



### О.ЭРДЭНЭ-ОЧИР

*Хууль сахиулахын их сургуулийн  
Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэлийн сургуулийн  
Иргэний болон захиргааны шүүхийн  
шийдвэр гүйцэтгэлийн эрх зүйн  
тэнхимийн ахлах багш, ахмад*

## ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГӨ БИТҮҮМЖЛЭХ АЖИЛЛАГААНЫ АРГА ТАКТИК

Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай Монгол улсын хуулийн 36 дугаар зүйлд төлбөр төлөгчийн эд хөрөнгийг битүүмжлэх буюу барьцаалах үндэслэлийг зааж өгсөн байна.

Шийдвэр гүйцэтгэгч шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны явцад төлбөр төлөгчийн хөрөнгийг хурааж болзошгүй мөн хамгаалах зорилгоор хуулиар эд материалын хариуцлага хүлээвэл зохих төлбөр төлөгчийн хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгийг битүүмжлэх үүрэгтэй.

Хөрөнгө битүүмжлэх явдлыг үзлэг нэгжлэг хийж, хураан авах, барьцаалах ажиллагаатай хамт буюу эсхүл тусгайд нь шүүхийн шийтгэх тогтоолд зааснаар гүйцэтгэнэ. Төлбөр төлөгчийн эд хөрөнгийг битүүмжлэх, барьцаалах шийдвэр эд хөрөнгийн жагсаалт гарган дансалж шийдвэр гүйцэтгэгч хувийн дугаартай тэмдэг дарж уг эд хөрөнгийг захиран зарцуулахыг хориглох, ашиглах эрхийг хязгаарлах хугацаа тогтоосон шийдвэр гаргана.

Мөн битүүмжлэх ажиллагаа нь гүйцэтгэх баримт бичиггүйгээр, зөвхөн шүүгчийн захирамжаар явагдах боломжтой ажиллагаа юмаа.

ИХШХШТХуулийн 69 дүгээр зүйлийг удирдлага болгон шүүгч нэхэмжлэгчийн хүсэлтийг үндэслэн шүүхээс гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах зорилгоор хэрэг үүсгэхдээ буюу үүсгэсний дараа захирамж гаргадаг бөгөөд биелэлтийг нь шийдвэр гүйцэтгэгч гүйцэтгэдэг байна. Иргэний хэрэгт шийдвэрийн биелэлтийг ийнхүү баталгаажуулдаг бол эрүүгийн хэрэгт ч мөн эд хөрөнгийг хамгаалах зорилгоор битүүмжлэх ажиллагаа явагддаг байна.

Шийдвэр гүйцэтгэгч эд хөрөнгө битүүмжлэхдээ хууль дээдлэх, хүний эрх, эрх чөлөө, хууль ёсны эрх ашиг сонирхлыг хүндэтгэх, шуурхай, энэрэнгүй байх зарчмыг баримтлан шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагааны арга тактикийг зөв бүрэн дүүрэн ашиглах ёстой. Эд хөрөнгө битүүмжлэх

арга тактик нь битүүмжилж байгаа объектоосоо хамааран харилцан адилгүй, өөр, өөрийн гэсэн өвөрмөц онцлогтой байна.

### ***Үл хөдлөх хөрөнгө битүүмжлэх арга тактик***

Шийдвэр гүйцэтгэгч зайлшгүй шаардлагтай нөхцөлд өөрийн дотоод итгэл үнэмшил, төлбөрийн хэмжээ, төлбөр төлөгдсөн байдал, ипотека зэргийг харгалзан үзэж төлбөр төлөгч иргэн болон хуулийн этгээдийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг битүүмжлэх ажиллагааг явуулдаг. Үл хөдлөх хөрөнгө нь үнэ ихтэй, иргэн хүний хэвийн амьдрах гол үндэс, хуулийн этгээдийн хөрөнгөний диилэнх хэсэг байдаг тул битүүмжлэх ажиллагааг явуулахдаа сайтар тооцоолох шаардлагтай байдаг.

Төлбөр төлөгчийн үл хөдлөх хөрөнгийг битүүмжлэх ажиллагааны үе шатыг нь:

1. Бэлтгэл үе
2. Битүүмжлэх ажиллагааг явуулах үе
3. Битүүмжлэх ажиллагааг явуулсны дараах үе гэж ангилж болно.

Бэлтгэл үе: Шийдвэр гүйцэтгэгч тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээн дээрх өмчлөгчийн шилжилт хөдөлгөөн, кадастрын болон байршлын зураг, газар эзэмших эрх, төлбөр төлөгч эзэмшиж байсан эсэх, одоогийн албан ёсны өмчлөгч, хамтран эзэмшигч, зориулалт, давхарын тоо хэмжээ, үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой өр төлбөртэй эсэх, урсгал зардал /татварын, цахилгааны, усны г.м/-ийг тогтоох.

Мөн тухайн ажиллагаанд зөвхөн зайлшгүй оролцох оролцогчдыг оролцуулахаар бэлтгэх хэрэгтэй. Үүнд: төлбөр төлөгч, хөндлөнгийн гэрч, хорооны нийгмийн ажилтан, цагдаагийн ажилтан, эрх ашиг нь хөндөгдөж байгаа 3-дагч этгээд, үл хөдлөх хөрөнгийг хүлээж авах харуул манааны ажилтнууд зэрэг болно.

Битүүмжлэх ажиллагааг явуулах үе: Томоохон, үйлдвэр, аж ахуйн нэгжийг битүүмжлэх шаардлагтай бол шийдвэр гүйцэтгэгч ахлах гүйцэтгэгчдээ танилцуулан бүрэлдэхүүн томилуулах шаардлагтай. Мөн ажиллагаа явуулах цаг хугацааг давхар тооцоолох шаардлагтай. Цаг агаарын хувьд тааламжтай үед өглөө эрт, төлбөр төлөгчийг байх үед нь явуулбал тохиромжтой байдаг. зохих оролцогчдыг байлцуулан үл хөдлөх эд хөрөнгө битүүмжлэх ажиллагааг явуулна. Төлбөр төлөгчийн эд хөрөнгийг битүүмжлэхдээ:

- Эд хөрөнгийн жагсаалт гарган данслах
- Шийдвэр гүйцэтгэгч хувийн дугаартай тэмдэг дарж уг эд хөрөнгийг хамгаалалтандаа авах
- Хамгаалалтандаа авахгүйгээр тухайн эд хөрөнгийг захиран зарцуулах эрхийг хориглох
- Шаардлагтай бол эд хөрөнгийг ашиглах эрхийг хугацаатайгаар

хязгаарлах зэрэг арга хэмжээг авна.

Шаардлагтай бол эд хөрөнгийг битүүмжлэх, барьцаалахын хамт тухайн эд хөрөнгө болон түүний зарим бүрдэл хэсгийг хураан авч болно.

Шийдвэр гүйцэтгэгч үл хөдлөх хөрөнгийг битүүмжлэх акт үйлдэж, өөрийн хувийн дугаартай тэмдэг дарж лац тавин, тэмдэглэл үйлдэж ажиллагаанд оролцсон бүх оролцогч нараар гарын үсэг зуруулан, оршин суугчид болон эзэмшигч, бусад этгээдийг гаргаж битүүмжилнэ.

**Битүүмжлэх ажиллагааг явуулсны дараах үеийн ажиллагаа:**

Шийдвэр гүйцэтгэгч битүүмжилсэн, барьцаалсан эд хөрөнгийг худалдан борлуулах зорилгоор хураан авах хугацааг шийдвэр гүйцэтгэгч тогтооно. Хэрвээ тогтоосон хугацаанд төлбөрийг төлөөгүй бол битүүмжилсэн, барьцаалсан эд хөрөнгийг хураан авна.

Харин тогтоосон хугацаанд төлбөрийг төлсөн бол шийдвэр гүйцэтгэгч эд хөрөнгийг битүүмжилсэн, барьцаалсан шийдвэрээ хүчингүй болгоно. Шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаа хүндэтгэн үзэх болон бусад өөр шалтгааны улмаас удаашрах тал байдаг тул битүүмжлэгдсэн үл хөдлөх хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдал, чанар, элэгдэл, хорогдол зэрэгт байнга анхаарал тавих шаардлагтай байдаг байна.

Шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаанд битүүмжлэгдэж байгаа үл хөдлөх хөрөнгийг зориулалтаар нь:

1. Үйлдвэрлэлийн зориулалттай объект
2. Оффисын зориулалттай
3. Орон сууц
4. Гэр хороолол
5. Зуслан
6. Газар
7. Уул уурхай
8. Тусгай зөвшөөрөл гэх мэтээр ерөнхийд нь ангилж болно.

Үйлдвэрлэлийн болон бусад онцгой зориулалттай объект-Үйлдвэрлэлийн болон бусад онцгой зориулалттай объект нь уур, ус болон өндөр хүчдэл ашигладаг, ашиглалтын болон урсгал зардал өндөр, улирлаас шалтгаалан дулаан, уур зэргийг хаах боломжгүй, түүхий эд материал, бэлэн бүтээгдэхүүн, түргэн муудах бараа, машин, тоног төхөөрөмжтэй байдаг. Мөн объектыг бүрэн чөлөөлсөн нөхцөлд хадгалалт хамгаалалтын гарах зардал өндөр, гал, ус харуул хамгаалалт, хадгалалтыг онцгой анхаарах хэрэгтэй. Учир нь тухайн объектын чанар байдал доройтох, эзэнгүйдэх, гал, ус, сантехник, цахилгааны эрсдэл, хулгай зэрэг асуудлыг давхар тооцоолох шаардлагтай байна.

Оффисын зориулалттай объект-Тухайн үл хөдлөх хөрөнгийг бүхлээр нь, давхраар нь, хэсэгчлэн битүүмжилж болно. Давхраар нь болон хэсэгчлэн битүүмжилсэн нөхцөлд бусдын саадгүй орж гарах хөдөлгөөнийг саадгүй



байхаар тооцоолох хэрэгтэй. Мөн төлбөр төлөгч болон бусад этгээд эргэж дайрч орох боломжтой байдаг тул харуул хамгаалалтыг онцгой анхаарах шаардлагатай.

Мөн ямар хугацаанд битүүмжлэх ажиллагаа явагдахыг давхар тооцоолох хэрэгтэй. Учир нь үнэлгээн дээр гомдол гарах, шүүх болон ахлах гүйцэтгэгчээс түдгэлзүүлэх зэрэг удаан хугацаагаар эзэнгүй байх тохиолдолд эрсдэл гарах магадлал улам өндөрсөнө.

Харуул хамгаалалт хадгалалтыг онцгой анхаарах хэрэгтэй. Учир нь тухайн объектын чанар байдал доройтох, эзэнгүйдэх, гал, ус, сантехник, цахилгааны эрсдэл, хулгай зэрэг асуудлыг давхар тооцоолох

**Орон сууц**-Шийдвэр гүйцэтгэгч төлбөр төлөгчийн амьдарч байгаа орон сууцыг битүүмжлэх шаардлага гардаг. Үндсэн хуулинд заагдсан хүний орон байрны халдашгүй эрхэнд халдаж байгаа тул маш ухаалаг зөв арга тактик хэрэглэх шаардлагатай тул хамгаалалтандаа авахгүйгээр тухайн эд хөрөнгийг захиран зарцуулах эрхийг хориглож битүүмжлэх ажиллагааг явуулсан нь илүү оновчтой гэж үзэж байна. Шийдвэр гүйцэтгэгч хувийн дугаартай тэмдэг дарж уг эд хөрөнгийг хамгаалалтандаа авах шаардлагатай нөхцөлд улирлын нөлөөлөл, хадгалалт, хамгаалалт, тогтмол гарах зардлыг сайтар тооцоолох хэрэгтэй.

Мөн гал, ус, цахилгаан, орон байрны хулгай зэргээс урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээг авч СӨХ болон хорооны хэсгийн байцаагч, орцны жижүүр, хөршийн холбоонд мэдэгдэх зэрэг арга хэмжээг авна. Мөн төлбөр төлөгч болон гуравдагч этгээдүүд битүүмжлэгдсэн орон сууцанд эргэж дайрч орох магадлал өндөр тул давхар тооцоолох шаардлагатай.

Гэр хороолол, зуслан, хашаа байшин-Шийдвэр гүйцэтгэгч хувийн дугаартай тэмдэг дарж уг эд хөрөнгийг хамгаалалтандаа авч битүүмжлэх ажиллагааг явуулах нь илүү оновчтой байна. Учир нь гэр хороолол, зуслан, хашаа байшин нь үер ус, гал түймэр, орон байрны хулгайд өртөх магадлал өндөр байдаг байна.

Мөн хашаа байшин, зусланг чөлөөлж битүүмжлэх ажиллагааг явуулсан нөхцөлд буцаж эргэж орох магадлал өндөр байдаг, байнгын харуул манаа гаргасан нөхцөлд гаргах зардал өндөр болдог тул фото зураг, дүрс, дуу бичлэгээр баталгаажуулах шаардлагатай.

**Газар**-Газар битүүмжлэх ажиллагаа явуулахдаа газрын алба болон бусад байгууллагатай нягт хамт ажиллах шаардлагатай. Төлбөр төлөгч, хамтран эзэмшигчдээс кадастрын зураг, газрын гэрчилгээг шаардан гаргуулж авах, боломжгүй нөхцөлд холбогдох байгууллагаас хуулбарыг нь гаргуулж авах хэрэгтэй. Ингэсний үндсэн дээр газрыг шүүхийн шийдвэрт зааснаар илүү, дутуугүй кадастрын зурагт заагдсан талбайн хэмжээгээр албан ёсны байршил, хаягаар битүүмжилнэ.

Битүүмжлэгдсэн газар дээр зөвшөөрөлгүй үйл ажиллагаа явуулах, барилга барих, ухах, хэмжээг нь багасгах зэргээс урьдчилан сэргийлж цэг, тэмдэглэгээ, гортигийг сайтар хийж, харуул манаа гарган, холбогдох эрх бүхий байгууллагад мэдэгдэн фото зураг, дүрс, дуу бичлэгээр баталгаажуулах шаардлагтай.

**Уул уурхай-Шийдвэр гүйцэтгэгч** хөдөө орон нутагт байгаа янз бүрийн чиглэлийн үйл ажиллагаа явуулж буй уул уурхайг битүүмжлэхдээ ихэнхи тохиолдолд үйл ажиллагааг нь зогсоох шаардлагтай.

Учир нь үйл ажиллагаа зогссоноор олборлолтын үйл ажиллагаа зогсоно. Үйл ажиллагааг зогсоохдоо орон нутгийн засаг захиргаа болон бусад холбогдох байгууллагад мэдэгдэх шаардлагтай. Мөн аюулгүй ажиллагааны арга хэмжээг сайн авах шаардлагтай. Учир нь газар доорхи инженерийн барилга байгууламж, тоног төхөөрөмж, үер ус, галын аюул, нуралт зэргийг сайтар тооцоолох хэрэгтэй. Мөн уурхайгаас ажилчдыг бүрэн гаргаж, техник, тоног төхөөрөмжийг байрлуулан фото зураг, дүрс, дуу бичлэгээр баталгаажуулах шаардлагтай.

**Тусгай зөвшөөрөл, хувьцаа, үнэт цаас-Шийдвэр гүйцэтгэгч** зохих эрх бүхий байгууллагаас гаргадаг тусгай зөвшөөрөл болон үнэт цаас, хувьцааг битүүмжлэх ажиллагааг явуулдаг. Тусгай зөвшөөрөл дээр анхаарах асуудал бол уг зөвшөөрлийн хугацаа дуусах, давхар олгогдох зэрэгт анхаарах хэрэгтэй. Мөн компаний хувьцаа, үнэт цаасыг битүүмжлэхдээ тоо ширхэг, эзэмшигч, нэгж хувьцааны үнэ, аль брокерын пүүсээр дамжуулан худалдаалагдаж байгаа зэргийг сайтар анхаарах хэрэгтэй.