



САНХҮҮ ЭДИЙН ЗАСГИЙН ИХ СУРГУУЛЬ
ХУУЛЬ ЗҮЙН СУРГУУЛЬ

Хоньчид
Буянбаатарын ГАНДОЛГОР

ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭНИЙ ЭРХ ЗҮЙН
ЗОХИЦУУЛАЛТ, ТУЛГАМДСАН
АСУУДЛУУД



Мэргэжлийн индекс
041301

Эрх зүйн бакалаврын
Зэрэг горилсон
Дипломын төсөл

Удирдсан
Ц.Даваасүрэн

Улаанбаатар. 2026



САНХҮҮ ЭДИЙН ЗАСГИЙН ИХ СУРГУУЛЬ
ХУУЛЬ ЗҮЙН СУРГУУЛЬ

Хоньчид
Буянбаатарын ГАНДОЛГОР

ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭНИЙ ЭРХ ЗҮЙН
ЗОХИЦУУЛАЛТ, ТУЛГАМДСАН
АСУУДАЛ



Мэргэжлийн индекс
041301

Эрх зүйн Бакалаврын Зэрэг
Горилсон Дипломын Төсөл

Удирдагч : Ц.Даваасүрэн

Шүүмж : Ж.Хулан\LL.M\

Улаанбаатар. 2026

ГАРЧГИЙН ТОВЬЁГ

МЭДЭГДЭЛ	i
ТАЛАРХАЛ.....	ii
ТОВЧ ХУРААНГУЙ.....	iii
ХҮСНЭГТЭН МЭДЭЭЛЛИЙН ЖАГСААЛТ	iv
ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ	v
ОРШИЛ	1
Сэдвийн үндэслэл	1
Сэдвийн судлагдсан байдал.....	2
Судалгааны арга зүй.....	3
I БҮЛЭГ. ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭНИЙ ТУХАЙ ОНОЛЫН ОЙЛГОЛТ	5
1. Түрээсийн гэрээний ойлголт, онцлог, түүхэн хөгжил	5
1.1.1 Түрээсийн гэрээний үүсэл хөгжил.....	5
1.1.2 Түрээсийн гэрээний ойлголт	6
1.1.3 Түрээсийн гэрээний оролцогч талууд.....	6
1.1.4 Түрээсийн гэрээний онцлог	9
1.1.5 Түрээсийн гэрээг цуцлах, түүний үр дагавар.....	10
1.2 Түрээсийн гэрээг ижил төсөөтэй гэрээнээс ялгах нь	11
1.2.1 Санхүүгийн түрээсийн гэрээг түрээсийн гэрээнээс ялгах нь	11
1.2.2 Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээг түрээсийн гэрээнээс ялгах нь	13
1.2.3 Орон сууц хөлслөх гэрээг түрээсийн гэрээнээс ялгах нь	14
1.2.4 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн бүртгэлд холбогдох зохицуулалтын ойлголт, онцлог.....	14
II БҮЛЭГ. ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭНИЙ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ БА ПРАКТИК ХЭРЭГЖИЛТ	16
2.1 Түрээсийн гэрээнд холбогдох шүүхийн шийдвэрт хийсэн судалгаа	16
2.1.1 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бичгийн хэлбэр, улсын бүртгэлийн шаардлага ба гэрээний хүчин төгөлдөр байдал	16

2.1.2. Түрээслэгчийн хийсэн засан сайжруулалтын зардлыг шаардах эрхийн үндэс, хэмжээ, шалгуур	24
2.1.3 Иргэний хуулийн 318.3 болон 330.1 дүгээр зүйл заалтудын зөрчилдөөнтэй байдал	27
III БҮЛЭГ. ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА	29
3.1 Харьцуулсан судалгааны зорилго, хамрах хүрээ	29
3.2. Япон Улсын түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт	29
3.2.1. Түрээсийн гэрээний ерөнхий ойлголт	29
3.2.2. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэл ба гуравдагч этгээдийн эсрэг шаардах эрх /Япон улс/	30
3.2.3. Түрээсийн хугацаа, газар болон барилгын түрээсийн гэрээний ялгамжтай зохицуулалт	32
3.2.4. Засан сайжруулалтын зардал ба нөхөн төлбөрийн асуудал	32
3.3. Бүгд Найрамдах Солонгос Улсын түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт	33
3.3.1. Арилжааны барилгын түрээсийн хамгааллын тухай хуулийн хамрах хүрээ ба зорилго	33
3.3.2. Түрээсийн эрхийн бүртгэлгүй тохиолдолд гуравдагч этгээдийн эсрэг эрхийн хамгаалалт	34
3.3.3. Түрээс гэрээний хугацаа ба гэрээний тогтвортой байдал	35
3.3.4. Засан сайжруулалтын зардлын тухай харьцуулалтын боломж	37
3.4. Монгол, Япон, Солонгосын зохицуулалтын харьцуулсан дүн шинжилгээ	38
ДҮГНЭЛТ	41
САНАЛ	43
НОМ ЗҮЙ	44

МЭДЭГДЭЛ

Энэхүү дипломын төсөл нь миний өөрийн бүтээл болохыг баталж байна. Энэхүү бүтээл нь СЭЗИС-ийн оюуны өмч болох бөгөөд дипломын төслийг номын сангаар дамжуулан нийтийн хүртээл болгохыг зөвшөөрч байна.

Санхүү, Эдийн Засгийн Их Сургуулийн (СЭЗИС) энэхүү бүтээлийг сургалт, судалгаа, ашгийн бус зорилгоор, зохиогчийн эрхийн зөрчлөөс сэргийлэх үүднээс олон улсын Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives (CCBY-NC-ND) лицензийн дагуу ашиглах эрхтэй.

Нэр: Б.Гандолгор

Гарын үсэг:

Огноо: 2026 оны 6 сарын ...-ны өдөр

ТАЛАРХАЛ

Энэхүү дипломын төслийн ажлыг хийж гүйцэтгэхэд мэргэжлийн зөвлөгөө, чиглэл өгч харамгүй сэтгэлээр дэмжсэн удирдагч багш Ц.Даваасүрэн, Санхүү Эдийн Засгийн Их Сургуулийн салбар сургууль болох Хууль зүйн сургуулийн эрхэм багш нар болон энэхүү судалгааны ажлыг хийх бүх боломж, бололцоогоор хангаж тусалж дэмжсэн гэр бүл, найз нөхдөдөө гүнээ талархал илэрхийлье.

ТОВЧ ХУРААНГУЙ

Энэхүү дипломын ажил нь Монгол Улсын түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтын онолын үндэс, практик хэрэгжилт болон шүүхийн практикт тулгамдаж буй асуудлуудыг судлахад чиглэв. Судалгааны хүрээнд түрээсийн гэрээний эрх зүйн шинж, улсын бүртгэлийн шаардлага болон гэрээний хүчин төгөлдөр байдлын хоорондын хамаарал, түрээслэгчийн засан сайжруулалтын зардлыг шаардах эрхийн үндэс, хэмжээ, шалгуурыг шинжилсэн болно.

Судалгаанд 2023 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс 2026 оны 03 дугаар сарын 01-ний өдрийн хооронд гарсан Улсын дээд шүүхийн тогтоолыг хамруулж, тэдгээрийн маргааны үйл баримт, хэрэглэсэн хуулийн зүйл заалт, шүүхийн үнэлгээ болон шийдвэрийн үр дагаврыг харьцуулан шинжилсэн болно. Мөн судалгааны хүрээнд Монгол Улсын зохицуулалтыг Япон болон Бүгд Найрамдах Солонгос Улсын (цаашид БНСУ гэх) түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалттай харьцуулан судалж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний улсын бүртгэлийн шаардлагын эрх зүйн үр дагавар, засан сайжруулалтын зардлын ангилал болон гэрээний хэлбэрийн шаардлагыг зөрчсөний үр дагаврыг авч үзсэн. Судалгаанд шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээний арга болон харьцуулсан эрх зүйн аргыг ашигласан болно.

Түлхүүр үгс: Түрээсийн гэрээ, улсын бүртгэл, гэрээний хүчин төгөлдөр байдал, гуравдагч этгээдийн эсрэг эрхийн хамгаалалт, засан сайжруулалтын зардал, шүүхийн практик

ХҮСНЭГТЭН МЭДЭЭЛЛИЙН ЖАГСААЛТ

Хүснэгт 0.1. Судлагдсан байдал.....	2
Хүснэгт 2.1. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэлийн шаардлага ба гэрээний хүчин төгөлдөр байдалд холбогдох шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ — 001/ХТ2023/00091.....	16
Хүснэгт 2.2. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэлийн шаардлага ба гэрээний хүчин төгөлдөр байдалд холбогдох шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ — 001/ХТ2026/00004.....	18
Хүснэгт 2.3. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэлийн шаардлага ба гэрээний хүчин төгөлдөр байдалд холбогдох шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ — 001/ХТ2025/00134.....	19
Хүснэгт 2.4. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэлийн шаардлага ба гэрээний хүчин төгөлдөр байдалд холбогдох шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ — 001/ХТ2025/00044.....	20
Хүснэгт 2.5. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэлийн шаардлага ба гэрээний хүчин төгөлдөр байдалд холбогдох шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ — 001/ХТ2025/00183.....	22
Хүснэгт 2.6. Засан сайжруулалтын зардлыг шаардах эрхийн үндэс, хэмжээ, шалгуурт холбогдох шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ — 001/ХТ2024/00119	24
Хүснэгт 2.7. Засан сайжруулалтын зардлыг шаардах эрхийн үндэс, хэмжээ, шалгуурт холбогдох шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ — 001/ХТ2024/00148	25
Хүснэгт 3.1. Япон болон Монгол улс түрээсийн гэрээний ойлголт харьцуулалт.....	30
Хүснэгт 3.2. Монгол, Япон, Солонгосын зохицуулалтын харьцуулсан дүн шинжилгээ	38

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ**Товчилсон үгс**

ИХ

БНСУ

CBLPA

УДШ

Үгийн тайлбар

Иргэний хууль

Бүгд Найрамдах Солонгос улс

Commercial Building Lease Protection Act

Улсын дээд шүүх

ОРШИЛ

Сэдвийн үндэслэл

Зах зээлийн харилцааны хөгжилтэй уялдан иргэн, хуулийн этгээдүүдийн дунд үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөхөөс гадна түрээслэх замаар ашиглах хэрэгцээ, шаардлага жил ирэх тутам нэмэгдсээр байна. Аж ахуйн нэгж, байгууллагуудын ажлын байр, үйлдвэрлэлийн талбай, худалдааны цэг зэргийг урт хугацаагаар түрээслэх бусдад ашиглуулах замаар орлого олох харилцаа эрчимтэй өргөжиж байна. Иймд түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтын чанар, нэгдмэл байдал нь аж ахуйн нэгж, иргэдийн эрх ашгийг хамгаалахад шийдвэрлэх ач холбогдолтой болж байна.

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 318–326 дугаар зүйлд түрээсийн гэрээний харилцааг зохицуулсан байна. Тус хуулийн 318.3-т үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулж, улсын бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлага тавьсан бол 318.4-т бүртгэлийн шаардлагыг хангаагүй тохиолдолд гэрээ хүчин төгөлдөр бус байхаар хуульчилсан байна. Гэвч шүүхийн практикт уг зохицуулалт нэгдмэл бус хэрэгжиж байна. Нэг хэрэгт бүртгэлгүй гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж дүгнэж байхад нөгөөд бодит нөхөцлийг харгалзан хүчинтэй гэж үздэг нь ижил зүйл заалтад өөр өөр тайлбар өгч байгааг харуулж байна. Мөн Иргэний хуулийн 330.1-д газрын түрээсийн гэрээний хугацааны шаардлагыг тогтоосон нь 318.3 болон 318.4-тэй зөрчилдөж байна.

Энэхүү зөрчилдөөн болон тодорхойгүй байдлыг шийдвэрлэхэд гадаадын туршлагатай харьцуулсан судалгаа чухал ач холбогдолтой. Монгол Улстай ижил кодификацийн уламжлалтай Япон болон Бүгд Найрамдах Солонгос Улс нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн харилцааг нарийвчилсан, тогтолцоотой байдлаар зохицуулдаг бөгөөд тэдгээрийн туршлагаас суралцах боломж их байна. Иймд Монгол Улсын түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтад тулгамдаж буй практик асуудлуудыг шүүхийн шийдвэрт тулгуурлан тодорхойлж, гадаадын туршлагатай харьцуулан шийдвэрлэх боломжит арга замыг тодорхойлно.

Сэдвийн зорилго

Тус судалгааны ажлын зорилго нь Монгол Улсын Иргэний хууль болон бусад хуулиудад тусгагдсан түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтыг онол, практикийн үүднээс судалж, ялангуяа шүүхийн практикт тулгамдаж буй гол асуудлуудыг тодорхойлон, Япон болон БНСУ-ын зохицуулалттай харьцуулсан судалгаанд тулгуурлан эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох санал дэвшүүлж энэ чиглэлийн судалгаанд хувь нэмрээ оруулахад оршино.

Дипломын ажлын зорилгыг хэрэгжүүлэхийн тулд дараах зорилтуудыг тавьсан байна.

- Түрээсийн гэрээний ойлголт эрх зүйн шинжийг тодорхойлох
- Түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтын практик хэрэглээг судлах
- Түрээсийн гэрээтэй холбоотой маргааныг шүүх хэрхэн шийдвэрлэж байгааг судлах
- Япон, Солонгос улс орнуудын түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтын харьцуулсан судалгаа хийж дүгнэлт боловсруулах
- Судалгааны үр дүнд тулгуурлан түрээсийн гэрээний тулгамдсан асуудлыг тодорхойлон, түүний эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох талаар дүгнэлт боловсруулах

Сэдвийн судлагдсан байдал

Хүснэгт 0.1. Судлагдсан байдал

№	Судлаач	Он	Сэдэв	Агуулга
1	Д.Ганхүрэл Х.Номундарь А.Түвшинтөгс	2021	Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг бүртгүүлэхтэй холбогдох эрх зүйн зохицуулалтыг хэрэглэж буй шүүхийн практикийн шинжилгээ	Тус судалгааны хүрээнд Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3 болон 318.4 дэх заалтын үр дагаврын талаарх онолын тогтсон ойлголт, түүнчлэн эдгээр зохицуулалтын шүүхийн практик дахь хэрэглээ нь уг заалтад туссан, тогтсон үзэл санаатай нийцэж буй эсэхийг тодруулах зорилгоор шүүхийн шийдвэрүүдийг сонгон авч дүн шинжилгээ хийсэн.
2	Д.Ганхүрэл Б.Амарсанаа	2021	Түрээсийн гэрээний зохицуулалтын асуудлын талаарх шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн	Практик дээр түрээсийн гэрээг эд хөрөнгө хөлслөх гэрээнээс ялгах хийгээд түрээсийн гэрээний тусгай зохицуулалтуудыг

			шинжилгээ	тайлбарлан хэрэглэхэд маргаантай асуудлууд үүсэж байна. Судалгаанд Улсын дээд шүүхийн 9 тогтоол, Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 1 шийдвэр нийтдээ 10 шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийсэн.
--	--	--	-----------	--

Эх сурвалж: Легал дата

Судалгааны арга зүй

Энэхүү судалгааны ажилд шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх, ижил тогтолцоотой гадаад улстай харьцуулах буюу харьцуулалтын арга зэргийг ашиглан судална.

- Шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх: 2023 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс 2026 оны 03 дугаар сарын 01-ний өдрийн хооронд гарсан Улсын дээд шүүхийн хяналтын шатны долоон тогтоолыг сонгон авч, маргааны үйл баримт, шийдвэрийн үндэслэл, хэрэглэсэн хуулийн зүйл заалтуудыг шинжилсэн
- Харьцуулалтын арга: Монгол Улсын зохицуулалтыг Япон болон БНСУ-тай харьцуулсан. Харьцуулалт хийхдээ II дугаар бүлгийн судалгаанд тодорхойлогдсон гурван тулгамдсан асуудалтай шууд уялдуулах замаар харьцуулсан.

Судалгааны хамрах хүрээ

Энэхүү судалгааны ажил нь Монгол Улсын Иргэний хуулийн 318–326 дугаар зүйлд зохицуулсан түрээсийн гэрээний харилцаа, ялангуяа үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бичгийн хэлбэр, улсын бүртгэлийн шаардлага, гэрээний хүчин төгөлдөр байдал, засан сайжруулалтын зардлыг шаардах эрхийн асуудлыг хамарна. Судалгаанд 2023 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс 2026 оны 03 дугаар сарын 01-ний өдрийн хооронд гарсан Улсын дээд шүүхийн хяналтын шатны түрээсийн гэрээтэй холбоотой тогтоолуудыг сонгон авч дүн шинжилгээ хийсэн.

Мөн Монгол Улсын зохицуулалтыг Япон болон БНСУ-ын түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалттай харьцуулан судалсан. Судалгааны хүрээ нь бүх төрлийн түрээсийн

харилцааг бус, харин үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт, түүний практик хэрэгжилтэд тулгамдаж буй асуудлаар хязгаарлагдана.

I БҮЛЭГ. ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭНИЙ ТУХАЙ ОНОЛЫН ОЙЛГОЛТ

1. Түрээсийн гэрээний ойлголт, онцлог, түүхэн хөгжил

1.1.1 Түрээсийн гэрээний үүсэл хөгжил

“Түрээсийн гэрээний үүсэл нь эртний Ромын эрх зүйтэй салшгүй холбоотой бөгөөд орчин үеийн иргэний эрх зүйн тогтолцоонд чухал байр суурь эзэлдэг. Судлаачдын үзэж байгаагаар энэхүү гэрээ нь МЭӨ II зууны хоёрдугаар хагаст үүссэн бөгөөд зарим судлаачид түүнээс ч өмнө бий болсон байх магадлалтай гэж үздэг”¹. “Энэхүү гэрээ нь нэг талаас хөлслүүлэгч эд юмсыг түр ашиглуулахаар хөлслөгчид шилжүүлэх, нөгөө талаас хөлслөгч нь эд юмсыг ашигласны хариуд тодорхой төлбөр төлөх үүрэг хүлээдэг”². Өөрөөр хэлбэл түрээсийн гэрээ нь анхнаасаа өнөөгийн ойлголт шиг бие даасан нэршилтэй байгаагүй бөгөөд эртний Ромын эрх зүйд *locatio conductio rei* хэмээх эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний хүрээнд зохицуулагдаж байсан.

Locatio conductio-гийн гол агуулга нь нэг тал тодорхой эд зүйл, эсхүл түүнийг ашиглах боломжийг олгож, нөгөө тал үүний хариуд *merces* буюу төлбөр төлөх харилцаагаар тодорхойлогдож байв. Түрээсийн гэрээний үндсэн мөн чанар нь тодорхой хугацаанд эд зүйлийг ашиглах, үр шимийг нь хүртэх боломжийг олгох, үүний төлөө нөгөө тал нь төлбөр төлөхөд чиглэж байсан байна. Иймээс түрээсийн гэрээний анхны үзэл санаа нь өмчлөх эрхийг шилжүүлэх бус, харин эд хөрөнгийг тодорхой нөхцөлтэйгөөр бусдад ашиглуулах замаар эдийн засгийн эргэлтэд оруулахад чиглэж байжээ.³ Энэ шинж нь орчин үеийн түрээсийн гэрээний агуулгатай нийцэж байна.

Мөн Ромын эрх зүй дэх уг гэрээ нь зөвшилцлийн шинжтэй байсан бөгөөд тусгай нарийн хэлбэр шаардахгүйгээр талуудын харилцан зөвшилцлийн үндсэн дээр байгуулагддаг байжээ. Үүнтэй холбоотойгоор *locatio conductio* нь харилцан үүрэг бүхий, хариу төлбөртэй, шударга ёсны зарчимд тулгуурласан гэрээний хэлбэр байсан гэж судлаачид үздэг. Ромын эрх зүйд бий болсон эд хөрөнгийг тодорхой хугацаанд, төлбөртэйгөөр ашиглуулах тухай үзэл санаа нь хожим Европын иргэний эрх зүйд улам боловсронгуй болж, орчин үеийн түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтын үндэс болсон байна.

¹ Paul du Plessis, “Janus in the Roman Law of Urban Lease,” *Historia: Zeitschrift für Alte Geschichte* 55, no.1 (2006): 80–95, JSTOR

² Х.Сэлэнгэ, Ромын эрх зүй, (Улаанбаатар, 1999 он), 138 дахь тал

³ “Lease”, *Max Planck Encyclopedia of European Private Law*, (Сүүлд үзсэн: 2026.05.07).

1.1.2 Түрээсийн гэрээний ойлголт

“Түрээсийн гэрээ гэдэг нь түрээслүүлэгч нь түрээслэгчийн эзэмшил, ашиглалтад аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулах болон ашиг орлого олоход зориулж тодорхой хөрөнгийг түр хугацаагаар шилжүүлэх, түрээслэгч нь гэрээгээр тохирсон түрээсийн төлбөрийг төлөх үүргийг хүлээсэн гэрээг хэлнэ”⁴. Уг гэрээ нь урьдчилан тохиролцсон, хариу төлбөртэй, хоёр талын гэрээ юм. Түрээсийн төлбөр нь мөнгөн тэмдэгтээр байхаас гадна талууд тохиролцвол өөр хэлбэрээр ч байж болно. Монгол Улсын Иргэний хуулийн 318-326 дугаар зүйлд түрээсийн гэрээг хуульчилж өгсөн байдаг.

Эд юмсын төрөлх шинж чанараас шалтгаалан үүссэн, түүнчлэн зориулалтынх нь дагуу ашигласны үр дүнд гарсан бүтээгдэхүүнийг эд юмсын үр шим гэнэ.

Үр шим нь шууд болон шууд бус хэлбэртэй байх бөгөөд шууд үр шим нь тухайн эд зүйлийг зориулалтын дагуу ашигласны үр дүнд бий болсон бүтээгдэхүүнээр илэрхийлэгддэг бол шууд бус үр шим нь эд зүйлийг эрх зүйн харилцаанд оруулсны үндсэн дээр бий болсон эдийн засгийн ашиг, давуу талыг хамарна⁵.

Өнөө үед иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагууд сул чөлөөт мөнгөн хөрөнгөө банканд хүүтэй хадгалуулахаас илүү үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авч, улмаар түүнийг бусдад төлбөртэйгөөр түрээслэн ашиглуулж орлогоо нэмэгдүүлэх сонирхол нэмэгдэж байгаа нь түрээсийн гэрээний харилцаа эрчимтэй хөгжих үндэслэл болж байна.

1.1.3 Түрээсийн гэрээний оролцогч талууд

Түрээсийн гэрээний талууд нь түрээслүүлэгч болон түрээслэгч байна. Түрээслүүлэгч нь гэрээний зүйлийн өмчлөгч, эсхүл түүнийг бусдад түрээслүүлэн ашиглуулах эрх бүхий этгээд байх бөгөөд тус этгээдэд төрийн болон хувийн хэвшлийн аж ахуйн нэгж, байгууллага, зарим тохиолдолд иргэн хамаарна. Түрээслэгч нь гэрээний үндсэн дээр тодорхой эд хөрөнгө, эрхийг тодорхой зориулалт, хугацаа, төлбөрийн нөхцөлтэйгөөр ашиглах эрх олж авч буй этгээд болно.

Түрээсийн гэрээний үндсэн нөхцөлд гэрээний зүйл, түүний ашиглалтын зориулалт, түрээсийн хугацаа, түрээсийн төлбөрийн хэмжээ, түүнчлэн төлбөр төлөх хугацаа, журам зэрэг талуудын гол тохиролцоонууд багтана. Тус гэрээнд оролцогч талуудын хүлээх үүрэг эдлэх эрхийг иргэний хуулийн 27 дугаар бүлэг буюу түрээсийн гэрээний зохицуулалтад нарийвчлан заагаагүй. Учир нь иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэгт “Энэ бүлэгт өөрөөр заагаагүй бол түрээсийн гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх

⁴ Д.Наранчимэг, Г.Амаржаргалан, Д.Аюуш, Ц.Давхарбаяр, Гэрээний эрх зүй 2(Улаанбаатар, 2007 он), 46 дахь тал

⁵ Х.Доржпалам, Гэрээний эрх зүй, (Улаанбаатар, 2016 он), 189 дахь тал

гэрээний журам нэгэн адил үйлчилнэ” гэсэнтэй холбоотой юм. Гэвч түрээсийн гэрээг зохицуулсан зүйл, заалтуудад эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний талуудын эрх, үүргийн ерөнхий зохицуулалтаас ялгаатай, бие даасан онцлог шинжтэй тусгай зохицуулалтууд тусгагдсан байдаг.⁶ Тус зүйл заалтуудаас дурдвал:

- **Түрээслэгчийн эрх**

-Иргэний хуулийн 318.2 дахь хэсэгт “Түрээслэгч нь гэрээнд заасан хугацааны туршид тухайн хөрөнгийг зориулалтын дагуу ашигласны үр дүнд бий болсон үр шимийг олж авах эрх эдэлнэ.” Тус зүйл заалтын агуулгыг авч үзвэл, эд хөрөнгийн үр шимийг түрээслэгч авах боломжтой гэж заасан нь уг зохицуулалтын гол агуулга биш юм. Учир нь энэ нь түрээсийн гэрээний эрх зүйн мөн чанараас шууд урган гарч буй, ойлгомжтой үр дагавар болно. Харин энэхүү зохицуулалтын гол ач холбогдол нь түрээслэгч зөвхөн эд хөрөнгийг зориулалтынх нь дагуу ашигласны үндсэн дээр бий болсон үр шимийг хүртэх эрхтэй болохыг тодорхойлж байна. Өөрөөр хэлбэл, түрээслэгч эд хөрөнгийн үндсэн шинж чанарыг өөрчлөхгүйгээр ашиглах бөгөөд уг эд хөрөнгийг дур мэдэн хувиргах, зориулалтаас нь гажуудуулах эрхгүй.

Үр шимийг ямар хүрээнд хүртэх асуудлыг талууд гэрээгээр нарийвчлан тохиролцох боломжтой. Харин гэрээнд энэ талаар тусгай нөхцөл тусгагдаагүй бол зөвхөн эд хөрөнгийг зориулалтын дагуу ашигласны үр дүнд бий болсон үр шимийг хүртэнэ. Иймээс үр шимийг гарган авах ажиллагаа нь эд хөрөнгийн үндсэн шинж чанар, зориулалтад сөргөөр нөлөөлөхгүй байх ёстой.

- Иргэний хуулийн 321 дүгээр зүйлийн 4 дахь хэсэгт “Газрыг хэрэглэгдэхүүний хамт түрээслэх гэрээнд заасан бол түрээслэгч нь түрээсэлж байгаа хэрэглэгдэхүүний зарим хэсгийг аж ахуйн зориулалтаар нь захиран зарцуулж болно”. Энд газрыг хэрэглэгдэхүүний хамт түрээслэх гэх ойлголтод тухайн газрыг зориулалтын дагуу ашиглахад зайлшгүй шаардлагатай сууцны болон аж ахуйн зориулалттай барилга байгууламж, зам, хашаа, инженерийн хийц бүхий суваг шуудуу, усалгааны байгууламж, техник хэрэгсэл болон бусад дагалдах эд зүйлсийг хамруулан ойлгоно. Иймд газрын түрээсийн харилцаа нь зөвхөн газрын талбайг ашиглуулах төдийгүй, түүний хэвийн ашиглалтыг хангах хэрэглэгдэхүүнийг хамтатган ашиглуулах онцлогтой эрх зүйн харилцаа юм.

⁶ Х.Доржпалам, Гэрээний эрх зүй, (Улаанбаатар, 2016 он), 193 дахь тал

Гэсэн хэдий ч түрээслэгчийн хэрэглэгдэхүүнийг захиран зарцуулах эрх нь ерөнхий байдлаар үүсэхгүй бөгөөд зөвхөн гэрээнд энэ талаар тодорхой зохицуулалт тусгагдсан тохиолдолд бий болно. Өөрөөр хэлбэл, хэрэглэгдэхүүнийг ашиглах болон захиран зарцуулах хүрээ, нөхцөл, зориулалтыг талууд урьдчилан харилцан тохиролцсон байх шаардлагатай. Харин гэрээнд ийм зохицуулалт тусгагдаагүй бол түрээслэгч тухайн хэрэглэгдэхүүнийг бие даан захиран зарцуулах эрхгүй байна. Энэхүү зохицуулалт нь нэг талаас түрээслүүлэгчийн өмчлөх эрхийг хамгаалах, нөгөө талаас түрээсийн зүйлийг гэрээний зориулалтын хүрээнд ашиглуулах эрх зүйн баталгааг хангах ач холбогдолтой.

- Иргэний хуулийг 321 дүгээр зүйлийн 9 дэх хэсэгт *“Түрээслүүлэгч нь түрээслэгчийн нийлүүлсэн, аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхлэхэд ач холбогдолгүй, эсхүл хэт их үнэтэй хэрэглэгдэхүүнийг хүлээн авахгүй байх буюу төлбөр төлөхөөс татгалзана.”*

- Иргэний хуулийн 321 дүгээр зүйлийн 10 дахь хэсэгт *“Түрээслэгч нь түрээсэлсэн газрын хэрэглэгдэхүүний талаар гаргасан шаардлагаа хангуулах үүднээс түрээсээр эзэмшиж байгаа газрын хэрэглэгдэхүүнээс барьцаалах эрхтэй.”* Түрээслүүлэгч шаардлагыг өөр байдлаар хангах болсон бол түрээслэгч барьцаалах эрхээсээ татгалзах, харин шаардлагын зохих хэсгийг мөнгөн хэлбэрээр хангасан бол түрээслэгч барьцаанд байгаа хэрэглэгдэхүүний аль нэг хэсгийг барьцаанаас чөлөөлнө.

- Иргэний хуулийн 325 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт *“Түрээслэгч нас барсан тохиолдолд түүний өвлөгч буюу түрээслүүлэгч хуанлийн жилийн тухайн улирал дууссанаас хойш 6 сарын дотор түрээсийн гэрээг цуцалж болно”.*

• Түрээслэгчийн үүрэг

- Иргэний хуулийг 321 дүгээр зүйлийн 1 дахь хэсэгт *“Газрыг хэрэглэгдэхүүний хамт түрээсэлсэн түрээслэгч хэрэглэгдэхүүн тус бүрийг арчлан хамгаалах үүрэгтэй”.* Энэ нь түрээсийн зүйлийг зөвхөн ашиглаад зогсохгүй түүний хэвийн байдал, бүрэн бүтэн байдлыг хадгалах үүрэг түрээслэгчид ногддогийг илэрхийлнэ.

- Иргэний хуулийг 321 дүгээр зүйлийн 3дахь хэсэгт *“Газар түрээслэгч хэрэглэгдэхүүнийг түрээслэхдээ тус тусад нь үнэлж, түрээсийн гэрээ дуусгавар болоход түрээслүүлэгчид эргүүлэн өгөхөөр гэрээнд тохиролцсон бол гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчний шинжтэй нөхцөл байдлаас хэрэглэгдэхүүн устсан буюу гэмтсэний үр дагаврыг хариуцна”.*

- Иргэний хуулийг 321 дүгээр зүйлийн 6 дахь хэсэгт *“Түрээсийн гэрээ дууссаны дараа түрээсэлсэн хэрэглэгдэхүүнд нийлүүлсэн салгаж үл болох эд юмс түрээслүүлэгчийн өмчлөлд шилжинэ”.*

- Иргэний хуулийг 322 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт *Хэрэглэгдэхүүнд хамаарах мал, тэжээвэр амьтан устсан буюу гэмтсэн бол түрээслэгч аж ахуйн үйл ажиллагааг зохих*

ёсоор эрхэлсэн эсэхээс үл хамааран түрээслүүлэгчид учирсан гэм хорыг арилгах үүрэгтэй.

Дээр дурдсанаас бусад тохиолдолд талууд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний талуудын үүргийг хүлээж, эрхийг эдэлнэ. Үүнийг иргэний хуулийн 289 дүгээр зүйлд зохицуулж өгсөн байдаг.

1.1.4 Түрээсийн гэрээний онцлог

Түрээсийн гэрээ болон эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ нь хоёулаа эд хөрөнгийг бусдын эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлдгээрээ нийтлэг шинжтэй боловч эрх зүйн агуулга, зориулалтын хувьд ялгаатай. Түрээсийн гэрээний хувьд түрээслэгч нь гэрээгээр шилжүүлсэн эд хөрөнгийг зориулалтынх нь дагуу ашиглахаас гадна түүнээс бий болох үр шимийг хүртэх эрхтэй байдаг бол эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ нь хөлслөгчид эд хөрөнгийг ашиглах эрх олгогдох бөгөөд уг гэрээний зүйл нь ихэвчлэн ахуйн зориулалттай байдаг. Өөрөөр хэлбэл түрээсийн гэрээний хамгийн гол онцлогийн нэг нь түүний аж ахуйн зориулалттай шинж юм. Иймээс тодорхой зориулалтаар шилжүүлсэн эд хөрөнгөөс гарах үр шимийг түрээслэгч хүртэх эрхтэй байдгаараа түрээсийн гэрээ нь эд хөрөнгө хөлслөх гэрээнээс ялгарч байдаг онцлогтой.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулах бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлэх шаардлагатай байдгаараа онцлог юм. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэхээр, мөн бүртгэлд түрээсэлж буй талбайн хэмжээ, зориулалт зэрэг мэдээллийг тусгахаар заасан байдаг. Түрээслэгч, түрээслүүлэгчийн аль нэг талын гаргасан мэдүүлгийг үндэслэн тус хуульд заасан журмын дагуу бүртгэнэ. Мөн түрээсийн гэрээ нь зарим тохиолдолд газрыг хэрэглэгдэхүүний хамт түрээслэх тусгай зохицуулалттай байдгаараа онцлог. Ийм харилцаанд зөвхөн газрын талбайг ашиглуулах төдий бус, тухайн газрыг зориулалтын дагуу ашиглахад зайлшгүй шаардлагатай барилга байгууламж, зам, хашаа, усалгааны байгууламж, техник хэрэгсэл зэрэг хэрэглэгдэхүүнийг хамтатган ашиглуулах боломжтой байдаг. Үүнтэй холбогдон түрээслэгчийн хэрэглэгдэхүүнийг ашиглах, зарим нөхцөлд аж ахуйн зориулалтаар захиран зарцуулах, шаардлагаа хангах үүднээс барьцаалах зэрэг тусгай эрхүүд хуульд тусгагдсан байдаг.

1.1.5 Түрээсийн гэрээг цуцлах, түүний үр дагавар

Түрээсийн гэрээ нь эд хөрөнгө хөлслөх гэрээнээс ялгарах бас нэг онцлог нь гэрээ дуусгавар болох хугацааг анхнаасаа талууд харилцан тохиролцож, гэрээнд тусгайлан заах ёстой. Түрээсийн гэрээнд заасан хугацаа дуусмагц гэрээний харилцаа дуусгавар болох бөгөөд талууд бие биедээ энэ талаар тусгайлан мэдэгдэх, эсхүл гэрээг дуусгахыг шаардах шаардлагагүй юм.

Иргэний хуулийн 320.2-т зааснаар *“түрээсийн гэрээг 10 жилийн хугацаатай байгуулсан бол уг хугацаа өнгөрмөгц аль нэг тал хуульд заасан журмын дагуу гэрээг цуцалж болно”*. Харин газар буюу эрх түрээслүүлэхдээ хугацаа тогтоогоогүй бол Иргэний хуулийн 320.3-т заасны дагуу *“түрээсийн жил өнгөрснөөс хойш нэг сарын дотор гэрээг цуцлах боломжтой юм”*. Түрээсийн жил гэдэг нь гэрээ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн тоологдох 12 сарын хугацааг ойлгоно. Иймээс гэрээ байгуулагдсан өдрөөс хойш нэг жил өнгөрсний дараа хуульд заасан хугацаанд гэрээг цуцлах боломж үүсдэг.

Түрээсийн гэрээ дуусгавар болсноор тодорхой эрх зүйн үр дагавар үүснэ. Юуны өмнө, түрээслүүлэгч нь түрээслүүлсэн эд хөрөнгөө буцаан авах эрхтэй, харин түрээслэгч тухайн эд хөрөнгийг хүлээлгэн өгөх үүрэгтэй. Энэ үед талууд түрээсэлсэн эд хөрөнгийн элэгдэл, чанарын доройтлыг харилцан тооцно. “Гэрээний зүйлийг түрээслэгч ашигласан хугацааны чанарын доройтлыг гэрээний эцэст хэрхэн шийдэхийг урьдчилан тохирч гэрээндээ заасан байх ёстой. Түрээсэлсэн эд зүйлийн элэгдэл, чанарын доройтолд түрээслүүлэгч буруугүй байх ёстой”⁷.

Харин түрээслэгч эд хөрөнгийг гэрээ байгуулах үеийн тохиролцсоноос илүү муутгасан, эсхүл гэрээнд заасан хугацаанд буцаан өгөөгүйгээс түрээслүүлэгчид хохирол учруулсан бол уг хохирлыг нөхөн төлөх үүрэгтэй. Өөрөөр хэлбэл, түрээсэлсэн эд хөрөнгийг хугацаа хэтрүүлэн буцаан өгснөөс үүдэн бий болсон саатал, мөн эд хөрөнгийн чанар доройтсоноос үүссэн хохирлыг түрээслүүлэгч түрээслэгчээс шаардах эрхтэй. Энэ тохиолдолд түрээслэгчийн хариуцлага нь гэрээний үүргээ зохих ёсоор биелүүлээгүйтэй холбоотой үүснэ.

Иргэний хуулийн 294 дүгээр зүйлийн 294.2-т заасан *“хүндэтгэн үзэх шалтгаанаар гэрээг хугацаанаас өмнө дуусгавар болгосон бөгөөд түрээслэгч түрээсийн төлбөрийг*

⁷ Х.Доржпалам, Гэрээний эрх зүй, (Улаанбаатар, 2016 он), 197 дахь тал

урьдчилан бөөнөөр төлсөн бол түрээслүүлэгч гэрээ дуусах хүртэлх үлдсэн хугацаанд хамаарах төлбөрийг буцаан олгох үүрэгтэй”. Хэрэв түрээслүүлэгч ийм төлбөрийг буцаан өгөөгүй бол түрээслэгч Иргэний хуулийн 295.2-т заасан нөхцөлд түрээсэлсэн эд хөрөнгийг саатуулан барих эрхтэй боловч түрээсэлсэн зүйл нь газар бол энэ эрхийг хэрэгжүүлэх боломжгүй.⁸

Ийнхүү түрээсийн гэрээг дуусгавар болгохтой холбоотой зохицуулалт нь зөвхөн гэрээ хэзээ дуусах асуудлыг бус, гэрээний зүйлийг буцаан өгөх, урьдчилан төлсөн төлбөрийг тооцох, эд хөрөнгийн чанарын өөрчлөлтөөс үүсэх хариуцлагыг шийдвэрлэх зэрэг олон эрх зүйн үр дагаврыг хамардаг. Иймээс түрээсийн гэрээг байгуулах үедээ талууд гэрээний хугацаа, дуусгавар болох нөхцөл, эд хөрөнгийг буцаан өгөх журам, хохирол нөхөн төлөх асуудлыг урьдчилан тодорхой тусгах нь зүйтэй юм.

1.2 Түрээсийн гэрээг ижил төсөөтэй гэрээнээс ялгах нь

1.2.1 Санхүүгийн түрээсийн гэрээг түрээсийн гэрээнээс ялгах нь

- Санхүүгийн түрээсийн гэрээний ойлголт

“Лизинг хэмээх нэр томъёо нь англи хэлний *lease* гэх үгнээс үүсэлтэй бөгөөд хөлслөх, түрээслэх гэсэн утгыг илэрхийлдэг”⁹. Түрээслүүлэгч нь түрээслэгчийн ашиглалтад гэрээнд заасан хугацаанд эд хөрөнгө шилжүүлэх, түрээслэгч тогтмол хугацаанд төлбөр төлөх үүрэгтэй холбогдсон хэлцлийг санхүүгийн түрээсийн гэрээ гэнэ. Өөрөөр хэлбэл лизинг олгогч буюу түрээслүүлэгч нь лизинг авагч буюу түрээслэгчийн ямар нэгэн эд хөрөнгө ашиглах боломжийг санхүүжүүлдэг бөгөөд үүний хариуд түрээслэгч нь зохих хөлсийг төлж байдаг. Тус гэрээнд түрээслэгч болон түрээслүүлэгч гэсэн хоёр тал оролцохоос гадна гуравдагч этгээд оролцож болно. Гуравдагч этгээд гэдэг нь үйлдвэрлэгч буюу борлуулагч байна. Лизингийн гэрээ нь хариу төлбөртэй, хоёр талын гэрээ юм.

Лизингийн гэрээний зүйл нь ихэвчлэн үйлдвэрлэл, үйлчилгээний үйл ажиллагаанд ашиглагдах зориулалт бүхий машин механизм болон томоохон тоног төхөөрөмж байдаг. Тухайлбал, үйлдвэрлэл болон үйлчилгээ эрхлэхэд шаардлагатай уул уурхайн болон хөдөө аж ахуйн зориулалттай тоног төхөөрөмж, төрөл бүрийн машин техник, түүнчлэн агаарын болон усан хөлөг онгоц зэрэг эд хөрөнгө хамаарна. Ийм төрлийн эд хөрөнгө нь өндөр өртөгтэй, урт хугацааны ашиглалттай, аж ахуйн үйл ажиллагаанд шууд хэрэглэгдэх шинжтэй байдгаараа санхүүгийн түрээсийн гэрээний түгээмэл зүйл болдог.

⁸ Иргэний хууль, 2002 он

⁹ Х.Доржпалам, Гэрээний эрх зүй, (Улаанбаатар, 2016 он), 183 дахь тал

Иргэний хуульд заасны дагуу лизингийн гэрээг заавал бичгээр байгуулна. Хэлбэрийн талаар зохицуулалтыг баримтлаагүй бол тус гэрээ хүчин төгөлдөр бус болно.

Санхүүгийн түрээсийн гэрээг санхүүжилтийн лизинг ба борлуулалтыг дэмжих лизинг гэж 2 ангилна. Санхүүжилтийн лизингийн гэрээнд лизинг олгогч, лизинг авагч болон үйлдвэрлэгч буюу борлуулагч гэсэн гурван субъект оролцоно. Энэ нь 2 тусдаа гэрээ байгуулна. “Лизинг авагч нь өөрийн хэрэгцээнд тохирох эд хөрөнгө болон түүнийг нийлүүлэх үйлдвэрлэгч, борлуулагчийг урьдчилан сонгож, лизинг олгогч буюу санхүүжүүлэгчид тухайн хөрөнгийг худалдан авах санал тавьснаар лизинг олгогч ба үйлдвэрлэгч, борлуулагчийн хооронд худалдах, худалдан авах гэрээний харилцаа үүсдэг.”¹⁰ Жинхэнэ лизингийн гэрээ лизинг олгогч болон лизинг авагч талуудын хооронд байгуулагдана. Энэ гэрээний дагуу лизинг олгогч нь эд хөрөнгийг лизинг авагчийн ашиглалтад шилжүүлэх, хариуд нь лизинг авч буй этгээд тохирсон хөлс төлөх үүрэг хүлээдэг.

Борлуулалтыг дэмжих лизингийн гэрээгээр үйлдвэрлэгч, борлуулагч нь өөрийн бараа бүтээгдэхүүнийг шууд худалдах бус, харин тодорхой нөхцөл, хугацааны хүрээнд бусдын ашиглалтад шилжүүлдэг бөгөөд үүний үр дүнд лизинг олгогч ба лизинг авагчийн хооронд шууд гэрээний харилцаа бий болдог.

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 314 дүгээр зүйлд санхүүгийн түрээсийн гэрээний үүргийг түрээслүүлэгч зөрчсөн тохиолдолд үүсэх эрх зүйн үр дагаврыг зохицуулсан байдаг. Түрээслүүлэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчсөн гэж үзэх үндэслэлийг хуульд тодорхой заасан бөгөөд Үүнд:

- Нэгдүгээрт, гэрээний зүйл болох эд хөрөнгийг түрээслэгчид шилжүүлэн өгөөгүй байх;
- Хоёрдугаарт, эд хөрөнгийг өгөхөөр амласан хугацааг хэтрүүлэн хоцорч шилжүүлсэн байх;
- Гуравдугаарт, зориулалт, хэрэгцээний шаардлага хангахгүй эд хөрөнгийг түрээслэгчид хүлээлгэн өгсөн байх зэрэг нөхцөл хамаарна.

Санхүүгийн түрээсийн гэрээг түрээсийн гэрээнээс ялгах нь

Санхүүгийн түрээсийн гэрээ нь ердийн түрээсийн гэрээнээс оролцогч талуудаараа ялгаатай. Тодруулбал түрээслэгч түрээслүүлэгчээс гадна үйлдвэрлэгч буюу борлуулагч гэсэн гурван тал оролцох боломжтой байдаг. Санхүүгийн түрээсийн гэрээгээр түрээслэгч

¹⁰ Е.Кают, Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, (Гэрээний эрх зүй, УБ., 2010 он), 618 дахь тал

түрээсийн зүйлийг түрээсийн гэрээнд заасан нөхцөлийн дагуу өөрийн өмчлөлд шилжүүлэн авах эрхтэй байдгаараа түрээсийн гэрээнээс ялгагдана.

1.2.2 Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээг түрээсийн гэрээнээс ялгах нь

- Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээний ойлголт

“Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээ гэдэг нь газар тариалан, мал аж ахуйн үйлдвэрлэл эрхлэх зорилгоор тодорхой газрыг гэрээний үндсэн дээр, тогтоосон хугацаанд, зохих төлбөртэйгөөр бусдын эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлэхтэй холбогдон үүсэх иргэний эрх зүйн харилцаа юм”¹¹. Энэхүү гэрээний харилцаанд оролцогчдыг түрээслэгч, түрээслүүлэгч гэнэ. “Хөдөө аж ахуйн газарт бэлчээр, хадлан, тариалан, атаршсан газар, хөдөө аж ахуйн барилга байгууламжийн дэвсгэр, хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэлийн хэрэгцээнд зориулсан бусад газар хамаарна. Газрын хөдөө аж ахуйн зориулалтаар ашиглах гэдэгт юу ойлгох ёстойг шүүхээс шийдвэрлэх ёстой”¹². Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээний зүйл нь хөдөө аж ахуйн зориулалтаар түрээслүүлж буй газар, түүний дээр байгаа газрын хамт түрээслүүлж буй хөдлөх болон үл хөдлөх эд хөрөнгө юм. Түрээслэгч нь газрыг аж ахуйн зориулалтаар ашиглах үүрэгтэй.

- Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээг ердийн түрээсийн гэрээнээс ялгах нь

Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээ нь ердийн түрээсийн гэрээнээс хэд хэдэн онцлог шинжээрээ ялгаатай. Ердийн түрээсийн гэрээний зүйл нь газар байх ба түрээслэгч уг газрыг зориулалтаар ашиглаж үр шимийг хүртэх эрхтэй байдаг боловч үүрэг хүлээдэггүй. Харин хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн хувьд бол иргэний хуульд зааснаар түрээслэгч нь түрээслэн авсан газраа аж ахуйн зориулалтаар ашиглах үүрэгтэй. Энэхүү үүрэг нь зөвхөн түрээслэгчийн үйл ажиллагааны зорилготой холбогдохгүй, мөн түрээслүүлэгчийн ашиг сонирхолд нийцдэг онцлогтой. Учир нь хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрыг зориулалтын дагуу, зохих хэлбэрээр ашиглаж байж түүний үр шим, чанар, цаашдын эдийн засгийн үнэ цэнэ буурахгүйгээр хадгалагдах боломжтой юм. Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээ болон ердийн түрээсийн гэрээний өөр нэг ялгаа нь хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээний талууд гэрээний харилцаа үүсэх үед эд хөрөнгийн жагсаалт гаргах үүрэгтэй байдгаар илэрнэ. Харин ердийн түрээсийн гэрээний талууд Иргэний хуулийн

¹¹ М.Ванчигмаа, Гэрээний эрх зүй (Улаанбаатар., 2018 он), 187 дахь тал

¹² Е.Кают, Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, (Улаанбаатар., 2010 он), 633 дахь тал

321.3-т заасны дагуу ийм төрлийн жагсаалт гаргах эсэхээ өөрсдөө шийдвэрлэх боломжтой байдаг. Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээний талууд гэрээний харилцаа үүсэх үед эд хөрөнгийн жагсаалт гаргах үүрэгтэй байдгаар илэрнэ. Харин ердийн түрээсийн гэрээний талууд Иргэний хуулийн 321.3-т заасны дагуу ийм төрлийн жагсаалт гаргах эсэхээ өөрсдөө шийдвэрлэх боломжтой байдаг.

1.2.3 Орон сууц хөлслөх гэрээг түрээсийн гэрээнээс ялгах нь

Орон сууц хөлслөх гэрээ болон түрээсийн гэрээ нь хоёулаа өөрийн өмчлөлийн тодорхой эд хөрөнгийг хариу төлбөртэйгөөр бусдын эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлдгээрээ нийтлэг боловч эрх зүйн зориулалт, гэрээний зүйл, талуудын эрх, үүрэг зэргээрээ ялгаатай. Түрээсийн гэрээний зүйл нь аж ахуйн зориулалтаар ашиглаж болох газар, барилга байгууламж, тоног төхөөрөмж, үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалттай бусад хөрөнгө байж болдог. Харин орон сууц хөлслөх гэрээний зүйл нь зөвхөн амьдран суух зориулалттай сууц байна. Иймд түрээсийн гэрээ болон орон сууц хөлслөх гэрээ нь гэрээний зүйлийн хувьд ч ялгаатай байна. Түрээсийн гэрээнд түрээслэгч нь гэрээний зүйл болох хөрөнгийг зориулалтын дагуу ашиглаж, түүнээс гарах үр шимийг хүртэх эрхтэй байдаг. Энэ нь түрээсийн гэрээний хамгийн гол онцлогийн нэг юм. Харин орон сууц хөлслөх гэрээнд хөлслөгчийн гол эрх нь тухайн сууцыг хэвийн, аюулгүй нөхцөлд амьдран суух зориулалтаар эзэмшиж, ашиглахад оршино. Мөн хэлбэрийн шаардлагын хувьд ялгаатай юм. Орон сууц хөлслөх гэрээг гэрээг бичгээр байгуулж, гарын үсэг зурах бөгөөд түүнчлэн талууд хүсвэл нотариатаар гэрчлүүлэхээр гэрээндээ тохирч болдог. Харин үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний хувьд гэрээг бичгээр байгуулах бөгөөд улсын бүртгэлд заавал бүртгүүлнэ. Хэрэв энэ шаардлагыг хангаагүй бол түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр бус болно. Иймд орон сууц хөлслөх гэрээ болон түрээсийн гэрээ нь гаднаас харахад ижил төстэй мэт боловч зорилго, гэрээний зүйл, талуудын эрх, үүрэг, эрх зүйн хамгаалалтын шинжээрээ бие даасан ялгаатай гэрээний төрөл юм. Түрээсийн гэрээ нь аж ахуйн зориулалттай, үр шим хүртэхэд чиглэсэн байдаг бол орон сууц хөлслөх гэрээ нь амьдран суух хэрэгцээг хангах зорилготой байдгаараа ялгаатай.

1.2.4 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн бүртгэлд холбогдох зохицуулалтын ойлголт, онцлог

Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3-т “хуульд өөрөөр заагаагүй бол түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулах бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлэхээр заасан”. Мөн энэхүү хэлбэрийн шаардлагыг зөрчсөн гэрээ нь хүчин төгөлдөр бус байх үр дагавартай. Өөрөөр хэлбэл,

хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулахад хангалттай бөгөөд талуудын хүсэлтээр нотариатаар гэрчлүүлж болох бол үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний хувьд бичгээр байгуулахаас гадна улсын бүртгэлд заавал бүртгүүлэх шаардлага тавигддаг. Хэрэв уг шаардлагыг хангаагүй бол тухайн гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэх эрх зүйн үр дагавар үүснэ. “Шүүхийн практикаас харахад үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүхэлд нь түрээсэлж буй нөхцөлд гэрээг заавал бүртгүүлэх харин үл хөдлөх эд хөрөнгийн тодорхой хэсгийг түрээслэх нөхцөлд гэрээг бичгээр байгуулах шаардлагад нийцсэн байхад хангалттай гэж үзэх хандлагатай байна”.¹³ Түүнчлэн байгууллагын үйл ажиллагаанд ашиглагдаж буй томоохон барилгын нэг хэсэг буюу өрөө нь өөрөө тусдаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээтэй бол түүнийг түрээслэх гэрээг мөн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхийг шүүх шаарддаг байна. Харин тухайн хэсэг нь бие даасан улсын бүртгэлийн гэрчилгээгүй, нэг объектын бүрэлдэхүүн хэсэгт тооцогдож байгаа нөхцөлд гэрээг бичгээр байгуулсан байх шаардлагыг хангалттай тооцож, улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй байсан ч хүчин төгөлдөр гэж дүгнэх хандлага шүүхийн практикт ажиглагдаж байна.

Иймд түрээсийн гэрээг бүртгүүлэх шаардлага зөвхөн үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрээнд хамаарч байгаа юм. Үл хөдлөх эд хөрөнгө гэдэгт Их-ийн 84 дүгээр зүйлийн 84.3-т *“газар түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна.”*

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн “22 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт *Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн эрхийг түрээслэгч, түрээслүүлэгчийн аль нэг талын гаргасан мэдүүлгийг үндэслэн энэ хуульд журмын дагуу бүртгэнэ хэмээн заасан байдаг*”. Үүнээс үзвэл түрээсийн гэрээг түрээслэгч болон түрээслүүлэгчийн аль нь ч улсын бүртгэлд бүртгүүлж болох юм.

¹³ Д. Ганхүрэл, Х. Номундарь, А. Түвшинтөгс, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээ бүртгэлтэй холбогдох эрх зүйн зохицуулалтыг хэрэглэж буй шүүхийн практикийн шинжилгээ, *Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа, цуврал 1, (Улаанбаатар, 2021), 134 дахь тал.*

II БҮЛЭГ. ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭНИЙ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ БА ПРАКТИК ХЭРЭГЖИЛТ

2.1 Түрээсийн гэрээнд холбогдох шүүхийн шийдвэрт хийсэн судалгаа

Энэхүү дэд бүлэгт 2023 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс 2026 оны 03 дугаар сарын 01-ний өдрийн хооронд гарсан, иргэний хуулийн 318-326 дугаар зүйлд тусгагдсан түрээсийн гэрээтэй холбоотой Улсын дээд шүүхийн шийдвэрүүдэд дүн шинжилгээ хийв. Шүүхийн шийдвэрүүдийг судалснаар Монгол Улсад түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт нь зөвхөн хуульд заасан ерөнхий хэм хэмжээгээр хязгаарлагдахгүй, харин түүнийг шүүхийн практикт хэрхэн тайлбарлан хэрэглэж байгаагаас ихээхэн шалтгаалж байгааг тогтоож болно. Дүн шинжилгээ хийхдээ шүүхийн практикт хамгийн их давтагдсан, хууль хэрэглээний түвшинд нэг мөр бус илэрсэн асуудлуудыг ангилан авч үзэж, түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтын хүрээнд тулгамдаж буй гол асуудлуудыг тодорхойлохыг зорив.

2.1.1 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бичгийн хэлбэр, улсын бүртгэлийн шаардлага ба гэрээний хүчин төгөлдөр байдал

Хүснэгт 2.1. *Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэлийн шаардлага ба гэрээний хүчин төгөлдөр байдалд холбогдох шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ* — 001/ХТ2023/00091

Шүүхийн шийдвэрийн дугаар	Монгол Улсын Дээд шүүх-ийн 2023.05.23-ны өдрийн 001/ХТ2023/00091 дугаартай тогтоол
Маргааны үйл баримт	Нэхэмжлэгч “ХТ” ХХК нь “ФЖЖ” ББН-ээс түрээсийн гэрээний үүрэгт 17,250,000 төгрөг гаргуулахаар нэхэмжилсэн. Талууд 2022.01.01-нд кофе шопын зориулалттай байрыг 4 сарын хугацаатай, сарын 5,000,000 төгрөгөөр түрээслэх гэрээ байгуулсан. Харин хариуцагч уг гэрээ нь бодитоор түрээсийн бус, ажлын байрыг 185,000,000 төгрөгөөр худалдах-худалдан авах хэлцлийг баталгаажуулах зорилготой байсан гэж маргаж, гэрээг хүчин төгөлдөр бусад тооцуулан 4,552,532 төгрөг гаргуулах сөрөг нэхэмжлэл гаргасан.
Анхан шатны шүүхийн шийдвэр	Анхан шатны шүүх гэрээг худалдах-худалдан авах гэрээг халхавчилсан хэлцэл гэж үзэж, нэхэмжлэгчийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгосон. Харин сөрөг нэхэмжлэлийн

	зарим хэсгийг хангаж, 4,300,000 төгрөгийг нэхэмжлэгчээс гаргуулан хариуцагчид олгохоор шийдвэрлэсэн.
Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр	Давж заалдах шатны шүүх анхан шатны шийдвэрийн үр дүнг хэвээр үлдээж, зөвхөн хууль хэрэглээний үндэслэлийг өөрчилсөн. Тухайлбал, буцаан гаргуулах мөнгөн төлбөрийг Иргэний хуулийн 492.1.1-д заасан үндэслэлгүй хөрөнгөжих зохицуулалтаар шийдвэрлэсэн.
Хяналтын шатны шүүхийн дүгнэлт	Улсын дээд шүүх талуудын бодит хүсэл зориг нь худалдан авах харилцаанд чиглэж байсан боловч худалдах-худалдан авах гэрээ бодитоор байгуулагдаагүй тул уг гэрээг халхавчилсан хэлцэл бус, дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл гэж дүгнэсэн. Мөн үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй тул хүчин төгөлдөр бус гэж үзэж, нэхэмжлэгчийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож, 4,300,000 төгрөгийг хариуцагчид буцаан олгохоор шийдвэрлэсэн. ¹⁴
Судлаачын дүгнэлт	Энэхүү шийдвэр нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээнд улсын бүртгэлийн шаардлага нь гэрээний хүчин төгөлдөр байдлыг тодорхойлох чухал нөхцөл болохыг харуулж байна. Мөн гэрээний нэршлээс илүү талуудын бодит хүсэл зориг, хэлцлийн эрх зүйн шинжийг зөв тогтоох шаардлагатайг илэрхийлсэн. Хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үр дагаврыг шийдвэрлэхдээ талуудын шилжүүлсэн мөнгөн хөрөнгийг үндэслэлгүй хөрөнгөжих зохицуулалтын дагуу буцаан тооцох нь зүйтэй гэж үзсэн нь практик ач холбогдолтой.

Эх сурвалж: Шүүхийн шийдвэрийн цахим сан

¹⁴ Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2023 оны 05 сарын .23-ны өдрийн 001/ХТ2023/00091 дугаартай тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/10225?daterange=2023-01-01%20-%202026-05-08&id=3&court_cat=1&bb=1

Хүснэгт 2.2. Ул хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэлийн шаардлага ба гэрээний хүчин төгөлдөр байдалд холбогдох шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ — 001/ХТ2026/00004

Шүүхийн шийдвэрийн дугаар	Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2025.12.23-ны өдрийн 001/ХТ2026/00004 дугаартай тогтоол
Маргааны үйл баримт	“Т” ХК нь “И” ХХК-тай 2017.07.07-нд 10 жилийн хугацаатай түрээсийн гэрээ байгуулж, барилгыг соёл үйлчилгээний зориулалтаар ашиглуулахаар тохирсон. Хариуцагч түрээс төлөөгүй, гэрээ цуцлагдсаны дараа ч барилгыг чөлөөлөөгүй тул нэхэмжлэгч нийт 1,801,800,000 төгрөг шаардсан. Харин “И” ХХК гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэж, барилгад хийсэн засвар, өргөтгөл, тохижилт болон үнэ цэнийн өсөлтөд нийт 5,457,540,493 төгрөг нэхэмжилсэн.
Анхан шатны шүүхийн шийдвэр	Анхан шатны шүүх түрээсийн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй, эх хувь бүрэн нотлогдоогүй гэж үзэн хүчин төгөлдөр бус гэж дүгнэсэн. Түрээсийн төлбөрийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож, барилга чөлөөлүүлэхийг даалгасан. Сөрөг нэхэмжлэлээс засан сайжруулалтын зардлын ихэнх хэсэг болох 5.04 тэрбум төгрөгийг хангасан.
Давж заалдах шатны шүүх	Давж заалдах шатны шүүх гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үзсэн боловч эд хөрөнгийг бодитоор ашигласан нөхцөлийг харгалзан “И” ХХК-иас 1,131,000,000 төгрөг гаргуулсан. Сөрөг нэхэмжлэлээс засан сайжруулалтын зардалд 4,042,875,202 төгрөгийг хангаж, үнэ цэнийн өсөлттэй холбоотой 1,001,387,000 төгрөгийг хэрэгсэхгүй болгосон.
Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр	Монгол Улсын Дээд шүүх талууд гэрээг бодитоор байгуулж, хэрэгжүүлсэн, эд хөрөнгийг хүлээн авч ашигласан тул түрээсийн гэрээг хүчин төгөлдөр гэж үзсэн. Улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй байсан нь тухайн үед бүртгүүлэх бодит боломжгүй нөхцөлтэй холбоотой тул гэрээг хүчингүй болгох үндэслэл биш гэж дүгнэсэн. Иймд “Т” ХК-ийн нэхэмжлэлийг бүрэн хангаж, 1,801,800,000 төгрөгийг гаргуулсан. Харин сөрөг нэхэмжлэлээс зөвхөн нотлогдсон

	засан сайжруулалтын зардал болох 4,042,875,202 төгрөгийг хангаж, бусад шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосон. ¹⁵
Судлаачын дүгнэлт	Энэхүү шийдвэр нь түрээсийн гэрээний хүчин төгөлдөр байдлыг үнэлэхдээ хэлбэрийн шаардлагаас гадна талуудын бодит хүсэл зориг, гэрээний хэрэгжилт, эд хөрөнгийг ашигласан нөхцөлийг харгалзан үзэх шаардлагатайг харуулж байна. Улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй боловч бүртгүүлэх бодит боломжгүй байсан нөхцөлийг шүүх анхаарч үзсэн нь формаль шаардлагыг механикаар хэрэглэхээс зайлсхийсэн дүгнэлт болсон. Мөн засан сайжруулалтын зардлыг зөвхөн бодитоор нотлогдсон хэмжээнд хангаж шийдвэрлэсэн нь нотлох баримтын ач холбогдлыг тодруулсан практик ач холбогдолтой ¹⁶ .

Эх сурвалж: Шүүхийн шийдвэрийн цахим сан

Хүснэгт 2.3. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэлийн шаардлага ба гэрээний хүчин төгөлдөр байдалд холбогдох шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ — 001/ХТ2025/00134

Шүүхийн шийдвэрийн дугаар	Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2025.07.01-ний өдрийн 001/ХТ2025/00134 дугаартай тогтоол
Маргааны үйл баримт	“Ү” ХХК нь “Г” ХК-тай 2021.01.01-нд 969.1 м ² талбайг 12 сарын хугацаатай, сарын 65,000,000 төгрөгөөр түрээслэх гэрээ байгуулж, нийт 780,000,000 төгрөгийн түрээс, 65,000,000 төгрөгийн барьцаа төлсөн. Гэрээнд үл хөдлөх хөрөнгийг худалдан авах нөхцөл тусгагдсан боловч “Ү” ХХК уг нөхцөлийг биелүүлээгүй. Өмнөх шүүхийн шийдвэрийн дагуу төлсөн 185,000,000 төгрөг болон улсын тэмдэгтийн хураамжийг буцаан шаардаж, нийт 1,031,153,150 төгрөг нэхэмжилсэн. Харин “Г” ХК 185,000,000 төгрөгийн сөрөг нэхэмжлэл гаргасан.

¹⁶ Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2025 оны 12 сарын 23-ны өдрийн 001/ХТ2026/00004 дугаартай тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/10979?daterange=2023-01-01%20-%202026-05-08&id=3&court_cat=1&bb=1

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр	Анхан шатны шүүх түрээсийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэж, нэхэмжлэгчийн 1,031,153,150 төгрөг гаргуулах шаардлагыг бүхэлд нь хангаж, хариуцагчийн сөрөг нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон.
Давж заалдах шатны шүүх	Давж заалдах шатны шүүх гэрээг хүчин төгөлдөр гэж үзэж, түрээсийн төлбөр болон өмнөх шийдвэрийн дагуу төлсөн 185,000,000 төгрөгийг буцаан гаргуулах шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосон. Харин 65,000,000 төгрөгийн барьцаа, 1,153,150 төгрөгийн улсын тэмдэгтийн хураамж, нийт 66,153,150 төгрөгийг “Г” ХК-аас гаргуулахаар шийдвэрлэсэн.
Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр	Улсын дээд шүүх давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хэвээр үлдээж, нэхэмжлэгчийн гомдлыг хангахгүй орхисон. Ингэснээр түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр, харин барьцаа төлбөрийг буцаан олгох үндэслэлтэй гэсэн дүгнэлт эцэслэгдсэн. ¹⁷
Судлаачын дүгнэлт	Энэхүү шийдвэр нь түрээсийн гэрээний хүчин төгөлдөр байдлыг үнэлэхдээ гэрээний хэлбэр, талуудын бодит харилцаа, хөрөнгийг ашигласан байдал, тусгай хуулийн зохицуулалтыг хамтад нь харгалзах шаардлагатайг харуулж байна. Шүүх ашигласан хугацааны түрээсийг буцаан шаардах үндэслэлгүй гэж үзсэн боловч барьцаа нь буцаан олгогдох шинжтэй төлбөр болохыг тодорхойлсон нь практик ач холбогдолтой.

Эх сурвалж: Шүүхийн шийдвэрийн цахим сан

Хүснэгт 2.4. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэлийн шаардлага ба гэрээний хүчин төгөлдөр байдалд холбогдох шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ — 001/ХТ2025/00044

Шүүхийн шийдвэрийн дугаар, огноо	Улсын дээд шүүхийн 2025 оны 02 дугаар сарын 25-ны өдрийн 001/ХТ2025/00044 дугаартай тогтоол
Маргааны үйл баримт	Нэхэмжлэгч Ц нь хариуцагч Д-д холбогдуулан түрээсийн гэрээний төлбөрт 160,491,897 төгрөг гаргуулахаар

¹⁷ Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2025 оны 07 сарын 01-ний өдрийн 001/ХТ2025/00134 дугаартай тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/10880?daterange=2023-01-01%20-%202026-05-08&id=3&court_cat=1&bb=1жө

	нэхэмжлэл гаргасан. Хариуцагч уг шаардлагыг эс зөвшөөрч, 2020 оны 01 дүгээр сарын 03-ны өдөр болон 2022 оны 04 дүгээр сарын 22-ны өдөр байгуулсан зочид буудал түрээслэх гэрээнүүдийг хүчин төгөлдөр бус хэлцэлд тооцуулах, мөн тухайн эд хөрөнгийг ашиглаж байх хугацаанд гаргасан засвар, тохижилт болон бусад зардалд нийт 205,740,000 төгрөг гаргуулахаар сөрөг нэхэмжлэл гаргасан.
Анхан шатны шүүхийн шийдвэр	Анхан шатны шүүх хариуцагч Д-ээс түрээсийн гэрээний үүрэгт 125,827,552.63 төгрөг гаргуулж нэхэмжлэгч Ц-д олгохоор шийдвэрлэсэн. Харин үндсэн нэхэмжлэлийн үлдэх хэсэг болон гэрээг хүчин төгөлдөр бусад тооцуулах, 205,740,000 төгрөг гаргуулах сөрөг нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон.
Давж заалдах шатны шүүх	Давж заалдах шатны шүүх анхан шатны шийдвэрт өөрчлөлт оруулж, 2020 болон 2022 оны түрээсийн гэрээнүүдийг хүчин төгөлдөр бус хэлцэлд тооцсон. Хариуцагч Д-ээс 84,628,183 төгрөгийг нэхэмжлэгч Ц-д, харин нэхэмжлэгч Ц, Ч нараас 15,940,000 төгрөгийг хариуцагч Д-д гаргуулахаар шийдвэрлэж, сөрөг нэхэмжлэлийн үлдэх хэсгийг хэрэгсэхгүй болгосон.
Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр	Монгол Улсын Дээд шүүх давж заалдах шатны шүүхийн магадлалын үндсэн дүгнэлтийг хэвээр үлдээж, хариуцагчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдлыг хангахгүй орхисон. Хяналтын шатны шүүх давж заалдах шатны шүүх Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн зохицуулалтыг зөв тайлбарлаж, гэрээг хүчин төгөлдөр бус хэлцэлд тооцсон болон үндсэн, сөрөг нэхэмжлэлийн зарим хэсгийг хангаж шийдвэрлэсэн нь үндэслэлтэй гэж үзсэн¹⁸

¹⁸ Монгол улсын дээд шүүхийн 2025 оны 02 дугаар сарын 25-ны өдрийн 001/ХТ2025/00044 дугаартай тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/10782?daterange=2023-01-01%20-%202026-05-08&id=3&court_cat=1&bb=1

Судлаачийн дүгнэлт	Энэхүү тогтоол нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээнд улсын бүртгэлийн шаардлага нь гэрээний хүчин төгөлдөр байдлыг тодорхойлоход чухал ач холбогдолтой болохыг харуулж байна. Шүүх маргаан бүхий гэрээнүүдийг хүчин төгөлдөр бус гэж үзсэн боловч талуудын хооронд бодитоор хөрөнгө ашигласан, төлбөр болон зардал гарсан нөхцөл байдлыг харгалзан үндсэн болон сөрөг шаардлагыг тус бүрийн нотлогдсон хэмжээгээр шийдвэрлэсэн нь ач холбогдолтой. Мөн хариуцагчийн засвар, тохижилтын зардлын ихэнх хэсгийг нотлох баримтын шаардлага хангаагүй гэж үзсэн нь иргэний хэрэгт шаардлага гаргаж буй тал өөрийн шаардлагын үндэслэлийг хангалттай, тодорхой, хамааралтай баримтаар нотлох үүрэгтэйг илтгэнэ
--------------------	--

Эх сурвалж: Шүүхийн шийдвэрийн цахим сан

Хүснэгт 2.5. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэлийн шаардлага ба гэрээний хүчин төгөлдөр байдалд холбогдох шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ — 001/ХТ2025/00183

Шүүхийн шийдвэрийн дугаар, огноо	Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2025 оны 10 дугаар сарын 30-ны өдрийн 001/ХТ2025/00183 дугаартай тогтоол
Маргааны үйл баримт	Нэхэмжлэгч Н.Х нь хариуцагч Ю.Н-д холбогдуулан түрээсийн гэрээний үүрэгт 304,500,000 төгрөг гаргуулахаар нэхэмжлэл гаргасан. Талууд 2014 оны 05 дугаар сарын 05-ны өдөр авто засварын үйл ажиллагаа явуулах зориулалттай объектыг 2014.05.20-ны өдрөөс 2019.05.20-ны өдөр хүртэл 5 жилийн хугацаатай түрээслэх гэрээ байгуулсан. Гэрээний хугацаа дууссан боловч хариуцагч түрээсийн зүйлийг үргэлжлүүлэн ашигласан. Хариуцагч тал гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлээгүй тул хүчин төгөлдөр бус, мөн 2019 оноос хойш бичгээр гэрээ байгуулаагүй учир алданги шаардах эрхгүй гэж маргасан.
Анхан шатны шүүхийн шийдвэр	Анхан шатны шүүх талуудын хооронд Иргэний хуулийн 318.1-д заасан түрээсийн гэрээ байгуулагдсан гэж үзсэн.

	Түрээсийн зүйл болох объект нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийн гэрчилгээгүй, улсын бүртгэл шаардах боломжгүй нөхцөлтэй байсан тул гэрээг хүчин төгөлдөр гэж дүгнэсэн. Мөн гэрээний хугацаа дууссан боловч түрээслэгч эд хөрөнгийг үргэлжлүүлэн ашигласан тул гэрээ сунгагдсан гэж үзэж, хариуцагчаас 273,800,000 төгрөг гаргуулахаар шийдвэрлэсэн.
Давж заалдах шатны шүүх	Давж заалдах шатны шүүх анхан шатны шүүхийн гэрээний хүчин төгөлдөр байдал болон гэрээ сунгагдсан талаарх дүгнэлтийг үндэслэлтэй гэж үзсэн. Харин түрээсийн төлбөрийн тооцоололд өөрчлөлт оруулж, хариуцагчийн өмнө төлсөн зарим төлбөрийг хасах үндэслэлтэй гэж дүгнэсэн. Иймд анхан шатны шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулж, хариуцагчаас 209,960,000 төгрөг гаргуулахаар шийдвэрлэсэн.
Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр	Улсын дээд шүүх хоёр шатны шүүхийн талуудын хооронд түрээсийн гэрээний харилцаа үүссэн, гэрээг хүчин төгөлдөр гэж үзсэн дүгнэлтийг Иргэний хуулийн 318.3-т нийцсэн гэж үзсэн. Шүүх тухайн түрээсийн зүйл нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийн гэрчилгээгүй тул улсын бүртгэл шаардах боломжгүй нөхцөлтэй байсан гэж үзсэн. Мөн гэрээний хугацаа дууссан боловч түрээслэгч эд хөрөнгийг үргэлжлүүлэн ашиглаж, түрээслүүлэгч татгалзаагүй тул Иргэний хуулийн 318.5 болон 296.1-д зааснаар гэрээ тодорхой бус хугацаагаар тухайн нөхцөлөөр сунгагдсан гэж дүгнэсэн. Иймд давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хэвээр үлдээж, хариуцагчийн гомдлыг хангахгүй орхисон.
Судлаачийн дүгнэлт	Энэхүү тогтоол нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний улсын бүртгэлийн шаардлагыг хэрэглэхдээ тухайн түрээсийн зүйлийн эрх зүйн байдал, өмчлөх эрхийн гэрчилгээтэй эсэх, улсын бүртгэлд бүртгүүлэх бодит боломжтой байсан эсэхийг харгалзан үзэх шаардлагатайг харуулж байна. Шүүх бүртгэлгүй гэх үндэслэлээр гэрээг

	шууд хүчин төгөлдөр бус гэж үзээгүй бөгөөд тухайн объект үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээгүй байсан тул бүртгэл шаардах боломжгүй нөхцөл гэж дүгнэсэн нь Иргэний хуулийн 318.3, 318.4-ийн хэрэглээнд бодит нөхцөл байдлыг харгалзах хандлагыг илэрхийлж байна. Мөн гэрээний хугацаа дууссан ч түрээслэгч эд хөрөнгийг үргэлжлүүлэн ашиглаж, түрээслүүлэгч татгалзаагүй бол түрээсийн гэрээ тухайн нөхцөлөөр сунгагдсанд тооцогдохыг тодруулсан байна. Тус тогтоол нь 001/ХТ2026/00004 тогтоолын нэгэн адил бүртгүүлэх бодит боломжгүй байсан нөхцлийг гэрээний хүчин төгөлдөр байдлыг тодорхойлоход харгалзах хандлагыг баталгаажуулж байна. Иймд шүүхийн практикт бүртгэлийн шаардлагыг механикаар бус, бодит нөхцлийг харгалзан хэрэглэх хандлага тогтож байгаа нь Иргэний хуулийн 318.4-ийг шинэчлэх шаардлагатайг нотолж байна.
--	--

Эх сурвалж: Шүүхийн шийдвэрийн цахим сан

2.1.2. Түрээслэгчийн хийсэн засан сайжруулалтын зардлыг шаардах эрхийн үндэс, хэмжээ, шалгуур

Хүснэгт 2.6. Засан сайжруулалтын зардлыг шаардах эрхийн үндэс, хэмжээ, шалгуурт холбогдох шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ — 001/ХТ2024/00119

Шүүхийн шийдвэрийн дугаар, огноо: Улсын дээд шүүхийн 2024 оны 06 дугаар сарын 04-ний өдрийн 001/ХТ2024/00119 дугаартай тогтоол.

Маргааны үйл баримт: Нэхэмжлэгч Б.А, Н.Б нар хариуцагч Д.Ц-ээс түрээсийн байранд хийсэн засан сайжруулалтын зардалд 16,066,571 төгрөг гаргуулахаар нэхэмжилсэн. Харин хариуцагч түрээсийн төлбөр, дулааны төлбөр, алданги, эвдрэл гэмтэл болон бусад зардалд нийт 39,747,442 төгрөг гаргуулахаар сөрөг нэхэмжлэл гаргасан. Талуудын хооронд 2021.01.07-нд ажлын байрны түрээсийн гэрээ байгуулагдаж, нэхэмжлэгч нар уг байрыг гоо сайхны сургалтын төвийн зориулалтаар ашиглаж байсан.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр: Анхан шатны шүүх түрээсийн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй тул хүчин төгөлдөр бус гэж үзэж, нэхэмжлэгч нарын засан

сайжруулалтын зардал гаргуулах шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосон. Харин сөрөг нэхэмжлэлээс 12,285,988 төгрөгийг нэхэмжлэгч нараас гаргуулахаар шийдвэрлэсэн.

Давж заалдах шатны шүүх: Давж заалдах шатны шүүх гэрээ хүчин төгөлдөр бус гэсэн дүгнэлтийг хэвээр үлдээсэн боловч засан сайжруулалтын зардлыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгосныг буруу гэж үзсэн. Иймд шинжээчийн тогтоосон зардлын 50 хувь буюу 3,597,100 төгрөгийг хариуцагчаас гаргуулахаар шийдвэрлэж, сөрөг нэхэмжлэлийн 12,285,988 төгрөгийн хэсгийг хэвээр үлдээсэн.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр: Улсын дээд шүүх нэхэмжлэгч нар засан сайжруулалтын зардал шаардах эрхтэй гэж үзсэн. Гэвч 50 хувиар тооцсон нь үндэслэлгүй, салгаж болох эд хөрөнгийн зардлыг хасах ёстой гэж дүгнэж, 6,298,200 төгрөгийг хариуцагчаас гаргуулан нэхэмжлэгч нарт олгохоор шийдвэрлэсэн. Харин нэхэмжлэгч нарын төлөх 12,285,988 төгрөгийн үүргийг хэвээр үлдээсэн¹⁹.

Судлаачийн дүгнэлт; Энэхүү шийдвэр нь түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр бус болсон ч түрээслэгчийн засан сайжруулалтын зардлаа шаардах эрхийг бүрэн үгүйсгэхгүйг харуулсан. Шүүх түрээслэгчийг өмчлөгчийн зөвшөөрөлтэйгөөр эд хөрөнгийг эзэмшиж байсан шударга эзэмшигч гэж үзсэн нь зөв боловч зардлын хэмжээг тогтоохдоо тухайн сайжруулалт үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнийг бодитоор хэр нэмэгдүүлсэн талаар илүү нарийвчлан үнэлэх шаардлагатай байв. Иймд уг шийдвэр нь зардал шаардах эрхийн үндсийг тодорхойлсон ч хэмжээг тогтоох шалгуурыг цаашид илүү нарийвчлах хэрэгцээг харуулж байна.

Эх сурвалж: Шүүхийн шийдвэрийн цахим сан

Хүснэгт 2.7. Засан сайжруулалтын зардлыг шаардах эрхийн үндэс, хэмжээ, шалгуурт холбогдох шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ — 001/ХТ2024/00148

Шүүхийн шийдвэрийн дугаар, огноо: Улсын дээд шүүхийн 2024 оны 06 дугаар сарын 18-ны өдрийн 001/ХТ2024/00148 дугаартай тогтоол.

¹⁹ Монгол улсын дээд шүүхийн 2024 оны 06 дугаар сарын 04-ний өдрийн 001/ХТ2024/00119 дугаартай тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/10544?daterange=2023-01-01%20-%202026-05-08&id=3&court_cat=1&bb=1

Маргааны үйл баримт: Нэхэмжлэгч “А” ХХК нь Н-д холбогдуулан “У” төвийн 2, 3 дугаар блокийн барилгад хийсэн засан сайжруулалтын зардлыг эд хөрөнгийг буцаан өгөх үеийн үнэлгээгээр тооцож 4,095,780,949 төгрөг гаргуулахаар нэхэмжилсэн. Харин хариуцагч Н нь 2013-2019 оны түрээсийн төлбөр, алдангид нийт 1,129,405,500 төгрөг гаргуулахаар сөрөг нэхэмжлэл гаргасан. Талуудын хооронд 1998 онд үйлчилгээний зориулалттай барилгыг эзэмшиж, ашиглах, улмаар барилгад их засвар, хөрөнгө оруулалт хийхтэй холбоотой гэрээнүүд байгуулагдсан байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр: Анхан шатны шүүх талуудын хооронд түрээсийн гэрээний харилцаа үүссэн гэж үзэж, нэхэмжлэгчийн засан сайжруулалтын зардлын шаардлагаас 477,304,107 төгрөгийг хангаж, үлдэх хэсгийг хэрэгсэхгүй болгосон. Мөн хариуцагчийн сөрөг нэхэмжлэлээс түрээсийн төлбөр, алдангид 664,051,842 төгрөгийг нэхэмжлэгчээс гаргуулж, үлдэх хэсгийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн.

Давж заалдах шатны шүүх: Давж заалдах шатны шүүх анхан шатны шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулж, нэхэмжлэгчийн засан сайжруулалтын зардлыг шаардах эрхийн хэмжээг нэмэгдүүлэн 2,010,683,200 төгрөгийг хариуцагчаас гаргуулахаар шийдвэрлэсэн. Тус шүүх маргааны харилцааг зөвхөн түрээсийн гэрээ бус, хамтран ажиллах болон түрээсийн гэрээний шинжийг агуулсан холимог гэрээ гэж үзсэн байна.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр: Улсын дээд шүүх давж заалдах шатны шүүхийн дүгнэлтийг үндэслэлгүй гэж үзэж, магадлалыг хүчингүй болгон анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээсэн. Дээд шүүх талуудын хооронд бие даасан хамтран ажиллах гэрээ бус, түрээсийн гэрээний харилцаа үүссэн гэж дүгнэсэн. Мөн 1998 оны “Түрээсийн барилгад их засвар хөрөнгө оруулалт хийлгэх тухай” гэрээ нь түрээсийн зүйлийг засан сайжруулах зөвшөөрөл болон түүнтэй холбоотой зардлын нөхцөлийг тодорхойлсон шинжтэй гэж үзсэн. Иймд нэхэмжлэгч нь Иргэний хуулийн 289.2.5-д заасны дагуу засан сайжруулалтад гаргасан зайлшгүй зардлаа шаардах эрхтэй боловч уг шаардлагын хэмжээ нь барилгын өнөөгийн зах зээлийн нийт үнэ цэнээр бус, бодитоор баталгаажсан хөрөнгө оруулалтын хэмжээгээр буюу 477,304,107 төгрөгөөр тодорхойлогдоно гэж шийдвэрлэсэн.²⁰

²⁰ Монгол улсын дээд шүүхийн 2024 оны 06 дугаар сарын 18-ны өдрийн 001/ХТ2024/00148 дугаартай тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/10554?daterange=2023-01-01%20-%202026-05-08&id=3&court_cat=1&bb=1

Судлаачийн дүгнэлт: Энэхүү тогтоол нь засан сайжруулалтын зардлыг шаардах асуудалд хэрэглэгдэх эрх зүйн үндэс болон хэмжээг тогтоох шалгуурыг тодорхойлсон ач холбогдолтой. Шүүх засан сайжруулалтын зардлыг шаардах эрхийг хүлээн зөвшөөрсөн боловч түүнийг үл хөдлөх эд хөрөнгийн өнөөгийн зах зээлийн нийт үнэлгээгээр тооцох боломжгүй гэж үзсэн. Өөрөөр хэлбэл, түрээслэгчийн хийсэн засвар, хөрөнгө оруулалтын улмаас өмчлөгчийн хөрөнгө бодитоор ямар хэмжээгээр нэмэгдсэн, тухайн зардал зайлшгүй шинжтэй байсан эсэх, мөн уг зардлын хэмжээ баримтаар баталгаажсан эсэхийг шалгах шаардлагатайг тодруулсан. Энэ нь засан сайжруулалтын зардлыг тооцохдоо зөвхөн шинжээчийн тогтоосон зах зээлийн үнэлгээг шууд баримтлах бус, гэрээний нөхцөл, талуудын хүсэл зориг, бодит гарсан зардал, хөрөнгө оруулалтын баталгаажсан хэмжээ зэргийг хамтад нь үнэлэх ёстойг харуулж байна.

2.1.3 Иргэний хуулийн 318.3 болон 330.1 дүгээр зүйл заалтудын зөрчилдөөнтэй байдал

Түрээсийн гэрээтэй холбоотой дараагийн нэг асуудал нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн, ялангуяа газрын түрээсийн гэрээний хэлбэрийн шаардлага болон түүнийг зөрчсөн тохиолдлын үр дагаврыг Иргэний хуулийн өөр өөр зүйл, хэсгээр ялгамжтай зохицуулсан байдал юм. Иргэний хуулийн 318.3-т үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулж, улсын бүртгэлд бүртгүүлэхээр заасан бөгөөд 318.4-т уг шаардлагыг хангаагүй гэрээ хүчин төгөлдөр бус байхаар тогтоосон. Харин Иргэний хуулийн 330.1-т *“хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээг хоёр жилээс дээш хугацаагаар байгуулах бол бичгээр хийх ёстой бөгөөд энэ журмыг баримтлаагүй байгуулсан гэрээг тодорхой бус хугацаагаар байгуулсан гэж үзэж, уг гэрээ үйлчилж эхэлснээс хойш нэг жил өнгөрснөөр дуусгавар болгохоор зохицуулсан байна.”*

Эдгээр зохицуулалтыг харьцуулан үзвэл үл хөдлөх эд хөрөнгийн нэг төрөл болох газрын түрээсийн гэрээний хувьд хэлбэрийн шаардлагыг зөрчсөн тохиолдлын үр дагаврыг хууль өөрөө нэгдмэл бус байдлаар тогтоосон байна. Өөрөөр хэлбэл, 318.3, 318.4-ийн хүрээнд хэлбэрийн шаардлага хангагдаагүй бол гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэх хатуу үр дагавар тогтоосон байхад, 330.1-ийн хүрээнд хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээний бичгийн хэлбэр зөрчигдсөн тохиолдолд гэрээг шууд хүчин төгөлдөр бус гэж бус, харин тодорхой бус хугацаатай гэрээ гэж үзэж, гэрээний үр нөлөөг

тодорхой хэмжээнд хадгалсан зохицуулалт хийжээ. Иймээс дээрх зүйл, хэсгүүдийн хэрэглэгдэх хүрээ, харилцан хамаарал, эрх зүйн үр дагаврыг нэг мөр тайлбарлах шаардлага үүсэж байна.

Энэ асуудал онолын түвшинд ч маргаантай байна. Иргэний хуулийн тайлбарт 330.1 дэх хэсгийг 318.3-тай зөрчилдөж байна гэж үзсэн бөгөөд тайлбарт дурдсанаар, 318.3-т газрын түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлага тавьсан атлаа 330.1-т зааснаар бичгийн хэлбэрийг баримтлаагүй гэрээ хүчин төгөлдөр бус гэж заагаагүй харин тодорхой бус хугацаатай гэрээний үр дагавар холбосон нь зохицуулалтын дотоод уялдаанд эргэлзээ үүсгэж байна²¹. Энэ нь хэлбэрийн шаардлагыг зөрчсөн газрын түрээсийн гэрээг ерөнхий зохицуулалтын дагуу үнэлэх үү, эсхүл газрын түрээсийн тусгай зохицуулалтын дагуу үнэлэх үү гэсэн асуудлыг бий болгож байна. Газрын түрээсийн гэрээний хувьд хэлбэрийн шаардлагыг зөрчсөн тохиолдолд ямар үр дагавар үүсэх нь тодорхойгүй байна. Тухайлбал, нэг талаас 318.3, 318.4-т заасны дагуу гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэх боломжтой байхад, нөгөө талаас 330.1-т заасны дагуу тодорхой бус хугацаатай гэрээ гэж үзэх боломж үүсэж байна. Үүнээс шалтгаалан газрын түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр эсэх, хугацааг хэрхэн тооцох, ямар журмаар дуусгавар болгох зэрэг асуудал практикт тодорхойгүй болж байна.

Иймээс Иргэний хуулийн 318.3, 318.4 болон 330.1 дэх хэсгийн хэрэглээний уялдаа, хэлбэрийн шаардлагын үр дагаврын асуудлыг түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтын асуудал гэж үзэх үндэслэлтэй байна. Энэ асуудлын гол агуулга нь хэлбэрийн шаардлагыг зөрчсөн газрын түрээсийн гэрээг ерөнхий зохицуулалтын дагуу хүчин төгөлдөр бус гэж үзэх үү, эсхүл тусгай зохицуулалтын дагуу тодорхой бус хугацаатайд тооцох уу гэдгийг хэрхэн шийдвэрлэхэд оршино. Иймд дээрх зүйл, хэсгүүдийн харилцан уялдаа, хэрэглэгдэх хүрээ, эрх зүйн үр дагаврыг хууль хэрэглээний түвшинд илүү тодорхой болгож, шүүхийн практикт нэгдмэл ойлголт бүрдүүлэх шаардлагатай байна.

²¹ Е.Кают, Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, (Улаанбаатар., 2010 он), 635 дахь тал

III БҮЛЭГ. ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА

3.1 Харьцуулсан судалгааны зорилго, хамрах хүрээ

Энэхүү судалгааны ажлын II бүлэгт Монгол Улсын шүүхийн практикт түрээсийн гэрээтэй холбоотойгоор гарч буй гол асуудлыг тодорхойлсон. Үүнд, нэгдүгээрт, үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бичгийн хэлбэр, улсын бүртгэлийн шаардлага болон гэрээний хүчин төгөлдөр байдал; хоёрдугаарт, түрээслэгчийн хийсэн засан сайжруулалтын зардлыг шаардах эрхийн үндэс, хэмжээ, шалгуур; гуравдугаарт, Иргэний хуулийн 318.3, 318.4 болон 330.1 дэх хэсгийн хэрэглээний уялдаа, хэлбэрийн шаардлагын үр дагаврын асуудал хамаарч байна. Иймээс харьцуулсан судалгааг эдгээр асуудлуудтай уялдуулан хийх нь зохистой юм.

Гадаад улсын зохицуулалттай харьцуулан судлахын зорилго нь Монгол Улсын зохицуулалтын сул болон давуу талыг тодорхойлох, мөн хууль хэрэглээний түвшинд тулгамдаж буй асуудлыг өөр эрх зүйн тогтолцоонд хэрхэн шийдвэрлэж байгааг үнэлэхэд оршино. Ялангуяа үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэлийн шаардлагын зорилго, хэлбэрийн зөрчилд холбогдох үр дагавар, гэрээнд оролцогч талуудын эрхийн хамгаалалт, засан сайжруулалтын зардлыг нөхөн төлүүлэх асуудлыг бусад улс орны зохицуулалттай харьцуулан авч үзэх нь Монгол Улсын эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох онолын болон практик үндэслэл бүрдүүлнэ.

Энэ хүрээнд Япон болон Бүгд Найрамдах Солонгос Улсыг сонгон авч үзэв. Япон Улс нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн бүртгэл, гуравдагч этгээдийн эсрэг үр нөлөө, газар ба барилгын түрээсийн ялгамжтай зохицуулалт, зардал нөхөн төлүүлэх асуудлыг системтэйгээр зохицуулдгаараа ач холбогдолтой. Харин Бүгд Найрамдах Солонгос Улс нь орон сууц болон арилжааны барилгын түрээст түрээслэгчийн эрхийг хамгаалах тусгай хуулиудыг хөгжүүлж, бүртгэлийн оронд бодит эзэмшил, оршин суугчийн бүртгэл, сунгалтын эрх, түрээслэгчийн эдийн засгийн хамгаалалтыг түлхүү авч үздэг онцлогтой. Иймээс эдгээр хоёр улсын зохицуулалт нь Монгол Улсын түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтын тулгамдсан асуудлуудтай харьцуулахад тохиромжтой гэж үзэж байна.

3.2. Япон Улсын түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт

3.2.1. Түрээсийн гэрээний ерөнхий ойлголт

Хүснэгт 3.1. Япон болон Монгол улс түрээсийн гэрээний ойлголт харьцуулалт

Япон улс	Монгол улс
Японы Иргэний хуулийн 601 дүгээр зүйлд түрээсийн гэрээг нэг тал тодорхой эд хөрөнгийг нөгөө талд ашиглуулах, ашиг шимийг хүртүүлэхээр шилжүүлэх, нөгөө тал нь түрээсийн төлбөр төлөх болон гэрээ дуусгавар болоход эд хөрөнгийг буцаан өгөхөөр тохиролцсон гэрээ гэж тодорхойлсон байна.	Монгол Улсын Иргэний хуулийн 318.1 дэх хэсэгт түрээсийн гэрээг мөн адил нэг тал эд хөрөнгийг нөгөө талд ашиглуулахаар, нөгөө тал нь төлбөр төлөхөөр тохиролцсон гэрээ хэмээн тодорхойлсон. Иймээс агуулгын хувьд Японы Иргэний хуулийн 601 дүгээр зүйлтэй ойролцоо бөгөөд ашиглалт, төлбөр, хугацаат шинжийг гэрээний үндсэн элемент болгон авч үзэж байна.
Японы эрх зүйд үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн харилцааг ерөнхий түрээсийн гэрээнээс илүү төрөлжүүлэн авч үздэг. Ялангуяа газар орон сууц хөлслөх тухай хуулиар түрээсийг тусгайлсан хуулиар ялгаж зохицуулсан нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний эрх зүйн үр дагаврыг нарийвчлан ангилсан болохыг харуулж байна.	Монгол Улсын хувьд түрээсийн харилцааг голчлон Иргэний хуулиар зохицуулж байна. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний тухай зохицуулалт тусгайлсан бие даасан хуульд бус, Иргэний хуулийн ерөнхий хүрээнд тусгагдсан тул гэрээний төрөл тус бүрийн онцлогийг Япон Улстай харьцуулахад харьцангуй ерөнхий байдлаар зохицуулсан байна.

3.2.2. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэл ба гуравдагч этгээдийн эсрэг шаардах эрх /Япон улс/

Япон улсын зохицуулалтын хамгийн онцлог тал нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний хүчин төгөлдөр байдал болон гуравдагч этгээдийн эсрэг үр нөлөөг ялгаж авч үздэгт оршино. “Японы Иргэний хуулийн 605 дугаар зүйлд үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийг бүртгүүлсэн тохиолдолд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгөнд дараа нь бодит эрх олж авсан этгээдийн хувьд уг түрээс хүчинтэй байхыг, харин 605-2 дугаар зүйлд ийм тохиолдолд түрээслүүлэгчийн эрх зүйн байдал шинэ өмчлөгчид шилжихийг тус тус зохицуулсан байна.”²² Дээрх заалтаас үзвэл үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн

²² Japan Civil Code (18961) arts. 605, 605(2).

гэрээг бүртгүүлсэн эсэх нь гэрээний талуудын хоорондын эрх зүйн харилцаанд төдийлөн шууд нөлөөтэй биш байна. Харин тухайн эд хөрөнгө шинэ өмчлөгчид шилжих тохиолдолд түрээслэгч, түрээслүүлэгчийн эрх, үүргийг хадгалахын тулд түрээсийн гэрээг бүртгүүлсэн байх шаардлага тавигдаж байгаа юм. Иймээс бүртгэл нь түрээслэгчид шинэ өмчлөгчийн өмнө эрхээ хамгаалах эрх зүйн үндэс болж байна. Үүнийг үнэлэхдээ шинэ өмчлөгч буюу худалдан авагч тухайн эд хөрөнгө түрээслэгдэж байгааг мэдэж байсан эсэх, мэдэх боломжтой байсан эсэх, мөн шударга гуравдагч этгээд мөн эсэх асуудлыг хамтатган авч үзэх шаардлагатай. Бүртгэл нь зарим эд хөрөнгийн эрх, үүрэг шилжсэнийг баталгаажуулах хэлбэрийн шаардлага болдог. Тухайн эд хөрөнгөд хэний, ямар эрх шингэсэн байгааг бусад этгээдэд мэдэгддэг. Иймээс Японд бүртгэл нь гэрээг байгуулах, хүчин төгөлдөр болгох урьдчилсан нөхцөл биш, харин түрээслэгчийн эрхийг гуравдагч этгээдийн өмнө хамгаалах хэрэгсэл болж байна.

Монголын хууль тогтоомжид нэг талаас үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй тохиолдолд хүчин төгөлдөр бус гэж үзэх ерөнхий зохицуулалт үйлчилж байгаа бол, нөгөө талаас хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээний бичгийн хэлбэр зөрчигдсөн тохиолдолд уг гэрээг тодорхой бус хугацаатайд тооцох тусгай үр дагавар тогтоосон байна. Харин Японы эрх зүйд газар болон барилгын түрээсийн харилцааг ерөнхий зохицуулалтаас ялган авч үзэж, гэрээний төрөл болон эд хөрөнгийн онцлогт нийцүүлэн эрх зүйн үр дагаврыг илүү нарийвчилсан байдлаар зохицуулсан байна. Тухайлбал Япон улсын Газар болон орон сууц хөлслөх тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлд барилгын түрээсийн гэрээ бүртгэгдээгүй байсан ч барилгыг түрээслэгчид хүлээлгэн өгсөн бол түрээс нь дараа нь уг барилгад бодит эрх олж авсан этгээдийн эсрэг хүчинтэй гэж заасан²³. Энэ нь бодит хүлээлгэн өгсөн байдал, өөрөөр хэлбэл түрээслэгчийн эзэмшилд шилжсэн нөхцөл байдал өөрөө эрхийн хамгаалалтын үндэс болж болохыг илэрхийлнэ. Ийм зохицуулалт нь бүртгэлгүй гэрээг бүхэлд нь хүчингүйд тооцох хандлагаас өөр юм.

Үүнээс үзвэл Японы эрх зүйд үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэлийн асуудлыг хэлбэрийн шаардлага гэж бус, гуравдагч этгээдийн эсрэг эрхийн хамгаалалтын хэрэгсэл гэж тодорхойлж байна. Энэ нь Монгол Улсын шүүхийн практикт гарч буй, бүртгэлийн шаардлага нь гэрээний хүчин төгөлдөр байдлыг автоматаар үгүйсгэх ёстой гэсэн асуудлыг өөр өнцгөөс харах боломжийг олгож байна.

²³ Act on Land and Building Leases (1991), arts. 3, 29, 31

3.2.3. Түрээсийн хугацаа, газар болон барилгын түрээсийн гэрээний ялгамжтай зохицуулалт

Японы Иргэний хуулийн 604 дүгээр зүйлд түрээсийн дээд хугацааг 50 жил гэж тогтоосон байдаг. Гэвч газар болон орон сууц хөлслөх тухай хуульд энэ ерөнхий зохицуулалт бүхэлдээ ижил хэмжээнд хэрэглэгдэхгүй. Газар болон орон сууц хөлслөх тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлд 1 жилээс бага хугацаатай барилгын түрээсийн гэрээг хугацаагүйд тооцох бөгөөд энэ харилцаанд Иргэний хуулийн 604 дүгээр зүйлийн ерөнхий зохицуулалт шууд үйлчлэхгүй гэж заасан байна.²⁴

Газрын түрээсийн тухайд мөн тусгай хугацааны зохицуулалттай. Act on Land and Building Leases буюу Газар болон орон сууц хөлслөх тухай хуулийн 3 дугаар зүйлд Газрын түрээсийн эрхийн хугацаа нь 30 жил байна. Гэвч гэрээгээр үүнээс урт хугацаа тогтоосон бол тухайн хугацааг хэрэглэнэ хэмээн зохицуулсан байна. Иймээс Японы эрх зүйд газрын түрээс болон барилгын түрээсийн гэрээг нэг ижил хэм хэмжээгээр бус, эд хөрөнгийн шинж, ашиглалтын зорилго, хамгаалалтын шаардлагаас хамааран ялгамжтай зохицуулдаг байна.

Энэ нь Монгол Улсын Иргэний хуулийн 318.3, 318.4 болон 330.1-ийн уялдааны асуудалтай харьцуулахад Монголын хуульд нэг талаас үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээ бүртгэлгүй бол хүчин төгөлдөр бус гэсэн ерөнхий үр дагавар тогтоосон байхад, нөгөө талаас хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн бичгийн хэлбэр зөрчигдвөл тодорхой бус хугацаатайд тооцох тусгай үр дагавар холбосон. Харин Японы эрх зүйд энэ мэт ялгамжтай байдлыг илүү системтэйгээр, гэрээний төрөл тус бүрээр нь зохицуулсан байна. Иймээс Японы туршлага нь Монголын эрх зүй дэх дотоод уялдааг сайжруулахад онолын чиг баримжаа өгөх боломжтой.

3.2.4. Засан сайжруулалтын зардал ба нөхөн төлбөрийн асуудал

Японы Иргэний хуулийн 608 дугаар зүйлд түрээслэгчийн гаргасан зардлыг “зайлшгүй зардал” болон “ашигтай зардал” гэж ялган зохицуулсан байна. Түрээслүүлэгчийн хариуцах ёстой зайлшгүй зардлыг түрээслэгч гаргасан бол нэн даруй нөхөн төлүүлэх эрхтэй бөгөөд, ашигтай зардлын хувьд түрээсийн гэрээ дуусгавар болох үед нөхөн төлүүлэхээр зохицуулжээ²⁵. Мөн шүүх шаардлагатай тохиолдолд нөхөн төлбөр олгох хугацааг тогтоох боломжтой байна.

²⁴ Japan Civil Code (1896) art. 604; Act on Land and Building Leases (1991), art. 29

²⁵ Japan Civil Code (1896) art. 608

Эндээс үзвэл Японы эрх зүйд түрээслэгчийн гаргасан зардлыг шинж, зориулалтаар нь ялган үнэлж байна. Тухайлбал, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хэвийн байдал, ашиглалтын боломжийг хадгалахад зайлшгүй шаардлагатай зардлыг зайлшгүй зардалд, харин тухайн эд хөрөнгийн үнэ цэнэ, ашиглалтыг нэмэгдүүлсэн зардлыг ашигтай зардалд хамааруулан авч үзэж байна. Ийм ялгаа нь нөхөн төлбөрийн үндэс, хэмжээ, шаардах хугацааг ялган тодорхойлоход ач холбогдолтой юм.

Монгол Улсын шүүхийн практикт засан сайжруулалтын зардлыг бодит гарсан зардлаар тооцох уу, эсхүл эд хөрөнгийн үнэ цэнийн өсөлтөөр тооцох уу, салгаж болох ба үл салгах сайжруулалтыг хэрхэн ялгах вэ, өмчлөгчийн зөвшөөрөлтэй эсэхийг ямар түвшинд харгалзах вэ гэсэн асуудал нэг мөр болоогүй хэвээр байна. Иймээс Японы зохицуулалт нь зардлыг шинжээр нь ангилан харах, нөхөн төлбөрийн үндэслэлийг илүү тодорхой болгох чиглэлээр Монголын эрх зүйд ач холбогдолтой харьцуулалт өгч байна.

Үүнээс дүгнэвэл Японы туршлагаас Монгол Улсад засан сайжруулалтын зардлыг эрх зүйн үндэс, зайлшгүй эсэх, өмчлөгчийн зөвшөөрөлтэй эсэх, бодит гарсан зардал эсэх, салгаж болох эсэх зэрэг шалгуураар ангилан зохицуулах боломжтой гэж үзэж болно.

3.3. Бүгд Найрамдах Солонгос Улсын түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт

3.3.1. Арилжааны барилгын түрээсийн хамгааллын тухай хуулийн хамрах хүрээ ба зорилго

БНСУ-д түрээсийн гэрээний ерөнхий зохицуулалт Иргэний хуулиар зохицуулагдсаар байх боловч арилжааны зориулалтаар ашиглах барилга, байрны түрээсийн харилцаанд Commercial Building Lease Protection Act /Арилжааны барилгын түрээсийн хамгааллын тухай хууль/ тусгайлан үйлчилдэг.²⁶

CBLPA-ийн 2 дугаар зүйлд тус хууль нь арилжааны барилгын түрээсийн гэрээнд үйлчлэхээр заасан бөгөөд үүнд түрээсэлж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн үндсэн хэсгийг бизнесийн зориулалтаар ашиглах тохиолдол хамаарна. Иймээс энэхүү хууль нь бүх төрлийн түрээсийн харилцааг хамарсан ерөнхий зохицуулалт бус, харин ашиг олох зорилгоор арилжааны байр ашиглаж буй түрээслэгчийг хамгаалахад чиглэсэн тусгай зохицуулалт юм²⁷. Энэ нь Монгол Улсын Иргэний хуулийн зохицуулалттай харьцуулахад онцлог ялгаатай байна. Монгол Улсын Иргэний хуулийн 318–326 дугаар зүйлд түрээсийн гэрээний ерөнхий зохицуулалтыг тогтоосон бол БНСУ-ын CBLPA нь

²⁶ Commercial Building Lease Protection Act, art. 1

²⁷ Commercial Building Lease Protection Act, art. 2

зөвхөн арилжааны зориулалттай барилгын түрээсийн харилцааг тусгайлан зохицуулдаг. Өөрөөр хэлбэл, Монголын эрх зүйд түрээсийн гэрээний ерөнхий зохицуулалт давамгайлж байгаа бол БНСУ-д арилжааны барилгын түрээслэгчийн эрхийг хамгаалах зорилготой тусгай хууль үйлчилж байна.

“Тус хуулийн зорилго нь Иргэний хуульд заасан арилжааны барилгын түрээст хамаарах тусгай зохицуулалтыг тогтоох замаар түрээслэгчийн эрх, түүнчлэн хүмүүсийн эдийн засгийн амьдралын тогтвортой байдлыг хангахад оршино”²⁸. Энэ утгаараа CBLPA нь гэрээний ерөнхий эрх зүйн хүрээнээс гадна арилжааны барилгын түрээслэгчийг эдийн засгийн хувьд хамгаалах чиг үүрэгтэй гэж үзэж болно.

Мөн энэхүү хууль нь Монгол Улсын Иргэний хуулийн 318.3, 318.4-тэй адил бүртгэлийн шаардлагыг хангаагүй гэрээг шууд хүчин төгөлдөр бус гэж үзэх зохицуулалт тогтоогоогүй байна. Харин арилжааны барилгын түрээслэгчийн эрхийг гуравдагч этгээдийн өмнө хамгаалах тусгай нөхцөлийг тогтоосноороо Монгол Улсын зохицуулалтаас ялгаатай юм. Иймээс БНСУ-ын CBLPA нь арилжааны зориулалттай үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн харилцаанд түрээслэгчийн хамгаалалтыг бэхжүүлэх зорилготой, илүү зорилтот тусгай зохицуулалт гэж дүгнэж болно.

3.3.2. Түрээсийн эрхийн бүртгэлгүй тохиолдолд гуравдагч этгээдийн эсрэг эрхийн хамгаалалт

“БНСУ-ын Commercial Building Lease Protection Act-ийн 3 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт түрээсийн эрхийн бүртгэл хийгдээгүй байсан ч түрээслэгч тухайн барилгыг хүлээн авч, холбогдох татварын хуульд заасны дагуу бизнесийн бүртгэлд бүртгүүлэхээр өргөдөл гаргасан бол дараагийн өдрөөс гуравдагч этгээдийн эсрэг хүчинтэй болохоор зохицуулсан байна”²⁹. Энэ нь БНСУ-ын эрх зүйд арилжааны барилгын түрээсийн харилцаанд гуравдагч этгээдийн өмнөх эрхийн хамгаалалтыг зөвхөн үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлээр бус, бодит эзэмшил болон бизнесийн бүртгэлийн ажиллагаатай уялдуулан авч үздэгийг харуулж байна.

Солонгосын эрх зүйд ийм хамгаалалтыг гуравдагч этгээдийн өмнө эрхээ хамгаалах боломж гэж ойлгодог. Өөрөөр хэлбэл, түрээслэгч түрээсийн эрхээ үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлээр баталгаажуулаагүй байсан ч тухайн барилгыг бодитоор хүлээн

²⁸ Commercial Building Lease Protection Act, art. 1

²⁹ Commercial Building Lease Protection Act, art. 3(1)

авч, бизнесийн бүртгэлд бүртгүүлэхээр өргөдөл гаргасан нөхцөлд гуравдагч этгээдийн эсрэг эрхээ хамгаалах боломжтой болдог.

Мөн уг зүйл заалтын 2 дахь хэсэгт түрээслүүлсэн барилгыг шилжүүлэн авсан этгээдийг түрээслүүлэгчийн байр суурийг залгамжилсан гэж үзэхээр заасан байна. Энэ нь түрээсийн харилцааны үргэлжлэлийг хангах, түрээслэгчийн эрхийг шинэ өмчлөгчийн өмнө хамгаалах зорилготой зохицуулалт юм.

Үүнтэй уялдан БНСУ-ын Иргэний хуулийн 621 дүгээр зүйлд үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээс бүртгэгдсэн бол уг түрээс гуравдагч этгээдийн эсрэг хүчинтэй болохыг, харин 622 дугаар зүйлд барилга өмчлөх зорилготой газрын түрээсийн хувьд тухайн газар дээрх барилгыг түрээслэгч бүртгүүлсэн бол газрын түрээс өөрөө бүртгэгдээгүй байсан ч гуравдагч этгээдийн эсрэг хүчинтэй байхаар тус тус зохицуулсан байна³⁰

Ийнхүү БНСУ-ын зохицуулалтад түрээсийн эрхийн бүртгэлгүй байх нь гэрээний хүчин төгөлдөр байдлыг шууд үгүйсгэх үндэслэл болохгүй, харин гуравдагч этгээдийн өмнө эрхийн хамгаалалт хэрхэн үүсэхийг тодорхойлохтой холбоотой байна. Энэ нь Монгол Улсын Иргэний хуулийн 318.3, 318.4-тэй харьцуулахад зарчмын том ялгааг харуулж байна. Монгол Улсад үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулж, улсын бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлагыг хангаагүй бол гэрээ хүчин төгөлдөр бус гэж үзэх ерөнхий хандлага давамгайлж байгаа бол БНСУ-д бүртгэл нь гэрээний хүчин төгөлдөр байдлыг дангаар тодорхойлох бус, гуравдагч этгээдийн эсрэг эрхийн хамгаалалт үүсэх нөхцөлийг тодорхойлох механизм болж байна.

Иймээс БНСУ-ын туршлага нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн харилцаанд бүртгэлийн ач холбогдлыг зөвхөн гэрээний хүчин төгөлдөр байдлын үүднээс бус, гуравдагч этгээдийн өмнөх эрхийн хамгаалалтын хүрээнд авч үзэх боломжтойг харуулж байна. Энэ нь Монгол Улсын эрх зүй дэх бүртгэлийн шаардлагын үр дагаврыг илүү ялгамжтай байдлаар үнэлэх талаар харьцуулсан дүгнэлт хийхэд ач холбогдолтой юм.

3.3.3. Түрээс гэрээний хугацаа ба гэрээний тогтвортой байдал

БНСУ-ын Commercial Building Lease Protection Act-ийн 9 дүгээр зүйлд хугацаагүй, эсхүл нэг жилээс бага хугацаатай арилжааны барилгын түрээсийн гэрээг нэг жилийн

³⁰ Commercial Building Lease Protection Act, art. 3(2), Korean Civil Act, arts. 621, 622

хугацаатайд тооцохоор заасан бөгөөд түрээслэгч өөрөө нэг жилээс бага хугацааг хүчинтэй гэж үзэх эрхтэй байна³¹. Энэ нь арилжааны байрны түрээсийн харилцаанд хамгийн бага хугацааны хамгаалалт тогтоож буй зохицуулалт юм.

“Мөн тус хуулийн 10 дугаар зүйлд түрээслэгч гэрээний хугацаа дуусахаас зургаан сараас нэг сарын өмнө гэрээг сунгах хүсэлт гаргасан тохиолдолд түрээслүүлэгч хуульд заасан үндэслэлгүйгээр татгалзаж болохгүй гэж зохицуулжээ”³². Үүнээс үзвэл БНСУ-ын эрх зүйд арилжааны байрны түрээслэгчид гэрээг үргэлжлүүлэн ашиглах талаар тодорхой хэмжээний тусгай хамгаалалт олгосон байна.

Түүнчлэн 10 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт түрээслэгчийн гэрээ сунгахыг шаардах эрхийн нийт хугацааг анхны түрээсийн хугацааг оролцуулан таван жилээс хэтрэхгүй байхаар тогтоосон байна. Энэ нь арилжааны байр ашиглан бизнес эрхэлж буй түрээслэгчийн үйл ажиллагааны тогтвортой байдлыг урт хугацаанд хамгаалах зорилготой зохицуулалт юм.

Харин 10 дугаар зүйлийн 4 дэх хэсэгт түрээслүүлэгч сунгалтаас татгалзсан, эсхүл нөхцөл өөрчлөх тухай мэдэгдлийг хуульд заасан хугацаанд өгөөгүй бол гэрээ өмнөх нөхцөлөөрөө сунгагдсанд тооцох, ийм тохиолдолд гэрээний үргэлжлэх хугацааг нэг жил гэж үзэхээр заасан байна. Мөн 10 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэгт ийм байдлаар сунгагдсан гэрээний хувьд түрээслэгч хүссэн үедээ цуцлах мэдэгдэл өгч болох бөгөөд уг мэдэгдэл түрээслүүлэгчид хүрснээс гурван сарын дараа хүчин төгөлдөр болохоор зохицуулжээ³³.

Иймээс БНСУ-ын эрх зүйд арилжааны барилгын түрээсийн гэрээний хугацаа, сунгалт шаардах эрх, мөн хуульд заасан нөхцөл бүрдсэн тохиолдолд автомат байдлаар сунгагдах үр дагаврыг тусгайлан зохицуулсан байна. Энэ нь Монгол Улсын хуульд арилжааны зориулалттай үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээст ийм түвшний тусгай сунгалтын хамгаалалт тодорхой хөгжөөгүй байгаатай харьцуулахад чухал ялгаа юм. Иймээс БНСУ-ын зохицуулалт нь арилжааны байрны түрээслэгчийн бизнесийн тогтвортой байдлыг хамгаалах чиглэлээр илүү нарийвчилсан, зорилтот хамгаалалтын механизмтай гэж дүгнэж болно.

³¹ Commercial Building Lease Protection Act, art. 9

³² Commercial Building Lease Protection Act, art. 10(1)

³³ Commercial Building Lease Protection Act, art. 10(4), 10(5)

3.3.4. Засан сайжруулалтын зардлын тухай харьцуулалтын боломж

БНСУ-ын Иргэний хуульд түрээсийн гэрээний явцад гарсан зардал, тэр дундаа түрээслэгчийн зүгээс үл хөдлөх эд хөрөнгийг ашиглах, хадгалах, хэвийн байдалд байлгахтай холбоотой гаргасан зардлыг нөхөн төлүүлэх эрхийн ерөнхий зохицуулалт тусгагдсан байна. Тухайлбал, “Иргэний хуулийн 623 дугаар зүйлд түрээслүүлэгч нь түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр байх хугацаанд түрээсийн зүйлийг түрээслэгчид хүлээлгэн өгөх, ашиглах, ашиг олоход шаардлагатай нөхцөлийг хангах үүрэгтэй”³⁴.

“Мөн 624, 625 дугаар зүйлд түрээслүүлэгчийн хадгалалт, хамгаалалтын үйл ажиллагаа болон түүнтэй холбоотой түрээслэгчийн эрхийн үр дагаврыг тус тус зохицуулсан байна”³⁵.

Үүнтэй уялдан БНСУ-ын Иргэний хуулийн 626 дугаар зүйлд түрээслэгчийн зардал нөхөн төлүүлэх эрхийг тусгайлан тогтоожээ. Тус зүйлд, түрээслэгч түрээслэгдсэн эд хөрөнгийг хадгалахтай холбоотой зайлшгүй зардал гаргасан бол уг зардлыг түрээслүүлэгчээс нөхөн төлүүлэхийг шаардах эрхтэй гэж заасан³⁶. Харин ашигтай зардал гаргасан тохиолдолд түрээсийн гэрээ дуусах үед тухайн эд хөрөнгийн үнэ цэнийн өсөлт бодитоор хэвээр байгаа нөхцөлд түрээслүүлэгч нь түрээслэгчийн зарцуулсан мөнгөн дүнгээр эсхүл нэмэгдсэн үнэ цэнийн хэмжээгээр нөхөн төлөх үүрэгтэй бөгөөд энэ тохиолдолд шүүх түрээслүүлэгчийн хүсэлтээр зохих хугацаанд төлүүлэх боломжтой байдаг. Иймээс БНСУ-ын Иргэний хуульд зардлыг зайлшгүй зардал болон ашигтай зардал гэж ялган авч үзэж, нөхөн төлбөрийн үндэс, хэмжээ, цаг хугацааг өөр өөрөөр тогтоосон байна.

Энэ зохицуулалт нь Монгол Улсын шүүхийн практикт ажиглагдаж буй засан сайжруулалтын зардлын маргаантай харьцуулахад онцгой ач холбогдолтой. Монгол Улсад түрээслэгчийн гаргасан засан сайжруулалтын зардлыг бодит гарсан зардлаар тооцох уу, эсхүл эд хөрөнгийн үнэ цэнийн өсөлтөөр тооцох уу, өмчлөгчийн зөвшөөрөлтэй эсэхийг хэрхэн үнэлэх вэ, мөн салгаж болох болон үл салгах шинжтэй сайжруулалтыг хэрхэн ялгах вэ гэсэн асуудал шүүхийн практикт нэг мөр болоогүй хэвээр байна. Харин БНСУ-ын Иргэний хуульд эдгээрийг зардлын шинж, зориулалт, эд

³⁴ Korean Civil Act, art. 623

³⁵ Korean Civil Act, arts. 624, 625

³⁶ Korean Civil Act, art. 626

хөрөнгийн үнэ цэнийн өөрчлөлттэй холбон ангилан үзэж байгаа нь нөхөн төлбөрийн асуудлыг илүү тогтолцоотой шийдвэрлэх боломжийг харуулж байна.

Нөгөө талаас, БНСУ-ын арилжааны барилгын түрээсийн хамгааллын тухай хууль нь засан сайжруулалтын зардлыг Иргэний хууль шиг шууд ангилан зохицуулаагүй боловч арилжааны байрны түрээслэгчийн бизнесийн үнэ цэнэ, байршлын давуу тал, харилцагчийн суурь, нэр хүнд зэрэг эдийн засгийн ашиг сонирхлыг хамгаалах өргөн хүрээний механизмыг хөгжүүлсэн байдаг. Иймд БНСУ-ын эрх зүйд түрээслэгчийн хөрөнгө оруулалт, эд хөрөнгөд шингэсэн нэмүү өртөг, бизнесийн үр өгөөжийг зөвхөн “зардал” гэсэн явцуу хүрээнд бус, илүү өргөн эдийн засгийн ашиг сонирхлын үүднээс хамгаалах хандлага ажиглагдаж байна гэж үзэж болно. Энэ нь Монгол Улсын эрх зүйд засан сайжруулалтын зардлыг зөвхөн нотлогдсон бодит зардлын түвшинд бус, тухайн хөрөнгө оруулалтаар бий болсон бодит үнэ цэнийн өөрчлөлттэй уялдуулан авч үзэх боломжийн талаар харьцуулсан дүгнэлт хийхэд ач холбогдолтой юм.

Иймээс БНСУ-ын туршлагаас үзэхэд түрээслэгчийн гаргасан зардлыг эрх зүйн үндэс, зардлын зориулалт, зайлшгүй эсэх, эд хөрөнгийн үнэ цэнийн өсөлт хадгалагдсан эсэх, түүнчлэн түрээслэгчийн эдийн засгийн ашиг сонирхолд үзүүлэх нөлөөллөөр нь ялган авч үзэх боломжтой байна. Энэ нь Монгол Улсад засан сайжруулалтын зардлын зохицуулалтыг илүү нарийвчлан ангилж, шүүхийн практикт нэг мөр шалгуур тогтоох шаардлагатайг харуулж байна.

3.4. Монгол, Япон, Солонгосын зохицуулалтын харьцуулсан дүн шинжилгээ

Гурван тулгамдсан асуудлыг нэгтгэн гурван улсын зохицуулалтыг харьцуулсан нэгтгэл хүснэгтийг доор үзүүлэв.

Хүснэгт 3.2. Монгол, Япон, Солонгосын зохицуулалтын харьцуулсан дүн шинжилгээ

Тулгамдсан асуудал	Монгол Улсын одоогийн байдал	Японы загвар	БНСУ-ын загвар	Зөвлөмжийн чиглэл
1-р асуудал: Бүртгэлийн шаардлага ба хүчин төгөлдөр байдал	Бүртгэлгүй бол хүчин төгөлдөр бус (318.4). Практикт нэгдмэл бус: нэг хэрэгт	Бүртгэл бол гуравдагч этгээдэд нотлох хэрэгсэл. Бодит хүлээлгэн өгсөн байдал	Улсын бүртгэлийн шаардлагаас үл хамааран талуудын хооронд бие	318.4-ийг 'бүртгэлгүй тохиолдолд гуравдагч этгээдийн өмнө нотлох

Тулгамдсан асуудал	Монгол Улсын одоогийн байдал	Японы загвар	БНСУ-ын загвар	Зөвлөмжийн чиглэл
	хатуу хэрэглэж, нөгөөд бодит нөхцлийг харгалзсан	бүртгэлийг орлуулж болдог. Гэрээний хүчин төгөлдөр байдлыг устгадаггүй	даан үйлчлэх бөгөөд түрээслэгч тухайн эд хөрөнгийг бодитоор хүлээн авч, бизнесийн бүртгэлд бүртгүүлэхээр өргөдөл гаргасан нөхцөлд гуравдагч этгээдэд нотлох ач холбогдолтой. Гэрээний хүчинтэй байдал бүртгэлээс хамаардаггүй	чадваргүй болно' гэж өөрчлөх; УДШ-ийн нэгдсэн тайлбар гаргах
2-р асуудал: 318.3 ба 330.1-ийн зөрчилдөөн	И.Х-ийн тайлбарт 'зөрчилдөж байна' гэж тусгасан. Газрын түрээсийн гэрээнд 'хүчин төгөлдөр бус' эсвэл 'тодорхой бус хугацаатай' аль нь хэрэглэгдэх нь тодорхойгүй	Газрын түрээс болон барилгын түрээсийг тус тусын онцлогоор ялган зохицуулдаг тогтолцоотой тул ийм зөрчилдөөн анхнаасаа бий болдоггүй	Орон сууцны түрээс (HLPА) болон арилжааны барилгын түрээсийг (СВLPA) ялган зохицуулдаг тул ижил зөрчилдөөн гардаггүй	318.3 ба 330.1-ийн зохицуулах зүйлийг тодорхой тусгаарлах; газрын түрээсийн гэрээний хэлбэр зөрчсөний үр дагаврыг нэгдмэл байдлаар тодорхойлох;

Япон болон БНСУ-ын түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтыг Монгол Улсын зохицуулалттай харьцуулан үзэхэд түрээсийн гэрээ нь зөвхөн гэрээ байгуулсан эсэх, эсхүл гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн эсэхээр хязгаарлагдахгүй байна. Харин түрээслэгчийн бодит эзэмшил, эд хөрөнгийг ашиглаж байгаа нөхцөл, гуравдагч этгээдийн өмнө эрхээ хамгаалах шаардлага, бизнесийн тогтвортой байдал, түрээслэгчийн хийсэн хөрөнгө оруулалтын эдийн засгийн үр өгөөж зэрэг олон хүчин зүйлийг хамтад нь харгалзан зохицуулдаг байна. Улсын бүртгэлийн шаардлагын зорилгыг тодорхой болгох шаардлагатай. Японы эрх зүйд үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэл нь гэрээний талуудын хоорондын хүчин төгөлдөр байдлыг үгүйсгэх бус, тухайн түрээсийн эрхийг шинэ өмчлөгч болон гуравдагч этгээдийн эсрэг хамгаалах хэрэгсэл болж байна. БНСУ-ын эрх зүйд мөн арилжааны барилгын түрээслэгчийн эрхийг зөвхөн бүртгэлээр бус, бодит эзэмшил болон бизнесийн бүртгэлтэй уялдуулан хамгаалдаг. Энэ туршлагаас үзэхэд Монгол Улсад бүртгэлийн шаардлагыг гэрээний хүчин төгөлдөр байдлыг автоматаар үгүйсгэх нөхцөл гэж бус, түрээслэгчийн эрхийг гуравдагч этгээдийн өмнө хамгаалах механизм гэж ойлгох чиглэлд өөрчлөх боломжтой байна.

ДҮГНЭЛТ

Энэхүү дипломын ажлын хүрээнд түрээсийн гэрээний үүсэл, хөгжил, онолын үндэслэл, Монгол Улсын эрх зүйн зохицуулалтын практик хэрэгжилт, түүнчлэн Япон болон Бүгд Найрамдах Солонгос Улсын зохицуулалттай харьцуулан судлав. Судалгааны явцад Монгол Улсын Иргэний хуулийн 318–326 дугаар зүйлд тусгагдсан түрээсийн гэрээний зохицуулалтад онол, практикийн гурван тулгамдсан асуудал тодорхойлогдлоо.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний улсын бүртгэлийн шаардлага нь гэрээний хүчин төгөлдөр байдлыг тодорхойлох нөхцөл бус гуравдагч этгээдийн өмнө эрхийн хамгаалалтыг тодорхойлох хэрэгсэл болох ёстой гэсэн дүгнэлтэд хүрлээ. Монгол Улсын шүүхийн практикт нэг хэрэгт бүртгэлгүй гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж шийдвэрлэж байхад нөгөөд талуудын бодит хүсэл зориг, гэрээний хэрэгжилтийг харгалзан хүчинтэй гэж дүгнэж байгаа нь нэгдмэл бус тайлбарыг бий болгосоор байна. Харьцуулсан судалгааны хүрээнд Японы Иргэний хуулийн 605 дугаар зүйл болон Газар болон орон сууц хөлслөх тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлд бүртгэл нь гэрээний хүчин төгөлдөр байдлыг тодорхойлдоггүй, харин гуравдагч этгээдийн өмнө эрхийн хамгаалалт үүсэх үндэс болж байна. Мөн БНСУ-ын Арилжааны барилгын түрээсийн хамгааллын тухай хуулийн 3 дугаар зүйлд бодит эзэмшил болон бизнесийн бүртгэлийг гуравдагч этгээдийн эсрэг хамгаалалтын хэрэгсэл болгон тогтоосон нь Монгол Улсын зохицуулалтыг шинэчлэх чиглэлд ач холбогдолтой туршлага болж байна.

Түрээслэгчийн хийсэн засан сайжруулалтын зардлыг шаардах эрхийн үндэс, хэмжээ болон тооцооны шалгуурыг Монгол Улсын хуульд тодорхой зохицуулаагүй байгаа нь шүүхийн практикт нэг мөр бус, хэлбэлзэлтэй шийдвэрийг бий болгосоор байна. Судалгааны хүрээнд шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийсний үндсэн дээр засан сайжруулалтын зардлыг тооцоход хэрэглэх тодорхой стандарт байхгүй, салгаж болох болон үл салгах сайжруулалтыг ялгах шалгуур тодорхойгүй, өмчлөгчийн зөвшөөрлийг хэрхэн үнэлэх нь нэгдмэл бус байгааг тогтоолоо. Японы Иргэний хуулийн 608 дугаар зүйл болон Солонгосын Иргэний хуулийн 626 дугаар зүйлд зардлыг "зайлшгүй зардал" болон "ашигтай зардал" гэж тодорхой ангилан, тус бүрийн нөхөн төлбөрийн үндэс, шаардах хугацааг нарийвчлан зохицуулсан нь Монгол Улсын хуульд ийм ангилалтай зохицуулалтыг нэвтрүүлэх шаардлагатайг харуулж байна.

Иргэний хуулийн 318.3, 318.4 болон 330.1 дэх хэсгийн хооронд хэлбэрийн шаардлагын үр дагаврын талаар дотоод зөрчилдөөн оршиж байгааг онол, практик

хоёрын үүднээс тогтоолоо. Иргэний хуулийн тайлбарт мөн зөрчилдөж байна гэж тусгасан энэхүү асуудал нь газрын түрээсийн гэрээнд хэлбэрийн шаардлага зөрчигдсөн тохиолдолд гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэх үү, тодорхой бус хугацаатайд тооцох уу гэдгийг хуульд тодорхойгүй орхисноос үүдэж байна. Японы эрх зүйд газрын түрээс болон барилгын түрээсийг тус тусын онцлогоор ялган тусгайлсан хуулиар зохицуулдаг тул ийм зөрчилдөөн анхнаасаа бий болдоггүй бол БНСУ-д орон сууцны болон арилжааны барилгын түрээсийг тусдаа хуулиар зохицуулснаараа ижил асуудлаас ангид байна.

Түрээсийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтыг цаашид боловсронгуй болгохын тулд үл хөдлөх эд хөрөнгийг улсын бүртгэлийн шаардлагын үр дагаврыг гэрээний хүчин төгөлдөр байдлаас тусгаарлан, гуравдагч этгээдийн эсрэг шаардлага гаргахад гэдэг байдлаар шинээр томьёолж хуульчлах нь зүйтэй, газрын түрээсийн гэрээний хэлбэрийн шаардлагын үр дагаврыг Иргэний хуулийн 318.3, 318.4 болон 330.1 дэх хэсгийн хүрээнд нэгдмэл байдлаар зохицуулах шаардлагатай байна.

САНАЛ

Нэгдүгээрт, Иргэний хуулийн 318.4 дэх хэсэгт заасан үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй тохиолдолд хүчин төгөлдөр бус байх үр дагаврыг дахин авч үзэх шаардлагатай. Улсын бүртгэлийг гэрээний хүчин төгөлдөр байдлыг тодорхойлох нөхцөл бус, харин гуравдагч этгээдийн эсрэг түрээсийн эрхийг хамгаалах эрх зүйн хэрэгсэл болгон тодорхойлох нь зохистой.

Хоёрдугаарт, Иргэний хуулийн 318.3, 318.4 болон 330.1 дэх хэсгийн хэрэглэгдэх хүрээ, эрх зүйн үр дагаврыг нэг мөр тодорхой болгох шаардлагатай. Ялангуяа газрын түрээсийн гэрээний хэлбэрийн шаардлагыг зөрчсөн тохиолдолд гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэх эсэх, эсхүл тодорхой бус хугацаатай гэрээ гэж тооцох эсэхийг хууль хэрэглээний түвшинд нэгдмэл байдлаар шийдвэрлэх нь зүйтэй.

НОМ ЗҮЙ

1. Эрх зүйн эх сурвалж

1. Монгол Улсын Иргэний хууль. (2002, нэмэлт өөрчлөлттэй). Монгол Улсын хуулийн мэдээллийн нэгдсэн сан.
2. Монгол Улсын Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль. (2002, нэмэлт өөрчлөлттэй). Монгол Улсын хуулийн мэдээллийн нэгдсэн сан.
3. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль. (2003, нэмэлт өөрчлөлттэй). Монгол Улсын хуулийн мэдээллийн нэгдсэн сан
4. Монгол Улсын Улсын дээд шүүх. (2023 оны 05 дугаар сарын 23). 001/ХТ2023/00091 дугаартай тогтоол. Улсын дээд шүүхийн мэдээллийн нэгдсэн сан.
5. Монгол Улсын Улсын дээд шүүх. (2025 оны 12 дугаар сарын 23). 001/ХТ2026/00004 дугаартай тогтоол. Улсын дээд шүүхийн мэдээллийн нэгдсэн сан.
6. Монгол Улсын Улсын дээд шүүх. (2025 оны 07 дугаар сарын 01). 001/ХТ2025/00134 дугаартай тогтоол. Улсын дээд шүүхийн мэдээллийн нэгдсэн сан.
7. Монгол Улсын Улсын дээд шүүх. (2024 оны 06 дугаар сарын 04). 001/ХТ2024/00119 дугаартай тогтоол. Улсын дээд шүүхийн мэдээллийн нэгдсэн сан.
8. Монгол Улсын Улсын дээд шүүх. (2024 оны 06 дугаар сарын 18). 001/хт2024/00148 дугаартай тогтоол. Улсын дээд шүүхийн мэдээллийн нэгдсэн сан.
9. Монгол Улсын Улсын дээд шүүх. (2025 оны 02 дугаар сарын 25). 001/ХТ2025/00044 дугаартай тогтоол. Улсын дээд шүүхийн мэдээллийн нэгдсэн сан.
10. Монгол Улсын Улсын дээд шүүх. (2025 оны 02 дугаар сарын 25). 001/ХТ2024/00277 дугаартай тогтоол. Улсын дээд шүүхийн мэдээллийн нэгдсэн сан.

2. Монгол хэл дээрх эх сурвалж

1. Д.Ганхүрэл, Х.Номундарь, А.Түвшинтөгс, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг бүртгүүлэхтэй холбогдох эрх зүйн зохицуулалтыг хэрэглэж буй шүүхийн практикийн шинжилгээ, 2021 он.
2. Д.Ганхүрэл, Б.Амарсанаа, Түрээсийн гэрээний зохицуулалтын асуудлын талаарх шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгээ, 2021
3. С. Доржпалам, Гэрээний эрх зүй 2017 он.
4. Ж.Оюунтунгалаг, Иргэний эрх зүй 2, 2022 он.
5. Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн удиртгал, 2015 он.
6. Е.Кают, Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген, Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, 2010 он

7. Д. Наранчимэг, Амаржаргалан, Д. Аюуш, Ц. Давхарбаяр, Гэрээний эрх зүй 2, 2007 он
8. Т. Мэндсайхан, Гэрээний эрх зүй, 2021 он

3. Гадаад хэл дээрх эх сурвалж:

А. Япон хэл дээрх эх сурвалж:

1. Японы Хууль зүйн яам. (1896, 2020 оны шинэчлэлтэй). 民法 [Иргэний хууль], 601–622-а дугаар зүйл. Японы хуулийн мэдээллийн нэгдсэн сан. <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=129AC00000000089>
2. Японы Хууль зүйн яам. (1991, нэмэлт өөрчлөлттэй). 借地借家法 [Газрын болон Барилгын Түрээсийн тухай хууль], 3, 22–24, 29, 31 дүгээр зүйл. Японы хуулийн мэдээллийн нэгдсэн сан. <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=403AC00000000090>
2. Niizawa & Associates Law. (2022). Japanese real estate law 1 – General overview. <https://www.niizawa-law.com/articles/japanese-real-estate-law-1-general-overview/>
3. ICLG. (2026). Real estate laws and regulations: Japan. International Comparative Legal Guides. <https://iclg.com/practice-areas/real-estate-laws-and-regulations/japan>
4. Legal Advice Japan. (2024). Real estate – Lease agreements. <https://www.legaladvicejapan.com/realestate/lease/>

Б. Солонгос хэл дээрх эх сурвалж:

1. 대한민국 법무부 [БНСУ-ын Хууль зүйн яам]. (1960, нэмэлт өөрчлөлттэй). 민법 [Иргэний хууль], 618–654, 623, 624, 625, 626 дугаар зүйл. Солонгосын хуулийн мэдээллийн нэгдсэн сан. <https://www.law.go.kr/lsInfoP.do?lsiSeq=222038>
2. 대한민국 법무부 [БНСУ-ын Хууль зүйн яам]. (1981, нэмэлт өөрчлөлттэй). 주택임대차보호법 [Орон сууцны түрээсийн хамгааллын тухай хууль], 3 дугаар зүйл. Солонгосын хуулийн мэдээллийн нэгдсэн сан. https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawViewContent.do?hseq=1102
3. 대한민국 법무부 [БНСУ-ын Хууль зүйн яам]. (2001, нэмэлт өөрчлөлттэй). 상가건물 임대차보호법 [Арилжааны барилгын түрээсийн хамгааллын тухай хууль], 2, 3, 9, 10 дугаар зүйл. Солонгосын хуулийн мэдээллийн нэгдсэн сан. https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=60258&type=part&key=8

4. Seoul Law Group. (2021). The opposing power of a leasehold in Korea.
<https://seoulawgroup.com/opposing-power-leasehold-korea/>
5. Lawyer Hwang. (2023). Commercial building lease in Korea.
<https://lawyerhwang.com/commercial-building-lease/>

4. Царим эх сурвалж:

1. Монгол Улсын Улсын Дээд Шүүхийн мэдээллийн нэгдсэн сан. (2026).
<https://shuukh.mn>
2. Монгол Улсын хуулийн мэдээллийн нэгдсэн систем. <https://legalinfo.mn>
3. e-Gov 法令検索 [Японы хуулийн мэдээллийн нэгдсэн сан]. (2026). Хандсан огноо: 2026.03.01. <https://elaws.e-gov.go.jp>
4. 국가법령정보센터 [Солонгосын Хуулийн Мэдээллийн Нэгдсэн Сан]. (2026). Хандсан огноо: 2026.03.01. <https://www.law.go.kr>
5. Korean Law Research Institute (KLRI). (2026). English Translation Service. Хандсан огноо: 2026.03.01. <https://elaw.klri.re.kr>
6. Legal500. (2026). Japan – Real estate.
<https://www.legal500.com/guides/chapter/japan-real-estate/>