

АЛБАДАН ДУУДЛАГА ХУДАЛДААНЫ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫГ БОЛОВСРОНГУЙ БОЛГОХ ЗАРИМ АСУУДАЛ

Д.Оюу

Дотоод хэргийн их сургуулийн Удирдлагын академийн 8013 дугаар дамжааны суралцагч, ахмад

Товч утга: Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн зохицуулалтын хүрээнд үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаа тэр дундаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдаанд гарч буй бэрхшээлийг практикт тулгуурлан тогтоох, улмаар түүнийг хэрхэн арилгах талаар илүү боловсронгуй болгох санал дүгнэлт боловсруулна.

Abstract: As part of the regulation of the law on enforcement of court decisions, proposals will be developed to improve the implementation of court decisions related to real estate, including the difficulties that arise in the forced auction of real estate, based on practice, and then how to eliminate them.

Түлхүүр үгс: албадлага, дуудлага худалдаа, эд хөрөнгө, үнэлгээ

Key words: enforcement, auction, property, appraisal

Оршил

Монгол улсад иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаа үл хөдлөх хөрөнгөд албадан дуудлага худалдаа явуулахад хууль эрх зүйн зохицуулалтанд тулгамдсан асуудал маш ихээр гарч иргэд, аж ахуй нэгж байгууллагыг хохироож байна

Нэгдүгээрт: Одоо үйлчилж байгаа шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуульд шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаа нь хууль дээдлэх хүний эрх эрх чөлөө, хууль ёсны ашиг сонирхолыг хүндэтгэх, шуурхай энэрэнгүй байх зарчимд үндэслэнэ хэмээн тусгасан байдаг. Гэтэл сүүлийн үеийн практик судалгаа шинжилгээнээс харахад шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаа нь удааширч төлбөр төлөгч нь төлбөрөө хугацаандаа төлөхгүй хуулийн хүрээнд ажиллагааг удаашруулж, төлбөр авагчийн эрх, эрх

чөлөө хууль ёсны ашиг сонирхол хөндөгдөх асуудал газар авч байна.

Хоёрдугаарт: Иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаанд үл хөдлөх эд хөрөнгөд албадан дуудлага худалдаанд худалдан борлуулахад тухайн эд хөрөнгийг үнэлэхдээ төлбөр төлөгч, төлбөр авагч 2 нь хоорондоо харилцан тохиролцож, хэрэв тохиролцоогүй бол тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлийн ханшийн 70% цаашлаад 50%- аар бууруулан тогтоож байгаа нь төлбөр төлөгчийн эд хөрөнгийг үнэгүйдүүлэх бусдад хямд үнээр худалдах цаашлаад санхүүгийн хүнд нөхцөл байдалд хүрэх зэрэг сөрөг асуудлууд гарсаар байна. Үүнээс үүдэн миний бие төлбөр төлөгч болон төлбөр авагч хэн алиных нь эрх, хууль ашиг сонирхолыг зөрчиж буй шалтгаан, нөхцөл, хууль эрх зүйн хийдлийг судалж мэдэн, өөр улс орны сайн жишиг түүнийг хэрэглэх

боломжууд, энэхүү асуудлын эрх зүйн орчныг улам боловсронгуй болгох шаардлагатай гэж үзэж байна.

Үндсэн хэсэг

Албадан дуудлага худалдаа: Манай улсад Иргэний хуулийн 175-181 дүгээр зүйлүүд, Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуульд албадан дуудлага худалдаа болон бусдын удирдлагад шилжүүлэх замаар ипотекийн эрхийг хэрэгжүүлж, үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн шаардлагыг хангах асуудлыг зохицуулсан байна.

Албадах гэдгийг үг зүйн үүднээс авч үзвэл “хүчлэн тулгах, захиран тушаахаар, албаар хийлгэх, шахаж шаардах” гэсэн утгатай байна.⁵⁵ Албадан дуудлага худалдааны гол зорилго нь албадан дуудлага худалдааны ажиллагаанаас аль болох их орлого олох бөгөөд тэр хэмжээгээр төлбөр төлөгч үүргээсээ чөлөөлөгдөнө.

Эд хөрөнгө: Иргэний хуулийн 84 дүгээр зүйлд зааснаар эд хөрөнгө гэдэг нь аливаа этгээдийн эзэмшилд байгаа эд юмсыг хэлнэ.

Үл хөдлөх хөрөнгө гэдэг нь газар, газраас салгаж үл болох хүний бүтээсэн зүйлсийг хэлнэ. Үл хөдлөх хөрөнгө гэдэг нэгэнт бүрэн судлагдсан зүйл. Дэлхий нийтэд үл хөдлөх хөрөнгөнд юуг хамааруулахыг улс орон бүхэн хуулиар тогтоож байна. Үл хөдлөх хөрөнгөд орохгүй эд зүйлсийг хөдлөх хөрөнгө гэж ойлговол зохино. Үнэлгээний Олон Улсын Стандартанд *"газар болон түүний салшгүй хэсэг болох* мод, эрдэс баялаг, түүн дээр хүмүүсийн бий болгосон барилга ба сайжруулалт, шугам сүлжээ, хоолой, цахилгаан утас, цахилгаан шат зэрэг

барилгад хөдөлгөөнгүй бэхлэгдсэн байгууламж зэрэг газрын дээрх болон доорх зүйлсийг *хамруулна*” гэж заасан.

Манай улсад “Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт байгаа газар, түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох барилга байгууламж, хөлөг онгоц⁵⁶ зэргийг үл хөдлөх хөрөнгө”-нд хамруулна гэж заасан. Үүнээс үзвэл ҮОУС-нд⁵⁷ заасан мод, эрдэс баялаг, шугам сүлжээ хоолой цахилгаан утас, цахилгаан шугам сүлжээ, цахилгаан шат төмөр замын дээд анги зэрэг нь хэдийгээр хуулиар заасан зурвас газар дээр баригдсан боловч хуулж аваад өөр газар барих боломжтой. Энэ үл хөдлөх эд хөрөнгөнд орох уу гэх мэт олон асуудал бас эргэлзээтэй.

Аливаа эд хөрөнгийг тодорхой шаардлага, шалтгааны улмаас үнэ цэнэ, эдийн засгийн ач холбогдол, өөрийн өртөг зэргийг тооцож тодорхойлох цогц үйл ажиллагааг хөрөнгийн үнэлгээ гэнэ.⁵⁸ Хөрөнгийн үнэлгээний зорилго, зориулалт нь дараах байдлаас үүдэн гардаг.

- Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын зориулалтаар,
- ХОАТатварын хөнгөлөлт эдлэх зориулалтаар,
- -Худалдах/худалдан авах зориулалтаар,
- Байгууллага санхүүгийн тайландаа тусгах зориулалтаар,
- Компанийн үндсэн хөрөнгийн дахин үнэлгээний зориулалтаар,
- Компани татан буугдахад хөрөнгө хуваах зориулалтаар,

⁵⁵ Баярсайхан, Б. Монгол хэлний тайлбар толь. -УБ., 2011. 30 дахь тал

⁵⁶ Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль. //Төрийн мэдээлэл сэтгүүл. Дугаар 25 -УБ., 2003

⁵⁷ Үнэлгээний Олон Улсын Стандарт гэж ойлгох

⁵⁸ Гантулга, Г. Үл хөдлөх хөрөнгийн харилцаа. -УБ., 2011. 139 дэх тал

- Хөрөнгө оруулалт татах зориулалтаар,
- Хөрөнгийн шинэчилсэн үнэлгээ тогтоох,
- Зах зээлийн үнийг үндэслэлтэй тогтоох,
- Хөрөнгийн баталгаа гаргах зориулалтаар,
- Зээл авах зориулалтаар,
- Улсын орлого болгох зориулалтаар
- Хөрөнгийн даатгалын үнэлгээ тогтоох гэх мэт.

Үнэлгээ: Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиар хөрөнгийн үнэлгээ хийх, түүний зохион байгуулалтын эрх зүйн үндсийг тодорхойлж, хяналт тавих, энэ чиглэлээр төрийн байгууллага, хуулийн этгээд, иргэний эрх, үүрэг, үйл ажиллагаа болон үнэлгээний мэдээллийн санг бүрдүүлэхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино гэж хуульчилсан байдаг.

Үнэлгээний талаар дэлгэрүүлж үзвэл үнэлгээний арга хандлагад ашиглагддаг анхдагч ухагдахуун нь үнэ цэнэ (value, expense), үнэ (price, value), өртөг (cost, value) гэсэн ойлголтууд юм. Тиймээс үнэ, өртөг болон үнэ цэнийн талаарх ойлголтыг шинжлэн ялгааг тодорхойлох хэрэгтэй.⁵⁹

Өртөг: Үнэ цэнэ болон өртгийн онолын гол төлөөгчид Карл Хайнрих Маркс⁶⁰ юм. Түүний Капитал зохиолд өртгийг хэрэглээний буюу ашиглалтын өртөг, арилжааны өртөг, абсолют нэмүү өртөг, харьцангуй нэмүү өртөг зэргээр ялгаатай тайлбарласан байна. Эдгээр

нэр томъёоллоос хэрэглээний өртөг гэдэг нь ямар нэг таваарыг бий болгосноос үүсэх ашигт байдлыг арилжааны өртөг гэнэ. болно.⁶¹

Үнэ: Эдийн засгийн сургаалийн түүхэнд тухайлбал МЭӨ 427-347 онд Платон, МЭӨ 384-322 онд Аристотель нар тухайн үеийн Грекийн эдийн засаг, улс төрийн талаар тайлбарлахдаа нийгмийг гүн ухаантан, цэрэг, доод давхрагынхан хэмээн ангилж тэдгээрийн хооронд товар солилцооны харилцааг дамжин нийгмийн үйлдвэрлэлийн хүрээнд товараас товар, товараас мөнгө, мөнгөнөөс товар, гэсэн арилжаа солилцооны хөгжлийн түвшинг тодорхойлж өгчээ.

Үнэ цэнэ: Value гэдэг үгийн гарал нь Франц хэлний valuta, Латин хэлний valere буюу үнэ цэнэ, хүч гэсэн үгнээс гаралтай. Value гэдэг үг нь нэг үг зүйн хувьд нягтлан бодох бүртгэлийн нэр томъёонд үнэ цэнэ, эдийн засгийн нэр томъёонд өртөг, худалдан авах чадвар, математикийн нэр томъёонд утга, үнэт чанар, техникийн нэр томъёонд хэмжээ, өнгөний хослол, санхүүгийн нэр томъёонд валют, худалдаа арилжааны нэр томъёонд векселийн дүн, чансаа, үнэлгээ, уран зурагт харилцан уялдаа гэсэн 6 төрлийн санааг илтгэдэг байна.⁶²

Санхүүгийн зах зээл нэг талаас хөрөнгө босгох, бизнесээ өргөжүүлэх ашиг сонирхол бүхий компани, хувь хүмүүсийн, нөгөө талаас өөрт байгаа мөнгөн хуримтлалыг зах зээлд гаргаж хөрөнгөө өсгөх, эргэлтэд оруулах

⁵⁹ Барсболд, Б. Өртөг, үнэ, үнэ цэнийн тухай ойлголт. // Хөрөнгийн үнэлгээ сэтгүүл. Дугаар 02/002. – Уб., 2015. 3 дахь тал

⁶⁰ Карл Хайнрих Маркс XIX зууны үеийн Германы философич, улс төр судлаач, эдийн засагч, түүхч, сэтгүүлч, эрдэмтэн. 1848 онд “Коммунист намын тунхаг бичиг” бүтээлээ Фридрих Энгельстэй хамтран

бүтээсэн. Мөн 1867-1894 оны хооронд Капитал 1, 2, 3 цуврал зохиолуудаа бичсэн.

⁶¹ Олон улсын Үнэлгээний стандарт. -Уб., 2011. 6 дахь тал

⁶² Барсболд, Б. Өртөг, үнэ, үнэ цэнийн тухай ойлголт. // Хөрөнгийн үнэлгээ сэтгүүл. Дугаар 02/002. -Уб., 2015. 4 дэх тал.

баталгаатай, ашигтай бизнест хөрөнгө оруулах хүсэл эрмэлзэлтэй компани, хувь хүмүүсийн хүрээнд явагддаг үйл ажиллагаа юм.

Эд хөрөнгийн үнэлгээний төрлийг тухай ойлголтыг:

1. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ
2. Хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ
3. Биет бус хөрөнгийн үнэлгээ /үнэт цаас, вексель гэх мэт/
4. Оюуны үнэт зүйлийн үнэлгээ
5. Түүх, соёлын дурсгалт зүйлийн үнэлгээ гэж ангилж болох юм.

Үнэлгээний олон улсын стандартын “Үнэлгээний тулгуур ухагдахуун, зарчим”-д үл хөдлөх хөрөнгө, үл хөдлөх өмчийн ойлголтыг дараах байдлаар тодорхойлжээ. *Үл хөдлөх хөрөнгө гэдэг нь газар биет байдлаараа, газраас салгаж үл болох хүний бүтээсэн эд зүйлсийг хэлнэ. Энэ нь газар, түүн дээр болон доор байгаа нэмэлт зүйлсийн хамт харж, мэдэрч болох бодит биет зүйлс юм.* Эдийн засгийн агуулгаараа эзэндээ орлого оруулдаг өмчийг хөрөнгө гэнэ.

Олон улсын практикт үнэлгээг хийдэг, хянадаг, бүртгэдэг алба тус тусдаа байдаг бөгөөд энэ нь аливаа нэгэн нөлөөллөөс хараат бус байх нөхцөлийг бүрдүүлдэг. Хөрөнгө үнэлдэг алба болон үнэлгээчид нь тодорхой хариуцлага хүлээдэг ба энэ хариуцлага нь олон улсын түвшинд улс орны эдийн засгийн байдалд нөлөө үзүүлэх ач холбогдлоороо өндөр байдаг. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх алба, үнэлгээчид нь зохих нэр хүндтэй, олон улсын түвшинд үнэлгээ хийх чадвартай, хөрөнгө үнэлэх зохих шалгуурыг хангаж эрх авсан, бусдын нөлөөнд автдаггүй, өндөр ёс суртахуун, ажлын зохих дадлагатай байх нь зүйтэй

бөгөөд энэ нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг бодитой зөв тогтооход чухал нөлөөтэй юм.⁶³ Үнэлгээ хийх үндэслэл нь үнэлгээчин болон үйлчлүүлэгч харилцан тохиролцсон болон хуульд заасан тохиолдол эрх бүхий этгээдийн шийдвэр гарсан тохиолдлуудад үнэлгээ хийх үндэслэл бүрддэг.

Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаанд хамгийн ихээр үнэлэгддэг эд хөрөнгө бол үл хөдлөх эд хөрөнгө юм. Энэхүү хуулиар тусгайлан эрх олгогдсон албадлагын арга хэмжээний дагуу төлбөр төлөгчийн эдийн баялагтай холбоотой эрхэд халддаг гүйцэтгэлийн ажиллагааны дээд хэлбэр нь үл хөдлөх болон хөдлөх эд хөрөнгөөс албадан төлбөр гаргуулах үйл ажиллагаа хамаардаг. Ийм ч учраас үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдаатай холбоотой шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаа ихээхэн маргаан, гомдлыг дагуулдаг.

2023 онд Улсын хэмжээнд нийт 52956 гүйцэтгэх хуудасны 3.0 их наяд төгрөгийн мөнгөн дүнтэй гүйцэтгэх баримт бичгийг гүйцэтгэвэл зохихоос 30835 гүйцэтгэх хуудасны 646.6 тэрбум төгрөг буюу 58.2 хувийг биелүүлсэн байна.⁶⁴

Аймаг, нийслэлийн шийдвэр гүйцэтгэх албад өөрсдийн албанд Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдааг зохион байгуулан явуулдаг. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн дуудлага худалдааг зохицуулсан иргэний болон шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэлийн тухай хуулийн зарим зүйл заалтыг шүүхийн практикт зөв хэрэглэх тухай зөвлөмжид “Шүүхэд шийдвэрлэгдэж буй иргэний эрх зүйн маргаантай хэрэгт үүргийн харилцааны талууд үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны гэрээ байгуулж, энэхүү гэрээ нь хуульд заагдсан бүхий

⁶³ Тунгалаг, Н. "Хөрөнгийн үнэлгээний арга, хандлага". -УБ., 2010. 52 дахь тал.

⁶⁴ ШШГЕГ-н 2023 оны жилийн эцсийн статистик мэдээ

л шаардлагыг хангасан, хүчин төгөлдөр гэрээ бол нэхэмжлэлийн шаардлагыг барьцааны эд хөрөнгөнөөс гаргуулах тухай заалтыг шүүхийн шийдвэрт заавал тусгаж байхыг шүүхүүдэд зөвлөжээ. Ингэхдээ Иргэний хуулийн 174 дүгээр зүйлд заасан шаардлагыг үүрэг гүйцэтгүүлэгч үүрэг гүйцэтгэгчид тавьсан боловч үүрэг гүйцэтгэгч үүргээ гүйцэтгээгүй, үүрэг гүйцэтгүүлэгч шүүхэд ипотекийн зүйл болох хөдлөх эд хөрөнгийн албадан худалдаж, шаардлагаа хангуулах хүсэлт гаргасан байхаар Иргэний хуулийн 175 дугаар зүйлийн 175.1-д заасныг анхаарах нь зүйтэй гэжээ.

Улсын Дээд Шүүхийн зөвлөмжид үл хөдлөх эд хөрөнгийг үүргийн шаардлагыг хангуулахаар барьцаалсан тохиолдолд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгөөс шаардлага хангах үндсэн гурван хэлбэрийг хуульд тусгасныг анхаарч тухайн тохиолдол бүр тохируулан зөв хэрэглэж байхыг зөвлөжээ.⁶⁵ Ингэхдээ:

а) Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдаанд оруулах тухай шүүхийн шийдвэрт тусгахдаа ипотекийн зүйлийг албадан дуудлага худалдаанд оруулах тухай үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн хүсэлт байхыг шаардсан,

б) Талуудын тохиролцсон өөр хэлбэрийн худалдаа хийхээр шүүхийн шийдвэрт тусгахдаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, үүрэг гүйцэтгүүлэгч харилцан тохирч, шүүхэд хамтран хүсэлт гаргасан байхыг шаардсан,

в) Үл хөдлөх эд хөрөнгийг бусдын удирдлагад шилжүүлэх тухай шүүхийн шийдвэрт тусгахдаа үүрэг

гүйцэтгүүлэгч хүсэлт гаргасан байхыг тус тус шаардсан байна.

Үүрэг гүйцэтгэгч (зээлдэгч) гэрээнд заасан хугацаанд үүргээ гүйцэтгээгүй нөхцөлд үүрэг гүйцэтгүүлэгч (зээлдүүлэгч) нь Иргэний хуулийн 174 дүгээр зүйлийн 174.1-д зааснаар үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдахыг шаардах, мөн шаардлага гаргасан боловч үүрэг гүйцэтгэгч (*барьцаалуулагч*) үүргээ гүйцэтгээгүй буюу зохих ёсоор гүйцэтгээгүй тохиолдолд үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн (*барьцаалагч*) хүсэлтийг үндэслэн ипотекийн зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгийг шүүхийн шийдвэрийн дагуу албадан худалдан борлуулж үүргийг хангуулдаг.

Хөрөнгийн албадан дуудлага худалдааг шийдвэр гүйцэтгэгчийн саналыг үндэслэн шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газар, хэлтэс, эсхүл шийдвэр гүйцэтгэх алба зохион байгуулдаг. Төлбөр төлөгчийн үл хөдлөх эд хөрөнгө, үнэт цаас, эдийн бус хөрөнгө, түүх, соёлын өвд хамаарах үнэт зүйл, тусгай зөвшөөрлийг зөвхөн хөрөнгийн албадан дуудлага худалдаагаар худалдан борлуулах ба уг дуудлага худалдааг Иргэний хуульд заасан үндэслэл, журмын дагуу явуулах ёстой.

Шүүхийн шийдвэр, захирамжийн дагуу үл хөдлөх эд хөрөнгийг албадан борлуулах тохиолдолд дуудлага худалдааны үнийг талууд (*үүрэг гүйцэтгэгч, үүрэг гүйцэтгүүлэгч, гуравдагч этгээд*) харилцан тохиролцох, хэрэв тохиролцохгүй бол үнэлгээчний тогтоосон зах зээлийн үнийн 70 хувиар тооцон дуудлага худалдаанд оруулдаг. Анхны дуудлага худалдаагаар санал болгосон үнэд хүрэх санал гараагүй

65

http://www.legalinfo.mn/law/?cat=32&l_name=%D0%97

буюу дуудлага худалдаанд хэн ч оролцоогүй бол хоёр дахь дуудлага худалдааг явуулдаг. Хоёр дахь дуудлага худалдааны доод үнийг талууд харилцан тохиролцох, хэрэв тохиролцохгүй бол үнэлгээчний тогтоосон зах зээлийн үнийн 50 хувиар тооцон дуудлага худалдаанд оруулдаг.

Албадан дуудлага худалдааг хөдөө орон нутагт харьяа газар нэгжүүд, нийслэлийн хэмжээнд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдааг Нийслэлийн шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газар (*цаашид “НШШГТ” гэх*) эрхлэн зохион байгуулдаг. Дуудлага худалдаагаар худалдах үл хөдлөх эд хөрөнгийн санал болгох үнийг *нэгдүгээрт* талууд харилцан тохиролцож тогтоох, *хоёрдугаарт* тохиролцож чадаагүй тохиолдолд дээр дурдсанаар үнэлгээчний тогтоосон зах зээлийн үнийн тодорхой хувиар тогтоодог. Ипотекийн зүйл буюу үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг тогтоохдоо үнэлгээний зүйлийн шинж байдал, онцлог, зориулалтыг харгалзан хөрөнгийн үнэлгээний өртгийн, жишиг үнийн болон орлогын аргуудыг хослуулан олон улсын болон хөрөнгийн үнэлгээний үндэсний стандартад нийцүүлж үнэлэх ёстой. Гэтэл үнэлгээчний тогтоосон үнэлгээ илтэд өмчлөгч (үүрэг гүйцэтгэгч)-ийн эрх зүйн байдлыг дордуулсан (*өмчлөлийн зүйлийг үнэгүйдүүлсэн*), зах зээлийн үнэд үндэслээгүй, эсхүл хэт өндөр үнэлэгдсэн тохиолдолд Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 55 дугаар зүйлийн 55.7-д зааснаар талууд (*төлбөр төлөгч, төлбөр авагч, гуравдагч этгээд*) эд хөрөнгийн үнэлгээний талаар эрх бүхий байгууллагад гомдол гаргах эрхтэй.

Мөн Шүүхийн Ерөнхий зөвлөлөөс гаргадаг Монгол Улсын шүүхийн тайлан (2023 оны хагас жил)-г харвал сум, сумдын, дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүх 2023 оны эхний хагас жилд нийт 59197 маргааныг хянан шийдвэрлэсэн. Үүнийг задлан харуулбал,

- Эрүүгийн хэргийн анхан шатны шүүхүүд 7026 хэрэг хянан шийдвэрлэсэн нь өнгөрсөн оны мөн үеэс 7.3 хувиар буурсан байна.

- Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхүүд 32050 хэрэг маргаан шийдвэрлэсэн нь өмнөх оноос 8.3 хувиар өссөн.

- Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхэд 1336 хэрэг шийдвэрлэсэн нь өмнөх оноос 30.6 хувиар өссөн дүнтэй байна⁶⁶

Хөрөнгийн албадан дуудлага худалдааны явцад төлбөр төлөгч иргэн, хуулийн этгээд, төлбөр авагч, гуравдагч этгээдийн зүгээс анхны болон хоёр дахь дуудлага худалдааны үнэ зах зээлийн бодит үнийг тогтоож чадаагүй, шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаа хуулиар тогтоосон журам зөрчсөн зэрэг үндэслэлээр хөрөнгийн үнэлгээ, шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагааг бүхэлд нь хүчингүй болгуулах мөн шинжээчийн үнэлгээг дахин хийлгэх гомдол, нэхэмжлэл гаргах явдал ихсэх болсон.

Тухайлбал 2019 онд 284, 2020 онд 354, 2021 онд 344, 2022 онд 277, 2023 онд 283 шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаатай холбоотой хэрэг маргаанаар Шийдвэр гүйцэтгэх байгууллага хариуцагчаар татагдан оролцсон байна⁶⁷. Өөрөөр хэлбэл, сүүлийн жилүүдэд шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаа, үнэлгээг хүчингүй болгуулах нэхэмжлэл эрс

⁶⁶ Монгол Улсын шүүхийн тайлан 2023 оны эхний хагас жил, Шүүхийн Ерөнхий зөвлөл,

⁶⁷ https://shuukh.mn/cases/1/1?item_id=27

нэмэгдсэн байна. Энэ нь хөрөнгө албадан худалдан борлуулах ажиллагаа хуульд заасан үндэслэл, журмаар явагддаггүй, дуудлага худалдааны санал болгосон үнийг зах зээлийн үнээс хэт доогуур тогтоож байгаатай холбоотой юм.

Дүгнэвэл, иргэний хэргийн шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаа, тэр дундаа хөрөнгө албадан худалдан борлуулах ажиллагааны үед төлбөр төлөгч иргэн, хуулийн этгээд, гуравдагч этгээдийн зүгээс шүүхэд хандах явдал нэмэгдсэн байна. Энэ нь шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаа хуульд заасан үндэслэл, журмын дагуу явагддаггүй, уг ажиллагааны явцад талуудад хуулиар олгогдсон эрхийг эдлүүлээгүй, дуудлага худалдааны санал болгох үнэ өмчлөгчийн өмчийг үнэгүйдүүлж байгаатай холбоотой байна. Мөн 2017 онд шинэчлэн найруулагдсан Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 55 дугаар зүйлийн 55.7-д зааснаар талууд (*төлбөр төлөгч, төлбөр авагч, гуравдагч этгээд*) эд хөрөнгийн үнэлгээний талаар гомдол гаргаж нэгэнт шийдвэрлүүлсэн тохиолдолд тухайн асуудал (*хөрөнгийн албадан худалдан борлуулах шийдвэрийн талаар болон хөрөнгийн үнэлгээний талаар*)-аар хөрөнгө албадан худалдан борлуулах ажиллагааны явцад шүүхэд дахин гомдол гаргах эрхийг хязгаарласан байна. Энэ нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 14 дэх хэсэгт зааснаар Монгол Улсын хууль, олон улсын гэрээнд заасан эрх, эрх чөлөө нь зөрчигдсөн гэж үзвэл уул эрхээ хамгаалуулахаар шүүхэд гомдол гаргах эрхийг хязгаарласан төдийгүй улмаар өмчлөгчийн эрх зөрчигдөхөд хүргэж болохоор байна.

Жишээ нь, талуудын гаргасан гомдлыг шүүх хүлээн авч, ханган шийдвэрлэсэн тохиодолд дуудлага

худалдааны үнийг үнэлгээчин дахин тогтооно. Амьдрал баялаг учраас үнэлгээчний дахин тогтоосон үнэлгээ талуудын хууль ёсны эрх, ашиг сонирхлыг хөндөөгүй, үнэлгээг бодитоор тогтоосон гэж үзэх боломжгүй. Тухайлбал, шүүхээс үнэлгээчний тогтоосон 80.000.000 /наян сая/ төгрөгний үнэлгээ нь зах зээлийн бодит үнийн дүнд үндэслэгдээгүй тул дахин үнэлэхийг даалгасан гэж үзье. Гэтэл үнэлгээчин дахин үнэлгээ тогтоохдоо урьд тогтоосон үнээс онцын ялгаагүй 80.000.001 /наян сая нэг/ төгрөгөөр үнэлэх, эсвэл үнэлгээчин субъектив ашиг сонирхлоор хэт зөрүүтэй үнэлэхийг үгүйсгэх боломжгүй юм.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ болон албадан дуудлага худалдааг хүчингүй болгосон шийдвэрээс харахад:

-Тухайн эд хөрөнгийн бусад өмчлөгч нараас үнийн санал аваагүй болон шүүхийн шийдвэрээр худалдагдах эд хөрөнгөнөөс хасахаар шийдвэрлэсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийг албадан дуудлага худалдаанд оруулсан,

-Албадан дуудлага худалдааны талаар шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны талуудад өгсөн мэдэгдэл, албадан дуудлага худалдаанд оруулах тогтоол, нийтэд мэдээлсэн үнэ нь хоорондоо зөрүүтэй бичигдсэн байх,

-Төлбөр авагч, төлбөр төлөгч нараас үнийн санал авсан талаар, үнийн санал өгөөгүй, эсхүл тохиролцоонд хүрээгүй гэдгийг баримтаар нотолж чадаагүйн улмаас,

-Төлбөр төлөгч болон төлбөр авагч нараас үнийн санал авахдаа хугацааны хувьд зөрүүтэй авснаар зах зээлийн бодит ханшийг тогтооход нөлөөлсөн,

-Анхны албадан дуудлага худалдаанд гомдол гаргаж амжаагүй

байхад 2 дахь албадан дуудлага худалдааг явуулсан,

-Албадан дуудлага худалдаа явагдсан талаар мэдэгдээгүй, мэдэгдсэн ч танилцсан талаарх гарын үсэг, нотолгоо байхгүй, эсхүл гомдол гаргах эрхээ хэрэгжүүлэх бололцоог хангаагүй,

-Шинжээч томилж үнэлгээ тогтоосон талаар төлбөр төлөгч, төлбөр авагч, бие даасан шаардлага гаргах эрхтэй гуравдагч этгээдэд цаг тухайд нь мэдэгдээгүй,

-Албадан дуудлага худалдаа явуулахдаа урьд шүүхээр хүчингүй болгосон дуудлага худалдааны үнээр дахин оруулсан зэрэг зөрчлийн улмаас үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдааг хүчингүй болгож шийдвэрлэжээ.

Шүүхээр хянан хэлэлцэгдэж хүчингүй болсон **Албадан дуудлага худалдааны 83,8 хувь нь** Иргэний хуулийн 177 дугаар зүйлийн 177.1, 177.4 дэх заалтуудыг тус тус зөрчсөний улмаас шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаа хүчингүй буюу хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн нь судалгаанаас харагддаг.

Дуудлага худалдааны анхны үнийг тогтоохдоо талуудыг байлцуулаагүй, эсхүл хүндэтгэн үзэх шалтгаанаар нэгэн зэрэг ирж чаддаггүйн улмаас хуульд заасан “.....харилцан тохиролцож тогтоох....” гэсэн заалт хэрэгжихгүй байна. Анхны албадан дуудлага худалдаагаар худалдан борлогдоогүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг 2 дахь албадан дуудлага худалдаанд оруулах анхны үнийг **“...шаардлагыг хангахад хүрэлцэхүйц...”** хэмжээгээр тогтооно гэж заасан нь ямар нөхцөлийг үндэслээд хэдэн хувиар бууруулахыг

тодорхойлон тусгаагүй байснаас шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаа хүчингүй болж байсан.

Харин Иргэний хуульд 2014 оны 12 дугаар сарын 05-ны өдрийн нэмэлт өөрчлөлтөөр “177.1. Дуудлага худалдаагаар худалдах үл хөдлөх эд хөрөнгийн санал болгох доод үнийг дуудлага худалдаа явуулахаас өмнө үүрэг гүйцэтгэгч, үүрэг гүйцэтгүүлэгч, өмчлөгч харилцан тохиролцож тогтоосон үнийн, хэрэв тохиролцоогүй бол үнэлгээчний тогтоосон зах зээлийн үнийн 70 хувиар тооцон тогтооно. Үнэлгээчнийг дуудлага худалдаа явуулах эрх бүхий этгээд томилно.” гэх,

“177.4. Хоёр дахь дуудлага худалдааны доод үнийг харилцан тохиролцож тогтоосон, эсхүл үнэлгээчний тогтоосон зах зээлийн үнийн 50 хувиар тооцон тогтооно.”⁶⁸ гэсэн заалт орсноос хойш үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдаатай холбоотой гомдол маргааныг шүүхийн шатанд шийдвэрлэхэд нэхэмжлэгчдийн гомдлын зарим хэсгийг болон бүхлээр нь хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэж байна.

Төлбөр төлөгчийн хувьд талууд харилцан тохиролцож чадвал анхны болон хоёр дахь үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдаагаар худалдан борлогдох үл хөдлөх эд хөрөнгийг зах зээлийн үнээс доогуур худалдахгүй байх боломж байгаа боловч бодит байдалд талууд харилцан тохиролцож чаддаггүй. Учир нь төлбөр авагч төлбөрөө хурдан шуурхай гаргуулах юм. Харин төлбөр төлөгч өөрийн өмчлөлийн эд хөрөнгөө зах зээлийн үнээр, өндөр үнэтэй худалдан борлуулах хүсэлттэй холбоотой болно.

⁶⁸ Иргэний хууль. //Төрийн мэдээлэл сэтгүүл. Дугаар 7. -УБ., 2002.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдааны үнэлгээг шууд хуульд 70, 50 хувь гэж тогтоосноор төлбөр төлөгчийн эрх ашгийг хамгаалсан байгаа боловч нөгөө талаар энэ нь хангалттай хэмжээнд үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдааны үнэлгээний доод үнэлгээний хувийг тогтоосон гэж миний бодлоор үзэхгүй байна.

Энэ нь шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагааны хувьд давуу тал хэдий ч төлбөр төлөгчдийн хувьд эд хөрөнгийг нь үнэгүйдүүлж байгаа тэгш эрхийг хангах зарчмыг алдагдуулж байгаа хэрэг юм. Үнэлгээний Олон улсын 2011 стандартын, 54-т албадан борлуулах гэдэг ойлголтод маркетингийн талаар хамааруулж үзсэн байдаг. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдаа нь нэг талаар төлбөр авагчийн төлбөрийг барагдуулахад удаашралтай, нөгөө талаар худалдан борлогддоггүй байдалд дараах хүчин зүйл нөлөөлж буй бөгөөд үүнд албадан дуудлага худалдаанд Үнэлгээний Олон улсын стандартад заасан маркетингийн талаар юу ч хийдэггүй учраас зарим хүндрэл бэрхшээл үүсэж байж болох юм. Хэрвээ эдгээр орчин нөхцөлийг бүрдүүлж өгвөл төлбөр авагчийн төлбөр хурдан шуурхай барагдах, төлбөр төлөгч шүүхэд үнэлгээтэй холбоотой, шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны талаар гомдлоор дахин дахин хандахгүй байх, шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааг удаашруулах байдал багасах боломжтой байна.

Гадаадын зарим улс орны иргэний хэргийн шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагааг зохицуулсан хууль тогтоомжийг судалж үзэхэд: /Холбооны бүгд найрамдах Герман улс, Бүгд Найрамдах Казакстан улс/

Шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаанд шийдвэр гүйцэтгэгч гол,

чухал үүрэг гүйцэтгэдэг учраас тэднийг бусдаас хараат байж, гүйцэтгэлийн ажиллагааг түргэн, шуурхай, нээлттэй явуулахад мөрдөх хууль тогтоомж, дүрэм, заавар гэх мэт эрхийн актууд нь хэрэглэхэд ойлгомжтой, хоёрдмол санаа агуулаагүй, гүйцэтгэх арга хэмжээг нарийн зохицуулсан байх нь чухал гэж үзэж байна. Шийдвэр гүйцэтгэгч төрийн нэрийн өмнөөс бусдын өмч хөрөнгөнд хэний ч зөвшөөрөлгүй халдах тусгайлсан эрхийг эдэлдэг учраас тэдэнд мэдлэг, мэргэжил.мэргэшил, ёс суртахууны хувьд өндөр шаардлага тавигдах тийм эрх зүйн орчин бий болгох. Шийдвэр гүйцэтгэгчийг мэргэжлийн удирдлагаар хангах үүргийг шүүх гүйцэтгэж байхаар бүтэц зохион байгуулалтыг боловсронгуй болгох. Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаа нь өөрөө өмчийн болон олон талын харилцаатай холбогдсон нарийн харилцаа байдаг учраас түүнд тулгарсан бэрхшээлтэй асуудлууд өмнө нь урган гарч байдаг. 1990 он гарснаас хойш нийгэм эдийн засгийн байдал бүхэлдээ өөрчлөгдөн өмчийн олон хэлбэрийн харилцаа үүсэн, тэр дундаа банк санхүүгийн хуулийн этгээдүүдийн аж ахуй үйл ажиллагаа улам өргөжиж байна. Мөн тухайн Улсын иргэний эрх хууль ёсны ашиг сонирхол зэргийг харгалзан үзэж, өршөөл буюу итгэл үзүүлж тухайн үүргийн гүйцэтгэлийг албадан дуудлага худалдаа явуулахгүйгээр шийдвэрлэбүдэг байна. Мөн өмчлөгчийн эрх ашгийг хөндөж албадан дуудлага худалдааг эдийн засгийн зарлага, бусдаас хараат бус байх зарчмуудыг баримталж Шүүхийн шийдвэрийг явуулдаг байна.

Дүгнэлт, санал

Албадан дуудлага худалдаа гэдэг нь төлбөр авагчийн хохирлыг

барагдуулхын тулд шүүхээс гаргаж буй хүчин төгөлдөр шийдвэрийн үндсэн дээр явуулж буй үйл ажиллагаа юм. Төлбөр төлөгчийн эд хөрөнгийг хураан авч битүүмжилснээр албадан дуудлага худалдааг явуулна. Уг албадан дуудлага худалдаа нь судлаач оюутан миний зүгээс хархад хэт нэг талыг барьсан бөгөөд хөрөнгө үнэлэлт болон анхны болон хоёр дахь дуудлага худалдаагаар эд хөрөнгийн хэт үнэгүйдүүлэх мөн албадан дуудлага худалдаанаар худалдан борлуулах тал дээр шинэчилсэн зохицуулалт хийх хэрэгтэй. Уг асуудлыг шийдэх арга зам бол хөрөнгө үнэлэх тогтсон шинэ аргачлалтай болох, албадан дуудлага худалдааг цахимжуулах гэж харж байна.

Шинжээчийн хөрөнгө үнэлэх аргачлал Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ерөнхий газраас гаргасан тогтоолоор шинжээчээр томилогдсон үнэлгээчин нь тогтоолын дагуу хөрөнгийг үнэлдэг. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний тайлангуудтай танилцахад шинжээч нь уг эд хөрөнгийг үнэлэхдээ Unegui.mn ээс ойролцоо үнэтэй гурван байрыг сонгон авч нэмж нэгтгээд гуравт хуваагаад л гарж ирсэн үнийн дүнгээр үнэлгээг тогтоодог. Энэ нь Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 4.4 заасан олон улсын стандартыг удирдлага болгоно гэснийг зөрчиж мөн шинжлэх ухааны ямар ч ул суурьгүй хандаж байгаа нь харагдаж байна. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 8.2т Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага нь дангаараа, эсхүл төрийн холбогдох эрх бүхий байгууллагатай хамтран тухайн хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн шинж байдал, зориулалтад нийцсэн хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалыг баталж, мөрдүүлнэ. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль нь 2010 оны хууль бөгөөд 2010 оноос одоог хүртэл

8.2т заасан баталж гаргаагүй тул энэ зүйл заалт нь зөвхөн хэлбэрийн төдий зүйл заалт юм. Үүнээс үүдэн шүүхийн шийдвэрийг ч мөн адил хэлбэрийн төдий гэж харж болох юм. Иймд дээрх тулгамдаж буй асуудлуудыг арилгах үүднээс уг хуулийн 4.4-т заасан стандартыг журамласан зохицуулалттай болох.

Хариуцагчаар татах: Хөрөнгө үнэлэхтэй холбоотой маргаанаар төлбөр төлөгч шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж харин хариуцагчаар хөрөнгө үнэлгээний компани болон шинжээчээр томилогдсон үнэлгээчин бус шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газар өөрөө хариуцагч тал нь болдог уг ажиллагаанд тулгамдаж буй гол асуудал гэж харж байгаа юм. Хариуцагчаар шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газар өөрөө татагдаснаар үнэлгээг тогтоосон этгээд биш тул хариуцагчийн хариу тайлбартаа хөрөнгө үнэлэх аргачлалыг тусгадаггүй. Хариуцагчийн хариу тайлбартаа:

1. Ажиллагаа хуулийн дагуу явагдсан

2. Мэргэжлийн үнэлгээчнийг шинжээчээр томилсон

3. Үнэлгээг зохих хугацаанд нь мэдэгдсэн гэх мэт хариуцагчийн хариу тайлбарыг гаргадаг. Үүнээс хархад нэхэмжлэл гаргаж буй хүн хуулийн этгээд нь шүүхээр бүрэн дүүрэн гомдлоо шийдвэрлүүлж чадахгүй байна гэж үзэж байна. Энэхүү тулгамдаж байгаа хуулийн хэрэгжилтийг хангахын тулд дараах саналыг дэвшүүлж байна.

1. 2017 оны үнэлгээний олон улсын стандартыг удирдлага болгосон хөрөнгө үнэлэх аргачлалын журам батлах (Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд сангийн сайдад үүрэгчилсэн зохицуулалтыг бий болгох)

2. Судлаач оюутан миний бие шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ

хийж байх явцад дийлэнх тохиолдолд шийдвэр гүйцэтгэгч хариуцагчаар ордог харин шинжээч нь цөөнгүй тохиолдолд гэрчээр ордог. Маш цөөн тохиолдолд шинжээч хариуцагчаар татагдаг. Хариуцагчаар татагдсан тохиолдолд шинжээч нь үнэлгээгээ хамгаалж чадалгүй унадаг болохыг Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институтэд харъяалалгүй болсон үнэлгээ тогтоох эрхгүй болсон үнэлгээчдийг судалж байх явцдаа олж мэдсэн.

Үндэслэл:

- Шүүхээр хэргээ бүрэн дүүрэн, бодитой шийдвэрлүүлэх
- Шинжээчийн тогтоосон үнэлгээний тайлантай болоод үнэлгээ тогтоосон аргачлалыг тайлбарлуулах
- Шийдвэр гүйцэтгэгч үнэлгээг илэрхий худал тогтоосон нь тогтоогдсон ч ямарваа нэг хариуцлага хүлээдэггүй.
- Үнэлгээчний үүрэг хариуцлагыг нэмэгдүүлэх.

Дээрхээс дүгнэн үзвэл шийдвэр гүйцэтгэгч болон шинжээчийг хамтран хариуцагчаар татан хоёулангаас нь хариуцлага нэхэж болох тийм эрх зүйн орчныг бий болгох.

3. Хөрөнгө үнэлэлтийн маргаанаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргахад уг нэхэмжлэлийг шүүх хүчингүй болгосон ба шүүгчийн үндэслэл нь Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 55.7. буюу Талууд эд хөрөнгийн үнэлгээний талаархи гомдлоо энэ хуулийн 55.3-т заасны дагуу мэдэгдсэн өдрөөс хойш 7 хоногийн дотор шүүхэд гаргаж болно гэсэн уг заалтыг зөрчсөн гэж үзсэн. Дээрх хугацааг Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 63.4. Иргэний шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны талууд хөрөнгийг албадан худалдан борлуулах шийдвэрийн талаар болон

хөрөнгийн үнэлгээний талаар энэ хуулийн 55.7-д заасны дагуу шүүхэд гомдол гаргаж шийдвэрлүүлсэн бол тухайн асуудлаар хөрөнгө албадан худалдан борлуулах ажиллагааны явцад шүүхэд дахин гомдол гаргах эрхгүй гэсэн заалттай уялдуулан авч үзвэл уг 7 хоногийн хугацаа нь хэтэрхий давчуу бөгөөд шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийж байх явцад 3н шүүхийн шийдвэрийн нэг нь хугацаанаас болж нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож байгаа нь энэхүү хугацааг анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэрт гомдол гаргах хугацаатай адилтгаж буюу 10-14 хоног болгож өгөх нь зүйтэй.

Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны хугацаа тоолох

ШШГ тухай хуулийн 15.7 буюу Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны баримт бичгийг тогтоосон хугацааны сүүлийн өдрийн 24 цагийн дотор шуудан, харилцаа холбооны байгууллагад шилжүүлсэн бол түүнийг хугацаанд нь хүргүүлсэнд тооцно. Уг заалтыг ШШГ тухай хуулийн 55.3 тай холбож ойлгож болох ч уг заалт нь 55.7-т заасан мэдсэнээс хойш 7 хоногийн дотор гомдол гаргана гэсэн заалттай шүүхийн практик дээр зөрчилдөж байгаа юм. Тодорхой бус ойлгомжгүй заалтыг үндэслэн шүүхийн шийдвэрт нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгосон шүүхийн шийдвэр цөөнгүй байгаа тул заалтыг боловсронгуй буюу тодорхой ойлгомжтой болгох шаардлагатай.

Судлаач оюутан миний зүгээс тулгамдаж буй асуудлын хүрээнд дэвшүүлж саналыг хэрэгжүүлснээр албадан дуудлага худалдааны эрх зүйн зохицуулалт илүү боловсронгуй болж хөрөнгө үнэлэхдээ тогтсон нэг

аргачлалтай болсноор төлбөр төлөгчийн эд хөрөнгө хөрөнгө нь илүү үнэн бодитой үнэлэгдэх юм. Хөрөнгө үнэлэхтэй холбоотой шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан маргаан дээр шинжээчээр томилогдсон үнэлгээчнийг хамтран хариуцагчаар татсанаар шинжээчийн үүрэг хариуцлага нэмэгдэж хөрөнгө үнэлэлттэй холбоотой маргаанаар шүүхэд нэхэмжлэл гараж байгаа этгээдийн нэхэмжлэл шүүхээр илүү үнэн зөв бодитой шийдвэрлүүлэх ёстой гэж үзэж байна.

Эх сурвалжийн жагсаалт

Ном сурах бичиг, гарын авлагаас

1. Баярсайхан, Б. Монгол хэлний тайлбар толь. -УБ., 2011. 30 дахь тал
2. Гантулга, Г. Үл хөдлөх хөрөнгийн харилцаа. -УБ., 2011. 139 дэх тал
3. Карл Хайнрих Маркс XIX зууны үеийн Германы философич, улс төр судлаач, эдийн засагч, түүхч, сэтгүүлч, эрдэмтэн. 1848 онд “Коммунист намын тунхаг бичиг” бүтээлээ Фридрих Энгельстэй хамтран бүтээсэн. Мөн 1867-1894 оны хооронд Капитал 1, 2, 3 цуврал зохиолуудаа бичсэн.
4. Тунгалаг, Н. "Хөрөнгийн үнэлгээний арга, хандлага". -УБ., 2010. 52 дахь тал.

Цахим эх сурвалжаас

1. [//www.legalinfo.mn/law/?cat=32&l_name=%D0%97](http://www.legalinfo.mn/law/?cat=32&l_name=%D0%97) 2024.03.10
2. [//shuukh.mn/cases/1/1?item_id=27](http://shuukh.mn/cases/1/1?item_id=27) 2024.03.10

Сэтгүүлээс

1. Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль. //Төрийн мэдээлэл. Дугаар №25. -УБ., 2003.

2. Барсболд, Б. Өртөг, үнэ, үнэ цэнийн тухай ойлголт. //Хөрөнгийн үнэлгээ сэтгүүл. Дугаар 02/002. – УБ., 2015. 3 дахь тал

3. Иргэний хууль. //Төрийн мэдээлэл сэтгүүл. Дугаар №7. -УБ., 2002

4. Барсболд, Б. Өртөг, үнэ, үнэ цэнийн тухай ойлголт.// Хөрөнгийн үнэлгээ сэтгүүл. Дугаар 02/002. -УБ., 2015. 4 дэх тал.

Бусад

1. ШШГЕГ-н 2023 оны жилийн эцсийн статистик мэдээ
2. Монгол Улсын шүүхийн тайлан 2023 оны эхний хагас жил, Шүүхийн Ерөнхий зөвлөл,
3. Олон улсын Үнэлгээний стандарт. -УБ., 2011. 6 дахь тал