




Долоо хоног тутмын хэвлэл
2016 оны 03 дугаар сарын 25
№ 12 /921/

ТӨРИЙН МЭДЭЭЛЭЛ

МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН АЛБАН МЭДЭЭЛЭЛ

Монгол Улсын
Үндсэн хуулийн
цэцийн тогтоол

1017



**Үл хөдлөх эд хөрөнгийн
барьцааны тухай хуулийн
зарим заалт Үндсэн хуулийн
холбогдох заалтыг зөрчсөн
эсэх маргааныг эцэслэн
шийдвэрлэсэн тухай**

ГАРЧИГ

МОНГОЛ УЛСЫН ҮНДСЭН ХУУЛИЙН ЦЭЦИЙН ТОГТООЛ

441. | Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн зарим
заалт Үндсэн хуулийн холбогдох заалтыг зөрчсөн эсэх
маргааныг эцэслэн шийдвэрлэсэн тухай Дугаар 02 1017

МОНГОЛ УЛСЫН ҮНДСЭН ХУУЛИЙН ЦЭЦИЙН ТОГТООЛ

2016 оны 03 дугаар
сарын 16-ны өдөр

Дугаар 02

Улаанбаатар
хот

**Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай
хуулийн зарим заалт Үндсэн хуулийн
холбогдох заалтыг зөрчсөн эсэх маргааныг
эцэслэн шийдвэрлэсэн тухай**

Үндсэн хуулийн цэцийн хуралдааны
танхим 12.20 цаг.

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэцийн их суудлын хуралдааныг Үндсэн хуулийн цэцийн гишүүн Н.Жанцан даргалж, Үндсэн хуулийн цэцийн гишүүн П.Очирбат, Т.Лхагваа /илтгэгч/, Ш.Цогтоо, Д.Сугар, Д.Наранчимэг, Д.Ганзориг нарын бүрэлдэхүүнтэй, хуралдааны нарийн бичгийн даргаар Ц.Долгормааг оролцуулан Үндсэн хуулийн цэцийн хуралдааны танхимд нээлттэй хийв.

Үндсэн хуулийн цэцийн их суудлын хуралдаанд мэдээлэл гаргагч, иргэн Д.Янжинхорлоо, Б.Энхбаяр нар оролцож, Монгол Улсын Их Хурлын итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч Улсын Их Хурлын гишүүн Ж.Батзандан оролцоогүй болно.

Үндсэн хуулийн цэцийн их суудлын хуралдаанаар Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсэг, 53 дугаар зүйлийн 53.4, 53.5 дахь хэсэг нь Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 14 дэх заалт, Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсгийг зөрчсөн эсэх тухай маргааныг дахин хянан эцэслэн шийдвэрлэж, “Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэцийн 2015 оны 15 дугаар дүгнэлтийн тухай” Монгол Улсын Их Хурлын 2015 оны 12 дугаар сарын 10-ны өдрийн 110 дугаар тогтоолыг хянан хэлэлцэв.



Нэг. Нийслэлийн Сүхбаатар дүүргийн 3 дугаар хороонд оршин суугч, иргэн Д.Янжинхорлоо Үндсэн хуулийн цэцэд хандаж гаргасан мэдээлэлдээ:

“Монгол Улсын Их Хурлаас 2015 оны 7 дугаар сарын 2-ны өдөр Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль баталж, тус хуулийн 53 дугаар зүйлийн 53.4 дэх хэсэгт “Газар барьцаалах гэрээнд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184.1-д заасан журмаар гаргуулахаар талууд харилцан тохиролцож болно.” гэсэн нэмэлт оруулсан нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь заалтын “хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй. Хувийн өмчийг хууль бусаар хураах, дайчлан авахыг хориглоно.”, 14 дэх заалтын “Монгол Улсын хууль, олон улсын гэрээнд заасан эрх, эрх чөлөө нь зөрчигдсөн гэж үзвэл уул эрхээ хамгаалуулахаар шүүхэд гомдол гаргах, бусдын хууль бусаар учруулсан хохирлыг нөхөн төлүүлэх, ... өөрийгөө өмгөөлөх, хууль зүйн туслалцаа авах, нотлох баримтыг шалгуулах, шударга шүүхээр шүүлгэх, хэргээ шүүх ажиллагаанд биеэр оролцох, шүүхийн шийдвэрийг давж заалдах ... эрхтэй.” гэсэн заалтыг тус тус зөрчиж байна гэж үзэж хянуулахаар Цэцэд хандан мэдээлэл гаргаж байна.

1. Монгол Улсын иргэд өмчилж авсан газраа банк, банк бус санхүүгийн байгууллагын зээлийн барьцаанд тавьж эргэлтэд оруулах нь нийтлэг үзэгдэл болсон. Ийнхүү барьцаалахдаа бичгээр барьцааны гэрээ байгуулан, талууд буюу тэдгээрийн аль нэг нь хүсвэл нотариатчаар гэрчлүүлж, улмаар улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр барьцааны эрх хүчин төгөлдөр үүсдэг хуулийн зохицуулалттай байж ирсэн. Хэрэв үүрэг гүйцэтгэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй бол шүүхэд хандан барьцааны зүйл болох газар, эсхүл бусад үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдан борлуулж шаардлагаа хангуулахаар нэхэмжлэл гарган шийдүүлдэг байсан.

2. Энэ байдлыг өөрчлөхөөр 2005 оны 7 дугаар сард Улсын Их Хурлаас Ипотекийн зүйлийг шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулах журмын тухай хууль баталж, тус хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1, 27.2 дахь хэсгийн, тодруулбал, “шүүх энэ хуулийн 27.1-д зааснаас өөр үндэслэлээр гаргасан гомдлыг хүлээн авахаас татгалзана” гэж заасан нь иргэн хүний шүүхэд хандах үндсэн эрхийг хаасан заалт болсон гэдэг утгаараа хүчингүй болж байсан. Үүний дараа өмчийн холбогдолтой бусад зүйл, заалтыг нь Улсын дээд шүүхийн Иргэний хэргийн танхим мөн Үндсэн хууль зөрчсөн гэж үзэж Цэцэд өгч хянуулснаар тус хууль үндсэндээ хэрэгжих боломжгүй болж, бүхэлд нь 2009 оны 7 дугаар сарын 9-ний өдөр Улсын Их Хурал хүчингүй болгож байсан.

3. 2009 оны 7 дугаар сарын 9-ний өдрийн Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хууль ба Иргэний хуулиар үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны харилцааг зохицуулж ирсэн болно. Гэтэл 2015 оны 7 дугаар сард оруулсан нэмэлт, өөрчлөлтөөр “Газар барьцаалах” гэсэн 53 дугаар зүйлийн 53.4 дэх хэсэгт “Газраа барьцаалах гэрээнд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184.1-д заасан журмаар гаргуулахаар талууд харилцан тохиролцож болно.”; мөн зүйлийн 53.5 дахь хэсэгт “Энэ хуулийн 53.4-т заасан гэрээг нотариатаар гэрчлүүлнэ.” гэж нэмсэн байна. Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184 дүгээр зүйлийн 184.1 дэх хэсэгт “Эрх зүйн маргааныг энэ хуулийн 13.2-т зааснаар арбитр шийдвэрлэсэн, талууд гэрээндээ үл маргах журмаар биелүүлэхээр тохиролцож нотариатаар гэрчлүүлсэн болон цэргийн анги, байгууллагын захирагч /дарга/-ийн эд хөрөнгийн хариуцлага хүлээлгэх тухай тушаал, гэмт хэргийн хохирогчид нөхөн төлбөр олгох сангийн зөвлөлийн шийдвэр, захиргааны шийтгэвэр, улсын байцаагчийн төлбөр тогтоосон актыг албадан гүйцэтгүүлэхээр бол уг цэргийн анги, байгууллагын захирагч /дарга/-ийн эд хөрөнгийн хариуцлага хүлээлгэх тухай тушаал, арбитрын шийдвэр, нотариатын мэдэгдэх хуудас, гэмт хэргийн хохирогчид нөхөн төлбөр олгох сангийн зөвлөлийн шийдвэр, захиргааны шийтгэвэр, улсын байцаагчийн төлбөр тогтоосон акт шүүхээр баталгаажсан байна.” гэсэн байдаг.

Эндээс Үндсэн хуулийн шүүхээр нэгэнт эцэслэн шийдэгдсэн /2006 оны 1 дүгээр сарын 11-ний өдрийн Үндсэн хуулийн цэцийн их суудлын хуралдааны тогтоол/ өмнөх асуудлыг агуулгаар нь сэргээн баталсан байдал ажиглагдаж байна. Тодруулбал, маргаж буй нэмэлт батлагдсанаар, иргэд өмчлөлийн газраа зээлийн барьцаанд тавьсан барьцааны гэрээ байгуулахдаа үл маргах журмаар барьцааны зүйлээс хангуулахаар банкны байгууллагатай харилцан тохиролцсон бол барьцааны гэрээндээ энэ талаар тохиролцож, нотариатаар гэрчлүүлэх юм байна. Үүний дараа банкны байгууллагын өөрийн тогтоосон журам, стандартын дагуу хэрэв тэр зээлийн эргэн төлөлтийг тодорхой хэмжээгээр саатуулж, үүгээр зээл эргэн төлөгдөхөд хүндрэлтэй болсон гэж тооцогдох тохиолдолд зээлдүүлэгч нь нотариатын мэдэгдэх хуудас үйлдүүлснээр түүнийг зөвхөн хэлбэрийн төдийд шүүхээр баталгаажуулах байдлаар асуудлыг шийдвэрлэх болж байна.

4. Талууд сайн дурын үндсэн дээр гэрээний харилцаанд ордог.

...Банк, банк бус санхүүгийн байгууллагууд нь хамтдаа санхүүгийн зах зээл дээр давамгайл байдалтай аж ахуйн нэгжүүд болно. Иргэний хуулийн 189 дүгээр зүйлийн 189.4 дэх хэсэгт зааснаар тодорхой нэр төрлийн бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэх, ажил, үйлчилгээ эрхлэх талаар тухайн зах зээлд давамгайлж байгаа этгээд энэхүү үйл ажиллагааны хүрээнд



түүнд хандсан этгээдтэй гэрээ байгуулах үүрэгтэй бөгөөд нөгөө талдаа тэгш бус нөхцөл тулган санал тавих буюу гэрээ байгуулахаас татгалзах эрхгүй байдаг. Тиймээс газрыг үл маргах журмаар худалдан борлуулна гэж гэрээндээ заагаад, тэр гэрээг нотариатаар гэрчлүүлээд, улмаар мэдэгдэх хуудас үйлдүүлээд, түүнийг нь шүүх арбитрын шийдвэрийн нэгэн адил зөвхөн баталгаажуулах процедурын чиг үүрэгтэйгээр л оролцсон байхад, шүүхэд хандах эрхээ эдэлж иргэн хүн газрын барьцаатай холбоотой асуудлыг шүүхээр хянуулах эрх хязгаарлагдсан гэж үзэх боломжтой байна.

5. Нэг талд нь давамгайл байдалтай банк, банк бус санхүүгийн байгууллага, нөгөө талд нь жирийн хэрэглэгч буюу иргэн хүн гэрээ байгуулж буй банкны зээлийн барьцааны харилцаанд банкны боловсруулсан зээлийн гэрээнд иргэн хүн өөрчлөх бололцоогүйгээр, зөвхөн гарын үсгээ зурах л үлддэг. Энэ гэрээнд банк өөрийн эрх ашгийг хамгаалах үүднээс барьцааны үл хөдлөх хөрөнгийг худалдах шүүхийн бус аргыг сонгох нь дамжиггүй, ингэж ч байгаа. Тэгш байдал хараахан олгогдоогүй талууд гэрээ хийж буй нөхцөлд маргаж буй шинэ хуулийн дагуу зээлдэгч газраа үндсэндээ нотариатын мэдэгдэх хуудсыг үндэслэн алдах болж байна. Уг нь шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хууль тогтоомжоор, маргаан гарсны дараа зээлдэгч нь барьцааны зүйлийг дуудлага худалдаанд оруулах анхны үнийн саналыг өгөх эрхтэй байдаг билээ. Энэ эрхийг эдлэх боломжгүй болж байна.

6. Нотариатын байгууллага нь өмчлөх эрх бүхий газар дээр хийгдэж буй гэрээ, хэлцлийг хийхээр хүсэл зоригоо илэрхийлсэн иргэн, хуулийн этгээдийн хүсэл зоригийн илэрхийллийг гэрчлэх чиг үүрэгтэй субъект юм. Түүнээс өмчлөх эрхийг зээлийн барьцааны гэрээг үндэслэн дуусгавар болгодог, өмчлөх эрхэд халддаг байгууллага биш. Байгуулсан гэрээний дагуу үүргээ хэрхэн биелүүлсэн, утга агуулга нь зөв буруу, хуульд нийцсэн эсэх, эрх нь зөрчигдсөн этгээдийн эрхийг сэргээх үндэслэл, эрх сэргээх арга зэргийг тогтоох эрхийг Үндсэн хуулиар гагцхүү шүүхийн байгууллагад олгосон байдаг юм. Иргэн хүний ийнхүү шүүхээр эрхээ сэргээлгэх эрхийг Улсын Их Хурал хууль гаргаж далд хэлбэрээр хаах ёсгүй. Газар бол онцгой объект билээ.

Хоёр. Нийслэлийн Хан-Уул дүүргийн 3 дугаар хороонд оршин суугч, иргэн Б.Энхбаяр Үндсэн хуулийн цэцэд хандаж гаргасан мэдээлэлдээ:

“... Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Зургадугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Монгол Улсын иргэдэд өмчлүүлснээс бусад газар, түүнчлэн газрын хэвлий, түүний баялаг, ой, усны нөөц, ан амьтан төрийн өмч мөн.” гэж заасан. Өөрөөр хэлбэл, Үндсэн хууль ёсоор Монгол Улсад газар өмчлөгч нь нэгдүгээрт, “Монгол Улсын иргэн”, хоёрдугаарт, “Монголын төр” байна.

Энэ хоёр субъектээс өөр этгээд Монгол Улсын газрыг өөрийн мэдэл, өмчлөлд байлгаж, захиран зарцуулах боломжийг Үндсэн хуулиар олгоогүй байна.

Гэтэл Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсэгт “Шүүх барьцааны зүйлийг худалдах тухай үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн нэхэмжлэлийг хангасан, эсхүл Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184.1-д заасны дагуу нотариатын мэдэгдэх хуудсыг баталгаажуулсан шүүгчийн захирамж гарсан бол уг зүйлийг Иргэний хууль, Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуульд заасан журмын дагуу албадан дуудлага худалдаагаар худалдана.”, 53 дугаар зүйлийн 53.4 дэх хэсэгт “Газар барьцаалах гэрээнд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184.1-д заасан журмаар гаргуулахаар талууд харилцан тохиролцож болно.”, мөн зүйлийн 53.5 дахь хэсэгт “Энэ хуулийн 53.4-т заасан гэрээг нотариатаар гэрчлүүлнэ.” гэж заасан нь талууд харилцан тохиролцсон гэдгээр халхавчлан газрыг, тэр дундаа хувийн өмчийн газрыг шүүхийн хяналтаас гадуур өмчлөгчийн эрхийг шилжүүлэх боломжийг, мөн гадаадын иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөлтэй хуулийн этгээдэд аливаа хязгаарлалтгүйгээр олгож, улмаар “шударга шүүхээр шүүлгэх” иргэний үндсэн эрхийг зөрчин, Үндсэн хуульд заасан иргэний эрхийг хуулиар баталгаажуулах бус хуулиар эрхийг нь дордуулсан үйл ажиллагаа болсон байна.

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 14 дэх заалтад эрх нь хөндөгдлөө гэж үзсэн аливаа иргэн шүүхэд гомдол гаргах, шударга шүүхээр шүүлгэх, шүүхийн шийдвэрийг давж заалдах үндсэн эрхтэй юм. Үндсэн хуулийн Арван наймдугаар зүйлийн 5 дахь хэсэгт “Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлд заасан Монгол Улсын иргэний үндсэн эрх, эрх чөлөөг тус улсын нутаг дэвсгэрт байгаа гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүнд эдлүүлэхдээ Монгол Улсын нэгдэн орсон олон улсын гэрээнд заасан хүний салшгүй эрхээс бусад эрхийн хувьд үндэсний болон хүн амын аюулгүй байдлыг хангах, нийгмийн хэв журмыг хамгаалахын тулд хуулиар зохих хязгаарлал тогтоож болно.” гэж заасан. Өөрөөр хэлбэл, дээр дурдсан шударга шүүхээр шүүлгэх хүний үндсэн эрхийг хуулиар хязгаарлахад хүрвэл хоёр үндсэн нөхцөл л яригдана. Үүнд:

1. Үндэсний болон хүн амын аюулгүй байдлыг хангах;
2. Нийгмийн хэв журмыг хамгаалах.

Гэтэл хууль тогтоогчийн тайлбарлаж байгаа банк, банк бус санхүүгийн байгууллагын газар барьцаалах сонирхол буурч байгаа гэх үндэслэл нь Үндсэн хуульд заасан дээрх хоёр нөхцөлийн алинд нь ч хамаарахгүй, явцуу хүсэл сонирхол төдий юм.



Үндсэн хуулийн цэц 2006 оны 1 дүгээр сарын 11-ний өдөр 01 дүгээр тогтоол гаргаж Ипотекийн зүйлийг шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулах журмын тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.2 дахь хэсэгт “Шүүх энэ хуулийн 27.1-д зааснаас өөр үндэслэлээр гаргасан гомдлыг хүлээн авахаас татгалзана.” гэж заасан нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 14 дэх заалтын “Монгол Улсын хууль, олон улсын гэрээнд заасан эрх, эрх чөлөө нь зөрчигдсөн гэж үзвэл уул эрхээ хамгаалуулахаар шүүхэд гомдол гаргах, ... шударга шүүхээр шүүлгэх ... эрхтэй” гэсэн заалтыг зөрчсөн байх тул хүчингүй болгосугай гэсэн шийдвэрийг гаргаж байсан байна. Хамгийн сүүлд гэхэд л Цэц 2015 оны 5 дугаар сарын 13-ны өдөр 06 дугаар дүгнэлт гарган Монгол Улсын шүүхийн тухай хуулийн 17 дугаар зүйлийн 17.2 дахь хэсгийн “Хяналтын шатны шүүхийн тогтоол эцсийнх байна ...” гэсэн заалт нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Тавьдугаар зүйлийн 2 дахь хэсгийн “Улсын дээд шүүхийн шийдвэр шүүхийн эцсийн шийдвэр байх бөгөөд ... Хэрэв Улсын дээд шүүхийн шийдвэр хуульд харшилбал түүнийг Улсын дээд шүүх өөрөө хүчингүй болгоно. ...” гэснийг зөрчсөн гэж үзсэн. Энэ нь Цэц аливаа хэрэг маргааны анхан болон хяналтын шатны шийдвэрээр эцэслэх аливаа оролдлогыг шууд няцааж, дээр дурдсанчлан шүүхийн эцсийн үе шат хүртэл эрхээ хамгаалуулах үндсэн эрхийг хангаж буй хэрэг юм.

Газар бол бусад ямар ч үл хөдлөх хөрөнгө шиг цаг хугацаагаар эзэнгшиж хорогддог, элэгддэг, устаж үгүй болдог тийм хөрөнгө биш, түүний өмчлөлтэй холбоотой нэг л бодлогын алдаа гаргавал эргэж хэзээ ч засагддаггүй, засахад тун бэрх, улсын тусгаар тогтнолтой холбогдох асуудал мөн.

Иймд Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1, 53 дугаар зүйлийн 53.4, 53.5 дахь хэсэгт “Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 14 дэх заалтад заасан Монгол Улсын иргэний “Монгол Улсын хууль, олон улсын гэрээнд заасан эрх, эрх чөлөө нь зөрчигдсөн гэж үзвэл уул эрхээ хамгаалуулахаар шүүхэд гомдол гаргах, бусдын хууль бусаар учруулсан хохирлыг нөхөн төлүүлэх, өөрийн болон гэр бүлийн гишүүд, эцэг эх, үр хүүхдийнхээ эсрэг мэдүүлэг өгөхгүй байх, өөрийгөө өмгөөлөх, хууль зүйн туслалцаа авах, нотлох баримтыг шалгуулах, шударга шүүхээр шүүлгэх, хэргээ шүүх ажиллагаанд биеэр оролцох, шүүхийн шийдвэрийг давж заалдах, уучлал хүсэх эрхтэй.”, Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх, хүний эрх, эрх чөлөөг зөрчихтэй тэмцэх, хөндөгдсөн эрхийг сэргээн эдлүүлэх үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна.”, мөн зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Онц болон дайны байдал зарласан тохиолдолд Үндсэн хууль, бусад хуульд заасан хүний эрх, эрх чөлөөг гагцхүү хуулиар хязгаарлаж болно.”, Дөчин долдугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Монгол Улсад шүүх эрх мэдлийг гагцхүү

шүүх хэрэгжүүлнэ.”, Дөчин наймдугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт “... дагнасан шүүхийн үйл ажиллагаа, шийдвэр нь Улсын дээд шүүхийн хяналтаас гадуур байж үл болно” гэж тус тус заасныг зөрчсөн гэх асуудлыг нягтлан шалгаж, хариу өгөхийг хүсье.” гэжээ.

Гурав. Үндсэн хуулийн цэцийн дунд суудлын хуралдаанд Монгол Улсын Их Хурлын итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр томилогдсон, Улсын Их Хурлын гишүүн Ж.Батзандан Үндсэн хуулийн цэцэд гаргасан тайлбартаа:

“... Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Зургадугаар зүйлд бэлчээр, нийтийн эдэлбэрийн ба улсын тусгай хэрэгцээнийхээс бусад газрыг зөвхөн Монгол Улсын иргэнд өмчлүүлж болохоор тунхаглан зааж, улмаар, 2002 онд Улсын Их Хурлаас Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийг баталснаар иргэд газар өмчлөх боломж бүрдсэн юм. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 27 дугаар зүйлд иргэн өмчийнхөө газрыг зохих журмын дагуу иргэнд болон банк, банк бус санхүүгийн байгууллагад барьцаалах эрхийг хуульчилсан боловч уг эрхийг хэрэгжүүлэх механизм сул байна гэж нийгмийн зүгээс шүүмжилж, уг асуудлыг эдийн засаг, нийгмийн хөгжилд нийцүүлэх шаардлагыг бий болгосон.

Дээрх шаардлагын үүднээс Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан бөгөөд Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1, 53 дугаар зүйлийн 53.4, 53.5 дахь хэсэг Монгол Улсын Үндсэн хуулийн холбогдох заалтыг зөрчөөгүй болохыг дараах үндэслэлээр тайлбарлаж байна.

Нэг. Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван есдүгээр зүйлийн 1, 2 дахь хэсгийн заалтыг зөрчөөгүй талаар:

1/Хууль тогтоогч нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Нэгдүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэгт заасан ардчилсан ёс, шударга ёс, эрх чөлөө, тэгш байдлыг хангах зарчмыг удирдлага болгож, Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан үүргийнхээ дагуу нэг талаас газраа эдийн засгийн эргэлтэд оруулж, хөрөнгө оруулалт татан газрын үр шимийг хүртэх гэсэн газар өмчлөгчийн ашиг сонирхол, нөгөө талаас бусдын мөнгөн хөрөнгийг их хэмжээгээр хуримтлуулан хадгалж, өөрийн нэрийн өмнөөс зээл олгох, төлбөр тооцоо хийх зэрэг санхүүгийн зуучлалын мэргэжлийн үйл ажиллагааг эрхэлдэг банкны ашиг сонирхол, түүнчлэн Иргэний хуульд нийцүүлэн өөрийн мөнгийг зээлдүүлэн арвижуулах гэсэн иргэн хүний ашиг сонирхлыг тэнцвэртэй хангах, улс орны эдийн засгийн хөгжил, аж ахуйн олон талт үйл ажиллагааг дэмжин хангах хууль зүйн баталгааг бий болгох зорилгоор Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан билээ. Энэ нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, бусад хуульд заасан хүний эрх, эрх чөлөөг хөндөөгүй, харин ч газар өмчлөгч буюу зээлдэгч болон зээлдүүлэгчийн хариуцлагыг өндөржүүлсэн заалт болсон гэж үзэж байна.



2/ Тэгш бус байдалтай этгээдүүд гэрээ байгуулах, тухайн гэрээгээр шүүхийн бус аргыг нэг тал нь нөгөөдөө “тулгах” боломжийг хаахын тулд газар өмчлөгч иргэн буюу зээлдэгч нь зээлийн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс үл маргах журмаар гаргуулахаар харилцан тохиролцсон гэрээг төрийн нэрийн өмнөөс хөндлөнгийн гэрчийн үүрэг гүйцэтгэж, эд хөрөнгийн болон түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бус харилцаанд оролцож байгаа этгээдэд эрх зүйн зөвлөгөө өгөх үндсэн чиг үүрэг бүхий нотариатчаар гэрчлүүлсэн байх шаардлагыг хуульчилсан. Нотариатын тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.3 дахь хэсэгт заасны дагуу нотариатч нь мөн хуулийн 21 дүгээр зүйлд заасны дагуу үйлчлүүлэгчид эрх, үүргийг нь тайлбарлан, тухайн үйлдлийг өөрийн хүсэл зоригийн дагуу хэрэгжүүлж байгаа эсэхийг тодруулан, эрх зүйн үр дагавар, хууль зүйн ач холбогдлыг тайлбарлаж зөвлөгөө өгөх үүрэгтэй бөгөөд энэхүү үүргээсээ үндэслэлгүйгээр татгалзах эрхгүй. Мөн хуулийн 46 дугаар зүйлд заасны дагуу нотариатч уг гэрээ, хэлцлийг гэрчлэхдээ талууд тэгш эрхийн үндсэн дээр гэрээ, хэлцэл байгуулсан эсэх, бусдын дарамт, шахалт болон бусад хүчин зүйлсийн нөлөөлөлд автсан эсэх, гэрээний агуулга нь талуудын хүсэл зоригийг бүрэн илэрхийлж чадсан эсэх, үүсэх үр дагавар, үр дүнд бодитой хандаж чадсан эсэх, гэрээний агуулга, гарах үр дагавар, үүргээ биелүүлээгүй нөхцөлд хүлээх хариуцлага зэргийг бүрэн гүйцэд ойлгосон эсэхийг талуудаас тодруулж, эдгээр нөхцөл байдлын аль нэг нь зөрчигдсөн бол нотариатч гэрээг гэрчлэхээс татгалзах үүрэгтэй учраас дээрх шаардлагыг хуульд тусгасан болно.

Иймд нотариатч дээрх чиг үүргийнхээ дагуу гэрээний талууд эрх, үүргээ хэрэгжүүлэх адил боломжоор хангагдсан эсэх, эрх зөрчсөн тохиолдолд хүлээх хариуцлага нь тэнцвэртэй байгаа эсэх, гэрээний аль нэг тал нь нөгөө талынхаа эрх, ашиг сонирхлыг илтэд доройтуулсан, эсхүл аль нэг тал нь хэт давуу эрхтэй байгаа эсэхийг тодруулж, түүнээс гарах эрх зүйн үр дагаврыг тайлбарлаж, зөвлөгөө өгснөөр газар өмчлөгч эрсдэлээс хамгаалагдаж, гэрээний талуудын эрх ашиг тэнцвэртэй хангагдах юм. Хэрвээ нотариатч энэ үүргээ биелүүлээгүй бол Нотариатын тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.3 дахь хэсэгт заасны дагуу газар өмчлөгч нь уг нотариатын үйлдлийг хүчингүй болгуулж, учирсан хохирлоо гаргуулахаар шүүхэд хандах эрхтэй.

3/ Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 53 дугаар зүйлийн 53.6 дахь хэсэгт “үл маргах журмаар үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс гаргуулах”-ыг гэрээний стандарт нөхцөлөөр санал болгохыг хориглосон бөгөөд энэ нь тухайн зах зээлд давамгайлж байгаа банк, санхүүгийн байгууллага, эсхүл хөрөнгөтэй хүн нь гэрээний нөгөө тал болох газар өмчлөгч иргэнд тэгш бус нөхцөл тулгах боломжийг хааж, газар өмчлөгч буюу зээлдэгчийн эрхийг хамгаалсан зохицуулалт болсон төдийгүй гэрээний эрх чөлөөний зарчим хэрэгжих хүрээ хязгаарыг тодорхой болгосон гэж үзэж байна.

Хэрвээ үл маргах журмаар үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс гаргуулахыг тулган шаардаж гэрээ байгуулсан, эсхүл уг асуудлыг стандарт нөхцөлөөр санал болгосон бол уг гэрээ нь Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.1 дэх заалтын дагуу хууль зөрчсөн хүчин төгөлдөр бус хэлцэл болох бөгөөд Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.4 дэх хэсэгт заасны дагуу газар өмчлөгч нь хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үр дагаврыг арилгуулахаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрх нь нээлттэй.

Түүнчлэн газар өмчлөгч үл маргах журмаар үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс гаргуулахаар харилцан тохиролцож гэрээг байгуулахдаа ноцтой төөрөгдсөн, хууран мэхлэгдсэн, хүчинд автагдсан гэж үзвэл Иргэний хуулийн 57-60 дугаар зүйлд заасны дагуу уг гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж тооцуулахаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргах боломжтой билээ.

Хоёр. Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь заалтыг зөрчөөгүй талаар:

1/ Үл маргах журмаар үүргийн гүйцэтгэлийг хангах барьцааны гэрээнд нотариатч мэдэгдэх хуудас бичиж уг нотариатын мэдэгдэх хуудсыг шүүгчийн захирамжаар баталгаажуулсан бол барьцааны зүйлийг Иргэний хууль, Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуульд заасны дагуу албадан дуудлага худалдаагаар худалдахаар заасан нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь заалтын "... хувийн өмчийг хууль бусаар хураах, дайчлан авахыг хориглоно." гэсэн заалтыг зөрчөөгүй гэж үзэж байна.

Хувийн өмчийн газрыг хураах гэдэг нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Зургадугаар зүйлийн 4 дэх хэсэгт заасны дагуу газар өмчлөгч нь хууль зөрчин, хувийн өмчийн газраа хүн амын эрүүл мэнд, байгаль хамгаалал, үндэсний аюулгүй байдлын ашиг сонирхолд харшаар ашигласан тохиолдолд төр, түүний эрх бүхий байгууллага уг газрыг үнэ төлбөргүйгээр албадан гаргуулж, улсын өмчлөлд шилжүүлэх, харин хувийн өмчийн газрыг дайчлан авна гэдэгт хуульд заасан үндэслэл журмын дагуу хувийн өмчийн газрыг өмчлөгчийн нь хүсэл зоригоос гадуур албадан авч, үнэ төлбөртэйгөөр улсад шилжүүлэн авахыг ойлгодог.

Харин Иргэний хууль болон Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуульд заасан үндэслэл, журмын дагуу үл хөдлөх эд хөрөнгийн дуудлага худалдааг зохион байгуулж, энэхүү ажиллагаанд үүрэг гүйцэтгэгч буюу газар өмчлөгч дуудлага худалдаанд оролцох, дуудлага худалдаагаар худалдах газрын санал болгох үнийг үүрэг гүйцэтгүүлэгч буюу зээлдүүлэгчтэй харилцан тохиролцож тогтоох, хэрэв тохиролцохгүй бол хараат бус, мэргэжлийн үнэлгээчний саналыг үндэслэн тогтоох, үнэлгээтэй холбогдсон гомдлыг шүүхэд гаргах эрх, дуудлага худалдаанаас орсон орлогыг зохих дараалал, журмын дагуу хуваарилснаас үлдсэн орлогыг газар өмчлөгч буюу үүрэг гүйцэтгэгчид олгох замаар үүргийн гүйцэтгэлийг хангаж байгаа нь Монгол



Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь заалтад хамаарахгүй болно.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийг дуудлага худалдаанд оруулж, үүргийн гүйцэтгэлийг хангаж байгаа нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Тавдугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт заасны дагуу өмчлөгчийн эрхэд хуульд заасан үндэслэлээр халдаж, зээлдүүлэгчийн зөрчигдсөн эрхийг сэргээж, зээлдэгч буюу үүрэг гүйцэтгэгчид хариуцлага хүлээлгэж байгаа нэг хэлбэр юм.

2/ Газар өмчлөгч нь газраа барьцаанд тавихын тулд газраа барьцаалахад ямар эрсдэл учирч болох, зээлийн хөрөнгө оруулалтаа хэрхэн зарцуулж, бизнесээ эрхлэх вэ, зээлээ буцаан төлж чадахгүй тохиолдолд зээлдүүлэгчтэй маргалдах уу, эсхүл маргаан үүсгэхгүйгээр эрсдэлээ өөрөө хариуцах уу гэдгийг урьдчилан тооцоолж, хөрөнгө оруулах санхүүгийн чадавхаа зөв тооцоолж, гэрээ байгуулахдаа хариуцлагатай хандах, эрсдэлтэй тохиолдолд гэрээ байгуулахаас татгалздаг байх соёлыг төлөвшүүлэх, газар өмчлөгчийнхөө хувьд эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах эрхээ өөрөө бие даан шийдвэрлэхэд чухал ач холбогдолтой юм.

3/ Газрын тухай хуулийн 38 дугаар зүйлд заасны дагуу газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг зөвхөн Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагууд хоорондоо барьцаалж болох бөгөөд энэ тохиолдолд сумын газрын даамал аймаг, нийслэл, дүүргийн газрын албанд бүртгүүлж, эрхийн гэрчилгээнд барьцаалсан тухай тэмдэглэл хийлгэх үүрэгтэй. Ийнхүү бүртгэл хийж байгаа нь төрийн хяналтан доор газар барьцаалагдаж байгаагийн нэг илрэл юм.

Гурав. Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 14 дэх заалтыг зөрчөөгүй талаар:

1/ Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 14 дэх заалтад "... эрх, эрх чөлөө нь зөрчигдсөн гэж үзвэл уул эрхээ хамгаалуулахаар шүүхэд гомдол гаргах, ... шударга шүүхээр шүүлгэх ... эрхтэй." гэж заасан нь нэг талаас иргэдийн хувийн халдашгүй эрхийг шударга шүүхээр хамгаалах үндсэн баталгаа, нөгөө талаас энэ нь иргэнд оногдуулсан үүрэг биш, энэ нь иргэн хүн шүүхэд гомдол гаргах, эсхүл гэрээтэй холбогдсон маргааныг шүүхийн бус журмаар шийдвэрлүүлэх, өөрөөр хэлбэл, үл маргах журмаар шийдвэрлэхээр харилцан тохиролцох замаар шүүхэд гомдол гаргахаас татгалзах байдлаар сонголт хийх хууль зүйн боломж юм.

Газар өмчлөгч нь Иргэний хуулийн 101 дүгээр зүйлийн 101.1 дэх хэсэгт заасны дагуу хуулиар тогтоосон хэмжээ, хязгаарын дотор өмчлөлийн зүйлээ өөрийн үзэмжээр чөлөөтэй эзэмшиж, ашиглаж, захиран зарцуулах эрхтэй бөгөөд энэхүү эрхээ хэрэгжүүлэхдээ гэрээний эрх чөлөөний

зарчмын дагуу гэрээ байгуулах эсэх, гэрээг хэнтэй байгуулах эсэхээ өөрөө шийдвэрлэх, гэрээний агуулгыг чөлөөтэй тодорхойлох эрхтэй. Иймд газар өмчлөгч иргэн буюу зээлдэгч нь зээлийн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд “шүүхэд гомдол гаргах эрх”-ээ хэрэгжүүлэхгүй байхаар тохиролцон, үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс үл маргах журмаар гаргуулахыг харилцан зөвшөөрч, энэ талаараа гэрээнд тусгаж, нотариатаар гэрчлүүлэх нь нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшлахгүй. Ийнхүү гэрээний талууд гэрээгээр харилцан тохиролцож, “шүүхэд гомдол гаргах эрх”-ээ хэрэгжүүлэхээ сайн дурын үндсэн дээр татгалзаж, үүргийн гүйцэтгэлийг түргэн шуурхай, зардал багатайгаар хангах сонголт бүхий хувилбарыг хууль тогтоогч бүрэн эрхийнхээ хүрээнд хүлээн зөвшөөрч хуульчилсан билээ.

Гэрээ байгуулах, гэрээ хэрэгжих үүргийн гүйцэтгэлийг хангах аль ч шатанд газар өмчлөгч буюу зээлдэгч нь гэрээ хүчин төгөлдөр бус гэж байсан, эсхүл нотариатын үйлдэл хууль бус байсан, түүнчлэн шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаа хууль бус явагдсан гэж үзвэл шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрх нь нээлттэй.

Мэдээлэлд дурдсанчлан Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван наймдугаар зүйлийн 5 дахь хэсэгт заасан үндэсний болон хүн амын аюулгүй байдлыг хангах, нийгмийн хэв журмыг хамгаалах нөхцөл байдал үүсээгүй байхад иргэдийн шүүхэд хандах эрхийг хязгаарласан гэж үзэх үндэслэлгүй юм.

Дөрөв. Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Дөчин долдугаар зүйлийн 1, Дөчин наймдугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн заалтын талаар:

Иргэдээс шүүхэд хандах үндэслэл нь Монгол Улсын хууль болон манай улсын нэгдэн орсон олон улсын гэрээнд заасан эдлэх ёстой эрх, чөлөө нь зөрчигдсөн гэж үзэх тодорхой үндэслэл, баримт бүхий нэхэмжлэл, гомдол юм.

Харин иргэн, хуулийн этгээд шүүхэд гомдол, нэхэмжлэл, хүсэлт гаргах эрхээ хэрэгжүүлэхээс татгалзаж, үүргийн гүйцэтгэлийг үл маргах журмаар хангуулахаар харилцан тохиролцож, гэрээ байгуулан нотариатаар гэрчлүүлэх боломжийг хуулиар олгосныг Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Дөчин долдугаар зүйлийн 1 дэх хэсэг, Дөчин наймдугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийг зөрчиж байна гэж үзэх үндэслэлгүй юм.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд 2015 оны 7 дугаар сарын 2-ны өдөр оруулсан нэмэлт нь зээлдэгчийн хариуцлага, зээлдүүлэгчийн эрсдэлийг бууруулах, итгэлцлийг бэхжүүлэх замаар газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулахаас гадна Монгол Улсын иргэн өөрийн өмчлөлийн газраа захиран зарцуулах хууль зүйн баталгааг бий болгосон тул Монгол Улсын Үндсэн хуулийн холбогдох зүйл, заалтыг тус тус зөрчөөгүй гэсэн тайлбарыг үүгээр Танд уламжилж байна.” гэжээ.



Дөрөв. Мэдээлэл гаргагч иргэн Д.Янжинхорлоо Үндсэн хуулийн цэцэд ирүүлсэн нэмэлт тайлбартаа:

“1. Иргэний хуулийн 84 дүгээр зүйлийн 84.3 дахь хэсэгт зааснаар “Газар, түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна.”, 85 дугаар зүйлийн 85.2 дахь хэсэгт “Түр зуурын хэрэгцээ хангах зорилгоор бус байнгын зориулалттай, газартай салшгүй бэхлэгдсэн байшин, барилга, байгууламж болон бусад зүйл нь газрын үндсэн бүрдэл хэсэг байна.” гэсэн зохицуулалтуудаар газар нь үндсэн үл хөдлөх эд хөрөнгө, түүний дээр баригдсан барилга нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн зохицуулалтаар явахаар байна. Эндээс барьцааны зүйл нь зөвхөн газар байх тохиолдолд үл маргах журмаар, шүүхийн шийдвэргүйгээр дуудлага худалдаанд оруулах нь Үндсэн хуулийн үзэл санаанд нийцэхгүй болно гэж онцолж байгаа юм. Байшин, барилга, орон сууцны хувьд олон жилийн хугацаатай, хүү багатай ипотекийн зээлийн гэрээний онцлог нь зээлдэгч тэрхүү орон сууцанд амьдарч, эзэмшиж байхдаа түүнийхээ зээлийг цалингаасаа олон жилээр цувуулан төлөх тэрхүү зээлийн харилцаа нь бусад төрлийн зээлийг бодоход тааламжтай нөхцөлтэй байдгаас нь хамааруулан энэ төрлийн зээл хамгийн найдвартай /барьцаа нь тэрхүү орон сууц болох тул зээлдэгч зээлээ төлөхгүй бол дараагийн зээлдэгч ямагт бэлэн/ баталгаатай тул талууд үл маргалдах журмыг гэрээндээ тохирох боломжтой, шүүхэд хандах шаардлагагүй байдаг байна. Харин эсрэгээрээ, газрын хувьд бол ийнхүү шүүхэд хандах эрхээсээ олон жилийн өмнөөс /гэрээ 20-30 жил үргэлжилнэ/ татгалзана гэдэг нь орон сууцны ипотекийн зээлээс огт өөр харилцаа болохынх нь хувьд зайлшгүй авч үзэх шаардлагатай байгаа юм.

2. Газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулж, чөлөөтэй захиран зарцуулах нь зүйтэй гэдэгтэй санал нийлж байгаа. Гэхдээ зээлдүүлэгч нь шүүхэд хандаж, газраар зээлийн гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулахаар хандахад, энэ нэхэмжлэл хангагдаж л шийдвэрлэгдэж байгаа. Эдийн засгийн хувьд давуу байдалтай тал буюу зээлдүүлэгч өөрөө гэрээний нөхцөлийг тодорхойлж, түүндээ шүүхийн бус журмыг сонгоход нотариатч хэлцлийг гэрчлэх нь дараах үндэслэлээр маргаан гарсан тохиолдолд шүүх хянаж байгаатай адилтгаж үзэх боломжгүй байна.

2011 оноос хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа Нотариатын тухай хуулийн Нотариатч, түүний чиг үүрэг гэсэн 4 дүгээр зүйлийн 4.1 дэх хэсэгт “Нотариатчийн үйл ажиллагааг нотариатч болон энэ хуулийн 16.2, 16.3-т заасан нотариатчийн үүрэг гүйцэтгэгч эрхлэн явуулна.” гээд 16 дугаар зүйлийн 16.2 дахь хэсэгт “Нотариатч ажиллаагүй суманд хууль зүйн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүнээс эрх авсан сумын Засаг даргын Тамгын газрын дарга нотариатчийн үүргийг хавсран гүйцэтгэнэ.”, 16 дугаар зүйлийн 16.3 дахь хэсэгт “Хилийн чанадад ажиллаж байгаа дипломат төлөөлөгчийн газарт хууль зүйн асуудал эрхэлсэн Засгийн



газрын гишүүнээс эрх авсан албан тушаалтан нотариатчийн үүргийг хавсран гүйцэтгэнэ.”, 16 дугаар зүйлийн 16.4 дэх хэсэгт “Энэ хуулийн 16.2, 16.3-т заасан нотариатчийн үүргийг хавсран гүйцэтгэж байгаа албан тушаалтанд энэ хуульд заасан нотариатчийн эрх, үүрэг холбогдох бусад зүйл, заалт нэгэн адил хамаарна.” гэснээр хуульчийн эрх аваагүй, тэр ч атугай эрх зүйч мэргэжил эзэмшээгүй хүмүүс ч гэсэн /Сумын Засаг даргын Тамгын газрын дарга болон дипломат төлөөлөгчийн газрын ажилтан эрх зүйч байх хуулийн шаардлага тавигддаггүй, бүх мэргэжлийн, эсхүл огт мэргэжил эзэмшээгүй ч хүмүүс байна/ нотариатчийн эрх, үүргийг эдэлж, эрх зүйн зөвлөгөө өгөх, шүүхийн бус журмаар үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах тухай стандарт нөхцөл бүхий заалт зэргийн учир холбогдлыг тайлбарлан таниулж чадах уу? Ингэж хэлцлийг гэрчлэх нь иргэдийн газар өмчлөх эрхийг хөндөөгүй, шударга шүүхээр шүүлгэх эрхийг хаагаагүй гэж хэлэх үү?

3. Зээлдэгчийн хариуцлагыг өндөржүүлэх нь зүйтэй байж болох ч, Монгол Улс нэг удаа иргэддээ үнэгүй хувьчилж өгсөн газрын хувьд шүүхийн бус журмаар үл маргалдах байдлаар шийдүүлнэ гэхээр дараах нөхцөл байдал хөндөгдөхөөр байна. Монгол Улсын иргэнд нэг удаа газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 19 дүгээр зүйлийн 19.1.2 дахь заалтад заасны дагуу 2008 оны 5 дугаар сарын 1-ний өдрөөс өмнө өмчлүүлсэн газрыг тухайн гэр бүлийн аль нэг гишүүнд өмчлүүлж, бусад гишүүдэд газрыг хууль тогтоомжид заасны дагуу нэг удаа үнэгүй өмчлүүлэх тухай өөрчлөлт орсон байгаа. Өмнө нь, гэр бүлийн гишүүд дундаа нэг газрыг өмчилж байсан бол одоо тус тусдаа өмчилж болохоор хуульд өөрчлөлт орсон байгаа бөгөөд газрын нөөц хязгаарлагдмал байгаагаас /хүн суурьших боломжтой дэд бүтэц бүхий газар/ энэ эрхээ хүмүүс хараахан эдэлж амжаагүй, хүлээгдэж байна. Газар өмчлөл одоо сугалааны зарчмаар, маш хязгаарлалттай явагдаж байгаа бөгөөд энэ ажиллагаа Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх журмын тухай хуулийн 5 дугаар зүйлд зааснаар 2018 оны 5 дугаар сарын 1-ний өдрийг хүртэл явагдахаар тогтоогдсон. Өөрөөр хэлбэл, газар өмчлүүлэх ажиллагаа сугалаа, хонжворын зарчмаар ч гэсэн явагдаж дуусаагүй байгаа тул хамтран өмчлөх дундын өмчийн газар барьцаанд тавигдах, улмаар энэ газар үл маргах журмаар банкны барьцаанд хураагдах эрсдэлд орсон байна.

4. Хэлцлийг хожим хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэлд тооцуулах замаар эрхээ сэргээлгэх боломжтой гэж тайлбарлажээ. Гэтэл энэ нь хүчин төгөлдөр үйлчилж буй эрх зүйн орчноор бол боломжгүй байна. Зээлдэгч зээлийн төлбөрөө төлөхгүй саатуулбал, газрыг шууд дуудлага худалдаанд оруулахаар банк сонирхох нь мэдээж бөгөөд өөрийн гэрээт нотариатч буюу тухайн барьцааны гэрээг анх гэрчилсэн, бараг өөрийн ажилтан мэт болсон, банкны дэргэд суудаг нотариатчаар мэдэгдэх хуудас үйлдүүлэх нь гарцаагүй. Энэ нотариатч, эсхүл гадаад улсад манай



банкны салбар гадаадад ажиллаж байх тохиолдолд нотариатчийн үүрэг гүйцэтгэгч, хөдөө суманд Засаг даргын Тамгын газрын дарга маань банкны өөрийн гаргаж өгөөд байгаа төлөгдөөгүй зээл, түүний хүү, нэмэгдүүлсэн хүүгийн тооцоолол зөв эсэх, ерөөс гэрээний үүргийн зөрчил гэж үзэх эсэх, хүндэтгэн үзэх үндэслэл бий эсэх, үүргийн ялимгүй зөрчлөөс зээлдэгчид ноцтой хариуцлага тооцоход хүрээд байгаа эсэх, эцсийн бүлэгт өмчлөгчийн өмчлөх эрхийг ийнхүү хураан авч шүүхийн журмаар үүргийг хангуулахад хүрсэн эсэхийг хянах, барьцааны газрын үнэлгээг өмчлөгчид хохиролтой байдлаар тогтоохоор гэрээнд оруулсан эсэх гээд олон тооны асуудал дээр хөндлөнгийн байр сууринаас хандаж, шүүхийн эрх хэмжээг эдэлж чадах болов уу.

Нэгэнт нотариатын мэдэгдэх хуудас үйлдэгдсэний дараа шүүгч түүнийг баталгаажуулсан захирамж гаргаж, түүний дагуу шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаа эхлэх юм. Энд одоо гэрээний асуудлаар дахин маргах боломжгүй, угаас утгагүй, шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагааг маргаан үүсгэж зогсоох хуулийн заалт байдаггүй. Дуудлага худалдаагаар газрыг авсан өмчлөгч нь Иргэний хуулийн 114 дүгээр зүйлээр шударгаар өмчилж авсан өмчлөгч болох тул түүнээс газрыг буцаан авах эрх зүйн үндэслэл үгүй болсон байдаг юм.

Монгол Улсад зээлийн хүү олон улсын дунджаас маш өндөр байдаг, энэ эрсдэлийг зээлдэгч үүрч ирсэн, нөгөө талаас манай арилжааны банкууд, банк бус санхүүгийн байгууллагуудын дийлэнх нь гадаад эзэдтэй байгаа ийм нөхцөлд угаас шүүхээр яваад маргаан байгаа бол бүрэн шийдүүлээд, маргаангүй бол шүүхийн шатанд ч эвлэрэх эрх нь нээлттэй байгаа зэргээс зөвхөн газрын хувьд шүүхийн бус журмаар шийдвэрлэх боломжгүй, шүүхийн ачааллыг нотариатад үүрүүлэх нь Монгол Улсад шүүх эрх мэдлийг гагцхүү шүүхийн байгууллага хэрэгжүүлэх тухай Үндсэн хуулийн заалтад нийцэх эсэхийг давхар хянаж өгөхийг хүсье.

Нотариатч, нотариатчийн үүрэг гүйцэтгэгчээс тухайн үйлдлийг хүчингүйд тооцуулснаас учирсан хохирлыг нэхэмжлэхээр тайлбарт тусгагдсан байна. Энэ эрсдэлийг банкинд бус нотариатчид үүрүүлэх нь шударга ёсонд нийцэхгүй. Газрын хувьд онцгой объект болох талаас нь харж, асуудлыг шийдвэрлэж өгнө үү.” гэсэн байна.

Тав.Үндсэн хуулийн цэцийн 2015 оны 11 дүгээр сарын 18-ны өдрийн дунд суудлын хуралдаанаар энэхүү маргааныг хэлэлцэж 15 дугаар дүгнэлт гаргасан байна.

Уг дүгнэлтийн үндэслэх хэсэгт:

“1. Төр нь хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц хууль зүйн баталгааг бүрдүүлж, хүний эрх, эрх чөлөөг зөрчихтэй тэмцэх, хөндөгдсөн эрхийг сэргээн эдлүүлэх үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцдаг. Гэрээний чөлөөт

байдлын зарчмын дагуу талууд сайн дурын үндсэн дээр гэрээний нөхцөлөө чөлөөтэй сонгох эрхтэй боловч нэг талын эрх ашгийг илтэд дордуулж, талуудын эрх тэгш байдлыг алдагдуулсан, ялангуяа хүний үндсэн эрхийг хязгаарласан нөхцөлөөр гэрээ байгуулахыг хуульчлан зөвшөөрөх ёсгүй.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд барьцаалуулагч болох өмчлөгч нь өмчийн онцгой объект болох газраа барьцаалж гэрээ байгуулахдаа хожим нь түүний эрх зөрчигдөх эсэхийг урьдчилан мэдэх боломжгүй байхад барьцаалагчийн эрх, ашиг сонирхолд нийцүүлэн барьцааны зүйл болох газраа үл маргах журмаар дуудлага худалдаагаар худалдахыг зөвшөөрч Үндсэн хуулиар олгосон үндсэн эрхээ хэрэгжүүлэхээс татгалзаж болохоор хуульчилсан нь гэрээний талуудын эрх тэгш байдал зөрчигдөх, барьцаалуулагчийн эрх илтэд дордож болох нөхцөл үүсгэхээр байна.

2. Монгол Улсын Их Хурал 2009 онд Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хууль баталж, уг хуулийн 44 дүгээр зүйлийн 44.4 дэх хэсэгт барьцааны зүйл болох газрыг шүүхээс гадуур худалдахыг хориглосон ба мөн хуулийн “Барьцааны зүйлийг шүүхийн журмаар худалдах” гэсэн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсэгт “Шүүх барьцааны зүйлийг худалдах тухай үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн нэхэмжлэлийг хангасан ...”, түүнчлэн Иргэний хуулийн 175 дугаар зүйлийн 175.1 дэх хэсэгт “... үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн хүсэлтийг үндэслэн ипотекийн зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгийг шүүхийн шийдвэрийн дагуу албадан худалдана.” хэмээн зааж барьцааны зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгийг шүүхийн журмаар худалдах зохицуулалтыг бэхжүүлсэн байсан.

Гэтэл Улсын Их Хурал Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд 2015 оны 7 дугаар сарын 2-ны өдөр нэмэлт, өөрчлөлт оруулахдаа тус хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1, 53 дугаар зүйлийн 53.4 дэх хэсэгт үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс үл маргах журмаар гаргуулахаар харилцан тохиролцож болохоор, ийнхүү тохиролцсон бол гагцхүү нотариатын мэдэгдэх хуудсыг баталгаажуулсан шүүгчийн захирамж гарснаар газрыг албадан дуудлага худалдаагаар худалдахаар зохицуулсан ба иргэний газраа захиран зарцуулах эрхээ хэрэгжүүлэхтэй холбоотой асуудлыг шүүхийн хяналтаас гадуур байх боломж бий болгосноороо Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 14 дэх заалтын шүүхэд гомдол гаргах, шударга шүүхээр шүүлгэх иргэний үндсэн эрхийг зөрчсөн гэж үзэх үндэслэлтэй байна.

3. Ипотекийн зүйлийг шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулах журмын тухай хууль болон Иргэний хуулийн зарим зүйл, заалтын холбогдох хэсэг Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 14 дэх заалтад заасан шүүхэд гомдол гаргах, шударга шүүхээр шүүлгэх иргэний үндсэн эрхийг зөрчсөн гэж үзэн дээрх хуулийн холбогдох заалтыг хүчингүй



болгож эцэслэн шийдвэрлэсэн Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэцийн 2006 оны 1/01, 02 дугаар тогтоол эдүгээ хүчинтэй хэвээр байна.

4. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсгийн холбогдох заалт, 53 дугаар зүйлийн 53.4, 53.5 дахь хэсэг нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь заалт, Арван есдүгээр зүйлийн 2, Дөчин долдугаар зүйлийн 1, Дөчин наймдугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн холбогдох заалтыг зөрчсөн гэх үндэслэл тогтоогдохгүй байна гээд;

Дүгнэлт гаргах хэсэгт:

1. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсэгт “Шүүх барьцааны зүйлийг худалдах тухай үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн нэхэмжлэлийг хангасан, эсхүл Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184.1 дэх хэсэгт заасны дагуу нотариатын мэдэгдэх хуудсыг баталгаажуулсан шүүгчийн захирамж гарсан бол уг зүйлийг Иргэний хууль, Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуульд заасан журмын дагуу албадан дуудлага худалдаагаар худалдана.” гэж заасны “... эсхүл, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184 дүгээр зүйлийн 184.1 дэх хэсэгт заасны дагуу нотариатын мэдэгдэх хуудсыг баталгаажуулсан шүүгчийн захирамж гарсан ...” гэсэн хэсэг; 53 дугаар зүйлийн 53.4 дэх хэсэгт “Газар барьцаалах гэрээнд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184.1-д заасан журмаар гаргуулахаар талууд харилцан тохиролцож болно.”, мөн зүйлийн 53.5 дахь хэсэгт “Энэ хуулийн 53.4-д заасан гэрээг нотариатаар гэрчлүүлнэ.” гэж заасан нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 14 дэх заалтын “... шүүхэд гомдол гаргах, ... шударга шүүхээр шүүлгэх ... эрхтэй.”, Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсгийн “Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц ... хууль зүйн ... баталгааг бүрдүүлэх, ... үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна.” гэснийг тус тус зөрчсөн байна.

2. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсэгт “Шүүх барьцааны зүйлийг худалдах тухай үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн нэхэмжлэлийг хангасан, эсхүл Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184.1-д заасны дагуу нотариатын мэдэгдэх хуудсыг баталгаажуулсан шүүгчийн захирамж гарсан бол уг зүйлийг Иргэний хууль, Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуульд заасан журмын дагуу албадан дуудлага худалдаагаар худалдана.” гэж заасны “... эсхүл Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184.1-д заасны дагуу нотариатын мэдэгдэх хуудсыг баталгаажуулсан шүүгчийн захирамж гарсан ...” гэсэн хэсэг; 53 дугаар зүйлийн 53.4 дэх хэсэгт “Газар барьцаалах гэрээнд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс Иргэний хэрэг шүүхэд хянан



шийдвэрлэх тухай хуулийн 184.1-д заасан журмаар гаргуулахаар талууд харилцан тохиролцож болно.”, мөн зүйлийн 53.5 дахь хэсэгт “Энэ хуулийн 53.4-т заасан гэрээг нотариатаар гэрчлүүлнэ.” гэж заасан нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь заалтын “... Хувийн өмчийг хууль бусаар хураах, дайчлан авахыг хориглоно. ...”, Арван есдүгээр зүйлийн 2 дахь хэсгийн “Онц болон дайны байдал зарласан тохиолдолд Үндсэн хууль, бусад хуульд заасан хүний эрх, эрх чөлөөг гагцхүү хуулиар хязгаарлаж болно. ...”, Дөчин долдугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн “Монгол Улсад шүүх эрх мэдлийг гагцхүү шүүх хэрэгжүүлнэ.”, Дөчин наймдугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн “Шүүхийн үндсэн тогтолцоо Улсын дээд шүүх, аймаг, нийслэлийн шүүх, сум буюу сум дундын, дүүргийн шүүхээс бүрдэх бөгөөд эрүү, иргэн, захиргааны зэрэг шүүн таслах ажлын төрлөөр шүүхийг дагнан байгуулж болно. Дагнасан шүүхийн үйл ажиллагаа, шийдвэр нь Улсын дээд шүүхийн хяналтаас гадуур байж үл болно.” гэснийг тус тус зөрчөөгүй байна.

3. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсэгт “Шүүх барьцааны зүйлийг худалдах тухай үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн нэхэмжлэлийг хангасан, эсхүл Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184.1-д заасны дагуу нотариатын мэдэгдэх хуудсыг баталгаажуулсан шүүгчийн захирамж гарсан бол уг зүйлийг Иргэний хууль, Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуульд заасан журмын дагуу албадан дуудлага худалдаагаар худалдана.” гэж заасны “... эсхүл, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184.1-д заасны дагуу нотариатын мэдэгдэх хуудсыг баталгаажуулсан шүүгчийн захирамж гарсан...” гэсэн хэсэг; 53 дугаар зүйлийн 53.4 дэх хэсгийн “Газар барьцаалах гэрээнд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184.1-д заасан журмаар гаргуулахаар талууд харилцан тохиролцож болно.”, мөн зүйлийн 53.5 дахь хэсгийн “Энэ хуулийн 53.4-т заасан гэрээг нотариатаар гэрчлүүлнэ.” гэсэн заалтын үйлчлэлийг Үндсэн хуулийн цэцэд маргаан хянан шийдвэрлэх ажиллагааны тухай хуулийн 32 дугаар зүйлийн 4 дэх хэсэгт заасны дагуу 2015 оны 11 дүгээр сарын 18-ны өдрөөс эхлэн түдгэлзүүлсүгэй.” гэжээ.

Зургаа. Монгол Улсын Их Хурлын 2015 оны 12 дугаар сарын 10-ны өдрийн “Үндсэн хуулийн цэцийн 2015 оны 15 дугаар дүгнэлтийн тухай” 110 дугаар тогтоолд:

“Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсэгт “Шүүх барьцааны зүйлийг худалдах тухай үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн нэхэмжлэлийг хангасан, эсхүл Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184.1-д заасны дагуу нотариатын мэдэгдэх хуудсыг баталгаажуулсан шүүгчийн захирамж гарсан бол уг зүйлийг Иргэний хууль, Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуульд заасан



журмын дагуу албадан дуудлага худалдаагаар худалдана.” гэж заасны “... , эсхүл Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184.1-д заасны дагуу нотариатын мэдэгдэх хуудсыг баталгаажуулсан шүүгчийн захирамж гарсан ...” гэсэн хэсэг; 53 дугаар зүйлийн 53.4 дэх хэсэгт “Газар барьцаалах гэрээнд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184.1-д заасан журмаар гаргуулахаар талууд харилцан тохиролцож болно.”, мөн зүйлийн 53.5 дахь хэсэгт “Энэ хуулийн 53.4-т заасан гэрээг нотариатаар гэрчлүүлнэ.” гэж заасан нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 14 дэх заалтын “... шүүхэд гомдол гаргах, ... шударга шүүхээр шүүлгэх ... эрхтэй.”, Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсгийн “Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц ... хууль зүйн ... баталгааг бүрдүүлэх, ... үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна.” гэснийг тус тус зөрчсөн байна” гэсэн Үндсэн хуулийн цэцийн 2015 оны 11 дүгээр сарын 18-ны өдрийн 15 дугаар дүгнэлтийг хүлээн зөвшөөрөх боломжгүй гэж үзсүгэй.” гэжээ.

Долоо: Үндсэн хуулийн цэцийн их суудлын хуралдаанд Монгол Улсын Их Хурлын итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр томилогдсон Улсын Их Хурлын гишүүн Ж.Батзандан Үндсэн хуулийн цэцэд гаргасан тайлбартаа:

“... Монгол Улсын Их Хурал үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн төслийн баталсан гол зорилго нь барьцаалагч иргэн банк, банк бус санхүүгийн байгууллагуудад газар барьцаалж зээл олгох сонирхлыг төрүүлж, улмаар газар өмчлөгч нь газар барьцаалж эдийн засгийн эргэлтэд оруулах замаар хөрөнгийн эх үүсвэр бий болгох, зээл авч хувийн орон сууцтай амьдарч болох, амьдарч байгаа орчин, нөхцөлөө сайжруулах боломж нээх, иргэн, банк санхүүгийн байгууллага, аж ахуйн нэгжүүдээс газрыг барьцаалан зээл олгох, үүргийн гүйцэтгэлийг түргэн шуурхай, төрийн хүнд суртал, чирэгдэлгүйгээр хангах, хууль эрх зүйн орчинг бий болгох хүсэлт, шаардлагыг хангах явдал байсан ба хуульд тогтоогч барьцаалагч болон газар барьцаалагч иргэний эрх ашгийг адил тэнцүү хангасан гэж үзэж байна.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд 2015 оны 7 дугаар сарын 2-ны өдөр оруулсан нэмэлт нь зээлдэгчийн хариуцлага, зээлдүүлэгчийн эрсдлийг бууруулах, итгэлцлийг бэхжүүлэх замаар газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулахаас гадна Монгол Улсын иргэн өөрийн өмчлөлийн газраа захиран зарцуулах хууль зүйн баталгааг бий болгосон тул Үндсэн хуулийн холбогдох зүйл заалтыг зөрчөөгүй гэсэн тайлбарыг үүгээр Танд уламжилж байна.” гэжээ.

ҮНДЭСЛЭЛ:

1. Барьцаалуулагч болох өмчлөгч нь газраа барьцаалж гэрээ байгуулахдаа хожим нь түүний эрх зөрчигдөх эсэхийг урьдчилан мэдэх боломжгүй байхад барьцаалагчийн эрх, ашиг сонирхолд нийцүүлэн барьцааны зүйл болох газраа үл маргах журмаар дуудлага худалдаагаар худалдахыг зөвшөөрч Үндсэн хуулиар олгосон шүүхэд гомдол гаргах, шударга шүүхээр шүүлгэх үндсэн эрхээ хэрэгжүүлэхээс татгалзаж болохоор хуульчилснаараа гэрээний талуудын эрх тэгш байдал зөрчигдөх, барьцаалуулагчийн эрх илтэд дордож болох нөхцөл үүсгэхээр байна.

Иймд Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсэг, 53 дугаар зүйлийн 53.4, 53.5 дахь хэсэг нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 14 дэх заалтад "... шүүхэд гомдол гаргах, ... шударга шүүхээр шүүлгэх ... эрхтэй. ...", Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт "Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц ... хууль зүйн ... баталгааг бүрдүүлэх, ... үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна." гэж заасныг зөрчсөн гэсэн Үндсэн хуулийн цэцийн 2015 оны 15 дугаар дүгнэлт үндэслэлтэй байна.

2. Монгол Улсын Их Хурлын 2015 оны 12 дугаар сарын 10-ны өдрийн 110 дугаар тогтоолд Үндсэн хуулийн цэцэд маргаан хянан шийдвэрлэх ажиллагааны тухай хуулийн 36 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт заасны дагуу Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэцийн 2015 оны 15 дугаар дүгнэлтийг хүлээн зөвшөөрөөгүй тухай үндэслэлээ заагаагүй байна.

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Жаран дөрөвдүгээр зүйл, Жаран зургадугаар зүйлийн 3, 4 дэх хэсэг; Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэцийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 2, 4 дэх хэсэг; Үндсэн хуулийн цэцэд маргаан хянан шийдвэрлэх ажиллагааны тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэг, 36 дугаар зүйлийн 3, 4 дэх хэсгийн заалтыг удирдлага болгон

МОНГОЛ УЛСЫН ҮНДСЭН ХУУЛИЙН НЭРИЙН ӨМНӨӨС ТОГТООХ НЬ:

1. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсэгт "Шүүх барьцааны зүйлийг худалдах тухай үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн нэхэмжлэлийг хангасан, эсхүл Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184.1-д заасны дагуу нотариатын мэдэгдэх хуудсыг баталгаажуулсан шүүгчийн захирамж гарсан бол уг зүйлийг Иргэний хууль, Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуульд заасан журмын дагуу албадан дуудлага худалдаагаар худалдана." гэж заасны "... эсхүл, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184 дүгээр зүйлийн 184.1-д заасны дагуу нотариатын мэдэгдэх хуудсыг баталгаажуулсан шүүгчийн захирамж гарсан ..." гэсэн хэсэг; 53 дугаар



зүйлийн 53.4 дэх хэсэгт “Газар барьцаалах гэрээнд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 184.1-д заасан журмаар гаргуулахаар талууд харилцан тохиролцож болно.”, мөн зүйлийн 53.5 дахь хэсэгт “Энэ хуулийн 53.4-т заасан гэрээг нотариатаар гэрчлүүлнэ.” гэж заасан нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 14 дэх заалтын “... шүүхэд гомдол гаргах, ... шударга шүүхээр шүүлгэх ... эрхтэй. ...”, Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсгийн “Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц ... хууль зүйн ... баталгааг бүрдүүлэх, ... үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна.” гэснийг тус тус зөрчсөн тул хүчингүй болгосугай.

2. “Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэцийн 2015 оны 15 дугаар дүгнэлтийн тухай” Монгол Улсын Их Хурлын 2015 оны 12 дугаар сарын 10-ны өдрийн 110 дугаар тогтоолыг хүчингүй болгосугай.

3. Энэхүү тогтоол гармагцаа хүчин төгөлдөр болохыг дурдсугай.

ДАРГАЛАГЧ

ГИШҮҮД

Н.ЖАНЦАН

П.ОЧИРБАТ

Т.ЛХАГВАА

Ш.ЦОГТОО

Д.СУГАР

Д.НАРАНЧИМЭГ

Д.ГАНЗОРИГ

Хаяг:

“Төрийн мэдээлэл” эмхэтгэлийн редакци.
Улаанбаатар-14201, Төрийн ордон 124 тоот
И-мэйл: turiin_medelel@parliament.mn

Утас: 262420

Хэвлэлийн хуудас: 1,25

Индекс: 14003