд хүлээн авсан бүх бэлэглэлийн нийлбэр үнэлгээнд татвар ногдуулахгүй хэмжээг нэг удаа хэрэглэнэ.

7. Энэ зүйлийн 4-т заасан 5 жилийн хугацаанд тухайн бэлэглэгчээс татвар ногдуулахгүй хэмжээг бүрэн ашигласан тохиолдолд мөн хугацаанд уг бэлэглэгчээс дахин хүлээн авах бэлэглэлийн орлогод татвар ногдуулахгүй хөнгөлөлт дахин хамаарахгүй.

8. Энэ зүйлийн 4-т заасан 5 жилийн хугацаа дууссаны дараа тухайн бэлэглэгч болон бэлэг хүлээн авагчийн хоорондын харилцаанд татвар ногдуулахгүй хэмжээг шинээр тооцож хэрэглэнэ.

4. Харин бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох үндэслэл болох “бэлэглэгчийг ноцтой гомдоосон үйлдэл” гэх ойлголтын хувьд одоогийн зохицуулалт хэт ерөнхий, тодорхой бус байгаа нь шүүхийн практикт нэгдмэл хэрэглээ тогтоход хүндрэл учруулж байна. Иймд энэхүү ойлголтыг илүү тодорхой болгохын тулд объектив болон субъектив шалгуурыг хослуулан хуульчлах шаардлагатай гэж үзэж байна. Өөрөөр хэлбэл, тухайн үйлдлийн бодит ноцтой байдал, үйлдэгчийн санаа зорилго, мөн талуудын хоорондын харилцааны онцлог нөхцөл байдлыг цогцоор нь үнэлдэг байх нь зүйтэй.

НОМ ЗҮЙ

1. Эрх зүйн эх сурвалж

1. Монгол улсын Иргэний хууль 2002
2. Татварын Ерөнхий хууль 2019
3. Аж ахуй нэгжийн орлогын албан татварын тухай хууль 2019
4. Улсын Дээд шүүхийн 2025 оны 10 дугаар сарын 21-ны өдрийн, 001/ХТ2025/00158 дугаар тогтоол
5. Улсын Дээд шүүхийн холбоотой 2025 оны 04 дугаар сарын 22-ны өдрийн 001/ХТ2025/00079 дугаар тогтоол
6. Улсын Дээд шүүхийн 2024 оны 10 дүгээр сарын 22-ны өдрийн 001/ХТ2024/00226 дугаар тогтоол
7. Улсын Дээд шүүхийн 2023 оны 05 дугаар сарын 18-ны өдрийн тогтоол
8. Давж заалдах шатны шүүхийн 2024 оны 11 дүгээр сарын 06-ны өдрийн 218/МА2024/00016 дугаар магадлал
9. Давж заалдах шатны шүүхийн 2024 оны 07 дугаар 03-ны өдрийн 204/МА2024/00019 дугаар магадлал
10. Давж заалдах шатны шүүхийн 2023 оны 01 дугаар сарын 11-ны өдрийн 210/МА2023/00133 дугаар магадлал
11. ХБНГУ-ын Иргэний кодекс
12. ХБНГУ-ын бэлэглэлийн болон өв залгамжлалын албан татварын тухай хууль

2. Монгол хэлээрх эрх зүйн эх сурвалж

13. Ё.Кают-, Э.Шпанглер, П. Редел, Р. Халмхаген, Монгол улсын ирэгний эрх зүйн тайлбар /Гэрээний эрх зүй/ 2008
14. Бат-Эрдэнэ Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн тусгай анги /Гэрээний эрх зүй/,2021
15. Мөнхбаярын Ванчигмаа, Гэрээний эрх зүй, 2020
16. Адъяасүрэн Түвшинтөс, Энхболд Золзаяа, Бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох болон хүчин төгөлдөр бус тооцсон талаар маргаан шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгээ, 2023

3. Гадаад хэл дээрх эх сурвалж

А. Герман хэл дээр

17. ХБНГУ-ын Иргэний кодекс
18. ХБНГУ-ын бэлэглэлийн болон өв залгамжлалын албан татварын тухай хууль
19. Dannemann/Schule, (2020), German Civil code: Article by Article Commentary, Volume I: Books 1-3
20. Jan-Hendrick Franck, German Gift Tax, 2025

4. Цахим эх сурвалж

21. Монгол улсын эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем : <https://legalinfo.mn/mn>
22. Монгол хэлний их тайлбар толь : <https://mongoltoli.mn/dictionary/detail/63370>
23. Монгол улсын шүүхийн шийвэрийн цахим сан : <https://shuukh.mn>
24. ХБНГУ-ын эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем : <https://www.gesetze-im-internet.de/>
25. KANZLEIKITZ эрх зүйн нийтлэлийн сан: <https://www.erbrechtsiegen.de/bgh-zum-widerruf-von-schenkungen-keine-begrueendung-fuer-groben-undank-erforderlich/>
26. OpenJur шүүхийн шийдвэрийн цахим сан: <https://openjur.de/u/2190894.html>
27. German Probate Lawyer эрх зүйн нийтлэлийн сан: <https://www.german-probate-lawyer.com/publications/detail/german-gift-tax-4250.html>