



САНХҮҮ ЭДИЙН ЗАСГИЙН ИХ СУРГУУЛЬ
ХУУЛЬ ЗҮЙН СУРГУУЛЬ

**Тольтонбургууд
Олонбаяр ЭНХ-ОЧИР**

**ӨМЧЛӨГЧИЙН ЭРХ БА БЭЛЭГЛЭЛИЙН ГЭРЭЭНИЙ
ЗАРИМ АСУУДЛУУД**



**Мэргэжлийн индекс
042101**

**Эрх зүйн бакалаврын зэрэг
Горилсон дипломын төсөл**

**Удирдсан
Б.Хэрлэнчимэг \LL.M**

Улаанбаатар. 2026



САНХҮҮ ЭДИЙН ЗАСГИЙН ИХ СУРГУУЛЬ
ХУУЛЬ ЗҮЙН СУРГУУЛЬ

**Тольтонбургууд
Олонбаяр ЭНХ-ОЧИР**

**ӨМЧЛӨГЧИЙН ЭРХ БА БЭЛЭГЛЭЛИЙН ГЭРЭЭНИЙ
ЗАРИМ АСУУДЛУУД**



**Мэргэжлийн индекс
042101**

**Эрх зүйн бакалаврын зэрэг
Горилсон Дипломын Төсөл**

Удирдагч : Б.Хэрлэнчимэг\LL.M\

Шүүмж : Т.Наранцогт\Ph.D\

ГАРЧГИЙН ТОВЬЁГ

МЭДЭГДЭЛ.....	i
ТАЛАРХАЛ.....	ii
ТОВЧ ХУРААНГУЙ.....	iii
ХҮСНЭГТЭН МЭДЭЭЛЛИЙН ЖАГСААЛТ	iv
ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ.....	v
НЭР ТОМЬЁНЫ ТАЙЛБАР	vi
ОРШИЛ.....	1

I БҮЛЭГ. ӨМЧЛӨХ ЭРХ, БЭЛЭГЛЭЛИЙН ГЭРЭЭ БОЛОН ИПОТЕКИЙН БАРЬЦААНЫ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

1. Өмчлөх эрхийн ойлголт, агуулга.....	4
1.1.1. Өмчлөх эрхийн ойлголт	4
1.1.2. Өмчлөх эрхийн хамгаалалт	6
1.1.3. Өмчлөх эрхийн хязгаарлалт.....	8
1.2. Бэлэглэлийн гэрээний ойлголт, агуулга	10
1.3. Бэлэглэлийн гэрээний субъект, объект, хэлбэр	12
1.3.1. Бэлэглэлийн гэрээний субъект	12
1.3.2. Бэлэглэлийн гэрээний объект	13
1.3.3. Бэлэглэлийн гэрээний хэлбэр	13
1.4. Бэлэглэлийн гэрээгээр өмчлөх эрх үүсэх эрх зүйн онцлог.....	15
1.4.1. Бэлэг хүлээн авагчийн өмчлөх эрхийн онцлог	15
1.4.2. Бэлэг хүлээн авагчийн өмчлөх эрхийн хязгаарлалт	15
1.5. Бэлэглэлийн гэрээ дуусгавар болох болон буцаан шаардах эрх.....	17
1.5.1. Бэлэглэлийн гэрээ дуусгавар болох, цуцлах үндэслэл.....	17
1.5.2. Бэлэглэлийн гэрээ хүчин төгөлдөр бус болох үндэслэл.....	21
1.5.3. Бэлэглэлийг буцаан шаардах эрхийн хуулийн үндэслэл ба хөөн хэлэлцэх хугацаа	21
1.6. Ипотекийн барьцааны эрх зүйн зохицуулалт	22
1.6.1. Ипотекийн барьцааны ойлголт, хуулийн үндэслэл.....	22
1.6.2. Ипотекийн барьцааны үүсэх, дуусгавар болох үндэслэл.....	23
1.6.3. Бэлэглэлийн гэрээгээр олж авсан өмчлөх эрхийг ипотекийн барьцаанд тавих онцлог.....	23

II БҮЛЭГ. БЭЛЭГЛЭЛИЙН ГЭРЭЭНИЙ ҮНДСЭН ДЭЭР ҮҮССЭН ӨМЧЛӨХ ЭРХИЙН ТОГТВОРГУЙ БАЙДАЛ, ӨМЧЛӨГЧ ЭТГЭЭДИЙН ЭРХ ЗҮЙН БАЙДЛЫН ОНЦЛОГ АСУУДЛУУД.....

25

2.1. Бэлэглэлийн гэрээгээр олж авсан үл хөдлөх хөрөнгийг ипотекийн барьцаанд тавих эрх зүйн үндэслэл ба практик хүндрэлүүд.....	25
2.1.1. Хуулийн онолын хувьд (ИХ 276, 101, 155 дугаар зүйлүүд).....	25

2.1.2. Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн ерөнхий зохицуулалт ба бэлэглэлийн гэрээнд үзүүлэх нөлөө.....	26
2.1.3. Практикт гарч буй гол саад бэрхшээлүүд (банк, МИК-ийн бодлого, эрсдэлийн үнэлгээ).....	27
2.1.4. Шүүхийн практик дээрх жишээ	28
2.1.4.1. Татвараас зайлсхийж бэлэглэлийн гэрээ байгуулсантай холбоотой шүүхийн шийдвэр.....	30
2.1.4.2 Гэрлэлт цуцлах үед гэр бүлийн дундын хөрөнгийг эцэгтээ бэлэглэж далдалсантай холбоотой шүүхийн шийдвэр.....	33
2.1.4.3. Зээлийн барьцааг бэлэглэлийн гэрээгээр халхавчилсан, хөрөнгө гуравдагч этгээдэд худалдагдаж банкинд барьцаалагдсан тохиолдол.....	36
2.1.4.4. Бэлэглэлийн гэрээ хүчингүй болсон ч ипотекийн барьцааны эрх хэвээр үлдэх тухай.....	39
2.1.4.5. Бэлэглэлийн гэрээ болон хамтын үйл ажиллагаатай холбоотой.....	43
2.2. Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн дагуу бэлэглэлийн гэрээ хүчин төгөлдөр бус байх эрсдэл ба ипотекийн барьцааны харилцаанд үзүүлэх нөлөө.....	47
2.3. Бэлэг хүлээн авагчийн өмчлөх эрхийн тогтворгүй байдал ба гуравдагч этгээдийн (банкны) хамгаалалтын асуудал.....	47
2.4.2. БНСУ-ЫН ИРГЭНИЙ ХУУЛЬ ДАХЬ БЭЛЭГЛЭЛИЙН ГЭРЭЭ БА ӨМЧЛӨГЧИЙН ЭРХ.....	50
2.4.3. БНХАУ-ЫН ИРГЭНИЙ ХУУЛЬ ДАХЬ БЭЛЭГЛЭЛИЙН ГЭРЭЭ БА ӨМЧЛӨГЧИЙН ЭРХ.....	51
ДҮГНЭЛТ.....	51
САНАЛ.....	52
НОМ ЗҮЙ.....	54

МЭДЭГДЭЛ

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

Санхүү, эдийн засгийн их сургууль (сэзис) энэхүү бүтээлийг сургалт, судалгаа, ашгийн бус зорилгоор, зохиогчийн эрхийн зөрчлөөс сэргийлэх үүндээс олон улсын creative commons attribution-noncommercial-no derivatives (cc by-nc-nd) лицензийн дагуу ашиглах эрхтэй.

Нэр: О. ЭНХ-ОЧИР

Гарын үсэг:

Огноо: 2026/06/12

ТАЛАРХАЛ

Энэхүү бакалаврын дипломын төслийг гүйцэтгэх явцад үнэтэй зөвлөгөө өгч, судалгааны ажлыг удирдан чиглүүлсэн эрдэм шинжилгээний удирдагч багшдаа чин сэтгэлийн талархал илэрхийлье. Мөн сургалтын хугацаанд мэдлэг, ур чадвар олгож, мэргэжлийн төлөвшилд үнэтэй хувь нэмэр оруулсан Эрх зүйн тэнхимийн багш нартаа талархаж байна. Судалгааны ажлыг боловсруулахад санал зөвлөгөө өгч, дэмжлэг үзүүлсэн нийт хүмүүст талархал илэрхийлье. Түүнчлэн суралцах хугацаанд үргэлж дэмжиж, урам зориг өгсөн гэр бүл, ойр дотнын хүмүүстээ гүн талархал илэрхийлж байна.

ТОВЧ ХУРААНГУЙ

Энэхүү судалгааны ажлын зорилго нь өмчлөгчийн эрх ба бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтыг онол, практикийн хүрээнд судалж, хууль хэрэглээний тулгамдсан асуудлыг тодорхойлон шийдвэрлэх боломжийг эрэлхийлэхэд оршино. Судалгаагаар өмчлөх эрхийн ойлголт, агуулга, хамгаалалт, бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн шинж, хүчин төгөлдөр байдал болон хүчин төгөлдөр бусад тооцох үндэслэлийг Монгол Улсын Иргэний хуулийн зохицуулалттай уялдуулан авч үзэв. Түүнчлэн шүүхийн практикт түгээмэл тохиолдож буй бэлэглэлийн гэрээг дүр үзүүлэн болон халхавчилсан хэлцэл болгон ашиглах, бэлэглэлийг хүчингүйд тооцох, буцаан шаардахтай холбоотой маргааныг судалж, дүн шинжилгээ хийлээ. Судалгааны үр дүнд бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой зарим зохицуулалт тодорхой бус байгаагаас хууль хэрэглээний зөрүү үүсэж, өмчлөгчийн эрхийн тогтвортой байдалд сөргөөр нөлөөлж байгааг тогтоов. Иймд бэлэглэлийн гэрээний үнэ төлбөргүй шинжийг тодорхой болгох, гэрээ байгуулах үеийн хүсэл зоригийг илүү нарийвчлан баталгаажуулах, хууль хэрэглээний нэгдмэл байдлыг хангах чиглэлээр холбогдох хууль тогтоомжийг боловсронгуй болгох шаардлагатай гэсэн дүгнэлтэд хүрсэн болно.

ХҮСНЭГТЭН МЭДЭЭЛЛИЙН ЖАГСААЛТ

Хүснэгт 1. Өмчлөх эрхийн гурван бүрэлдэхүүн хэсэг	4
Хүснэгт 2. Бэлэглэлийн гэрээ болон худалдах-худалдан авах гэрээний харьцуулалт.....	11
Хүснэгт.3 Бэлэглэлийн гэрээний хэлбэр	14
Хүснэгт4. Бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой шүүхийн шийдвэр, маргааны тоон үзүүлэлт	29

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ**Товчлол****Тайлбар****СЭЗИС**

Санхүү эдийн засгийн их сургууль

ИХ

Иргэний хууль

УДШ

Улсын дээд шүүх

УБЕГ

Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар

ҮХЭХБЭТ

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны эрхийн тухай хууль

БНХАУ

Бүгд Найрамдах Хятад Ард Улс

БНСУ

Бүгд Найрамдах Солонгос Улс

ХБНГУ

Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс

ОХУ

Оросын Холбооны Улс

НЭР ТОМЬЁНЫ ТАЙЛБАР

Нэршил

Тайлбар

Эрсдэлийн удирдлага

Тасралтгүй үргэлжлэх үйл явц бөгөөд эрсдэлийг тодорхойлох үе шат нь байгууллагын зорилгоос шалтгаалан ялгаатай байна.

Өмчлөх эрх

Эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах хууль ёсны боломжийг өмчлөгчид олгосон эрх юм.

Өмчлөгч

Хуульд заасан үндэслэлээр эд хөрөнгийг өмчилж, түүнтэй холбоотой эрхээ хэрэгжүүлж байгаа этгээдийг хэлнэ.

Бэлэглэлийн гэрээ

Нэг тал нь нөгөө талд эд хөрөнгийг үнэ төлбөргүйгээр өмчлөлд шилжүүлэхээр тохиролцсон иргэний эрх зүйн гэрээ юм.

Бэлэглэгч

Өөрийн өмчлөлийн эд хөрөнгийг үнэ төлбөргүйгээр бусдад шилжүүлж буй тал юм.

Бэлэг хүлээн авагч

Бэлэглэлийн гэрээний үндсэн дээр эд хөрөнгийг өмчлөлдөө хүлээн авч буй тал юм.

Үл хөдлөх эд хөрөнгө

Газар болон газарт бэхлэгдсэн, зориулалтаа алдалгүйгээр шилжүүлэх боломжгүй хөрөнгийг хэлнэ.

Хүчин төгөлдөр бус хэлцэл

Хуулийн шаардлага хангаагүйгээс эрх зүйн үр дагавар үүсгэхгүй болсон хэлцэл юм.

Дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл

Хэлцэл хийх жинхэнэ хүсэл зориггүй боловч бусдад

харагдуулах зорилгоор байгуулсан хэлцэл юм.

Халхавчилсан хэлцэл

Өөр хэлцлийг нуун далдлах зорилгоор байгуулсан хэлцлийг хэлнэ.

Реституци

Хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн улмаас шилжүүлсэн хөрөнгө, эрхийг анхны байдалд нь буцаан сэргээх ажиллагаа юм.

Ипотек

Үүргийн гүйцэтгэлийг хангах зорилгоор үл хөдлөх эд хөрөнгийг барьцаалах эрх зүйн арга хэрэгсэл юм.

Өмчлөх эрхийн хамгаалалт

Өмчлөгчийн эрх зөрчигдсөн тохиолдолд уг эрхийг сэргээх, хамгаалах эрх зүйн арга хэмжээний тогтолцоо юм.

ОРШИЛ

Сэдвийг сонгосон үндэслэл.

Монгол улсын хувьд иргэн нь өөрийн эд хөрөнгөө захиран зарцуулах эрх нь үндсэн хуулиндаа нээлттэй байдаг. Өнөөгийн Монгол улсын эдийн засаг, эрх зүйн орчин ихээхэн өөрчлөгдөж байна. Үүнтэй холбоотойгоор эд хөрөнгийн маргаан ихээхэн гарах нь ихэссэн байна. Манай улсын хувьд ч бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой маргаан ихэссэн нь судалгаагаар гарсан байна.

Монгол улсад Иргэний хэргийн анхан шатны шүүх 2025 онд нийт иргэний 95408 хэрэг шийдвэрлэгдсэн. Өмнөх оноос 21681 хэргээр буюу 29.4-аар өссөн байна. Энэ хэрэг дунд Бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой маргааныг шүүхээр хэрхэн шийдвэрлэж буйд дүн шинжилгээ хийх, холбогдох заалтыг хэрхэн ойлгож практикт хэрэглэхэд тухайн сэдвийг онолын болон эрдэм шинжилгээний талаас нь судлах, үр дүнг амьдралд хэрэгжүүлэх үүднээс энэхүү сэдвийг сонгосон болно.

Судалгааны ажлын зорилго.

Энэхүү судалгааны ажлын зорилго нь бэлэглэлийн гэрээний үндсэн дээр өмчлөх эрх олж авсан этгээдийн эрх зүйн байдлыг онол, хууль тогтоомж, шүүхийн практик болон харьцуулсан эрх зүйн судалгааны хүрээнд шинжлэн судалж, өмчлөх эрхийн тогтвортой байдалд нөлөөлж буй эрх зүйн асуудлыг тодорхойлон, өмчлөгчийн эрхийг хамгаалах эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох санал боловсруулахад оршино.

Судалгааны зорилтууд

1. Өмчлөх эрх болон бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн мөн чанар, харилцан хамаарлыг онолын үүднээс судалж, бэлэглэлийн гэрээний үндсэн дээр үүсэх өмчлөх эрхийн онцлогийг тодорхойлох.
2. Монгол Улсын Иргэний хууль дахь бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой зохицуулалт, түүний хэрэглээг судалж, өмчлөгчийн эрхийн хэрэгжилтэд нөлөөлж буй эрх зүйн асуудлыг тодорхойлох.
3. Бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой шүүхийн практик, маргааныг судалж, өмчлөх эрхийн тогтвортой байдалд нөлөөлж буй хүчин зүйлсийг шинжлэх.
4. Бэлэглэлийн гэрээний үндсэн дээр олж авсан үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой ипотекийн харилцаа болон өмчлөгчийн захиран зарцуулах эрхийн хэрэгжилтийн асуудлыг судлах.
5. ХБНГУ, БНСУ, БНХАУ-ын бэлэглэлийн гэрээ болон өмчлөх эрхийн хамгаалалттай холбоотой эрх зүйн зохицуулалтыг харьцуулан судалж, Монгол Улсын эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох санал боловсруулах.

Судалгааны арга зүй

- Кейс шинжилгээний (Case study) арга: Монгол Улсын гурван шатны шүүхээр шийдвэрлэгдсэн бэлэглэлийн гэрээг цуцлах, буцаан авахтай холбоотой бодит хэргүүдэд дүн шинжилгээ хийнэ. Ингэхдээ шүүх бэлэг хүлээн авагчийн эрх ашгийг хэрхэн хамгаалж (эсвэл хязгаарлаж) буйг тодорхойлно.
- Логик ба утга зүйн (догматик) шинжилгээний арга: Иргэний хуулийн 276-280 дугаар зүйл заалтуудын утга агуулгыг нарийвчлан тайлбарлаж, "ноцтой гомдоосон", "бэлэглэгчийн амьжиргаа" гэх мэт ерөнхий ойлголтуудын логик уялдааг бэлэг хүлээн авагчийн өмчлөх эрхийн үүднээс шинжлэх.
- Статистик ба тоон шинжилгээний арга: Сүүлийн 3-5 жилийн шүүхийн шийдвэрийн сангаас бэлэглэлтэй холбоотой хэргийн тоо, бэлэглэгчийн талд болон бэлэг хүлээн авагчийн талд гарсан шийдвэрүүдийн харьцааг гаргаж, практик дахь "эрсдэл"-ийг тодорхойлно.
- Индукц ба дедукцийн арга: Тодорхой кейсүүдээс ерөнхий дүгнэлт хийх (индукц) замаар практик дахь алдааг илрүүлэх, онолын ерөнхий зарчмаас тодорхой зохицуулалт руу шилжих (дедукци) замаар хууль боловсронгуй болгох саналаа гаргана.

Судалгааны ажлын шинэлэг тал

1. Энэхүү судалгаанд бэлэглэлийн гэрээг уламжлалт байдлаар бэлэглэгчийн эрх, хүсэл зоригийн үүднээс бус, бэлэг хүлээн авагчийн өмчлөх эрхийн хамгаалалтын үүднээс авч үзэж, эрх зүйн байдлыг тодорхойлохыг зорьсон.
2. Бэлэглэлийн гэрээ хүчин төгөлдөр бус болох, цуцлагдах болон буцаан шаардагдах үндэслэлүүд нь бэлэг хүлээн авагчийн өмчлөх эрхэд хэрхэн нөлөөлж байгааг шүүхийн практикт тулгуурлан судалсан.
3. Бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой шүүхийн шийдвэрүүдэд дүн шинжилгээ хийж, бэлэг хүлээн авагчийн эрх ашиг хамгаалагдаж буй болон хамгаалагдахгүй байгаа нөхцөл байдлыг харьцуулан авч үзсэн.
4. Үл хөдлөх хөрөнгийн бэлэглэлийн гэрээний хүрээнд үүсч болох эрх зүйн эрсдэл, тухайлбал өмчлөх эрхийн маргаан, ипотекийн харилцаа болон гуравдагч этгээдийн эрх ашигтай холбоотой асуудлыг бэлэг хүлээн авагчийн байр сууринаас судалсан.

Судлагдсан байдлын судалгаа

1. З.Золзаяа, А.Түвшинтөгс (2023) – “Бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох болон хүчин төгөлдөр бус тооцсон талаар маргаан шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгээ” (эрдэм шинжилгээний өгүүлэл)

Энэхүү өгүүлэлд бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой шүүхийн шийдвэрүүдийг судалж, гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж тооцох болон хүчингүй болгох үндэслэлүүдэд дүн шинжилгээ хийсэн байна. Судалгаагаар бэлэглэгч, бэлэг хүлээн авагчийн эрх, үүргийн хэрэгжилттэй холбоотой асуудал, түүнчлэн Иргэний хуулийн холбогдох зохицуулалтын хэрэглээ шүүхийн практикт хэрхэн хэрэгжиж байгааг авч үзжээ. Мөн дүр үзүүлсэн болон өөр хэлцлийг халхавчлах зорилгоор байгуулсан бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой маргааныг онцлон судалж, гадаад улсын эрх зүйн зохицуулалттай харьцуулсан нь тус судалгааны ач холбогдол болсон байна.

2. Б.Тунгалаг (2019) – “Бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтын зарим асуудлууд” (хууль зүйн магистрын зэрэг горилсон судалгааны ажил)

Уг судалгааны ажилд бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн мөн чанар, бусад гэрээнээс ялгарах онцлог, гэрээ байгуулах болон хүчин төгөлдөр байх нөхцөлүүдийг судалсан байна. Судлаач Монгол Улсын хууль тогтоомж дахь бэлэглэлийн гэрээний зохицуулалтыг шинжилж, өмчлөх эрхийн шилжилт болон улсын бүртгэлийн харилцааны уялдаа холбоог онцлон авч үзжээ. Мөн бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох чиглэлээр тодорхой санал дэвшүүлсэн байна.

3. Г.Агар-Эрдэнэ – “Өмчлөх эрхийн сэтгэлгээний түүхэн асуудал” (эрдэм шинжилгээний өгүүлэл)

Энэхүү өгүүлэлд өмчлөх эрхийн үүсэл хөгжил, онолын үндэс, нийгмийн ач холбогдлыг философи, эрх зүйн үүднээс судалжээ. Судлаач өмчлөх эрхийг зөвхөн хууль зүйн ойлголт бус хүний эрх, нийгмийн харилцаа, эдийн засгийн тогтолцоотой салшгүй холбоотой эрх зүйн институт болохыг тайлбарласан байна. Энэхүү судалгаа нь бэлэг хүлээн авагчийн өмчлөх эрхийн хамгаалалтын асуудлыг онолын түвшинд авч үзэхэд суурь хэрэглэгдэхүүн болж байна.

Дээрх судалгаануудаас үзэхэд бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт, хүчин төгөлдөр байдал, шүүхийн практиктай холбоотой асуудлууд тодорхой хэмжээнд судлагдсан байна. Харин бэлэглэлийн гэрээний үр дүнд өмчлөх эрх олж авсан бэлэг хүлээн авагчийн эрхийн хамгаалалт, түүний эрх зүйн баталгааг дагнан судалсан ажил харьцангуй цөөн байгаа нь энэхүү судалгааны ажлын ач холбогдол, хэрэгцээг тодорхойлж байна.

I БҮЛЭГ. ӨМЧЛӨХ ЭРХ, БЭЛЭГЛЭЛИЙН ГЭРЭЭ БОЛОН ИПОТЕКИЙН БАРЬЦААНЫ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

1.1 Өмчлөх эрхийн ойлголт, агуулга

1.1.1. Өмчлөх эрхийн ойлголт

Өмчлөх эрх нь иргэний эрх зүйн тогтолцооны гол суурь болох эд хөрөнгийн эрхийн нэг чухал хэлбэр мөн. Өмчлөх эрх гэдэг нь хуульд заасан хязгаарлалтын хүрээнд өмчлөгч нь өөрийн өмчлөлд хамаарах эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах бүрэн эрхийг хэлнэ.

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн 16 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт *"Иргэн бүр өмчтэй байх, өмчөө хамгаалуулах эрхтэй"* гэж заасан байдаг бөгөөд ¹ энэ нь иргэдийн үндсэн эрхийн нэг тулгуур болж өгдөг. Монгол Улсын Иргэний хуулийн 101 дүгээр зүйлд өмчлөх эрхийг *"Өмчлөгч нь өөрийн өмчид хамаарах эд хөрөнгийг өөрийн үзэмжээр эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах эрхтэй"* гэж тодорхойлсон байна.²

Энэхүү тодорхойлолтод өмчлөх эрхийн гурван үндсэн бүрэлдэхүүн хэсэг — эзэмших эрх, ашиглах эрх, захиран зарцуулах эрх — тусгалаа олсон байдаг. Эдгээр бүрэлдэхүүн хэсгүүдийн харилцан уялдааг доорх хүснэгтэд нэгтгэн харуулав.

Хүснэгт 1. Өмчлөх эрхийн гурван бүрэлдэхүүн хэсэг

Бүрэлдэхүүн хэсэг	Латин нэршил	Агуулга
Эзэмших эрх	Ius possidendi	Өмчлөгч тухайн эд хөрөнгийг өөрийн хяналтад байлгах бүрэн эрх
Ашиглах эрх	Ius utendi et fruendi	Эд хөрөнгөөс ашиг хүртэх, орлого олох, үр шимийг нь эдлэх эрх
Захиран зарцуулах	Ius disponendi	Эд хөрөнгийн эрх зүйн талаарх

¹Монгол Улсын Үндсэн хууль (1992)-ийн 16 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсэг.

²Монгол Улсын Иргэний хууль (2002)-ийн 101.1 дүгээр зүйл.

Бүрэлдэхүүн хэсэг	Латин нэршил	Агуулга
эрх		шийдвэр гаргах — зарах, бэлэглэх, барьцаанд тавих, устгах

Эзэмших эрх (*ius possidendi*) нь өмчлөгчийн эд хөрөнгөө биечлэн гартаа байлгах, өөрийн хяналтад байлгах эрх бөгөөд зайлшгүй физик эзэмшлийг шаардахгүй — тухайн эд хөрөнгийг хуулийн хэмжээнд өөрийн мэдэлд байлгах боломж хангагдаж байвал хангалттай. Тиймд эд хөрөнгөө бусдад түрээслэсэн ч өмчлөгч хуулийн эзэн хэвээр үлддэг.

Ашиглах эрх (*ius utendi et fruendi*) нь тухайн эд хөрөнгөөс ашиг хүртэх, ургац, орлого олох, эд хөрөнгийн байгалийн болон иргэний жимс, үр шимийг хүртэх эрхийг агуулна. Газрын өмчлөгч жишээлбэл тухайн газраа тариалалтад ашиглаж орлого олох болон гаргасан үр шимийг захиран зарцуулах боломжтой.

Захиран зарцуулах эрх (*ius disponendi*) нь өмчлөх эрхийн хамгийн чухал элемент гэж үздэг бөгөөд тухайн эд хөрөнгийн эрх зүйн талаарх шийдвэр гаргах — борлуулах, бэлэглэх, арилжих, барьцаанд тавих, устгах зэрэг үйлдэл хийх эрхийг багтаана. Бэлэглэлийн гэрээний хувьд өмчлөгч захиран зарцуулах эрхийнхээ хүрээнд тухайн этгээдэд эд хөрөнгөө үнэ төлбөргүй шилжүүлдэг.

Оросын эрх зүйн эрдэмтэн Е.А. Суханов өмчлөх эрхийг "хамгийн бүрэн гүйцэд, хамгийн дээд хуулийн эрх" гэж тодорхойлсон байдаг.³ Германы эрх зүйн уламжлалд өмчлөх эрхийг *Volleigentum* буюу бүрэн өмчлөл гэсэн ойлголтоор илэрхийлдэг бөгөөд энэ нь тухайн хүний эд хөрөнгөтэй харьцах хамгийн бүрэн эрхлэлтийг илэрхийлнэ.

Монгол Улсын хувьд өмчлөх эрхийн эрх зүйн зохицуулалт нь Үндсэн хуулиас эхлэн Иргэний хууль, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн тухай хууль, Газрын тухай хууль зэрэг хуулиудад дэлгэрэнгүй тусгагдсан байдаг. Өмчлөх эрх нь эрх зүйн субъектуудад тухайн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах бүрэн эрхийг олгодог боловч хуулиар тодорхойлогдсон хязгаарлалтад захирагдана.

³Суханов Е.А., Гражданское право: В 4 т. Т.2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права, (Москва: Волтерс Клувер, 2008), 145 дахь тал.

Өмчлөх эрхийн онцлог шинжүүдийг дараах байдлаар нэгтгэн дүгнэж болно: нэгдүгээрт, өмчлөх эрх нь эд хөрөнгийн эрх (right in rem) бөгөөд тухайн эд хөрөнгийг гуравдагч этгээдийн аль ч этгээдэд эсэргүүцэх шинжтэй буюу хамгаалуулах эрхтэй; хоёрдугаарт, өмчлөх эрх нь туйлын эрх (absolute right) бөгөөд гуравдагч этгээд бүр тухайн эрхэд халдахгүй, хүндэтгэх үүрэгтэй; гуравдугаарт, өмчлөх эрх нь эд хөрөнгийн хамгийн дээд хэлбэрийн эрх бөгөөд бусад эд хөрөнгийн эрхүүд буюу барьцааны эрх, эзэмшлийн эрх, ашиглалтын эрх зэрэг нь өмчлөх эрхийн дэргэд хязгаарлагдмал шинжтэй байдаг.

1.1.2. Өмчлөх эрхийн хамгаалалт

Өмчлөх эрхийн хамгаалалт нь эрх зүйн тогтолцооны нэн чухал бүрэлдэхүүн хэсэг болдог. Өмчлөх эрхийг хуулиар хамгаалах гэдэг нь өмчлөгчийн эрх зөрчигдсөн тохиолдолд хуулийн дагуу тухайн эрхийг сэргээх, хохирлыг барагдуулах, зөрчилт үйлдлийг таслан зогсоох механизмуудын цогцыг хэлдэг. Монгол Улсын эрх зүйн тогтолцоонд өмчлөх эрхийн хамгаалалт нь үндсэн хуулийн болон иргэний эрх зүйн түвшинд хоёуланд нь баталгаажсан байдаг.

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн 16 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт: "Иргэн өмчтэй байх, түүнийгээ өвлүүлэх эрхтэй. Хувийн өмчийг хуулиар хамгаална" гэж тодорхой заасан нь өмчлөх эрхийн хамгаалалтын үндсэн баталгаа болдог. Үндсэн хуулийн уг заалт нь дараагийн бүх эрх зүйн актуудад нийцтэй байх шаардлагатай бөгөөд өмчлөх эрхийн хамгаалалтыг зохицуулдаг хуулийн нормуудын үндэс суурь болно.

Өмчлөгчийн эрх зөрчигдөх хэлбэрүүд нь практикт маш олон янзаар илэрдэг. Тэдгээрийн гол хэлбэрүүдийг дурдвал: нэгдүгээрт, хууль бус эзэмших буюу өмчлөгчийн зөвшөөрөлгүйгээр гуравдагч этгээд тухайн эд хөрөнгийг эзэмших; хоёрдугаарт, өмчлөх эрхэд саад болох үйлдэл буюу өмчлөгч эзэмшлээ алдалгүйгээр бусдаас хохирол хүлээх; гуравдугаарт, өмчлөгчийн зөвшөөрөлгүйгээр тухайн эд хөрөнгийг ашиглах; дөрөвдүгээрт, эд хөрөнгийн эрхийг маргах буюу өмчлөх эрх хэнд байгааг эсэргүүцэх. Эдгээр зөрчлийн эсрэг өмчлөгч хуулиар зохицуулагдсан арга хэмжээг авах эрхтэй.

Өмчлөгчийн шаардах эрхийн гол хэлбэрүүдийг Иргэний хуулийн 106 дугаар зүйлд тусгасан байна. Эдгээрийн дотроос хамгийн чухал нь дараах гурван шаардлага болно.

Нэгдүгээрт, өмчөө бусдын хууль бус эзэмшлээс шаардах эрх юм. Иргэний хуулийн 106 дүгээр зүйлд заасны дагуу өмчлөгч нь өөрийн мэдэлд байх ёстой эд хөрөнгийг хууль бусаар эзэмшиж байгаа этгээдээс буцааж шаардах эрхтэй. Өмчлөх эрхээ хууль бус

эзэмшлээс шаардах нэхэмжлэл гаргахын тулд дараах нөхцөлийг хангасан байх шаардлагатай: нэхэмжлэгч нь эд хөрөнгийн өмчлөгч байх, эд хөрөнгийг гагцхүү бусдын гарт алдсан байх, хариуцагч нь тухайн эд хөрөнгийг зохих үндэслэлгүйгээр эзэмшиж байх, нэхэмжлэлийн объект нь хувийн тодорхой шинжтэй (нэр заасан) эд хөрөнгө байх.

Гуравдагч этгээдийн сайн санааны эзэмшигч болох асуудал нь Өмчлөх эрхээ хууль бус эзэмшлээс шаардах нэхэмжлэлд чухал нөлөөтэй байдаг. Иргэний хуулийн 106 дугаар зүйлд зааснаар сайн санааны эзэмшигчийн хувьд тухайн эд хөрөнгийг үнэ төлбөртэй олж авсан бол өмчлөгч түүнээс эд хөрөнгийг шаардах эрхгүй. Гэвч хэрэв эд хөрөнгийг алдсан, хулгайд алдуулсан, хүчирхийллийн аргаар авсан тохиолдолд сайн санааны эзэмшигчид ч гэсэн өмчөө бусдын хууль бус эзэмшлээс шаардах нэхэмжлэл гаргах боломжтой байдаг.

Хоёрдугаарт, өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэхэд саад болж байгаа үйлдлийг таслан зогсоолгох эрх юм. Иргэний хуулийн 106.2 дугаар зүйлд зааснаар өмчлөгч нь өмчлөлийн зүйлээ эзэмшихтэй холбоогүй боловч өмчлөх эрх нь ямар нэгэн байдлаар зөрчигдсөн гэж үзвэл тухайн зөрчлийг арилгуулах, эсхүл өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхэд саад болж буй үйлдлийг зогсоохыг эрх зөрчигчөөс шаардах эрхтэй.

Энэ шаардлагын онцлог нь өмчлөгч өмчлөлийн зүйлээ эзэмшиж байгаа хэдий ч өмчлөх эрхээ бүрэн хэрэгжүүлэхэд саад учирсан тохиолдолд гаргах боломжтой байдаг. Өөрөөр хэлбэл, өмчлөгч эд хөрөнгөө эзэмших эрхээ алдаагүй боловч өмчлөх, ашиглах, захиран зарцуулах эрх нь хязгаарлагдсан нөхцөлд энэхүү шаардлагыг гаргаж болно.

Тухайлбал, хөршийн барилга өмчлөгчийн газрын хил даван орсон, барилга байгууламжийн ашиглалт нь гэрэлтүүлэг, нэвтрэх боломж болон өмчлөх эрхийн хэвийн хэрэгжилтэд саад учруулж байгаа тохиолдолд өмчлөгч нь уг зөрчлийг арилгуулах, эсхүл саад болж буй үйлдлийг зогсоолгох тухай шаардлага гаргах эрхтэй.

Гуравдугаарт, хохирол нөхөн төлүүлэх эрх нь мөн өмчлөгчийн хамгаалалтын чухал арга хэрэгсэл болдог. Иргэний хуулийн 497, 498 дугаар зүйлд заасны дагуу өмчлөх эрх зөрчигдсний улмаас учирсан хохирлыг нөхөн төлүүлэхийг шаардах эрх үүснэ. Хохирлын бүрэлдэхүүнд шууд хохирол (*damnum emergens*) болон алдагдсан ашиг (*lucrum cessans*) хоёул хамрагдаж болдог. Шууд хохирол гэдэг нь эд хөрөнгийн үнэ цэнийн бодит бууралт, устгал, гэмтлийг хэлнэ. Алдагдсан ашиг нь хэрвээ зөрчил гараагүй бол өмчлөгч олох байсан орлогыг хэлнэ.

Шүүхийн хамгаалалт нь өмчлөх эрхийг хамгаалах үндсэн арга хэрэгслийн нэг юм. Монгол Улсын Үндсэн хуулийн 16 дугаар зүйлийн 14 дэх хэсэгт иргэн бүр эрх, эрх чөлөө нь зөрчигдсөн гэж үзвэл шүүхэд хандах эрхтэй гэж заасан байдаг. Үүнтэй холбоотойгоор Иргэний хуульд өмчлөх эрхийг хамгаалах тусгай зохицуулалтуудыг тусгаж, өмчлөгч өөрийн эрх зөрчигдсөн тохиолдолд шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхийг олгосон байдаг. Шүүх нь өмчлөгчийн эрх зөрчигдсөн эсэхийг хянан хэлэлцэж, зөрчигдсөн эрхийг сэргээх, хууль бус үйлдлийг таслан зогсоох, учирсан хохирлыг арилгах талаар шийдвэр гаргах эрх бүхий байгууллага юм.

Иргэний хуулийн өмчлөх эрхтэй холбоотой зохицуулалтыг авч үзвэл өмчлөх эрхийн хамгаалалт нь нэг талаас өмчлөх эрхийг зөрчигдөхөөс урьдчилан сэргийлэх, нөгөө талаас нэгэнт зөрчигдсөн эрхийг сэргээхэд чиглэдэг байна. Энэ хүрээнд өмчлөгч нь өмчөө бусдын хууль бус эзэмшлээс шаардах, өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхэд саад болж буй үйлдлийг арилгуулах, түүнчлэн учирсан хохирлоо нөхөн төлүүлэхийг шаардах эрхтэй байдаг.

Бэлэглэлийн гэрээний үндсэн дээр өмчлөх эрх олж авсан этгээдийн өмчлөх эрх мөн адил хууль зүйн хамгаалалтад хамаарна. Өөрөөр хэлбэл, бэлэг авагч нь эд хөрөнгийг хуульд заасан журмын дагуу өмчлөлдөө шилжүүлэн авсны дараа гуравдагч этгээд тухайн эд хөрөнгийг хууль бусаар эзэмших, өмчлөх эрхийг маргах, эсвэл өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхэд саад учруулах тохиолдолд хуульд заасан хамгаалалтын арга хэрэгслийг ашиглах эрхтэй болдог. Иймд бэлэглэлийн гэрээний үндсэн дээр өмчлөх эрх олж авсан этгээдийн эрх нь бусад өмчлөгчийн нэгэн адил хуулиар хамгаалагддаг байна.

1.1.3. Өмчлөх эрхийн хязгаарлалт

Өмчлөх эрх нь дээр дурдсанчлан эд хөрөнгийн хамгийн өргөн цар хүрээтэй эрх боловч энэ нь хязгааргүй буюу абсолют эрх биш юм. Өмчлөх эрхийн хязгаарлалт гэдэг нь хуулийн дагуу буюу гэрээний үндсэн дээр өмчлөгчийн тухайн эд хөрөнгөтэй холбоотой зарим бүрэн эрхийг хязгаарлах явдлыг хэлнэ. Ийм хязгаарлалт нь бусдын эрх, нийтийн ашиг сонирхол, тусгай хуулийн шаардлагуудыг хамгаалах зорилгоор тогтоогддог.

Онолын хувьд өмчлөх эрхийн хязгаарлалтыг гарал үүслийн шалтгаанаас нь хамаарч хоёр үндсэн хэлбэрт хуваадаг: хуулиар тогтоосон хязгаарлалт ба гэрээгээр тогтоосон хязгаарлалт. Эдгээрийн дотроос хуулиар тогтоосон хязгаарлалт нь нийтлэг

байдлаараа тухайн хязгаарлалтын объект болж байгаа эд хөрөнгийн өмчлөгчид автоматаар хамаарч байдаг бол гэрээний хязгаарлалт нь гэрээний тал болсон тохиолдолд л хэрэгжинэ.

Хуулиар тогтоосон хязгаарлалтын жишээг Монгол Улсын Иргэний хуулийн 85-89 дүгээр зүйлүүдэд харж болно. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд хуулиар тогтоосон хязгаарлалтуудын нэг нь сервитутийн эрх юм. Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлд зааснаар нэг газрын эзэн нь хөршийн газрыг зарим зорилгоор ашиглах эрхтэй байж болох бөгөөд энэ нь хөршийн газрын өмчлөгчийн захиран зарцуулах эрхийг тодорхой хэмжээнд хязгаарладаг. Харин сервитутийн эрх нь хоёр газрыг холбосон тусгай эрх зүйн холбоосоор тодорхойлогддог. Нийтийн ашиг сонирхолоос үүдэлтэй хязгаарлалтын нэг бол газрыг нийтийн хэрэгцээний зорилгоор нийгмийн хэрэгцээнд авах тухай зохицуулалт юм. Монгол Улсын Газрын тухай хуулийн 40 дугаар зүйлд зааснаар улсын болон нийтийн хэрэгцээнд зориулан газрыг нөхөн олговортойгоор эзэмшүүлэх, ашиглуулах зохицуулалт байдаг. Энэ нь газрын өмчлөгчийн бүрэн эрхийн хязгаарлалт боловч нийтийн ашиг сонирхлоор зөвтгөгддөг. Хүрээлэн буй орчин, байгалийн нөөцийн хамгаалалттай холбоотой хязгаарлалтууд нь мөн өмчлөх эрхийг хязгаарлах нэг чухал суурь болж байдаг. Байгаль орчныг хамгаалах тухай хуулийн дагуу тодорхой зориулалттай газруудад барилга барих, ашигт малтмал олборлох, ойг огтлох зэрэг үйл ажиллагааг явуулах нь хязгаарлагддаг. Эдгээр хязгаарлалтууд нь өнөөгийн болон ирээдүйн үеийн иргэдийн нийтийн ашиг сонирхлыг хамгаалах зорилготой байдаг.

Гэрээгээр тогтоосон хязгаарлалтын гол жишээ нь барьцааны эрх болон ипотека юм. Барьцааны гэрээгээр өмчлөгч нь тухайн эд хөрөнгийг барьцаанд тавих замаар захиран зарцуулах эрхийнхээ тодорхой хэсгийг хязгаарладаг. Тухайлбал, ипотекийн барьцааны гэрээнд орсон өмчлөгч нь ипотекийн зээлийг бүрэн төлөх хүртэл тухайн эд хөрөнгийг зарах, шилжүүлэх, дахин барьцаанд тавих зэрэг үйлдлийг барьцаа авагчийн зөвшөөрөлгүйгээр хийж чадахгүй байдаг. Энэ нь Иргэний хуулийн 153-160 дугаар зүйлүүдэд тусгасан байдаг.

Бэлэглэлийн гэрээнд холбогдох хязгаарлалтын хувьд гурван онцлог тохиолдол байдаг. Нэгдүгээрт, болзолт бэлэглэлийн тохиолдолд бэлэг авагч нь тодорхой нөхцөлийг хангасны дараа л өмчлөх эрхийг бүрэн хэмжээнд хэрэгжүүлэх боломжтой болдог. Хоёрдугаарт, бэлэглэгч нь буцаан шаардах нөхцөлийг гэрээнд тусгасан байх тохиолдолд бэлэг авагчийн захиран зарцуулах эрх хязгаарлагдана. Гуравдугаарт, олж авсан эд хөрөнгийг ипотекийн барьцаанд тавьсан тохиолдолд өмчлөх эрх дахин хязгаарлагддаг.

Үл хөдлөх хөрөнгийн эрхийн хязгаарлалтын нэг чухал хэлбэр нь хотын болон орон нутгийн хот байгуулалтын зохицуулалтаас урган гарч байдаг. Хот байгуулалт, газар зохион байгуулалтын хуулийн дагуу газрын зориулалт, барилга байгууламжийн өндрийн хязгаар, хот байгуулалтын стандартуудыг сахих үүрэг нь газрын өмчлөгчийн ашиглах эрхийг хязгаарладаг. Эдгээр хязгаарлалтуудыг зөрчвөл захиргааны болон иргэний хариуцлага хүлээх үндэслэл болдог.

Өмчлөх эрхийн хязгаарлалтыг зөвшөөрсөн болон зөвшөөрөөгүй байдлаар нь ялгах нь практик ач холбогдолтой юм. Зөвшөөрсөн хязгаарлалтаар өмчлөгч нь өөрийн хүсэл зоригор, жишээлбэл гэрээний үндсэн дээр тодорхой эрхийг хязгаарладаг. Зөвшөөрөөгүй хязгаарлалт нь хуулийн дагуу, өмчлөгчийн хүсэл зоригаас үл хамааран автоматаар үүсдэг. Энэ ялгаа нь тухайн хязгаарлалтын хуулийн үр нөлөө, хамрах хүрээг тодорхойлоход чухал үүрэг гүйцэтгэдэг.

Өмчлөх эрх нь эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах бүрэн эрхийг агуулдаг боловч хууль болон гэрээний үндсэн дээр тодорхой хэмжээнд хязгаарлагдаж болно. Ийм хязгаарлалт нь бэлэглэлийн гэрээ болон ипотекийн барьцааны харилцаанд тодорхой илэрдэг.

1.2. Бэлэглэлийн гэрээний ойлголт, агуулга

Бэлэглэлийн гэрээ нь иргэний эрх зүйн гэрээний тогтолцоонд онцгой байр суурь эзэлдэг. Монгол Улсын Иргэний хуулийн 276 дугаар зүйлийн 276.1 *Бэлэглэлийн гэрээгээр бэлэглэгч нь бэлэг хүлээн авагчийн зөвшөөрснөөр түүний өмчлөлд тодорхой хөрөнгө хариу төлбөргүйгээр шилжүүлнэ*." Энэхүү тодорхойлолтоос бэлэглэлийн гэрээний гол шинж нь үнэ төлбөргүй байдал (gratuitousness) болохыг харж болно.

Бэлэглэлийн гэрээ нь ерөнхий шинжээрээ гэрээний бусад хэлбэрүүдтэй харьцуулахад дараах онцлог шинжүүдтэй байдаг. Нэгдүгээрт, үнэ төлбөргүй шилжүүлэлт буюу бэлэг авагч нь ямар нэгэн хариу үйлчилгээ, мөнгөн тэнцэл, буцаалт хийхгүйгээр эд хөрөнгийг хүлээн авдаг. Хоёрдугаарт, нэг талт хаалтын (unilateral obligation) байдал буюу дүрмийн хувьд гагцхүү бэлэглэгч нь шилжүүлэх үүрэг хүлээнэ, харин бэлэг авагч нь хуулиар хүлээсэн амлалтаас татгалзах эрхтэй байдаг. Гуравдугаарт, өмчлөх эрх шилжүүлэхэд чиглэсэн хүсэл зориг (animus donandi) нь бэлэглэлийн гэрээний гол элемент болдог.

Хүснэгт 2. Бэлэглэлийн гэрээ болон худалдах-худалдан авах гэрээний харьцуулалт

Шалгуур	Бэлэглэлийн гэрээ	Худалдах-худалдан авах гэрээ
Төлбөр	Үнэ төлбөргүй (gratuitous)	Харилцан тэнцэл (onerous)
Үүргийн бүтэц	Нэг талт — зөвхөн бэлэглэгч шилжүүлэх үүрэгтэй	Хоёр талт — нэг тал эд хөрөнгө, нөгөө тал үнэ төлнө
Хэлбэр	Бичгийн хэлбэр шаардлагатай (үл хөдлөх бол нотариатаар)	Тохиролцооны дагуу, бичгийн болон аман хэлбэр боломжтой
Буцаах боломж	ИХ-ийн 280 дугаар зүйлд заасан тохиолдолд буцааж шаардах эрхтэй	Талуудын тохиролцоо, хуулийн үндэслэлтэйгээр

Бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн байдлыг тодруулахын тулд үүнийг барилцааны болон буюу харилцан хэлцэл болох гэрээнүүдтэй харьцуулах нь зүйтэй. Худалдах-худалдан авах гэрээний хувьд нэг тал нь эд хөрөнгө шилжүүлж, нөгөө тал нь үнийг төлдөг. Арилжааны гэрээнд нэг тал нь нэг эд хөрөнгийг шилжүүлж, нөгөө тал нь өөр эд хөрөнгийг шилжүүлдэг. Харин бэлэглэлийн гэрээнд бэлэглэгч нь юу ч хүлээн авахгүйгээр эд хөрөнгийг шилжүүлдэг. Энэ нь бэлэглэлийн гэрээг эд хөрөнгийн гэрээний тогтолцоонд онцлон тодруулдаг.

Иргэний эрх зүйн уламжлалд бэлэглэлийн гэрээний агуулгыг тодорхойлоход хоёр үндсэн онолын хандлага байдаг: нэгдүгээрт, гэрээний хандлага (contractual approach), хоёрдугаарт, нэг талын хэлцлийн хандлага (unilateral act approach). Монгол Улсын Иргэний хуулийн зохицуулалт нь гэрээний хандлагыг баримталдаг бөгөөд бэлэглэлийг хоёр талын тохиролцооны үр дүн гэж үзнэ. Өөрөөр хэлбэл, бэлэглэгчийн санал болон бэлэг авагчийн хүлээн авалт хоёул байхгүй бол бэлэглэлийн гэрээ хүчин төгөлдөр болохгүй.

Бэлэглэлийн гэрээний агуулгын тухайд хэлэлцвэл, гэрээ нь дараах үндсэн зүйлүүдийг агуулах ёстой: нэгдүгээрт, бэлэглэлийн зүйл болох эд хөрөнгийг тодорхойлох; хоёрдугаарт, бэлэглэлийн нөхцөл, хугацаа, хэлбэрийг тодруулах; гуравдугаарт, бэлэглэлийн болзол, хязгаарлалт байгаа эсэхийг заах; дөрөвдүгээрт,

бэлэглэгч болон бэлэг авагчийн эрх, үүргийг тодорхойлох. Эдгээр нь бэлэглэлийн гэрээний зайлшгүй байвал зохих зүйлүүд болно.

Бэлэглэлийн гэрээний онцлог нь энгийн гэрээнээс ялгагдах нэг чухал шинж нь болзолт бэлэглэл (conditional gift) байж болдог явдал юм. Иргэний хуулийн 282 дугаар зүйлд заасны дагуу бэлэглэлийн гэрээнд бэлэглэлийн зүйлийг зарим нэг зорилгоор ашиглах буюу өмчлөгч болсны дараа тодорхой үйлдэл хийхийг шаардах болзол тавьж болно. Жишээлбэл, бэлэглэгч нь тухайн байрыг зориулалтын дагуу ашиглах, тодорхой хугацаанд зарж борлуулахгүй байх, эсвэл тодорхой этгээдэд буцааж өгөх нөхцөл тавьж болно. Бэлэглэлийн гэрээний агуулга нь практикт маш чухал ач холбогдолтой байдаг. Тухайлбал, нэг этгээд нөгөөдөө үл хөдлөх эд хөрөнгө бэлэглэсэн тохиолдолд уг гэрээнд эд хөрөнгийн дэлгэрэнгүй тодорхойлолт, шилжүүлэх огноо, гэрчлэлийн нөхцөл, болзолт хязгаарлалт зэргийг оруулах нь гэрээний нотлох баримтын ач холбогдолтой хувийн гэрчлэлийг хангах үндэс болно. Шүүхийн практикт бэлэглэлийн гэрээний агуулга дутуу байсан тохиолдолд маргаан үүсэх боломж нэмэгддэг гэдгийг анхаарах хэрэгтэй.

1.3. Бэлэглэлийн гэрээний субъект, объект, хэлбэр

1.3.1. Бэлэглэлийн гэрээний субъект

Бэлэглэлийн гэрээний субъект нь гэрээний тал болж байгаа иргэн, хуулийн этгээд болон улсыг хамарна. Бэлэглэгч нь бэлэглэлийн гэрээгээр эд хөрөнгийг шилжүүлэх үүрэг хүлээж байгаа тал бөгөөд бэлэг авагч нь уг эд хөрөнгийг хүлээн авч байгаа тал юм. Монгол Улсын Иргэний хуулийн зохицуулалтаар аль хоёр тал нь иргэний эрх зүйн эрх зүйн чадамжтай байх шаардлагатай.

Бэлэглэгчийн субъектийн хувьд тавигдах шаардлагыг авч үзвэл дараах зүйлс чухал байдаг. Иргэний хуулийн 14 дүгээр зүйлд заасны дагуу 18 нас хүрсэн, сэтгэцийн хувьд чадамжтай иргэн л бэлэглэгч болж чадна. Насанд хүрээгүй (14-18 насны) хүмүүсийн хувьд эцэг эх, харгалзан дэмжигчийн зөвшөөрлөөр тодорхой гэрээ байгуулах боломж байдаг боловч өмчийн томоохон шилжүүлэлтийн тухайд хязгаарлалт байдаг. Сэтгэцийн эмгэгтэй, шүүхээр эрх зүйн чадамжгүй гэж тогтоогдсон этгээдийн бэлэглэлийн гэрээ хүчин төгөлдөр бус байна.

Хуулийн этгээд бэлэглэлийн гэрээнд субъект болох нь практикт нийтлэг тохиолддог. Ашгийн бус байгууллага, буяны сан, сүм хийдийн байгууллагуудад бэлэглэл хийх нь Монголд түгээмэл болоод байна. Иргэний хуулийн 25-45 дугаар зүйлүүдэд хуулийн этгээдийн эрх зүйн байдлыг зохицуулсан байдаг. Хуулийн этгээдийн хувьд

бэлэглэгч болох тохиолдолд тухайн байгууллагын дүрмийн хэмжээнд байх шаардлагатай байдаг.

Иргэний хуулийн 281 дүгээр зүйлд зарим тохиолдолд бэлэглэлийн гэрээ байгуулахыг хязгаарласан байна. Тухайлбал, анагааху ухааны болон нийгмийн халамжийн байгууллагын ажилтнууд, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны оролцогч болон тэдний ойрын хамаатан садан зэрэг этгээдүүдийн тодорхой нөхцөлд бэлэглэл авах эрхийг хязгаарлах зохицуулалт байдаг. Эдгээр хязгаарлалт нь авлигын эрсдэлийг бууруулах, дарамт шахалтаас хамгаалах зорилготой юм.

1.3.2. Бэлэглэлийн гэрээний объект

Бэлэглэлийн гэрээний объект нь бэлэглэлийн зүйл болох эд хөрөнгийг хэлнэ. Иргэний хуулийн зохицуулалтын дагуу бэлэглэлийн зүйл нь хөдлөх болон үл хөдлөх аль ч хэлбэрийн эд хөрөнгө байж болно. Хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд мөнгө, үнэт цаас, тоног төхөөрөмж, бараа бүтээгдэхүүн зэрэг байна. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд газар, орон сууц, барилга байгууламж зэрэг байна. Мөн эд хөрөнгийн эрх буюу авлагын эрх, оюуны өмчийн эрх зэргийг бэлэглэлийн зүйл болгох боломжтой.

Бэлэглэлийн зүйл болох эд хөрөнгөд тавигдах шаардлага нь дараах зүйлсийг агуулна: нэгдүгээрт, бэлэглэлийн зүйл нь хуулиар эргэлтэнд байхыг хориглоогүй байх; хоёрдугаарт, тухайн эд хөрөнгийг шилжүүлэх бэлэглэгчийн бүрэн эрх байх; гуравдугаарт, эд хөрөнгийн тодорхойлолт буюу ялган таних тэмдэг тодорхой байх. Хэрэв эд хөрөнгө нь хуулиар эргэлтэнд хориглогдсон (жишээлбэл, зарим үед зэвсэг, тэсрэх бодис) бол бэлэглэлийн зүйл болгох боломжгүй.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийг бэлэглэлийн зүйл болгох тохиолдолд тусгай шаардлагууд нэмэгддэг. Монгол Улсын Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн тухай хуулийн дагуу үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийн шилжилтийг заавал улсын бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлагатай байдаг. Тиймээс бэлэглэлийн гэрээгээр үл хөдлөх эд хөрөнгө шилжүүлэх тохиолдолд гэрээ байгуулахаас гадна улсын бүртгэлд бүртгүүлэх ажиллагааг дуусгах хүртэл өмчлөх эрх шилжсэн гэж тооцогдохгүй байдаг.

1.3.3. Бэлэглэлийн гэрээний хэлбэр

Бэлэглэлийн гэрээний хэлбэрт тавигдах шаардлага нь объектоос хамааран ялгаатай:

Хүснэгт.3 Бэлэглэлийн гэрээний хэлбэр

Объектын төрөл	Шаардагдах хэлбэр	Нэмэлт шаардлага
Үл хөдлөх хөрөнгө	Бичгийн хэлбэр, нотариатаар гэрчлүүлэх	Улсын бүртгэлд заавал бүртгүүлэх
Хөдлөх хөрөнгө	Бичгийн хэлбэр	Нотариатаар гэрчлүүлэх нь зүйтэй
Хөдлөх хөрөнгө (бага үнэ цэнтэй / жижиг)	Амаар болон бодит шилжүүлэлт	Гэрч байлгаж болно
Эд хөрөнгийн эрх (авлага, оюуны өмч)	Бичгийн хэлбэр	Холбогдох байгууллагад бүртгүүлэх (шаардлагатай бол)

Бэлэглэлийн гэрээний хэлбэрийн хувьд Монгол Улсын Иргэний хуульд тодорхой шаардлагыг тавьсан байдаг. Иргэний хуулийн 280 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт заасны дагуу ⁴ эд хөрөнгийн тодорхой хэмжээнээс дээш үнийн дүн бүхий хөдлөх эд хөрөнгийн бэлэглэл болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн бэлэглэлийн гэрээг бичгийн хэлбэрээр байгуулах шаардлагатай.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бэлэглэлийн гэрээний хувьд нотариатаар гэрчлүүлэх шаардлага нь практикт нийтлэг байдаг. Нотариатч нь талуудын хүсэл зоригийг шалгаж, хуулийн шаардлагыг тайлбарлан, гэрээний жинхэнэ байдлыг баталгаажуулах үүрэгтэй.

Бэлэглэлийн гэрээний хэлбэрийн шаардлагыг зөрчсөн тохиолдолд тухайн гэрээ хүчин төгөлдөр бус болж болох аюул байдаг. Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлд заасны дагуу ⁵ хуулиар заасан хэлбэрийг сахиагүй тохиолдолд хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байна.

⁴Монгол Улсын Иргэний хуулийн 280 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэг.

⁵Монгол Улсын Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйл.

1.4. Бэлэглэлийн гэрээгээр өмчлөх эрх үүсэх эрх зүйн онцлог

1.4.1. Бэлэг хүлээн авагчийн өмчлөх эрхийн онцлог

Бэлэглэлийн гэрээгээр өмчлөх эрх үүсэх цаг хугацааны асуудал нь практикт маш чухал байдаг. Иргэний хуульд заасны дагуу хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд эд хөрөнгийг бэлэг авагчид шилжүүлсэн мөчөөс өмчлөх эрх шилждэг. Харин үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн өдрөөс өмчлөх эрх шилждэг байна. Ийм ялгааг ойлгох нь бэлэг авагчийн эрхийг тодорхойлоход чухал ач холбогдолтой.

Бэлэг хүлээн авагчийн өмчлөх эрхийн онцлог нь юуны өмнө уг эрхийн үүсэх үндэслэл болох бэлэглэлийн гэрээ байгуулагдсан байдлаас хамаардаг. Бэлэглэлийн гэрээ хүчин төгөлдөр байгуулагдаж, өмчлөх эрх шилжсэний дараа бэлэг авагч нь жирийн өмчлөгчтэй адил бүрэн хэмжээний эрхтэй болдог. Тухайлбал, шинэ өмчлөгч тухайн эд хөрөнгийг зарах, бэлэглэх, барьцаанд тавих, ашиглах, хохирлоо нэхэмжлэх эрхтэй болно.

Гэхдээ бэлэглэлийн гэрээгээр олж авсан өмчлөх эрх нь зарим тохиолдолд онцлог шинжтэй байж болдог. Нэгдүгээрт, бэлэглэгч нь болзол тавьсан тохиолдолд бэлэг авагчийн өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх нь хязгаарлагдана. Хоёрдугаарт, бэлэглэлийн гэрээг хуулийн үндэслэлээр буцааж болзошгүй тохиолдолд бэлэг авагч нь тухайн эд хөрөнгийг гуравдагч этгээдэд шилжүүлэхдээ энэ нөхцөлийг харгалзан үзэх шаардлагатай. Гуравдугаарт, гэрлэлтийн үеийн эд хөрөнгийн тооцооны асуудал үүсвэл бэлэглэлийн гэрээгээр олж авсан эд хөрөнгө нь ерөнхийдөө хамтын өмчид хамаардаггүй тул онцлог байдалтай байдаг.

Бэлэглэлийн гэрээгээр олж авсан үл хөдлөх эд хөрөнгийн тухайд Гэр бүлийн тухай хуулийн зохицуулалт нь онцгой ач холбогдолтой. Монгол Улсын Гэр бүлийн тухай хуулийн 18 дугаар зүйлд зааснаар гэрлэгчдийн аль нэгний гэрлэлтийн үед бэлэглэлийн гэрээгээр олж авсан эд хөрөнгийг гэрлэгчдийн хамтын өмчид тооцохгүй, харин тухайн нэг гэрлэгчийн хувийн өмч гэж үзнэ. Энэ нь гэрлэлт цуцлах, гэр бүл тарах, өвлөлт зэрэг харилцааг зохицуулахад чухал нөлөөтэй.

1.4.2. Бэлэг хүлээн авагчийн өмчлөх эрхийн хязгаарлалт

Бэлэг хүлээн авагчийн өмчлөх эрх нь тухайн гэрээнд тусгасан болзол, хязгаарлалтаас хамааран янз бүрийн хэлбэрээр хязгаарлагдаж болдог. Энэ нь бэлэглэлийн гэрээгээр олж авсан өмчлөх эрхийг жирийн өмчлөх эрхтэй харьцуулахад ялгаатай болгож байдаг онцлог шинж юм.

Нэгдүгээрт, болзолт бэлэглэлийн (conditional gift) хувьд бэлэглэгч нь тодорхой нөхцөлийг биелүүлэхийг бэлэг авагчаас шаардаж болдог. Иргэний хуулийн 279 дугаар

зүйлд зааснаар бэлэглэлийн зүйлийг ашиглах зориулалтыг тогтоох нөхцөл тавьж болох бөгөөд тухайн нөхцөл биелэгдэхгүй тохиолдолд бэлэглэлийг буцааж шаардах боломжтой байдаг. Иргэний эрх зүйн онолд бэлэглэгч бэлэглэлийн гэрээнд тодорхой зориулалт, нөхцөл эсвэл үүрэг (модус) тогтоох эрхтэй гэж үздэг. Ийм **болзолт бэлэглэл** хийсэн тохиолдолд бэлэг хүлээн авагчийн өмчлөх эрх бүрэн абсолют шинжтэй хэрэгжихгүй бөгөөд тодорхой хязгаарлалттай болдог.

Болзолт бэлэглэлийн гол жишээнд дараахь зүйлс хамаарна:

- Хүүхдийн сургалтын төлбөрт зориулан мөнгө бэлэглэх;
- Бэлэглэгчийг нас барах хүртэл асран халамжлах нөхцөлтэйгээр үл хөдлөх хөрөнгө шилжүүлэх;
- Тодорхой гуравдагч этгээдийн ашиг сонирхолд нийцүүлэн ашиглах нөхцөл тавих.

Эдгээр болзол биелэгдээгүй тохиолдолд бэлэглэгч бэлэглэлийг буцаан авах эрхтэй болдог. Иймээс болзолт бэлэглэл нь бэлэг хүлээн авагчийн өмчлөх эрхийг **нөхцөлтэй** болгож, захиран зарцуулах эрхийг хязгаарладаг. Өмчлөх эрх үүссэн ч түүний хэрэгжилт бэлэглэгчийн тогтоосон зориулалт, нөхцөлөөс хамааралтай байдаг онцлогтой.

Тухайлбал, нэгэн тохиолдолд эцэг нь хүүдээ гадаадад суралцахад нь дэмжлэг үзүүлэх, хөрөнгийн баталгаа болгох зорилгоор өөрийн орон сууцыг хүүгийнхээ нэр дээр шилжүүлсэн байна. Гэвч хүү нь талуудын тохиролцсон зорилгыг биелүүлээгүй төдийгүй бэлэглэгч эцэгтэйгээ байнга маргалдаж, гэр бүлийн таагүй харилцаа үүсгэсэн тул бэлэглэгч шүүхэд хандан бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгуулах шаардлага гаргажээ. Шүүх тухайн харилцааны нөхцөл байдал, гэрээний зорилго, талуудын тайлбарыг харгалзан үзэж, бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох үндэслэлтэй гэж дүгнэсэн байна. Энэхүү тохиолдол нь болзолт шинжтэй бэлэглэлд бэлэг хүлээн авагчийн өмчлөх эрх бүрэн тогтвортой бус байж болохыг харуулж байна.

Нөгөө талаас, Иргэний хуулийн 280.1.1-д заасан “бэлэглэгчийг ноцтой гомдоосон” гэх үндэслэлээр гаргасан нэхэмжлэл бүр хангагддаггүй бөгөөд шүүх тухайн нөхцөл байдлыг бодит нотлох баримтад үндэслэн үнэлдэг байна. Жишээлбэл, нэгэн хэрэгт эхнэр нь нөхөртөө орон сууцны 30 хувийг бэлэглэлийн гэрээгээр шилжүүлсэн боловч дараа нь нөхөр нь өөрийг нь болон хүүхдийг нь байнга гомдоож, хүчирхийлэл үйлддэг хэмээн тайлбарлаж, бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгуулах нэхэмжлэл гаргасан байна. Харин хариуцагч нөхөр нь тухайн орон сууцыг Бүгд Найрамдах Солонгос Улсад ажиллаж байх хугацаандаа олсон орлогоороо худалдан авсан бөгөөд энэ нь банкны гүйлгээ болон бусад нотлох баримтаар тогтоогдсон гэж маргажээ.

Шүүх хэрэгт авагдсан нотлох баримтыг үнэлэхэд хүчирхийлэл үйлдсэн талаар цагдаагийн байгууллагад бүртгэгдсэн дуудлага, гомдол байгаагүй, мөн орон сууц

худалдан авах хөрөнгийн эх үүсвэр нөхрийн орлогоос бүрдсэн болох нь нотлогдсон гэж үзэн нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон байна. Энэ нь “ноцтой гомдоосон” гэх ойлголтыг зөвхөн субъектив гомдол бус, харин бодитой бөгөөд хангалттай нотлогдсон нөхцөл байдалд тулгуурлан шүүхээс үнэлдэг болохыг харуулж байна.

Хоёрдугаарт, буцаан шаардах нөхцөлийн хязгаарлалт нь мөн чухал байдаг. Иргэний хуулийн 280.1.2 дугаар зүйлд зааснаар бэлэглэгч нь тодорхой нөхцөл үүсвэл бэлэглэлийг буцааж шаардах эрхтэй байдаг. Тухайлбал, бэлэг авагч нь бэлэглэгчийг алах оролдлого хийх, хүнд хэлбэрийн гэмт хэрэг үйлдэх зэрэг нөхцөл үүсвэл бэлэглэлийг буцааж шаардах боломжтой. Ийм нөхцөл гэрээнд тусгагдсан тохиолдолд бэлэг авагч тухайн эд хөрөнгийг гуравдагч этгээдэд шилжүүлэхдээ энэ нөхцөлийг харгалзах шаардлагатай.

1.5. Бэлэглэлийн гэрээ дуусгавар болох болон буцаан шаардах эрх

1.5.1. Бэлэглэлийн гэрээ дуусгавар болох, цуцлах үндэслэл

Бэлэглэлийн гэрээ дуусгавар болох нь ерөнхийдөө гэрээний үүргийн биелэлттэй холбоотой байдаг. Дуусгавар болохын хамгийн энгийн тохиолдол нь гэрээгээр хүлээсэн үүргийг бүрэн гүйцэтгэсний үр дүнд гэрээ дуусгавар болох явдал юм. Бэлэглэлийн гэрээний хувьд бэлэглэгч нь эд хөрөнгийг шилжүүлж, бэлэг авагч хүлээн авсанаар гэрээний гол үүрэг биелсэн гэж үзнэ.

Иргэний хуулийн 280 дугаар зүйлд заасны дагуу бэлэглэлийн гэрээг цуцалж болдог. Мөн бэлэглэлийн амлалт байгуулагдсан боловч шилжүүлэлт хийгдээгүй байх үед бэлэглэгч нь тодорхой нөхцөл биелсэн тохиолдолд гэрээнээс татгалзаж болдог. Тухайлбал, бэлэглэлийн гэрээ хийгдсэнийхээ дараа бэлэглэгчийн санхүүгийн байдал мэдэгдэхүйц доройтсон тохиолдолд тухайн амлалтаас татгалзах боломж байдаг.

Гэрээний цуцлалт нь бэлэглэлийн гэрээний биелэлттэй холбоотой байдаг. Иргэний хуулийн дагуу гэрээний нэг тал нь үүргийн гүйцэтгэлийг ноцтой зөрчсөн тохиолдолд нөгөө тал нь гэрээнээс татгалзах эрхтэй байдаг. Бэлэглэлийн гэрээний тухайд бэлэглэгч нь болзлыг биелүүлэх үүрэг хүлээсэн боловч биелүүлгээгүй тохиолдолд буюу буцаан шаардах нөхцөл биелсэн тохиолдолд гэрээний хуулийн нөлөөлөл нь тэнцвэрт байдлаа алдана.

Иргэний хуулийн 280 дугаар зүйлийн 280.1.1-д зааснаар бэлэг хүлээн авагч бэлэглэгчийг “ноцтой гомдоосон” тохиолдолд бэлэглэгч бэлэглэлийг буцаан авах эрхтэй. Энэ

зохицуулалт нь бэлэг хүлээн авагчийн өмчлөх эрхийг тодорхой хугацааны туршид (хөөн хэлэлцэх хугацаанд) тогтворгүй байлгадаг.

Гэхдээ “ноцтой гомдоосон” гэх ойлголтын агуулга, объектив шалгуурыг хуульд нарийвчлан тодорхойлоогүй нь шүүхийн практикт маргаан үүсгэж, бэлэг хүлээн авагчийн эрх зүйн байдалд тодорхойгүй байдал үүсгэдэг.

“ *“Ноцтой” гэдэг үг Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуульд 4 удаа, Иргэний хуульд 28 удаа хэрэглэгджээ. Тодруулбал, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуульд “...ноцтой зөрүү...”, “...ноцтой аюул, хор уршиг...”, “...ноцтой зөрчсөн...”, “...ноцтой зөрчигдсөн...”, Иргэний хуульд “...ноцтой хүндрэл...”, “...ноцтой төөрөгдсөн...”, “...ноцтой хохирол...”, “Нөлөөлөл нь ноцтой...”, “...үүргээ ноцтой буюу удаа дараа зөрчиж...”, “...зориулалтыг ноцтой өөрчлөхгүйгээр...”, “...ноцтой нөлөө үзүүлэхгүйгээр...”, “...ноцтой үйлдэл...”, “...ноцтой үндэслэл...”, “...ноцтой нөхцөл байдал...” гэсэн агуулгаар тусгагдсан байна. Эдгээрээс ажиглахад ноцтой хэмээх үг нь хуулиудад тусгагдсан үйл үг, утга агуулгын хүчийг улам эрчимжүүлсэн, хүч нэмэгдүүлсэн шинжтэй байна. Тухайлбал, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны журам (зүгээр л нэг) зөрчигдөөгүй, тэр зөрчил ноцтой байна, мөн хөршийн нөлөөлөл нь энгийн, жирийн, ердийн ахуйн нөхцөл дэх нөлөөлөл биш, харин ноцтой нөлөөлөл бол, хэлцэл дэх “төөрөгдөл” хүн болгонд тохиолддог нийтлэг төөрөгдөл биш, харин ноцтой төөрөгдсөн бол гэх санааг энд агуулжээ.”**

Хуулийн дээрх холбоо үгсээс ажиглахад, ямартай ч “ноцтой” гэдэг тодотголтой л бол жирийн л нэг тохиолдлоос арай өөр, онцгой, содон шинжтэй, ховор, эсвэл ердийн биш нөхцөл байдал гэж ойлгох нь тодорхой юм. Ноцтой хэмээх үгийн бүтэц, хэлзүйн талаарх дээрх утга, агуулгыг удирдлага болгож, Иргэний хуулийн 280 дугаар зүйлийн 280.1.1.-д “бэлэг хүлээн авагч нь бэлэглэгчийг гомдоосон ноцтой үйлдэл хийсэн,” гэх заалтыг тодорхой жишээн дээр, үгийн шууд утгыг анхаарч тайлбарлая.

Тохиолдол: Иргэн А иргэн Б-д үл хөдлөх хөрөнгө бэлэглэжээ. Уг үл хөдлөх хөрөнгийг бэлэглэсэн зорилго нь Б нь сурган хүмүүжүүлэх ухааны өндөр мэргэшилтэй нэгэн бөгөөд бэлэглэсэн үл хөдлөх хөрөнгийг түүний эрдэм шинжилгээний, сургуулийн үйл ажиллагаа явуулах байр хэлбэрээр ашиглуулахын тулд түүний өмчлөлд бүр мөсөн шилжүүлсэн аж. А нь тухайн байранд өөрийн хувийн аж ахуйг давхар эрхэлж байсан бөгөөд бэлэглэлийн гэрээнд А өөрөө тухайн үл хөдлөх хөрөнгөд цаашид үйл ажиллагаа явуулах талаар огт тусгаагүй, ийм нөхцөл ч оруулаагүй байна. Б өөрийн эрдэм

шинжилгээний ажлаа эрхэлж, сурган хүмүүжүүлэх үйл ажиллагаагаа тухайн байранд явуулсаар байсан. Гэтэл эд хөрөнгийг бэлэглэж авснаас хойш арваад жилийн дараа Б нь А-д хандаж, тухайн бэлэглэсэн байрнаас гарахыг шаарджээ. Учир нь түүний сурган хүмүүжүүлэх ажил улам өргөжиж, сургуулийн түвшинд очсон бөгөөд сургуулийн үйл ажиллагаанд А-ийн хувийн бизнесийн үйл ажиллагаа саад болж байна гэж үзжээ. Тодруулбал, Б-ийн байгуулсан сургууль дотор А компанийн үйл ажиллагаа явуулж буй нь Б-д таалагдсангүй. Улмаар А тус бэлэглэсэн сургуулийн байрнаас гарахыг хүссэнгүй ба Б нь А-г сургуулийн байрнаас албадан гаргуулахаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргажээ. Шүүх нэхэмжлэлийг хангаж шийдвэрлэн, Б өөрийн өмчөө аливаа халдлагаас хамгаалах эрхтэй тул А-г тухайн байрнаас албадан гаргахаар болжээ. Үүний эцэст бэлэглэгч А нь бэлэг хүлээн авагчийн уг “шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан үйлдэл”-д гомдож, Б-д холбогдуулан “үл хөдлөх хөрөнгийг бэлэглэсэн бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгуулахаар” шүүхэд нэхэмжлэл гаргажээ. А шүүхэд гаргасан нэхэмжлэлийн үндэслэлээ тайлбарлахдаа “Б шүүхэд хандаж намайг миний бэлэглэсэн байрнаас минь албадан гаргаснаар “ноцтой” гомдоосон” гэжээ. Бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгуулахыг хүссэн уг маргааныг шүүх хэрхэн шийдвэрлэх вэ?

Дээрх маргааныг шийдвэрлэхийн тулд Иргэний хуулийн 280 дугаар зүйлийн 280.1.1.-т зааснаар нэгдүгээрт “бэлэглэгч бэлэг хүлээн авагчид гомдсон эсэх”, хоёрдугаарт уг “гомдол” бэлэг хүлээн авагчийн “ноцтой үйлдлээс” болсон (шалтгаант холбоотой) эсэх, мөн гуравдугаарт бэлэг хүлээн авагчийн үйлдэл “ноцтой” эсэх зэрэг үйл баримтуудыг тодорхойлох шаардлагатай.

“Бэлэглэгч бэлэг хүлээн авагчид гомдсон байх” урьдчилсан нөхцөл байдал нь бэлэглэгчийн буюу нэхэмжлэгчийн хувь хүний үнэлэмжээр (субъектив шинжтэй) тодорхойлогдох ойлголт байдаг бол “бэлэг хүлээн авагч бэлэглэгчийг гомдоосон ноцтой үйлдэл хийсэн байх” нөхцөл байдал нь бэлэг хүлээн авагчийн үйл ажиллагаа (үйлдэл, эс үйлдэхүй)-ны үр дүн байх ба бэлэг хүлээн авагчийн тухайн “ноцтой” үйл ажиллагаанаас болж бэлэглэгч гомдсон байхыг ойлгоно. Харин бэлэг хүлээн авагчийн бэлэглэгчийг гомдоосон “ноцтой үйлдэл” нь зохигчдын хооронд байгуулагдсан бэлэглэлийн гэрээнд холбоотой, эсхүл бэлэглэгчид чиглэгдсэн байна. Түүнээс биш, бэлэглэгчийн гомдол болгон тухайн үйл баримтад хамааралтай байж таарахгүй.

Тэгвэл, нэхэмжлэгч буюу бэлэглэгчийн үзэж байгаагаар “бэлэг хүлээн авагч буюу хариуцагч түүнийг бэлэглэсэн байрнаас албадан гаргуулахаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан” гэх үйлдэл Иргэний хуулийн дээрх зүйлд заасан “...ноцтой үйлдэл” мөн үү? Энэ тохиолдолд Б-ийн А-г байрнаас албадан гаргуулахаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан

үйлдлийн зорилго, шалтгаан, агуулга, энэхүү үйлдлээс болж бий болох үр дагаврын талаар судлах нь дамжиггүй.

Бэлэг хүлээн авагч Б-ийн тухайн үйлдэл нь ёс суртахуун, уламжлал, зан заншил, нийтээр дагаж мөрдөх хэм хэмжээ, хууль тогтоомжуудыг илт зөрчсөн эсэхийг судалсныг эцэст, уг үйлдлээрээ бэлэглэгчийн эрх зүйн байдлыг илт дордуулсан, бэлэглэлийн гэрээний агуулга, бэлэглэсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн зориулалтыг алдагдуулсан, бэлэглэгчийн эрх, эрх чөлөө, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хууль бус, зүй бусаар хөндсөн, түүний нэр төр, алдар хүнд, ажил хэргийн нэр хүндэд халдсан зэрэг үр дагаврыг бодитой үүсгэсэн эсэхийг тодорхойлох шаардлагатай. Уг үйлдэл “ноцтой” байхын тулд дээрх шинжүүдийн аль нэгийг өөртөө агуулсан байна.

Гэтэл, бэлэг хүлээн авагчийн бэлэглэгчийг бэлэглэсэн үл хөдлөх эд хөрөнгөөс албадан гаргуулахаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан үйлдэл нь дээрх “ноцтой”-д тооцох шинжүүдийн аль нэгийг агуулаагүй буюу Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 14, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.-т заасны дагуу шүүхэд мэдүүлэх эрхээ хэрэгжүүлсэн үйлдэл байх тул Иргэний хуулийн 280 дугаар зүйлийн 280.1.1.-т заасан “ноцтой үйлдэл” биш юм.

Эндээс дүгнэвэл, хуулиуд дахь ноцтой хэмээх үгийн агуулга, үзэл санааг тайлбарлахын тулд тухайн хэрэг, үйл баримтаас нь шалтгаалж өргөн хүрээтэй, олон төрлийн нөхцөл байдлуудыг дэвшүүлэн, тодруулах шаардлагатайг анхаарах нь чухал юм. Жишээ нь, Иргэний хуулийн 280 дугаар зүйлийн 280.1.1.-т заасан “ноцтой үйлдэл” гэдгийг дээрх тодорхой тохиолдол дээр тайлбарлаж хэрэглэхэд л тухайн “ноцтой”-д тооцогдох үйлдэл нь:

- “ёс суртахуун, уламжлал, зан заншил, нийтээр дагаж мөрдөх хэм хэмжээ, хууль тогтоомжуудыг илт зөрчсөн үйлдэл”,
- “бэлэглэгчийн эрх зүйн байдлыг илт дордуулсан” үйлдэл,
- “бэлэглэлийн гэрээний агуулга, бэлэглэсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн зориулалтыг алдагдуулсан” үйлдэл,
- “бэлэглэгчийн эрх, эрх чөлөө, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хууль бус, зүй бусаар хөндсөн” үйлдэл,
- “бэлэглэгчийн нэр төр, алдар хүнд, ажил хэргийн нэр хүндэд халдсан” гэх зэрэг бэлэг хүлээн авагчийн үйлдэл бэлэглэгчийн хувьд сөрөг үр дагавар үүсгэх онцгой, содон шинжтэй үйл ажиллагаа зэргээр тайлбарлагдах боломжтой юм.

Хуулиуд дахь ноцтой гэдэг үгийг дээрх байдлаар тайлбарлаж хэрэглэх боломжтой боловч зарим тохиолдолд тухайн үйл баримтыг “ноцтойд” тооцох тохиолдлыг хуулийн өөрт нь тодорхойлсон байдгийг анхаарах шаардлагатай. Жишээ нь, Иргэний хуулийн

149 дүгээр зүйлийн 149.1.1.-т “...үүргээ ноцтой буюу удаа дараа зөрчиж...” гэжээ. Эндээс үзвэл, үүргээ нэг удаа бус удаа дараа зөрчвөл үүргээ ноцтой зөрчсөн гэж ойлгогдохоор байна.

Эцэст нь, шүүх хуулийг тайлбарлан хэрэглэхдээ “үгийн гарал, үүсэл, бүтэц, язгуур” зэргийг анхаарч, хэлзүйн шинжлэх ухааны үүднээс давхар судлах, ийм хандлагыг бий болгох нь хуулийг нэг мөр, зөв ойлгож, утга, агуулгыг нь оновчтой, бүрэн тайлбарлаж хэрэглэхэд ач холбогдолтой юм.

1.5.2. Бэлэглэлийн гэрээ хүчин төгөлдөр бус болох үндэслэл

Бэлэглэлийн гэрээ нь Иргэний хуулийн 56-67 дугаар зүйлүүдэд заасан ерөнхий үндэслэлүүдэд дагуу хүчин төгөлдөр бус болж болдог. Тухайлбал, гэрээний хэлбэрийн шаардлага хангаагүй, эрх зүйн чадамжгүй этгээд гэрээ байгуулсан, хуурамч буюу хуурамч хүсэл зоригийн илэрхийлэл дээр суурилсан гэрээ, хуулиар хориглосон зүйлийг гэрээний зүйл болгосон тохиолдолд хүчин төгөлдөр бус байна.

Бэлэглэлийн гэрээнд тусгайлан хамаарах хүчин төгөлдөр бус болох үндэслэлийн хувьд нэгдүгээрт, бэлэглэгч нь гэрээ байгуулах үед хүсэл зоригоо бүрэн гүйцэт илэрхийлэх чадваргүй байсан байдал буюу хүнд хэлбэрийн өвчин, сэтгэцийн хямрал, химийн бодисын нөлөөн дор байх зэрэг нөхцөл орно. Хоёрдугаарт, гэрээ нь хуурамч буюу бусдын дарамт шахалтын нөлөөнд байгуулагдсан байх. Гуравдугаарт, гэрээнд заасан нөхцөлүүд нь нийтийн журам, ёс суртахуунтай зөрчилдсөн байх зэрэг нь хамарна.

Залилах, дарамт шахалт, аюул заналхийлэл, хэт хүнд нөхцөлд байгуулагдсан (*laesio enormis*) бэлэглэлийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж шүүхэд маргах боломжтой. Иргэний хуулийн 59-62 дугаар зүйлүүдэд эдгээр үндэслэлийг тусгасан байна. Жишээлбэл, нас биед гүйсэн хүнийг хүнд өвчнийхөө үед гэрийг нь бэлэглэхийг шахан зөвшөөрүүлсэн тохиолдолд тухайн бэлэглэлийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус болгох шаардлага гаргаж болно.

1.5.3. Бэлэглэлийг буцаан шаардах эрхийн хуулийн үндэслэл ба хөөн хэлэлцэх хугацаа

Бэлэглэлийг буцаан шаардах эрх нь Иргэний хуулийн 280 дугаар зүйлийн 280.1.1, 280.1.2 дугаар зүйлүүдэд тусгагдсан байдаг. Бэлэглэгч нь дараах үндэслэлүүдийн аль нэгийг хангасан тохиолдолд бэлэглэлийг буцааж шаардах эрхтэй. Нэгдүгээрт, бэлэг авагч нь бэлэглэгчийг болон тухайн этгээдийн ойрын гэр бүлийн гишүүнийг

санаатайгаар алах буюу алах оролдлого хийсэн тохиолдол. Хоёрдугаарт, бэлэг авагч нь бэлэглэгчтэй харьцах үүргийн гүйцэтгэлийг ноцтой зөрчсөн тохиолдол. Гуравдугаарт, болзолт бэлэглэлийн хувьд болзол биелэгдээгүй тохиолдол.

Хөөн хэлэлцэх хугацааны хувьд буцаан шаардах эрхийг хэрэгжүүлэхэд Иргэний хуулийн ерөнхий хөөн хэлэлцэх хугацааны зохицуулалт хамаарна. Иргэний хуулийн 72 дугаар зүйлд заасны дагуу ерөнхий хөөн хэлэлцэх хугацаа нь 3 жил байдаг. Буцаан шаардах эрхийн хувьд уг хугацаа нь буцааж шаардах үндэслэл болсон нөхцөл өмчлөгчид мэдэгдсэн буюу мэдэгдэх ёстой байсан цагаас эхлэн тоологддог.

Буцаан шаардах эрхийн дагуу буцааж авсан эд хөрөнгийн хувьд тухайн эд хөрөнгийн бодит байдал, бэлэг авагчийн сайн санааны байдал зэрэг нөхцөлүүд чухал байдаг. Хэрэв бэлэг авагч тухайн эд хөрөнгийг гуравдагч этгээдэд шилжүүлсэн бол буцааж авах эрх нь хязгаарлагдах боломжтой байдаг. Ийм тохиолдолд бэлэглэгч нь мөнгөн хохирлоо нэхэмжлэх эрхтэй байж болно.

1.6. Ипотекийн барьцааны эрх зүйн зохицуулалт

1.6.1. Ипотекийн барьцааны ойлголт, хуулийн үндэслэл

Ипотек гэдэг нь үл хөдлөх эд хөрөнгийг барьцаанд тавьж зээл авах эрх зүйн харилцааны нэгэн хэлбэр юм. Монгол Улсын Иргэний хуулийн 154 дүгээр зүйлд барьцааны эрхийг тодорхойлж, барьцаалуулагч нь тухайн эд хөрөнгийг барьцаа авагчид барьцаалж, барьцаа авагч нь зээлийн гэрээгээр тохирсон нөхцөлөөр зээл олгодог гэж заасан байна. Ипотекийн барьцаа нь барьцааны тусгай хэлбэр бөгөөд зөвхөн үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааг хамардаг.

Монгол Улсад ипотекийн барьцааг зохицуулах хуулийн үндэслэл нь Иргэний хуулийн 154-162 дугаар зүйлүүд болон Ипотекийн зээлийн тухай хуульд тусгагдсан байдаг. Ипотекийн зээлийн тухай хуульд ипотекийн зээлийн харилцааг дэлгэрэнгүй зохицуулсан байдаг бөгөөд зээлийн гэрээний нөхцөл, барьцааны бүртгэл, барьцаа барагдуулах журам зэргийг тодорхойлсон байна. Түүнчлэн Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн тухай хуульд барьцааны бүртгэлийн зохицуулалтыг тусгасан байдаг.

Ипотекийн барьцааны онцлог нь хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны эрхтэй харьцуулахад дараах байдлаар илэрдэг: нэгдүгээрт, ипотека нь зөвхөн үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааг хамардаг; хоёрдугаарт, ипотекийн гэрээг заавал бичгийн хэлбэрээр байгуулж улсын бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлагатай; гуравдугаарт, ипотекийн хугацаа

нь ерөнхийдөө урт хугацаатай байдаг; дөрөвдүгээрт, барьцааны зүйл нь барьцаалуулагчийн эзэмшилд хэвээр үлддэг.

Ипотекийн барьцааны гол зорилго нь зээлдэгч нь зээлийн үүргийг биелүүлэхгүй болох эрсдэлийн эсрэг зээлдүүлэгчийн ашиг сонирхлыг хамгаалах явдал юм. Зээлдүүлэгч нь барьцааны эрхийнхээ хүрээнд зээлдэгч үүргийн гүйцэтгэлийг зогсоосон тохиолдолд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийг хуулийн дагуу барагдуулж зээлийн дүнгийн нөхөн төлбөрийг авах эрхтэй болдог. Энэ нь санхүүгийн тогтолцоонд ипотекийн зээлийн өргөн хэрэглэгдэхийн гол шалтгаан болдог.

1.6.2. Ипотекийн барьцааны үүсэх, дуусгавар болох үндэслэл

Ипотекийн барьцааны эрх нь гэрээний болон хуулийн үндэслэлээр үүсдэг. Гэрээний үндэслэлээр үүсэх нь хамгийн нийтлэг хэлбэр бөгөөд зээлийн гэрээ болон барьцааны гэрээ хоёр хамт байгуулагдаж, улсын бүртгэлд бүртгэгдсэний дараа ипотекийн барьцааны эрх хүчин төгөлдөр үүснэ. Хуулийн үндэслэлээр үүсэх тохиолдол нь тодорхой хуулийн нормоор барьцааны эрх автоматаар үүсэх явдлыг хэлдэг.

Ипотекийн барьцааны эрх дуусгавар болох үндэслэлүүд нь дараах байдлаар ангилагдана: нэгдүгээрт, барьцаалагдсан зээлийн үүргийг бүрэн гүйцэтгэснээр барьцааны эрх дуусгавар болдог. Хоёрдугаарт, барьцааны зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгийг барагдуулсанаар дуусгавар болдог. Гуравдугаарт, барьцаа авагч нь барьцааны эрхээсээ татгалзсанаар дуусгавар болдог. Дөрөвдүгээрт, тухайн эд хөрөнгийн мөхөл, устгалаар дуусгавар болдог.

Барьцааны зүйлийг барагдуулах явц нь хатуу журмыг дагах шаардлагатай байдаг. Иргэний хуульд заасны дагуу барьцааны зүйлийг барагдуулахдаа шүүхийн хяналтаар эсвэл гэрээний нөхцөлийн дагуу шүүхийн гадуур барагдуулах боломжтой. Шүүхийн гадуур барагдуулах тохиолдолд барьцааны гэрээнд уг нөхцөл тодорхой тусгагдсан байх шаардлагатай. Барагдуулалтын явцад олсон мөнгийг барьцаагаар баталгаажсан зээлийн нийт дүнгийн дагуу барагдуулна.

1.6.3. Бэлэглэлийн гэрээгээр олж авсан өмчлөх эрхийг ипотекийн барьцаанд тавих онцлог

Бэлэглэлийн гэрээгээр олж авсан үл хөдлөх эд хөрөнгийг ипотекийн барьцаанд тавих нь практикт нийтлэг тохиолддог. Жишээлбэл, эцэг эх нь хүүхдэдээ орон сууц бэлэглэж, хүүхэд нь тухайн байраа барьцаанд тавьж зээл авч байгуулах нь нийтлэг

байдал юм. Энэ тохиолдолд бэлэглэлийн гэрээ болон ипотекийн гэрээ нь хоорондоо нягт холбоотой байдаг.

Бэлэглэлийн гэрээгээр олж авсан эд хөрөнгийг ипотекийн барьцаанд тавихад тавигдах гол нөхцөл нь бэлэг авагч нь тухайн эд хөрөнгийн хэмжинд өмчлөгч болсон байх явдал юм. Өмчлөх эрх нь улсын бүртгэлд бүртгэгдсэний дараа л барьцаанд тавих боломжтой болдог. Бүртгэлгүй эд хөрөнгийг барьцаанд тавих боломжгүй байдаг нь Монгол Улсын хуулийн нийтлэг зарчим юм.

Бэлэглэлийн гэрээнд болзол эсвэл буцаан шаардах нөхцөл тусгагдсан байх тохиолдолд ипотекийн барьцаанд тавихын өмнө эдгээр нөхцөлийг зээлдүүлэгч талд мэдэгдэх нь зүйтэй байдаг. Учир нь болзол биелэгдэхгүй буюу буцаан шаардах нөхцөл бий болсон тохиолдолд бэлэглэлийн гэрээг буцаах боломж гарч, тухайн эд хөрөнгийн ипотекийн барьцааны байдалд хэрхэн нөлөөлөх нь асуудал үүсгэж болдог.

Гуравдагч этгээдийн сайн санааны зарчмыг харгалзан авч үзвэл, ипотекийн зээлийг олгосон банк буюу санхүүгийн байгууллага нь бэлэглэлийн гэрээний нөхцөлийн талаар мэдлэггүй (сайн санааны) байсан тохиолдолд тухайн байгууллагын ашиг сонирхлыг хамгаалах нь эрх зүйн тулгамдсан асуудлын нэг болдог. Монгол Улсын шүүхийн практикт эдгээр маргааныг шийдвэрлэхдээ сайн санааны гуравдагч этгээдийг хамгаалах зарчмыг баримталдаг.

Бэлэглэлийн гэрээгээр олж авсан эд хөрөнгийн ипотекийн барьцааны хэрэгжилтийн онцлогийг дүгнэвэл, нэгдүгээрт бэлэг авагч нь өмчлөх эрхийг бүрэн хүлээн авсны дараа тухайн эд хөрөнгийг барьцаанд тавих бүрэн эрхтэй болдог; хоёрдугаарт, бэлэглэлийн гэрээний болзол, хязгаарлалт нь ипотекийн барьцааны харилцаанд нөлөөлж болдог; гуравдугаарт, бэлэглэлийн гэрээг буцаах нөхцөл биелсэн тохиолдолд ипотекийн зээлдүүлэгчийн эрх ашгийг хамгаалах механизмыг урьдчилан тодорхойлох нь чухал байдаг.

Иймд бэлэглэлийн гэрээ болон ипотекийн барьцааны хооронд үүсэж болох маргааныг урьдчилан тооцоолж, гэрээний агуулгыг хуулийн шаардлагыг бүрэн хангасан байдлаар боловсруулах нь аль ч талын ашиг сонирхлыг хамгаалах хамгийн чухал нөхцөл болдог. Энэ нь дипломын ажлын дараагийн бүлгүүдэд судалж үзэх практик асуудлуудын гол гарцийн нэг болох юм.

II БҮЛЭГ. БЭЛЭГЛЭЛИЙН ГЭРЭЭНИЙ ҮНДСЭН ДЭЭР ҮҮССЭН ӨМЧЛӨХ ЭРХИЙН ТОГТВОРГУЙ БАЙДАЛ, ӨМЧЛӨГЧ ЭТГЭЭДИЙН ЭРХ ЗҮЙН БАЙДЛЫН ОНЦЛОГ АСУУДЛУУД

2.1. Бэлэглэлийн гэрээгээр олж авсан үл хөдлөх хөрөнгийг ипотекийн барьцаанд тавих эрх зүйн үндэслэл ба практик хүндрэлүүд

Монгол Улсын Иргэний хуулиар бэлэглэлийн гэрээ нь хэлцлийн нэг хэлбэр тул бэлэг хүлээн авагч хуулийн хувьд бүрэн эрхт өмчлөгч болдог. Гэвч практикт ийм өмчлөгчийг ипотекийн барьцааны харилцаанд оруулахад банк, Монголын Ипотекийн Корпораци (МИК)-ийн зүгээс нилээд хязгаарлалт тавьдаг. Уг хязгаарлалтын гол шалтгаан нь Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлд заасан хэлцлийн хүчин төгөлдөр бус байдлын арван үндэслэл, мөн 280 дугаар зүйлд заасан бэлэглэлийг буцаан авах эрхийн зохицуулалтын улмаас бэлэглэлийн гэрээ хожим маргагдан хүчингүйд тооцогдох буюу цуцлагдах өндөр эрсдэлтэй. Энэхүү бүлэгт эдгээр эрсдэлийг хуулийн зохицуулалт, шүүхийн шийдвэрүүдийн жишээн дээр дэлгэрэнгүй баталгаажуулан судална.

2.1.1. Хуулийн онолын хувьд (ИХ 276, 101, 155 дугаар зүйлүүд)

Иргэний хуулийн 276 дугаар зүйлийн 276.1-д зааснаар бэлэглэгч нь өөрийн эд хөрөнгийг бэлэг хүлээн авагчид үнэ төлбөргүй шилжүүлэх үүрэг хүлээнэ.⁶ Гэрээ хүчин төгөлдөр болж хөрөнгө шилжүүлснээр бэлэг хүлээн авагч тухайн хөрөнгийн өмчлөгч болно. Үл хөдлөх хөрөнгийн хувьд өмчлөх эрх улсын бүртгэлд бүртгэгдсэнээр үүсэх тул бүртгэлтэй өмчлөгч нь хуулийн дагуу өмчлөгчийн эрхийг бүрэн эдэлнэ.

Иргэний хуулийн 101 дүгээр зүйлд зааснаар өмчлөх эрх нь өөрийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах гурван бүрэн эрхийн цогцлолоос бүрдэнэ.⁷ Захиран зарцуулах эрхэд хөрөнгийг шилжүүлэх, барьцаалах, ачаалах болон бусад эрхийн гүйлгээ хийх боломж багтдаг. Иймд бэлэг хүлээн авагч нь онолын хувьд тухайн хөрөнгөө ипотекийн барьцаанд тавих бүрэн эрхтэй.

Иргэний хуулийн 155 дугаар зүйлийн 155.1-д зааснаар барьцааны гэрээгээр барьцаалагдсан хөрөнгө нь барьцаалагчид шилжихгүй.⁸ Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1-д зааснаар ипотекийн эрх нь улсын бүртгэлд бүртгэгдсэнээр үүсдэг.⁹

⁶Иргэний хууль (2002)-ийн 276 дугаар зүйлийн 276.1.

⁷Иргэний хууль (2002)-ийн 101 дүгээр зүйлийн 101.1.

⁸Иргэний хууль (2002)-ийн 155 дугаар зүйлийн 155.1.

⁹Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хууль (2002)-ийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.

Дээрх зохицуулалтуудыг нэгтгэн авч үзвэл онолын хувьд: (1) бэлэг хүлээн авагч нь бүртгэлтэй өмчлөгч болсон тул хөрөнгөө захиран зарцуулах эрхтэй; (2) барьцааны гэрээ нь өмчийг шилжүүлдэггүй тул өмчлөгчийн статусад халдахгүй; (3) барьцааг улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр хуульд нийцсэн эрх үүснэ. Иймд хуулийн онолын хувьд бэлэг хүлээн авагч ипотекийн барьцаа тавихад ямар ч саад байдаггүй. Гэвч практикт нөхцөл байдал огт өөр юм.

2.1.2. Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн ерөнхий зохицуулалт ба бэлэглэлийн гэрээнд үзүүлэх нөлөө

Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1-д хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байх арван үндэслэлийг тодорхойлсон байдаг.¹⁰ Бэлэглэлийн гэрээ нь үнэ төлбөргүй шинж чанартай, ихэвчлэн гэр бүлийн хүрээнд байгуулагддаг тул эдгээр үндэслэлд өртөмтгий байдаг.

Ялангуяа практикт дараах заалтууд хамгийн их хэрэглэгдэж байна:

56.1.2 (Дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл) — талууд хэлцлийн бодит үр дагаврыг үүсгэх санаагүйгээр зөвхөн гадаад хэлбэрийг бий болгох зорилгоор гэрээ хийсэн тохиолдолд хамаарна.¹¹

56.1.3 (Өөр хэлцлийг халхавчлах зорилгоор хийсэн хэлцэл) — хамгийн өндөр эрсдэлтэй заалт. Худалдаа, зээл зэрэг жинхэнэ хэлцлийг бэлэглэлийн нэрээр далдлах тохиолдолд хамаарна.¹²

56.1.8 (Хэлбэрийн шаардлага зөрчсөн, зөвшөөрөлгүй хийсэн хэлцэл) — нотариатын гэрчилгээгүй, гэр бүлийн гишүүний зөвшөөрөлгүй хийсэн бэлэглэлд хамаарна. Практикт маш олон тохиолддог.¹³

56.1.5, 56.1.6, 56.1.7 (Эрх зүйн чадамж, сэтгэцийн байдалтай холбоотой заалтууд) — бэлэглэгч чадамжгүй, сэтгэцийн өвчтэй, эсхүл түр зуурын сааталд орсон үедээ хийсэн хэлцэлд хамаарна.¹⁴

Эдгээр заалтууд нь бэлэглэлийн гэрээг хожим хүчингүй болгох өндөр эрсдэл үүсгэдэг. Харин 56.1.10 Хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үндсэн дээр хийсэн бусад хэлцэл

¹⁰Иргэний хууль (2002)-ийн 56 дугаар зүйл.

¹¹Иргэний хууль (2002)-ийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.2.

¹²Иргэний хууль (2002)-ийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.3.

¹³Иргэний хууль (2002)-ийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8.

¹⁴Иргэний хууль (2002)-ийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.5, 56.1.6, 56.1.7.

нь зарчим бий болгож, бэлэглэлийн гэрээ хүчингүй болсон тохиолдолд ипотекийн барьцааны гэрээг ч хүчингүй болгох эрсдэлтэй байдаг.¹⁵

Ингэснээр бэлэг хүлээн авагч онолын хувьд бүрэн эрхт өмчлөгч боловч, практикт түүний өмчлөх эрх тогтворгүй хэвээр үлддэг.

Иргэний хуулийн 280 дугаар зүйлийн зохицуулалт ба нэмэлт эрсдэл

ИХ 56-ын заалтуудаас гадна Иргэний хуулийн 280 дугаар зүйл нь бэлэглэлийг буцаан авах тусгай зохицуулалтыг тогтоосон.¹⁶ Тус зүйлийн 280.1-д бэлэглэлийг хүчингүй болгох хоёр үндэслэлийг заажээ:

280.1.1 — бэлэг хүлээн авагч нь бэлэглэгчийг ноцтой гомдоосон тохиолдолд;¹⁷

280.1.2 — бэлэг хүлээн авагч нь бэлэглэгчийн эсхүл түүний төрөл төрөгсдийн эрүүл мэнд, амь насыг санаатай хохироосон буюу хохироохыг завдсан тохиолдолд.¹⁸

Хөөн хэлэлцэх хугацааны хувьд ИХ 280.3-т 1 жилийн ерөнхий хугацааг заасан бол¹⁹ үл хөдлөх хөрөнгийн хувьд ИХ 72.1-д заасны дагуу 6 жилийн хугацаа хамаарна.²⁰

ИХ 280.2-т зааснаар бэлэглэлийг хүчингүй болгосон нь хөрөнгийг буцааж шаардах эрхийг үүсгэнэ.²¹ Харин ИХ 280.4-т гуравдагч этгээдийн барьцааны эрхэд нөлөөлөх эсэхийг тодорхой зохицуулаагүй²² нь эрх зүйн цоорхой бий болгож, шүүхийн тайлбараас хамааралтай байдал үүсгэдэг.

Ийнхүү ИХ 56-ын хүчин төгөлдөр бус байдлын арван үндэслэл болон ИХ 280-ын бэлэглэлийг буцаан авах хоёр үндэслэл — нийт арван хоёр эрсдэлийн суурь нь бэлэглэлийн гэрээгээр шилжсэн хөрөнгийн ипотекийн барьцааг банкны хувьд хүлээн авахад хэт өндөр эрсдэлтэй болгодог.

2.1.3. Практикт гарч буй гол саад бэрхшээлүүд (банк, МИК-ийн бодлого, эрсдэлийн үнэлгээ)

Бэлэглэлийн гэрээгээр олж авсан үл хөдлөх хөрөнгийг ипотекийн барьцаанд тавихыг хүссэн иргэд практикт дараах хүндрэлтэй тулгардаг.

¹⁵Иргэний хууль (2002)-ийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.10.

¹⁶Иргэний хууль (2002)-ийн 280 дугаар зүйлийн 280.1.

¹⁷Иргэний хууль (2002)-ийн 280 дугаар зүйлийн 280.1.1.

¹⁸Иргэний хууль (2002)-ийн 280 дугаар зүйлийн 280.1.2.

¹⁹Иргэний хууль (2002)-ийн 280 дугаар зүйлийн 280.3.

²⁰Иргэний хууль (2002)-ийн 72 дугаар зүйлийн 72.1.

²¹Иргэний хууль (2002)-ийн 280 дугаар зүйлийн 280.2.

²²Иргэний хууль (2002)-ийн 280 дугаар зүйлийн 280.4.

Нэгдүгээрт, арилжааны банкуудын дотоод зээлийн бодлогод бэлэглэлийн гэрээгээр шилжсэн хөрөнгийг "өндөр эрсдэлт" хөрөнгөнд ангилдаг. ИХ 56-ын арван заалт, ИХ 280-ын буцаалтын хоёр үндэслэлийн аль нэгт тохирох нөхцөл ирээдүйд илэрч болзошгүй бөгөөд банк үүнийг урьдчилан бүрэн илрүүлэх боломжгүй.

Хоёрдугаарт, МИК-ийн стандарт нөхцөлд бэлэглэлийн гэрээтэй хөрөнгийн хувьд нэмэлт хууль зүйн дүгнэлт, гэр бүлийн зөвшөөрлийн нотолгоо, чадамжийн баталгаа, хөөн хэлэлцэх хугацааны баримт зэрэг шаарддаг.

Гуравдугаарт, ИХ 280.3-т заасан 1 жил, үл хөдлөх хөрөнгийн хувьд 6 жилийн буцаан авах хугацаа нь²³ банкны 15–25 жилийн хугацаатай ипотекийн зээлтэй шууд мөргөлддөг. Зарим банк энэ 6 жил өнгөрсний дараа л барьцаанд авах бодлого баримталдаг.

Дөрөвдүгээрт, ИХ 56-ын заалтууд нотлох баримт, гэрчийн мэдүүлгээс хамаардаг тул банк бэлэглэлийн гэрээний хүчин төгөлдөр бус болох магадлалыг урьдчилан тооцоолоход бараг боломжгүй.

2.1.4. Шүүхийн практик дээрх жишээ

Шүүхэд бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотойгоор хүчин төгөлдөр бусд тооцуулах, эрх сэргээх талаар гаргаж буй нэхэмжлэлийн тоо нийт иргэний хэргийн дунд харьцангуй бага хувь эзэлж байна. Гэсэн хэдий ч Улсын бүртгэлийн байгууллагын мэдээллээс харахад бэлэглэлийн гэрээний бүртгэл жил бүр өндөр түвшинд хадгалагдаж байгаа нь уг гэрээг бодит бэлэглэлээс гадна худалдах-худалдан авах хэлцлийг халхавчлах зорилгоор ашиглах явдал практикт байсаар байгааг илтгэж байна. Иймд шүүхэд шилжин ирсэн маргааны тоо бага байгаа нь эрсдэл байхгүй гэсэн үг бус бөгөөд бэлэглэлийн гэрээний цаана бодит худалдах-худалдан авах харилцаа нуугдсан байх боломжийг үгүйсгэхгүй юм.

Бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой шүүхийн хэрэг, маргааны тоон үзүүлэлт
(нэхэмжлэл, маргааны тоо)

Он	Нийт иргэний хэрэг	Өмнөх оноос өссөн хувь	Бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой анхан шатны хэрэг	Давж заалдах шат	Хяналтын шат
2023	63,407	-	20	14	2
2024	73,727	16.3%	26	14	1
2025	95,408	29.4%	27	13	2

Бэлэглэх гэрээ хийсэн байдал (Улсын бүртгэл)

Он	Бэлэглэх гэрээний тоо	Өмнөх оноос өссөн тоо	Өмнөх оноос өссөн хувь
2023	15,650	-	-
2024	11,972	-3,678	-23.5%
2025	12,180	208	1.7%

Хүснэгт 4. Бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой шүүхийн шийдвэр, маргааны тоон үзүүлэлт

Хүснэгтээс харахад 2023-2025 оны хооронд иргэний хэргийн нийт тоо тасралтгүй өссөн байна. Тухайлбал, 2023 онд 63,407 иргэний хэрэг шийдвэрлэгдсэн бол 2024 онд 73,727 болж 16.3 хувиар, 2025 онд 95,408 болж өмнөх оноос 29.4 хувиар тус тус өссөн байна.

Харин бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой анхан шатны хэргийн тоо 2023 онд 20, 2024 онд 26, 2025 онд 27 байгаа нь нийт иргэний хэргийн дунд харьцангуй бага хувийг эзэлж байна. Давж заалдах шатанд 2023, 2024 онд тус бүр 14 хэрэг, 2025 онд 13 хэрэг хянагдсан бол хяналтын шатанд 2023 болон 2025 онд тус бүр 2, 2024 онд 1 хэрэг шийдвэрлэгджээ.

Нөгөө талаас Улсын бүртгэлийн байгууллагын мэдээллээр бэлэглэлийн гэрээний бүртгэл өндөр түвшинд хадгалагдсан хэвээр байна. Тодруулбал, 2023 онд 15,650 бэлэглэлийн гэрээ бүртгэгдсэн бол 2024 онд 11,972 болж 23.5 хувиар буурсан байна. Харин 2025 онд 12,180 болж өмнөх оноос 208 нэгжээр буюу 1.7 хувиар өссөн үзүүлэлттэй байна.

Эдгээр тоон мэдээллийг харьцуулан үзэхэд бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотойгоор шүүхэд гарч буй маргааны тоо харьцангуй бага байгаа боловч бэлэглэлийн гэрээний хэрэглээ практикт түгээмэл хэвээр байгааг харуулж байна. Иймээс бэлэглэлийн гэрээг зөвхөн үнэ төлбөргүй хөрөнгө шилжүүлэх зорилгоор бус, зарим тохиолдолд худалдах-

худалдан авах гэрээг халхавчлах зорилгоор ашиглах явдал өнөөдөр ч бүрэн арилсан гэж үзэх боломжгүй байна. Гэвч ийм харилцааны тодорхой хэсэг нь шүүхийн маргаан болж илэрдэггүй бөгөөд тэдгээр нь бэлэглэлээр авсан хөрөнгийг ахин зарж борлуулах, худалдах зэрэг харилцаа байж болох хэдий ч зарим өмчлөгчид тухайн үл хөдлөх хөрөнгөө ипотекийн барьцаанд тавих тал дээр асуудал үүсдэг билээ.

Доорх шүүхийн шийдвэрүүдийг хэргийн нөхцөл байдал, бэлэглэлийн гэрээний зорилго, өмчлөх эрхийн шилжилт, ипотекийн байдал, ИХ 56-ын хэрэглэсэн заалт, шүүхийн дүгнэлт зэрэг шалгууруудаар нарийвчлан авч үзнэ.

2.1.4.1. Татвараас зайлсхийж бэлэглэлийн гэрээ байгуулсантай холбоотой шүүхийн шийдвэр

(Улсын дээд шүүхийн 2025 оны 10 дугаар сарын 21-ний өдрийн 001/ХТ2025/00158 дугаартай тогтоол)

Хэргийн үйл баримт:

Нэхэмжлэгч Б нь хариуцагч А-тай 2017 оны 05 дугаар сарын 12-ны өдөр Эд хөрөнгө худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулан Дорнод аймагт байрлах худалдаа үйлчилгээний зориулалттай 100 м.кв талбай бүхий үл хөдлөх эд хөрөнгийг 20,000,000 төгрөгөөр худалдан авахаар тохирсон. Нэхэмжлэгч Б нь гэрээний дагуу төлбөрөө бүрэн шилжүүлсэн бөгөөд гэрээний хугацаанд 2017 оны 12 дугаар сарын 22-ны өдөр Нэмэлт гэрээ, 2018 оны 01 дүгээр сарын 22-ны өдөр Иргэд хооронд хийгдсэн гэрээ тус тус байгуулж, А-гийн бусдад төлөх төлбөрийг Б хариуцан төлснөөр худалдах-худалдан авах гэрээний төлбөр төлөх үүргийг бүрэн биелүүлжээ.

Гэвч хариуцагч А нь хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх үүргээ биелүүлэх явцад нөхөр нь зуурдаар нас барсан гэр бүлийн гачигдал тохиолдож, үл хөдлөх эд хөрөнгө худалдан борлуулсны орлогын албан татварт 400,000 төгрөг төлөх боломжгүй болжээ. Иймд хариуцагч А нь хөрөнгийг бэлэглэлийн гэрээгээр шилжүүлэх санал гаргасан бөгөөд нэхэмжлэгч Б зөвшөөрсний дагуу 2018 оны 04 дүгээр сарын 02-ны өдөр А, И (нэхэмжлэгч Б-тэй хамтран амьдарч байсан этгээд) нарын хооронд Үл хөдлөх эд хөрөнгө бэлэглэх гэрээ байгуулагдаж, өмчлөх эрх И-ын нэр дээр бүртгэгджээ. Нэхэмжлэгч Б нь тухайн үед И-тай цаашдаа гэр бүл болж амьдрах зорилготой байсан тул нэр дээрх бүртгэлийг зөвшөөрсөн байна.

Б, И нарын хоорондын харилцаа дууссаны дараа нэхэмжлэгч Б нь бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгуулах, хариуцагч А-гээс 40,000,000 төгрөг (20,000,000 төгрөг —

худалдан авсан үнэ, 20,000,000 төгрөг — үнэлгээний зөрүүгээр учирсан хохирол) гаргуулах тухай нэхэмжлэлийг шүүхэд гаргажээ.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр болон давж заалдах шатны шүүхийн магадлал:

Дорнод аймаг дахь сум дундын иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2025 оны 02 дугаар сарын 24-ний өдрийн 309/ШШ2025/00021 дүгээр шийдвэрээр Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.3, 56.4-т зааснаар 2018 оны 04 дүгээр сарын 02-ны өдөр А, И нарын хооронд байгуулсан Үл хөдлөх эд хөрөнгө бэлэглэх гэрээг хүчин төгөлдөр бус болохыг тогтоож, хариуцагч А-гээс 40,000,000 төгрөгийг гаргуулж нэхэмжлэгч Б-д олгож шийдвэрлэсэн. Шүүх "нэхэмжлэгч Б нь хариуцагч А-гээс маргаан бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг худалдаж авах зорилгоор гэрээ байгуулж худалдах, худалдан авах гэрээний үнийг төлсөн байх ба үүнтэй талууд маргадаггүй" гэж тогтоосон.

Дорнод аймгийн Эрүү, Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2025 оны 05 дугаар сарын 27-ны өдрийн 201/МА2025/00024 дүгээр магадлалаар хариуцагч И болон түүний өмгөөлөгч Э нарын давж заалдах гомдлыг хангахгүй орхиж, анхан шатны шүүхийн шийдвэрт Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.5 гэсэн заалт нэмж хууль хэрэглээний өөрчлөлт оруулжээ. Давж заалдах шатны шүүх "хариуцагч А, И нарын хооронд 2018.04.02-ны өдөр байгуулагдсан Үл хөдлөх эд хөрөнгө бэлэглэх гэрээ нь Б, хариуцагч А нарын хооронд 2017.05.02-ны өдөр байгуулсан Эд хөрөнгө худалдах, худалдан авах гэрээний үүргийг биелүүлэх явцад уг гэрээг халхавчлах зорилгоор хийгдсэн" гэж дүгнэсэн.

Хяналтын шатны шүүхийн тогтоол:

Хяналтын шатны шүүх анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр, магадлалд хууль хэрэглээний болон найруулгын өөрчлөлт оруулж, хариуцагчийн гомдлыг хангахгүй орхиж шийдвэрлэжээ.

Шүүх "бодит байдалд нэхэмжлэгч Б нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнийг төлсөн тул өмчлөх эрх үнэ төлбөргүйгээр шилжсэн гэж үзэх үндэслэлгүй бөгөөд хариуцагч нь татвараас зайлсхийж, талууд худалдах-худалдан авах гэрээг халхавчлах зорилгоор бэлэглэлийн гэрээгээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлсэн" гэж дүгнэсэн. Иймд ИХ 56.1.3 (өөр хэлцлийг халхавчлах зорилгоор хийсэн хэлцэл)-д нийцүүлэн бэлэглэлийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус хэлцэл болохыг тогтоосон хоёр шатны шүүхийн дүгнэлтийг зөв гэж үзжээ.

Мөн хяналтын шатны шүүх ИХ 56.5-д зааснаар хэлцлээр шилжүүлсэн зүйлийг харилцан буцааж өгөх үүрэг үүсэхийг тогтоож, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хариуцагч А-

гийн өмчлөлд буцааж бүртгэхийг улсын бүртгэлийн хэлтэст даалгаж, ИХ 243.1, 205.1, 227-д зааснаар хариуцагч А-гээс 40,000,000 төгрөгийг гаргуулан нэхэмжлэгч Б-д олгож шийдвэрлэсэн байна.

Шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ:

Шүүхийн шийдвэрээр хөндөгдөж буй асуудал:

Нэхэмжлэгчийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдаж авсан үнийг бүрэн төлсөн боловч борлуулсны орлогын албан татвараас зайлсхийх зорилгоор худалдах-худалдан авах гэрээний оронд бэлэглэлийн гэрээ байгуулсан нь ИХ-ийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.3-т заасан "өөр хэлцлийг халхавчлах зорилгоор хийсэн хэлцэл" мөн эсэх, мөн уг хэлцлийн хүчин төгөлдөр бус байдлын үр дагаврыг хэрхэн шийдвэрлэх тухай асуудал юм.

Бэлэглэлийн гэрээний зорилго ба халхавчлалын шинж:

Энэ хэрэгт бэлэглэлийн гэрээ байгуулах болсон шалтгаан нь маш тодорхой: худалдагч А нь худалдан борлуулсны орлогын албан татвар (400,000 төгрөг) төлөх боломжгүй болсон тул бэлэглэлийн хэлбэрээр хөрөнгийг шилжүүлсэн. Өөрөөр хэлбэл, талуудын жинхэнэ хүсэл зориг нь бэлэглэл биш, худалдах-худалдан авах гэрээний үүргийг биелүүлэхэд оршсон. Энэ нь ИХ 56.1.3-т заасан халхавчлалын сонгодог жишээ бөгөөд: (1) халхавч хэлцэл — бэлэглэлийн гэрээ нь жинхэнэ зорилгоо нуун далдалсан; (2) халхавчлагдсан хэлцэл — худалдах-худалдан авах гэрээ нь талуудын бодит хэрэгжүүлэхийг хүссэн хэлцэл байсан юм.

Өмчлөх эрхийн шилжилтийн асуудал:

Тус хэрэгт өмчлөх эрх нь бэлэглэлийн гэрээний үндсэн дээр хариуцагч И-ын нэр дээр улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн. Гэвч хяналтын шатны шүүх тус бэлэглэлийн гэрээ хүчин төгөлдөр бус болохыг тогтоосноор ИХ 56.5-д зааснаар хэлцлээр шилжүүлсэн зүйлийг буцааж өгөх үр дагаврыг шийдвэрлэж, хөрөнгийг А-гийн өмчлөлд буцааж бүртгэхийг даалгасан. Энэ нь хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн реституцийн зарчмыг бүрэн хэрэгжүүлсэн чухал шийдэл юм.

Ипотекийн барьцаатай холбогдох ач холбогдол:

Тус хэрэгт ипотекийн барьцаа шууд холбогдоогүй боловч бэлэглэлийн гэрээгээр шилжсэн хөрөнгийн өмчлөх эрх хожим хүчингүйд тооцогдсон нь ипотекийн барьцааны практикт хамааралтай чухал дүгнэлтийг агуулж байна. Хэрэв хариуцагч И нь бэлэглэлийн гэрээгээр олж авсан хөрөнгөө ипотекийн барьцаанд тавьсан байсан бол бэлэглэлийн гэрээ хүчингүй болсноор ИХ 56.1.10-ын хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн

үндсэн дээр хийсэн бусад хэлцэл ипотекийн барьцааны гэрээ ч хүчингүй болох эрсдэлтэй байв. Энэ нь яагаад банкны байгууллагууд бэлэглэлийн гэрээгээр олж авсан хөрөнгийг ипотекийн барьцаанд авахаас татгалздагийг бодитоор нотолж буй жишээ юм.

Татвараас зайлсхийх зорилготой бэлэглэлийн гэрээний өргөн тархалт:

Энэ шийдвэрээс харахад Монголын практикт татвараас зайлсхийх зорилгоор худалдах-худалдан авах гэрээний оронд бэлэглэлийн гэрээ байгуулах явдал нийтлэг тохиолддог. Нэгдүгээрт, хуулийн хувьд худалдан борлуулсны орлогын албан татвараас зайлсхийх нь хууль зөрчсөн үйлдэл бөгөөд ийм зорилгоор байгуулсан бэлэглэлийн гэрээ нь ИХ 56.1.1 (хууль зөрчсөн)-д хамаарч болзошгүй. Хоёрдугаарт, ийм гэрээ нь ИХ 56.1.3 (халхавчлах)-д бас хамаарна. Гуравдугаарт, банкны хувьд бэлэглэлийн гэрээний цаана худалдааны харилцаа, татварын зайлсхийлт байгаа эсэхийг илрүүлэхэд нилээд хэцүү. Энэ нь бэлэглэлийн гэрээтэй хөрөнгийн барьцааг банк хүлээн авахгүй байх практик бодлогын чухал үндэслэл юм.

Дүгнэлт:

Улсын дээд шүүхийн энэхүү тогтоол нь бэлэглэлийн гэрээ ба худалдах-худалдан авах гэрээний уялдааг тодорхойлж, татвараас зайлсхийх зорилгоор бэлэглэлийн хэлбэрийг ашиглах нь ИХ 56.1.3-т заасан халхавчлалын хэлцэл болохыг тогтоосон чухал прецедент юм. Банкны практикт бэлэглэлийн гэрээгээр шилжсэн хөрөнгийн бодит гарал үүслийг шалгах, мөнгөний урсгалын баримтыг нарийвчлан судлах шаардлагатайг батлаж байна. Мөн ИХ 56.5-ын реституцийн зарчмыг бүрэн хэрэгжүүлж, хөрөнгийг анхны өмчлөгчид буцааж бүртгүүлэхийг шийдвэрлэсэн нь ирээдүйн ижил төстэй хэрэгт чухал заавар болно.

2.1.4.2 Гэрлэлт цуцлах үед гэр бүлийн дундын хөрөнгийг эцэгтээ бэлэглэж далдалсантай холбоотой шүүхийн шийдвэр

(Улсын дээд шүүхийн 2024 оны 10 дугаар сарын 22-ны өдрийн 001/ХТ2024/00226 дугаартай тогтоол)

Хэргийн үйл баримт:

З.М, Б.Э нар 2004 оны 05 дугаар сарын 23-ны өдөр гэрлэлтээ бүртгүүлж, 2 хүүхдийн хамт Булган аймгийн Б сумд байрлах 78.72 м.кв талбай бүхий 3 өрөө орон сууц, үйлчилгээний зориулалттай үл хөдлөх эд хөрөнгөд амьдарч иржээ. Уг үл хөдлөх эд хөрөнгө нь анх 2000 оноос Д.З (З.М-ийн эцэг), С.Ц, З.М нарын өмчлөлд, 2007 онд нэмэлт өмчлөгчид бүртгэгдэж нийт 6 өмчлөгчтэй болсон, 2019 онд хамтран өмчлөгч нар хасагдаж З.М дангаар өмчлөгчөөр бүртгэгдсэн байна.

2022 оны 09 дүгээр сарын 30-ны өдөр Б.Э нь гэрлэлт цуцлуулах тухай өргөдлийг шүүх дэх эвлэрүүлэн зуучлалд гаргасан. Үүний дараа буюу 2022 оны 10 дугаар сарын 24-ний өдөр З.М нь уг орон сууц, үйлчилгээний зориулалттай үл хөдлөх эд хөрөнгийг эцэг Д.З-д бэлэглэлийн гэрээгээр шилжүүлсэн. 2023 оны 02 дугаар сарын 15-ны өдөр З.М, Б.Э нарын гэрлэлтийг цуцалсан шүүхийн шийдвэр хүчин төгөлдөр болсон бөгөөд Б.Э нь "хүү М.М-ийг сургуулиа төгсөхөөр эцэг Д.З-оос орон сууцыг авч өгнө" гэсэн Д.З-ийн бичгэн амлалтыг итгэн эд хөрөнгөтэй холбоотой нэхэмжлэлээс татгалзсан байна. Гэвч орон сууцыг шилжүүлж өгөхөөс татгалзсан тул М.М (хүү) нэхэмжлэл гаргаж, хожим Б.Э хамтран нэхэмжлэгчээр нэгдэн оролцжээ.

Нэхэмжлэгч нар бэлэглэлийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус хэлцэл (дүр үзүүлэн хийсэн) болохыг тогтоолгож, уг хөрөнгө нь З.М-ийн гэр бүлийн 4 гишүүний хамтран өмчлөх дундын хөрөнгө болохыг тогтоолгож, М.М, Б.Э, М.Э нарыг өмчлөгчөөр тогтоолгохыг хүсчээ.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр болон давж заалдах шатны шүүхийн магадлал:

Булган аймаг дахь сум дундын иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2024.04.08-ны өдрийн 132/ШШ2024/00149 дүгээр шийдвэрээр Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.2.1, 100.1, 101.1, 126.2.4-д зааснаар З.М, Д.З нарын хооронд байгуулагдсан бэлэглэлийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус хэлцэлд тооцож, уг хөрөнгийг гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгө болохыг тогтоож, М.М, Б.Э, М.Э нарыг өмчлөгч болохыг тогтоож шийдвэрлэсэн. Шүүх Иргэний хуулийн 126.2.4-д "гэрлэгчид, гэр бүлийн бусад гишүүний хэн нэгний нэр дээр байгаагаас үл шалтгаалан гэрлэснээс хойш бий болсон бусад хөрөнгө" хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөд хамаарахыг үндэслэл болгосон.

Давж заалдах шатны шүүхийн 2024.06.26-ны өдрийн 214/МА2024/00011 дүгээр магадлалаар анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хүчингүй болгож, нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгосон. Давж заалдах шатны шүүх маргааны зүйл болсон хөрөнгө нь З.М-ийн хуваарьт хөрөнгө гэж дүгнэж, гэр бүлийн дундын хөрөнгийн тухай нэхэмжлэлийг хангах үндэслэлгүй гэж үзсэн.

Хяналтын шатны шүүхийн тогтоол:

Хяналтын шатны шүүх анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр, магадлалыг аль алиныг нь хүчингүй болгож, хэргийг анхан шатны шүүхээр дахин хэлэлцүүлэхээр буцаасан. Шүүхүүд өөр өөр шийдвэр гаргаж хуулийг зөрүүтэй тайлбарлаж хэрэглэсэн гэж дүгнэсэн.

Хяналтын шатны шүүх хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны ноцтой зөрчил илэрсэн гэж дүгнэсэн бөгөөд ялангуяа: (1) бэлэглэлийн гэрээг байгуулсан З.М-ийг хамтран хариуцагчаар татах хүсэлтийг анхан шатны шүүх буруу үндэслэлээр хангахаас татгалзсан; (2) З.М нь Солонгос улсад байгаа ч энэ нь түүнийг хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцуулахгүй байх үндэслэл болохгүй; (3) эрх зүйн туслалцаа харилцан үзүүлэх гэрээ буюу олон улсын конвенцийн дагуу гадаад улсад байгаа хариуцагчид нэхэмжлэл гардуулах ажиллагааг хийж болох байсан гэж тогтоосон.

Шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ:

Шүүхийн шийдвэрээр хөндөгдөж буй асуудал:

Гэрлэлт цуцлах үеэр нэг гэрлэгч нь гэр бүлийн дундын хөрөнгийг эцэг эхдээ бэлэглэж шилжүүлсэн нь ИХ 56.1.2 (дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл) мөн эсэх, мөн тухайн хөрөнгө гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгө мөн эсэх, ИХ 126.2.4, 128.2, 128.3-т заасан зохицуулалтын хүрээнд гэр бүлийн гишүүний зөвшөөрөлгүй захиран зарцуулалтын хүчин төгөлдөр бус байдлыг хэрхэн тогтоох тухай асуудал юм.

Бэлэглэлийн гэрээний зорилго ба гэр бүлийн хамтын өмчийн асуудал:

Энэ хэргийн онцлог нь бэлэглэлийн гэрээ нь гэрлэлт цуцлуулах тухай өргөдөл гаргасны ДАРАА (2022.09.30-нд өргөдөл → 2022.10.24-нд бэлэглэл) байгуулагдсан явдал юм. Энэ цаг хугацааны дараалал нь бэлэглэлийн жинхэнэ зорилго нь гэр бүлийн дундын хөрөнгийн хуваалтаас зайлсхийх зорилготой байсныг илт харуулж байна. ИХ 128.4-т зааснаар "гэрлэснээс хойш гэр бүлийн гишүүний хэн нэг нь эд хөрөнгөө дур мэдэн бусдад шилжүүлсэн, олсон ашиг, орлогоо санаатайгаар нуун дарагдуулсан нь тогтоогдсон бол эрх нь зөрчигдсөн гэр бүлийн гишүүн зөрчигдсөн эрхээ сэргээлгэх эрхтэй" гэж зохицуулсан нь энэ тохиолдолд шууд хамааралтай.

ИХ 56-ын хэрэглэсэн заалтууд:

Анхан шатны шүүх ИХ 56.2.1-ийг хэрэглэсэн нь "дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл" (56.1.2)-ийн зохицуулалтад хамаарах бөгөөд гэрлэлт цуцлах маргааны үеэр гэр бүлийн хөрөнгийг гуравдагч этгээдэд дүрээр бэлэглэх нь хуулийн энэ заалтад нийцнэ. Мөн ИХ 128.2 (хамтран өмчлөх дундын өмчийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг захиран зарцуулахад гэр бүлийн насанд хүрсэн гишүүний зөвшөөрөл шаардлагатай), ИХ 128.3 (зөвшөөрөл аваагүй хэлцэл хүчин төгөлдөр бус)-ын зохицуулалт хамааралтай. Гэвч хяналтын шатны шүүх хуулийн энэ талаар эцсийн эрх зүйн дүгнэлт хийгээгүй, зөвхөн ажиллагааны зөрчлийг илрүүлж буцаасан.

Ипотекийн барьцаатай холбогдох ач холбогдол:

Энэ хэрэг нь ипотекийн барьцааны практикт маш чухал сургамжтай. Хэрэв Д.З (бэлэг хүлээн авагч) нь бэлэглэлийн гэрээгээр шилжсэн хөрөнгөө банкинд барьцаалуулсан байсан бол бэлэглэлийн гэрээ хүчингүй болсноор: (1) ИХ 56.1.10-ын хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үндсэн дээр хийсэн бусад хэлцэл барьцааны гэрээ ч хүчингүй болох; (2) хөрөнгийг гэр бүлийн дундын хөрөнгөөр тогтоосноор барьцааны зүйлийн хамтран өмчлөгч нар барьцааг зөвшөөрөөгүй гэж маргах; (3) банкны барьцааны эрх бүрэн алдагдах эрсдэл гарна. Иймд банкны хувьд бэлэглэлийн гэрээтэй хөрөнгийг барьцаанд авахдаа бэлэглэгчийн гэр бүлийн байдал, гэрлэлт цуцлах маргааны байдлыг заавал шалгах шаардлагатай.

Дүгнэлт:

Энэ хэрэг нь гэрлэлт цуцлах үед дундын хөрөнгийг бэлэглэлийн гэрээгээр далдлах нь Монголын шүүхийн практикт нийтлэг тохиолддогийг харуулж байна. Хяналтын шатны шүүх хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны ноцтой зөрчлийг илрүүлж, бэлэглэгч (З.М)-ийг хамтран хариуцагчаар оролцуулах ёстойг тогтоосон нь ажиллагааны зарчмын хувьд чухал прецедент юм. Банкны хувьд бэлэглэлийн гэрээтэй хөрөнгийн барьцааны эрсдэлийг үнэлэхдээ бэлэглэгчийн гэр бүлийн байдал, хуваарилалтын маргааны байдлыг нарийвчлан шалгах ёстойг энэ шийдвэр бодитоор нотолж байна.

2.1.4.3. Зээлийн барьцааг бэлэглэлийн гэрээгээр халхавчилсан, хөрөнгө гуравдагч этгээдэд худалдагдаж банкинд барьцаалагдсан тохиолдол

(Говьсүмбэр аймаг дахь сум дундын иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 07 дугаар сарын 21-ний өдрийн 134/ШШ2016/00098 дугаартай шийдвэр)

Хэргийн үйл баримт:

Нэхэмжлэгч М.Н нь 2010 онд байр авахад мөнгө дутсан бөгөөд зээл авахыг хүсэхэд зээлтэй хүнд зээл олгохгүй гэсэн шалтгаанаар зээлд хамрагдах боломжгүй болжээ. Хариуцагч Г.Я нь аймгийн жижиг дунд үйлдвэрлэл эрхлэгчдэд зориулсан 1 хувийн хүүтэй зээлд хамрагдах гэж байгаа боловч барьцаа хөрөнгө нь хүрэлцэхгүй байгаа тул М.Н-ийн орон сууцны гэрчилгээг 3 жилийн хугацаатай түр шилжүүлэхийг хүсчээ. Гэвч банк нь зээлдэгчийн өөрийн нэр дээрх хөрөнгийг л барьцаанд авна гэсэн тул М.Н нь Г.Я-гийн заавраар Говьсүмбэр аймгийн Сүмбэр сум, 3 дугаар баг, 4-8-122 тоотод байрлах 48 м.кв, 3 өрөө орон сууцаа бэлэглэлийн гэрээгээр Г.Я-д шилжүүлсэн. Тэд 10,000,000 төгрөгийн зээл авч, Г.Я 5,500,000, М.Н 4,500,000 төгрөгийг хувааж авсан байна.

Тохиролцооны ёсоор 2013 оны 06 дугаар сард М.Н нь орон сууцаа буцааж шилжүүлэхийг шаардсан боловч Г.Я дахин 1 жил хэрэглүүлэхийг хүссэн бөгөөд М.Н зөвшөөрчээ. 2014 оны зун М.Н дахин орон сууцны гэрчилгээгээ буцааж шаардахад Г.Я нөхрийнх нь эрүүл мэндийн байдлыг шалтаг болгон байнга татгалзсаар байжээ.

Гэвч М.Н-ийн мэдэлгүйгээр Г.Я нь 2014 оны 06 дугаар сарын 19-ний өдөр уг орон сууцыг Д.П-д 35,000,000 төгрөгөөр худалдсан бөгөөд Д.П нь мөн өдөр Хас банкнаас орон сууц худалдан авах зориулалтаар зээл авч, тухайн орон сууцыг банкинд ипотекийн барьцаанд тавьжээ. Барьцаагаар хангагдах зээлийн үүрэг 2034 онд дуусгавар болохоор тохирсон. М.Н нэхэмжлэл гаргасны дараа л орон сууц Д.П-д шилжсэн, банкинд барьцаалагдсан болохыг мэджээ.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Говьсүмбэр аймаг дахь сум дундын иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016.07.21-ний өдрийн 134/ШШ2016/00098 дүгээр шийдвэрээр М.Н, Г.Я нарын хооронд байгуулагдсан 2010.06.15-ны өдрийн бэлэглэлийн гэрээг ИХ 56.1.3-т зааснаар хүчин төгөлдөр бус хэлцэл болохыг тогтоосон.

Шүүх "бэлэглэлийн гэрээг байгуулахдаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг үнэ төлбөргүй шилжүүлэх хүсэл зориг гэрээний оролцогч талын хэн алинд нь байгаагүй" гэдгийг зохигчдын тайлбараар тогтоож, гэрээг "дүр үзүүлсэн хуурамч, өөр хэлцлийг халхавчлах зорилгоор хийгдсэн хүчин төгөлдөр бус хэлцэл" гэж дүгнэсэн.

Гэвч шүүх ИХ 56.5-д зааснаар хэлцлээр шилжүүлсэн зүйлийг буцааж өгөх ёстой боловч маргаан бүхий орон сууц аль хэдийн гуравдагч этгээд Д.П-д худалдагдаж, Хас банкны ипотекийн барьцаанд тавигдсан тул буцааж өгөх боломжгүй болсон гэж тогтоосон. Иймд М.Н нь орон сууцны үнийг буруутай этгээд Г.Я-гаас гаргуулах эрхтэй гэж дурдсан. Г.Я, Д.П нарын хооронд байгуулсан худалдах-худалдан авах гэрээ, Хас банкны зээлийн болон барьцааны гэрээнүүд хүчин төгөлдөр хэвээр үлдсэн.

Шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ:

Шүүхийн шийдвэрээр хөндөгдөж буй асуудал:

Зээлийн барьцаанд тавих зорилгоор бэлэглэлийн гэрээ байгуулж хөрөнгөө бусдын нэр дээр шилжүүлсэн нь ИХ 56.1.3-т заасан "өөр хэлцлийг халхавчлах зорилгоор хийсэн хэлцэл" мөн эсэх, мөн бэлэглэлийн гэрээ хүчингүй болсон ч хөрөнгө аль хэдийн гуравдагч этгээдэд худалдагдаж, банкинд ипотекийн барьцаалагдсан тохиолдолд реституцийг хэрхэн шийдвэрлэх тухай асуудал юм.

Бэлэглэлийн гэрээний зорилго ба халхавчлалын шинж:

Энэ хэрэгт бэлэглэлийн гэрээ байгуулах жинхэнэ зорилго нь маш тодорхой: зээлийн барьцаа болгох зорилгоор хөрөнгийг зээлдэгчийн нэр дээр түр шилжүүлсэн. Талуудын хэн алинд нь бэлэглэх хүсэл зориг байгаагүй гэдгийг аль аль тал хүлээн зөвшөөрсөн. Энэ нь ИХ 56.1.3-т заасан "өөр хэлцлийг халхавчлах" хэлцлийн сонгодог жишээ: жинхэнэ хэлцэл (зээлийн барьцааны харилцаа)-ыг бэлэглэлийн нэрээр далдалсан. Мөн ИХ 56.1.2 (дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл)-д ч хамаарах бөгөөд шүүх аль алиныг нь дурдсан.

Гуравдагч этгээдийн (Д.П) шударга байдлын асуудал:

Энэ хэргийн хамгийн чухал онцлог нь бэлэглэлийн гэрээгээр шилжсэн хөрөнгийг Г.Я нь М.Н-ийн мэдэлгүйгээр Д.П-д 35,000,000 төгрөгөөр худалдсан явдал юм. Д.П нь улсын бүртгэлд Г.Я-гийн нэр дээр бүртгэгдсэн хөрөнгийг шударгаар худалдан авсан, өөр хүний өмчлөлийн байр гэдгийг мэдээгүй гэж тайлбарласан. Шүүх Д.П-ийн шударга байдлыг хүлээн зөвшөөрч, худалдах-худалдан авах гэрээг хүчин төгөлдөр хэвээр үлдээсэн нь ИХ 94.1 (сайн итгэлтэй гуравдагч этгээдийн хамгаалалт)-ын зарчимд нийцнэ.

Ипотекийн барьцааны эрхийн хамгаалалт

Энэ шийдвэр нь бэлэглэлийн гэрээ ба ипотекийн барьцааны харилцааны уялдааг шууд хөндсөн, дипломын ажлын сэдэвт хамгийн шууд хамааралтай шийдвэрүүдийн нэг юм. Шүүх дараах чухал дүгнэлтүүдийг хийсэн:

Нэгдүгээрт, бэлэглэлийн гэрээ хүчин төгөлдөр бус хэлцэл болох нь тогтоогдсон ч (ИХ 56.1.3), энэ нь автоматаар дараагийн шударга гуравдагч этгээдийн өмчлөх эрх болон ипотекийн барьцааг хүчингүй болгоогүй. Хас банкны барьцааны эрх хүчин төгөлдөр хэвээр үлдсэн.

Хоёрдугаарт, Хас банк нь "хөрөнгийн өмчлөх эрх нэг этгээдээс нөгөөд шилжсэн, хожим ийнхүү маргаан үүснэ гэдгийг мэдээгүй, мэдэх, урьдчилан тааварлах боломжгүй байсан" гэж тайлбарлаж, шүүх энэ байр суурийг хүлээн зөвшөөрсөн. Энэ нь банкны "сайн итгэлтэй барьцаалагч"-ийн статусыг хамгаалсан чухал жишээ юм.

Гуравдугаарт, ИХ 56.5-ын реституцийн зарчмыг хэрэгжүүлэхэд хөрөнгө буцааж өгөх боломжгүй болсон тохиолдолд хохирогч (М.Н) нь хөрөнгийн үнийг буруутай этгээд (Г.Я)-ээс шаардах эрхтэй гэж тогтоосон. Энэ нь хөрөнгө аль хэдийн шударга гуравдагч этгээдэд шилжсэн, банкинд барьцаалагдсан үед реституцийг "мөнгөн нөхөн олговроор" шийдвэрлэх арга замыг харуулж байна.

Банкны барьцааны бодлогод учруулах нөлөө:

Энэ хэрэг нь нэг талаар банкны барьцааны эрхийг хамгаалсан шийдвэр боловч нөгөө талаар банкны эрсдэлийн нарийн байдлыг ч илтгэж байна. Хэрэв Д.П нь Г.Я-гаас хөрөнгийг худалдан авахаасаа өмнө түүний нэр дээр бэлэглэлийн гэрээгээр шилжсэн болохыг мэдсэн байсан бол "шударга" этгээдийн статус алдагдаж, банкны барьцааны эрх ч эргэлзээтэй болох байв. Иймд банкны хувьд барьцааны зүйлийн өмчлөх эрхийн түүх (гарал үүсэл)-ийг шалгах, ялангуяа бэлэглэлийн гэрээгээр шилжсэн хөрөнгийн хувьд тусгай анхаарал хандуулах нь чухал юм.

Дүгнэлт:

Энэхүү шийдвэр нь бэлэглэлийн гэрээ ба ипотекийн барьцааны харилцааг шууд хөндсөн хамгийн чухал жишээ юм. Зээлийн барьцааг бэлэглэлийн гэрээгээр халхавчлах нь ИХ 56.1.3-т заасан хүчин төгөлдөр бус хэлцэл болохыг тогтоосон ч шударга гуравдагч этгээд (Д.П) болон банкны ипотекийн барьцааны эрхийг хамгаалсан нь сайн итгэлтэй барьцаалагчийн хамгаалалтын зарчмыг хэрэгжүүлсэн чухал прецедент юм. Гэвч энэ хамгаалалт нь зөвхөн "мэдээгүй, мэдэх боломжгүй байсан" нөхцөлд хамаарах тул банкны хувьд бэлэглэлийн гэрээтэй хөрөнгийн гарал үүслийг нарийвчлан шалгах шаардлага хэвээр байна.

2.1.4.4. Бэлэглэлийн гэрээ хүчингүй болсон ч ипотекийн барьцааны эрх хэвээр үлдэх тухай

(Улсын дээд шүүхийн 2022 оны 11 дүгээр сарын 22-ны өдрийн 001/ХТ2022/01141 дугаартай тогтоол)

Хэргийн үйл баримт:

Нэхэмжлэгч "Б 3" ХХК нь Увс аймгийн Улаангом суманд байрлах 47 м.кв, подволын зориулалттай үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч байсан. 2012 оны 04 дүгээр сарын 12-ны өдөр "Б 3" ХХК нь хариуцагч Г.Ж-д уг хөрөнгийг бэлэглэх гэрээ байгуулж, өмчлөх эрхийг шилжүүлсэн. Гэрээ байгуулсан жинхэнэ зорилго нь бэлэглэл биш: Г.Ж нь хөрөнгийг өөрийн нэр дээр шилжүүлж, банкны зээлийн барьцаанд тавьж, зээл аваад 3 жилийн дараа зээлээ төлж дуусаад өмчлөх эрхийг буцааж шилжүүлж өгөхөөр тохирсон байв. Талуудын хэн алинд нь бэлэглэх хүсэл зориг байгаагүй, "Б 3" ХХК-ийн захирал М.Батдорж хөрөнгийг бодитоор эзэмшиж, ашигласан хэвээр байсан.

Хариуцагч Г.Ж нь маргаант гэрээ байгуулсны маргааш буюу 2012.04.13-ны өдөр "Хас банк" ХХК-тай барьцаат зээлийн гэрээ байгуулж, уг үл хөдлөх хөрөнгийг банкны ипотекийн барьцаанд тавьсан. Гэвч Г.Ж зээлээ төлөөгүй, хөрөнгийг ч буцааж өгөөгүй.

"Хас банк" ХХК нь Г.Ж-д холбогдуулан зээл нэхэмжилсэн шүүхийн шийдвэр гарч, шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаа явагдаж байжээ. Энэ нөхцөлд "Б 3" ХХК нь бэлэглэлийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус хэлцэлд тооцуулах нэхэмжлэлийг шүүхэд гаргасан бөгөөд хариуцагч Г.Ж нэхэмжлэлийг хүлээн зөвшөөрчээ.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр болон давж заалдах шатны шүүхийн магадлал:

Увс аймаг дахь сум дундын иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2020.09.24-ний өдрийн 656 дугаар шийдвэрээр нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгосон. Шүүх бэлэглэлийн гэрээ нь ИХ 276.1, 276.3-т нийцсэн, хүчин төгөлдөр гэрээ гэж дүгнэж, гэрээний зүйл болох үл хөдлөх хөрөнгө банкны барьцаанд байгааг шалтгаан болгон нэхэмжлэлийг хангахаас татгалзсан.

Давж заалдах шатны шүүхийн 2020.12.21-ний өдрийн 26 дугаар магадлалаар анхан шатны шийдвэрийг хэвээр үлдээж, нэхэмжлэгчийн гомдлыг хангахгүй орхисон.

Хяналтын шатны шүүхийн тогтоол:

Хяналтын шатны шүүх шийдвэр, магадлалд өөрчлөлт оруулж, нэхэмжлэгчийн гомдлыг хангаж шийдвэрлэсэн. Шүүх дараах чухал дүгнэлтүүдийг хийсэн:

Нэгдүгээрт, шүүх бэлэглэлийн гэрээг ИХ 56.1.2 (дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл)-ийн дагуу хүчин төгөлдөр бус хэлцэл болохыг тогтоосон. "Гэрээний талууд аль аль нь үл хөдлөх хөрөнгийг бэлэглэх хүсэл зориг байгаагүй, Г.Ж хөрөнгийг зээлийн барьцаанд тавих зорилготой байсан, зээлээ төлөөд буцааж шилжүүлэхээр тохирсон, "Б 3" ХХК-ийн захирал хөрөнгийг бодитоор эзэмшиж байсан" гэдэг нь дүр үзүүлэн хийсэн хэлцлийн шинж тэмдэг болохыг хоёр шатны шүүх дүгнэж чадаагүй.

Хоёрдугаарт, хамгийн чухал дүгнэлт: "маргааны зүйл болж буй үл хөдлөх хөрөнгө банкны зээлийн барьцаанд байгаа явдал нь бэлэглэлийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус эсэхэд нөлөөлөхгүй" гэж тогтоосон. Өөрөөр хэлбэл, хөрөнгө банкинд барьцаалагдсан байна гэдэг нь гэрээг хүчингүй болгохыг хориглох шалтгаан болохгүй.

Гуравдугаарт, шүүх ИХ 171.1, 172.1-д зааснаар "нэхэмжлэгч хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн улмаас өмчлөх эрхээ олж авах хэдий ч уг эд хөрөнгөд ногдуулсан барьцааны үүрэг хэвээр байх" гэж тогтоосон. Нэхэмжлэгч нь өмчлөгч болсон ч барьцааны үүргээс хөрөнгийг чөлөөлөх үндэслэлгүй, банкны ипотекийн эрх хөндөгдөхгүй.

Шүүх ИХ 56.1.2, 56.5-ын дагуу бэлэглэлийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус болгож, хөрөнгийн өмчлөх эрхийг "Б 3" ХХК-д буцааж шилжүүлэхээр тогтоосон. Гэхдээ банкны барьцааны эрх хэвээр хадгалагдсан.

Шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ:

Шүүхийн шийдвэрээр хөндөгдөж буй асуудал:

Бэлэглэлийн гэрээ нь дүр үзүүлэн хийсэн хүчин төгөлдөр бус хэлцэл (ИХ 56.1.2) мөн эсэх, мөн бэлэглэлийн гэрээгээр шилжсэн хөрөнгө ипотекийн барьцаанд байгаа тохиолдолд гэрээг хүчингүй болгож болох эсэх, хэрэв хүчингүй болгосон бол барьцааны эрхийн хувь заяа ямар байх тухай асуудал юм. Энэ нь бэлэглэлийн гэрээ ба ипотекийн барьцааны харилцааг хамгийн шууд хөндсөн эрх зүйн асуудал.

Бэлэглэлийн гэрээний дүр үзүүлэн байдал (ИХ 56.1.2):

Энэ хэрэгт дүр үзүүлэн хийсэн хэлцлийн бүх шинж тэмдэг тодорхой байсан: (1) талуудын хэн алинд нь бэлэглэх хүсэл зориг байгаагүй; (2) жинхэнэ зорилго нь зээлийн барьцаанд хөрөнгийг тавих; (3) зээл төлсний дараа буцааж шилжүүлэхээр тохирсон; (4) хөрөнгийн бодит эзэмшил шилжээгүй — "Б 3" ХХК-ийн захирал хэвээр эзэмшиж байсан. Хоёр шатны шүүх эдгээр нотлох баримтыг дүгнэж чадаагүй нь хяналтын шатны шүүхээр залруулагдсан.

Ипотекийн барьцааны эрхийн тогтвортой байдал — дипломын ажлын гол дүгнэлт:

Энэ тогтоол нь дипломын ажлын сэдэвт хамгийн шууд хамааралтай, хамгийн чухал прецедент юм. Улсын дээд шүүх дараах зарчмуудыг тогтоосон:

Нэгдүгээрт, бэлэглэлийн гэрээ хүчингүй болсон ч ипотекийн барьцааны эрх хэвээр үлдэнэ. ИХ 171.1-д зааснаар "ипотекийн зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгийг бусдын өмчлөлд шилжүүлэхгүй байх үүргийг өмчлөгчид хүлээлгэсэн хэлцэл хүчин төгөлдөр бус" бөгөөд ИХ 172.1-д зааснаар ипотекийн эрх нь шаардлагатай хамт нэгэн зэрэг шилждэг. Өмчлөл хэнд шилжсэнээс үл хамааран барьцааны эрх хэвээр хадгалагддаг.

Хоёрдугаарт, хөрөнгө барьцаанд байна гэдэг нь гэрээг хүчингүй болгох саад биш. Хоёр шатны шүүх хөрөнгө банкинд барьцаалагдсан байгааг шалтгаан болгон нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон нь буруу. Бэлэглэлийн гэрээний хүчин төгөлдөр байдлын асуудал нь барьцааны байдлаас үл хамааран шийдвэрлэгдэх ёстой.

Гуравдугаарт, өмчлөгч болсон хэдий ч барьцааны үүрэг дагалдана. Нэхэмжлэгч "Б 3" ХХК нь өмчлөх эрхээ сэргээсэн ч уг хөрөнгийн барьцааны үүрэг хэвээр байх тул хөрөнгөө чөлөөлөхийн тулд зээлийн үүргийг хариуцагчаар гүйцэтгүүлэх, эсвэл өөрөө төлж барьцаанаас чөлөөлүүлэх хоёр арга замтай.

"Хас банк"-ны байр суурь:

Энэ хэрэгт "Хас банк" ХХК нь гуравдагч этгээдээр оролцож, бэлэглэлийн гэрээ хүчингүй болсон ч барьцааны эрх хөндөгдөхгүй байх ёстой гэсэн байр суурийг илэрхийлсэн бөгөөд хяналтын шатны шүүх энэ байр суурийг хүлээн зөвшөөрсөн. Банк нь "шударга барьцаалагч" болохыг тогтоож, ИХ 165.1-д заасны дагуу ипотекийн эрхийг хамгаалсан. Энэ нь Монголын шүүхийн практикт банкны сайн итгэлтэй барьцааны эрх нь бэлэглэлийн гэрээний хүчин төгөлдөр бус байдлаас үл хамааран хамгаалагддаг гэсэн зарчмыг тогтоосон чухал жишээ юм.

Энэ шийдвэрийн бэлэглэлийн гэрээ ба ипотекийн харилцаанд үзүүлэх нөлөө:

Энэхүү Улсын дээд шүүхийн тогтоол нь "бэлэглэлийн гэрээгээр олж авсан хөрөнгийг ипотекийн барьцаанд тавихад яагаад банк татгалздаг" гэсэн асуултыг шууд хариулж байна:

Нэг талаар, банкны ипотекийн эрх хамгаалагддаг — өмчлөгч солигдсон ч барьцааны эрх хэвээр хадгалагддаг тул банкны эрсдэл тийм ч өндөр биш мэт харагддаг.

Нөгөө талаар, бодит байдалд хөрөнгийн өмчлөгч өөрчлөгдөж, шинэ өмчлөгч (бэлэглэгч) нь зээлийн үүргийг хүлээн зөвшөөрөөгүй байх тул зээлийн эргэн төлөлтийн эрсдэл нэмэгддэг. Мөн өмчлөх эрхийн маргаан нь барьцааны хөрөнгийн борлуулалтад саад учруулах, шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагааг удаашруулах, хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээг бууруулах зэрэг дам эрсдэлүүд бий. Энэ нь яагаад банкууд бэлэглэлийн гэрээтэй хөрөнгийг "өндөр эрсдэлт" ангилалд оруулдагийн бодит үндэслэл юм.

Дүгнэлт:

Энэхүү Улсын дээд шүүхийн тогтоол нь бэлэглэлийн гэрээ ба ипотекийн барьцааны харилцааны хамгийн чухал прецедент юм. Нэгдүгээрт, зээлийн барьцааг бэлэглэлийн гэрээгээр далдлах нь ИХ 56.1.2-т заасан "дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл" болохыг тогтоосон. Хоёрдугаарт, бэлэглэлийн гэрээ хүчингүй болсон ч ипотекийн барьцааны эрх хэвээр хадгалагддаг гэсэн ИХ 171.1, 172.1-ийн зарчмыг хэрэглэсэн. Гуравдугаарт, ИХ 56.1.10 хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үндсэн дээр хийсэн бусад хэлцэл нь барьцааны гэрээнд автоматаар нөлөөлөхгүй — ипотекийн эрх нь тусгай хамгаалалттай гэдгийг батлаж байна. Энэ нь банкны практикт бэлэглэлийн гэрээтэй хөрөнгийн барьцааны эрсдэлийн үнэлгээг нарийсгахад чухал заавар болно.

2.1.4.5. БЭЛЭГЛЭЛИЙН ГЭРЭЭ БОЛОН ХАМТЫН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААТАЙ ХОЛБООТОЙ

МАРГААНЫ ШИЙДВЭРЛЭЛТИЙН ТУХАЙ

(Улсын дээд шүүхийн 2020 оны 05 дугаар сарын 14-ний өдрийн 001/ХТ2020/00229 дугаартай тогтоол)

Хэргийн үйл баримт

Нэхэмжлэгч Ч.Г нь өөрийн нэр дээр байсан хоёр үл хөдлөх хөрөнгийг — Чингэлтэй дүүргийн Тасганы овоо дахь 60 машины дулаан гаражтай авто төв (0.087 га) болон Баянгол дүүргийн Энхтайваны гүүр орчмын дугуйн худалдаа, засварын газар (108 м.кв) — төрсөн дүү Ч.Батболддоо бэлэглэлийн гэрээгээр тус тус 30 жил, 15 жилийн хугацаагаар түр шилжүүлсэн байна.

Талийгаач дүү Ч.Батболд нь ах Ч.Г-тай хамтран ажиллаж, дээрх үл хөдлөх хөрөнгүүдийг хамтдаа удирдан ашиглаж байжээ. Гэвч 2015 оны 01 дүгээр сарын 03-нд Ч.Батболд нас барснаар хамтын үйл ажиллагаа тасарч, хөрөнгийг Ч.Батболдын эхнэр А.У үргэлжлүүлэн эзэмшиж байжээ.

Цаашид А.У-тай хамтран ажиллах боломжгүй гэж үзсэн Ч.Г нь өөрийн нэрийн дор байсан газар, үл хөдлөх хөрөнгөө буцааж авахаар нэхэмжлэлийг шүүхэд гаргасан. Нэхэмжлэлийн үндэслэлд Иргэний хуулийн 276, 279, 280 дугаар зүйлд заасан бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох үндэслэлүүдийг дурджээ.

Хариуцагч А.У нэхэмжлэлийг эс зөвшөөрч, дурдсан хөрөнгүүд нь нөхөр Ч.Батболдтой хамт хоёр нийлж бий болгосон гэр бүлийн дундын өмч бөгөөд Ч.Г-ын хамтарч ажиллаагүй гэсэн байр суурийг илэрхийлсэн. Хөрөнгүүд нь талийгаачийн өвийн бүрэлдэхүүнд орж шийдвэрлэгдсэн байв.

Анхан шатны болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр

Анхан шатны шүүх: Хан-Уул дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2019 оны 02 дугаар сарын 26-ны өдрийн 183/ШШ2019/00476 дугаар шийдвэрээр нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгосон. Шүүхийн үндэслэл нь: маргаант хөрөнгө Ч.Батболдыг нас барсны дараа хууль ёсны өв залгамжлагчдад шилжсэн, өвтэй холбоотой маргааныг шүүхээр эцэслэн шийдвэрлэсэн, Ч.Г нь хуулийн дагуу өвлөх эрхгүй, газар эзэмшигч нас барснаар уг эрх нь урьд өмчлөгчид автоматаар эргэж очих үндэслэлгүй гэсэн дүгнэлт юм.

Давж заалдах шатны шүүх: Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2019 оны 05 дугаар сарын 15-ны өдрийн 864 дугаар магадлалаар анхан шатны шийдвэрийг хүчингүй болгож, хэргийг дахин шийдвэрлүүлэхээр буцаасан. Давж заалдах шатны шүүх нэхэмжлэлийн шаардлагын агуулга тодорхойгүй, анхан шатны шүүх мэтгэлцүүлэх ажиллагааг бүрэн гүйцэт явуулаагүй, нэхэмжлэлийн үндэслэлийг тогтоогоогүй байхад хэрэг шийдвэрлэсэн нь хууль зөрчсөн гэж дүгнэсэн.

Хяналтын шатны шүүхийн тогтоол

Хяналтын шатны шүүх хариуцагчийн өмгөөлөгчийн гаргасан гомдлыг хангахгүй орхиж, давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хэвээр үлдээсэн. Шүүх дараах дүгнэлтүүдийг хийжээ:

1. Улсын тэмдэгтийн хураамжийн асуудал: Нэхэмжлэлийн шаардлага тодорхойгүй тул нэхэмжлэлийн үнэлгээ тогтоох боломжгүй байсан. Иймд давж заалдах гомдол гаргахдаа анх шүүхэд тушаасантай тэнцэх 70,200 төгрөгийг тушаасан нь хуулийн 7.1.2-ийг зөрчөөгүй. Хариуцагчийн гомдол энэ талаар үндэслэлгүй.
2. Нэхэмжлэлийн шаардлагын тодорхойгүй байдал: Анхан шатны шүүх нэхэмжлэгчийн шаардлагын агуулгыг — өвлөх эрхтэй холбоотой уу, эсвэл өмчлөх эрхтэй холбоотой уу, хамтын үйл ажиллагаа байсан эсэх, хөрөнгийг яагаад шилжүүлсэн — тодруулаагүй байхад хэрэгт дүгнэлт хийсэн нь хуулийн 116.2-ын шаардлагыг хангаагүй.
3. Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр зөв: Шийдвэрийг хүчингүй болгож, хэргийг дахин шийдвэрлүүлэхээр буцаасан магадлал нь Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 6.1, 40.1, 40.2-т нийцсэн, 168.1.1, 167.1.5-ийг зөрчөөгүй гэж тогтоосон.

Шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ

Шүүхийн шийдвэрээр хөндөгдөж буй асуудал

Энэ тогтоол нь бэлэглэлийн гэрээгээр хөрөнгөө дүү нэртэйгээ хамтран ажиллах зорилгоор шилжүүлж, дараа нь уг хүн нас барснаар хөрөнгөө буцааж авах боломжтой эсэх асуудлыг хамарч байна. Мөн бэлэглэлийн гэрээний байдлыг шүүхийн ажиллагааны үе шатанд хэрхэн зөв тогтоох, нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрхэн тодорхойлох процессын асуудлыг ч хөнджээ.

Бэлэглэлийн гэрээний агуулгын давхардал ба хэмжээ

Энэ хэрэгт бэлэглэлийн гэрээ нь хэд хэдэн онцлог шинжтэй байсан нь анхаарал татна:

Нэгдүгээрт, гэрээнд хугацаа заасан байсан — 30 жил, 15 жил. Иргэний хуулийн 276 дугаар зүйлийн 276.2-д зааснаар эд хөрөнгө шилжүүлснээр бэлэглэлийн гэрээг байгуулсанд тооцно. Гэвч хугацаа заасан нь бэлэглэл биш, эзэмшүүлэх шинжтэй, өөрөөр хэлбэл жинхэнэ бэлэглэлийн хүсэл зориг байгаагүй байж болзошгүй.

Хоёрдугаарт, хэрэгт бэлэглэлийн гэрээний баримт бичиг авагдаагүй. Хариуцагчийн өмгөөлөгч энэ талаар онцолж, талуудын хооронд ийм гэрээ огт байгаагүй гэж маргасан. Энэ нь анхан шатны шүүхэд хэрэг шийдвэрлэхэд ноцтой бэрхшээл болсон байна.

Гуравдугаарт, нэхэмжлэгч нь хамтран ажиллахаас гадна бэлэглэлийн гэрээний ИХ 280.1-д заасан үндэслэлүүдийг дурдсан — бэлэг хүлээн авагчийн ноцтой гомдоосон үйлдэл. Энэ нь нэхэмжлэлийн шаардлагын агуулгыг улам бүхэлд нь тодорхойгүй болгосон.

Процессын асуудал: Нэхэмжлэлийн шаардлагын тодорхойгүй байдал

Хяналтын шатны шүүхийн тогтоолын хамгийн чухал дүгнэлт нь процессын хэм хэмжээтэй холбоотой байна. Анхан шатны шүүхийн алдаа гурван зүйлд илэрчээ:

Нэгдүгээрт, нэхэмжлэгч нь өвлөх эрхийн маргаан гаргасан уу, эсвэл бэлэглэлийн гэрээний хүчин төгөлдөр байдлын маргаан гаргасан уу гэдгийг тодруулаагүй. Эдгээр хоёр өөр эрх зүйн үндэслэл бөгөөд ижил нотлох баримт шаарддаггүй.

Хоёрдугаарт, талуудын хооронд хамтран ажиллаж байсан хамтын үйл ажиллагаа байсан эсэхийг тогтоогоогүй. Хамтын үйл ажиллагааны хүрээнд хөрөнгийн эзэмшлийн эрх хэрхэн шилжсэн нь маргааны гол цөм байсан.

Гуравдугаарт, хөрөнгийг шилжүүлсэн жинхэнэ зорилго, агуулгыг тогтоогоогүй — бэлэглэл байсан уу, эсвэл зөвхөн ашиглуулах зорилгоор шилжүүлсэн үү гэдгийг мэтгэлцүүлэх ажиллагааг хийгдэхгүй орхисон.

Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 116.2-д шийдвэр хууль ёсны бөгөөд үндэслэл бүхий байх ёстой гэж заасан. Хэрэгт цугларсан баримтыг бүрэн, дүүрэн, ач холбогдлоор нь үнэлэлгүйгээр дүгнэлт хийсэн нь энэ шаардлагыг зөрчсөн болно.

Улсын тэмдэгтийн хураамжийн маргааны үнэлгээ

Хариуцагчийн өмгөөлөгч нэхэмжлэгч хуульд заасан хэмжээгээр улсын тэмдэгтийн хураамж төлөөгүй учраас давж заалдах гомдлыг хүлээж авах ёсгүй байсан гэж маргасан. Харин хяналтын шатны шүүх энэ маргааныг татгалзсан нь оновчтой байв:

Нэхэмжлэлийн шаардлага тодорхойгүй байсан тул үл хөдлөх хөрөнгийн тодорхой үнэлгээ хийх боломжгүй байжээ. Иймд Улсын тэмдэгтийн хураамжийн тухай хуулийн 7.1.2-д заасан журмаар анх тушаасантай тэнцэх хэмжээгээр тушаасан нь хуулийн

шаардлагыг хангасан гэж үзсэн нь зөв. Хэрэгтэй холбогдсон нэхэмжлэлийн үнэ тодорхойгүй нөхцөлд хуулийн хамгийн ойрын заалтаар тайлбарлах нь шүүхийн практикт оновчтой хандлага юм.

Бэлэглэлийн гэрээний хоёрдмол шинж

Эхний тогтоол (001/ХТ2022/01141)-оос ялгаатай нь энэ хэргийн гол асуудал нь ипотекийн барьцааны эрх биш, харин бэлэглэлийн гэрээний жинхэнэ зорилго буюу агуулгын тодорхойгүй байдал юм.

Нэгдүгээрт, "Түр шилжүүлэх" хугацаатай бэлэглэлийн гэрээ. Иргэний хуулийн 276.2-д эд хөрөнгө шилжүүлснээр бэлэглэлийн гэрээ байгуулагдсанд тооцно гэж заасан хэдий ч, 30 жил, 15 жилийн хугацаа заасан нь бэлэглэлийн биш, ашиглуулах эрхийн гэрээний шинжтэй. Энэ нь бэлэглэлийн гэрээний тухай ойлголтыг тодорхойлоход чухал асуудал болно.

Хоёрдугаарт, Хамтын үйл ажиллагааны нөхцөлд хийгдсэн бэлэглэлийн гэрээ. Бэлэглэгч болон бэлэг хүлээн авагч хамтран ажиллаж байх нөхцөлд хийгдсэн бэлэглэлийн гэрээ нь хамтрагч нас барсны дараа ямар хувь заяа хүлээх вэ гэсэн асуудлыг шийдвэрлэхэд ИХ 279 дугаар зүйлийн тусгай зориулалтын бэлэглэлийн хүрээнд авч үзэх боломжтой.

Гуравдугаарт, ИХ 280.1-д заасан хүчингүй болгох үндэслэлийн хэрэглээ. Нэхэмжлэгч бэлэг хүлээн авагчийн эхнэр болох А.У-ийн үйлдлийг "бэлэглэгчийг ноцтой гомдоосон" гэж тодорхойлсон. Гэвч анхан шатны шүүх энэ үндэслэлийг дутуу шинжилснээс буцааж шийдвэрлүүлэхэд хүргэсэн нь процессын нарийн асуудал юм.

Дүгнэлт

Энэхүү Улсын дээд шүүхийн 001/ХТ2020/00229 дугаартай тогтоол нь бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой хэргийг шийдвэрлэх процессын хэм хэмжээний хувьд чухал заавар болно. Нэгдүгээрт, нэхэмжлэлийн шаардлагыг тодорхойлж, мэтгэлцүүлэх ажиллагааг бүрэн явуулахгүйгээр хэргийн эслэгдэхүүнийг бүхэлд нь шинжилсэн гэж үзэхийн аргагүй гэсэн зарчмыг бататгасан. Хоёрдугаарт, 001/ХТ2022/01141 тогтоолоос ялгаатай нь энэ хэрэгт хөрөнгийн барьцааны асуудал оролцоогүй — гол маргаан нь бэлэглэлийн гэрээний агуулга, хугацааны тодорхойгүй байдал, хамтын үйл ажиллагааны эрхийн шилжилт дээр тогтчээ. Гуравдугаарт, шүүхийн практикт "хугацаатай бэлэглэлийн гэрээ" нь эрх зүйн хувьд зөрчилтэй ойлголт мөн эсэхийг тогтоохын тулд нэхэмжлэлийн шаардлага, гэрээний агуулгыг нарийвчлан тодруулах шаардлага байгааг харуулж байна.

2.2. Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн дагуу бэлэглэлийн гэрээ хүчин төгөлдөр бус байх эрсдэл ба ипотекийн барьцааны харилцаанд үзүүлэх нөлөө

Дээрх шүүхийн шийдвэрүүдээс харахад ИХ 56-ын заалтууд нь бэлэглэлийн гэрээний "хүчин төгөлдөр бус байдлын тойрог"-ийг бүрдүүлдэг. Уг эрсдэл нь ипотекийн барьцааны харилцаанд гурван чухал нөлөө үзүүлнэ.

Нэгдүгээрт, өмчлөх эрхийн устгах эрсдэл. ИХ 62.1-д зааснаар хүчин төгөлдөр бус хэлцэл нь ямар ч эрх зүйн үр дагавар үүсгэхгүй бөгөөд талууд хэлцэл хийгдэхээс өмнөх байдалд буцна (реституци).²⁴ Бэлэглэлийн гэрээ хүчингүй болсон тохиолдолд бэлэг хүлээн авагчийн өмчлөх эрх анхнаасаа үүсээгүйд тооцогдох тул барьцааны суурь алдагдана.

Хоёрдугаарт, ИХ 56.1.10-ын " хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үндсэн дээр хийсэн бусад хэлцэл Бэлэглэлийн гэрээ ИХ 56-аар хүчингүй болсон нөхцөлд ипотекийн барьцааны гэрээ нь "хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үндсэн дээр хийсэн бусад хэлцэл" гэж тооцогдон ИХ 56.1.10-аар хүчингүй болох эрсдэлтэй.

Гуравдугаарт, реституцийн механизм. ИХ 56.1-д зааснаар хүчин төгөлдөр бус хэлцэлд хийгдсэн гүйцэтгэлийг эргүүлэн нэхэмжлэх боломжтой.²⁵ Бэлэглэлийн гэрээ хүчингүй болсон тохиолдолд ипотекийн барьцаатай хөрөнгийг буцаах эрх зүйн нарийн асуудал гарна.

ИХ 94.1-д шударга байдлаар эрх олж авсан этгээдийг хамгаалах ерөнхий зарчим байдаг.²⁶ Гэвч 56.1.10-ын хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үндсэн дээр хийсэн бусад хэлцэл нь энэ ерөнхий зарчмыг давах эрсдэлтэй. Шүүхийн практик нэг мөр тогтоогдоогүй.

2.3. Бэлэг хүлээн авагчийн өмчлөх эрхийн тогтворгүй байдал ба гуравдагч этгээдийн (банкны) хамгаалалтын асуудал

Бэлэглэлийн гэрээний үндсэн дээр олж авсан үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрх нь улсын бүртгэлд бүртгэгдсэнээр эрхийн гадаад илэрхийлэл бий болж, гуравдагч этгээдийн хувьд тогтвортой эрх мэт харагддаг. Гэвч өмчлөх эрхийн хүчин төгөлдөр байдал нь зөвхөн улсын бүртгэлийн бүртгэлээр эцэслэн тогтоогдохгүй бөгөөд тухайн эрхийн үндэслэл болсон хэлцлийн хүчин төгөлдөр байдлаас шууд хамааралтай байдаг.

²⁴Иргэний хууль (2002)-ийн 62 дугаар зүйлийн 62.1.

²⁵Иргэний хууль (2002)-ийн 63 дугаар зүйлийн 63.1.

²⁶Иргэний хууль (2002)-ийн 94 дүгээр зүйлийн 94.1.

Энэ хүрээнд Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлд заасан хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үндэслэлүүд, түүнчлэн Иргэний хуулийн 280 дугаар зүйлд заасан ипотекийн эрх үүсэх нөхцөлүүд нь бэлэглэлийн гэрээний үндсэн дээр үүссэн өмчлөх эрхийн тогтвортой байдалд нөлөөлөх эрсдэлийг бий болгож болзошгүй. Дээрх зохицуулалтын хүрээнд үүсэх боломжтой эрсдэлийн аль нэг нөхцөл байдал хожим тогтоогдсон тохиолдолд өмчлөх эрхийн үндэслэл алдагдаж, улмаар түүнээс уламжлан бий болсон бусад эрх, эрх зүйн үр дагаварт нөлөөлөх боломжтой юм.

Тухайлбал, Иргэний хуулийн 56.1.2-т заасан дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл, мөн 56.1.3-т заасан өөр хэлцлийг халхавчлах зорилгоор хийсэн хэлцэл нь бэлэглэлийн гэрээний бодит хүсэл зориг болон эрх зүйн агуулгын зөрчлийг илрүүлэхэд чиглэсэн зохицуулалт юм. Эдгээр нөхцөл байдал нь ипотекийн барьцааны гэрээ байгуулагдсаны дараа ч тогтоогдох боломжтой байдаг.

Мөн Иргэний хуулийн 56.1.5–56.1.8-д заасан хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үндэслэлүүд нь ихэвчлэн талуудын хүсэл зориг, эрхийн чадамж, дотоод нөхцөл байдал зэрэг субъектив шинжтэй нотлох баримтаас хамаардаг тул банк болон барьцааны эрх олж авсан этгээдийн зүгээс эдгээр эрсдэлийг урьдчилан тогтоох, бүрэн хэмжээгээр үнэлэх боломж хязгаарлагдмал байдаг.

Монгол Улсын шүүхийн практикт барьцааны эрх олж авсан этгээдийн эрхийг хамгаалах асуудал нэг мөр тогтсон практик бүрдээгүй байна. Зарим тохиолдолд шүүх барьцаалагчийн эрх ашиг, эрхийн тогтвортой байдлыг хамгаалсан байр суурь баримталдаг бол зарим шийдвэрт Иргэний хуулийн 56.1.10-т заасан үр дагаврыг хэрэглэн анхны хэлцлийг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэж, түүнээс уламжлан байгуулагдсан ипотекийн барьцааны гэрээг мөн хүчин төгөлдөр бус гэж дүгнэсэн байна.

Харьцуулсан эрх зүйн хүрээнд ОХУ-ын Иргэний хуулийн 578 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт бэлэглэлийг хүчингүй болгосон тохиолдолд **хөрөнгийн бүртгэл болон өмчлөх эрхийн гадаад илэрхийлэлд үндэслэн барьцааны эрх олж авсан этгээдийн эрхэд нөлөөлөхгүй байх зохицуулалтыг тусгайлан хуульчилсан байдаг**. Харин Монгол Улсын эрх зүйн зохицуулалтад ийм төрлийн хамгаалалтын механизм тодорхой тусгагдаагүй байгаа нь эрх зүйн тодорхой бус байдал үүсгэх, улмаар иргэний эргэлтийн тогтвортой байдалд сөргөөр нөлөөлөх эрсдэлийг бий болгож байна.

2.4. ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА

2.4.1. ХБНГУ-ЫН ИРГЭНИЙ ХУУЛЬ ДАХЬ БЭЛЭГЛЭЛИЙН ГЭРЭЭ БА ӨМЧЛӨГЧИЙН ЭРХ

Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс нь эх газрын эрх зүйн тогтолцоонд хамаарах бөгөөд бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой харилцааг Германы Иргэний хууль (Bürgerliches

Gesetzbuch, цаашид “BGB” гэх)-ийн §516–§534 дүгээр зүйлд зохицуулдаг. BGB-ийн §516 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт нэг этгээд өөрийн хөрөнгөөс нөгөө этгээдэд үнэ төлбөргүйгээр хөрөнгийн ашиг хүртээж, нөгөө тал уг шилжүүлгийг зөвшөөрсөн тохиолдолд бэлэглэлийн гэрээ байгуулагдсан гэж үзэхээр хуульчилсан байдаг. Энэхүү зохицуулалт нь бэлэглэлийн гэрээний үндсэн шинж болох үнэ төлбөргүй шинж болон талуудын хүсэл зоригийн тохиролцоог онцлон тодорхойлсон байна.

BGB-ийн §518 дугаар зүйлд бэлэглэлийн гэрээг нотариатын хэлбэрээр байгуулах шаардлага тавьдаг боловч бэлэглэсэн хөрөнгийг бодитоор шилжүүлсэн тохиолдолд хэлбэрийн доголдол арилсанд тооцдог. Энэхүү зохицуулалт нь хэлцлийн аюулгүй байдал болон иргэний эргэлтийн тогтвортой байдлыг хангах зорилготой бөгөөд талуудын бодит хүсэл зоригийг хууль зүйн хэлбэрээс дээгүүрт тавьж байгаа онцлогтой.

Германы Иргэний хуулийн §530 дугаар зүйлд бэлэг хүлээн авагчийн бүдүүлэг үл талархал (grober Undank)-ын улмаас бэлэглэгч бэлэглэлийг буцаан татах эрхтэй болохыг зохицуулсан. Гэвч Германы эрх зүйд энэхүү зохицуулалт нь өмчлөх эрхийг тогтворгүй болгох бус, харин онцгой нөхцөлд бэлэглэгчийг хамгаалах зорилготой хэрэглэгддэг байна. Практикт §530 дугаар зүйлийг хэрэглэх тохиолдол харьцангуй ховор бөгөөд үл хөдлөх хөрөнгийн эргэлтэд бодитой эрсдэл үүсгэдэггүй гэж үздэг.

Харин Германы шүүхийн практикт бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой маргааны гол асуудал нь ихэвчлэн бэлэглэгчийн буцаан татах эрхээс илүүтэйгээр тухайн хэлцэл үнэхээр бэлэглэлийн шинжтэй байсан эсэх, эсхүл өөр хэлцлийг халхавчилсан хуурамч хэлцэл байсан эсэхтэй холбоотой байдаг.

Үүнтэй холбоотойгоор Холбооны Дээд шүүхийн (Bundesgerichtshof – BGH) 1990 оны 05 дугаар сарын 18-ны өдрийн V ZR 304/88 дугаар шийдвэр онцгой ач холбогдолтой. Тус хэрэгт үл хөдлөх хөрөнгийг шилжүүлэхдээ талууд худалдах-худалдан авах гэрээ байгуулсан мэт боловч бодит байдал дээр үнэ төлбөргүй шилжүүлэг хийгдсэн эсэх асуудал маргааны төв болсон байна. Шүүхээс хэлцлийн нэршил бус, талуудын бодит хүсэл зориг, эд хөрөнгө шилжүүлсэн зорилго, эдийн засгийн агуулгыг үндэслэн хэлцлийн эрх зүйн шинжийг тогтоох ёстой гэж дүгнэжээ.

Энэхүү шийдвэр нь өмчлөх эрхийн тогтвортой байдалд чухал ач холбогдолтой бөгөөд үл хөдлөх хөрөнгө бэлэглэлийн үндсэн дээр шилжсэн тохиолдолд эрсдэл нь бэлэглэлийн гэрээ өөрөө бус, харин тухайн хэлцэл үнэхээр хүчин төгөлдөр байсан эсэхтэй холбоотой болохыг харуулдаг.

Түүнчлэн Германы үл хөдлөх хөрөнгийн эрх зүйд газрын бүртгэлд (Grundbuch) итгэх итгэлийн зарчим (öffentlicher Glaube des Grundbuchs) үйлчилдэг. Үүний дагуу бүртгэлд өмчлөгчөөр бүртгэгдсэн этгээдтэй хэлцэл хийсэн шударга гуравдагч этгээдийг хууль

хамгаалдаг. Иймээс бэлэглэлийн гэрээний үндсэн дээр өмчлөгч болсон этгээдийн үл хөдлөх хөрөнгийг банк ипотекийн барьцаанд авсан тохиолдолд гуравдагч этгээдийн эрхийг хамгаалах тогтолцоо харьцангуй өндөр хөгжсөн гэж үзэж болно.

Иймээс ХБНГУ-ын эрх зүйгээс харахад бэлэглэлийн гэрээний үндсэн дээр өмчлөгч болсон этгээдийн өмчлөх эрхийг тогтворгүй гэж үзэхээс илүүтэйгээр хэлцлийн бодит байдал, бүртгэлийн үнэн зөв байдал, гуравдагч этгээдийн хамгаалалтыг чухалчилж байна.

2.4.2. БНСУ-ЫН ИРГЭНИЙ ХУУЛЬ ДАХЬ БЭЛЭГЛЭЛИЙН ГЭРЭЭ БА ӨМЧЛӨГЧИЙН ЭРХ

Бүгд Найрамдах Солонгос Улсын Иргэний хууль (민법) нь бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой харилцааг 554–562 дугаар зүйлд зохицуулдаг. Иргэний хуулийн 554 дүгээр зүйлд бэлэглэлийн гэрээг нэг тал өөрийн хөрөнгийг үнэ төлбөргүйгээр шилжүүлэх хүсэл зоригоо илэрхийлж, нөгөө тал зөвшөөрснөөр байгуулагдах гэрээ гэж тодорхойлсон байна.

555 дугаар зүйлд бичгээр байгуулаагүй бэлэглэлийн гэрээг бэлэглэгч цуцлах боломжтойг, 556 дугаар зүйлд бэлэг хүлээн авагч нь бэлэглэгчид ноцтой гэм хор учруулсан эсхүл тэжээн тэтгэх үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд гэрээг цуцлах эрхтэй болохыг тус тус зохицуулжээ.

Гэвч орчин үеийн Солонгосын шүүхийн практикт бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой өмчлөх эрхийн эрсдэл нь дээрх зохицуулалтаас илүүтэйгээр хуурамч хэлцэл (통정허위표시)-тэй холбоотойгоор үүсэх нь түгээмэл байна.

Солонгос Улсын Дээд шүүхийн 2020 оны 01 дүгээр сарын 30-ны өдрийн 2019다280375 дугаар шийдвэрт талуудын хооронд байгуулагдсан хэлцэл нь харилцан тохиролцсон хуурамч хэлцэл байсан тохиолдолд уг хэлцэл хүчин төгөлдөр бус болох боловч түүнд итгэн эрх олж авсан шударга гуравдагч этгээдийн эрхийг хамгаалах шаардлагатай болохыг онцлон тэмдэглэсэн байна.

Энэхүү шийдвэр нь үл хөдлөх хөрөнгийг бэлэглэлийн хэлбэрээр шилжүүлсэн боловч бодит байдал дээр өөр зорилго агуулсан байсан эсэх асуудлыг шийдвэрлэхэд чухал ач холбогдолтой юм. Ялангуяа гэр бүлийн хүрээнд өмч шилжүүлэх, зээл авах боломж бүрдүүлэх, татварын үр дагаврыг бууруулах зорилгоор бэлэглэлийн хэлбэр ашигласан тохиолдолд уг хэлцэл нь бодит хүсэл зоригт нийцэж байсан эсэх асуудал маргааны төв болдог.

Солонгосын эрх зүйд мөн үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэлд итгэн хэлцэл хийсэн шударга гуравдагч этгээдийн эрхийг хамгаалах зарчим хөгжсөн байдаг. Иймээс бэлэглэлийн

гэрээний хүчин төгөлдөр байдлын талаарх маргаан үүссэн ч тухайн хөрөнгийг барьцаалан эрх олж авсан банк болон бусад гуравдагч этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах чиг хандлага ажиглагддаг.

Энэ нь өмчлөх эрхийн тогтвортой байдлыг хангах, үл хөдлөх хөрөнгийн эргэлтийн аюулгүй байдлыг хамгаалах зорилготой бөгөөд зөвхөн бэлэглэлийн гэрээ байгуулсан гэх үндэслэлээр өмчлөгчийн эрхийг тогтворгүй гэж үздэггүй болохыг харуулж байна.

2.4.3. БНХАУ-ЫН ИРГЭНИЙ ХУУЛЬ ДАХЬ БЭЛЭГЛЭЛИЙН ГЭРЭЭ БА ӨМЧЛӨГЧИЙН ЭРХ

БНХАУ-ын Иргэний хууль (中华人民共和国民法典) нь бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой харилцааг 657–666 дугаар зүйлд зохицуулдаг. Иргэний хуулийн 657 дугаар зүйлд бэлэглэгч өөрийн хөрөнгийг үнэ төлбөргүйгээр шилжүүлэх, бэлэг хүлээн авагч уг шилжүүлгийг зөвшөөрсөн тохиолдолд бэлэглэлийн гэрээ байгуулагдсанд тооцно гэж заасан байдаг.

658 дугаар зүйлд бэлэглэгч эд хөрөнгө шилжүүлэхээс өмнө тодорхой нөхцөлд гэрээг цуцлах боломжтойг зохицуулсан бол 663 дугаар зүйлд бэлэг хүлээн авагч бэлэглэгчийн хууль ёсны ашиг сонирхолд ноцтой хохирол учруулсан, тэжээн тэтгэх үүргээ биелүүлээгүй, эсхүл гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд бэлэглэгч бэлэглэлийг буцаан татах эрхтэй болохыг хуульчилжээ.

Мөн 664 дүгээр зүйлд бэлэг хүлээн авагчийн хууль бус үйлдлийн улмаас бэлэглэгч нас барсан буюу иргэний эрх зүйн чадамжгүй болсон нөхцөлд түүний өвлөгч, хууль ёсны төлөөлөгч буцаан татах эрхийг хэрэгжүүлэх боломжтойг зохицуулсан байна.

БНХАУ-ын зохицуулалтын онцлог нь бэлэглэгчийн ашиг сонирхлыг хамгаалах үндэслэлүүдийг тодорхой, тус тусад нь хуульчилсан явдал юм. Гэсэн хэдий ч эдгээр зохицуулалт нь өмчлөх эрхийг бүрэн тогтворгүй болгох зорилготой бус бөгөөд тодорхой хуульд заасан нөхцөл бүрдсэн үед л хэрэглэгддэг.

Иймээс БНХАУ-ын эрх зүйд бэлэглэлийн гэрээний үндсэн дээр өмчлөгч болсон этгээдийн өмчлөх эрхийг зарчмын хувьд бүрэн хүлээн зөвшөөрдөг боловч бэлэглэгчийн ашиг сонирхлыг хамгаалах тодорхой хязгаарлалтыг давхар тогтоосон байна. Энэ нь өмчлөх эрхийн тогтвортой байдал болон бэлэглэгчийн эрх ашгийн хамгаалалтын хоорондын тэнцвэрийг хангах зорилготой зохицуулалт гэж үзэж болно.

ДҮГНЭЛТ

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 276 дугаар зүйлд бэлэглэлийн гэрээг бэлэглэгч нь бэлэг хүлээн авагчийн зөвшөөрснөөр тодорхой хөрөнгийг хариу төлбөргүйгээр өмчлөлд нь шилжүүлэх гэрээ гэж тодорхойлсон байдаг. Өөрөөр хэлбэл бэлэглэлийн гэрээний үндсэн шинж нь үнэ төлбөргүй байдал бөгөөд бэлэглэгч нь эд хөрөнгөө ямар нэгэн төлбөр, нөхөн олговор шаардахгүйгээр шилжүүлж, бэлэг хүлээн авагч өмчлөх эрх олж авдгаараа худалдах-худалдан авах болон бусад төлбөртэй гэрээнээс ялгаатай юм.

Энэхүү судалгааны хүрээнд өмчлөх эрхийн онолын үндэс, бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт, ипотекийн барьцааны харилцаа, шүүхийн практик болон ХБНГУ, БНСУ, БНХАУ-ын эрх зүйн зохицуулалтыг харьцуулан судаллаа. Судалгааны үр дүнгээс үзэхэд бэлэглэлийн гэрээ нь өмчлөх эрхийг үнэ төлбөргүй шилжүүлэх эрх зүйн хэрэгсэл байх ёстой боловч практикт өөр төрлийн эрх зүйн болон эдийн засгийн зорилго хэрэгжүүлэх хэрэгсэл болж ашиглагдах тохиолдол цөөнгүй байна.

Судалгаанд ашигласан шүүхийн шийдвэрүүдээс харахад бэлэглэлийн гэрээг зөвхөн жинхэнэ бэлэглэлийн зорилгоор бус худалдах-худалдан авах гэрээг халхавчлах, татварын ачааллыг бууруулах, гэр бүлийн болон бусад хөрөнгийг гуравдагч этгээдээс хамгаалах, зээл авах боломж бүрдүүлэх, ипотекийн шаардлага хангах зорилгоор өмчлөх эрхийг түр хугацаанд шилжүүлэх зэрэг зорилгоор ашигласан тохиолдлууд байна. Үүний улмаас бэлэглэлийн гэрээ нь зарим тохиолдолд өөр төрлийн хэлцлийг халхавчлах хэрэгсэл болж, улмаар Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлд заасан дүр үзүүлсэн болон өөр хэлцлийг халхавчилсан хэлцэл гэж тооцогдон хүчин төгөлдөр бус болох нөхцөл бүрдэж байна.

Статистик мэдээллээс үзэхэд 2023 онд Улсын бүртгэлд 15,650, 2024 онд 11,972, 2025 онд 12,180 бэлэглэлийн гэрээ бүртгэгдсэн байна. Харин шүүхээр шийдвэрлэгдсэн бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой анхан шатны хэрэг 2023 онд 20, 2024 онд 26, 2025 онд 27 байсан бөгөөд энэ нь тухайн жилүүдэд шийдвэрлэгдсэн нийт иргэний хэргийн тоотой харьцуулахад маш бага хувийг эзэлж байна. Тухайлбал, 2025 онд нийт 95,408 иргэний хэрэг шийдвэрлэгдсэнээс бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой хэрэг ердөө 27 байсан нь нийт хэргийн 0.03 орчим хувийг эзэлж байна. Нэг талаас энэ нь бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой маргаан харьцангуй бага байгааг харуулж байгаа боловч нөгөө талаас жил бүр 10 мянгаас дээш бэлэглэлийн гэрээ бүртгэгдэж байгаа нь уг гэрээ өргөн хэрэглэгдэж байгааг илтгэж байна.

Судалгааны явцад хамгийн их анхаарал татсан асуудал нь бэлэглэлийн гэрээний үндсэн дээр өмчлөх эрх олж авсан этгээдийн өмчлөх эрхийн тогтвортой байдал байлаа. Учир нь

тухайн этгээд улсын бүртгэлд өмчлөгчөөр бүртгэгдсэн хэдий ч гэрээний бодит зорилго, хүсэл зоригийн талаар маргаан үүссэн нөхцөлд өмчлөх эрх нь эргэлзээтэй болж, улмаар үл хөдлөх хөрөнгийг худалдах, шилжүүлэх, өвлүүлэх, бусдад бэлэглэх, ипотекийн барьцаанд тавих зэрэг өмчлөгчийн захиран зарцуулах эрх бодитоор хязгаарлагдах эрсдэлтэй байна.

Ялангуяа бэлэглэлийн гэрээгээр өмчлөх эрх олж авсан үл хөдлөх хөрөнгийг ипотекийн барьцаанд тавьсан тохиолдолд асуудал улам төвөгтэй болж байна. Учир нь хожим бэлэглэлийн гэрээ хүчин төгөлдөр бус болох нөхцөл үүсвэл зөвхөн бэлэглэгч болон бэлэг хүлээн авагчийн эрх ашиг хөндөгдөхгүй, мөн банк, ипотекийн эрх эзэмшигч болон бусад гуравдагч этгээдийн эрх ашигт шууд нөлөөлөх боломжтой байна. Энэ нь өмчлөх эрхийн тогтвортой байдал болон иргэний эргэлтийн аюулгүй байдлыг хангах асуудалтай салшгүй холбоотой юм.

Харьцуулсан судалгаанаас үзэхэд ХБНГУ, БНСУ, БНХАУ зэрэг улсын эрх зүйн тогтолцоонд бэлэглэлийн гэрээний бодит хүсэл зориг, өмчлөх эрхийн тогтвортой байдал, гуравдагч этгээдийн эрх ашиг, бүртгэлийн найдвартай байдлыг хамгаалахад онцгой ач холбогдол өгч байна. Энэ нь бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой эрх зүйн харилцаанд зөвхөн гэрээний талуудын ашиг сонирхлыг бус, иргэний эргэлтийн тогтвортой байдал болон өмчлөгчийн эрхийн хамгаалалтыг цогцоор нь авч үзэх шаардлагатайг харуулж байна.

Иймд бэлэглэлийн гэрээний үнэ төлбөргүй шинж чанарыг бодитой хангах, худалдах-худалдан авах болон бусад эрх зүйн харилцааг бэлэглэлийн гэрээгээр халхавчлах явдлыг бууруулах, бэлэг хүлээн авагчийн өмчлөх эрхийн тогтвортой байдлыг хамгаалах, ипотекийн болон гуравдагч этгээдийн эрх ашигт учирч болох эрсдэлийг багасгах чиглэлээр Иргэний хууль, Нотариатын тухай хууль, Хувь хүний орлогын албан татварын тухай хууль болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох шаардлагатай гэж үзэж байна. Ийнхүү бэлэглэлийн гэрээний бодит агуулга, зорилгыг зөв тодорхойлж, өмчлөгчийн эрхийн тогтвортой байдлыг хангаж чадсанаар өмчлөх эрхийн хамгаалалт илүү үр нөлөөтэй хэрэгжих боломж бүрдэх юм.

САНАЛ

1. Иргэний хуулийн 276 дугаар зүйлд бэлэглэлийн гэрээний үнэ төлбөргүй шинжийг баталгаажуулах нэмэлт зохицуулалт тусгах

Иргэний хуулийн 276 дугаар зүйлд дараах агуулгатай хэсэг нэмэх:

"Үл хөдлөх хөрөнгийн бэлэглэлийн гэрээ байгуулах үед бэлэглэгч нь тухайн хөрөнгийг ямар нэгэн төлбөр, нөхөн төлбөр авахгүйгээр шилжүүлж байгаа болохоо бичгээр баталгаажуулна."

Одоогийн зохицуулалт бэлэглэлийн гэрээг үнэ төлбөргүй хэлцэл гэж тодорхойлсон боловч уг нөхцөлийг хэрхэн нотлох талаар зохицуулалтгүй байна. ХБНГУ-ын эрх зүйд хэлцлийн бодит хүсэл зоригийг онцгой ач холбогдолтойд тооцдогтой адил үнэ төлбөргүй шинжийг баталгаажуулах механизм бий болгох нь зүйтэй.

2. Иргэний хуулийн 276 дугаар зүйлд далд төлбөртэй нөхцөлийг хориглох зохицуулалт нэмэх

Дараах агуулгатай хэсэг нэмэх:

"Бэлэглэлийн гэрээнд бэлэглэгчид мөнгөн болон мөнгөн бус хэлбэрээр эдийн засгийн ашиг хүртээх, өр төлбөр барагдуулах, нөхөн төлбөр олгох далд тохиролцоо оруулахыг хориглоно."

Практикт худалдах-худалдан авах гэрээ болон бусад төлбөртэй хэлцлийг бэлэглэлийн гэрээгээр халхавчлах тохиолдол гарч байгаа тул бэлэглэлийн гэрээний мөн чанарыг хамгаалах шаардлагатай байна.

3. Нотариатын тухай хуульд үл хөдлөх хөрөнгийн бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой тусгай журам бий болгох

Нотариатын тухай хуульд дараах зохицуулалт тусгах:

"Нотариатч үл хөдлөх хөрөнгийн бэлэглэлийн гэрээг гэрчлэх үед талуудад гэрээний эрх зүйн үр дагаврыг тайлбарлаж, бэлэглэлийн гэрээ нь үнэ төлбөргүй хэлцэл болохыг баталгаажуулсан мэдүүлэг авна."

Энэ нь иргэд худалдах-худалдан авах гэрээ болон бэлэглэлийн гэрээний ялгааг ойлгохгүйгээс үүдэх маргааныг бууруулах ач холбогдолтой.

4. Хувь хүний орлогын албан татварын тухай хуульд үл хөдлөх хөрөнгийн бэлэглэлийн гэрээтэй холбоотой тусгай зохицуулалт бий болгох

Ойрын төрөл садангийн хүрээнээс бусад этгээдийн хооронд байгуулагдсан үл хөдлөх хөрөнгийн бэлэглэлийн гэрээнд худалдах-худалдан авах гэрээтэй ойролцоо татварын зохицуулалт бий болгох асуудлыг судлан шийдвэрлэх.

Судалгааны явцад худалдах-худалдан авах гэрээг бэлэглэлийн гэрээгээр халхавчлах шалтгааны нэг нь татварын ялгаатай зохицуулалт байгааг тогтоосон тул энэхүү зохицуулалт нь халхавчилсан хэлцлийг бууруулах ач холбогдолтой.

НОМ ЗҮЙ

1. ЭРХ ЗҮЙН ЭХ СУРВАЛЖ

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992 он.
2. Иргэний хууль, 2002 он.
3. Улсын бүртгэлийн ерөнхий хууль, 2018 он.
4. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль, 2018 он.
5. Барьцааны тухай хууль, 2015 он.
6. Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам, 2008 он.
7. Нотариатын тухай хууль, 2011 он.
8. Хувь хүний орлогын албан татварын тухай хууль, 2019 он.
9. Улсын дээд шүүхийн 2009 оны 03 сарын 24-ний өдрийн 24 дүгээр тогтоол.
10. Улсын дээд шүүхийн 2020 оны 05 дугаар сарын 14-ний өдрийн 001/ХТ2020/00229 дугаартай тогтоол /https://shuukh.mn/single_case/6786/
11. Нийслэлийн иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2021 оны 01 сарын 22 өдрийн дугаар 210/ма2021/00218 магадлал / https://shuukh.mn/single_case/
12. Хан-уул дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2019 оны 02 сарын 26 өдөр дугаар 476 шийдвэр
13. Улсын дээд шүүхийн 2022 оны 11 дүгээр сарын 22-ны өдрийн 001/ХТ2022/01141 дугаартай тогтоол)
14. Увс аймгийн эрүү, иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2020 оны 12 сарын 21 өдөр дугаар 224/ма2020/00026 магадлал
15. (Улсын дээд шүүхийн 2025 оны 10 дугаар сарын 21-ний өдрийн 001/ХТ2025/00158 дугаартай тогтоол)
16. (Улсын дээд шүүхийн 2024 оны 10 дугаар сарын 22-ны өдрийн 001/ХТ2024/00226 дугаартай тогтоол)
17. Говьсүмбэр аймаг дахь сум дундын иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 07 дугаар сарын 21-ний өдрийн 134/ШШ2016/00098 дугаартай шийдвэр

2. Монгол хэл дээрх эх сурвалж

1. С.Нарангэрэл, Монгол Улсын эрх зүйн тогтолцоо ба эрх зүйн шинэтгэл, 2011 он.
2. Н.Лүндендорж, Эрх зүйн философи, Улаанбаатар: Адмон, 2010 он.
3. Д.Баярсайхан, Эрх зүйн онол, Улаанбаатар, 2010 он.

4. Г.Агар-Эрдэнэ, Өмчлөх эрхийн сэтгэлгээний түүхэн асуудал, "Монголын төр, эрх зүй" сэтгүүл, 2021 он. (Эрдэм шинжилгээний өгүүлэл).
 5. Б.Тунгалаг, Бэлэглэлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтын зарим асуудал, Хууль зүйн магистрын диссертац, МУИС, 2019 он.
 6. З.Золзаяа, А.Түвшинтөгс, “Бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгох болон хүчин төгөлдөр бус тооцсон талаар маргаан шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгээ”, эрдэм шинжилгээний өгүүлэл, 2023 он.
 7. О.Мөнхсайхан, Харьцуулсан үндсэн хууль судлал, Улаанбаатар, 2021 он.
 8. Д.Гангабаатар, Үндсэн хуулийн эрх зүй, Улаанбаатар, 2017 он
 9. Хууль зүйн үндэсний хүрээлэн, Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар, 2012 он.
 10. Шүүхийн ерөнхий зөвлөл, Монгол Улсын шүүхийн 2023 оны бүтэн жилийн шүүн таслах ажиллагааны нэгдсэн дүн мэдээ, 2024 он. (Албан ёсны статистик тайлан).
 11. Шүүхийн ерөнхий зөвлөл, монгол улсын шүүхийн 2024 оны шүүн таслах ажиллагааны нэгдсэн дүн мэдээ, 2025 он.
3. Гадаад хэл дээрх эх сурвалж

Англи хэл дээр

1. John E. Cribbet, Principles of the Law of Property, New York, Foundation Press, 1989.
2. Jesse Dukeminier, Property, New York, Aspen Publishers, 2010.
3. Roger A. Cunningham, The Law of Property, St. Paul, West Publishing, 1993.
4. Thomas F. Bergin, Introduction to the Law of Property, St. Paul, West Publishing, 1984.
5. Hanoch Dagan, Property: Values and Institutions, Oxford University Press, 2011.
6. E. Allan Farnsworth, Contracts, Aspen Publishers, 2004.
7. Richard A. Posner, Economic Analysis of Law, Aspen Publishers, 2014.
8. Henry Hansmann, Reinier Kraakman, Property, Contract and Verification, Harvard Law Review, 2002.
9. Barry Nicholas, An Introduction to Roman Law, Oxford University Press, 1962.
10. Black's Law Dictionary, 11th edition, Thomson Reuters, 2019.

Герман хэл дээр

1. Dieter Medicus, Bürgerliches Recht, München, Verlag Franz Vahlen, 2010.
2. Karl Larenz, Allgemeiner Teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts, München, 1989.
3. Hans Brox, Allgemeines Schuldrecht, München, Beck Verlag, 2012.
4. Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar, München, Beck Verlag, 2023.

Солонгос хэл дээр

1. 김준호, 민법강의, 서울, 법문사, 2021.
2. 곽윤직, 민법총칙, 서울, 박영사, 2019.

Орос хэл дээр

1. Сергей Алексеев, Гражданское право, Москва, Норма, 2001.
2. Е.А. Суханов, Гражданское право, Том 1, Москва, Волтерс Клувер, 2008.
3. Ю.К. Толстой, Гражданское право, Санкт-Петербург, 2012.