



ИПОТЕКИЙН ЭРХ ЗҮЙН ЗОХЦУУЛАЛТЫН АСУУДАЛ



ДХИС-ийн ШШГС-ийн Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх эрх зүйн тэнхимийн багш, магистр, ахмад Ш.Энхжаргал

Ипотек гэдэг нэр томъёо анх МЭӨ 6-р зуунд Афинд үүссэн гэдэг. Эртний Грекийн долоон суут ухаантны нэг Солон Архонт МЭӨ 594 онд алдарт шинэчлэлээ хийх явцдаа гэрээслэл үлдээх эрх чөлөөг бий болгож, газрын өрийг өөрчилсөн байна. Тэр үед зээлийн барьцаа нь зээлдэгч өөрөө байдаг байсан бөгөөд өрөө төлж чадахгүй бол боол болох нь энүүхэнд байсан байна. Чухам энэ үед Солон өрөө төлж чадахгүй хариуцлагаа биеэрээ төлдөг байсныг эд хөрөнгөөрөө төлдөг болгох зорилгоор барьцааны өөр хувилбарыг бий болгосон нь орчин үеийн Ипотекийн эхлэл болжээ. Зээл авсан хүний газрын захад шон босгож дээр нь тухайн газар нь тийм хугацаатай тийм хэмжээний зээлийн барьцаа болсон бөгөөд зээлээ төлж чадахгүй бол энэ газар зээлдүүлэгчийн өмч болно гэх зэргээр зээлдэгч, зээлдүүлэгчийн нэр устай хамт бичдэг байж. Чухам энэ холбоосыг ипотека гэж нэрлэдэг байсан байна. Ийм тэмдэг тавиулсан газрын эзэн тухайн газар дээр байгаа эд хөрөнгийг зөөж авч явах эрхгүй байжээ. Гэсэн ч энэ ойлголт цаг хугацааны явцад хувьсан өөрчлөгдөж ипотека гэдэг үгээр зээлийн барьцаа болон дурын үл хөдлөх хөрөнгийг нэрлэдэг болжээ. Түүнчлэн шон босгохоо больж, ипотекийн дэвтэр бий болсон байна.

Мөн эртний Вавилоны хаан Хаммурапын (МЭӨ 1793-1750) хуульд барьцааны тухай заасан байдаг бол Энэтхэгийн Манугийн хуульд (МЭӨ II зуун) шүүхээр хэлэлцэх 18 үндэслэлийн нэг нь барьцаа болох тухай дурдсан байдаг байна.

Ипотек нь Ромын эзэнт гүрний үед улам илүү хөгжжээ. Манай эриний I зуунд хувь хүмүүст зээл олгодог ипотекийн байгууллагууд бий болж, Антонин Пий хааны (МЭ 86-161) үед ипотекийн банкны тухай хуультай болжээ. Төрийн зүгээс ипотекийн зээлд үргэлж том дэмжлэг үзүүлдэг байж. Жишээ нь: Траян хааны (МЭ 53-117) үед өнчин хүүхдүүд, бэлбэсэн эмэгтэйчүүдэд дэмжлэг үзүүлэх зорилготой тусгай фонд байгуулж, жилийн 5 хувийн хүүтэй ипотекийн зээл олгодог байжээ.

Ипотек нь харьцангуй богино хугацаанд фидуци (латин хэлний *fidusia*- итгэл дээр тулгуурласан хэлцэл), арай боловсронгуй үе шат болох *пигнус* (латин хэлний *pignus*- албан бус барьцаа), цаашлаад ипотека гэсэн хөгжлийн замыг туулжээ.

Фидуцийн үед барьцаа нь шууд зээлдүүлэгчийн өмчлөлд шилждэг байсан бөгөөд зээлдүүлэгч нь барьцааг зээлдэгч авсан зээлээ төлсний дараа эргүүлж өгөх, эсвэл мөнгө авалгүйгээр зарах эрхтэй байжээ. Пигнусын гэрээнд барьцааны үл хөдлөх хөрөнгө нь зээлдүүлэгчийн өмчлөлд биш, харин зээлээ төлөх баталгаа болж эзэмшилд нь шилжүүлэх тухай заадаг байж. Зээлдүүлэгч барьцааны хөрөнгийг өөртөө үлдээх эрхгүй байсан ба зөвхөн зээлдэгч авсан зээлээ төлөөгүй тохиолдолд зарж, өрийн үлдэгдлийг суутган, илүү мөнгийг нь эргүүлж өгдөг байжээ.

Ипотекийн хэлцлийн харьцангуй хүнд тогтолцоо нь боловсронгуй бүртгэлийн систем, зохицуулалт шаардаж байсан тул хэлцэлд оролцогчдыг хууль сахиулахад төрийн үүрэг их байсан байна. Эртний хүчирхэг улсуудын эрин үе дуусгавар болж, төрийн эдгээр үүрэг суларснаар ипотека хэдэн зууны туршид алга болсон юм. Дундад зууны үеийн ипотека нь Ромын эрх зүйн уламжлалыг даган баруун Европын орнуудын хууль тогтоомжинд, тэр дундаа Германы эрх зүйд XIV зуунд орж иржээ.

Германы эрх зүй ипотекийг олон нийтийн болгож хэлбэржүүлсэн байна. Тэр үеэс ипотека нь тусгай дэвтэрт бичилт хийсний дараа найдвартай өмчийн эрх зүй болдог



болжээ.

XIX зуунд ипотека орчин үеийн хэлбэрийг олжээ. Ипотекаар дамжуулан төр болон банкууд газрыг хянадаг болсон байна. XIX зууны 2-р хагаст үйлдвэржилт идэвхтэй явагдаж эхлэх үед үйлдвэрийн барилгыг санхүүжүүлэх зорилгоор ипотекийн зээлийг ашиглаж эхэлсэн нь шинэ эрин үе эхэлсний дохио байлаа. АНУ-д ипотека 1930-аад оны их уналтын (great depression) үед орон сууцны зээл хэлбэрээр анх бий болсон түүхтэй. Тэр үеийн АНУ-н Засгийн газар ипотекийг эрсдэл багатай хөрөнгө оруулалт гэж үзжээ. Америкийн ипотека иргэдийн үл хөдлөх хөрөнгөө чөлөөтэй эзэмшиж, ашиглаж, шилжүүлэх эрхийг хангахад голлон чиглэсэн байна. Ипотекийн зээлийн системд төрийн зүгээс үзүүлэх дэмжлэг маш өндөр байсан ба хувийн хэвшлийнхэн, гадаадын хөрөнгө оруулагчид энэ салбарт идэвхтэй үйл ажиллагаа явуулдаг болсон байна.

2007 онд эхэлсэн АНУ-ын ипотекийн хямрал удалгүй дэлхийн санхүүгийн хямралын гол шалтгаан гэж эрдэмтэн судлаачид үзсэн байдаг. Учир нь хууль батлагдсан нь эрх зүйн боломжийг тодорхой хэмжээгээр нээж өгсөн хэдий ч, аливаа хуулийг хэрэгжүүлэхэд түүнийг хэрэгжүүлэх механизм хамгийн чухал байдаг. Тухайлбал, Хоршооны тухай хууль байна. Механизмыг нь сайтар бүрдүүлээгүй учраас дампуурахад хүрч хичнээн олон зуун хохирогчтой, хэдэн тэрбумын хохирол иргэд, байгууллагад учирч, төрөөс хадгаламж зээлийн хоршоодын эздийн бусад учруулсан хохирлын 50 хувийг эргэн төлөгдөх нөхцөлтэйгээр барагдуулах “Хохирлыг эргэн төлөгдөх нөхцлөөр барагдуулах тухай” хууль хүртэл батлагдан гарахад хүрч байлаа. Үүнтэй адил Америкаас эхлэлтэй моргейжийн хямрал нь зээллэгтээ урьдчилгаа аваагүйтэй холбоотой бөгөөд урьдчилгаагүй зээл өгөхөөр иргэдийн хариуцлага хүлээх байдал суларч, зээлийн эргэн төлөлт буурсантай холбоотойгоор хямрал үүссэн гэж эдийн засагчид, судлаачид тайлбарлаж байна.

Ипотек, Моргейж гэсэн нэр томъёо нь үндсэндээ адилхан. Ипотек нь эх газрын эрх зүйн тогтолцоотой хууль үйлчилдэг улс орнуудад, моргейж нь Англи, Саксоны эрх зүйн тогтолцоотой хууль үйлчилдэг улсуудад түгээмэл мөрдөгддөг. Хоёулаа үл хөдлөх хөрөнгийг барьцаалж, урт хугацааны зээл олгох тухай асуудал юм. Ипотек нь грекээр *hypoteke*, англиар *hypothec*-эдэлбэр газар, үйлдвэр, барилга байгууламж, байр ба бусад үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа гэсэн утгатай/.

Монголын түүхэн зарим эх сурвалжийг судлан үзэхэд Чингис хааны Их засаг хуулинд иргэний эрх зүйн холбогдолтой заалтуудад үүргийн гүйцэтгэлийг хангах арга хэрэгсэл нь тодорхой бус байжээ. 1640 оны Монгол-Ойрдын хуулинд зээлдүүлэгч нь зээлдэгчээс өрөө нэхээд өгөхгүй бол отгийн даргад мэдэгдэж барьцаа авч болохоор заажээ. БНМАУ-ын 1926 оны анхны Иргэний хуулинд “Аливаа эд юмсыг бусад дор барьцаалах тухай” хэсэгт заахдаа “Аливаа юмыг барьцаалуулан өгөх ба авахдаа тусгай бичиг байгуулваас зохихоос гадна, хашаа байшингийн зэрэг үл хөдлөх хөрөнгийг барьцаалсан гэрээ бичгийг зохих албаны газраар газраа мэдүүлэн зохих данснаа тэмдэглэвээс зохимой” гэж заажээ. Ингээд үе үеийн Иргэний хуулинд барьцааны гэрээний зүйл нь үл хөдлөх эд хөрөнгө байж болох тухай заалт орж явсаар 1994 оны Монгол Улсын Иргэний хуулинд ипотекийн зохицуулалтыг анх удаа тусгай зүйл болгон заажээ.

Ипотек нь газарт олгогдож буй эд юмсын хязгаарлагдмал эрх юм. Агуулгын хувьд энэ нь газар дээр олгогдож буй барьцааны эрх мөн. Газар нь аль ч улс оронд тогтвортой найдвартай зээлийн баталгаа болж байсан бөгөөд хэзээд үнэ цэнэтэй байсаар ирсэн зүйл юм. Ийм ч учраас газар, түүнтэй салшгүй холбоотой үл хөдлөх хөрөнгө нь зээлийн баталгааны найдвартай хэрэгсэл болдог.

Үүнийг Монгол Улсын Иргэний хуульд “Бусад үүрэг гүйцэтгүүлэгчдээс тэргүүн ээлжинд өөрийн шаардлагаа хангуулахаар үүрэг гүйцэтгүүлэгч тодорхой үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалахыг ипотека гэнэ” гэж тодорхойлжээ. Ипотекийн зүйл нь газар буюу



үл хөдлөх хөрөнгө байдаг учраас Иргэний хуулийн 150.1 дэх хэсэгт заасан барилга байгууламж барих эрхэд ч бас ипотека ногдуулах боломжтой байдаг. Мөн Иргэний хуулийн 108 дугаар зүйлд заасан дундаа хэсгээр өмчлөгчийн ногдох хэсэгт нь ипотекийн үүрэг ногдуулж болно.

Ипотекээр баталгаажсан үүрэг нь дуусгавар болсон бол ипотекийн үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн эрх ч дуусгавар болно. Үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах шаардлагын хүрээнд олон ипотекийн эрх олгож болно. Тэгсэн тохиолдолд өөрийн шаардлагыг хэрэгжүүлэхийн тулд аль газрыг борлуулахаа үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь сонгох боломжтой. Эдгээрийн газар буюу үл хөдлөх хөрөнгийн аль нь ч зээлийг бүрэн хариуцна. Мөн газар болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн үр шим болон дагалдах хэсгүүдэд ч ипотека нэгэн адил хамаарах талаар хуулинд тусгасан байна.

Ипотекээр баталгаажсан шаардлагын хүү, анз болон шүүхийн зардлыг ипотекийн зүйл нэгэн адил хариуцдаг. ОХУ-ын Иргэний хуулинд Үл хөдлөх эд хөрөнгөд газар, газрын хэвлий, усан объектууд газартай холбоотой бусад эд хөрөнгө, зориулалтыг нь алдагдуулалгүйгээр шилжүүлэх боломжгүй эд хөрөнгө тухайлбал ой мод, олон наст тарьц, суулгац, байгууламж, түүнчлэн улсын бүртгэлтэй агаарын болон бусад онгоцууд, дотоодод аялах хөлгүүд, сансрын объектууд зэргийг хамааруулан ойлгодог байна.

Барууны зарим улс оронд хувьцааг үл хөдлөх эд хөрөнгө гэж үздэг түгээмэл хандлага байдаг байна. Учир нь хувьцаа нь өндөр өртгөөр хэмжигддэг, эдийн засагт үзүүлэх ач холбогдлоороо, зээлийн барьцаа болдоогоороо, ашиглагдах хугацаа зэргээрээ үл хөдлөх эд хөрөнгө болдог байна. Манай улсын хувьд үнэт цаас нь барьцааны зүйл болох үнэ цэнэтэй, ач холбогдолтой болох хууль эрх зүйн орчин дутмаг байна.

Ипотекийг төлбөр болох байдлаас нь хамаараад эргэлтийн ипотека, хангалтын ипотека гэж ангилдаг байна. Эргэлтийн ипотекийг гэрчилгээтэй шилжүүлэх, гэрчилгээгүй шилжүүлэх гэж ангилдаг бөгөөд гэрчилгээтэй шилжүүлэх ипотека нь баталгаат ипотека болдог байна.

Иргэний хуулийн 167 дугаар зүйлийн 167.1-д Үүрэг гүйцэтгүүлэгч ипотекийн эрхийн бүртгэлийг нотолгоо болгохгүйгээр зөвхөн өөрийн шаардлагыг нотлох замаар ипотекийн эрхээ хангуулахаар хэлэлцэн тохиролцож болох бөгөөд уг ипотекийг улсын бүртгэлд баталгаат ипотека гэж бүртгэнэ гэж заажээ. Тухайлбал: Үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь үүрэг гүйцэтгэгчийн өмчлөлд байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийг Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 69 дүгээр зүйлийн 69.1.1-д зааснаар хариуцагчийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг тухайн нэхэмжлэлийн үнийн дүнгийн хэмжээгээр битүүмжилсэн тохиолдолд үүнийг улсын бүртгэлд баталгаат ипотека гэж бүртгүүлж болно.

Мөн ипотекийн дараагийн нэг онцлог бол зээлийн баталгаа болгон үүрэг гүйцэтгэгч нь өөрийн газартаа ипотекийн үүрэг ногдуулсан бол тэр үүрэг гүйцэтгэгч газраа гуравдагч этгээдэд шилжүүлсэн байсан ч ипотека үгүй болдоггүй. Газрын шинэ өмчлөгч нь ипотекийг заавал хамтад нь шилжүүлэн авдаг байна. Газар нь шинэ өмчлөгчийн гарт очсон хэдий ч зээлийн баталгааныхаа хувьд үүрэг хүлээнэ.

Үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн шаардлагыг хангах хугацаа болсон, эсхүл үүрэг гүйцэтгэгч үүргийг гүйцэтгэх эрхтэй болсон үеэс буюу хуульд заасан бусад тохиолдолд үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөгч үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн шаардлагыг хангах үүрэгтэй. Үүрэг ногдуулсан газрын өмчлөгч буюу ипотекийн үүрэг гүйцэтгэгч нь ипотекийн үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн шаардлагыг ипотекийн хэмжээгээр хангах үүрэгтэй. Хэрэв биечлэн үүрэг гүйцэтгэгч болох зээлийн гэрээний үүрэг гүйцэтгэгч нь Иргэний хуулийн 208.5-д заасны дагуу тохирсон хугацаанаас өмнө мөнгөө буцаан төлөх эрхтэй бол газар өмчлөгч ч түүнтэй нэгэн адил эрхтэй байна. Хэрэв биечлэн үүрэг гүйцэтгэгч нь Иргэний хуулийн 213 дугаар зүйлд заасны дагуу төлбөрийг хэсэгчлэн төлөх эрхтэй бол газрын өмчлөгч ч түүнтэй нэгэн адил эрхтэй байна.



Хэрэв газар өмчлөгч нь ипотекоор баталгаажсан төлбөрийг ипотекийн үүрэг гүйцэтгүүлэгчид хийсэн бол Иргэний хуулийн 168.1-д зааснаар өмчлөгчийн ипотека үүсэх бөгөөд үүнийг өмчлөгч үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлээс хасуулах боломжтой юм. Үүний тулд хэрэв түүнд баримт бичиг шаардлагатай бол энэ заалтын дагуу үүрэг гүйцэтгүүлэгчээс шаардлагатай баримт бичиг гаргаж өгөхийг шаардах эрхтэй.

Өмчлөгч нь өөрийн биеэр үүрэг хүлээгээгүй бол барьцаалагчийн зөвшөөрснөөр тухайн үүргийг гүйцэтгэхээр үүрэг хүлээсэн этгээдээс үүргийг өөртөө шилжүүлэн авч болно. Үүрэг хүлээсэн газрын өмчлөгч болон биечлэн үүрэг гүйцэтгэгч нь өөр өөр этгээд байх бөгөөд газар өмчлөгч нь баталгаажсан шаардлагыг ипотекийн үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн өмнө биелүүлэх тохиолдол юм.

Иргэний хуулийн 171 дүгээр зүйлд Ипотекийн зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгийг ашиглахгүй, бусдын өмчлөлд шилжүүлэхгүй, өөр байдлаар гуравдагч этгээдэд эрх олгохгүй байх үүргийг өмчлөгчид хүлээлгэсэн хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байна. Ипотекийн зүйлийг өмчлөгчийн гуравдагч этгээдтэй байгуулсан хэлцэл хүчин төгөлдөр байх эсэх нь үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн зөвшөөрлөөс хамаарна. Үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн шаардлагыг бүрэн буюу хэсэгчлэн хангаагүй бол үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх түүнд шилжинэ гэж тохиролцсон хэлцэл хуульд өөрөөр заагаагүй бол хүчин төгөлдөр бус байна гэж заажээ.

Иргэний хуулийн 175-181 дүгээр зүйлүүдэд албадан дуудлага худалдаа болон бусдын удирдлагад шилжүүлэх замаар ипотекийн эрхийг хэрэгжүүлж, үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн шаардлагыг хангах асуудлыг зохицуулсан байна.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн дуудлага худалдааг зохицуулсан иргэний болон шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэлийн тухай хуулийн зарим зүйл заалтыг шүүхийн практикт зөв хэрэглэх тухай зөвлөмжид “Шүүхэд шийдвэрлэгдэж буй иргэний эрх зүйн маргаантай хэрэгт үүргийн харилцааны талууд үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны гэрээ байгуулж, энэхүү гэрээ нь хуульд заагдсан бүхий л шаардлагыг хангасан, хүчин төгөлдөр гэрээ бол нэхэмжлэлийн шаардлагыг барьцааны эд хөрөнгөнөөс гаргуулах тухай заалтыг шүүхийн шийдвэрт заавал тусгаж байхыг шүүхүүдэд зөвлөжээ. Ингэхдээ Иргэний хуулийн 174 дүгээр зүйлд заасан шаардлагыг үүрэг гүйцэтгүүлэгч үүрэг гүйцэтгэгчид тавьсан боловч үүрэг гүйцэтгэгч үүргээ гүйцэтгээгүй, үүрэг гүйцэтгүүлэгч шүүхэд ипотекийн зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан худалдаж, шаардлагаа хангуулах хүсэлт гаргасан байхаар Иргэний хуулийн 175 дугаар зүйлийн 175.1-д заасныг анхаарах нь зүйтэй гэжээ. Улсын Дээд Шүүхийн зөвлөмжид Үл хөдлөх эд хөрөнгийг үүргийн шаардлагыг хангуулахаар барьцаалсан тохиолдолд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгөнөөс шаардлага хангах үндсэн гурван хэлбэрийг хуульд тусгасныг анхаарч тухайн тохиолдол бүр тохируулан зөв хэрэглэж байхыг зөвлөжээ. Ингэхдээ

а) Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдаанд оруулах тухай шүүхийн шийдвэрт тусгахдаа ипотекийн зүйлийг албадан дуудлага худалдаанд оруулах тухай үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн хүсэлт байхыг шаардсан,

б) Талуудын тохиролцсон өөр хэлбэрийн худалдаа хийхээр шүүхийн шийдвэрт тусгахдаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, үүрэг гүйцэтгүүлэгч харилцан тохирч, шүүхэд хамтран хүсэлт гаргасан байхыг шаардсан,

в) Үл хөдлөх эд хөрөнгийг бусдын удирдлагад шилжүүлэх тухай шүүхийн шийдвэрт тусгахдаа үүрэг гүйцэтгүүлэгч хүсэлт гаргасан байхыг тус тус шаардсан байна.

Иргэний хуулийн 175 дугаар зүйлийн 175.6-д “Дуудлага худалдаа явуулахаар шүүхээс томилогдсон этгээддуудлага худалдааг.....явуулна” гэж заасан тул шүүхийн шийдвэрт энэ талаар заавал дурьдах шаардлагатай юм. Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 43 дугаар зүйлийн 43.1-д “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн дуудлага худалдааг шийдвэр гүйцэтгэгчийн саналыг үндэслэн үл хөдлөх эд хөрөнгө байгаа аймаг, нийслэлийн



шийдвэр гүйцэтгэх алба зохион байгуулна” гэж заасны дагуу шийдвэр гүйцэтгэх албыг дуудлага худалдаа явуулах этгээдээр томилон шүүхийн шийдвэрт тусгах нь зүйтэй. Харин дуудлага худалдааг хэнээр эрхлэн хөтлүүлэх нь шийдвэр гүйцэтгэх албаны бүрэн эрх юм.

Иргэний хуулийн 175 дугаар зүйлийн 175.6-д “Дуудлага худалдаа явуулахаар шүүхээс томилогдсон этгээд дуудлага худалдааг шүүхийн шийдвэр гарсан өдрөөс хойш 30 хоногийн дотор явуулна” гэж заасныг ИХШХШТХ-ийн 185 дугаар зүйлд заасан шүүхийн шийдвэрийг албадан гүйцэтгэх тухай шүүгчийн захирамж гарсан өдрөөс хойш гэж ойлгоно.

Иргэний хуулийн 176 дугаар зүйлийн 176.1-д үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн шаардлагыг ипотекийн зүйлийн өмчлөгч эсвэл гуравдагч этгээд хангавал дуудлага худалдаа явуулахыг зогсооно гэж заасан. Үүнийг ШШГА хэрэгжүүлнэ.

Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 37 дугаар зүйлийн 37.2.2-т Үл хөдлөх эд хөрөнгийг шинжээчээр үнэлүүлэхээр заасныг үүрэг гүйцэтгэгч, үүрэг гүйцэтгүүлэгч, өмчлөгч нар үнийн талаар харилцан тохиролцоогүй тохиолдолд буюу Иргэний хуулийн 177 дугаар зүйлийн 177.1-д заасан нөхцөл бүрдсэн үед хэрэглэнэ.

Шинжээчээс тогтоосон үнэлгээний талаарх гомдлыг төлбөр төлөгч, төлбөр авагч нар үнэлгээ тогтоосноос хойш 7 хоногийн дотор шүүхэд гаргаж болно.

Анхны дуудлага худалдааны үнийг үүрэг гүйцэтгүүлэгч, үүрэг гүйцэтгэгч, өмчлөгч нар харилцан тохиролцсон, эсвэл шинжээчээр тогтоолгосон байдаг бол хоёрдахь дуудлага худалдааны үнэ нь Иргэний хуулийн 177 дугаар зүйлийн 177.4-т зааснаар дуудлага худалдаа явуулахтай холбогдсон зардал болон үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн шаардлагыг хангахад хүрэлцэхүйц байна. Хоёрдахь дуудлага худалдааг явуулаагүй гэж үзэх үндэслэл хуульд зааснаар бүрдвэл Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 48 дугаар зүйлийн 48.7-д зааснаар албадан дуудлага худалдаагаар борлогдоогүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааг явуулахад гарсан зардлыг хасч, төлбөртөө тооцон авахыг шийдвэр гүйцэтгэгч үүрэг гүйцэтгүүлэгч буюу төлбөр авагчид санал болгоно.

“Дуудлага худалдаагаар худалдсан үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнийг бүрэн төлсөн үеэс эхлэн худалдан авагч тухайн эд хөрөнгийн өмчлөгч болно” гэж заасан байгаа. Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх нь хэлцлийн үндсэн дээр нэг этгээдээс нөгөө этгээдэд шилжиж байгаа тохиолдолд өмчлөх эрх хэлцлийг бүртгэлийн газар бүртгүүлснээр үүсдэг бол дуудлага худалдаагаар худалдагдаж байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдан авагч тухайн эд хөрөнгийн үнийг төлснөөр өмчлөх эрх үүсдэг.

Иргэний хуулийн 178 дугаар зүйлийн 178.3, 178.4-т газрыг худалдснаар тухайн газарт ногдуулсан байсан ипотекийн эрх бүх эрх дуусгавар болох бөгөөд тэмдэглэгдсэн байгаа бусад бүх эрх хадгалагдаж үлдэнэ. Өөрөөр хэлбэл дуудлага худалдаагаар газар худалдан авч байгаа этгээд ипотекоос бусад бүх үүргийг хамтад нь шилжүүлэн авна гэсэн үг. Хэрэв энэ заалтаар тухайн дуудлага худалдааг санаачилсан үүрэг гүйцэтгүүлэгчээс дарааллын хувьд өмнө нь тэмдэглэгдсэн байсан ипотекийн эрх нэгэн адил дуусгавар болно гэж заасан байна гэж үзвэл маш утгагүй юм. Энэ зохицуулалтаар тухайн дуудлага худалдааг санаачилсан үүрэг гүйцэтгүүлэгчээс илүү байдалтай байгаа бусад үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн эдийн засгийн ашигтай байдлыг ихээхэн зөрчиж байгаа юм.

Харин энэ тухай Монгол Улсын Дээд Шүүхийн зөвлөмжид дурьдахдаа Үл хөдлөх эд хөрөнгийг хэд хэдэн этгээдэд, хэд хэдэн үүргийн шаардлагыг хангуулахаар барьцаалсан ба энэхүү ипотекийн зүйл нь дуудлага худалдаагаар борлогдон шинэ өмчлөгчид шилжсэн тохиолдолд үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн албан гүйцэтгүүлж байгаа ипотекоос хойш бүртгүүлсэн бусад ипотека болон эд хөрөнгийн хувьд хязгаарласан бүх эрх тухайлбал сервитут дуусгавар болно гэжээ.

Дуудлага худалдааны олсон орлогыг Иргэний хуулийн 179 дүгээр зүйлийн 179.1, 179.2-т зааснаар



- Эхлээд дуудлага худалдааг зохион байгуулахтай холбогдон гарсан зардлыг
- Үүрэг гүйцэтгүүлэгч нарт олгогдвол зохих төлбөрийг бүртгэлийн дараалалаар
- Үлдсэн хэсгийг үл хөдлөх эд хөрөнгө нь дуудлага худалдаанд орсон өмнөх өмчлөгчид хуваарилана.

Харин Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 49 дүгээр зүйлийн 49.3-т дээрх орлогыг дараах дарааллаар хуваарилахаар заажээ.

- Албадан дуудлага худалдаа явуулсан зардал
- Өмчлөх эрх шилжих хүртэл эрхлэн хамгаалагч үл хөдлөх эд хөрөнгийг хамгаалсан, засварласан зардал
- Тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбогдох тогтмол төлөгдөх төлбөр
- Ипотекийн эрхтэй этгээдэд төлөгдөх төлбөр гэж заасан байгаа

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа /ипотек/-тай холбогдсон харилцааг Иргэний хуулийн арван гуравдугаар бүлгийн гуравдугаар дэд бүлгээр зохицуулсан боловч энэ нь хэт ерөнхий байгаагаас эрх зүйн зохицуулалтын тодорхой бус байдлыг бий болгож банк, санхүүгийн үйл ажиллагааны эрсдлийг нэмэгдүүлж байна. Иймд үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалах харилцаанд оролцогч /барьцаалагч, барьцаалуулагч, бүртгэлийн байгууллага, хөрөнгийн үнэлгээчин гэх мэт/-дын хүлээх үүрэг, эдлэх эрхийг нарийвчлан хуульчилж үүргийн гүйцэтгэлийг барьцаагаар хангах зохицуулалтын үр дүнг сайжруулах шаардлагатай байна.

Үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалах үр нөлөө бүхий эрх зүйн орчин бүрдээгүй нөхцөлд тус улсад ипотекийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх, гадаад, дотоодын хөрөнгө оруулагчдыг хөрөнгийн зах зээлд татан оролцуулах боломж хязгаарлагдмал байгаа, мөн иргэд өмчийнхөө газрыг барьцаалахтай холбогдсон харилцааг нарийвчлан зохицуулж өөрийн өмчлөлийн газрыг барьцаалах замаар эдийн засгийн эргэлтэд оруулах боломжийг хуульчлах зэрэг хэрэгцээ шаардлагыг харгалзан үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалахтай холбогдон үүсэх харилцааг тусгайлсан хуулиар нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай гэж үзсэнээр Монгол Улсын Их Хурлаас 2009 оны 3 дугаар сарын 3-ны өдөр “Санхүү, эдийн засгийн хүндрэлийг даван туулах арга хэмжээний тухай” тогтоолыг, түүний 2 дугаар хавсралтаар “Нэн тэргүүнд боловсруулж, батлуулах шаардлагатай хууль, Улсын Их Хурлын бусад шийдвэрийн жагсаалт”-ыг баталсан. Энэхүү жагсаалтын 4-т Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн төслийг боловсруулж, хуулийг батлан гаргаад байна.

Энэ хууль батлагдан гарснаар нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн дараахь үр дагавар гарна хэмээн хуулийн төсөл боловсруулагчид үзэж байна.

1. Үл хөдлөх хөрөнгийн барьцаатай холбогдсон харилцааны эрх зүйн зохицуулалт тодорхой болно;

2. Банк, санхүүгийн байгууллагаас иргэн, хуулийн этгээдэд үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалан зээл олгох сонирхол нэмэгдэнэ;

3. Үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалсан зээлийн нийлүүлэлт нэмэгдэж хүү буурна;

4. Зээлийн хүү буурснаар иргэд урт хугацаатай орон сууцны зээл авах боломж нэмэгдэнэ;

5. Ипотекийн анхдагч зах зээл төлөвшиж, ипотекийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх урьдач нөхцөл бүрдэнэ;

6. Ипотекийн хоёрдогч зах зээлээс хөрөнгийн нэмэлт эх үүсвэр олох замаар банк, санхүүгийн байгууллага үйл ажиллагаагаа хэвийн үргэлжлүүлж, аливаа эрсдлээс урьдчилан сэргийлэх боломжтой болно гэжээ.

Уг хуультай бусад хууль тогтоомжийг уялдуулан нэмэлт, өөрчлөлтийг оруулж, Ипотекийн зүйлийг шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулах заалтыг хүчингүй болгосноор аймаг, нийслэлийн Шийдвэр гүйцэтгэх албадын ажлын ачаалал нэмэгдэх