

## ГЭР БҮЛИЙН ХАМТРАН ӨМЧЛӨЛИЙН ХӨРӨНГИЙН ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ, ТУЛГАМДАЖ БУЙ АСУУДАЛ

### LEGAL REGULATION OF FAMILY COMMON OWNERSHIP PROPERTY AND CHALLENGING PROBLEMS



***М.Отгонсүрэн***

*Дотоод хэргийн их сургуулийн 2024-7051 дүгээр  
дамжааны магистрант, НШШГГ-ийн Сүхбаатар  
дүүргийн шийдвэр гүйцэтгэгч, дэслэгч*

**Товч утга:** Гэр бүлийн хамтран өмчлөлийн хөрөнгийн эрх зүйн зохицуулалтад тулгамдаж буй асуудлыг шат дараатайгаар судлан дундын эд хөрөнгийг гэр бүл салалт болон төлбөрт хэрхэн гаргуулах талаар мэдлэгийг өөртөө бий болгохыг зорилоо.

**Түлхүүр үг:** Гэр бүл, өмч, дундын хөрөнгө, эд хөрөнгө, гэрлэгсэд, үл хөдлөх хөрөнгө, хөдлөх хөрөнгө, гэрээ, хууль

**Abstract:** I have studied the legal regulation of jointly owned assets of the family in a step-by-step manner, aiming to create knowledge on how to obtain joint property in divorce and payment.

**Key words:** Family, Property, Joint Property, Property, Spouses, Real Estate, Movable Property, Contracts, Law

### УДИРТГАЛ

Монгол улсын хэмжээнд гэр бүлийн асуудлыг “Гэр бүлийн тухай хууль” болон “Иргэний хууль”-аар тус тус зохицуулсан байдаг. Иргэд гэр бүлийн тухай хуульд гэрлэлт гэж юу вэ, дундын өмч, гэр бүлийн өмч гэх зэрэг өмчийн хэлбэрийг мэдэхгүйгээс болж гэр бүл салах, өвлөж авах зэрэг асуудал тулгарах үед өмчөө хэрхэн хуваарилах талаар маргаан үүсдэг. Цаашлаад эд хөрөнгөө хэрхэн яаж хуваах талаарх тодорхойгүй гэх зэрэг асуудлууд тулгардаг. Иймд энэхүү бүтээлдээ гэр бүлийн дундын хөрөнгийн талаар болон эрх зүйн зохицуулалтын талаар судлан авч үзлээ. Жишээлбэл: Эрт дээр үеэс бэр болж ирсэн эхнэрийнхээ унаж явах унааг зарахгүй бол хаяж явна гэсэн ам дамжсан ярианаас болж өмчид ирсэн хөрөнгийг нь зарах

асуудал байдаг. Гэвч зарж олсон орлого нь гэр бүлийн дундын орлого болох уу эсвэл хуваарьт орлого болох эсэх талаарх мэдээллийг дэлгэрэнгүй судлах хэрэгцээтэй байгаа юм.

### ҮНДСЭН ХЭСЭГ

Улс орон хөгжин тогтнохын хамгийн гол хүчин зүйлийн нэг нь хүн ам юм. Нийгмийн суурь давхаргын болох гэр бүл нь эрэгтэй, эмэгтэй хүмүүсийн нэгнийхээ дутууг нөхөж дундуурыг нь дүүргэх гэж хайраар дүүрэн халуун, ашиг сонирхол нэгтэй гэрлэлтээр холбогдсон хүмүүсийн нийлбэр юм.

Гэр бүл гэдэг ойлголтыг эрдэмтэд өөр өөрөөр тайлбарласан байдаг. Үүнээс дурдахад: Гэр бүл гэдэг нь хүүхэд төрүүлэх, хүмүүжүүлэх, аж ахуйг, хамтран хөтлөх, оюуны болон эр эмийн харилцаа тогтоох эд хөрөнгийн эрх, үүрэг эдлэх зорилгыг хүлээсэн гэр бүл, ураг төрөл, хүүхэд үрчлэх ба хуулийн бусад үндэслэлээс бий болсон хүмүүсийн хамтын амьдрал юм. (Е.М.Ворожейнин, 1982, хууд. 64 тал)

“Гэр бүл” гэж гэрлэлтийн үр дүнд буй болсон, эд хөрөнгийн бус амины болон эд хөрөнгийн эрх, үүргээр холбогдсон хамтын амьдрал бүхий гэр бүлийн гишүүдийг хэлнэ. (хууль, 1999, хууд. 1 тал) хэмээн үзсэн байна.

Монгол улсын хэмжээнд гэр бүлийн харилцааг “Гэр бүл”-ийн тухай хуулиар зохицуулж байна. Гэр бүл бий болсон цагаас эхлээд гишүүд өөр өөрийн гэсэн үүрэг, хариуцлагыг хүлээдэг. Мөн гэрлэлтээ батлуулахгүйгээр хамт амьдардаг хосуудыг “хамтран амьдрагчид” гэж ерөнхийд нь нэрлэдэг боловч тус хуульд тэдгээрийн үүрэг хариуцлагыг тусгайлан заагаагүй нь дутагдалтай байна. Түүнчлэн 2024 онд 28450 хүн гэрлэлтээ батлуулснаас 4463 гэр бүл салалт 15.6%-тай байгаа нь бидний анхаарал хандуулах асуудлын нэг бий болсоор... гэрлэгчид салснаас үүдэн дундын хөрөнгийг шийдвэрлэх талаарх шүүхийн шийдвэр нэмэгдэж байна. Үүнээс үзэхэд дундын өмчийг бид ойлгохдоо хүн хэрэглээг тодорхойлох, оюуны, эдийн баялгийн шинжтэй хэрэгцээг хангах асуудлын түлхүүр гэж ойлгодог.

Эрх зүйн хэм хэмжээгээр өмчлөлийн зүйлсийг нэг этгээд төдийгүй хоёр буюу түүнээс дээш этгээд өмчлөгчийн хувьд эзэмших, ашиглах захиран зарцуулах эрхтэйг хууль зүйн болон бодит боломжтой байдгийг дундын өмчлөлийн эрх зүйн зохицуулалтаар тодорхойлдог.

Дундын өмч буюу дундаа өмчлөх эрх гэдэг нь хэд хэдэн этгээд өмчлөлийн нэг зүйлийн талаар өмчлөгчийн хувьд эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах онцгой эрхээ хэрэгжүүлэх эрх зүйн журам, хүрээ, хязгаарыг илэрхийлсэн эрх зүйн категори юм.

Дундын өмчлөлийн зүйлийн талаар эзэмших ашиглах захиран зарцуулах хууль зүйн боломжтой тодорхойлогдох шинжийг үндэслэн дундаа хэсгээр өмчлөх, дундаа хамтран өмчлөх гэсэн 2 үндсэн төрөлд хуваадаг.

Өмчлөгч этгээдэд оногдох хувь хэсэг нь хууль буюу гэрээнд заасны дагуу тодорхой байж тэр хүрээгээр эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах эрхийн агуулга нь тодорхойлогддог харилцааг дундаа хэсгээр өмчлөх гэж ойлгож болно. (А.Батбаатар, 2021, хууд. 28 тал)

Жишээ нь: Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхээс А.Жаргалын өмчлөлийн Сүхбаатар дүүргийн 5 дугаар хороо 1 дүгээр байрны 10 тоотод байрлах эрхийн улсын бүртгэлийн Y-2203050622 дугаартай 55 м.кв 2 өрөө орон сууцанд А.Батхүү нь насан эцэслэх хүртэлх хугацаанд үнэ төлбөргүй амьдрах, энэ хугацаанд байрыг түрээслэхгүй өөрсдөө амьдрахгүй мөн байрны цахилгаан, тог, ус, сөх-ийн төлбөрийг А.Жаргалыг төлөхөөр даалгаж шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэр гаргасан байна. Энэ нь хэсгээр өмчлөх буюу өмчлөх эрх нь А. Жаргалд хэвээр боловч ашиглах эрх нь А.Батхүүд байгаа юм.

Хууль буюу гэрээний үндсэн дээр өмчлөгчид ноогдох хувь хэсэг нь тодорхойлон тогтоогоогүй дундын өмчийн харилцааг дундаа хамтран өмчлөх гэнэ. Дундын өмчийн харилцааны өмчлөгчийн бүрэн эрх бүхий этгээдүүдийг хамтран өмчлөгч хэмээдэг.

Дундын өмчийн харилцаанд хамтран өмчлөгчид нь өмчлөлийн зүйлийг өмчлөлдөө байлгахтай холбоотой зардлыг хариуцах тохиолдолд дундаа хэсгээр өмчлөх харилцааны хувьд өөрт ногдох хэсгээр хариуцдаг, харин дундаа хамтран өмчлөх харилцааны хувьд өмчлөгчид адил тэнцүү хэмжээгээр хариуцдаг. Энэ зарчим нь хамтран өмчлөгчдөд дундын өмчлөлийн эд зүйлсээс олж буй ашиг, орлого, үр шимийг хуваарилахад мөн адил үйлчилнэ. (А.Батбаатар, 2021, хууд. 29 тал)

Гэр бүлийн хөрөнгийн эрхийн талаар Иргэний хууль болон Гэр бүлийн хуулиар тусгайлан заасан байдаг.

Гэр бүлийн хөрөнгөд гэрлэгчидтэй хамт амьдардаг гэрлэгчдийн төрсөн, үрчилсэн, дагавар хүүхэд, төрөл, садны хүмүүсийн хамтран өмчлөх дундын болон хуваарьт хөрөнгийг хамааруулан (Иргэний хууль, 2009, хууд. 2) ойлгох бөгөөд гэрлэхээс өмнөх бий болсон, гэрлэсний дараа бий болсон хөрөнгүүдийн нийлбэр ба хөрөнгийн эрхийн зарим харилцааг гэрээгээр зохицуулж, зарим хосууд сүүлийн жилүүдэд гэрлэхээсээ өмнө гэрээ хийдэг болсон.

Гадаадын улс орнуудад гэрлэлтийн талаарх тусгайлан байгуулах гэрээ байдаг. Манай улсын хэмжээнд тус гэрээ нь байхгүйгээс үүдэн хөрөнгөө хэрхэн зохицуулах талаарх ойлголт дутмаг байна.

Түүнээс үүдэн гэр бүлийн дундын хөрөнгийн талаар авч үзвэл: Гэрлэснээс хойш хамтран амьдарсан хугацаанд бий болсон гэр бүлийн гишүүдийн хуваарьт хөрөнгөөс бусад хөрөнгө нь гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын өмч мөн гэж Иргэний хуульд заасан байдаг.

Гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын өмчид гэрлэгчид, гэр бүлийн бусад гишүүн болон тэдгээрийн өөрсдийн гэр бүлийн гишүүдийн хэрэгцээг хангах зорилготой өөрсдөө хуваарилсан биеийн хүчний болон оюуны чиглэлийн болон аж ахуйн үйл ажиллагаа, бусдаас бэлэглэсэн орлого, мөнгөн хуримтлал, шинээр бий болсон хөрөнгө, хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийн орлогоор олж авсан үл хөдлөх, хөдлөх эд хөрөнгө, ногдол хувь, үнэт цаас, хуваарьт хөрөнгөөс дундаа хамтран өмчлөхөд зориулж шилжүүлсэн хөрөнгө, мөнгөн хуримтлалыг (Иргэний хууль, 2009, хууд. 2) хамааруулан ойлгоно.

Гэр бүлийн гишүүний хуваарьт эд хөрөнгөд анх гэр бүл болоход нь зориулагдсан орон сууц, гэр, хашаа, байшин зэргийг гэр бүлийн бусад гишүүд засвар хийсэн, шинэчилсэн, өөрчлөн тоноглогсны улмаас үнэ нь их хэмжээгээр нэмэгдсэн бол хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгө (Иргэний хууль, 2009, хууд. 2) гэж үзнэ.

Гэрлэгчид гэрлэлтээ үргэлжлүүлэх хүсэл зоригтой боловч хүндэтгэн үзэх тодорхой шалтгаанаар удаан хугацаагаар хамтран амьдрах боломжгүй байх хугацаанд бий болсон хөрөнгийг гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын өмчлөлд тооцно.

Гэр бүлийн гишүүний гэрлэхийн өмнө олж авсан мөн өв, бэлэглэлийн журмаар шилжүүлэн авсан эд хөрөнгө, мөнгөн хуримтлал, эд

хөрөнгийн эрх, тэдгээрийг худалдсан, арилжсаны үр дүнд олж авсан эд хөрөнгө, мөнгө, амин хувийн хэрэгцээг хангахад зориулсан эд хөрөнгө, оюуны өмчлөлийн зүйлийн үнэ буюу зохиогчийн шагнал, хувийн авьяас, чадвар, ололт амжилтыг сайшаан шагнасны орлого, хуваарьт эд хөрөнгөөрөө олж авсан, мэргэжлийн үйл ажиллагаагаа явуулахад шаардагдах хөрөнгө, мөнгөн хөрөнгийг хамтран өмчлөх дундын өмчлөлд шилжүүлэхээр тохиролцоогүй бол хуваарьт хөрөнгөд (гэр бүлийн хөрөнгө, 2021, хууд. 2) хамаарах бөгөөд өөрийн үзэмжээр эзэмшиж, ашиглаж, захиран зарцуулах эрхтэй.

Гэр бүлийн гишүүд нь хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгөө харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр эзэмшиж, ашиглаж, захиран зарцуулна. Гэр бүлийн гишүүдийн нэг нь хамтран өмчлөх дундын өмчийн үл хөдлөх эд хөрөнгөө захиран зарцуулахдаа гэр бүлийн насанд хүрсэн гишүүнээс бичгээр гаргаж, нотариатаар гэрчлүүлсэн зөвшөөрлийг (гэр бүлийн хөрөнгө, 2021, хууд. 2) аваагүй бол хууль бус хэлцэлд тооцно.

Гэрлэснээс хойш гэр бүлийн гишүүний хэн нэг нь эд хөрөнгөө дур мэдэн бусдад шилжүүлсэн, олсон ашиг, орлогоо санаатайгаар нуун дарагдуулсан нь тогтоогдсон бол эрх нь зөрчигдсөн гэр бүлийн гишүүн зөрчигдсөн эрхээ сэргээлгэх (хууль, 1999, хууд. 5 тал) эрхтэй.

Гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгөөс гишүүнд ногдох хэсгийг (хууль, 1999, хууд. 6) гэр бүлийн бүрэлдэхүүн байхаа болих буюу салахдаа ногдох хэсгийн талаар маргавал, гэрлэгчдээс төлбөр гаргуулахад тэдгээрийн хуваарьт эд хөрөнгө хүрэлцэхгүй бол, гэр бүлийн бусад гишүүнээс төлбөр гаргуулбал, гэр бүлийн гишүүн нас барснаар өв нээгдсэн тохиолдолд гэр бүлийн нэг гишүүнд ногдох эд хөрөнгийн хэмжээ нь насанд хүрээгүй, хөдөлмөрийн чадваргүй бүх гишүүнийг оролцуулан нийт гишүүдэд адил (хууль, 1999, хууд. 5) тэнцүү хэлбэрээр тогтооно.

Гэрлэлт цуцалсан буюу гэрлэлтийг хүчингүйд тооцсоноос гэр бүлийн нэг гишүүнд ногдох эд хөрөнгийн хэсгийг тодорхойлохдоо гэрлэгчдийн эрүүл мэндийн байдал, хүүхдийн ашиг сонирхлыг харгалзан шүүх өөрөөр тогтоож болно.

Гэр бүлийн гишүүдийн хамтран олсон, эсхүл гэр бүлийн гишүүний хэн нэгний хүлээх үүргийн дагуу олсон ашиг орлогыг гэр бүлийн хэрэгцээнд ашигласан нь нотлогдсон бол гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгөөс төлбөр гаргуулж болох бөгөөд уг эд хөрөнгө хүрэлцэхгүй бол гэр бүлийн гишүүний хуваарьт эд

хөрөнгөөс гаргуулна. Бусдад учруулсан хохирлыг нөхөн төлөхөөс зайлсхийх зорилгоор, эсхүл хууль бус үйлдлээ халхавчлах үүднээс, олсон ашиг орлогоо гэр бүлийн бусад гишүүдийн хуваарьт эд хөрөнгөд, эсхүл хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгөд шилжүүлсэн нь нотлогдсон бол тэр хэмжээгээр уг эд хөрөнгөөс төлбөр гаргуулж болно. (хууль, 1999, хууд. 6 тал)

Гэр бүлийн гишүүд нь хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгөө харилцан тохиролцох журмаар хувааж болох бөгөөд маргаан гарсан тохиолдолд гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөөс гэр бүлийн гишүүнд ногдох хэсгийг шүүх тогтоох бөгөөд энэ нөхцөлд гэр бүлийн гишүүний хэнд нь ямар хөрөнгө шилжихийг тодорхойлж аль нэг гишүүнд шилжүүлсэн хөрөнгийн үнэ нь түүнд ногдох хэсгээс давсан бол үнийн зөрүүг бусдад нь олгож (Иргэний хууль, 2009, хууд. 3) болдог.

Гэр бүлийн нэг буюу хэд хэдэн гишүүн гэр бүлийн бүрэлдэхүүнээс гарвал хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөөс ногдох хэсгээ авах боловч гэр бүлийн аж ахуйг цаашид явуулахад зайлшгүй шаардагдах хөрөнгийг авах (Иргэний хууль, 2009, хууд. 3) эрхгүй.

Гэрлэгчид хөрөнгийн эрхтэй холбогдсон гэрээг бичгээр байгуулж, нотариатаар гэрчлүүлээгүй бол шаардлага хангаагүй гэрээ хүчин төгөлдөр бус байх бөгөөд гэрлэлтийн аль ч үед хөрөнгийн эрхтэй холбоотой гэрээг байгуулж болох ба гэрлэлтээ бүртгүүлэхийн өмнө байгуулсан гэрээ гэрлэлтийг бүртгүүлсэн өдрөөс эхлэн хүчин төгөлдөр гэж үзнэ. (хууль, 1999, хууд. 5)

Түүнчлэн 2023 онд “Гэр бүлийн тухай” хуулийг шинэчлэн найруулсантай холбогдуулан гэрлэлтийн гэрээг тусгайлан зааж өгсөн байдаг. Үүнээс үзэхэд “Үндэсний статистикийн хороо”-оос гаргасан судалгаанаас харьцуулалт хийхэд сүүлийн 2 жилд гэр бүл батлуулсан иргэдийн тоо багасаж, гэр бүл салалт нэмэгдсээр байгааг дараах графикаас харагдана.



(2, 2025)

Иргэдийн хуулийн мэдлэгийг нэмэгдүүлснээс гэр бүл салалт монгол улсын хэмжээнд буурах, өв болон дундын эд хөрөнгийн талаарх асуудлыг шийдвэрлэх, гэр бүлийн асуудлаар шүүхэд хандах асуудал багасах юм.

**ДҮГНЭЛТ**

Дээрх судалгаанаас дүгнэхэд дундын өмч болон гэр бүлийн өмчийн харилцааны талаарх ойлголтуудыг иргэдэд нээлттэйгээр хүргээгүй, хуулийг хүртээмжтэй байдлаар мэдээлэл өгөх зэрэг асуудлуудыг анхаарч авч үзээгүйгээс болж дундын өмчийн маргаан тэр дундаа “Дундын хөрөнгөөс төлбөр гаргуулах ажиллагаа”-г Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газар хийж хэрэгжүүлэхэд буруу ойлголтыг авч шүүхэд гомдол гаргах тохиолдол ихээхэн гардаг.

Өмчийг хэрхэн зарцуулах, хуваарьт хөрөнгөө гэр бүлийн гишүүдийн хөрөнгөд шилжүүлэх боломжтой гэдгийг ойлгуулах хэрэгтэй. Жишээлбэл: Иргэн Ө.Саруул нь өөрийн өмчлөлийн Баянгол дүүргийн 10 дугаар хороонд байрлах эрхийн улсын бүртгэлийн Y-2203062895 дугаартай 155 м.кв талбайтай 3 өрөө орон сууц болох эд хөрөнгөө эхнэр Ц.Энхмаа, охин С.Жавхаа нарт өмчлүүлэхээр давхар бүртгүүлэх нь хуваарь хөрөнгөө дундын хөрөнгө болгож байгаа нэгэн хэлбэр юм.

Ард иргэдийг мэдээллээр бүрэн хангаж ажилласны үр дүнд иргэд шүүхээр өмчийн асуудлаа шийдвэрлүүлэх гэж хугацаа алдахгүй мөн

дээрээс нь төлбөрт гаргуулах эд хөрөнгөгүй төлбөр төлөгчөөс төлбөр гаргуулахын тул гэр бүлийн дундын хөрөнгөөс төлбөр гаргуулах асуудал үүсээд байхгүй юм. Гэр бүлийн эрх зүйн зохицуулалтыг шинээр гэр бүл болохоор бүртгүүлж буй иргэдэд “Гэрлэлтийн гэрээг санал болох” шаардлагатай байгаа юм. Тус гэрээг байгуулаагүйгээс ирээдүйд хөрөнгөө хэрхэн хуваарилах талаар маргааныг дагуулсаар байна гэсэн дүгнэлтэд хүрч байна.

### САНАЛ

1. Иргэдэд гэрлэлийн гэрээний ач холбогдлыг сурталчлан таниулах
2. Хуулийн мэдлэгийг хүртээмжтэй, сонирхолтой байдлаар олгох
3. Дундын өмчлөлийн хөрөнгийн талаарх ойлголтыг иргэдэд төдийгүй хүүхдүүдэд ерөнхий боловсролын сургуулиас эхлэн сургах талаарх шат дараалалттай арга хэмжээг авах нь зүйтэй хэмээн судлаач бид дээрх саналыг дэвшүүлж байна.

#### Эх сурвалж

1. А.Батбаатар. (2021). Гэр бүлийн эрх зүйн зарим асуудал. УБ: chinggis.partner.
2. В.А.Рясенцев. (1982). Советское семейное право, 64.
3. Е.М.Ворожейнин. (1982). Советское семейное право, 64.
4. МУУИХ. (1999, 6 11). Гэр бүлийн тухай. Retrieved from legalinfo.mn: <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=226>
5. хууль, Г. б. (1999, 6 11). МУУИХ. Retrieved from legalinfo.mn:
6. С.Даваадорж., Б.Бурмаа.(2016).Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаа
7. Ш.Энхжаргал.(2015). Иргэн, Захиргааны хэргийн шийдвэр гүйцэтгэх эрх зүй  
Цахим эх сурвалж  
1.<https://lawforum.parliament.mn/project/490/>  
2.<https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=226>  
3.<https://legalinfo.mn/mn/detail/299>