

## ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН БАРЬЦАА БУЮУ ИПОТЕКИЙН ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ, ТҮҮНИЙ ОНЦЛОГ



### Ж.УУГАНЧИМЭГ

Хууль сахиулахын их сургуулийн Эрх зүй, нийгмийн ухааны сургуулийн Эрх зүйн онолын тэнхимийн ахлах багш, ахлах дэслэгч

**Товч агуулга:** “Ипотек” гэдэг нэр томъёо анх МЭӨ 6-р зуунд Афинд үүсчээ. Эртний грекийн 7 сууц ухаантны нэг Солон МЭӨ 594 онд алдарт шинэчлэлээ хийх явцдаа гэрээслэл үлдээх эрх чөлөөг бий болгож, газрын өрийг өөрчилсөн байна. Тэр үед зээлийн барьцаа нь зээлдэгч өөрөө болдог байсан бөгөөд өрөө төлж чадахгүй бол боол болдог байжээ. Чухам тэр үед Солон өрөө төлж чадаагүй хариуцлагаа биеэрээ төлдөг байсныг эд хөрөнгөөрөө төлдөг болгох зорилгоор барьцааны өөр хувилбарыг бий болгосон нь орчин үеийн ипотекийн эхлэл болсон бөгөөд миний бие уг нийтлэлээрээ түүний өнөөгийн эрх зүйн зохицуулалтын талаар авч үзсэн болно.

**Түлхүүр үг:** Үл хөдлөх эд хөрөнгө, барьцаа, үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа буюу ипотека, фидуци, пигнус

**Abstract:** The term hypothetical was originally created in the sixth BC in Athens. Ancient Greek philosopher Solon created a freedom of speech related to testament land and changed land debt in the 594 BC. I have researched the current legal regulation of mortgage.

**Key word:** Real estate, collateral, mortgage

“Ипотек” гэдэг нэр томъёо анх МЭӨ 6-р зуунд Афинд үүсчээ<sup>1</sup>. Эртний грекийн 7 сууц ухаантны нэг Солон МЭӨ 594 онд алдарт шинэчлэлээ хийх явцдаа гэрээслэл үлдээх эрх чөлөөг бий болгож, газрын өрийг өөрчилсөн байна.<sup>2</sup>

Тэр үед зээлийн барьцаа нь зээлдэгч өөрөө болдог байсан бөгөөд өрөө төлж чадахгүй бол боол болдог байжээ. Чухам тэр үед Солон өрөө төлж

<sup>1</sup> Ж.Ууганчимэг, С.Оюунчимэг нар “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүй” УБ., 2015 он 56-р тал

<sup>2</sup> Б.Минжүүрдорж “Ромын эрх зүй” УБ., 1999 он 75-р тал

чадаагүй хариуцлагаа биеэрээ төлдөг байсныг эд хөрөнгөөрөө төлдөг болгох зорилгоор барьцааны өөр хувилбарыг бий болгосон нь орчин үеийн ипотекийн эхлэл болжээ.

Зээл авсан хүн газрын захад шон босгож, дээр нь тухайн газар нь тийм хэмжээний зээлийн барьцаа болсон бөгөөд зээлээ төлж чадахгүй бол энэ газар зээлдүүлэгчийн өмч болно гэх зэргээр зээлдэгч, зээлдүүлэгчийн нэрийг бичдэг байжээ. Чухамдаа тэр шонг **“Ипотек” (грек хэлний hypotheka – тулгуур, түшиг)** гэж нэрлэдэг байжээ. Тийм тэмдэг тавиулсан газрын эзэн тухайн газар дээрээ байгаа эд хөрөнгийг нэрлэдэг болжээ. Яваандаа шон босгохоо больж, ипотекийн дэвтэр бий болсон байна.

Грекийг ипотекийн цорын ганц эх орон гэж үзэж болохгүй юм. Эртний Вавилоны хаан Хаммуралигийн (МЭӨ 1793-1750) хуульд барьцааны тухай байдаг Энэтхэгийн манугийн хуульд (МЭӨ- II зуун) шүүхээр хэлэлцэх 18 үндэслэлийн нэг нь барьцаа болох тухай дурьдсан байдаг. Ипотек нь Ромын эзэнт гүрний үе улам илүү хөгжжээ.

Манай эриний I-р зуунд хувь хүмүүст зээл олгодог ипотекийн байгууллагууд бий болж, Анотонин 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 бэлэвсэн эмэгтэйчүүдэд дэмжлэг үзүүлэх зорилготой тусгай фонд байгуулж, жилийн 5 хувийн хүүтэй ипотекийн зээл олгодог байсан байна.

Ипотек нь харьцангуй богино хугацаанд:

- ✓ Фидуци (латин хэлний Fidusia – итгэл дээр тулгуурласан хэлцэл) дараа нь арай боловсронгуй болох үе шат болох
- ✓ Пигнус (Латин хэлний pignus – албан бус барьцаа) цаашлаад
- ✓ Ипотек гэсэн хөгжлийн замыг туулжээ<sup>3</sup>

**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.

**Пигнус гэрээнд барьцааны үл хөдлөх** хөрөнгө нь зээлдүүлэгчийн өмчлөлд биш, харин зээлээ төлөх баталгаа болгож эзэмшилд нь шилжүүлэх тухай заадаг байж. Зээлдүүлэгч барьцааны хөрөнгийг өөртөө үлдээх эрхгүй

<sup>3</sup> Мөн тэнд

байсан ба зөвхөн зээлдэгч авсан зээлээ төлөөгүй тохиолдолд зарж, өрийн үлдэгдлийг суутган, илүү мөнгийг нь эргүүлэн өгдөг байжээ.

### **Ипотек дундад зуунд**

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 ипотек хэдэн зууны туршид алга болсон юм. Дундад зууны үеийн ипотек 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 ипотек нь тусгай дэвтэрт бичилт хийсний дараа найдвартай өмчийн эрх зүй болдог байжээ.

### **Ипотек XIX-XX зуунд (Европ, АНУ-д)**

XIX зуунд ипотек орчин үеийн хэлбэрийг <sup>4</sup> олжээ. Ипотекоор дамжуулан төр болон банкууд газрыг хянадаг болсон байна. XIX зууны 2-р хагаст үйлдвэржилт идэвхитэй явагдаж эхлэх үед үйлдвэрийн барилгыг санхүүжүүлэх зорилгоор ипотекийн зээлийг ашиглаж эхэлсэн нь шинэ эрин үе эхэлсний дохио байлаа. Энэ үйл явдал анхлан ипотекийн хууль тогтоомжтой болсон Германд биш, Англи, Голланд, Францад өрнөж байсан нь ипотекийн зээлийн систем Германаас Польш, Францад дамжин хэрэгжсэний нөлөө байсан нь лавтай.

АНУ-д ипотек 1930- аад оны их уналтын (great depression) үед орон сууцны зээл хэлбэрээр анх бий болсон түүхтэй. Тэр үеийн АНУ –ын засгийн газар ипотекийг эрсдэл бататай хөрөнгө оруулалт гэж үзжээ. Америкийн ипотек иргэдийг 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 идэвхитэй үйл ажиллагаа явуулдаг болсон байна.

### **Ипотекийн зээлийн онцлог нь:**

Орон сууц нь нийгмийн болон эдийн засгийн онцгой шинж чанартай бүтээгдэхүүн болохын хувьд нэг талаас хүний амьдралын хамгийн гол

<sup>4</sup> Ж.Ууганчимэг, С.Оюунчимэг “Үл хөдөх эд хөрөнгийн эрх зүй” УБ.,2015 он 57-р тал

хэрэглээ болж байнгын өсөн нэмэгдэх эрэлтийг дагуулж байдаг бол нөгөө талаас зээлийн харилцаанд оролцохдоо хөрвөх чадвар сайтай, найдвартай барьцаа болдог. Энэ ч утгаараа эдийн засагт ялангуяа макро түвшинд томоохон байр суурь эзэлдэг. Үл хөдлөх хөрөнгийн зээл нь дараах онцлог шинжүүдтэй.

- ✓ Урт хугацаатай
- ✓ Зээлийг бүрэн төлж дуустал өмчлөлийн эрх нь зээлдүүлэгчийн мэдэлд байдаг.
- ✓ Сар бүр тогтмол үндсэн зээл болон хүүг төлнө.
- ✓ Зээл авснаар орон сууц эзэмшигчийн өмчлөх, захиран зарцуулах эрх хаагдана.

Монгол банкны ипотекийн үйл ажиллагааны журамд заасны дагуу ипотекийн зээлийг зориулалтаар нь дараах байдлаар ангилдаг. Үүнд:

- ✓ Орон сууц, хувийн сууц худалдан авах
- ✓ Хувийн сууц барьж дуусгах
- ✓ Орон сууцны нөхцөл сайжруулах
- ✓ Хөрөнгө оруулалтын ипотекийн зээл

Ипотекийн зах зээлийн харилцаанд: зээлдэгч, зээлдүүлэгч ба гуравдагч этгээд гэсэн талууд оролцдог. **Зээлдэгчид:** Авах орон сууцаа барьцаалж удаан хугацаагаар зээл авахыг хүссэн иргэн болон өрх, өөрөөр хэлбэл тогтвор суурьшилтэй ажилтай нэгэн байх хэрэгтэй. Тухайн хувь хүний шаардлага, хэрэгцээнд тулгуурлан даатгуулах, батлан даалт гаргагч байгууллагуудтай харилцан тохиролцсоны дагуу орон сууцны зээлд хамрагддаг байна.

#### **Зээлдэгчийн үүрэг:**

- ✓ Зээлийн төлбөрийг урьдчилан төлөх буюу тогтоосон төлбөрөөс илүү хэмжээгээр төлж тооцоог бодуулах
- ✓ Өөрийн хүсэлтээр зээлээс татгалзах
- ✓ Зээлийн сар бүрийн төлөлтийг 1-3 сар хүртэл хугацаагаар барьцаанаасаа тооцуулан төлүүлэх
- ✓ Зээлийн эхэнд хүүг тогтмол болон хувьсахаар бодох эрхээ сонгох
- ✓ Зээлдэгч нь зөвхөн зээлдүүлэгчтэй харилцан зээл хүсэх ба зээл авах гэрээ хийсэн үед зээлийн төлбөрийг сар бүр төлнө.

**Зээлдүүлэгч:** Өөрт байгаа хөрөнгөө бага хүүтэйгээр эргэлтэнд оруулж, хүүгийн орлого хүртэхийг хүссэн банк болон банк бус санхүүгийн байгууллагууд хамаарна.

**Даатгалын компани:** Зээлдэгч, зээлдүүлэгч хоёулаа сайн дураараа даатгалын компанид хандах болно. Энэ зээлийн үйл явцад Даатгалын байгууллага хоёр үүрэгтэй оролцоно.

✓ Зээлдэгч гэнэтийн тохиолдлоос болоод орон сууцны төлбөрийг үргэлжлүүлэн төлөх чадваргүй эсвэл орон сууцны шаардлагагүй болох тохиолдолд

✓ Зээлдүүлэгч зээлдэгчид олгосон зээл эргэн төлөгдөхгүй байх эрсдэлтэй үед

Дээрх хоёр тохиолдолд зээлдүүлэгч болон зээлдэгч даатгалын байгууллагад хандах болно.

Ипотекийн зээлийг ипотекийн үндсэн зарчим болох сар бүрийн мөнгөний тогтмол урсгалыг хэрхэн хангах, мөнгөний ханш уналттай орчинд зээлийн хүүгийн түвшинг хэрхэн тогтоох зэргээс хамааран үндсэн 2 төрөлд ангилна<sup>5</sup>. Үүнд:

1. Тогтмол хүүтэй ипотека (Fixed rate mortgage)

- ✓ Зээлийн хугацаанд төлбөр нь тогтмол байх
- ✓ Төлбөрт үндсэн өрийн ба хүүний төлбөр
- ✓ Төлбөр барагдуулах хугацаа 15-30 жил

2. Тохируулагч хүүтэй ипотека (Adjustable rate mortgage)

- ✓ Төлбөр хагас жил ба жилээр
- ✓ Төлбөрт үндсэн өр ба түүний төлбөрийг багтаана
- ✓ Хүүний түвшин нь Засгийн Газрын үнэт цаасны хүү болон төв банкны үнэт цаасны үнийн Индексээр өөрчлөгддөг.

- ✓ Төлбөр барагдуулах хугацаа 15-30 жил
- ✓ Хүү өөрчлөгдөх хугацаа 0.5, 1, 3, 5, 7 жил гэх мэт
- ✓ Хүүний хүрээ – хүүний төлбөр өөрчлөгдөх дээд, доод хэмжээ

Ипотекийн бусад төрлүүд нь дээрхи 2 төрлийн ипотека хамрагдах боловч зээлийн хүү, хугацаа үндсэн өр болон зээлийн хүүний төлбөр, урьдчилгаа зээлийн хөрөнгөөр баригдаж буй барилгын явцын дундын төлбөр ханш уналт зэрэг хүчин зүйлээс шалтгаалан тогтмол ба тохируулах

<sup>5</sup> Ж.Ууганчимэг “Иргэний эрх зүйн лекцүүд” УБ., 2012 он 62-р тал

хүүтэй ипотекийг хөрвүүлж хэрэглэх аргаас хамааран ипотекийн зарим төрлүүд үүссэн байна.

### **Өндөр хүүтэй ипотека (Graduated payment mortgage)**

Тогтмол хүүтэй ипотека нь эхний жилүүдэд хүүний төлбөрт их мөнгө төлдөг бол өндөр хүүтэй ипотека нь эхний 5-6 жилд өндөр хүү төлж, цаашдаа тогтмол хүүний төлбөртэй байдаг онцлогтой.

### **Уян хатан хүүтэй ипотека (Flexible payment mortgage)**

Энэ нь өндөр хүүтэй ипотекой төстэй боловч зээлдэгч хэрэв хүсвэл зээл авсан 3-5 жилүүдээ зөвхөн хүүгийн төлбөр төлж 6 дахь жилээс эхлэн үндсэн өрөө төлдөг онцлогтой.

### **Канадын Ролл-овер ипотека (Canadian rollover mortgage)**

Энэ ипотекийн гол онцлог нь зээлийн хүү нь хөвөгч, хувьсах байдаг. Энэ арга нь Канадаас гаралтай бөгөөд 20-30 аад оны Америкт маш өргөн хэрэглэгддэг байжээ. Зээл олгогдсоноос хойш 3-5 жилийн дараа тухайн жилийн тухайн зээлийн хүүг дахин судалж эдийн засаг, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ, инфляцийн төвшин зэрэг нөхцөл байдлыг үнэлж хүүндээ тусгадаг байна.

### **Шилжих ипотека (movable mortgage)**

Тогтмол хүүтэй ипотекийн адил нөхцөл боловч зээлийн хугацаанд зээлдэгч буюу өмчийн эзэн солигдож болно.

### **Ипотекийн зээлийн нөхцөл<sup>3</sup>**

Зээлийн үйл ажиллагаанд зээлдэгч болон зээлдүүлэгч 2 тал гэрээгээр зээлийн нөхцөл болон хүлээх хариуцлагаа тусгадаг.

Ипотекийн зээлийн гол нөхцөлүүд нь<sup>6</sup>:

- Зээлийн хугацаа
- Зээлийн хүү
- Зээлийн урьдчилгаа төлбөр
- Зээлийн хэмжээ
- Өр орлогын харьцаа

**Зээлийн урьдчилгаа төлбөр:** Орон сууцны хувьд зээлдэгч авах гэж байгаа байрныхаа үнийн дүнгийн тодорхой хувийг өөрөө санхүүжүүлдэг онцлогтой. Аль ч тохиолдолд хөрөнгө бий болгож, түүгээрээ хөрөнгө оруулах нь илүү үнэ цэнэтэй байдаг. Орон сууцны зээл нь урьдчилгаа

<sup>6</sup> Монгол Улсын Иргэний хуулиас....

авсанаараа зээлдэгчийг илүү хариуцлагатай болгож байгаа бөгөөд урьдчилгаа авч олгосон зээл нь илүү найдвартай чанартай байдаг. Харин урьдчилгааны төлбөрийн хэмжээ их, бага байх нь тухайн зээлийг олгож байгаа банкны нөхцөлөөс шалтгаална. Зарим тохиолдолд байгууллага ажилтаныхаа орон сууцны зээлийн урьдчилгааг төлөх эсвэл улсын төсвөөс иргэдийнхээ орон сууцны зээлийн урьдчилгааг төлж болдог.

**Зээлийн хүү:** Үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн хүү нь уян хатан тооцогдоно. Энэхүү зээл нь урт хугацаагаар олгогдож байгаа тул энэ хугацаанд эдийн засаг яаж ч өөрчлөгдөж болох учир хүүг тогтмол тогтоох нь банк зээлдэгч 2-т аль алинд нь эрсдэлтэй. Үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн хүү тогтмол байвал эдийн засаг хямарч, инфляци өсч, хүү өсвөл банк хохирно. Эсрэгээрээ эдийн засаг тогтворжиж зах зээлийн хүү буурвал зээлдэгч хохирдог. Иймээс үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн хүү уян хатан тооцогдох нь зохимжтой байдаг. Хүү хувьсах нөхцлүүдийг зээлийн гэрээнд тодорхой зааж өгдөг.

**Зээлийн хугацаа:** Дэлхийн аль ч оронд хүн амын орлоготой харьцуулахад орон сууцны үнэ өндөр байдаг. Иймээс орон сууцны хугацаа харьцангуй урт байдаг бөгөөд дундажаар 10-20 жил. Тухайн зээлийн гэрээний дагуу цалингийн тодорхой хувийг сар бүр суутган авах замаар төлөгдөнө.

**Зээлийн хэмжээ:** Орон сууцны зээлийн хэмжээ нь тухайн орон сууцны үнээр тодорхойлогдох бөгөөд зээлдэгч орон сууцны үнийн тодорхой хувийг өөрөө санхүүжүүлсн дараагаар үлдснийг нь банк зээлдүүлэх зарчимаар явагдана.

**Өр орлогын харьцаа:** Орон сууцны зээл хүсэгч нь зээлийн гэрээний дагуу цалингаасаа тогтмол төлөх зарчмаар явагддаг. Тухайн хүний цалингийн орлогоосоо өөрийнхөө амьдрал ахуй, хэрэгцээндээ зарцуулах шаардлагатай учир цалингийн орлогоосоо өөрийнхөө амьдрал, ахуй хэрэгцээндээ зарцуулах шаардлагатай учир цалингийн орлогын хичнээн хувийг зээлийн хүү, үндсэн төлбөрт суутгахыг тодорхой зааж өгсөн байдаг.

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 165-р зүйлийн 165.1-р хэсэгт:”Бусад үүрэг гүйцэтгүүлэгчдээс тэргүүн ээлжинд өөрийн шаарлагаа хангуулахаар үүрэг гүйцэтгүүлэгч тодорхой үл хөдлөх хөрөнгө брьцаалахыг ипотека гэнэ” гэж заасан байна.

Ипотекийн зүйл нь үл хөдлөх эд хөрөнгө байдаг. Монгол Улсын Иргэний хуулийн 84-р зүйлийн 3-д зааснаар газар түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж болох эд юмс үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамааран гэж заасан байна.

Ипотек нь үүргийн гүйцэтгэлийг хангах арга болох барьцааны нэгэн сонгодог төрөл болохынхоо хувьд барьцааны үндсэн шинжийг нэгэн зэрэг агуулахын зэрэгцээ өөрийн гэсэн өвөрмөц үндсэн шинжтэй юм.

Угтаа бол үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа бол ердийн барьцаанаас ялгаагүй зүйл. Ялгаа нь үл хөдлөх хөрөнгө буюу газрыг барьцаалж байгаад оршдог.

Агуулгынхаа хувьд энэ нь газар дээр олгогдож буй барьцааны эрх юм. Газар нь цаг ямагт онцгой, тогтвортой болоод үнэ цэнэтэй зүйл байж ирсэн. Газар нь **Нэгд**, өндөр үнэ өртгөөр хэмжигддэг, **Хоёрт**, эдийн засагт үзүүлэх ач холбогдол өндөр, **Гуравт**, зээлийн баталгаатай барьцаа болдог. **Дөрөвт**, ашиглагдах хугацаа урт байдаг. Тийм учраас энэ нь ихээхэн хэмжээгээр зээлийн баталгааны хэрэгсэл байхад нийцсэн байдаг. Газрыг барьцаалах үед тухайн гаүар дээр байгаа өөр бусад үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцааны зүйл болохгүй. Учир нь тухайн газар дээрх объектыг эзэмшиж, ашиглаж, захиран зарцуулах боломжтой. Энэ тухай үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 55.1-т барьцааны гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол газар барьцаалах эрх нь тухайн газар дээр байгаа болон баригдаж байгаа барьцаалуулагчийн болон гуравдагч этгээдийн өмчлөлийн барилга байгууламжид хамаарахгүй гэж зохицуулжээ. Харин газрын үнээс үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн шаардлагыг хангуулсан тохиолдолд үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 55.2-т зааснаар уг газрын барьцаалагдаагүй үлдсэн хэсэгт байгаа болон баригдаж байгаа барилга байгууламжийн өмчлөгч буюу эзэмшигч нь өөрийн газар барилга байгууламжийг зориулалтын дагуу ашиглахад шаардлагатай газрын хэсгийг иргэний хуулийн 151 дүгээр зүйлд зааснаар хязгаартай ашиглах эрхтэй байна. Ийнхүү газрын хэсгийг хязгаартай ашиглах нөхцлийг барьцаалуулагч барилга байгууламж өмчлөгчийн хооронд байгуулсан гэрээгээр тодорхойлох бөгөөд үүссэн маргааныг шүүх шийдвэрлэнэ.

Ипотекийн ердийн барьцаанаас ялагдах бас нэг ялгаа нь орон сууц болон хувийн зориулалттай байшин барилгыг барьцаалж байгаад оршдог. Монгол улсын иргэний хуулинд ямар зориулалттай байшин, барилга орон

сууц нь барьцааны зүйл байж болох эсэх талаар тодорхойлсон заалт үгүй байна. Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэл түүнтэй холбоотой бусад эрхийн бүртгэлийн тухай хуулиудын агуулагаас үзэхэд байнга амьдран суухад зориулагдсан хувийн болон хуулийн этгээдийн өмчлөлийн байр, орон сууц ипотекийн зүйл болохоор байна. Харин төрийн болон орон нутгийн өмчид хамаарах байр орон сууц нь барьцааны зүйл болохгүй. Мөн байнга оршин суухад зориулагдаагүй хувийн болон хуулийн этгээдийн зочид буудал, зуслангийн байшин, амралтын газрын барилга байгууламж нь ипотекийн зүйл байж болно. Орон сууц барилгын нэг тодорхой хэсэг буюу тусгаарлагдсан өрөө тасалгаа бүхий байрны нэсэг ипотекийн зүйл болох ба энэ төрлийн барьцааны гэрээ манай орны хувьд нэлээд хэмжээний хувийг эзэлдэг.

Барилга байгууламжийн ипотека нь тухайн барилга байгууламж оршиж байгаа газар эсвэл барьцаанд шилжсэн уг объектыг ашиглахад зайлшгүй шаардлагатай газрын тодорхой хэсгийг ашиглах эрхийн барьцаатай нэгэн зэрэг хүчин төгөлдөр байна. Өөрөөр хэлбэл барилга байгууламж барьцаалах бол түүний оршин байгаа газар, газрын ашиглах эрх хамтдаа барьцааны зүйл байдаг. Учир нь иргэний хуулийн 85-р зүйлийн 85.2-д “Түр зуурын хэрэгцээ хангах зорилгоор бус байнгын зориулалттай газарт салшгүй бэхлэгдсэн байшин барилга, байгууламж болон бусад зүйл нь газрын үндсэн бүрдэл хэсэг байна” гэж заасан байна. Үүнээс дүгнэхэд газрыг барьцаалж байгаа тохиолдолд газар дээрх барилга байгууламж нь барьцааны зүйл болохгүй. Учир нь газрыг барилга байгууламжгүйгээр эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах боломжтой байдаг. Харин барилга байгууламжийг барьцаалж байгаа тохиолдолд түүний оршин байгаа газар, газар ашиглах эрх хамтдаа барьцааны зүйл болно. Учир нь барилга байгууламж нь газрын бүрдэл хэсэг тул түүний оршин байгаа газаргүйгээр барилга байгууламжийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах боломжгүй юм.

Ипотекийн өөр нэг давуу тал нь эд юмсын эрхийн шинж чанарт нь оршдог. Хэрэв томоохон зээлийн тухай яригдаж байгаа бол үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь үүрэг гүйцэтгэгчийн хувийн хариуцлагыг гол төлөв зөвшөөрдөггүй, учир нь цаг хугацааны явцад үүрэг гүйцэтгэгчийн орлого нь сөргөөр өөрчлөгдөх боломжтой байдаг. Зээлийн баталгаа болгож 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 шилжүүлж авдаг. Газар нь шинэ өмчлөгчийн гарт очсон хэдий ч зээлийн баталгааныхаа хувьд үүрэг хүлээнэ. Үүнийг үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 27-р зүйлийн 27.1-т “Барьцаалуулагч нь иргэний хуулийн 171 дүгээр зүйлийг баримтлан гагцхүү барьцаалагчийн зөвшөөрөлтэйгээр бусдын өмчлөлд шилжүүлэх эрхтэй”, 28-р зүйлийн 28.1-т “Барьцааны зүйлийг энэ хуулийн 27 дугаар зүйлд заасан журмын дагуу өмчлөлдөө шилжүүлэн авсан этгээд өмнөх барьцаалуулагчийн эрх үүргийг хэрэгжүүлнэ” хэмээн хуульчилж баталгаажуулсан байна. Монгол улсын эд хөрөнгө өмчлөх эрх түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 5.1.1-д зааснаар бүртгэлийн талаархи мэдээлэл нээлттэй байдаг тул үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь үүрэг ногдуулах гэж буй газрын үнийн талаар баттай мэдэллийг өмнө нь авах боломжтой. Түүнд үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд байгаа тухайн газартай холбоотой тэмдэглэлийг үзэх, газрыг үзэж сонирхох болон магадгүй өөрт үүрэг ногдуулсан бол тэдгээрийг мэдэж авах боломжтой. Үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь эд хөрөнгө өмчлөх эрх түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 7.2-д зааснаар иргэний хуулийн 183.1-д заасны дагуу эрхийн улсын бүртгэл буруу ташаа болохыг мэдэж байсан, эсхүл уг бүртгэлийг буруу ташаа гэж эсэргүүцсэнээс бусад тохиолдолд эрхийн улсын бүртгэл үнэн зөв гэж тооцно. Түүнд гэнэтийн ямар нэгэн өөр зүйл гарч ирэхээс болгоомжлох үүрэг байхгүй. Хэрэв ямар нэгэн өөр тэмдэглэгдэх ёстой байсан эд юмсын бүртгэлд тэмдэглэгдээгүй байсан ч байгаа тэмдэглэлийг тэр чигээр нь үнэн зөв гэж тооцох эрхтэй байдаг.

Практикт иргэний эрх зүйн хийсвэрлэлтийн зарчмыг хэрэглэх явдал өргөн дэлгэрээгүй байгаа ч үүнийг хэрэглэж занших нь олон давуу тал авчирдаг. Дээр дурьдсанаар ипотекийн хувьд:

1. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчид ипотекийн эрх үүсэх үүрэг ногдуулж буй үүргийн хэлцэл
2. Ипотекийг бодитой үүсгэн барьцаалагчийн өмчлөх эрхийг хязгаарлаж байдаг өмчийн хэлцэл тус тусдаа байгуулагддаг болох нь харагдаж байна.

Ипотек үүсгэж байгаа үндсэн хэлцэл болох үүргийн хэлцэл болон ипотекийг бодитой үүсгэх хэлцлүүд хэзээ байгуулагдаж, хүчин төгөлдөр

болохыг тодруулах нь онолын болон практик үүднээс зайлшгүй шаардлагатай байна. Иргэний эрх зүйд гэрээ байгуулагдах, байгуулагдсан гэрээ хүчин төгөлдөр болох гэсэн хоёр өөр тусдаа ойлголт байдаг. Гэрээ байгуулагдахын тулд гэрээ байгуулах санал болон саналын хариу байх ёстой. Монгол улсын Иргэний хуулийн 156. 2, 165. 1- т тус тус зааснаар үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааны гэрээг байгуулахад иргэний гэрээ байгуулах нийтлэг журмыг баримтлах бөгөөд үүрэг гүйцэтгэгч барьцаагаар хангагдсан үүргийг гэрээнд заасны дагуу гүйцэтгээгүй бол барьцаалагч буюу үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь бусад үүрэг гүйцэтгүүлэгчдээс тэргүүн ээлжинд ипотекийн зүйл болох үл хөдлөх хөрөнгөнөөс өөрийн шаардлагаа хангуулах талаар харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр барьцааны гэрээ байгуулагддаг болох нь харагдаж байна.

Байгуулагдсан гэрээ болгон хүчин төгөлдөр биш учир үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны гэрээ нь хуульд заасан хэлбэрийн болон бусад шаардлагуудыг нэгэн зэрэг хангасан байх шаардлагатай байдаг. Иргэний хуулийн 128.8- т зааснаар гэр бүлийн гишүүдийн хэн нэг нь хамтран өмчлөх дундын өмчийн үл хөдлөх хөрөнгөө захиран зарцуулахдаа гэр бүлийн насанд хүрсэн гишүүний бичгээр гаргаж, нотариатаар гэрчлүүлсэн зөвшөөрлийг авна. Зөвшөөрөл аваагүй хийсэн хэлцэл нь Иргэний хуулийн 128. 3-т зааснаар хүчин төгөлдөр бус байна. Мөн түүнчлэн хэлцэл хийх хэлбэрийн хувьд хэлцэл хийгч талууд эрх чөлөөтэй байх зарчим үйлчилдэг бөгөөд хуульд заасан онцгой тохиолдлуудад хэлцэл хийх хэлбэрийг тодорхой зааж өгсөн байдаг онцлогтой. Үүний нэг нь Иргэний хуулийн 156. 2-т зааснаар Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны гэрээг заавал бичгээр байгуулах шаардлага тавигдаж байгаа нөхцөл юм. Энэ шаардлагыг хангаагүй гэрээ нь тус хуулийн 156. 3-д зааснаар хүчин төгөлдөр бус байх тул үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны гэрээний хувьд талууд харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр байгуулагдаж, хуульд заасан хэлбэрийн болон бусад шаардлагыг хангаснаар хүчин төгөлдөр болно. Харин ипотекийг бодитой үүсгэх өмчийн хэлцэл байгуулагдахын тулд талууд ипотекийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх тухай харилцан тохиролцоонд хүрсэн байх шаардлагатай байдаг. Харилцан тохиролцох гэдэгт үүрэг гүйцэтгэгч нь үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн ашиг сонирхлын тулд ипотекийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх замаар үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхэнд барьцааны эрх тогтоож өмчлөх эрхээ хязгаарлах агуулга бүхий хэлцлийг ойлгоно. Уг

хэлцлийг улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр хүчин төгөлдөр болох бөгөөд уг бүртгэл нь барьцааны гэрээнд хамааралгүй зүйл болно. Улсын бүртгэлд ипотекийг үүсгэж байгаа үүргийн хэлцэл болох барьцааны гэрээг биш ипотекийг бодитой үүсгэх өмчлөгчийн өмчлөх эрхийг хязгаарлаж байдаг өмчийн хэлцлийг бүртгүүлэх ёстой. Өмчийн хэлцэл нь харилцан тохиролцсоноор байгуулагдаж, улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр хүчин төгөлдөр болно гэсэн дүгнэлтэнд хүрч болно. Тиймээс цаашид ипотекой холбоотой тэр дундаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны гэрээтэй холбоотой эрх зүйн зохицуулалтыг улам бүр боловсронгуй болгох шаардлагатай байна.

Ашигласан эх сурвалжийн жагсаалт:

1. Монгол Улсын иргэний хуулийн тайлбар 2010 он
2. Монгол Улсын Дээд шүүхийн зөвлөмжийн эмхтгэл 2008 он
3. Монгол Улсын Иргэний хууль 2002 он
4. Ж.Ууганичмэг, С.Оюунчимэг “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүй” УБ 2015 он
5. Ж.Ууганчимэг “Иргэний эрх зүйн лекцүүд” УБ., 2012 он
6. Б.Минжүүрдорж “Ромын эрх зүй” УБ., 1999 он