



**Ж.УУГАНЧИМЭГ**  
ХСИС-ийн Эрх зүй,  
нийгмийн ухааны  
сургуулийн эрх зүйн  
онолын тэнхимийн  
дэд профессор,  
дэслэгч

## **НОТАРИАТЧ ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨТЭЙ ХОЛБООТОЙ ХАРИЛЦААНД ӨМЧЛӨГЧИЙН ХУУЛЬ ЁСНЫ ЭРХ АШГИЙГ ХАМГААЛАХ НЬ**

Нотариатч гэдэг нь латинаар бичигч, тэмдэглэгч, нарийн бичгийн дарга гэсэн латин үгнээс гаралтай бөгөөд эрх зүйн баримт бичгийг албан ёсоор хууль зүйн талаар гэрчилж, бусад зарим үйлдэл хийж эрх зүйн талаар хангах үйл ажиллагаа эрхэлдэг хуульч юм.<sup>1</sup>

Нотариатч дор дурдсан тодорхой чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:<sup>2</sup>

- нотариатчаар гэрчлүүлснээр хүчин төгөлдөр, үл маргах шинжтэй болох үйлдэл, баримт бичгийг гэрчлэх;

- үйлчлүүлэгч хүсвэл нотариатчаар гэрчлүүлэхээр хуульд зааснаас бусад үйлдэл, баримт бичгийг үл маргах шинжтэй болгох зорилгоор гэрчлэх;

- гарын үсгийн үнэн зөвийг гэрчлэх;

- хууль зүйн агуулга бүхий үйлдэл, баримт бичгийг хуульд заасан тохиолдолд болон шүүх, төрийн бусад байгууллагын хүсэлтээр гэрчлэх;

- хуульд заасан бусад.

Үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой баримт бичгийг гэрчлэх, баталгаажуулах, үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой харилцаанд оролцох нь түүний гүйцэтгэх үйл ажиллагааны үндсэн нэг чиглэл юм.

Монгол улсад өмчийн олон хэлбэр үүсэн хөгжиж буй бөгөөд Монгол улсын Үндсэн хуулийн 16 дугаар зүйлийн 3-т зааснаар иргэн ...үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхийг баталгаатай эдлэхийг Үндсэн хуулиар баталгаажуулж, үл хөдлөх эд хөрөнгийг эрх зүйн дагуу зохицуулах анхны үндэс бүрэлдсэн.

Хуульд зааснаар өмчлөгч нь үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөхтэй холбоотой гэрээг нотариатчаар гэрчлүүлэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж, гэрчилгээ авснаар түүний өмчлөх эрх баталгааждаг.

Улсын бүртгэл үнэн зөв байх, өмчлөх эрх хууль ёсны байх үндэс нь өмчийг олж авч байгаа хэлбэр, өөрөөр хэлбэл гэрээ, гэрээслэл, өв залгамжлал нь талуудын хүсэл зоригийг үнэн зөв илтгэсэн байх,

<sup>1</sup> Т.Сэнгэдорж “Хуульч мэргэжил” УБ., 2003 он 37-р тал

<sup>2</sup> Нотариатын тухай хууль 4-р зүйл

хуульд нийцсэн байх, хөндлөнгийн гэрчтэй байх явдал юм.

**Тиймээс Монгол улсын Иргэний хууль болон Нотариатын үйл ажиллагаатай холбогдох 75 хуулийн 173 заалтад нотариатаар заавал гэрчлүүлэх үүргийг иргэдэд хүлээлгэсэн бөгөөд нотариатч нь хуульд нотариатчаар гэрчлүүлэхээр заасан болон хуульд заагаагүй боловч иргэдийн хүссэн үйлдлийг гэрчлэх эрх зүйн үйлчилгээг үзүүлж байна.**

Нотариатч нь нотариатын үйлдэл хийх явцад гэрээ, хэлцлийн утга агуулга түүний улмаас үүсэх үр дагавар тэдгээр нь хууль тогтоомжтой нийцэж буй эсэхийг тайлбарлан таниулж, иргэдийн хууль зүйн мэдлэгийг дээшлүүлэх, хуулийг хэрэгжүүлж хэвшүүлэх дадал заншлыг өөрөөр хэлбэл эрх зүйн ухамсар, соёлыг хөгжүүлж байдаг.

Хуульчдын дотроос иргэний харилцаанд оролцогчидтой хамгийн ихээр харилцдаг нь нотариатчид байдаг. Учир нь маргаангүй харилцаа маргаантайгаасаа ямагт олон дахин илүү байдаг. Энэ утгаараа нотариатчид хуулийн ололттой, дутагдалтай талууд, хэрэгжилтийг олж харж буцах холбоо болж чадах боломжтой юм.

Өнөөдөр үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой харилцааг боловсронгуй болгох асуудлаар ярилцаж байгаа болохоор, үл хөдлөх эд хөрөнгийн

өмчлөл өөрчлөгддөг гэрээнүүдийн талаар санал бодлоо илэрхийлэхээр бэлтгэсэн юм.

Үл хөдлөх хөрөнгийн эрхийг шилжүүлэх гэрээнд бэлэглэлийн гэрээ 50 орчим хувийг эзлэдэг байна.

*Монголчууд төрөл садандаа төдийгүй огт танихгүй хүнд ч байгаа ганц орон сууцаа бэлэглэдэг үү? гэвэл үгүй.*

Ихэнх бэлэглэлийн гэрээний ард худалдах худалдан авах гэрээ явж байдаг. Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.3-д зааснаар өөр хэлцэлийг халхавчлах зорилгоор хийсэн хэлцэл хүчингүй гэж заасны дагуу бэлэглэлийн гэрээ хүчингүй болох эрсдэлтэй. Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ асар хурдтай өсөж байхад хэн нэгэн нь бэлэглэлийн гэрээгээ хүчингүй болгохыг хүсэх магадлал бий.

*Тэгвэл яагаад иргэд ийм эрсдэлтэй гэрээ хийдэг вэ?*

Худалдах худалдан авах гэрээний худалдагч тал гэрээний үнийн дүнгийн 2 хувьтай тэнцэх татварыг төлөхөөр хуульд заасан учир худалдагч энэ татвараас зайлсхийхийн тулд л худалдан авагчийг ийм эрсдэлтэй байдалд оруулж бэлэглэлийн гэрээ хийхийг хүсдэг.

Худалдан авагч маань удаан хугацаанд хүч хөдөлмөрөө шавхан цуглуулсан их хэмжээний мөнгөө эрсдэлд оруулж байгаагаа сайтар ухамсарлалгүй худалдагчийн

саналыг хүлээн авч заримдаа ч эргэлзэн эргэлзэн бэлэглэлийн гэрээ хийхээр орж ирдэг. Зарим хүмүүс бэлэглэлээр авсан байрныхаа талаар нилээд удаан хугацаанд ч сэтгэл зовсоор байдаг. Зарим банкууд бэлэглэлийн гэрээгээр авсан байрыг барьцаалж зээл олгохгүй ч гэдэг.

**Сэтгэл зовоох бодит шалтгаан бий юу? гэвэл бий.**

Тодорхой жишээ хэлье. 2008.6.13-ны өдрийн Сүхбаатар дүүргийн шүүхийн 155 дугаартай шийдвэрээр нэгэн бэлэглэлийн гэрээг хүчингүй болгосон. Бэлэглэлийн гэрээ хүчингүй болсоны улмаас бэлэглэлийн гэрээний үндсэн дээр өмчлөгч болсон өмчлөгчөөс уг байрыг худалдан авагч хохирол хүлээсэн.

Орон сууц бэлэглэх болсон шалтгаан нь гадаадад аялах виз мэдүүлэхэд үл хөдлөх хөрөнгийн баталгаа шаардагдсан. Хадам эгч нь бэлэглэлийн гэрээ хийж шилжүүлсэн. Эрх шилжүүлэн авагч маань өмчлөгч болсоноор захиран зарцуулах эрхтэй болж уг байрыг худалдсан. Гэтэл бэлэглэлийн гэрээг хийхийн өмнө хадам эгч уг байрыг худалдаж, барьцаанд тавьж болохгүй гэсэн сануулгыг бичгээр өгч хүргэн зөвшөөрсний үндсэн дээр энэхүү гэрээг хийсэн байдаг.

Иймээс шүүх Иргэний хуулийн 276 дугаар зүйлийн 276.1, 280.1.1-ийг зөрчсөн байх тул 2001.11.23-ны өдрийн бэлэглэлийн гэрээг

2008.01.18-ны өдөр хүчингүй болгосон.

Учир нь уг бэлэглэлийн гэрээ жинхэнэ бэлэглэлийн хүсэл зоригийг илэрхийлсэн буюу хариу төлбөргүй өгсөн бэлэг биш байсан, өөрөөр хэлбэл дүр үзүүлсэн гэрээ байсан байна. Эндээс гэрээ хүчинтэй байхад хүсэл зоригийн илэрхийлэл чухал юм гэж ойлгогдож байна.

Нотариатч гэрээ хийхээр орж ирж байгаа иргэдийн бодит хүсэл зориг нь юу болох, үүнээс ямар үр дагавар, маргаан, хохирол үүсэж болохыг тайлбарлан ойлгуулахад ихээхэн цаг, эв дүй зарцуулдаг, бодит жишээн дээр шүүхийн практикаас иш татан тайлбарладаг.

Гэхдээ манай иргэдийн хөнгөмсөгөөр хандах хандлага, найдах, болгоомжгүй байх, эргэцүүлж бодохгүй байх зэргээс шалтгаалан ийм алдаа гардаг. Зарим тохиолдолд манай нотариатчдын мэргэжлийн ур дүй дутагдах тохиолдол ч байдгийг үгүйсгэхгүй.

Мөн дээр хэлсэнчлэн татвараас зайлсхийхийн тулд худалдах худалдан авах гэрээг бэлэглэлийн гэрээгээр халхавчлан хийж байна.

**Иймээс иргэдийг бодит хүсэл зориг дээр үндэслэсэн гэрээ хийж хэвшүүлэх, хуулийг мөрдүүлэх, иргэдийг эрсдэлээс хамгаалах арга зам бий юу? гэвэл бий.**

1992 оны Татварын Ерөнхий хуулийн 17 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэгт бэлэглэл, өв залгамжлалаас



татвар авах, хувь хэмжээг хуулийн 18 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт зааснаар “Нийслэлийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурал тогтооно” гэсэн зохицуулалтыг хэрэгжүүлээгүй өдий хүрсэн.

Татварын Ерөнхий хууль /2008 оны/ шинэчлэгдсэн ч гэсэн өөрчлөлт ороогүй, өнөөг хүртэл бэлэглэлийн татварын хувь хэмжээг тогтоогоогүй, тухайн заалтыг хэрэгжүүлээгүй байгаа нь Татварын хууль зөрчигдөхөд хүрч байна.

Татварын Ерөнхий хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.4.16 дахь хэсэгт өв залгамжлал, бэлэглэлээс татвар авахаар заасан ба хувь хэмжээг хуулийн 8.2 дахь хэсэгт зааснаар Улсын Их хурал тогтоохоор зохицуулжээ.

Гэтэл энэ хувийг тогтоогоогүйгээс л дээрх асуудал үүсч байна. Бэлэглэлийн гэрээний бэлэг хүлээн авагч тал татвараа төлдөг байхад л гэрээ бодитой үнэн хийгдсэнээр гэрээ хүчинтэй байх, сэтгэл тайван амьдрах боломжтой.

Сүүлийн үед худалдах худалдан авах гэрээ нэмэгдэх хандлагатай байгаа нь амьдран суух зориулалтаар анх удаа хувьдаа орон сууцны барилга барих, эсхүл худалдан авахад зарцуулсан 30.0 сая төгрөгөөс дээшгүй хэмжээтэй тэнцэх орлогыг хүн амын орлогын албан татвараас чөлөөлнө гэсэн хөнгөлөлттэй холбоотой.

Чөлөөлөгдөхийн тулд 2 хувийн татвар төлсөн баримтаа татварын байгууллагад өгөх ёстой учраас л худалдах худалдан авах гэрээ тодорхой хэмжээгээр өсч байгаа. Гэхдээ иргэний орлогын татвар төлдөггүй хүмүүсийн хувьд бас л худалдах худалдан авах гэрээ хийх сонирхол бага байдаг.

Худалдах худалдан авах гэрээний үнийн дүнгийн тодорхой хувийг банкнаас зээл авч төлөх нь нилээд элбэг байгаа. Банкууд ч гэсэн худалдах худалдан авах гэрээний үнийн дүнгээр татвар төлсөн баримтыг шаарддаг байсан бол иргэд бэлэглэлийн гэрээ, худалдах худалдан авах гэрээг давхар хийхгүй байсан.

Иргэний хуулийн 110 дугаар зүйлийн 110.1-д зааснаар Эд Хөрөнгийн Эрхийн Улсын Бүртгэлд бүртгүүлсэн гэрээгээр өмчлөх эрх шилждэг учир бүртгэлд бүртгүүлсэн гэрээ л хүчин төгөлдөр байдаг. Банкинд худалдах худалдан авах гэрээний хувийг авчирч зээл аваад үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөлийг шилжүүлэхдээ бэлэглэлийн гэрээгээр шилжүүлсэн бол бэлэглэлийн гэрээ хүчингүй болсон тохиолдолд Банкны хувьд барьцааны гэрээ нь хүчингүй болж зээл эргэн төлөгдөх нь эрсдэлтэй, улсын төсвийн хувьд татварын орох ёстой байсан орлого орохгүй хохиролтой болох үр дагавар гардаг.

Үл хөдлөх хөрөнгийн борлуулалтаас улсын төсөвт нилээд хэмжээний татварын орлого орох боломжтой. Энэ боломжийг ашиглахын тулд бэлэглэлийн гэрээ, өв залгамжлалаас авах татварын хэмжээг худалдах, худалдан авах гэрээний орлогын татварын хэмжээтэй адил тогтоох, зах зээлийн дундаж үнээс доош үнэ бүхий гэрээнүүд нь бодитой үнэн зөв биш гэрээ учир эдгээр үйлдлүүдийг зогсоох механизмыг олох тухайлбал гэрээнд үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн жишиг үнийг баримтлах, Эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээн дээр үнийг тавьдаг болох зэрэг арга хэмжээнүүд хэрэгтэй байна.

Мөн үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн гэрчилгээн дээр өмчлөгчдийн хувийг тэмдэглэх нь өмчийг хуваах үед маргаан гарахаас сэргийлэх арга болж өгнө.

Жишээ нь: хэн нэгнийхээ аав ээжтэй хамтран орон сууц өмчилдөг гэр бүлийн хувьд хэн нэгнийх нь өв нээгдсэн бол өв залгамжлагчийн тухайн орон сууцанд эзлэх хэмжээ нь өв залгамжлалаар нэмэгддэг. Үүний дараа ямар нэгэн шалтгаанаар уг өмчийг худалдан хувиа хуваах үед өмчлөгч бүрт ноогдох хувиар хуваах нь шударга. Гэтэл гэрчилгээн дээр хувийг тэмдэглэсэн тэмдэглэл байдаггүйгээс тэнцүү хуваах тохиолдолд хүрч өв залгамжлагч хохирч болно.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх эрхийг шилжүүлэхийг Иргэний хуулийн 109 дүгээр зүйлийн 109.2-т “Үл хөдлөх эд хөрөнгийг шилжүүлэх хэлцэл, холбогдох бусад баримт бичигт өмчлөх эрх шилжүүлэх болсон үндэслэлийг тодорхой зааж, нотариатаар гэрчлүүлэх бөгөөд хэрэв талуудын аль нэг нь төлөөлөгчөөр дамжуулан уг харилцаанд оролцож байвал төлөөлөгч болон түүний итгэмжлэлийг дээрх баримт бичигт тэмдэглэх буюу хавсаргана.” гэж, Иргэний хуулийн 156 дугаар зүйлийн 156.2-т “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны гэрээг нотариатаар гэрчлүүлж, улсын бүртгэлд бүртгүүлэх бөгөөд гэрээнд талуудын нэр, оршин суугаа /оршин байгаа/ газар, барьцаагаар хангагдах шаардлага, түүний хэмжээ, үүргийг хангах хугацаа, барьцааны зүйл, түүний байгаа газар, үнийг заана.” гэж зааснаар зохицуулж өгсөн бөгөөд энэ 2 заалтын “нотариатаар гэрчлүүлэх” гэсэн үгийг хассанаар нотариатчдаар гүйцэтгүүлж байсан иргэдийн өмчлөх эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хангах, хамгаалах төрийн чиг үүрэг алдагдаж эзэнгүйдэхэд хүрч байна.

Энэ нь нотариатын чиг үүргийг сайтар ойлгоогүй, дутуу үнэлсэнтэй холбоотой байж болох юм. Нотариатчийн чиг үүргийг энгийнээр жишиж ойлгоё гэвэл хөндлөнгийн аудит, даатгалын байгууллагуудын болон бусад сэргийлэх, эрсдэлээс

хамгаалах чиг үүрэг бүхий байгууллагуудын чиг үүрэгтэй адилтган ойлгож болно.

Жишээ нь: нотариатч гэрээний талууд, хамааралтай бусад этгээдийн алиных нь ч талд үйлчлэхгүй хөндлөнгийн хяналт, гэрч болж байдаг нь хувьцаат компанийн удирдлагууд хувьцаа эзэмшигчдийн эрх ашгийг хэрхэн хангаж байгааг хянахын тулд хөндлөнгийн санхүүгийн хяналт болох аудитын дүгнэлтийг заавал гаргуулдагтай адил.

Ирээдүйд маргаан гарах үед хуулийн хүчин төгөлдөр нотлох баримтаар өөрсдийн эрх ашгийг хамгаалахын тулд гэрээг нотариатаар гэрчлүүлдэг нь эрсдэл тулгарах үед нөхөн төлбөр авахын тулд холбогдох даатгалд даатгуулдагтай нэгэн адил.

Шүүх нь эрхийн хамгаалалтын шүүхийн хэлбэр бол нотариат нь эрхийн хамгаалалтын шүүхийн бус хэлбэр юм.

Нэгэнт зөрчигдсөн эрхийг сэргээх нь эрх зөрчигдөхөөс сэргийлэхээс илүү ажиллагаа шаарддагддаг учир маргаанаас урьдчилан сэргийлэхэд их ач холбогдол өгдөг. Урьдчилан сэргийлэх нь засан залруулахаас ямагт хялбар байдгийг хамгийн энгийн жишээгээр амьдралын олон тохиолдолд бид нэрлэж чадах билээ.

Жишээ нь: Замын хөдөлгөөнд оролцохдоо замын хөдөлгөөний дүрмийг ягштал биелүүлдэг бол

аваар осол, хохирол үзэхгүй гэдгийг заалгаж шалгалт өгдөг боловч амьдралд мөрддөггүй учраас багаар хэлэхэд гацаанд орж ажлаа алддаг, ихээр бол осолд орж эрүүл мэнд, эд хөрөнгөөрөө хохирдог. Иргэдээ хамгаалах, аваар ослос урьдчилан сэргийлэхийн тулд Замын цагдаа ажиллаж байдаг бол нотариатч Иргэний хууль болон холбогдох хуулийг дагаж мөрдүүлэх, эрх зүйн харилцааг аюулгүй байлгах, иргэдийг хохирохоос урьдчилан сэргийлж байдгаараа Замын цагдаатай тун адил чиг үүргийг гүйцэтгэж байдаг гэж ойлгож болно.

80 гаруй жилийн түүхтэй Монголын нотариатын байгууллага шинэчлэгдэн 1997 онд Нотариатын тухай хууль батлагдан гарсаны дагуу чиг үүргээ гүйцэтгэж буй нотариатын байгууллага, нотариатч 10 жилийн өмнөхтэй харьцуулбал өсөн хөгжиж, эрх зүйн туслалцаа үзүүлдэг хамгийн дөт байгууллага, иргэдийн дотны зөвлөгчид болон төлөвшиж байна.

Гэвч бидэнд төрийн үйлчилгээг улам чанартай, өндөр түвшинд гүйцэтгэх, орчин үетэйгээ хөл нийлүүлэн алхах, мэдээллийн технологийг нэвтрүүлэх, үйлчилгээний орчинг орчин үеийн, үйлчлүүлэгчдийнхээ шаардлагад нийцүүлэх шаардлага тавигдсаар байна.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн гүйлгээнд нотариатаар заавал



гэрчлүүлэх шаардлагыг тавьснаар иргэн, хуулийн этгээдийн амин чухал өмчлөх эрхийг хамгаалах, түүнийг зөрчигдөхөөс урьдчилан сэргийлэх үүний тулд зөвхөн хууль ёсны өмчлөгчийн хүсэл зоригийн үндсэн дээр шилждэг эрхийг нотариатч гэрчилсний үндсэн дээр шилжүүлэх, зөрчигдсөн тохиолдолд шүүхээр учирсан хохирлоо арилгуулах үед зөвхөн нотариатаар гэрчлүүлсэн гэрээ нь хууль ёсны нотлох баримтын хэмжээнд үнэлэгддэг байх хуулийн шаардлагыг хангуулж байх ач холбогдолтой.

Нотариатчийн чиг үүрэг өнөөгийн нөхцөлд бие даасан шинжтэй болсон нь түүний оролцоотойгоор бүрдүүлсэн баримт бичиг хүлээн зөвшөөрөгдөж, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 44 дугаар зүйлд зааснаар нотлох баримтын болон түүнийг гүйцэтгүүлэх хууль зүйн хүчин чадлыг бүрэн агуулж, нийтийн итгэл хүлээх болсонтой холбоотой юм.

Нотариатын үйлдлийн чанар зохих түвшинд байхын тулд нотлох баримт гарцаагүй үнэн байхын тулд бид мэдээллийн санд холбогдох шаардлагатай байдаг.

2007 оны 6-р сарын 27-28 ны өдрүүдэд Улаанбаатар хотод зохион байгуулагдсан Сайн газрын харилцаа, түүний эдийн засгийн хөгжилд гүйцэтгэх үүрэг сэдэвт олон улсын бага хуралд Ази Европ

Австрали тивийн 20 гаруй улс орон оролцож илтгэл тавихад Гүрж улсын бүртгэлийн газрын дарга хатагтай Лиан Чантура-гийн тавьсан илтгэлд “Гүржийн Улсын бүртгэлийн газар нь тусгай боловсруулсан веб хэрэглээний тусгай программын тусламжтайгаар банк, санхүүгийн байгууллагууд, нотариатч нар, төрийн болон холбоотой ажилладаг хувийн хэвшлийн байгууллагууд бүртгэлийн газартай шууд холбогдох боломжтой байдаг” гэсэн нь бидний хүрч болох чухал зорилтуудын нэг болоод байна.