

- Шуурхай бүлэг хүнд, онц хүнд гэмт хэргийг илрүүлэх, таслан зогсоход анхаарлаа хандуулах зайлшгүй шаардлагатай.

- Алба хэсгийг орчин үеийн технологийн шийдэл бүхий холбоо харилцаагаар хангаж, мэдээлэл-дүн шинжилгээний тогтолцоог хөгжүүлэх, улмаар нэгдсэн автоматчилагдсан сүлжээгээр статистик дүн мэдээг бүртгэх, баримт бичиг боловсруулах тогтолцоотой болох

- Ял шийтгэлээс зугтан зайлсан этгээд, түүнчлэн захиргааны болон иргэний эрх зүйн харилцааны төвшинд үүссэн хэргийг шуурхай эрэн сурвалжлах ажлыг зохион байгуулахтай холбоотой хууль эрхийн хэм хэмжээ тогтоосон баримт бичиг бэлтгэх, батлах

- Хэсэгт ажиллаж байгаа цагдаа, шийдвэр гүйцэтгэлийн ажилтны хяналт-шалгалт хийх эрх мэдлийг нэмэгдүүлэх, хорихоос бусад арга хэмжээ хэрэгжүүлэх чиг үүргийг өргөжүүлэх

- Гэмт бүлэглэлийн зүгээс ирэх ямарч дарамт шахалтыг давж, ямар ч нөхцөл байдалд ажиллаж чадах орчин цагийн шаардлага хангасан шинэ үеийн боловсон хүчнийг бэлтгэх, хүмүүжүүлэх зэргийг нэрлэж болно.

Орчуулсан Л.АЛТАНСҮХ

Хууль сахиулахын удирдлагын академийн Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэлийн удирдлага, стратегийн профессорын багийн дэд профессор, хурандаа



*Л.Хаш
Санхүү эдийн
засгийн дээд
суруулийн
Эрх зүйн
тэнхимийн багш*

ХУДАЛДАХ ХУДАЛДАН АВАХ ГЭРЭЭ БОЛОН МАРГААН ХЭРХЭН ЗОХИЦУУЛАХ

Монгол улсын худалдааны талаарх хууль болон худалдах, худалдан авах гэрээнд маргааныг хэрхэн зохицуулах талаар судаллаа.

УДИРТГАЛ

Энэхүү сэдвийн хүрээнд худалдах худалдан авах гэрээ нь энгийн хялбар хийгдэх боловч уг гэрээнээс үүсэх асуудлыг хэрхэн зохицуулах гэрээний ерөнхий ойлголт, үүрэг хариуцлага, эрхийн доголдол гэж юу болох түүнийг хэрхэн арилгуулах, өөрийн эрх ашиг сонирхлыг хэрхэн хамгаалах, маргаан таслан шийдвэрлэх ямар ямар арга замууд байдаг тэдгээрийн ялгаатай талууд мэдээж бизнесийн хүрээнд цаг хугацааг хурдан шуурхай явуулах.

Гадны хөрөнгө оруулалттай аж ахуй нэгж байгууллага Монгол улсын нутаг дэвсгэрт үйл ажиллагаа явуулахад гардаг зарим асуудал нь ихэвчлэн гэрээнээс үүссэн маргаан байдаг. Энэхүү гэрээнээс үүссэн маргаан шийдвэрлэхэд хурдан бөгөөд найдвартай шийдвэрлэх арга замыг тодорхойлох гэх асуудлууд урган гардаг тиймээс худалдах худалдан авах гэрээ болон ашигт

малтмал ашиглах, лицензийн гэрээндээр жишээ гарган шүүхээс явуулсан судалгаа Монголын олон улсын ба үндэсний арбитраас гаргасан судалгаан тулгуурлан энэхүү сэдвээр өөрийн санал бодлыг та бүхэнд өгүүлж байна.

Худалдах худалдан авах гэрээний эрх зүйн ерөнхий ойлголт

1. Худалдах худалдан авах гэрээ, эрх зүйн ерөнхий ойлголт

Худалдаа арилжаа гэдэг зүйл нь эрт үеэс эхлэн хийгдэж өдгөө харьцангуй боловсронгуй түвшинд хүрч харилцан бие биедээ итгэх итгэлийг тохиролцоо гэж үзэн гэрээ хийх болсон бөгөөд хуульчлан тогтоосон хэм хэмжээ болжээ. Улс орон болгон өөрийн гэсэн худалдааны зарчим хууль тогтоомж гаргасан нь ижил болон ялгаатай асуудлууд урган гарч байна. Иймд худалдах худалдан авах гэрээ ба эрх зүйн ерөнхий ойлголт нь Монгол улсын иргэний хууль тогтоомжид тусгасан байдлаар тодорхойлон авч үзвэл:

Худалдах-худалдан авах гэрээгээр худалдагч нь биет байдлын доголдолгүй, эрхийн зөрчилгүй хөрөнгө, түүнтэй холбоотой баримт бичгийг худалдан авагчийн өмчлөлд шилжүүлэх буюу бараа бэлтгэн нийлүүлэх, худалдан авагч нь худалдагчид хэлэлцэн тохирсон үнийг төлж, худалдан авсан хөрөнгөө хүлээн авах үүргийг тус тус хүлээнэ.

Худалдагч нь худалдаж байгаа эд хөрөнгийн зориулалт, хэрэглээний шинж чанар, хадгалах, хэрэглэх, тээвэрлэх нөхцөл, журам,

баталгаат болон эдэлгээний хугацаа, үйлдвэрлэгчтэй холбогдсон үнэн зөв, бүрэн мэдээллийг худалдан авагчид өгөх үүрэгтэй.

Худалдах-худалдан авах гэрээний үнэ нь худалдах-худалдан авах гэрээнд үнийг шууд заагаагүй бол талууд үнэ тодорхойлох арга хэрэгслийн тухай хэлэлцэн тохиролцож болдог. Мөн Хөрөнгө шилжүүлэхтэй холбогдсон зардлыг хуваарилахдаа: худалдах худалдан авах гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол эд хөрөнгө шилжүүлэхтэй холбогдсон /жигнэх, савлах, баглах гэх мэт/ зардлыг худалдагч, барааг худалдагчийн байгаа газраас өөр газар хүргэх, зөөх, тээвэрлэх, хүлээн авахтай холбогдсон зардлыг худалдан авагч хариуцна, Үл хөдлөх эд хөрөнгө худалдах-худалдан авахад гэрээ болон шаардагдах баримт бичиг бүрдүүлэх, баримт бичгийг нотариатаар гэрчлүүлэх, улсын бүртгэлийн газар бүртгүүлэхтэй холбогдсон зардлыг худалдан авагч хариуцна.

Эд хөрөнгө илгээх талаар худалдагчийн хүлээх үүрэг нь¹⁷⁵:

- Гэрээ ёсоор худалдагч эд хөрөнгийг тээвэрлэгчид шилжүүлсэн бөгөөд тухайн эд хөрөнгөд ямар нэгэн таних тэмдэг буюу бусад хэрэгслээр тэмдэглэл хийгээгүй бол түүнийг илгээсэн тухай худалдан авагчид мэдэгдэж, ачааны дэлгэрэнгүй жагсаалтыг илгээх үүрэгтэй.

- Хэрэв худалдагч эд хөрөнгийг илгээх үүрэг хүлээсэн бол эд хөрөнгийг тохирсон газар хүргэхэд

¹⁷⁵ Монгол Улсын Иргэний хууль 2002 он

шаардагдах гэрээг тухайн төрлийн тээвэрлэлтийн ердийн нөхцөлөөр хийх үүрэгтэй.

- Тээвэрлэлтийн явцад эд хөрөнгийг даатгуулах үүрэг худалдагч хүлээгээгүй бол худалдан авагчийн хүсэлтээр даатгалын гэрээ байгуулахад шаардагдах, өөрт байгаа бүхий л мэдээллийг түүнд өгөх үүрэг хүлээнэ.

Худалдсан эд хөрөнгийг худалдан авагчид шилжүүлснээр тухайн эд хөрөнгийг ашигласны үр дүнд олсон үр шим болон уг эд хөрөнгө тохиолдлоор устаж, гэмтсэний эрсдэл худалдан авагчид шилжинэ. Худалдагч худалдсан эд хөрөнгийг худалдан авагчийн хүсэлтээр гэрээнд зааснаас өөр газар хүргүүлэхээр илгээсэн бол тухайн эд хөрөнгийг тээвэрлэгчид, эсхүл эрх бүхий этгээдэд шилжүүлсэн үеэс худалдан авагчид үр шим, эрсдэл нь шилждэг.

Эд хөрөнгийг хүлээн авсанд тооцох асуудал нь эд хөрөнгө хүлээн авах нөхцөлийг гэрээгээр тодорхойлно. Худалдан авагч эд хөрөнгийг хүлээн авсныг гэрчлэх тодорхой үйлдэл хийсэн бол түүнийг эд хөрөнгө хүлээн авсанд тооцно. Худалдах худалдан авах гэрээний талууд үүргээсээ татгалзах дараах үндэслэлүүд байна үүнд:

- Гэрээ байгуулснаас хойш гэрээний аль нэг тал хүлээсэн үүргийнхээ дийлэнх хэсгийг биелүүлж чадахгүй бодит нөхцөл бий болсон бол нөгөө тал хүлээсэн үүргээ биелүүлэхээс татгалзаж болно.

- Хэрэв нэг талын хүлээсэн үүргийн гүйцэтгэл нь хуульд заасан

үүргийн гүйцэтгэлийг хангах аргаар урьдчилан хангагдсан бол нөгөө тал үүргээсээ татгалзаж болохгүй.

Худалдагч нэг эд хөрөнгийг хэд хэдэн этгээдэд худалдсан бол уг эд хөрөнгийг хамгийн түрүүнд эзэмшилдээ авсан худалдан авагч, хэрэв эд хөрөнгө хэний ч эзэмшилд шилжээгүй байвал түрүүлж гэрээ хийсэн этгээд эзэмшилдээ шилжүүлэн авах давуу эрхтэй.

Гэрээгээр тогтоосон тоо, хэмжээ, чанар бүхий эд хөрөнгийг биет байдлын хувьд доголдолгүй гэж үзнэ. Хэрэв гэрээнд эд хөрөнгийн чанарын талаар заагаагүй бол гэрээнд заасан зориулалтаар ашиглах боломжтой эд хөрөнгийг биет байдлын доголдолгүй гэж үзнэ. Үүргийн гүйцэтгэлд ноцтой нөлөө үзүүлэхээргүй бол эд хөрөнгийн зарим хэсгийг дутуу буюу гэрээнд зааснаас өөр барааг бага хэмжээгээр шилжүүлсэн, эсхүл эд хөрөнгийн нэг хэсэг нь доголдолтой байсан ч түүнийг бүхэлд нь доголдолтой гэж үзэхгүй.

Эд хөрөнгийн доголдлын талаархи худалдагчийн эрх, үүрэг нь: Худалдсан эд хөрөнгө нь доголдолтой бол худалдагч уг доголдлыг арилгах, хэрэв эд хөрөнгө нь төрлийн шинжээр тодорхойлогдох эд хөрөнгө байвал тухайн төрлийн ижил эд хөрөнгөөр буюу тухайн цаг үед худалдан авагчид шаардлагатай өөр эд хөрөнгөөр сольж өгөх үүрэгтэй. Энэ доголдлыг арилгахтай холбогдсон /ачих, тээвэрлэх, гүйцэтгэсэн ажлын хөлс, зарцуулсан материалын үнэ гэх мэт/ зардлыг худалдагч хариуцна. Худалдагч нь

доголдолтой эд хөрөнгийн оронд өөр доголдолгүй эд хөрөнгийг худалдан авагчид шилжүүлсэн бол өмнө нь шилжүүлсэн доголдолтой эд хөрөнгөө худалдан авагчаас буцаан авахаар шаардах эрхтэй юм¹⁷⁶.

Эд хөрөнгийн доголдлын талаархи худалдан авагчийн эрх, үүрэг нь: Худалдан авагч нь эд хөрөнгийн доголдлыг арилгуулах буюу доголдолгүй тухайн төрлийн эд хөрөнгөөр солиулах, доголдлыг арилгахад гаргасан зардлаа төлүүлэх, эсхүл гэрээг цуцлах тухай шаардлага гаргах эрхтэй. Худалдан авагч нь баталгаат болон гомдлын шаардлага гаргах хугацаанд эд хөрөнгийн эрхийн доголдлыг арилгуулах шаардлагыг гаргаагүй бол тэрээр доголдлыг арилгахад шаардлагатай мөнгөний хэмжээгээр анхны үнийг бууруулахаар шаардаж болно. Энэ тохиолдолд үнэлгээг гэрээ байгуулах үеийн үнээр тодорхойлно. худалдагч нь гэрээнд заасан тоо, хэмжээнээс дутуу эд хөрөнгө илгээсэн бол худалдан авагч уг эд хөрөнгийг хүлээн авахаас татгалзах эрхтэй. Хэрэв худалдан авагч эд хөрөнгийг хүлээн авсан бол худалдагч нь гэрээний үнэд хувь тэнцүүлэн дутуу эд хөрөнгийн үнийг буцааж төлнө. Худалдагчийн шилжүүлсэн эд хөрөнгө нь гэрээнд заасан тоо хэмжээнээс их байвал худалдан авагч уг эд хөрөнгийг хүлээн авч, үнийг нь гэрээний үнэд хувь тэнцүүлэн төлөх буюу гэрээнд

заасан хэмжээнээс илүү хэсгийг худалдагчийн зардлаар буцаана.

Худалдагч эд хөрөнгийн баталгаат хугацаа тогтоосон бол энэ хугацааны дотор, баталгаат хугацаа тогтоогоогүй бол тухайн эд хөрөнгийг өмчлөх эрхийг шилжүүлэн авснаас хойш зургаан сарын дотор доголдлыг илрүүлсэн худалдан авагч эд хөрөнгийн эрхийн доголдлыг арилгуулах, эсэл тухайн төрлийн бараагаар солиулах шаардлагын аль нэгийг гаргах эрхтэй. Эд хөрөнгийн баталгаат хугацааг худалдан авагчид эрсдэл шилжсэн үеэс эхлэн тоолох бөгөөд хэрэв баталгаат хугацааны дотор гол доголдлыг илрүүлсэн бол худалдан авагчид эрсдэл шилжих үед уг доголдол байсан гэж үзнэ. Дараахь тохиолдолд худалдан авагч шаардлага гаргах эрхээ алдана:

- эд хөрөнгө хүлээж авах үедээ уг эд хөрөнгийн доголдлын талаар мэдсэн буюу мэдэх боломжтой байхад түүнийг хүлээн авсан.

- аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлдэг худалдан авагч нь уг үйл ажиллагаатай холбоотой эд хөрөнгийг шилжүүлэн авах үедээ нэн даруй шалган авах үүргээ биелүүлээгүй.

- тухайн эд хөрөнгийн доголдол нь худалдан авагч түүнийг тээвэрлэх, хадгалах, ашиглах журам зөрчсөнөөс, эсхүл гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчний шинжтэй онцгой нөхцөл байдлын улмаас үүссэн.

- Худалдагч эд хөрөнгийг шилжүүлэх үед түүний доголдлыг мэдсээр байж нуун дарагдуулсан бол.

¹⁷⁶ Б.Буянхишиг “Иргэний эрх зүйн удиртгал 1” 2012 он

Эд хөрөнгийн доголдолтой холбогдуулан худалдагч, худалдан авагчийн аль нь ч гэрээг цуцлах эрхтэй бөгөөд энэ тохиолдолд худалдагч нь худалдан авагчид учирсан хохирол, зардлыг нөхөн төлөх үүрэгтэй. Хэд хэдэн эд хөрөнгийг худалдсан тохиолдолд тэдгээрийн зарим хэсэг нь доголдолтой бол гэрээг зөвхөн доголдолтой хэсгээр, хэрэв доголдолтой хэсэг нь бусад хэсэгтэйгээ нэгдмэл зориулалттай ашиглагдах бол гэрээг бүхэлд нь цуцалж болно. Гол эд хөрөнгө доголдолтой бол бүхэлд нь, дагалдах эд хөрөнгө нь доголдолтой бол гагцхүү тэр хэсгээр нь гэрээг цуцалж болно. Ямар нэгэн доголдолтой эд хөрөнгийг худалдсан тохиолдолд хариуцлага хүлээхгүй байх, эсхүл хүлээх хариуцлагыг хязгаарлахаар талууд тохиролцон гэрээнд зааж болох боловч худалдагч нь эд хөрөнгийн доголдлыг зориуд нуун дарагдуулсан бол уул тохиролцоо хүчин төгөлдөр бус байна.

Худалдан авагч худалдан авсан эд хөрөнгөө хугацаанд нь хүлээж аваагүй бол худалдагч уг эд хөрөнгийг хадгалах үүрэгтэй. Худалдан авагч эд хөрөнгийн үнийг төлөх, зохих зардлыг нөхөн төлөх хүртэл худалдагч эд хөрөнгийг өөртөө үлдээж саатуулах эрхтэй. Худалдан авагч эд хөрөнгийг хүлээн авсан боловч эрхийнхээ дагуу буцааж өгөх хүсэлтэй бол түүнийг хадгалж, бүрэн бүтэн байдлыг хангах үүрэгтэй бөгөөд худалдагч зохих зардлыг төлөх хүртэл худалдан авагч уг эд хөрөнгийг

өөртөө үлдээх эрхтэй. Харьцангуй өндөр зардал гаргахааргүй бол эд хөрөнгийг хадгалах үүрэг бүхий тал нь нөгөө талынхаа зардлаар гуравдагч этгээдийн агуулахад эд хөрөнгийг хадгалж болно.

Хадгалж байгаа эд хөрөнгийг худалдахдаа гэрээний нэг тал эд хөрөнгийг хүлээж авахгүй удаасан буюу хадгалахтай холбогдсон зардлыг төлөхгүй бол эд хөрөнгийг хадгалж байгаа тал нь зохих журмын дагуу түүнийг худалдах эрхтэй. Эд хөрөнгийг худалдах тухай нөгөө талдаа долоо хоногийн дотор мэдэгдэх үүрэгтэй. Худалдах-худалдан авах гэрээний нэг тал нь гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчсөнөөс нөгөө талдаа учруулсан хохирлыг гэм хор арилгах нийтлэг журмыг баримтлан арилгана гэж иргэний хуульд заасан байдаг гэв иргэд тэр болгон хуулийн нарийн заалтыг тэр болгон ухаж ойлгодгүй өөрсдийн эрх үүргийг иэр болгон сайн мэддэггүйгээс эрх ашиг сонирхол нь алдагддаг байна. Эндээс эрхийн долдол гэж юу болох хэрхэн түүнийг арилгуулах хэзээ шаардлага гаргах эрх үүсэх, дуусгарвар болох зэрэг хууль зүйн асуудлыг тэр бүр сайн мэддэггүйгээс үүсдэг. Мөн гэрээ байгуулвал ерөнхий болчихдог гэсэн ташаа ойлголтоос иргэд эрхээ алдах тохиолдол их гарч ирдэг байна.

2. Худалдах худалдан авах гэрээний төрлүүд

Худалдах хуалдан авах гэрээнд хуульд заасан дараах төрлүүд байдаг товч байдлаар авч үзвэл.

- Зээлээр худалдах-худалдан авах гэрээ

хийсэн хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байна. Эд хөрөнгийг буцаан худалдан авах эрх хэрэгжүүлэх хугацааг талууд тохиролцон тогтоох боловч энэ хугацаа нь таван жилээс хэтрэхгүй.

- Ирээдүйд эд хөрөнгө худалдах-худалдан авах /опцион/

Тодорхой цаг хугацаа, эсхүл тодорхой үйл явдал болохоос өмнө ямар нэгэн зүйлийг худалдах, эсхүл худалдан авахаар гэрээний талууд тохиролцох буюу худалдан авагч талын санаачилгаар тодорхой эд хөрөнгийг олж авах эрхтэй байхаар гэрээ байгуулж болно.

Энэхүү гэрээний төрөл нь худалдах-худалдан авах гэрээний талаархи энэ хуулийн холбогдох заалтууд нэгэн адил хамаарна.

- Худалдан авах давуу эрх

Худалдан авах давуу эрхийг хэрэгжүүлэхдээ: Худалдагч нь тухайн эд хөрөнгийг гуравдагч этгээдэд худалдах тохиолдолд уг эд хөрөнгийг тэргүүн ээлжинд худалдан авах давуу эрх бүхий этгээдэд мэдэгдэх үүрэгтэй. Худалдагч тухайн эд хөрөнгийг худалдан авах давуу эрх бүхий этгээдэд эрхээ хэрэгжүүлэх хугацаа тогтоох бөгөөд энэ хугацаанд давуу эрх бүхий этгээд эрхээ хэрэгжүүлээгүй бол худалдагч гуравдагч этгээдтэй худалдах-худалдан авах гэрээ байгуулж болно. Худалдагч тухайн эд хөрөнгийг гуравдагч этгээдэд худалдах тохиолдолд уг эд хөрөнгийг тэргүүн ээлжинд худалдан авах давуу эрх бүхий этгээдэд мэдэгдэх үүргээ биелүүлээгүй бол худалдан авах

давуу эрх бүхий этгээд нь худалдагчаас гуравдагч этгээдэд санал болгосон нөхцөлөөр худалдах-худалдан авах гэрээ байгуулахаар шаардах эрхтэй¹⁷⁸.

Худалдан авах давуу эрхийг хэрэгжүүлэхгүй буюу уг эрхийг хэрэгжүүлэх нөхцөлд давуу эрх бүхий этгээдтэй хийсэн гэрээнээс татгалзахаар худалдагчийн гуравдагч этгээдтэй хийсэн хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байна. Гуравдагч этгээд нь худалдагчтай байгуулсан гэрээ ёсоор нэмэгдэл ямар нэгэн үйлчилгээ үзүүлэх буюу үүрэг хүлээсэн бол худалдан авах давуу эрх бүхий этгээд уг үйлчилгээ буюу нэмэгдэл үүргийн үнийг төлнө. Хэрэв нэмэгдэл үйлчилгээ буюу үүрэг нь мөнгөөр илэрхийлэгдэх боломжгүй бол худалдан авах давуу эрх хэрэгжихгүй. Худалдан авах давуу эрхийг эдлүүлэхгүй байх зорилгоор гуравдагч этгээд нэмэгдэл үүрэг хүлээхээр худалдагчтай хийсэн хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байна. Гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол худалдан авах давуу эрхийг бусдад шилжүүлж болохгүй.

Гэрээний өнөөгийн байдал болон маргаан хэрхэн зохицуулах вэ?

1. Гэрээний бүтэц ба загвар

- Худалдах худалдан авах гэрээ \хөдлөх болон үл хөдлөх эд хөрөнгө\

1. Хаана хийгдэж байгааг торхойлогдоно. Үүнд: жил, өдөр,

¹⁷⁸ Хууль зүйн үндэсний хүрээнлэн “Монгол Улсын Иргэний хууль, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх, Улсын дээд шүүхийн тогтоол \тайлбар\” 2014 он

Зээлээр худалдах-худалдан авах гэрээгээр худалдагч нь худалдан авагч үнийг төлөхөөс өмнө эд хөрөнгийг шилжүүлэх, худалдан авагч нь үнийг гэрээнд заасны дагуу тодорхой цаг хугацааны дараа хэсэгчлэн буюу бүрэн, эсхүл тодорхой цаг хугацааны туршид хэсэгчлэн төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ. Зээлээр худалдах-худалдан авах гэрээний хэлбэр нь бичгээр хийнэ. Гэрээнд дараахь нөхцөлийг заавал тусгана: Бэлэн мөнгөөр төлөх төлбөрийн хэмжээ, Хэсэгчлэн хийх төлбөрийн хэмжээ, хугацаа, төлбөл зохих хүүгийн хэмжээ эсхүл үнийг тодорхойлох журам.

Худалдагч гэрээ болон дагалдах баримт бичгийн хувийг худалдан авагчид шилжүүлэх үүрэгтэй. эд хөрөнгө шилжүүлснээр гэрээ байгуулахаар хуульд заасан бол гэрээний гол нөхцлийн талаар талууд тохиролцож, тухайн эд хөрөнгийг шилжүүлснээр гэрээг байгуулсан гэж үзэх бөгөөд энэ тохиолдолд худалдан авагч хүү төлөхгүй, гагцхүү эд хөрөнгийн үнийг төлнө. Төлбөрийг гэрээнд заасан хугацааны дотор гүйцэтгэнэ. Зээлээр худалдах-худалдан авах гэрээгээр хүлээсэн үүргээ худалдан авагч биелүүлээгүй буюу зохих ёсоор биелүүлээгүй бол худалдагч гэрээнээс татгалзах эрхтэй. Талууд гэрээгээр авсан бүх зүйлээ харилцан буцааж өгөх үүрэгтэй. Дээрх тохиолдолд худалдагч нь учирсан хохирол, зардлаа худалдан авагчаас шаардах эрхтэй¹⁷⁷.

- Эд хөрөнгө буцаан худалдан авах болзолтой хийсэн худалдах-худалдан авах гэрээ

Худалдах-худалдан авах гэрээнд заасан бол худалдагч нь худалдсан эд хөрөнгөө худалдан авагчаас буцаан худалдан авах эрхтэй бөгөөд худалдагчийн энэ эрх нь түүний хүсэл зоригоос хамааран хэрэгжинэ. Гэрээний үнэ нь гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол тухайн эд хөрөнгийг анх худалдсан үнээр буцаан худалдаж авна. Мөн эд хөрөнгийг засан сайжруулсны үр дүнд өртөг нь нэмэгдсэн бол түүнийг буцаан худалдаж байгаа тал нь нэмэгдүүлсэн өртгийн хэмжээнээс хэтрүүлэхгүйгээр нийт зардлаа шаардах эрхтэй.

Эд хөрөнгийг буцаан худалдаж байгаа талын хүлээх үүрэг нь: Эд хөрөнгийг буцаан худалдаж байгаа тал нь түүнийг дагалдах зүйлийн хамт худалдан авагчид шилжүүлэх үүрэгтэй.

Худалдах-худалдан авах гэрээнд заасан бол худалдагч нь худалдсан эд хөрөнгөө худалдан авагчаас буцаан худалдан авах эрхтэй бөгөөд худалдагчийн энэ эрх нь түүний хүсэл зоригоос хамааран хэрэгжинэ гэсэн эрхээ худалдагч хэрэгжүүлэхээс өмнө эд хөрөнгийг буцаан худалдагч нь түүнийг гэмтээсэн, үрэгдүүлсэн, өөр эд хөрөнгөөр орлуулсан тохиолдолд түүнээс болж учирсан гэм хорыг өөрөө хариуцан арилгах үүрэгтэй. Мөн худалдагч хэрэгжүүлэхээс өмнө эд хөрөнгийг буцаан худалдаж байгаа тал нь түүнийг гуравдагч этгээдийн өмчлөлд шилжүүлж болохгүй. Энэ журмыг зөрчиж

¹⁷⁷ Монгол Улсын иргэнхий хууль 2002 он

11. Гэрээний үйлчлэх хугацаа. Гэрээний үйлчлэх хугацааг жил, сар өдрөөр нь заана, талууд бичгээр тохиролцооноор сунгаж болно. Мөн гэрээний хугацааг талуудын зөвшилцсөнөөр, шүүхийн шийдвэрээр, давагдашгүй хүчин зүйлийн үйлчлэлээр огсоож болно.

12. Гэрээний хавсралт. Энэ нь эд хөрөнгийн дагалдах бичиг, гэрээ өөрөө гэх зүйлүүд орно.

Талууд гэрээг 2 хувь үйлдэж нэг нэг хувийг хадгалах ба талуудын байршил, хаяг, холбогдох утас, гарын үсэг, тамга тэмдэг дарж баталгаажуулна.

- Худалдах, худалдан авах гэрээ \Ашигт малтмалын хайгуулын тусгай зөвшөөрөл\

1. Хаана хийгдэж байгааг тогтоотодорхойлогдоно. Үүнд: жил, өдөр, сар, газар орно мөн худалдагч нь хуулийн этгээд улсын бүртгэлийн дугаар, регистр цаашид “Эзэмшигч” гэнэ. Хуулийн эдгээдийн улсын бүртгэлийн дугаар, регистр цаашид “Худалдан авагч” гэнэ. Монгол улсын ашигт малтмалын тухай хуулийн 49 дүгээр зүйл, Иргэний хуулийн 260 дугаар зүйлд заасны дагуу гэрээг байгуулна.

2. Эзэмшигч нь ашигт малтмалын хайгуулын дараахь тусгай зөвшөөрөл “лиценз”-ийн гэрчилгээгээр олгосон эрхийг худалдан авагчид бүрэн хэмжээгээр шилжүүлэх, худалдан авагч хүлээн авч үнийг нь төлөхөөр үүрэг хүлээнэ. Хэдний өдөр олгосон хэдэн тоот лицензийн гэрчилгээ, ямар нэртэй газарт хэдэн га талбайд

хайгуул явуулах талаартодорхойлж. Үүнд нь: дараахь эрхийг эзэмшигч нь худалдан авагчид шилжүүлж, худалдан авагч нь хүлээн авна.

- лицензийн гэрчилгээнд заагдсан хайгуулын талбайн хил хязгаарт ашигт малтмалын хайгуул хийх онцгой эрх,

- хайгуулын талбайн аль ч хэсэгт ашигт малтмал ашиглах лиценз авах онцгой эрх,

- хайгуулын лицензийг бүхэлд нь буюу хэсэгчлэн бусдад шилжүүлэх, барьцаалах эрх,

- хайгуулын ажил хийх, шаардлагатай түр байгууламж барих зорилгоор хайгуулын талбайд нэвтрэн орох, дамжин өнгөрөх эрх,

- Дээр дурдсан эрхээ хэрэгжүүлэх зорилгоор бусдын эзэмшил ашиглалтад байгаа газарт түүний эзэмшигч буюу ашиглагчтай нь байгуулсан гэрээний дагуу нэвтрэн орох, дамжин өнгөрөх эрх,

- Ашигт малтмалын хайгуулын лиценз эзэмшигчийн хуулиар тогтоосон бусад эрх.

3. Лицензээр олгосон эрхийг шилжүүхтэй холбогдсон талуудын эрх үүрэгийг тодорхойлно.

- Эзэмшигчийн үүрэг: Лиценз шилжүүлснийг ашигт малтмалын тухай хуулийн 49 дүгээр зүйлд заасны дагуу хүргэх ажиллагаа геологи, уул уурхайн кадастрын алба сэргээсэн өдрөөс хойш 10 хоногийн дотор, тус албанаас баталсан К-6 маягтын дагуу өргөдөл бөглөж түүнд нэр заасан баримтуудыг үйлдэн хавсаргаж Худалдан авагчид гаргаж өгнө.

Ингэхдээ бичиг баримтыг хүлээлцэх актаар шилжүүлнэ.

сар, газар орно мөн худалдагч нь иргэн хуулийн этгээд алин болох талаар тусгаж худалдан авагч нь иргэн хуулийн этгээдийн аль нь болохыг зааж ямар үндэслэлээр байгуулж байгааг заана.

2. Эрхийн доголдолгүй эд хөрөнгө эсхийг заана. Үүнд: хэмжээ, нэг бүрийн үнэ, нийт үнэ, үнэнд нэмэн өртгийн татвар орсон эсэх, улсын стандарт хангасан эсэх (чанарын шаардлага) мөн гэрээний үргэлжлэх хугацаанд хөрөнгийн үнийг өөрчилж болох эсэхийг тодорхойлно.

3. Худалдагчийн үүргийг заана. Хэзээ хөрөнгө шилжүүлэх талаар заана, хэдэн өдрийн дараа шилжүүлхийг худалдан авагчин мэдэгдэнэ, эд хөрөнгийн дагалдах бичиг баримтыг худалдан авагчид шилжүүлэн өгнө, хэрэв эд хөрөнгийн эрхийн доголдол байвал түүнийг арилгах үүрэгтэй.

4. Худалдан авагчийн үүргийг заана. Хөрөнгийг заасан хугацаанд хүлээн авах, хөрөнгийг хүлээн авахдаа шалгах илэрсэн доголдыг мэдэгдэх, худалдан авсан төлбөрийг төлөх үүрэгтэй.

5. Тооцоо хийх. Төлбөрийг бэлэн болон бэлэн бусаар холомог байдлаар хийх, төлбөрийг хийсэн тухай мэдэгдэх заалт оруулна.

6. хөрөнгө шилжүүлэх. Хөрөнгө шилжсэнээр хөрөнгө устаж, гэмтэх эрсдэл худалдан авагчин шилжинэ. Худалдан авагч хөрөнгө худалдан авсан тодорхой баримт үйлдэнэ.

7. Талуудын хариуцлага. Энэ нь хугацаандаа хөрөнгө шилжээгүй тохиолдолд худалдан авагчин торгууль төлөх, эрхийн доголдолтой

хөрөнгө шилжүүлсэн бол худалдагч эрхийн доголдол арилгах, Худалдагдсан хөрөнгийн үнэ тухайн үеийн ижил чанар, төрлийн хөрөнгийн зах зээлийн үнээс илт зөрүүтэй бол талууд хөрөнгийн үнийн зөрүүг арилгах үүрэгтэй. гэрээний нөхцөлийг зөрчсөнөөс аль нэг талууд шууд хохирол учирвал нөгөө тал хохирлыг арилгаж, ирээүйд олох байсан ашгийг тооцон барагдуулна. Хохирол учирсан тал нотлох батална шаардлагатай.

8. Давагдашгүй хүчин зүйл. Давагдашгүй хүчин зүйл нь тухайлбал: үер, гал түймэр, газар хөдлөлт, халдварт өвчний тархалт, зэвсэгт мөргөлдөөн, террорист үйлдэл, иргэдийн үйлмээн, ажил хаялт, төрийн шийдвэр, оролцоо гэх мэтийн нөхцөл байдлын шууд болон шууд бус үйлчлэлийн улмаас талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэх боломжгүй тохиолдолд гэрээний үйлчлэх хугацааг тухайн нөхцөл байдлыг арилгах хүртэл хойшлуулах олно. Гэрээний үүргийг биелүүлэхэд саад болох нөхцөл байдал үүссэн, дууссан, тухай талууд нэн даруй нэг нэгэндээ бичгээр мэдэгдэнэ.

9. Нэмэлт нөхцөл. Энэ заалтанд талууд өөрийн талаас санал болгох зүйлүүлийг тусгаж зааж өгнө.

10. Маргаан шийдвэрлэх. Маргааны талууд тохиролцоо замаар шийдвэрлэх. Хэрэв тохиролцоонд хүрч чадаагүй бол хууль шүүхийн байгууллагаар шийдвэрлүүлнэ. Энэ нь тухайн гэрээ байгуулсан газрын шүүх эсвэл арбитр\хөндлөгийн шүүх\ шийдвэрлүүлнэ.

Лицензийн дагуу эрхийг шилжүүлснийг Монгол улсын хууль тогтоомжийн дагуу бүртгүүлсэн мөчөөс эхлэн гэрээгээр шилжүүлж байгаа эрх эзэмшигчээс худалдан авагчийн эзэмшилд шилжинэ. Энэ гэрээгээр шилжүүлж буй эрхийн хүчин төгөлдөр байдлыг худалдан авагчийн өмнө хариуцна.

-Худалдан авагчийн үүрэг: Лицензийн эрхийг Эзэмшигчээс Худалдан авагчид шилжүүлснийг Монгол Улсын хууль тогтоомжийн дагуу бүртгүүлэхэд өөрийн зүгээс шаардлагатай бичиг баримтыг бүрдүүлэн, Геологи, уул уурхайн кадастрын албанд гаргаж өгнө. Худалдан авагч нь эдгээр үйлдлийг гүйцэтгэхдээ, лицензийг Эзэмшигчээс Худалдан авагчид Геологи, уул уурхайн кадастрын албанд өргөдөл өгсөнөөс хойш 14 хоногийн дотор бүртгүүлсэн байхаар бодолцож хийнэ. Лицензээр шилжүүлж буй эрхийн үнийг эзэмшигчид төлөх. Эрх шилжүүлэх үеийн нөхцөл, хэмжээгээр нь энэ гэрээний дагуу эрхийг хүлээн авна.

Лиценз шилжүүлэн авснаар эрх шилжүүлэх үед байгаа хэмжээ, нөхцөлөөр бүхэлд нь хүлээн авна. Худалдан авагч нь ашигт малтмалын хайгуул явуулж, ингэхдээ шаардлагатай мэдээ, тайлан гаргах, ариун цэвэр, эрүүл ахуйн дүрмийг мөрдөх, ажиллагсадын аюулгүй байдлыг хангах, байгаль орчныг хамгаалах болон Монгол Улсын хууль тогтоомжид заасан бусад үүргийг хүлээнэ.

4. Гэрээний нийт үнэ, төлбөр тооцоо хийх журын талаар: Гэрээний нийт

үнийг заана /төгрөг, ам.доллар/ байх ба энэ нь шилжүүлж буй лицезийн эрхийн үнэ /төгрөг, ам.доллар/ болон нэмэн өртгийн албан татварын /төгрөг, ам.доллар/ нийлбэр дүнгээс бүрдэнэ. лиценз шилжүүлснийг бүртгүүлэхтэй холбогдон гарсан зардлыг эзэмшигч хариуцна.

5. Талуудын хүлээх хариуцлага, маргаан шийдвэрлэх журам.

Талууд хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй буюу зохих ёсоор биелүүлээгүй бол Монгол Улсад мөрдөгдөж буй хууль тогтоомжид заасны дагуу хариуцлага хүлээнэ. Талууд урьдчилан таамаглаж, боломжийн аргаар зайлуулах аргагүй онцшой үйл явдал гэрээ байгуулсны дараа болсноос үүссэн давтагдашгүй хүчин зүйлийн нөхцөл байдалын улмаас гэрээгээр хүлээсэн үүргээ хэсэгчлэн буюу бүхэлд нь биелүүлээгүй тохиолдолд талууд хариуцлагаас чөлөөлөгдөнө. Гэрээний үүрэг гүйцэтгэх хугацаа энэхүү нөхцөл байдал үргэлжлэх хугацаагаар хойшлогдоно. Давагдашгүй нөхцөл байдал бий болсныг төрийн эрх бүхий байгууллагаас гаргасан актаар баталгаажуулна. Эдгээр нөхцөл байдлаас шалтаглаж буй тал нь энэхүү байдал бий болсноос хойш ажлын 5 хоногийн дотор нөгөө талдаа мэдэгдэх үүрэгтэй. Давагвашгүй нөхцөл байдал ажлын 30 хоногоос илүү хугацаагаар үргэлжлэх тохиолдолд талууд гэрээний журмыг харилцан зөвшилцөж шийдвэрлэх үүрэг хүлээнэ. Гэрээний мөнгөн дүнг хугацаанд нь төлөөгүй тохиолдолд

Эзэмшигч нь гэрээг дангаараа цуцлах эрхтэй болно. Гэрээний дагуу төлбөрийг хугацаанд нь хийгээгүй тохиолдолд Худалдан авагч хугацаа хэтрүүлсэн хоног тутамд төлбөр хийгээгүй мөнгөн дүнгийн 0,1%-тай тэнцэх алдангийг Эзэмшигчид төлнө. Байгаль орчныг хамгаалах, түүний дотор нөхөн сэргээлт хийх үүргээ Худалдах тал хугацаанд нь биелүүлээгүй буюу уг үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд тэрээр зохих байгууллагуудын өмнө хариуцлага бүрэн хэмжээгээр хүлээнэ. Гэрээнээс үүссэн маргаантай асуудлыг талууд харилцан зөвшилцөх замаар шийдвэрлэнэ. Талууд харилцан тохиролцож чадаагүй тохиолдолд шүүхэд хандаж маргааныг шийдвэрлэнэ.

б. Бусад нөхцлүүд. Талууд харилцан зөвшилцсөнөөр гэрээнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулж, түүнийг цуцалж болно. Гэрээний дагуу лиценз шилжүүлэхтэй нэгэн зэрэг уг лицензээр олгосон хайгуулын талбайн байрлаж буй эдэлбэр газрыг эзэмших ба ашиглах эрх нь Эзэмшигч тухайн газрыг эзэмшиж, ашиглаж байсан хэмжээ, нөхцлөөр Худалдан авагчид шилжих болно. Гэрээнд тусгагдаагүй бусад асуудлаар талууд Монгол Улсын холбогдох хууль тогтоомжыг баримтлана. Гэрээгээр хүлээсэн эрх буюу үүргээ аль нэг тал зөвхөн нөгөө талын бичгээр өгсөн зөвшөөрлөөр гуравдагч этгээдэд шилжүүлж болно. Гэрээг хууль зүйн хувьд адил хүчинтэй дөрвөн эх хувь Монгол хэл дээр үйлдсэн бөгөөд талууд тус бүр нэг хадгалж, нэг

хувийг Геологи, уул уурхайн кадастрын албанд өгөх ба нэг хувийг нотаратчид хадгалуулна. Гэрээний сүүлд хуулийн этгээдийн байршил, хаяг, холбогдох угас, гарын үсэг, тамга тэмдэг дарж баталгаажуулсан байна.

2. Маргаан хэрхэн зохицуулах вэ?

- Шүүхийн журмаар маргаан зохицуулах

Шүүх нэхэмжлэлийг хүлээн аваад дараах ажиллагаануудыг явуулна. Таны нэхэмжлэлийг анхан шатны шүүхүүдийн Мэдээлэл лавлагааны төвийн ажилтнууд хүлээн авч нэхэмжлэлийн хувь дээр хүлээн авсан дардас дарж, бүртгэлийн гар бүртгэлд бүртгэж, шүүхийн хэргийн програмд нэхэмжлэлийн талаарх мэдээллийг оруулж систем өөрөө автоматаар хуваарилж нэг шүүгчид гарын үсэг зуруулан хүлээлгэн өгнө. Нэхэмжлэлийг хүлээн авсан шүүгч нэхэмжлэл бүрийг хавсаргасан нотлох баримт материалтай нэг бүрчлэн танилцаж хүлээн авахаас татгалзах үндэслэл байхгүй бол иргэний хэрэг үүсгэх тухай шүүгчийн захирамж гаргана.

Шүүгч, шүүгчийн туслах хариуцагч болох этгээдийг нэхэмжлэлд дурьдсан хаягаар шүүхэд ирүүлэхээр мэдэгдэх хуудас бичиж, бүртгэлд бүртгэн, шүүхийн бичиг хүргэгчид хүлээлгэн өгнө, бичиг хүргэгч хариуцагчийн гэр, ажлын хаягаар очиж шүүхийн мэдэгдэх хуудсыг гардуулан өгснөөр тухайн хүн шүүхэд дуудагдаж байгаагаа мэдэж шүүхэд хүрэлцэн ирнэ. Хариуцагч шүүхэд

ирэхэд шүүгчийн туслах түүнд нэхэмжлэлийн нэг хувийг гардуулан өгч биеийн байцаалтыг авч, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуульд заасан эрх үүргийг тайлбарлаж өгөөд нэхэмжлэгчээс ирүүлсэн нотлох баримтууд, иргэний хэрэг үүсгэсэн захирамжийг танилцуулж баримтанд гарын үсэг зуруулна. Хариуцагч нэхэмжлэлийн хувийг гардаж аваад хариу тайлбараа, холбогдох нотлох баримтын хамт шүүгчээс тогтоосон хугацаа буюу 14 хоногийн дотор шүүхэд ирүүлнэ. Шүүгчийн туслах хариуцагчаар “Нэхэмжлэлийн хувийг хариуцагчид гардуулсан” баримт, “Зохигч, гуравдагч этгээд тэдгээрийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч өмгөөлөгч нарт эрх үүргийг тайлбарласан” баримт, “Хэргийн материалтай танилцуулсан тухай” баримт, “Шүүхийн шийдвэрийг цахим санд байршуулах тухай” баримтуудад гарын үсэг зуруулан хэрэгт авна. Мөн шүүгчид нөлөөлөх нөлөөллөөс урьдчилан сэргийлэх зорилгоор “Нөлөөллийн мэдүүлэг”-ийг тайлбарлан өгч баримтанд гарын үсэг зуруулна. Шүүх нэхэмжлэгч талыг дуудан ирүүлж эдгээртэй ижил ажиллагаа бас адилхан хийгдэнэ.¹⁷⁹ Тухайн хэргийн нэхэмжлэгч, хариуцагч, гуравдагч этгээд тэдгээрийн төлөөлөгч, өмгөөлөгч нар хэргийн бүхий л материал, эрсэг талын гаргасан хүсэлтүүд, шүүгчийн захирамж, шүүхийн тогтоолтой танилцах

эрхтэй. өөрөөр хэлбэл эсрэг талаас нэг хуудас цаас нэмэгдсэн л бол түүнтэй нөгөө тал танилцах эрхтэй гэсэн үг тус хэргийг хянан шийдвэрлэхэд ач холбогдолтой гэж үзвэл талууд гэрчээс мэдүүлэг авахуулах, өөр байгууллага, хувь хүн, хөдөө орон нутаг, архиваас нотлох баримт гаргуулах, шинжээчийн дүгнэлт гаргуулахаар шүүхэд хүсэлт гаргах эрхтэй, таны гаргасан хүсэлтийг шүүгч хүлээн авч шийдвэрлэж захирамж, тогтоолыг гаргана тэр эрх зүйн актын нь дагуу ажиллагаа явагдана. Талууд хэргийн материалаас хуулбарлаж авах утсаараа зургийг авах, тэмдэглэж авах эрхтэй. Харин хэргийн аль нэг тал хүсэлт гаргаагүй бол шүүх сайн дураараа таны өмнөөс ажиллагаа хийхгүй гэсэн үг юм. Талууд шүүх хуралдаан товлон зарлагдахаас өмнө хэргийг шийдвэрлэхэд ач холбогдолтой бүх нотлох баримтуудаа гаргаж өгч, харилцан тэдгээртэй танилцсан байх шаардлагатай.

Талуудын нотлох баримтууд бүрдсэн, дахин гаргасан хүсэлтгүй бол шүүх хуралдааныг товлон бүгдэд нь шүүгчийн туслах мэдэгдэнэ. Энэ нь 60 хоногийн дотор товлон. Шүүх хуралдаан болсон өдрөөс хойш 7 хоногийн дотор шүүгч шийдвэрээ бичиж гарын үсэг зуран тамгалж бэлэн болгоно. Талууд өөрсдөө шүүхэд хүрэлцэн ирж шүүхийн шийдвэрийг гардан авах хуульд заасан үүрэгтэй тул шүүгчийн туслахаас ирж шийдвэрээ гардан авч “Шүүхийн шийдвэр гардуулсан тухай” баримтанд гарын үсэг зурна. Хэрэв

¹⁷⁹Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль 2002 он

талууд шийдвэрээ шүүхэд өөрөө ирж гардаж авахгүй бол шүүх шийдвэрийг оршин суугаа хаягаар хүргүүлнэ, хэрвээ шүүхэд өгсөн хаягтаа байхгүй бол ажлын хаягаар эсвэл хороо, багт хүргүүлж гарын үсэг зуруулна. тэнд байсан насанд хүрсэн иргэн, гэр бүлийн гишүүд, байгууллагын бичиг хэрэг, ажилтанд, баг хорооны ажилтанд хүлээлгэн өгч гарын үсэг зуруулна. Шүүх үүнийг гардуулж өгсөнд тооцож давж заалдах гомдол гаргах хугацааг тооцдог тул та шийдвэрийг өөрийн биеэр ирж авах боломжгүй бол итгэмжлэгдсэн хүнээр авхуулж болно. Талууд шийдвэрийн хувийг гардан авч дууссаны дараа талууд давж заалдах гомдол гаргаагүй бол шүүгчийн туслах хэргийг эмхтгэж шүүгчээр хянуулан гарын үсэг зуруулж архивт хүлээлгэн өгнө.

Шүүхээс гаргасан шийдвэрийг хариуцагч тал биелүүлэхгүй жишээ нь төлөх ёстой мөнгөө төлөхгүй бол нэхэмжлэгч шүүхэд хандан “Шүүхийн шийдвэрийг албадан гүйцэтгүүлэх тухай” хүсэлтийг бичиж, тухайн хэргийг шийдвэрлэсэн шүүгчийн туслахад эсвэл шүүхийн мэдээлэл лавлагааны төвд /мэргэжилтэн, ажилтанд/ өгнө, үүнийг шийдвэр гаргасан шүүгч хүлээн авч 3 хоногийн дотор “Шүүхийн шийдвэрийг албадан гүйцэтгэх тухай захирамж, гүйцэтгэх хуудас” бичиж өгснийг та аваад Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх байгааллагад өгснөөр шүүхийн шийдвэр биелэгдэнэ. Энэ хүсэлтийг гаргахаар ирэхдээ та шүүхээс гардуулан өгсөн шийдвэрийн эх хувийг авч ирнэ,

шүүхийн шийдвэрийн хувийг цаашид хэрэгтэй гэж үзвэл та өөртөө авч үлдэхийн тулд хуулбарлаж наториатаар гэрчилүүлэн авч үлдэж болно¹⁸⁰.

Тухайн хэрэгт шүүгчийн томилоон ажиллуулдаг болхоор мэдлэг ур чадвар хангалттай эсэх нь тодорхойгүй байх сул талтай мөн шүүхийн үйл ажиллаганы хүрээнд хугацаа алдах мөн гадаад улсын компанитай хэрэгт орчуулагч хэлмэрч авах шаардлагатай гэх цаг хугацаа алдах талтай байдаг. Олон улсын хэм хэмжээгээр шийдвэрлэгдсэн хэрэг нь Монгол улсын иргэний хууль тогтоомж болон олон улсын гэрээ баримтлан шийдвэрлэсэн байна.

Гадны хөрөнгө оруулалттай аж ахуй нэгж байгууллага болон хятад улсын аж ахуй нэгж байгууллагатай холбоотой гэрээний маргаан их гарч байгаа бөгөөд цаашид нэмэгдэх хандлагатай байна.

Монгол улсын шүүхэд иргэний журмаар хянан шийдвэрлэгдэж байсан судалгаа юм. Энд худалдаа арилжаатай холбоотой маргаан болон уул уурхайтай холбоотой буюу ашигт малтмал лицензтэй холбоотой маргаан их харагдаж байна¹⁸¹.

- Арбитрын журмаар зохицуулах

Арбитр гэдэг нь: Эдийн засаг бизнес худалдаа хөрөнгө оруулалт зэрэг эдийн болон эдийн бус баялагтай холбоотой аливаа гэрээнээс үүссэн маргааныг талуудын тохиролцсоны үндсэн

¹⁸⁰Иргэний хуулийн тайлбар 2006 он

¹⁸¹Иргэний хэргийн дүүргийн 1-р шүүхэд хийсэн судалгаа

дээр хянан шийдвэрлэдэг арга юм. Шүүхийн бус арга /арбитр, зуучлал/ Монголын Олон Улсын ба Үндэсний Арбитрын үйл ажиллагааны үндсэн чиглэл нь: Зуучлал, эвлэрүүлэх ажиллагаа, Эрх зүйн зөвлөгөө өгөх зэрэг болно. Монголын Олон Улсын ба Үндэсний Арбитрын давуу тал:

- Арбитрын хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа шуурхай
 - Талууд арбитрчдын мэргэшсэн бүрэлдэхүүнээс арбитрчаа сонгох боломжтой
 - Арбитрын гарсан шийдвэр эцсийн бөгөөд заавал биелэгдэх хүчинтэй байдаг
 - Арбитрын гарсан шийдвэр дэлхийн 155 улсад хүлээн зөвшөөрөгддөг
 - Талдууын эрх тэгш байдлыг дээд зэргээр хангадаг
 - Талууд арбитрын бүрэлдэхүүнтэй тохиролцон арбитрын ажиллагааг явуулах газар, хэл, хэрэглэх хууль, хуралдаан явуулах хугацаа зэргийг сонгодог
 - Талууд өмгөөлөгч авах, гэрч оролцуулах, шинжээч томилуулах, шийдвэр баталгаажуулах эрхтэй
- Монголын Олон Улсын ба Үндэсний Арбитрын хамтын ажиллагааны гэрээ хэлэлцээр байгуулсан арбитрын байгууллагууд нь:
- Олон Улсын Арилжааны Арбитрын Байгууллагуудын Холбоо
 - ОХУ-ын Худалдаа Аж Үйлдвэрийн Танхимын дэргэдэх Олон Улсын Арилжааны Арбитрын Шүүх
 - Хятадын Олон Улсын Эдийн Засаг, Худалдааны Арбитрын Хороо

- Бүгд Найрамдах Хятад Улсын Арилжааны Арбитрын Ассоциаци
- Куала Лумпурын Арбитрын Бүсийн Төв
- Тайландын Арбитрын Институт
- Арбитрчдын Нэгдсэн Институт гэх мэт арав гаран байгууллагуудтай хамтран ажилладаг байна. Арбитрт хандахын тулд яах ёстой вэ? Талууд бизнесийн гэрээнээс үүссэн маргаанаа Монголын Олон Улсын ба Үндэсний Арбитраар шийдвэрлүүлье гэвэл арбитрын загвар заалт буюу арбитрын хэлэлцээрийг гэрээндээ заавал тусгасан байх шаардлагатай юм. Иймээс гадаад, дотоодын байгууллага, компани, хувь хүмүүстэй худалдаа, эдийн засгийн гэрээ хэлэлцээр байгуулахдаа арбитрын талаар дараах заалтыг гэрээндээ тусгах нь зүйтэй юм. Энэхүү арбитрын заалтыг та бүхэн гэрээндээ шууд хуулбарлан тусгаж болно. “Энэхүү гэрээнээс үүссэн болон холбогдон гарсан түүнчлэн уг гэрээг зөрчих, цуцлах, хүчингүй болгохтой холбоотой бүх маргааныг Монголын Үндэсний Худалдаа Аж Үйлдвэрийн Танхимын дэргэдэх Монголын Олон Улсын ба Үндэсний Арбитрт түүний Арбитрын Хэрэг Хянан Шийдвэрлэх Дүрмийн дагуу Монгол Улсад эцэслэн шийдвэрлэнэ.”¹⁸² Арбитрын хэлэлцээрийн шаардлага нь: бичгээр хийсэн байх, тохиролцсон байх, талууд гарын үсэг зурсан байх.

¹⁸² Сайрус Бенсон болон Виктория Орловски Арбитрын ажиллагаа хичээл 1 “Олон улсын арбитрын ажиллагааны тухай үндсэн ойлголт” 2014 он “илтгэл”

арбитрын хэлэлцээрийн талууд эрх зүйн чадамжтай байна. Арбитрын хэлэлцээрт аль улсын ямар арбитраар шийдвэрлүүлэх, ямар хэл, хууль, дүрэм хэрэглэх, хэдэн арбитрчаар маргаанаа шийдвэрлүүлэх, арбитрын зардлыг хэрхэн төлөх, маргаан үүссэнээс хойш хэд хоногийн дотор арбитра хандах, арбитрын шийдвэрийг хэрхэн биелүүлэх зэрэг зүйлийг тусгана. Арбитрын хэлэлцээрийн үр дагаварууд нь маргааныг зөвхөн арбитраар Шийдвэрлүүлэх үндэслэл болдог. Шүүхээр хэрэг маргаанаа шийдвэрлүүлэх эрхээ алддаг.

Арбитарт нэхэмжлэл гаргах, бүрдүүлбэрт: Нэхэмжилж буй зүйлс, маргааны үнийн дүн, Маргааны агуулга, үндэслэл, маргаан үүсэх үндэслэл болсон гэрээ, Маргаантай холбогдох нотлох баримт, Төлөөлөх этгээдийн итгэмжлэл, Арбитрын зардал төлсөн баримт, Нэхэмжлэгчийн болон хариуцагчийн албан ёсны нэр хаяг, утас факс, Нэхэмжлэлийг арбитра өгөхдөө арбитра, хариуцагчид арбитрчдын тоогоор хувиан өгнө

Арбитрын зардал үндсэн болон нэмэлт зардал. Үндсэн зардал нь Арбитрчдын

болон захиргааны. Нэмэлт зардал нь шинжээч, гэрч, шуудан, орчуулга. Жишээ нь: Арбитрын зардал тооцохдоо 3 сая төгрөгийн нэхэмжлэл арбитра гаргалаа гэж бодоход арбитрын хураамжид 200 000 төгрөг арбитрын зардалд төлнө. 8 сая төгрөгийн нэхэмжлэл арбитра гаргалаа гэж бодоход 325 000 төгрөг арбитрын зардалд төлнө.

Дээрх арбитрын зардлыг нэхэмжлэгч тал төлөх бөгөөд хэрэг дуусч шийдвэр гарсаны дараа буруутай талаас гаргуулж буцаан олгоно.

2003-2013 онд Монголын Олон улсын ба Үндэсний Арбитраар нийт 280 хэрэг шийдвэрлэсэн байна. Үүнээс 2003 онд 11, 2004 онд 15, 2005 онд 11, 2006 онд 18, 2007 онд 25, 2008 онд 16, 2009 онд 31, 2010 онд 35 хэрэг, 2011 онд 41 хэрэг, 2012 онд 45хэрэг, 2013 онд 51 хэрэг шийдсэн байна.

1. Маргаан үүссэн гэрээний төрлөөр:

Худалдах худалдан авах гэрээнээс үүссэн нийт 86

Ажил гүйцэтгэх гэрээнээс үүссэн нийт 50

Хамтран ажиллах гэрээ 18

Орон сууцны захиалгын гэрээ 33

Үйлчилгээ үзүүлэх гэрээ 15

Хамтарсан компани байгуулах, хөрөнгө оруулалтын гэрээ 34

Зээлийн гэрээ 8

Түрээсийн гэрээ 14

Тээвэр зуучийн гэрээ 4

Лиценз шилжүүлэх гэрээ 8

Бусад төрлийн гэрээ 10 байна. Үүнд:

Барьцааны гэрээ, үл хөдлөх хөрөнгө түрээсийн гэрээ гэх мэт гэрээнүүд орно.¹⁸³

2. Хэргийн оролцогчдын харьяаллаар:

Нэхэмжлэгчийн харьяалал болон хариуцагчийн харьяалагдах улсуудыг харвал Монгол улс болон Бүгд Найрамдах Хятад ард улсууд дүүлэнх хувийг эзэлж байгаа нь

¹⁸³ Монголын Олон Улсын ба Үндэсний Арбитраас гаргасан судалгаа

харилцан худалдаа их хийгддэг бөгөөд гэрээнээс үүсэх маргаан их гадаг болохыг харж болно.

3. Нэхэмжлэлийн үнийн дүн

Он	Нэхэмжлэлийн дүн(төгрөгөөр доллараар)	үнийн болон
2003	165.959.565 төг болон 393.180\$ нийт 716.411.565 төг	
2004	1.187.423.800 төг болон 963.892\$ нийт 2.536.872.600 төг	
2005	156.790.004 төг болон 21.360.709\$ нийт 30.061.782.604төг	
2006	636.473.637төг болон 2.308.137\$ нийт 3.867.865.437төг	
2007	202.554.038төг болон 2.332.865\$ нийт 3.468.565.038төг	
2008	333.751.499 төг болон 1.324.263\$ нийт 2.187.719.699 төг	
2009	1.786.814.705 төг болон 74.995.448\$ нийт 106.780.441.905төг	
2010	3.585.550.625 төг болон 789773.8 ам доллар, нийт 4.691.232.825төг	
2011	7.116.326.632 төгболон 216.153.2 ам доллар, нийт 7.418.940.832төг	
2012	7.205.913.367.25төг болон 2.495.779 ам доллар, нийт 10.700.003.967 төг	
2013	7.806.236.600 төг болон 1.645.799 ам доллар нийт 10.110.355.200 төг	

Үүнээс зөвхөн 2013 онд шийдвэрлэсэн хэргийн тухайд авч үзвэл¹⁸⁴:

Нийт 51 нэхэмжлэл хүлээн авснаас: Худалдах худалдан авах гэрээнээс 17

Ажил гүйцэтгэх гэрээнээс 13
Хамтран ажиллан гэрээнээс 6
Үйлчилгээ үзүүлэх гэрээнээс 6
Лиценз шилжүүлэх гэрээнээс 3
Орон сууц захиалгын гэрээнээс 2
Түрээсийн гэрээ 1
Хамтарсан компани байгуулах гэрээнээс 1
Зээлийн гэрээнээс 1
Тээвэр зуучлалын гэрээнээс 1

Хэргийн оролцогчдын харьяаллаар ангилбал: Нэхэмжлэгчдээс ихэнх нь Монгол Улсын иргэн, хуулийн этгээд байна. ОХУ-ын 1 хуулийн этгээд, БНХАУ-ын 2 хуулийн этгээд нэхэмжлэгчээр оролцсон хэрэг бүртгэгдсэн байна.

Хариуцагчийн хувьд Монгол Улсын хувь хүн, хуулийн этгээд 40, БНХАУ-2, ОХУ-2, Сингапур-4, АНУ-1, Польш-1, Арабын нэгдсэн Эмират улс-1 байна.

ДҮГНЭЛТ, САНАЛ

Монгол улсад худалдах худалдан авах гэрээ нь их өргөн хэрэглэгддэг боловч иргэн, хуулийн этгээд өөрсдийн эрх ашиг сонирхлыг хэрхэн хамгаалах гэрээг яаж зөв байгуулах талаар туршлага багатай, мөн гэрээнээс үүссэн ашиг сонирхлоо хамгаалж чадахгүй тохиолдолд хаана яаж хандахаа

¹⁸⁴ Монголын Олон Улсын ба Үндэсний Арбитраас гаргасан судалгаа

мэдэхгүй байх асуудлууд нь гол асуудлуудын нэг болж байгаа юм. Гадны хөрөнгө оруулалттай аж ахуй нэгж байгууллагатай гэрээ хэлэлцээр хийхдээ чухам юуг анхаарах талаар чухал юм.

- Гэрээ нь орчуулгын хувьд утгын алдаагүй адил ойлгогдхоор байх

- 2 талын эрх ашиг сонирхлыг нарийвчлан тусгаж гаргасан байх

- Мөн хүлээх үүрэг хариуцлагыг тодорхой заасан байх

- Байгууллагын албан газар нь тухайн хаяг дээрээ байршиж байгааг шалгах

- Гэрээний үйлчлэх хугацааг тогтоох

- Хугацаа хэтэрсэн тохиолдолд тооцох хүү алданга тусгах

- Давагдашгүй хүчин зүйлийг оруулж өгөх

- Маргаан үүссэн тохиолдолд шийдвэрлэх газарыг заах, аль улсын хууль тогтоомж хэрэглэхийг тодорхойлох

- Тээвэр зуучлалыг аль тал хариуцах, барааны бүрэн бүтэн байдлын эрсдэл нь хаана шилжиж байгаа заасан байх

- Эд хөрөнгийн бүрэн байдлыг шалгах, эд хөрөнгийн дагалдах бичиг баримт зэрэг болно. Судалгаанаас хархад худаах худалдан авах гэрээ, ажил гүйцэтгэх гэрээ, хамтран ажиллах гэрээнүүд нь маргаан их үүсдэг бөгөөд зарим тохиолдолд эрхээ хэрэгжүүлж чадахгүй хохирсон байх талууд бас гардаг байна.

Худалдах, худалдан авах гэрээ \Ашигт малтмалын хайгуулын тусгай зөвшөөрөл\

Энэ төрлийн гэрээний маргаан их гардаг бөгөөд ихэвчлэн гадны хөрөнгө оруулалттай аж ахуй нэгж байгууллага байдаг. Гэрээний нөхцөл нь их ярвигтай байдаг үүнд Монгол улсын нутаг дэвсгэрт үйл ажиллагаа явуулж байгаа тохиолдолд Монгол улсын хууль тогтоомжийг дагаж байгал орчны нөхөн сэргээт хийх, ажилчдын эрүүл ахуй гэх мэт гэрээнээс үүдэн гарч байгаа бусад үйл ажиллагаа явуулах шаардлагатай болдог гэрээний нөхцөлд тодорхойлж өгсөн байх шаардлагатай юм. Энэ төрлийн гэрээнд маргаан үүссэн тохиолдолд марааныг арбитрын байгууллагаар шийдвэрлүүлвэл илүү оновчтой юм. Учир нь дараах давуу талуу бий болдог.

- Цаг хугацаа хэмнэн, мэргэшсэн арбитарч өөрсдөө сонгон авна

- Зардал багатай, маргаан таслах газрыг харилцан тохиролцож болно.

- Шүүх ажиллагаа явуулах хэлийг сонгож болно

- Хэрэглэх хуулиа сонгох

- Гарсан шийдвэр нь шууд хүчин төгөлдөр болдог

- Давж заалдах шатны шүүх ажиллагаа явуулахгүй

- Байгууллага болон иргэний нууцыг чандлан хадгална

- Шийдвэр нь гармагц дэлхийн 155 оронд шуд хүчин төгөлдөр болдог гэх давуу талууттай юм.

Энэ төрлийн гэрээнд гол гардаг алдаа нь орчуулгын алдаа их харагддаг мөн хууль хэрэглэх

явдалд зарим тохиолдолд нэг талд давуу байдал үүсэх магадлалтай байдаг байна. Иймд уншигч та бүхэн энэхүү өгүүллээс өөрт хэрэгтэй зүйлийг тусган авна гэж итгэж байна.

Ном зүй

Монгол улсын хуулиуд

1. Үндсэн хууль 1992 он
2. Үндсэн хуулийн тайлбар 2000 он
3. Иргэний хууль 2002 он
4. Иргэний хуулийн тайлбар 2006 он
5. Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль 2002 он
6. Арбитрын тухай хууль 2003 он
7. Ашигт малтмалын тухай хууль 2006 он

Ном, сурах бичиг

1. Сайрус Бенсон болон Виктория Орловски Арбитрын ажиллагаа хичээл I “Олон улсын арбитрын ажиллагааны тухай үндсэн ойлголт” 2014 он “илтгэл”
 2. Хууль зүйн үндэсний хүрээнлэн “Монгол Улсын Иргэний хууль, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх, Улсын дээд шүүхийн тогтоол \тайлбар\ ” 2014 он
 3. Д. Жаргалсайхан “Арбитрийн ажиллагааны нууцлалын зарим асуудал” 2013 он \өгүүлэл\
 4. Д. Маралгоо “Монголын үндэсний арбитар” 2012 он \илтгэл\
 5. Б.Буянхишиг “Иргэний эрх зүйн удиртгал I” 2012 он
 6. Б.Буянхишиг “Иргэний эрх зүйн тусгай анги, III” 2013 он
2. Судалгааны тайлангууд
1. Иргэний хэргийн дүүргийн I-р шүүхэд хийсэн судалгаа
 2. Монголын Олон Улсын ба

Үндэсний Арбитраас гаргасан судалгаа

Вэб сайтын хаягууд

www.google.mn

www.legalinfo.mn

www.shuukh.mn

www.mongolchamber.mn

www.mass.mn