

ЭРХЗҮЙН АСУУДАЛ

ШИНЖЭЭЧИЙН ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ ТОГТООХ ПРОЦЕСС, ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ӨНӨӨГИЙН БАЙДАЛ

Н.ӨНӨРЖАРГАЛ

ДХИС- Эрх зүй, нийгмийн ухааны сургуулийн

Хувийн эрх зүйн тэнхимийн багш, хууль зүйн магистр

Товч агуулга: Шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны явцад хөрөнгийн үнэлгээнд холбогдуулан талуудаас шүүхэд гаргаж байгаа гомдлын тоо буурахгүй, улмаар шүүхээс хөрөнгийн үнэлгээг хүчингүйд тооцох тохиолдол цөөнгүй, 3 шатны шүүхэд иргэний хэрэг хянагдах хугацаанд шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаа удаашрах шалтгаан болсоор байна. Хөрөнгө албадан худалдан борлуулах ажиллагааг хуульд заасан хугацаанд шуурхай гүйцэтгэх үндсэн шаардлагын хүрээнд шинжээчийг томилон оролцуулах, хөрөнгийн үнийг бодитой тогтоолгох, шинжээчийн ур чадварыг сайжруулах, хууль зүйн үр дагаврыг онцгой анхаарах, тус харилцааг зохицуулж байгаа эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох зайлшгүй шаардлага үүссээр байна.

Түлхүүр үгс: Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хууль, Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, Шүүхийн шинжилгээний тухай хууль, шинжээч, шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаа, хөрөнгийн үнэлгээ тогтоох, хөрөнгийн үнэлгээ хийх арга аргачлал, стандарт, шинжээчийн дүгнэлт

Оршил

Монгол Улсад шинэ Үндсэн хууль батлагдсанаар ардчилсан шинэчлэл, ололтыг бататгаж Монгол улсын бүрэн эрхт байдал, хүний эрх, эрх чөлөөг хангах, төрийн байгууллагын үйл ажиллагааг сайжруулах эрх зүйн шинэчлэлийн нэгэн шинэ давлагаа эхэлсэн.

Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх эрх зүйн зохицуулалтын харилцаа мөн адил тухайн цаг үеийн төрийн бодлого, нийгмийн хөгжлийн чиг хандлагыг даган боловсронгуй болсоор ирсэн. Эрх зүйн шинэтгэлийн хүрээнд хүний эрх, эрх чөлөөг хамгаалах, хангахуйц хууль зүйн баталгааг бүрдүүлэх үүднээс төрийн эрх барих байгууллага, шүүх эрх мэдлийн байгууллагуудыг шинэчлэн зохион байгуулахад ач холбогдол бүхий хуулиуд батлагдан гарсан билээ. Төрийн үйлчилгээг иргэдэд ил тод, түргэн шуурхай, тасралтгүй, жигд хүртээмжтэй хүргэж, иргэд хоорондын хэрэг маргааныг шүүн таслах, хуулиар

зохицуулагдсан харилцааны хэвийн үйл ажиллагааг хангах явдал төрийн байгууллагын үүрэг юм.

Харин Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх байгууллага нь хуулийн хүчин төгөлдөр шүүхийн шийдвэрийг гүйцэтгэх үйл ажиллагааг хуульд заасан бүрэн эрхийн хүрээнд хэрэгжүүлэх төрийн тусгайлсан чиг үүрэг бүхий байгууллага юм.

Шүүхийн шийдвэрийн үндсэн дээр иргэн, хуулийн этгээдээс хураан авсан хөрөнгийг албадан худалдан борлуулах ажиллагааг 2017 оны Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулиар тусгайлсан бүлэг болгон зохицуулсан бөгөөд хөдлөх хөрөнгийг үнэ хаялцуулах дуудлага худалдаагаар, үл хөдлөх эд хөрөнгө төдийгүй үнэт цаас, эдийн бус хөрөнгө, түүх, соёлын өвд хамаарах үнэт зүйл, тусгай зөвшөөрөл, шаардах эрхийг албадан дуудлага худалдаагаар худалдан борлуулахаар хуульчилсан. Хөрөнгийн үнэлгээ хэрхэн тогтоогдох нь хөрөнгө албадан худалдан

борлуулах ажиллагааны үр дүнд ихээхэн нөлөөлж байдаг тул шинжээчийн хөрөнгө үнэлэх үйл явцыг нарийвчлан журамлах, эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох шаардлага бий болж байна.

Үндсэн хэсэг

Шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаанд шинжээчийг оролцуулах үндэслэл, шаардлагын хүрээнд **“Үнэлгээчин”, “Шинжээч”** гэх нэр томъёоны ойлголтыг авч үзвэл: Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 42 дугаар зүйлд **“Иргэний шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны явцад мэргэжлийн тусгай мэдлэг шаардсан асуудлаар дүгнэлт гаргуулах зорилгоор шийдвэр гүйцэтгэгч өөрийн санаачилгаар, эсхүл оролцогч талын хүсэлтээр шинжилгээ хийж, дүгнэлт гаргах тусгай мэдлэг бүхий, иргэний шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны үр дүнд хувийн ашиг сонирхолгүй этгээдийг шинжээчээр томилон оролцуулж болно”** гэж тодорхойлжээ. ¹ Тэгвэл Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.1-т **“үнэлгээчин”** гэж хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч Монгол Улсын иргэн, гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүнийг” ², Шүүхийн шинжилгээний тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.1.2-т **“шинжээч”** гэж шүүхийн шинжилгээ хийж дүгнэлт гаргахаар хуульд заасан журмын дагуу томилогдсон, тусгай мэдлэг, мэргэжил эзэмшсэн этгээдийг” ³ ойлгохоор тус тус заасан.

Хүснэгт №1 ШШГТХ 2002, 2017 оны харьцуулалт

№	2002 оны ШШГТХ	2017 оны ШШГТХ
1	39.8 “..... худалдан борлогдоогүй эд хөрөнгийг төлбөр авагчид шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааг явуулахад гарсан зардлыг хасаж төлбөртөө тооцон авахыг санал болгоно. Хэрэв төлбөр авагч авахаас татгалзсан	73.3-т “Дуудлага худалдаагаар худалдан борлогдоогүй үл хөдлөх хөрөнгийг энэ хуулийн 55 дугаар зүйлд заасны дагуу тогтоосон үнээр төлбөр авагчид санал болгоно. Худалдан борлогдоогүй хөрөнгийн үнэ гүйцэтгэх баримт бичигт заасан төлбөрийн шаардлагаас илүү дүнтэй бол төлбөр

Харин Иргэний хуулийн 177 дугаар зүйлийн 177.1-д **“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”**⁴ гэж тус тус заасны дагуу хөрөнгийн үнэлгээг тогтоолгох этгээдийг “Шинжээч” гэсэн нэр томъёоллоор тодорхойлж, шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаанд оролцуулж байна.

Манай улсын хувьд шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны явцад шинжээч оролцуулах зохицуулалтын талаар тусгайлан судалсан бүтээл байхгүй байна. Харин хавсарга байдлаар эрдэмтэн судлаачдын бүтээл, сурах бичиг, гарын авлагат судлагдсан байна.

2. Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн ач холбогдол, шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаанд шинжээчийг оролцуулах шаардлага. Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 5 дугаар бүлэгт хөрөнгө албадан худалдан борлуулах харилцааг нарийвчлан зохицуулсан нь энэ төрлийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны тодорхой тохиолдлуудад тулгарч буй хүндрэлийг шийдвэрлэхэд чухал ач холбогдолтой болсон. Тухайлбал:

¹ Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хууль 42 дугаар зүйл

² Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 3 дугаар зүйл

³ Шүүхийн шинжилгээний тухай хуулийн 6 дугаар зүйл

⁴ Иргэний хуулийн 177 дугаар зүйл

	бол худалдан борлогдоогүй эд хөрөнгийг төлбөр төлөгчид, гүйцэтгэх баримт бичгийг төлбөр авагчид тус тус буцаана.”	авагч үнийн дүнгийн зөрүүг төлснөөр худалдан борлогдоогүй хөрөнгийг хүлээн авах эрх нээгдэнэ.”
2	-	73.6-д “Төлбөр авагчийн барьцаанд байгаа, эсхүл дундын өмчлөлийн худалдан борлогдоогүй төлбөр төлөгчид ногдох хөрөнгийг энэ хуулийн 55.3-т заасны дагуу тогтоосон үнэлгээгээр тооцож, үнийн дүнгийн зөрүүг төлснөөр төлбөр авагчид шилжүүлнэ.”

Хүснэгтээс харахад 2002 оны хуулиар худалдан борлогдоогүй үл хөдлөх хөрөнгийг төлбөр авагчид ямар үнээр санал болгох нь тодорхойгүй байснаас талууд харилцан тохиролцсон нэрийдлээр хөрөнгийн үнийг бодитой бус тогтоогдох, үүнээс улбаалаад хөрөнгө үнэгүйдэх, төлбөрийн үүргээс хэд дахин илүү үнэтэй хөрөнгө төлбөр авагчид шилжих, эсвэл худалдан борлогдоогүй хөрөнгөөр төлбөрийн үүргийг бүрэн хангуулах боломжгүй болж төлбөрийн зөрүү үүсэх зэрэг сөрөг хандлага байсан бөгөөд хөрөнгө санал болгох ажиллагаатай холбоотойгоор шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны талуудаас гомдол санал их гардаг байсан. Харин 2017 оны ШШГТХ-иар худалдан борлогдоогүй хөрөнгийг төлбөр авагчид санал болгох үнийг тодорхой болгосноор хөрөнгийн үнийг илүү бодитой тогтоогдох, тэр хэмжээгээр хөрөнгө албадан худалдах болон санал болгох ажиллагаа илүү бодитой явагдах нөхцөл бүрдсэн.

Тус бүлэгт хөрөнгийг хураан авснаас хойш үнэлгээ тогтоох болон үнэлгээний тайланг талуудад танилцуулах, хөрөнгийг худалдан борлуулах ажиллагааг явуулах хугацааг тус тус тодорхой журамлаж өгсөн нь тухайн төрлийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааг шуурхай гүйцэтгэхэд бодит үр дүнгээ өгч байгаа төдийгүй, нөгөө талаас шийдвэр гүйцэтгэгч болон шинжээчийн үйл ажиллагаанд хяналт

тавих шалгуурыг бий болгож байгаа нь практикт илэрч байна.

Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 62 дугаар зүйлийн 62.1-д “Хөрөнгийн үнэлгээний талаар талуудаас гомдол гаргаагүй тохиолдолд төлбөр төлөгч энэ хуулийн 55.3-т заасан шийдвэрийг хүлээн авснаас хойш ажлын 3 өдрийн дотор өөрийн хөрөнгийг уг шийдвэрт зааснаас багагүй үнээр бие даан худалдан борлуулах тухай санал гаргаж болох”-оор, 62.2-т “Шийдвэр гүйцэтгэгч саналыг хүлээн авсан тохиолдолд бие даан худалдан борлуулах 1 сарын хугацааг төлбөр төлөгчид олгож, энэ хугацаанд тухайн хөрөнгийг албадан борлуулах ажиллагааг зогсоох”¹ -оор тус тус зохицуулсан.

Энэ нь Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 55 дугаар зүйлийн 55.7-д заасан гомдол гаргах эрхийг хязгаарласан, мөн шинжээчийн тогтоосон үнэлгээ нь хөрөнгийн тухайн цаг үеийн бодит үнэ цэнэ болохыг баталж байгаа агуулгыг илэрхийлсэн нь шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаанд эергээр нөлөөлж байна.

Харин практикт хөрөнгийг бие даан худалдан борлуулах хугацааг төлбөр төлөгчид олгосны дараа шүүхэд үнэлгээнд холбогдуулан гаргаж байгаа төлбөр төлөгчийн гомдлыг шүүх хүлээн авч, хянан шийдвэрлэж байгаа тохиолдол гарч байгаа нь хуулийн зохицуулалт нэг мөр хэрэгжихгүй байгаагийн нэг тод жишээ болж байгааг нь дурдах нь зүйтэй.

¹ Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хууль 62 дугаар зүйл

2.1 Шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаанд “Шинжээч”-ийг оролцуулах процесс. Шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаанд шинжээчийг сонгон шалгаруулан томилно. Сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг орон тооны бус зөвлөл зохион байгуулж, Шийдвэр гүйцэтгэх албанаас сонгон шалгаруулалтад тэнцсэн шинжээчийн жагсаалт, холбогдох мэдээллийг аймаг, нийслэлийн шийдвэр гүйцэтгэх газар, хэлтэст хүргүүлснээр хөрөнгийн үнэлгээ хийх гэрээг тухайн нэгж байгуулж, шинжээчдийг нэгдсэн дарааллын дагуу тэгш эрхийн зарчмыг баримтлан томилохоор зохицуулж өгсөн.¹

Шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны явцад шийдвэр гүйцэтгэгчийн хөрөнгө хураасан ажиллагааг хянаж, ахлах шийдвэр гүйцэтгэгчээс тогтоол гарган, дараах тохиолдолд шинжээчийг томилон оролцуулж байна. Үүнд:

1. Иргэний хуулийн 177 дугаар зүйлийн 177.1, Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 55 дугаар зүйлийн 55.1 дэх хэсэгт заасны дагуу шийдвэр гүйцэтгэгч шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны талуудаас хураасан хөрөнгийн үнийн санал авч, талууд харилцан тохиролцоогүй тохиолдолд мөн хуулийн 42 дугаар зүйлийн 42.1, 55 дугаар зүйлийн 55.2 дахь хэсэгт заасныг үндэслэн,

2. Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн хуулийн 55 дугаар зүйлийн 55.5-д “Үнэ ханшийн өөрчлөлтөөс шалтгаалан тогтоосон хөрөнгийн үнэлгээнд анх тогтоосон үнийн гуравны нэгээс багагүй хэмжээний өөрчлөлт орсон гэх үндэслэлтэй тохиолдолд талуудын хүсэлтээр шийдвэр гүйцэтгэгч анхны үнэлгээг тогтоосноос **6 сараас багагүй хугацааны дараа** дахин үнэлгээ тогтоолгож болно”² гэж

заасны дагуу шинжээчийг дахин томилж, оролцуулах тохиолдол үүсэж байна.

Шинжээчийг шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаанд оролцуулахад шийдвэр гүйцэтгэгчийн зүгээс Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 43 дугаар зүйлийн 43.1-д заасны дагуу татгалзан гарах үндэслэл байгаа эсэхийг танилцуулж, Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль болон Шүүхийн шинжилгээний тухай хуульд заасан эрх үүргийг шинжээчид сануулж, танилцуулсан байх ерөнхий шаардлага бий болж, хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойш энэ төрлийн ажиллагааг гүйцэтгэж, холбогдох баримтыг бүрдүүлэн ажиллаж хэвшээд байна.

3. Шинжээчийн хөрөнгийн үнэлгээ тогтоох арга аргачлал, үнэлгээ хийх дэс дараалал, нэр томъёоны тодорхойлолт.

“Шинжээч томилох” тухай тогтоолд заасан хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөлтэй хуулийн этгээд, шинжээч нь хөрөнгийн тухайн цаг үеийн үнэ цэнийг тогтоон, үнэлж, тайланг тогтоосон хугацаанд шийдвэр гүйцэтгэгчид ирүүлэх үүрэгтэй.

Хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.4-т заасны дагуу Олон улсын үнэлгээний стандартын хорооноос баталсан олон улсын үнэлгээний стандарт, аргачлалыг удирдлага болгоно.

Стандартчиллын төв байгууллага нь хөрөнгийн үнэлгээний үндэсний стандартыг олон улсын үнэлгээний стандартын зарчим болон Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд нийцүүлэн батлахаар зохицуулсан.

Шийдвэр гүйцэтгэлийн баримт бичигт авагдсан үнэлгээний тайлангуудад ажиглалт, шинжилгээ

¹ Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ерөнхий газрын 2021 оны 3 дугаар сарын 24-ний өдрийн А/45 тоот тушаал

² Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хууль. 2017 он

хийхэд олон улсын үнэлгээний 2020 оны “International valuation standards” стандарт, Монгол улсын хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хууль, Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 12 дугаар сарын 28-ны өдрийн 203 дугаар тушаал, Сангийн сайдын 2018 оны 8 дугаар сарын 7-ны өдрийн 207 дугаар тушаал зэргийг ашиглаж байгаа нь нийтлэг байна. Хөрөнгийн үнэлгээг тухайн үнэлгээний зүйлийн шинж, байдал онцлог, зориулалтыг харгалзан хөрөнгийн үнэлгээний өртгийн, жишиг үнийн, орлогын аргуудыг хослуулан олон улсын болон хөрөнгийн үнэлгээний стандарт, мөн Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас дангаараа, эсхүл төрийн холбогдох эрх бүхий байгууллагатай хамтран баталсан тухайн хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн шинж байдал, зориулалтад нийцсэн хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалд нийцүүлэн тодорхойлох ёстой.¹

Жишээлбэл хуулийн энэ зохицуулалтыг үндэслэн Сангийн сайд, барилга хот байгуулалтын сайдын хамтарсан 2020 оны 11 дүгээр сарын 02-ны өдрийн 202/196

дугаар тушаалаар “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлал” батласныг шинжээч үнэлгээ хийхдээ баримталж байна.

4. “Шинжээчийн тогтоосон үнэлгээнд гомдол гаргах үйл явц. Хөрөнгө албадан худалдан борлуулах ажиллагааны явцад хөрөнгийн үнэлгээ болон шийдвэр гүйцэтгэх тодорхой төрлийн ажиллагаанд талуудаас гомдол гарах, шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааг хуульд зааснаар түдгэлзүүлэх зэрэг шалтгаанаар шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаа тодорхой бус хугацаагаар сунжрах тохиолдол практикт их байна.

Нийслэлийн шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газар нь Улсын хэмжээний шийдвэр гүйцэтгэлийн 50 орчим хувийг биелүүлдэг томоохон газар бөгөөд тус газрын хэмжээнд шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны явцад шинжээчийн тогтоосон болон дуудлага худалдааны үнэлгээнд холбогдуулан хөрөнгийн үнэлгээг эс зөвшөөрч талуудаас гаргасан гомдол маргааныг шүүхээс хянан шийдвэрлэгдсэн байдлыг 2010-2020 оны хугацааг сонгон, судаллаа.

Хүснэгт №2 Үнэлгээтэй холбоотой маргаан шийдвэрлэсэн статистик²

№	Судлагдсан огноо	Талуудаас хөрөнгийн үнэлгээнд холбогдуулан гаргасан шүүхэд хянагдсан нэхэмжлэлийн тоо	Нэхэмжлэлийг хангаж, үнэлгээг хүчингүйд тооцсон тохиолдол	Нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосон тохиолдол	Нэхэмжлэлийн хүлээн авахаас татгалзсан болон буцаасан тохиолдол
1	2010	4	-	3	1
2	2011	10	2	6	2
3	2012	6	2	2	2
4	2013	6	4	2	-
5	2014	1	-	1	-
6	2015	20	4	15	1
7	2016	37	2	31	3
8	2017	55	6	42	7
9	2018	52	9	37	6

¹ Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 8 дугаар зүйлд

² Нийслэлийн шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газар. Шинжээчийн тогтоосон үнэлгээтэй

холбоотой гүйцэтгэх баримт бичгийн судалгаа.

10	2019	111	21	85	5
11	2020	216	26	181	9
Нийт		518	77	405	36

Дээрх судалгаанаас харахад сүүлийн 10 жилийн дунджаар шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны явцад талуудаас гаргасан “хөрөнгийн үнэлгээг хүчингүй болгох” тухай нэхэмжлэл гаргасан 518 тохиолдлоос нэхэмжлэлийн шаардлагын 14,8 хувийг шүүхээс хангаж, үнэлгээг хүчингүйд тооцож шийдвэрлэжээ. Харин 2020 он буюу 1 жилийн байдлаар шинжээчийн үнэлгээнд холбогдуулан гаргасан 216 нэхэмжлэлээс 12,0 хувийг хүчингүйд тооцсон нь харьцангуй өндөр үзүүлэлт байна.

Хүчингүйд тооцсон хөрөнгийн үнэлгээг судлахад дараах нийтлэг үндэслэл илэрч байна. Үүнд:

- Шинжээчид эрх, үүрэг тайлбарлаагүй;

- Иргэний хуулийн 177 дугаар зүйлийн 177.1-д заасны дагуу талуудыг үнэлгээнд харилцан тохиролцуулах ажиллагаа явуулаагүй;

- Хөрөнгийг битүүмжлэх, хураах ажиллагаа хууль зөрчсөн;

- Тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлсэн, хүчингүй болгосон;

- Хөрөнгийн хэмжээг эзэмших болон өмчлөх эрхийн гэрчилгээнд; заасан хэмжээгээр тооцсон нь хөрөнгийн бодит байдлын хэмжээнээс зөрүүтэй;

- Хөрөнгийг жишиг үнийн аргаар үнэлэхдээ өөр бүс нутагт байгаа; хөрөнгийн үнэ, м.кв-ийн хэмжээ их зөрүүтэй хөрөнгөтэй харьцуулж үнэлсэн;

- Хөрөнгийн салгаж үл болох болон бүрдэл хэсэг, дагалдах хэсгийг үнэлээгүй;

- Хөрөнгийн хаягт очсон боловч нэвтрээгүй гаднаас нь /цонхоор нь харж гэх мэт/ үнэлсэн;

- Хөрөнгийн үнэлгээг тогтоох аргачлалыг буруу тооцсон гэх мэт.

Шинжээчийн үнэлгээг шүүхээс хүчингүйд тооцсон үндэслэлийг дүгнэхэд шийдвэр гүйцэтгэгчийн хуульд заасан үүргээ хангалтгүй гүйцэтгэсэн үндэслэл цөөнгүй байгаа ч шинжээчийн мэргэжлийн ур чадвар дутуу, ёс зүйг баримтлан ажиллаагүй шалтгаан анхаарал татаж байна. Мөн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны явцад шинжээчийн тогтоосон үнэлгээний тайланд хөрөнгийг ихэвчлэн зах зээлийн хандлагын аргаар үнэлж байгаа нь зонхилж байх тул харьцуулалт хийсэн хөрөнгийн хаяг, хэмжээ, зориулалт зөрж байгааг анхаарах нь зүйтэй байна.

Хөрөнгө худалдан борлуулах ажиллагааг хуульд заасан хугацаанд процессын алдаагүй шуурхай гүйцэтгэх нэг чухал үндэс нь хөрөнгийн өнөөгийн зах зээлийн үнэлгээг үнэн зөв бодитой тогтоох, шинжээчээс ирүүлж байгаа үнэлгээний тайлангийн үнэн зөв бодитой эсэхийг шалгаж, хүлээн авах чадварыг эзэмших, талуудаас “хөрөнгийн үнэлгээнд холбогдуулан гаргах” гомдлыг шүүхийн шатанд богино хугацаанд шийдвэрлэх талаар арга хэмжээ авах, эрсдэл үүсэх хууль зүйн үр дагаврыг холбогдох албан тушаалтан, шинжээч бүрэн хариуцдаг байх эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх шаардлага үүсээд байна.

Шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны явцад шинжээчийн тогтоосон үнэлгээнд холбогдуулан шүүхэд гаргаж байгаа нэхэмжлэлийн тоо жил ирэх тусам өсөж, тэр хирээр шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаа удааширч, шийдвэр гүйцэтгэлийн бодит биелэлтэд сөргөөр нөлөөлж, талуудаас өргөдөл гомдол гарах шалтгаан болдог.

Дүгнэлт

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд

Олон улсын үнэлгээний стандартын хорооноос баталсан олон улсын үнэлгээний стандарт болон Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага нь дангаараа, эсхүл төрийн холбогдох эрх бүхий байгууллагатай хамтран баталсан тухайн хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн шинж байдал, зориулалтад нийцсэн хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалыг удирдлага болгоно гэж заасан хэдий ч практикт тус стандартууд зөрөх тохиолдол нэлээд гардаг байна.

Шинжээчийг шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаанд оролцуулахад шийдвэр гүйцэтгэгчийн зүгээс Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 43 дугаар зүйлд заасны дагуу татгалзан гарах үндэслэл байгаа эсэхийг шинжээчид танилцуулж, Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль болон Шүүхийн шинжилгээний тухай хуульд заасан эрх үүргийг шинжээчид сануулж, танилцуулах ажиллагааг гүйцэтгэж, холбогдох баримтыг бүрдүүлэн ажиллаж хэвшсэн байгаа хэдий ч “Шинжээч томилох тухай” тогтоол, шийдвэрийг шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны оролцогчид танилцуулах, шинжээчээс татгалзах эсэх санал хүсэлт байгаа эсэхийг тодруулах, гаргасан саналыг шийдвэрлэх хуульд заасан ажиллагааг тэр бүр хэрэгжүүлэхгүй зөрчил нийтлэг байна. Шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны явцад мэргэжлийн тусгай мэдлэг шаардсан асуудлаар дүгнэлт гаргуулах зорилгоор шинжээч сонгон шалгаруулах, хараат бус мэргэшсэн шинжээчийг томилох ажиллагааг судлах, шинжээчийн дүгнэлт үнэн зөв, бодитой байх баталгааг хангах, хууль зүйн үр дагаврыг хариуцах шинжээчийн хариуцлагын тогтолцоо болон ур чадвар, ёс зүйг нэмэгдүүлэх асуудлыг эрх зүйн зохицуулалтын шинэчлэлд тусгуулах, цаашид албадан дуудлага худалдаагаар худалдан борлуулах хөрөнгийн

үнэлгээг үнэн зөв бодитой тогтоолгож, шүүхээс хүчингүйд тооцогдох тохиолдлыг бууруулах нь анхаарах асуудал чухал байна.

Санал

1. Шинжээчийг сонгон шалгаруулахад тавигдах шаардлагыг нэмэгдүүлж, мэргэшсэн, ажлын туршлагатай, хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөлтэй хуулийн этгээдийг бүртгэх, эрх зүйн үр дагаврыг шинжээч болон буруутай албан тушаалтан хариуцах хариуцлагыг тодорхой болгож, зардлыг даатгалын сангаас нөхөн төлүүлэх ажлыг хэрэгжүүлэх нь зүйтэй юм.

2. Шинжээчийн мэргэжлийн ур чадварыг нэмэгдүүлж, тус салбартай хамтран ажиллах шинжээч, хуулийн этгээдийг мэргэшүүлэх тал дээр анхаарч, Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагатай хамтарч ажиллах.

3. Шинжээчээс ирүүлж байгаа үнэлгээний тайлан, тооцооллыг хүлээн авч, шалгах мэргэшсэн алба хаагчийг бэлтгэх, энэ төрлийн гомдлыг шүүхэд хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд байгууллагыг төлөөлөн оролцуулах орон тоог бий болгох зэрэг болно.

Эх сурвалжийн жагсаалт

- Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хууль, 2002 он
- Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хууль, 2017 он
- Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, 2010 он
- Шүүхийн шинжилгээний тухай хууль, 2010 он
- Монгол Улсын Иргэний тухай хууль, 2002 он
- ШШГЕГазрын даргын 2021 оны 3 дугаар сарын 24-ний өдрийн А/45 тоот тушаалын хавсралтаар баталсан Шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаанд томилон оролцуулах шинжээчийг сонгон шалгаруулах түр журам.

- Нийслэлийн шүүхийн
шийдвэр гүйцэтгэх газар.
Шинжээчийн тогтоосон үнэлгээтэй
холбоотой гүйцэтгэх баримт бичгийн
судалгаа.