



Ш.ЭНХЖАРГАЛ
Хууль сахиулахын
их сургуулийн
Шүүхийн шийдвэр
гүйцэтгэлийн
процессын эрх зүйн
тэнхимийн багш,
ахмад

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН АЛБАДАН ДУУДЛАГА ХУДАЛДААНЫ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ, ХЭРЭГЖИЛТ

Шинэчлэлийн Засгийн газар нь улс оронд Ардчилал, ХҮНИЙ эрх, эрх чөлөө, Монгол эх орныхоо хөгжил цэцэглэлтийн төлөө нийгэм, эдийн засгийн бүхий л салбарт хийх шинэчлэлийн үзэл санаанд нэгдэн Ардчилсан нам, иргэний зориг Ногоон нам, МАХН-МҮАН-ын “Шударга ёс” эвсэл хамтран 2012-2016 он хүртэл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны хөтөлбөр³¹-ийг боловсруулан хэрэгжүүлж байна.

Энэ хөтөлбөрийн тавдугаар зүйлийн ЭРХ ЧӨЛӨӨТЭЙ МОНГОЛ ХҮН арга хэмжээний хүрээнд Төр засгийг түмэн олондоо тунгалаг, нээлттэй болгож, хариуцлага, хяналтыг төрийн үйл ажиллагааны үндсэн зарчим болгон мөрдүүлж, хүнд сурталгүй, авилгаас ангид төрийн үйлчилгээг бий болгож, улмаар төрийн албыг нийтийн алба, төрийн үйлчилгээг нийтийн үйлчилгээ болгон үндсээр нь өөрчилж, хууль дээдлэн, хүн бүр эрх тэгш, эх орондоо, аймаг, хотдоо сайхан амьдрах нийгмийг цогцлооход энэ чиглэлийн эрхэм зорилго

³¹ <http://politics.news.mn/content/118798.shtml>.
Шинэчлэлийн Засгийн газрын 2012-2016 онд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны хөтөлбөр.
2013.11.12-нд хандсан.

оршино гэжээ.

Тавдугаар зүйлд заасан хөтөлбөрийн хэрэгжилтийг хангахад 40 үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхээр зааснаас Шийдвэр гүйцэтгэх байгууллагатай холбоотой дараах ажлууд байна. Үүнд:

-Шүүх, хууль хяналтын байгууллага, цагдаагийн байгууллагын тогтолцооны шинэчлэлт хийнэ;

-Шүүх үйл ажиллагааны ил тод байдлыг хангаж, шийдвэр, гүйцэтгэлтэй холбоотой мэдээллийг нээлттэй болгоно;

-Шүүхэд “Тахарын алба” бий болгож, эрүүгийн хэргийн болон иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх албыг ялгавартай зохион байгуулна гэжээ. Энэхүү арга хэмжээний хүрээнд Иргэний хэргийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн төсөл боловсруулагдаж байна. Тус хууль нь шүүхээс гаргасан шийдвэрийн биелэлтийг бүрэн хангаж, үр дүнтэй, уян хатан, түргэн шуурхай зохицуулах шаардлагыг хангахад чиглэгдэж байна.³²

Засгийн газраас 8 хувийн орон сууцны зээл олгох хөтөлбөр хэрэгжүүлж эхэлсэнтэй холбоотойгоор ипотекийн зах зээлийн хурдацтай өссөн. Зах зээлийн өсөлтийг дагаад үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой шүүхэд шийдвэрлэх хэргийн тоо өсөх хандлагатай. Иймд энэ харилцааг судлан боловсронгуй болгох хэрэгцээ зайлшгүй хөндөгдөж байна.

Иргэний хэргийн шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагааны онцлог нь төлбөр төлөгч иргэн, хуулийн этгээдийн эдийн болон эдийн бус эрхэд халддаг төрийн албадлагын арга хэмжээний нэг бие даасан төрөл юм.

³² Иргэний хэргийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн төслийн үзэл, баримтлалаас

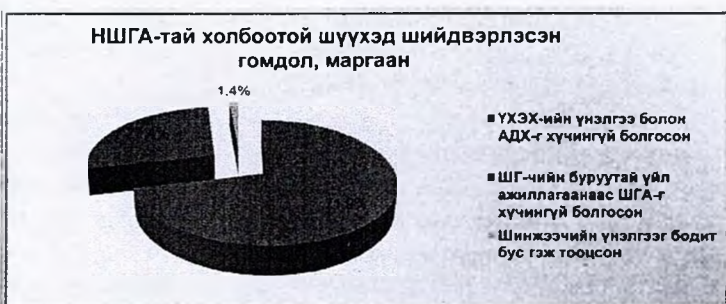
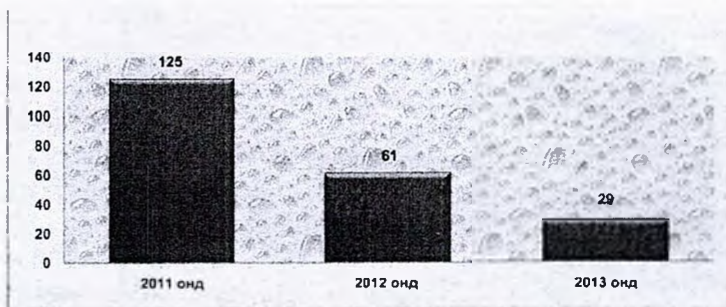


Энэхүү хуулиар тусгайлан эрх олгогдсон албадлагын арга хэмжээний дагуу төлбөр төлөгчийн эдийн баялагтай холбоотой эрхэд халддаг гүйцэтгэлийн ажиллагааны дээд хэлбэр нь үл хөдлөх болон хөдлөх эд хөрөнгөөс албадан төлбөр гаргуулах үйл ажиллагаа хамаардаг. Ийм ч учраас үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдаатай холбоотой шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаа ихээхэн маргаан, гомдлыг дагуулдаг.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдааг Иргэний хууль, Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хууль, Үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааны тухай хуулиар тус тус зохицуулдаг. Үүнээс шүүхийн журмаар үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдан борлуулахад Иргэний хууль, Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийг баримтлан явуулж байна.

Аймаг, нийслэлийн шийдвэр гүйцэтгэх албад өөрсдийн албанд Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдааг зохион байгуулан явуулдаг. Шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаанд онцгой байр суурийг эзэлж, улсын хэмжээний гүйцэтгэлийн 46%-ийг Нийслэлийн шийдвэр гүйцэтгэх алба дангаар явуулдаг³³.

Шүүхний нийслэлийн шийдвэр гүйцэтгэх



албаны шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаатай холбоотой

- ❖ 2011 онд 125 нэхэмжлэл,
- ❖ 2012 онд 61 нэхэмжлэл,
- ❖ 2013 онд 29 нэхэмжлэлийг тус тус хүлээн авч, хянан шийдвэрлэсэн байна.³⁴

Хянан шийдвэрлэсэн байдлыг он тус бүрээр нь авч үзвэл:

2011 онд: Нийт шийдвэрлэсэн 125 хэрэг, маргааны

-61,6 хувь буюу 77 нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангахаас бүрэн татгалзаж, хэрэгсэхгүй болгосон,

-31,2 хувь буюу 39 нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж, шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагааг бүхэлд нь

³⁴ <http://www.shuukh.mn/> Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан. Нийслэлийн шийдвэр гүйцэтгэх албанд холбогдох шүүхийн шийдвэрүүд. 2013.11.10-нд хандсан.

³³ ШШГЕГ-ын 2013 оны 10 дугаар сарын мэдээ



буюу хэсэгчлэн хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн,

2012 онд: Нийт шийдвэрлэсэн 61 хэрэг, маргааны

-47,5 хувь буюу 29 нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангахаас бүрэн татгалзаж, хэрэгсэхгүй болгосон,

-49,1 хувь буюу 30 нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж, шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагааг бүхэлд нь буюу хэсэгчлэн хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн,

2013 онд: Нийт шийдвэрлэсэн 29 хэрэг, маргааны

-62,0 хувь буюу 18 нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангахаас бүрэн татгалзаж, хэрэгсэхгүй болгосон,

-27,5 хувь буюу 8 нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж, шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагааг бүхэлд нь буюу хэсэгчлэн хүчингүй болгож тус тус шийдвэрлэсэн байна.

Нэхэмжлэлийн тоон үзүүлэлтээс харахад иргэд, байгууллагаас шүүхэд ирүүлсэн нэхэмжлэлийн тоо буурч байгаа нь шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагааны үр дүн юм.

Шүүхийн шийдвэрнийг /захирамж, магадлал, тогтоол/ үзэхэд:

Үүнээс үндэслэн нийслэлийн шийдвэр гүйцэтгэх албатай холбоотой үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдааны мэдээг үзвэл³⁵:

Үлхөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ болон албадан дуудлага худалдааг хүчингүй

болгосон шийдвэрээс харахад:

-Тухайн эд хөрөнгийн бусад өмчлөгч нараас үнийн санал аваагүй болон шүүхийн шийдвэрээр худалдагдах эд хөрөнгөнөөс хасахаар шийдвэрлэсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийг албадан дуудлага худалдаанд оруулсан,

№	Он	2 дахь АДХ-нд зарлагдсан		Үүнээс				2 дахь АДХ-нд оруулсан		Шүүхээс хүчингүй болгосон	
				Шүүхээс түдгэлзүүлсэн		Төлбөр төлөгдсөн					
		г/х	м/д	г/х	м/д	г/х	м/д	г/х	м/д	г/х	м/д
1	2010	172	13260120,8	23	1078791,2	36	867470,1	113	11313859,5	12	661854,3
2	2011	61	2350783,7	11	2075838,6	39	2168009,1	55	2072375,3	1	161700
3	2012	67	5530369,7	9	498034,3	15	793869,1	49	4841776,7	5	905963,3
Нийт		300	21141274,2	43	3652664,1	90	3829348,3	217	18228011,5	18	1729517,6

-Албадан дуудлага худалдааны талаар шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны талуудад өгсөн мэдэгдэл, албадан дуудлага худалдаанд оруулах тогтоол, нийтэд мэдээлсэн үнэ нь хоорондоо зөрүүтэй бичигдсэн байх,

-Төлбөр авагч, төлбөр төлөгч нараас үнийн санал авсан талаар, үнийн санал өгөөгүй, эсхүл тохиролцоонд хүрээгүй гэдгийг баримтаар нотолж чадаагүйн улмаас,

-Төлбөр төлөгч болон төлбөр авагч нараас үнийн санал авахдаа хугацааны хувьд зөрүүтэй авснаар зах зээлийн бодит ханшийг тогтооход нөлөөлсөн,

-Анхны албадан дуудлага худалдаанд гомдол гаргаж амжаагүй байхад 2 дахь албадан дуудлага худалдааг явуулсан,

-Албадан дуудлага худалдаа явагдсан талаар мэдэгдээгүй, мэдэгдсэн ч танилцсан талаарх гарын үсэг, нотолгоо

³⁵ Нийслэлийн шийдвэр гүйцэтгэх албаны мэдээнээс



байхгүй, эсхүл гомдол гаргах эрхээ хэрэгжүүлэх бололцоог хангаагүй,

-Шинжээч томилж үнэлгээ тогтоосон талаар төлбөр төлөгч, төлбөр авагч, бие даасан шаардлага гаргах эрхтэй гуравдагч этгээдэд цаг тухайд нь мэдэгдээгүй,

-Албадан дуудлага худалдаа явуулахдаа урьд шүүхээр хүчингүй болгосон дуудлага худалдааны үнээр дахин оруулсан зэрэг зөрчлийн улмаас үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдааг хүчингүй болгож шийдвэрлэжээ.

Шүүхээр хянан хэлэлцэгдэж хүчингүй болсон **Албадан дуудлага худалдааны 83,8 хувь нь** Иргэний хуулийн 177 дугаар зүйлийн 177.1, 177.4 дэх заалтуудыг тус тус зөрчсөний улмаас шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаа хүчингүй буюу хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн нь судалгаанаас харагддаг.

Дуудлага худалдааны анхны үнийг тогтоохдоо талуудыг байлцуулаагүй, эсхүл хүндэтгэн үзэх шалтгаанаар нэгэн зэрэг ирж чаддаггүйн улмаас хуульд заасан “.....харилцан тохиролцож тогтоох....” гэсэн заалт хэрэгжихгүй байна.

Анхныалбадандуудлагахудалдаагаар худалдан борлогдоогүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг 2 дахь албадан дуудлага худалдаанд оруулах анхны үнийг “...**шаардлагыг хангахад хүрэлцэхүйц...**” хэмжээгээр тогтооно гэж заасан нь ямар нөхцлийг үндэслэлд хэдэн хувиар бууруулахыг тодорхойлон тусгаагүй.

Өөрөөр хэлбэл шаардлагыг хангахад хүрэлцэхүйц хэмжээ гэдгийг шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаа явуулахад

хичнээн төгрөгийн зардал гарсан, гарсан зардлыг хэрхэн хасаж төлбөрт тооцож байгаа, зөрүүг яаж тооцож төлбөр төлөгчид буцааж байгаа зэрэг санал болгох үнийг тогтоосон баримт нотолгоог хангалттай бүрдүүлэх, энэ талаарх хурлын тэмдэглэлийг үйлдэж, төлбөр төлөгч болон төлбөр авагч нараар баталгаажуулах шаардлагатай.

Шүүх үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдаатай холбоотой нэхэмжлэл, маргааныг хянан шийдвэрлэхдээ Иргэний хууль, Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулиудыг тус тус баримтлан хянан шийдвэрлэж байна.

Иргэний хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1-д Иргэний хуульд тухайн харилцааг зохицуулсан хэм хэмжээ байхгүй бол түүнтэйтөсөөтэйхарилцаагзохицуулсан хуулийн хэм хэмжээг хэрэглэнэ гэж заасан.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдааг явуулахдаа 2009 оны 07 дугаар сарын 09-ний өдөр батлагдсан “**Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай**” хуулийн зарим зүйл, заалтыг баримтлан зохион байгуулах нь зүйтэй байна.

Тус хуулиар **дуудлага худалдааны үнийг тогтоох, дуудлага худалдаа болоогүй гэж тооцох үндэслэл, дуудлага худалдааг дахин явуулах, үнэ бууруулах, өмчлөл шилжүүлэхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулсан байна.**

Цаашид Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадандуудлагахудалдаатайхолбоотой шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагааг боловсронгуй болгох чиглэлээр дараах саналыг дэвшүүлж байна.