



## ҮНДСЭН ХУУЛИЙН ЦЭЦИЙН

### ШИЙДВЭРИЙН ХУРААНГУЙ

(Үндсэн хуулийн эрх зүйн маргаан)<sup>1</sup>

#### ҮНДСЭН ХУУЛИЙН ЦЭЦИЙН 2015 ОНЫ 11 ДҮГЭЭР ТОГТООЛООР ХҮЧИНГҮЙ БОЛСОН ИРГЭНИЙ ХУУЛИЙН "ИПОТЕКИЙН ЗҮЙЛИЙГ ӨМЧЛӨГЧИЙН ГУРАВДАГЧ ЭТГЭЭДТЭЙ БАЙГУУЛСАН ХЭЛЦЭЛ ХҮЧИН ТӨГӨЛДӨР БАЙХ ЭСЭХ НЬ ҮҮРЭГ ГҮЙЦЭТГҮҮЛЭГЧИЙН ЗӨВШӨӨРЛӨӨС ХАМААРНА", ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН БАРЬЦААНЫ ТУХАЙ ХУУЛИЙН "ГАГЦХҮҮ БАРЬЦААЛАГЧИЙН ЗӨВШӨӨРӨЛТЭЙГӨӨР" ГЭСЭН ЗААЛТЫГ 2016 ОНД УЛСЫН ИХ ХУРЛААС АГУУЛГААР НЬ ДАХИН СЭРГЭЭСЭН НЬ МОНГОЛ УЛСЫН ҮНДСЭН ХУУЛИЙГ ЗӨРЧСӨН ЭСЭХ ТУХАЙ

**САНАМЖ:** Энэхүү хураангуй нь цэцийн шийдвэрийг орлохгүй ба цэцийн тогтоолын үндэслэлийг иргэд, олон нийтэд хүргэх зорилготой бөгөөд хураангуйд ашигласан шийдвэр нь Үндсэн хуулийн цэцийн их суудлын хуралдааны тогтоол болно.

**Шүүхийн шийдвэрийн дугаар:** 01

**Шүүхийн шийдвэрийн огноо:** 2017 оны 12 дугаар сарын 06-ны өдөр

**Шийдвэрийн төлөв:** Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэцийн 2015 оны 11 дүгээр тогтоолоор хүчингүй болсон Иргэний хуулийн 171 дүгээр зүйлийн 171.2 дахь хэсгийн "Ипотекийн зүйлийг өмчлөгчийн гуравдагч этгээдтэй байгуулсан хэлцэл хүчин төгөлдөр байх эсэх нь үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн зөвшөөрлөөс хамаарна." гэсэн заалтыг Улсын Их Хурал 2016 оны 1 дүгээр сарын 19-ний өдөр баталсан Иргэний хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулиар дахин сэргээсэн байх тул Иргэний хуулийн 170 дугаар зүйлийн 170.6 дахь хэсгийн "Өмчлөгч нь ипотекийн зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхээ гуравдагч этгээдэд шилжүүлэх хэлцэл хийх бол үүрэг гүйцэтгүүлэгчээс зөвшөөрөл авах үүрэгтэй." гэсэн заалтыг хүчингүй болгосугай.

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэцийн 2015 оны 11 дүгээр тогтоолоор хүчингүй болсон Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1 дэх хэсгийн "... гагцхүү барьцаалагчийн зөвшөөрөлтэйгөөр ..." гэсэн заалтыг Улсын Их Хурал 2016 оны 1 дүгээр сарын 19-ний өдөр баталсан Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай хуулиар дахин сэргээсэн байх тул Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1 дэх хэсгийн "Барьцаалуулагч үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны зүйлийг бусдын өмчлөлд шилжүүлэхдээ барьцаалагчийн зөвшөөрөл авна." гэсэн заалтыг хүчингүй болгосугай гэж шийдвэрлэжээ.

#### МАРГААНЫ ТУХАЙ ТОВЧ

**Мэдээлэл гаргагчдын тайлбар:** "Монгол Улсын Их Хурлаас 2016 оны 01 дүгээр сарын 19-ний өдөр Иргэний хуулийн 170 дугаар зүйлийн 170.6 дахь хэсэгт "Өмчлөгч нь ипотекийн зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхээ гуравдагч этгээдэд шилжүүлэх хэлцэл хийх бол үүрэг гүйцэтгүүлэгчээс зөвшөөрөл авах

<sup>1</sup> Шүүхийн шийдвэрийг бүрэн эхээр нь үзэх холбоос: <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=12974>



үүрэгтэй." гэсэн хэсэг нэмсэн, мөн өдөр Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1 дэх хэсгийг "Барьцаалуулагч үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны зүйлийг бусдын өмчлөлд шилжүүлэхдээ барьцаалагчийн зөвшөөрөл авна." гэж өөрчлөн найруулан хуульчилсан нь барьцаалагч талд давуу байдал олгож, иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогчдын тэгш байдлын зарчим болоод Үндсэн хуулиар баталгаажуулсан өмчлөгчийн язгуур эрхэд халдсан зохицуулалтыг бий болгожээ. Учир нь дээрх хуулиудад барьцааны зүйлийн ашиглалт, хамгаалалтад хяналт тавих, эрсдэлээс хамгаалах боломжийг бүрдүүлсэн атлаа барьцаалуулагч талд ийнхүү давхар үүрэг хүлээлгэх замаар иргэний үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг үндэслэлгүйгээр хязгаарлах нөхцөлийг бүрдүүлжээ. Иймд маргаан бүхий зохицуулалт нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь заалтад "... үл хөдлөх хөрөнгө ... өмчлөх ... эрхтэй. ..." гэж заасныг зөрчсөн эсэхийг тогтоож өгнө үү." гэжээ.

**Монгол Улсын Их Хурлын итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч Үндсэн хуулийн цэцийн их суудлын хуралдаанд ирүүлсэн тайлбартаа:** "...Үүрэг гүйцэтгэгч зөвшөөрөл авсны үндсэн дээр өмчлөх эрхийг шилжүүлэх зохицуулалт нь үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн ипотекийн эрх хөндөгдөх, зээлүүлсэн мөнгөн хөрөнгө эрсдэлд орохоос урьдчилан сэргийлэх, баталгаажуулах, хамгаалах ач холбогдолтой зохицуулалт болохоос өмчлөгчийн өмчлөх эрхийг хязгаарлаагүй болно. Түүнчлэн, Иргэний хуулийн дээрх заалт нь Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасан иргэний өмчлөх эрхийг зөрчсөн бус харин ч ипотекийн урт хугацааны зээлийг ашиглан шударгаар хөдлөх, үл хөдлөх эд хөрөнгө олж авах боломжийг олгож байгаа заалт гэж ойлгож байна. Дээр дурдсаныг үндэслэн Иргэний хуулийн 170 дугаар зүйлийн 170.6 дахь хэсэгт болон Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1 дэх хэсэгт заасан зохицуулалт нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь заалтыг зөрчөөгүй гэсэн тайлбарыг үүгээр уламжилж байна..." гэсэн байна. Мөн "...Үндсэн хуулийн цэцийн их суудлын хуралдааны явцад дээрх хуулийн заалтууд нь Үндсэн хуулийн цэцийн 2015 оны 11 дүгээр тогтоолоор хүчингүй болсон Иргэний хууль болон Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн холбогдох заалтыг агуулгаар нь дахин сэргээн батлаагүй..." гэжээ.

## ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭ, ЦЭЦИЙН ШИЙДВЭР

1. Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэцийн 2015 оны 12 дугаар сарын 9-ний өдрийн Их суудлын хуралдаанаар Улсын Их Хурлаас 2002 оны 1 дүгээр сарын 10-ны өдөр баталсан Иргэний хуулийн 171 дүгээр зүйлийн 171.2 дахь хэсэгт "Ипотекийн зүйлийг өмчлөгчийн гуравдагч этгээдтэй байгуулсан хэлцэл хүчин төгөлдөр байх эсэх нь үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн зөвшөөрлөөс хамаарна.", Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1 дэх хэсэгт "Барьцаалуулагч нь Иргэний хуулийн 171 дүгээр зүйлийг баримтлан барьцааны зүйлийг гагцхүү барьцаалагчийн зөвшөөрөлтэйгөөр бусдын өмчлөлд шилжүүлэх эрхтэй." гэж заасны "... гагцхүү барьцаалагчийн зөвшөөрөлтэйгөөр ..." гэсэн хэсэг нь барьцаалагч талд давуу байдал олгосноор иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогчдын тэгш байдлын зарчим, Үндсэн хуулиар тогтоосон өмчлөгчийн язгуур эрхэд халдсан байх тул Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь заалтад "... үл хөдлөх хөрөнгө ... өмчлөх ... эрхтэй. ..." гэж заасныг зөрчсөн гэж үзэж, Үндсэн хуулийн цэц 2015 оны 11 дүгээр тогтоолоор дээрх хуулиудын заалтыг хүчингүй болгосон байна.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Үндэслэл хэсгийн 1-ийн 1 дэх цогцолбор.



2. Монгол Улсын Их Хурлаас 2016 оны 1 дүгээр сарын 19-ний өдөр баталсан Иргэний хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн 1 дүгээр зүйлээр Иргэний хуулийн 170 дугаар зүйлд "170.6. Өмчлөгч нь ипотекийн зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхээ гуравдагч этгээдэд шилжүүлэх хэлцэл хийх бол үүрэг гүйцэтгүүлэгчээс зөвшөөрөл авах үүрэгтэй." гэсэн хэсэг нэмсэн нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэцийн 2015 оны 11 дүгээр тогтоолоор хүчингүй болсон Иргэний хуулийн 171 дүгээр зүйлийн 171.2 дахь хэсгийн "Ипотекийн зүйлийг өмчлөгчийн гуравдагч этгээдтэй байгуулсан хэлцэл хүчин төгөлдөр байх эсэх нь үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн зөвшөөрлөөс хамаарна." гэсэн заалттай агуулгын хувьд адил байна.<sup>3</sup>
3. Монгол Улсын Их Хурлаас 2016 оны 1 дүгээр сарын 19-ний өдөр баталсан Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн 1 дүгээр зүйлээр Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1 дэх хэсгийг "Барьцаалуулагч үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны зүйлийг бусдын өмчлөлд шилжүүлэхдээ барьцаалагчийн зөвшөөрөл авна." гэж өөрчлөн найруулсан нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэцийн 2015 оны 11 дүгээр тогтоолоор хүчингүй болсон Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1 дэх хэсгийн "... гагцхүү барьцаалагчийн зөвшөөрөлтэйгөөр ..." гэсэн заалттай агуулгын хувьд адил байна.<sup>4</sup> Иймд Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэцийн 2015 оны 11 дүгээр тогтоолоор хүчингүй болсон Иргэний хууль болон Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн заалтыг Улсын Их Хурал агуулгаар нь дахин сэргээсэн гэж үзэх үндэслэлтэй байна.<sup>5</sup>
4. Дээрх үндэслэлээр Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэцийн их суудлын хуралдаанаас "Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэцийн 2015 оны 11 дүгээр тогтоолоор хүчингүй болсон Иргэний хуулийн 171 дүгээр зүйлийн 171.2 дахь хэсгийн "Ипотекийн зүйлийг өмчлөгчийн гуравдагч этгээдтэй байгуулсан хэлцэл хүчин төгөлдөр байх эсэх нь үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн зөвшөөрлөөс хамаарна." гэсэн заалтыг Улсын Их Хурал 2016 оны 1 дүгээр сарын 19-ний өдөр баталсан Иргэний хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулиар дахин сэргээсэн байх тул Иргэний хуулийн 170 дугаар зүйлийн 170.6 дахь хэсгийн "Өмчлөгч нь ипотекийн зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхээ гуравдагч этгээдэд шилжүүлэх хэлцэл хийх бол үүрэг гүйцэтгүүлэгчээс зөвшөөрөл авах үүрэгтэй." гэсэн заалтыг хүчингүй болгосугай. Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэцийн 2015 оны 11 дүгээр тогтоолоор хүчингүй болсон Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1 дэх хэсгийн "... гагцхүү барьцаалагчийн зөвшөөрөлтэйгөөр ..." гэсэн заалтыг Улсын Их Хурал 2016 оны 1 дүгээр сарын 19-ний өдөр баталсан Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай хуулиар дахин сэргээсэн байх тул Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1 дэх хэсгийн "Барьцаалуулагч үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны зүйлийг бусдын өмчлөлд шилжүүлэхдээ барьцаалагчийн зөвшөөрөл авна." гэсэн заалтыг хүчингүй болгосугай" хэмээн шийдвэрлэжээ.

---o0o---

<sup>3</sup> Үндэслэл хэсгийн 2-ын 1 дэх цогцолбор.

<sup>4</sup> Үндэслэл хэсгийн 3-ын 1 дэх цогцолбор.

<sup>5</sup> Үндэслэл хэсгийн 3-ын 2 дахь цогцолбор.

