



ХУУЛЬ ЗҮЙН ЯАМ



“ХУУЛЬ ЗҮЙН САЛБАРЫН  
ҮЙЛЧИЛГЭЭГ САЙЖРУУЛАХ” ТӨСӨЛ

# ЭДИЙН БОЛОН ЭДИЙН БУС БАЯЛГИЙН ЭРХ ЗҮЙ

*Гарын авлага*

**Зөвлөх:** Д.Наранчимэг

**Зохиогчид:** Д.Энхзул  
Д.Янжинхорлоо

*Энэхүү гарын авлагыг Хууль зүйн яатнаас хэрэгжүүлж буй  
Дэлхийн банкны “Хууль зүйн салбарын үйлчилгээг сайжруулах”  
төслийн хүрээнд боловсруулав.*

Улаанбаатар хот  
2013 он

DDC  
340  
Э-17

## ЭДИЙН БОЛОН ЭДИЙН БУС БАЯЛГИЙН ЭРХ ЗҮЙ ГАРЫН АВЛАГА

**Гарын авлага боловсруулсан баг:**

**Зөвлөх:**

Дэд профессор Д.Наранчимэг

**Зохиогчид:**

Д.Энхзул (LL.M)

Д.Янжинхорлоо (LL.M)

Хэвлэлийн хуудас: 0.0

Цаасны хэмжээ: B5

Хэвлэсэн тоо: 1200

Хэвлэсэн газар: “BCI” Хэвлэлийн компани

ISBN 978-99962-56-87-5



## Хууль зүйн сургуулийн оюутан, багш нарт



Монгол Улсын Засгийн газрын Хууль зүйн салбараа шинэчлэх санаачлагыг анхлан дэмжсэн хандивлагчдын тоонд Дэлхийн банк зүй ёсоор ордог билээ. Хууль зүй, дотоод хэргийн яамнаас 2002-2008 онуудад Дэлхийн банкны санхүүжилтээр хэрэгжүүлсэн “Шүүх, эрх зүйн шинэчлэлт” төслийн хүрээнд эрх зүйн шинэтгэлийн чухал хэсэг болох Эрх зүйн бакалаврын боловсролын агуулга, чанарыг олон улсын түвшинд нийцүүлж, сайжруулах ажлын эхлэл тавигдсан юм. Тухайлбал, “Эрх зүйн дээд боловсролын Монгол Улсын стандарт”-ын анхны хувилбар, түүний дагуу 31 хичээлийн жишиг хөтөлбөр, эдгээрээс 14 хичээлийн оюутанд зориулсан гарын авлага зэргийг боловсруулж, сургалтын арга барилыг шинэчлэхэд чиглэсэн ажлууд хийгдсэн. Эдгээр хөтөлбөр, гарын авлагыг 2007-2008 онд эрх зүйч бэлтгэдэг бүх их, дээд сургуулиудын оюутнуудын хүртээл болгосон.

2009 оноос Дэлхийн банкны санхүүжилтээр хэрэгжиж эхэлсэн “Хууль зүйн салбарын үйлчилгээг сайжруулах” төслийн хүрээнд дээрх ажлын үргэлжлэл болох оюутанд зориулсан нийт 20 гаруй хичээлийн гарын авлага боловсруулах ажил хийгдэж байна. Энэ ажлыг хууль зүйн салбарын нэр хүндтэй, туршлагатай эрдэмтэд, багш нар болон идэвх, санаачлагатай залуу багш нараас бүрдсэн нийт 60 орчим хүний бүрэлдэхүүнтэй баг гүйцэтгэж байна.

Төслийн зохицуулагч  
Большорлоогийн Сарантуяа

## Үр дүнд чиглэсэн сургалтын хөтөлбөр



Боловсрол судлаачид болон багш нар сургалт явуулах үзэл баримтлалыг боловсруулахдаа хоёр янзын хандлагыг баримталж байна. Нэг дэх нь илүү уламжлалт хэлбэрийнх бөгөөд агуулгад чиглэсэн баримтлалыг дагадаг байхад хоёр дахь нь үр дүнд анхаардаг. Агуулгад чиглэсэн хандлагаар бол сургалтын агуулгыг тухайн шинжлэх ухааны мэдлэг, ойлголт тодорхойлдог. Харин үр дүнд чиглэсэн хандлага нь мэдлэгт анхаарахаас гадна суралцагчдын ур чадвар, хандлага үнэт зүйлсийн хөгжилд анхаардаг.

1990-ээд оноос хийсэн эрх зүйн шинэчлэлт нь хууль зүйн их, дээд сургуулийн сургалтын хөтөлбөр, агуулга, арга зүйг шинэчлэх, боловсронгуй болгохыг шаардсан юм. Хууль зүйн яам, Дэлхийн банкны “Хууль зүйн салбарын үйлчилгээг сайжруулах” төслийн “Хууль зүйн бакалаврын боловсролыг дэмжих” дэд төслийн боловсруулсан сургалтын хөтөлбөр, гарын авлагын шинэлэг тал нь:

- Агуулгад суурилсан хөтөлбөрөөс агуулга, үр дүнд суурилсан хөтөлбөр боловсруулсан.
- Зорилго, хүрэх үр дүнг тодорхой болгосон.
- Онолын мэдлэгийг эзэмшүүлэхийг зорихоос гадна мэргэжлийн чадвар эзэмшүүлэх, үнэт зүйлсийн төлөвшилд нь нөлөөлөх зорилго тавьсанд оршино.

Төслийн зөвлөх  
Ухнаагийн Туяа (Ph.D)

### Даваасүрэнгийн НАРАНЧИМЭГ

*Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэцийн гишүүн, дэд профессор*

Д.Наранчимэг 1972-1977 онд ЗХУ-ын Славянск хотын Хими-механикийн техникумд Аналитик-химич мэргэжлээр, 1981-1986 онд МУИС-д эрх зүйч мэргэжлээр суралцаж төгссөн. Дэд профессор цолтой.



Д.Наранчимэг нь 2005 оны 1 сарын 20-ны өдрөөс Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэцийн гишүүнээр томилогдон ажиллаж байна.

Д.Наранчимэг нь “Иргэний эрх зүйн үндсэн асуудал” номыг дангаараа, “Шүүгчийн ном-1” /1998 он/, “Шүүгчийн ном-2” /2004 он/, Иргэний хуулийн тайлбар /ерөнхий анги/ ном, гарын авлага хамтран зохиосон ба 10 гаруй ном, гарын авлага редакторлаж, 20 гаруй эрдэм шинжилгээний өгүүлэл нийтлүүлсний 3 нь гадаадын хэвлэлд нийтлэгдсэн. Мөн өөрийн оронд төдийгүй БНХАУ, БНСУ, Япон, ХБНГУ, Австрали, Тайвань зэрэг орнуудад олон улсын эрдэм шинжилгээний хуралд 30 орчим илтгэл тавьж хэлэлцүүлсэн ба “Монгол Улсын Иргэний хууль”, “Компанийн тухай хууль”, “Дампуурлын тухай хууль”, “Дээд боловсролын тухай хууль”, “Эвлэрүүлэн зуучлах тухай хууль” зэрэг эдийн засгийн гол гол 20 гаруй хуулийн төсөл боловсруулах ажилд оролцож, санал өгч байжээ.

### Дагвадоржийн ЭНХЗУЛ (LL.M)

*МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийн Иргэний эрх зүйн тэнхимийн ахлах багш*



Д.Энхзул нь 1998 онд МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийг эрх зүйч бакалавр, 2002 онд ХБНГУ-ын Мюнхений их сургуулийн магистрантурыг төгссөн.

Иргэний эрх зүй, бизнесийн эрх зүй, эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй, гэрээний эрх зүйн чиглэлээр судалгааны ажил эрхэлдэг.

“Иргэний эрх зүй-ерөнхий анги”, “Иргэний эрх зүйн 40 бодлого” зэрэг сурах бичиг, гарын авлагуудын зохиогч болон хамтран зохиогчоор ажилласан.



## Дамбадаржаагийн ЯНЖИНХОРЛОО (LL.M)

*МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийн Иргэний эрх зүйн тэнхимийн ахлах багш*



МУИС-ийн ХЗДС-ийг эрх зүйч мэргэжлээр төгсөж, ХБНГУ-ын Мюнхений Их Сургуульд гэм хор учруулснаас үүсэх үүргийн эрх зүйн чиглэлээр магистрын зэрэг хамгаалсан.

МУИС-ийн ХЗС-ийн Иргэний эрх зүйн тэнхимд ахлах багшаар ажиллахын зэрэгцээ МҮХАҮТ-ын дэргэдэх Үндэсний арбитрын арбитрч, МӨХ-ны гишүүн өмгөөлөгчөөр ажилладаг.

Иргэний эрх зүй, өмч, үүргийн эрх зүйд хамаарах сэдвүүдээр олон тооны эрдэм шинжилгээний өгүүлэл бичиж нийтлүүлсэн.

### ӨМНӨТГӨЛ

Хууль зүйн их, дээд сургуульд суралцаж буй оюутнуудад зориулсан “Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй” гарын авлагыг толилуулж байна.

Энэхүү гарын авлага нь оюутнуудад эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйн үндсэн ухагдахуунуудыг ойлгомжтой, хялбар хэлбэрээр тайлбарлан таниулах, тодорхой сэдвийн хүрээнд олж авсан мэдлэгтээ тулгуурлан цаашид бие даан гүнзгийрүүлэн судлахад шаардлагатай суурь ойлголтыг өгөх, хууль хэрэглэх чадварыг эзэмшүүлэхэд чиглэгдсэн болно.

Хууль зүйн яамнаас хэрэгжүүлж буй Дэлхийн банкны “Хууль зүйн салбарын үйлчилгээг сайжруулах” төслийн хүрээнд эрх зүйн бакалаврын боловсролын үндэсний стандартыг хэрэгжүүлэх зорилгоор хууль зүйн их, дээд сургуулиудын оюутнуудад зориулсан багц гарын авлага боловсруулах ажлыг зохион байгуулан санхүүжүүлсэн явдалд гүнээ талархаж байгаагаа илэрхийлье.

Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй хичээл нь их, дээд сургуулийн хичээлийн хөтөлбөрт “өмчийн эрх зүй” гэсэн нэрээр нэрлэгдэж байсан. Иймээс хичээлийн хөтөлбөрийг боловсруулахдаа өмчийн эрх зүйн хүрээнд агуулгыг нь тодорхойлж байсныг энэ дашрамд тэмдэглэж байна. Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй нь өөртөө дан ганц өмчийн эрх зүйн зохицуулалтыг агуулдаггүй, илүү өргөн хүрээтэй эрх зүй юм.

Энэхүү гарын авлага нь эрх зүйч мэргэжлээр суралцаж буй оюутнуудын мэдлэгийн санд бага ч гэсэн хувь нэмэр оруулна гэдэгт итгэж байна.

Зохиогчид



## ГАРЧИГ

### I ХЭСЭГ. ЭДИЙН БОЛОН ЭДИЙН БУС БАЯЛГИЙН ЭРХ ЗҮЙ ХИЧЭЭЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ ..... 8

1. Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй хичээлийн танилцуулга ..... 8
2. Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй хичээлийг судлах хэрэгцээ, шаардлага ..... 9
3. Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй хичээлийн зорилго, зорилт ..... 10
4. Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй хичээлийн сэдэвчилсэн төлөвлөгөө, цаг хуваарилалт..... 10
5. Багшид тавигдах шаардлага..... 11

### II ХЭСЭГ. ХИЧЭЭЛИЙН АГУУЛГА ..... 12

1. Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй-ойлголт..... 12
2. Эзэмшил..... 28
3. Өмчлөх эрх..... 37
4. Хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх ..... 43
5. Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх ..... 51
6. Эдийн бус баялгийг өмчлөх эрх ..... 57
7. Дундын өмчийн тухай ойлголт, эрх зүйн зохицуулалт, төрөл..... 65
8. Хөршийн эрх..... 75
9. Эдийн болон эдийн бус баялгийн хязгаарлагдмал эрхүүд..... 78
10. Барьцааны эрх..... 84

## I ХЭСЭГ. ХИЧЭЭЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

### I.1. Хичээлийн танилцуулга

- *Хичээлийн нэр: Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй*
- *Индекс:*
- *Нийт цаг: 40 цаг (лекц-24 цаг, семинар-16 цаг)*
- *Кредит: 2 кредит*
- *Үзэх семестр:*
- *Залгатж холбоо: Энэхүү хичээлийг эрх зүйн онол, үндсэн хуулийн эрх зүй, иргэний эрх зүй-ерөнхий анги, логик хичээлийн дараа судалвал зохино.*

№	Заавал судалсан байх хичээл	Үндэслэл
1.	Эрх зүйн онол	Эрх зүй, хууль хоорондын харилцан хамаарал, нийгмийн тодорхой төрлийн харилцааг хуулиар зохицуулах шаардлага, түүнийг хэрхэн, ямар арга замаар хэрэгжүүлэх онолыг урьдчилан судлах шаардлагатай ба энэ нь эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй хичээлийг судлах суурь болно.
2.	Үндсэн хуулийн эрх зүй	Аливаа салбар эрх зүйн үндсэн эх сурвалж болох Үндсэн хуулийн үзэл баримтлал, зарчмыг танин мэдсэнээр өмчийн төрөл, хэлбэр, өмчлөгчийн эрх, өмчлөх эрхийг хамгаалах зэрэг эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйн институтыг гүнзгийрүүлэн судлах үндэс суурь бүрдэнэ.
3.	Иргэний эрх зүй-ерөнхий анги	Энэхүү хичээлийг судлахад иргэний эрх зүйн ойлголт, иргэний хууль тогтоомж, түүний суурь зарчмууд, иргэний эрх зүйн хэм хэмжээний агуулга болон төрлүүд, иргэний хуулийн бүтэц, ангилал, гэрээ, хүсэл зоригийн илэрхийлэл, үүргийн болон өмчийн хэлцэл, тэдгээрийн ялгаа, эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйн суурь зарчим болох хийсвэрлэх зарчмын тухай ойлголт, эдийн болон эдийн бус баялагийн эрх зүйд хамаарах бусад асуудлуудын талаар үндсэн ойлголттой байхыг шаардах тул иргэний эрх зүй-ерөнхий анги хичээлийг энэ хичээлийн өмнө судалсан байх ёстой.





4.	Логик	Аливаа үзэгдэл, юмсын зүй тогтол, мөн чанар, тэдгээрийн харилцан хамаарлыг онолын түвшинд, категорчилсан байдлаар судалгааны харилцан адилгүй арга зүйгээр танин мэдэх мэдлэг, чадварыг эзэмшсэн байх нь эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй хичээлийн агуулга, мөн чанар, хэрэгцээг хууль зүйн шинжлэх ухааны түвшинд үнэлэх төдийгүй, эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй дэх зохицуулалт, тэдгээрийн үр нөлөө, харилцан хамаарал, хэрхэн систем болж буй талаарх өөрийн хувийн дүгнэлтийг бүтээх хөрс, мөн эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйн аливаа хэм хэмжээний үйлчлэлийн үр нөлөөний талаар задаргаа, дүгнэлт гаргахад арга зүй нь болох тул уг хичээлийг судалсан байх нь зүйтэй.
----	-------	---

### **Үнэлгээ:**

Хичээлийн явцад оюутан нийт үнэлгээний 60 хувийг идэвх оролцоо, бие даалтын ажил, явцын шалгалтаар цуглуулна. Эцсийн шалгалтаар үнэлгээний 40 хувийг авна.

### **1.2. Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй хичээлийг судлах хэрэгцээ, шаардлага**

Иргэний хуулийн V дэд хэсэгт “Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх”-ийн талаар зохицуулсан. Эдийн баялаг болох эд юмс, эдийн бус баялаг болох оюуны үнэт зүйлс, эрхийн талаар шинжлэх ухааны цэгцтэй мэдлэг олж авах, түүний дотор эд хөрөнгө, түүний эзэмшил, эзэмших эрх, өмчлөх эрх, түүний хамгаалалт, оюуны үнэт зүйл болон иргэний эрх зүйн харилцааны объект болох эрхийн өмчлөл, түүний хамгаалалт, шударга ба шударга бус эзэмшигч, хөрөнгийн хязгаарлагдмал эрхүүдийн талаарх эрх зүйн зохицуулалтыг системтэйгээр танин мэдэж, зөв хэрэглэх явдал нь эрх зүйч, хуульчдын мэргэжлийн үйл ажиллагаанд чухал ач холбогдолтой.

“Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй” нь иргэний эрх зүйн шинжлэх ухаанд томоохон байр суурийг эзэлдэг судлагдахуун болохын хувьд эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй хичээлийг иргэний эрх зүй-ерөнхий анги хичээлээс тусад нь дахин гүнзгийрүүлэн судалснаар уг эрх зүйн мөн чанар, онцлог, зарчим, хэм хэмжээний талаар цэгцтэй ойлголтыг олж авч, мөн эрх зүйн тодорхой тохиолдлуудыг шийдвэрлэх замаар практикт өргөн хэрэглэгддэг гол хэм хэмжээнүүдийг зөв хэрэглэх ур чадвар эзэмших нь энэхүү хичээлийг судлах хэрэгцээ, шаардлага, ач холбогдлыг тодорхойлох юм.

## I.3. Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй хичээлийн зорилго, зорилт

### Сургалтын зорилго:

Энэхүү сэдвийн хүрээнд эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйн ойлголт, зарчим, харилцаа, түүний мөн чанар, эзэмшил, эзэмших, өмчлөх эрх, хөрөнгийн хязгаарлагдмал эрхийн талаар цэгцтэй мэдлэг олгох, эрх зүйн хэм хэмжээг зөв ойлгож хэрэглэх ур чадвартай болгох, улмаар эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйн талаарх олон янзын ойлголт, үзэл онолыг харьцуулан судалж зөв хандлага төлөвшүүлэхэд оршино.

### Сургалтын зорилтууд:

- Монгол Улсын Иргэний хуулиар зохицуулсан эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйн харилцааны онцлогийг тодорхойлж, энэхүү харилцаанд баримтлах суурь зарчим, үндсэн асуудал, холбогдох хэм хэмжээний талаарх онолын орчин үеийн чиг хандлага бүхий мэдлэг олж авах;
- Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйн хэм хэмжээ, түүний дотор эзэмшигч, өмчлөгчийн эрх зүйн хамгаалалт, тэдгээрээс хэрэгжүүлэх шаардах эрхийн үндэслэл болох хэм хэмжээг зөв хэрэглэх ур чадвартай болох.

## I.4 Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй хичээлийн сэдэвчилсэн төлөвлөгөө, цаг хуваарилалт

	Бүлгийн нэр	Сэдвийн нэр	Цаг
1.	Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй-ойлголт	Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйн зохицуулах зүйл, зарчим, Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх болон үүргийн эрхийн ялгаа, хөрөнгийн тухайлсан эрхүүд Эд юмсын тухай ойлголт, ангилал	Лекц-4 цаг
2.	Эзэмшил	Эзэмшлийн тухай үндсэн ойлголт Эзэмшлийн хэлбэрүүд Эзэмшлийн хамгаалалт	Лекц-2 цаг
3.	Өмчлөх эрх	Өмч, өмчлөх эрхийн ойлголт, агуулга Өмчлөх эрхийн хамгаалалт	Лекц-2 цаг Семинар-2 цаг
4.	Хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх	Хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх үүсэх, дуусгавар болох нийтлэг зохицуулалт Хэлцдийн үндсэн дээр эрх бүхий этгээдээс өмчлөх эрх олж авах Хэлцдийн үндсэн дээр эрхгүй этгээдээс өмчлөх эрх олж авах	Лекц-2 цаг Семинар-4 цаг



5.	Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх	Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх үүсэх Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн хамгаалалт	Лекц-2 цаг Семинар-4 цаг
6.	Эдийн бус баялгийг өмчлөх эрх	Эдийн бус баялгийн ойлголт Оюуны үнэт зүйл Эрх, шаардлага Үнэт цаасны тухай ойлголт, төрөл, хэлбэр, үнэт цаасаар гэрчлэгдсэн эрхийг өмчлөх	Лекц-2 цаг Семинар-2 цаг
7.	Дундын өмчийн эрх зүйн зохицуулалт, төрөл	Дундын өмчийн тухай ойлголт Гэр бүлийн хөрөнгийн эрх Нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөх эрх	Лекц-4 цаг Семинар-2 цаг
8.	Хөршийн эрх	Хөршийн эрхийн тухай үндсэн ойлголт, шаардах эрхийн хэм хэмжээний бүрэлдэхүүн	Лекц-2 цаг
9.	Эдийн болон эдийн бус баялгийн хязгаарлагдмал эрхүүд	Бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрхийн тухай үндсэн ойлголт, холбогдох шаардах эрх, бүрэлдэхүүн Сервитутын тухай үндсэн ойлголт, холбогдох шаардах эрхүүд, бүрэлдэхүүн Узуфруктын тухай үндсэн ойлголт, холбогдох шаардах эрхүүд, бүрэлдэхүүн	Лекц-2 цаг
10.	Барьцааны эрх	Барьцааны эрхийн тухай ойлголт Ипотек	Лекц-4 цаг Семинар-2 цаг

### 1.5. Багшид тавигдах шаардлага

#### *Мэргэжлийн талаар:*

- Хууль зүйн шинжлэх ухааны онолын өндөр мэдлэгтэй байх
- Иргэний эрх зүйн чиглэлээр мэргэшсэн байх
- Эрдэм шинжилгээ, судалгааны ажлын арга зүй эзэмшсэн байх

#### *Заах арга зүйн хувьд:*

- Боловсрол судлал, заах арга зүйн зохих мэдлэг, чадварыг эзэмшсэн байх
- Хичээлийг бүхий л хэлбэрээр явуулах чадвартай байх

#### *Бусад шаардлагын талаар:*

- Хичээлд шаардлагатай материалыг шинэлэг хэлбэрээр товч, тодорхой, энгийн хэлбэрээр бэлтгэх, түүнийг ашиглах аргыг оюутанд зааж сургах чадвартай байх
- Оюутны хичээлийн явцад олж авсан мэдлэг, чадварыг зохистой шалгуурын үндсэн дээр бодитой дүгнэх чадвартай байх
- Хичээлийг үр өгөөжтэй хэлбэрээр явуулахад шаардагдах техник хэрэгслийг эзэмших, ашиглах чадвартай байх

## II. ЭДИЙН БОЛОН ЭДИЙН БУС БАЯЛГИЙН ЭРХ ЗҮЙ ХИЧЭЭЛИЙН АГУУЛГА

### БҮЛЭГ 1. Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйн ойлголт

**Бүлгийн зорилго:** Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйн харилцааны онцлогийг тодорхойлж, энэхүү харилцааг зохицуулсан хэм хэмжээг судалж, тухайн харилцаанд баримтлах зарчмуудын талаар онолын мэдлэг олж авснаар үүргийн эрх зүйгээс ялгарах шинжүүдийг танин мэдэх, цаашид хэм хэмжээний хэрэглээний ур чадвараа сайжруулах суурийг бүрдүүлэх, эд юмсын үндсэн шинж болон эд юмс хоорондын харьцааны талаар мэдлэг олж авахад энэхүү бүлгийг судлах зорилго оршино.

**Түлхүүр үг:** Эдийн баялаг, эдийн бус баялаг, хөрөнгө, эд хөрөнгө, эдийн бус хөрөнгө, эд юмс, хөрөнгийн эрх, үүргийн хэлцэл, өмчийн хэлцэл, шалтгаант хэлцэл, хийсвэр хэлцэл

#### Сэдэв 1. Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйн зохицуулах зүйл, зарчим

**Сэдвийн зорилго:** Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйн зохицуулах зүйлийг тодорхойлж, энэхүү харилцаанд баримтлах зарчмын талаар онолын цэгцтэй мэдлэг олж авснаар холбогдох хэм хэмжээг үндэслэлтэй, зөв хэрэглэх ур чадвартай болно.

**Түлхүүр үг:** Эдийн баялаг, эдийн бус баялаг, хөрөнгө, эд хөрөнгө, эдийн бус хөрөнгө, үл хөдлөх эд хөрөнгө, хөдлөх эд хөрөнгө, оюуны үнэт зүйл, эрх, шаардлага, хөрөнгийн эрх, үүргийн хэлцэл, өмчийн хэлцэл, шалтгаант хэлцэл, хийсвэр хэлцэл

#### Тойм лекц

Хөрөнгийн харилцаа = тодорхой этгээдээс аливаа хөрөнгийг өөрийн харьяалалдаа авах харилцааг ойлгоно. Үүнээс үүдэх бүх эрх зүйн үр дагавар нь эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйд хамаарна<sup>1</sup>.

Хувь хүн болон хуулийн этгээд нь хөрөнгөтэй байж болно. Тухайлбал, эд юмсыг ноёрхох (өмчлөх эрх), компанийн хувьцаа эзэмших, эдийн бус хөрөнгийн эрхийн хувьд (патент, зохиогчийн эрх гэх мэт) эрх бүхий этгээд байх гэх мэт.

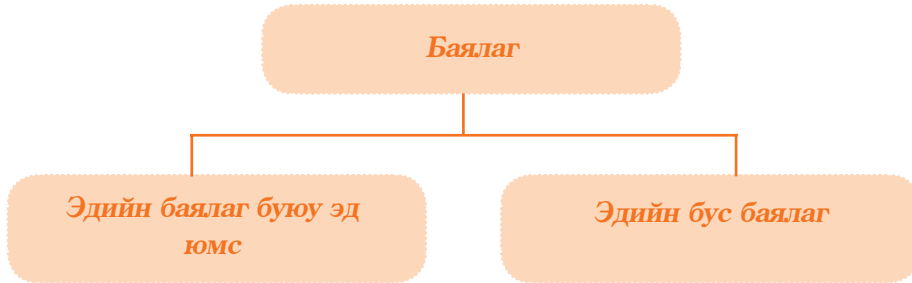
Зарим судлаачид аливаа эрх зүйн харилцааг зөвхөн тодорхой субъектуудийн хооронд үүсдэг гэж үздэг ба дараах байдлаар тодорхойлдог.

Тодорхой баялагтай холбогдуулан (эдийн болон эдийн бус) эрх зүйн этгээдүүдийн хооронд үүсэн харилцааг хөрөнгийн харилцаа гэнэ.

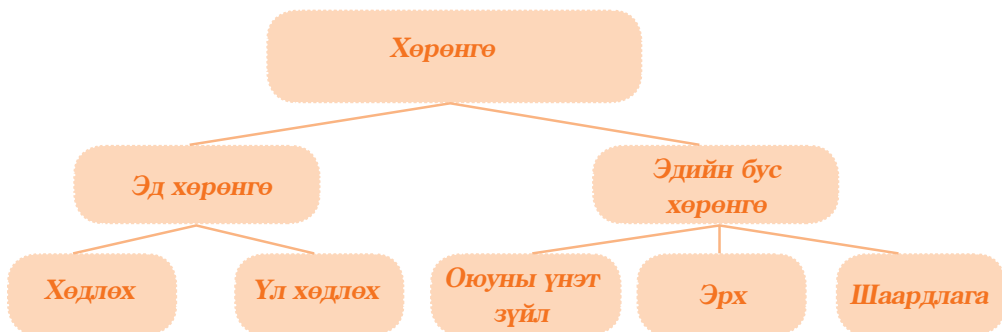
<sup>1</sup> Хөрөнгийн харилцааны онцлогийн талаар Б.Буянхшиг "Үүргийн эрх-ерөнхий анги" сурах бичгийн 27-29 дэх талаас уншна уу.



## Зохицуулах зүйл- хөрөнгийн харилцаа



## Баялаг тодорхой этгээдийн эзэмшилд орсноор



- Хөрөнгө гэдэгт эдийн болон эдийн бус хөрөнгийг ойлгоно.
- Эд хөрөнгө нь үл хөдлөх, хөдлөх эд хөрөнгө гэж ангилагдана.
- Үл хөдлөх эд хөрөнгө: Газар, түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс. Үл хөдлөх эд хөрөнгө нь тодорхой хэмжилтээр тусгаарлагдсан, үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээгээр бие даасан эд хөрөнгө болох нь гэрчлэгдсэн газрын гадаргын нэг хэсэг юм. Үл хөдлөх эд хөрөнгө нь байгалиас заяасан бус, харин эдийн засгийн утгаараа нэгдэж байдаг эд зүйлсийн цогц юм.<sup>2</sup>
- Хөдлөх эд хөрөнгө: Үл хөдлөх эд хөрөнгөөс бусад эд юмс<sup>3</sup> хамаарна. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүрдэл хэсэг байсан зүйл нь газраас салгагдсанаар хөдлөх эд хөрөнгийн ангилалд багтана.<sup>4</sup>
- Эдийн бус хөрөнгөд эзэмшигч этгээддээ ашиг өгөх, эсхүл бусдаас шаардах эрх олгох эрх буюу шаардлага, оюуны үнэт зүйл хамаарна<sup>5</sup>.

2 Б.Тэмүүлэн, Д.Энхзул, Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүй-ерөнхий анги, Улаанбаатар, 2010 он, 247 дахь тал

3 ГТХАН-ээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар, 2010 он, 146-р тал дах эд юмсын талаарх тайлбарыг харна уу.

4 Б.Тэмүүлэн, Д.Энхзул, Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүй-ерөнхий анги, Улаанбаатар, 2010 он, 247 дахь тал.

5 ГТХАН-ээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар, 2010 он, 147-р тал дах эдийн бус баялагийн талаарх тайлбарыг харна уу.

- Хөрөнгийн эрх = эдийн болон эдийн бус баялагтай холбоотой эрхүүд

## **Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйн зарчмууд**

Өмчийн эрх зүйн харилцаанд дараах 5 зарчим баримтлагдах ба үүгээрээ бусад эрх зүйгээс ялгардаг. Үүнд:

**Хэлбэрийн албадлага:** Хөрөнгийн эрхийг зөвхөн хуулиар тогтооно. Эдгээр эрх нь хуульд заасны дагуу үүсдэг учраас түүнийг ямар нэг гэрээгээр өөрчлөх боломжгүй юм. Өмчийн, ипотекийн болон барьцааны гэх мэт хөрөнгийн эрхтэй холбоотой асуудлаар хэлцэл байгуулж буй талууд нь хөрөнгийн эрхийн талаар өөр агуулга, хэлбэрийг тогтоож болохгүй.

**Жишээ:** Иргэний хуулийн 165-р зүйлийн дагуу барьцааны гэрээ байгуулахдаа ипотекийн агуулгыг хуульд зааснаас өөрөөр тогтоож болохгүй юм. Өөрөөр хэлбэл ипотекийн агуулгыг гэрээгээр өөрчилж болохгүй. Хэрвээ хуульд ипотек нь ипотекаар хангагдах шаардлага бий болсонтой хамааралтай үүснэ гэж заасан байвал үүнийг үүрэг гүйцэтгэгч болон үүрэг гүйцэтгүүлэгч нарын хоорондын гэрээгээр өөрчилж болохгүй.<sup>6</sup>

**Ил тод байх зарчим:** Хөрөнгийн эрхийг аливаа этгээдийн эсрэг хэрэгжүүлж болдог ба мөн аливаа этгээдийн халдлагаас хамгаалагдсан байдаг тул зарчмын хувьд бусдад өмчлөгч хэн болох нь тодорхой байх ёстой. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн хүрээнд эд юмсын эрхийн нийтэд ил тод байх энэхүү зарчим нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газар бүртгүүлэх замаар хэрэгжинэ. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлтэй танилцсанаар үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч нь эсвэл үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх (ипотек) бүхий этгээд хэн болохыг мэдэх боломжтой. Хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд түүнийг эзэмшилдээ байлгаж буй этгээдийг тухайн эд хөрөнгийн хувьд эд юмсын эрхтэй гэж итгэж болдог<sup>7</sup> (= шударгаар өмчлөх, эзэмших эрх олж авахыг хамгаалах үндэслэл)

**Тодорхой байх зарчим:** Тухайн цаг мөчид хөрөнгийн эрх нь зөвхөн тодорхой этгээдэд тухайлсан хөрөнгийн хувьд үүснэ. Тиймээс хөрөнгийн эрхийг олж авах тохиолдолд чухам ямар хөрөнгийн хувьд хөрөнгийн эрх бий болж, шилжиж байгаа нь тодорхой байх ёстой.

**Туйлын байх зарчим:** Хөрөнгийн эрхийг аливаа этгээдийн эсрэг хэрэгжүүлэх боломжтой байдгаараа үүргийн эрх зүйгээс ялгагдана. Үүргийн эрх зүйд үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь зөвхөн түүний өмнө хууль буюу гэрээгээр үүрэг хүлээсэн этгээдийн эсрэг л шаардлага гаргах эрхтэй байдаг.

**Жишээ:** Өмчлөгчийн өмчлөлийн зүйлийг түүний зөвшөөрөлгүйгээр олж авсан этгээдийн эсрэг бусдын хууль бус эзэмшлээс өмчлөлийн зүйлээ буцаан гаргуулах

6 ГТХАН-ээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар, 2010 он, 145 дах тал.

7 ГТХАН-ээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар, 2010 он, 146 дах тал.



тухай шаардлагыг хэрэгжүүлнэ.

*Жишээ:* Өмчлөлийн зүйл нь өөрийнх нь эзэмшилд байгаа боловч өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхэд нь бусдын ямар нэг үйлдэл саад болж буй тохиолдолд өмчлөгч саад болж буй үйлдлийг таслан зогсоолгох тухай шаардлагыг хэрэгжүүлнэ.

**Хийсвэрлэх зарчим:**<sup>8</sup>: Үүргийн эрх зүйн үүргийн хэлцэл болон хөрөнгийн эрх зүйн өмчийн хэлцлийг хатуу тусгаарлана. Хөрөнгийн эрх зүйн өмчийн хэлцлийн хүчин төгөлдөр эсэх нь үүргийн эрх зүйн үүргийн хэлцлийн (шалтгаант хэлцэл) хүчин төгөлдөр байдлаас хараат бус байна.

*Үүргийн хэлцэл* гэдэгт түүний үндсэн дээр зөвхөн үүрэг үүсэх хэлцлийг ойлгоно.

*Жишээ: худалдах, худалдан авах гэрээ*

*Өмчийн хэлцэл гэдэгт* түүний үндсэн дээр эрх шууд шилжих, хязгаарлагдах, өөрчлөгдөх эсвэл хүчин төгөлдөр бус болох хэлцлийг ойлгоно.

Өмчийн хэлцлүүд дийлэнхдээ эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйгээр зохицуулагдана. Иймээс өмчийн хэлцэл гэж томъёолдог. Гэхдээ өмчийн хэлцэл үүргийн эрх зүйгээр огт зохицуулагдахгүй гэж ойлгож болохгүй юм.

Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүй дэх өмчийн хэлцлийн жишээ: хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх.

Үүргийн эрх зүй дэх өмчийн хэлцлийн жишээ: шаардах эрх шилжүүлэх тухай хэлцэл /Иргэний хуулийн 123-р зүйл/.

*Жишээ:* А худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулах үедээ сэтгэцийн хувьд эрүүл байсан харин өмчлөх эрхийг шилжүүлэхдээ сэтгэцийн хувьд эрүүл бус байжээ. Талуудын хооронд байгуулагдсан худалдах, худалдан авах гэрээ (үүргийн хэлцэл) хүчин төгөлдөр бол харин Иргэний хуулийн 111-р зүйлийн 111.1 дэх хэсэгт заасны дагуу зургийн өмчлөх эрхийг шилжүүлсэн нь (өмчийн хэлцэл) хүчин төгөлдөр бус байна. Иймээс худалдан авагч нь өмчлөгч болоогүй ба тэрээр үүргийн хэлцэл буюу худалдах, худалдан авах гэрээнд заасны дагуу зургийг өөрийн өмчлөлд шилжүүлэхийг шаардах эрхтэй.

*Шалтгаант хэлцэл* гэдэгт хөрөнгийг шилжүүлэх болсон шалтгаан нь тухайн хэлцлийн агуулгад хамаардаг хэлцлийг ойлгоно. Үүнд дийлэнх үүргийн хэлцлүүд хамаарна.

*Хийсвэр хэлцэл* гэдэгт хөрөнгө шилжүүлэх эрх зүйн шалтгаанаас хараат бус хэлцлийг ойлгоно. Үүнд өмчийн бүхий л хэлцлүүд болон хуулиар тусгайлан

8 Б.Тэмүүлэн, Д.Энхзул, Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүй-ерөнхий анги, Улаанбаатар, 2010 он, 46-49 дэх талыг харна уу.

зохицуулсан тохиолдолд зарим нэг үүргийн хэлцлүүд хамаарна.

## **Хяналтын асуулт:**

1. Эдийн болон эдийн бус баялаг, хөрөнгө ба эд юмс хоорондын уялдаа холбоог тайлбарлан тодорхойлно уу.
2. Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйн зарчмуудыг нэрлэж, агуулгыг тодорхой жишээн дээр тайлбарлана уу.

## **Ашиглах материал:**

### **Нэг. Хууль тогтоомж**

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992 он
2. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002 он

### **Хоёр. Ном, сурах бичиг, гарын авлага**

1. Б.Тэмүүлэн, Д.Энхзул, Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүй-ерөнхий анги, Улаанбаатар хот, 2010 он.
2. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар хот, 2010 он.
3. Д. Наранчимэг, “Иргэний эрх зүйн үндсэн асуудал”, I дэвтэр, Улаанбаатар хот, 1999 он.
4. Д.Бат-Өлзий, Иргэний эрх зүй /нийтлэг үндэслэл, эдийн ба эдийн бус баялгийн эрх, үүрэг/, Улаанбаатар хот, 2003 он.
5. Ц.Цэрэнжээ, Өмчийн эрх зүй, Улаанбаатар хот, 2000 он.
6. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Иргэний эрх зүйн зарим асуудал сэдэвт сургалтын материал, Улаанбаатар хот, 2007 он.
7. Т.Мөнхжаргал, Монгол Улсын Иргэний эрх зүй (ерөнхий анги), Улаанбаатар хот, 2007 он.
8. Hanns Pruetting, Sachenrecht, 34. Auflage, 2012.
9. Westermann, Sachenrecht, 7. Auflage, 2012.

## **Сэдэв 2. Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх болон үүргийн эрхийн ялгаа, хөрөнгийн тухайлсан эрхүүд**

**Сэдвийн зорилго:** Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрхийн онцлогийг тодорхойлж, өмчлөх бүрэн эрх, эзэмшил, эзэмших эрх болон эдийн болон эдийн бус баялгийн тухайлсан эрхүүдийн талаарх онолын цэгцтэй мэдлэг олж авснаар холбогдох эрх зүйн хэм хэмжээг үндэслэлтэй зөв хэрэглэх үр чадвартай болно.





**Түлхүүр үг:** Өмчлөх бүрэн эрх, туйлын эрх, хязгаарлагдмал эрх, эзэмшил, эзэмших эрх, ашиглах эрх, захиран зарцуулах эрх, хамгаалах эрх, хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа, үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа (ипотек), бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх, сервитут, узуфрукт, ирээдүйд өмчлөх эрх олж авах эрх.

### Тойм лекц



### Хөрөнгийн тухайлсан эрхүүд:

**Өмчлөх эрх:** Тодорхой материаллаг болон материаллаг бус хөрөнгийн хувьд эдлэх туйлын ноёрхлыг (өргөн хүрээтэй эрх) өмчлөх эрх гэж ойлгоно. Энэхүү туйлын ноёрхол нь хөрөнгөө өөрийн үзэмжээр чөлөөтэй эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах эрх, аливаа халдлагаас хамгаалах эрх буюу бусад этгээдээс үйлдэл хийх эсхүл хийхгүй байхыг шаардах эрхийг агуулна.

Үүргийн эрх зүй нь хувь этгээдүүд өөр хоорондоо үүрэг хүлээхтэй холбоотой тусгайлсан харилцааг зохицуулдаг бол өмчийн эрх зүй нь хувь этгээд ба тодорхой хөрөнгө хоорондын харилцааг зохицуулдаг. Тиймээс үүргийн эрх зүйн шаардах эрх нь зөвхөн хэлцлийн эсрэг тал болох тодорхой этгээдийн эсрэг үүрэг гүйцэтгүүлэх чиглэлтэй бөгөөд үүнийг *inter partes* буюу үүргийн харилцааны харьцангуй байх зарчим хэмээн нэрлэдэг.<sup>9</sup>

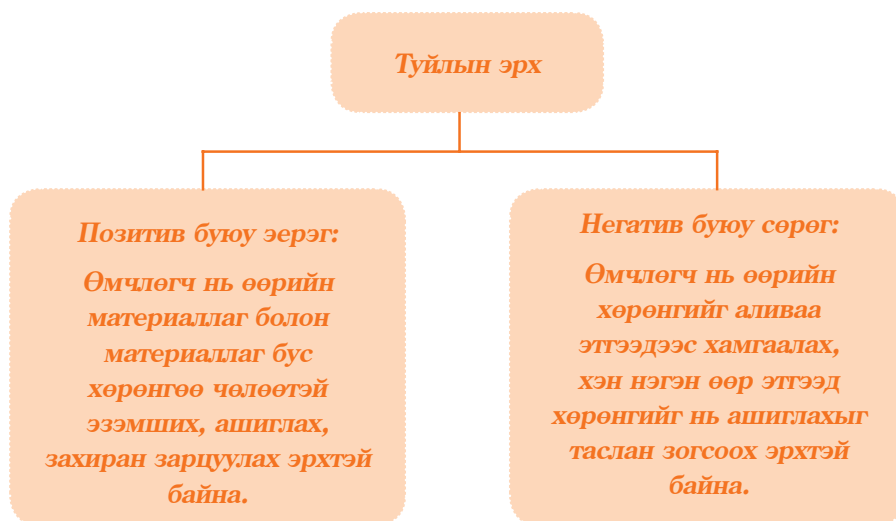
Өмчийн эрх зүй нь аливаа хөрөнгө харьяалагдаж буй этгээдэд туйлын эрх олгодог. Өмчлөх эрхийг аливаа бусад бүх этгээдийн эсрэг хэрэгжүүлдэг энэхүү шинжээрээ үүргийн эрх зүйн харьцангуй эрхээс ялгаатай.

### Өмчлөх эрх= туйлын эрх

Хуулиар энэхүү туйлын эрхийг позитив буюу эерэг, негатив буюу сөрөг байдлаар зохицуулсан<sup>10</sup>.

9 Б.Буянхшиг, Үүргийн эрх зүй-ерөнхий анги, Улаанбаатар, 2013 он, 27 дах тал.

10 ГТХАН-ээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар, 2010 он, 176-р тал.



Өмчлөх эрхийн хязгаарлалт: Өмчлөгч нь өмчлөх эрхээ хуулиар тогтоосон хэмжээ, хязгаарын дотор хэрэгжүүлнэ. Өмчлөх эрх хувийн болон нийтийн эрх зүйн хэм хэмжээгээр (Усны тухай хууль, Барилгын тухай хууль гэх мэт) эсхүл эрх бүхий гуравдагч этгээдийн эрхээр хязгаарлагдах боломжтой.

*Хязгаарлалтын жишээ:* Хувийн эрх зүйн хүрээнд: Өмчлөгчийн бүрэн эрхийг хязгаарласан иргэний эрх зүйн гол хязгаарлалт нь хөршийн эрхийн талаарх зохицуулалт болно (Иргэний хуулийн 134-141-р зүйл). Мөн өмчлөгчийн өмчлөх эрх хөрөнгийн хязгаарлагдмал эрх бүхий гуравдагч этгээдийн эрхээр хязгаарлагдана<sup>11</sup>.

*Нийтийн эрх зүйн хүрээнд:* Нийтийн эрх зүйн журмуудаар өмчлөх эрхийг хязгаарлах явдал элбэг байдаг. Тухайлбал, ЗТБХБ-ын сайдын 2010 оны 12-р сарын 23-ны 418-р тушаалаар батлагдсан “Орон сууцны барилгын зураг төсөл төлөвлөлт” барилгын норм ба дүрмээр барилга хоорондын зайн талаар зохицуулсан байдаг. Тухайлбал, энэхүү норм, дүрэмд заасны дагуу 16 давхар барилгын хувьд барилгын тууш /урт/ талуудын хооронд 62 метр байх ёстой байна.

### **Эзэмшил, эзэмших эрх**

Тодорхой эд хөрөнгийн хувьд бодит ноёрхол тогтоосон байх буюу түүнийг бодитойгоор өөрийн мэдлийн хүрээнд байлгаж байгаа фактыг эзэмшил гэнэ<sup>12</sup>. Эзэмшилд зайлшгүй байх ёстой элемент нь эд юмсыг эзэмшилдээ авах хүсэл зориг юм<sup>13</sup>.

Эзэмшил болон эзэмших эрх нь ялгаатай ойлголтууд болно. Эзэмшил нь

11 ГТХАН-ээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар, 2010 он, 176 дахь тал.

12 ГТХАН-ээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар, 2010 он, 155-156-р тал дах эзэмшлийн тухай тайлбарыг харна уу.

13 ГТХАН-ээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар, 2010 он, 156 дах талыг харна уу.



эзэмших эрхээс хараат бусаар бий болох боломжтой. Эд юмсыг эзэмших эрхтэй эсэх нь чухал бус түүнийг өөрийн мэдлийн хүрээндээ олж авсан эсэх нь ач холбогдолтой юм. Жишээлбэл, хулгайч хулгайлсан эд юмсаа эзэмших эрхгүй боловч түүний эзэмшигч нь байдаг.

#### *Эзэмшил бол эрх биш бодит факт юм.*

Иргэний хуулийн 93-р зүйлийн 93.1 дэх хэсэгт эд хөрөнгийг хууль ёсны эзэмшигчээс шаардаж болохгүй гэж эзэмших эрхийн талаар хуульчлан зохицуулсан байдаг. Энэ эрх нь хөрөнгийн эрхийн /тухайлбал, барьцааны эрх, узуфруктын эрх/ үндсэн дээр үүсэж болно. Үүнээс гадна эзэмших эрх нь үүргийн эрх зүйн гэрээний үндсэн дээр /тухайлбал, эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ/ үүснэ. Мөн эзэмших эрх хуульд заасны дагуу үүсэх боломжтой. Тухайлбал, дампуурлын хэргийг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд хэрэг гүйцэтгэгч этгээдэд хариуцагчийн хөрөнгийн хувьд эзэмших эрх үүснэ.

Харин эд хөрөнгийг эрх бүхий этгээдэд буцааж өгөхөөс татгалзах эрх нь тухайлбал, Иргэний хуулийн 94-р зүйлийн 94.6 дах хэсэг эзэмших эрх үүсэх үндэслэл болох эсэх талаар маргаантай байдаг. Онолын сурах бичгийн хүрээнд олонх нь энэхүү эрхийг бие даасан, сөрөг шаардах эрх бөгөөд эзэмших эрхийг үндэслэхгүй гэж үзэж байгаа бол германы шүүхийн практикт үүний эсрэгээр дээрх эрх нь эзэмших эрх үүсэх үндэслэл болно гэж үзсэн байдаг.

#### *Хөрөнгийн хязгаарлагдмал эрх<sup>14</sup>*

Хөрөнгийн хувьд эдлэх туйлын ноёрхол болох өмчлөх эрхийн агуулгын зарим хэсгийг өөртөө агуулж байгаа эрхийг хөрөнгийн хязгаарлагдмал эрх гэнэ.

*Иргэний хуулийн 87-р зүйлийн 87.2 дах хэсэг:* Илүү өргөн хүрээтэй эрхээс уламжлагдсан, тухайн эрхээр хязгаарлагдсан эрхийг хязгаарлагдмал эрх гэнэ.

Хөрөнгийн хязгаарлагдмал эрхийг чиг үүргийнх нь хувьд баталгааны, ашиглах, өмчлөх эрх олж авах эрх гэж ангилж болно.

#### *Хөрөнгийн хязгаарлагдмал эрхэд дараах эрх хатаарна:*

Узуфруктын эрх, сервитутын эрх, бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх болон баталгааны эрхүүд (хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа, эрхийн барьцаа, үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа буюу ипотека)

<sup>14</sup> ГТХАН-ээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар, 2010 он, 146 дах талыг харна уу.

## Хөрөнгийн эрхүүд

Өмчлөх эрх	Өмчлөх эрхтэй төсөөтэй эрх	Хөрөнгийн хязгаарлагдмал эрхүүд
Дангаар өмчлөх	Ирээдүйд өмчлөх эрх олж авах эрх	Баталгааны эрхүүд: - Хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа - Ипотек Ашиглах эрхүүд: - Бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх - Сервитут - Узуфрукт Өмчлөх эрх олж авах эрх: - Худалдан авах давуу эрх
Дундаа хэсгээр өмчлөх		
Дундаа хамтран өмчлөх		

## Хяналтын асуулт:

1. Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх болон үүргийн эрхийн ялгааг тайлбарлана уу.
2. Өмчлөх бүрэн эрхийн агуулгыг тодорхойлно уу.
3. Эзэмшил, эзэмших эрхийг тодорхойлж ялгааг тодорхой жишээн дээр тайлбарлана уу.

## Ашиглах материал:

### Нэг. Хууль тогтоомж

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992 он
2. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002 он
3. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хууль,
4. Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль
5. Орон сууцны тухай хууль

### Хоёр. Ном, сурах бичиг, гарын авлага

1. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар хот, 2010 он.
2. Хууль зүйн үндэсний төв, ГТХАН-ээс эрхлэн гаргасан “Иргэний хууль-шинэлэг зохицуулалт”, Д.Энхзул: “Эрхээ хэрэгжүүлэх зорилгоор бусдын өмчлөх эрхийг хязгаарлах”, Улаанбаатар, 2003 он.
3. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Иргэний эрх зүйн зарим асуудал сэдэвт сургалтын материал, Улаанбаатар хот, 2007 он.
5. Hanns Pruetting, Sachenrecht, 34.Auflage, 2012.
6. Westermann, Sachenrecht, 7.Auflage, 2012.



### Сэдэв 3. Эд юмсын<sup>15</sup> тухай ойлголт, ангилал

**Сэдвийн зорилго:** Иргэний эрх харилцааны гол объект болох эд юмсын онцлог шинжийг тодорхойлж, гол эд юмс, түүний бүрдэл хэсэг, дагалдах зүйл, үр шимийн талаар онолын цэгцтэй мэдлэгийг олж авснаар, үүнтэй холбогдох эрх зүйн тохиолдол, маргааныг үндэслэлтэй шийдвэрлэх, хэм хэмжээг зөв хэрэглэх ур чадвараа сайжруулна.

**Түлхүүр үг:** Эд юмс, биет ба биет бус хөрөнгө, үл хөдлөх эд хөрөнгө, хөдлөх эд хөрөнгө, энгийн бүрдэл хэсэг, үндсэн бүрдэл хэсэг, үл хөдлөх эд хөрөнгийн гол бүрдэл хэсэг, хэлбэр төдий бүрдэл хэсэг, дагалдах зүйл, үр шим.

#### Тойм лекц

#### Эд юмсын тухай ойлголт:

Мөн чанарын хувьд зөвхөн биет, материаллаг зүйлс бөгөөд байгаль дэлхий дээр оршин буй хүний биед үл хамаарах, бусад эд зүйлээс зааглан ялгах боломжтой, бие даан оршиж буй, хүн эзэмдэх боломжтой амьгүй материйг эд юмс гэж тодорхойлж болох юм.

- Биет, материаллаг байх шинж: Эдийн баялгийн биет болох эсэх нь физикийн шинжээр бус эдийн засгийн харилцаанд оролцох хэлбэрээр, мөн эрх зүйн үүднээс бодит эзэмшил тогтох боломж бий эсэхээр тодорхойлогдоно. Энэ шинжээс үүдээд эд хөрөнгийн ба эрхийн нэгдэл нь эд юмс гэсэн ухагдахуунд хамрагдах боломжгүй. Голд эсвэл усны хоолойгоор урсаж буй ус, агаар мандалд үлээж буй салхи, эсвэл хий зэрэг нь хэдийгээр материас бүрдэж буй боловч биежсэн байдлаар оршдоггүй тул хуулийн дагуу “эд юмс” гэж ойлгогдохгүй юм. Гэхдээ ус, хий, шатахуун нь тодорхой эзэлхүүн бүхий саванд оршиж байвал үүнийг эд юмс гэж тооцно.
- Хүний биед үл хамаарах шинж: Хүний бие болон цогцос нь эд юмс биш юм.
- Бусад эд зүйлээс зааглан ялгах боломжтой байх, бие даан орших шинж: Бие даан оршиж буй зүйлс л эд юмс байна. Тодруулж хэлбэл, орон зайн хувьд бусад эд юмсаас ялгагдах боломжтой байх ёстой ба энэхүү шалгуурын үндсэн дээр л өмчлөлийн хил хязгаарыг тогтоох боломжтой. Энэ шинж нь хөдлөх биет хөрөнгийн хувьд шууд илэрхий байдаг бол харин үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд тусгайлан тогтоох буюу үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр энэ шинжийг олж авдаг. Мөн шингэн болон хийн хэлбэртэй биетийг орон зайн нэгдэл болгосны дүнд бусад зүйлээс ялгах боломжтой. Тухайлбал, савласан шар айраг, бензин, тусгай саванд шахсан хий, шилэнд хийсэн хүчилтөрөгчийн бэлдмэл гэх мэт.

<sup>15</sup> Б.Тэмүүлэн, Д.Энхзул, Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүй-ерөнхий анги, Улаанбаатар, 2010 он, 246-247-р талыг харна уу.

- Хүн эзэмдэх боломжтой байх шинж: Үүнд тухайн эд юмсыг олж авсан этгээд түүнийг ашиглах, худалдах, өөрчлөх, эвдэж сүйтгэх гэх мэтээр харьцах боломжтой байхыг ойлгоно. Иймээс чөлөөтэй орших агаар, далайн ус зэрэг нь эд юмс болохгүй. Нөгөө талаас эзэмших, захирах харилцаа хараахан бий болоогүй ч энэ боломж нь нээлттэй байвал дээрх шинжийг хангана. Жишээлбэл, эзэнгүй орших юмсыг эзэмших, өмчлөлдөө авах бололцоотойн улмаас эдгээр нь эд юмс хэмээх ойлголтод хамрагдаж байдаг.<sup>16</sup>

Эд юмсын нэг үндсэн шинж нь амьгүй матери байх тул мал, амьтан эд юмсад хамаарах уу?

Иргэний хуулийн 101-р зүйлийн 101.3-р зүйлд мал, амьтан өмчлөгч нь өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхдээ мал, амьтан, байгаль орчныг хамгаалах, эрүүл ахуйн шаардлага, бусдын аюулгүй байдлыг хангах талаар тогтоосон хэм хэмжээг сахин биелүүлэх үүрэгтэй гэж зохицуулснаас үзэхэд хууль тогтоогч мал амьтныг нэгэн адил эд юмс гэж үзсэн байна.

Зарим улс орны хууль тогтоомжид мал, амьтныг эд юмсад тооцохгүй талаар тодорхой зохицуулж байдаг. Хуульд өөрөөр зохицуулаагүй бол эд юмст үйлчлэх эрх зүйн зохицуулалт мал, амьтны хувьд зохих ёсны дагуу хэрэглэгдэхээр хуульчилсан байдаг.<sup>17</sup>

## **Эд юмсын ангилал**

Эд юмсыг олон төрлөөр ангилдаг бөгөөд эд юмсын эрх зүйд дараах байдлаар ангилж үздэг.

## **Орлуулагдах ба эс орлуулагдах эд юмс:**

Эрх зүйн харилцаанд тоо, хэмжээ, жингээр нь тодорхойлж болох хөдлөх эд хөрөнгийг орлуулагдах эд хөрөнгө гэнэ. Жишээ нь, хүнсний ногоо, архи дарс, нүүрс зэрэг өргөн хэрэглээний бараа болон төрлөөр үйлдвэрлэсэн гэр ахуйн хэрэглэгдэхүүн, бусад бараа бүтээгдэхүүн үүнд багтана.

Дээрх үзүүлэлтээр хэмжих боломжгүй эд юмсыг эс орлуулагдах эд юмс гэх ба эдгээр нь холбогдох этгээдийн онцгой хүсэлтийн дагуу бэлтгэсэн хувцас, ажил үйлчилгээ болон хуучин хэрэглэсэн зүйлс багтана.

Ийнхүү ялгах нь жишээлбэл, эд юмс зээлэх тухай хэлцлийн хувьд ач холбогдолтой бөгөөд зөвхөн орлуулах боломжтой эд юмсын талаар л зээлийн гэрээ байгуулагдана. Үүргийн эрх зүйд үүнтэй төстэй нэг бүрийн ба төрлийн шинжээр тодорхойлогдох эд юмс гэсэн ангилал байх ба энэ нь орлуулж болох, эс орлуулах ангилалтай тэр бүр дүйцдэггүй. Тухайлбал, төрлийн шинжээр тодорхойлогдох эд зүйлээс нэгийг нь сонгох замаар нэг бүрийн шинжтэй эд юмсын ангилалд багтаах явдал байдаг.

<sup>16</sup> Б.Тэмүүлэн, Д.Энхзул, Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүй-ерөнхий анги, Улаанбаатар, 2010 он, 247 дах тал.

<sup>17</sup> ХБНГУ-ын Иргэний хуулийн 90-р зүйлд энэ талаар тусгайлан зохицуулсан байдаг.



### ***Зориулалтаар нь ашиглахад элэгдэх ба үл элэгдэх эд хөрөнгө:***

Зориулалтын дагуу ашигласан нөхцөлд элэгдэж байдаг, шинээр нь худалдаалахад л үнэ цэнтэй байх эд юмсын үнэ цэн ийнхүү ашигласнаар дуусгавар болдог. Жишээлбэл, хүнсний зүйл, архи, тамхи болон мөнгө үүнд хамаарна.

Бүх төрлийн хөдлөх эд хөрөнгийг худалдаалахад зориулан бэлтгэснээр энэ ангилалд хамрагдах ба үүнд номын дэлгүүрт тавьсан ном, гэр ахуйн бараа багтана.

Харин үл элэгдэх эд хөрөнгөд бусад бүх эд юмс багтах ба эдгээрийн ашиглалтын явцад аажмаар элэгддэг шинж чанар нь ийнхүү ангилахад ач холбогдолгүй юм. Үүнд хувцас, гэрийн тавилга, үл хөдлөх хөрөнгө багтана.

Ийнхүү ангилахын ач холбогдол нь Иргэний хуулийн III хэсгийн II дэд хэсэгт зохицуулсан бусдын эзэмшил, ашиглалтад хөрөнгө шилжүүлэхтэй холбоотой гэрээний төрөл болон бусад ашиглах эрх үүсэх тохиолдлоор илэрнэ.

Жишээлбэл А хөршдөө 10 ширхэг өндөг өгчээ. Хөршид үүсэх үүргийг авч үзвэл эд зүйлийн мөн чанараас үүдээд Иргэний хуулийн 339-р зүйлд заасан эд зүйл үнэ төлбөргүй ашиглахад чиглэсэн гэрээ байх боломжгүй. Учир нь ийм гэрээ байгуулагдсан нөхцөлд эд зүйлийг ашиглаж дуусаад буцааж өгөх боломжтой байх ёстой. Харин хөрш өндгийг гэртээ ашигласнаар уг зүйл өөрөө элэгдэж дуусах ба оронд нь шинэ өндөг өгөхөөс өөр аргагүй. Тиймээс энэ тохиолдолд гэрээний төрлийг шууд Иргэний хуулийн 281-р зүйлд заасан зээлийн гэрээ хэмээн тогтоох боломжтой.

### ***Хуваагдах ба үл хуваагдах эд хөрөнгө:***

Аливаа эд хөрөнгийг адил төстэй бүрэлдэхүүн хэсэгт нь хуваахад үнэлгээ нь өөрчлөгдөхгүй бол эдгээрийг хуваагдах эд юмс гэнэ. Энэ хэсгүүдийг нийлүүлэн тооцоход объектив байдлаар бүхэл хэсгийн үнэлгээтэй ижил үнэ бүхий байдаг. Жишээлбэл, гурил, төмс, алтан гулдмай, барилга байгууламж баригдаагүй газар гэх мэт.

Үл хуваагдах эд хөрөнгө нь ийнхүү адил төстэй үнэлгээ бүхий хэсэгт хуваагдах боломжгүй бусад эд юмст багтана. Тухайлбал, зурагт, хос гутал, барилга баригдсан газар зэрэг үүнд багтана.

Эд юмсыг ийнхүү ангилах нь эрхийн нийлбэр цогц болох зүйлсийг нөгөөгөөс салгаж авахад чухал ач холбогдолтой.

### ***Эд юмс болон эрхийн нэгдэл***

Эд юмсын нэгдэл гэдэгт нэгдмэл зорилгын үндсэн дээр нэг бүхэл мэт үзвэл зохих, хэд хэдэн эд зүйлийг ойлгоно. Жишээлбэл, номын сан, мал сүрэг, барааны агуулах, зоосны цуглуулга, хөдөө аж ахуйн зориулалттай тоног төхөөрөмж, хоолны газар гэх мэт. Эд юмсын нэгдлийг бүрдүүлж буй эд зүйл нь тус тусдаа байхаасаа илүүтэйгээр нэгдэл байдлаараа эдийн засгийн хувьд ач холбогдолтой байдаг.

Эдгээр эд зүйлийг хамтад нь худалдах зэргээр эрх зүйн харилцааны объект болгох боломжтой. Гэсэн хэдий ч аливаа эрх зүйн тогтолцоонд өмчлөх эрх нь тодорхой эд хөрөнгөтэй салшгүй холбоотой байх тул нэгдмэл эд юмсын өмчлөл гэсэн тусдаа ойлголт байдаггүй. Эд юмсын нэгдлийг захиран зарцуулах эрхийг хүлээн зөвшөөрдөг ч эдгээрийн нэгтгэж буй эдийн засгийн зорилго үгүй болмогц үүнтэй холбоотой нэгдмэл эрх дуусгавар болно. Жишээлбэл, агуулах чөлөөлөх худалдаа нээгдсэнээр нийт агуулахыг нэгдмэл байдлаар эрх зүйн объект болгох боломжгүй. Тодорхой хөрөнгө бүр тодорхой эрх зүйн субьектэд харьяалагдаж байх зарчим нь эрх зүйн хувьд хангалттай тодорхой байх нөхцөлийг бүрдүүлдэг.

Жишээ: Зээлдэгч А зоосны цуглуулгаа зээлийн баталгаанд зориулан фидуцийн гэрээний үндсэн дээр банкны өмчлөлд шилжүүлсэн. Банк зоосны цуглуулгад хожим нэмэгдсэн зоосыг өмчлөлдөө шилжүүлэхийг шаардах боломжтой юу? Энэ тохиолдолд банк зоосны цуглуулгад багтаж байсан зоос бүрийн хувьд талууд өмчийн хэлцлийн үндсэн дээр харилцан тохиролцож банкны өмчлөлд шилжүүлэх замаар нийт зоосны цуглуулгын өмчлөх эрхийг банк олж авсан тул фидуцийн гэрээ байгуулагдсанаас хойш цуглуулгад нэмэгдсэн зоосны өмчлөх эрхийг шилжүүлэхийг банкны зүгээс шаардах үндэслэлгүй болно.

Ийнхүү эд юмсыг нэгдэл байдлаар авч үзэх нь эрх зүйн харилцааг ихээхэн хөнгөвчилдөг. Эд юмсын нэгдлийг өмчлөх эрхийг шилжүүлэхийн тулд эд юмсын нэгдлийг шилжүүлэх тухай үүргийн хэлцэл хүчинтэй байхаас гадна өмчийн хэлцлийн хувьд тэдгээрийг нэгдэл болохыг тодотгоод нэгдлийг бүрдүүлж буй хөрөнгө бүрийг нэг бүрчлэн шилжүүлэх ёстой.

Эд юмсын нэгдлийг нийлмэл эд юмсаас ялгаж үзэх ёстой. Байгалийн шинжээрээ эсвэл эрх зүйн утгаараа нийлмэл эд юмст тооцогдох зүйлс нь эд юмсын нэгдэлд хамаарахгүй. Ийнхүү ялгахдаа эдийн засгийн ач холбогдол, худалдааны заншлыг харгалзана. Тухайлбал, хураасан үр тариа, тоглоомын хөзөр зэрэг нь нэгдмэл байж сая эрх зүйн харилцааны объект болно.

Эрхийн нэгдэл гэдэгт нэг этгээдэд ногдох нийт хөрөнгө, аж ахуйн нэгж зэрэг багтана. Аж ахуйн нэгж гэдэг нь хувь хүмүүсийн болон эд хөрөнгийн нэгдэлд суурилсан эдийн засгийн харилцаан дахь бие даасан нэгж юм. Гэхдээ аж ахуйн нэгж нь иргэний эрх зүйн харилцаанд бие даасан объект байх боломжгүй. Тухайлбал, үйлдвэрийг бүхэлд нь бусад худалдах боломжтой ба худалдах, худалдан авах гэрээ (үүргийн хэлцэл) нь үйлдвэрийн үйл ажиллагаатай холбоотой бүхнийг хамарна. Харин худалдан авагчид үйлдвэрийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэхийн тулд (өмчийн хэлцэл) үл хөдлөх эд хөрөнгө, дагалдах зүйлс, бусад эрхийг нэг бүрчлэн шилжүүлж өгөх ёстой.

### **Эд юмс хоорондын харьцаа**

- Шийдвэрлэх асуудал: эд юмс хоорондын харьцааг бодит болон орон зайн талаас нь эрх зүйн хувьд хэрхэн төрөлжүүлэн ангилах вэ?





- Тодорхой тохиолдол тус бүрд нь авч үзэж тодорхойлно. Дийлэнхдээ эдийн засгийн талаас нь үнэлж дүгнэнэ.
- Эдийн засгийн үнэ цэнийн ашигт байдлыг үгүй болгохоос зайлсхийх ёстой.

**Эд юмсын бүрдэл хэсэг:** Үүнд нийлмэл эд юмсын хэсгүүд багтах ба эдгээрийг хооронд нь үндсэн бүрдэл хэсэг, энгийн бүрдэл хэсэг хэмээн ангилж болно. Үндсэн бүрдэл хэсгийг уг эд хөрөнгийн өмчлөгчөөс өөр этгээд өмчлөлдөө шилжүүлэх боломжгүй байдаг. Харин энгийн бүрдэл хэсгийг өөр этгээд өмчлөх бүрэн боломжтой<sup>18</sup>.

Үндсэн бүрдэл хэсгийн зохицуулалтын эдийн засгийн зорилго нь эд юмс болон түүнийг бүрдүүлж буй үндсэн бүрдэл хэсгүүдийг эрх зүйн хувьд ижил авч үзэх ёстойд оршиж байгаа юм. Ийнхүү зохицуулснаар үндсэн бүрдэл хэсгүүд эдийн засгийн үнэ цэнээ алдахаас урьдчилан сэргийлж байгаа болно. Энэ утгаараа эд юмсыг өмчлөх эрх нь эд юмсын үндсэн бүрдэл хэсгүүдийг өмчлөх эрхтэй нийцэх ёстой юм.

**Эд юмсын дагалдах зүйл<sup>19</sup>:** Эд юмсын бүрдэл хэсэгт хамаарахгүй боловч, гол эд юмст үйлчлэн аж ахуйн нийтлэг зориулалтыг хангахад чиглэгдсэн, түүнтэй орон зайн хувьд хамаарал бүхий хөдлөх эд хөрөнгө нь дагалдах зүйл байна.

*Дагалдах зүйл нь зөвхөн хөдлөх эд хөрөнгө байна.*

Аливаа эд юмсын дагалдах зүйл, бүрдэл хэсэг хоёрыг хооронд нь ялгах хэцүү байдаг. Эдийн засаг, нийгмийн харилцаанд голлох чиг үүргээр нь эд юмсын нэг хэсэг болох эсвэл бие даасан дагалдах хэсэг байхыг нь тогтооно<sup>20</sup>.

**Эд юмсын болон эрхийн үр шим:** Үүнд шууд ба шууд бус замаар бий болох бүхий л үр шимийг ойлгоно.

Эд юмсын шууд үр шим гэдэг нь түүнийг зориулалтын дагуу ашигласны үр дүнд буй болсон бүтээгдэхүүнийг хэлнэ. Жишээ нь, тахианы өндөг, малын төл, жимс жимсгэнэ гэх мэт.

Харин шууд бус үр шим гэдэгт эд зүйлийг эрх зүйн харилцаанд оруулснаар бий болох бусад давуу тал багтана. Үүнийг эрх зүйн үүднээс авч үзвэл яг тухайн эд зүйлийн үр шим бус харин уг зүйлийн өмчлөх эрхийнх нь үр шим байдаг. Жишээ нь, эд хөрөнгийг түрээсэлсэн болон хөлсөлсний улмаас олж авсан төлбөр үүнд багтана<sup>21</sup>.

Эрхийг зориулалтын дагуу ашигласнаас бий болсон орлогыг тухайн эрхийн үр шим гэж тодорхойлсон. Энэхүү эрх гэдэгт өмчлөх эрхээс бусад эрхийг ойлгоно. Жишээ нь, тариалангийн зориулалттай газрыг ашиглах эрхийг хэрэгжүүлсний үндсэн дээр хурааж авсан ургац.

18 Б.Тэмүүлэн, Д.Энхзул, Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүй-ерөнхий анги, Улаанбаатар, 2010 он, 249 дэх тал.

19 Дагалдах зүйлийн талаар Б.Тэмүүлэн, Д.Энхзул, Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүй-ерөнхий анги сурах бичгийн 251-255-р талаас дэлгэрэнгүй ойлголтыг харна уу.

20 Б.Тэмүүлэн, Д.Энхзул, Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүй-ерөнхий анги, Улаанбаатар, 2010 он, 252 дах тал.

21 Б.Тэмүүлэн, Д.Энхзул, Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүй-ерөнхий анги, Улаанбаатар, 2010 он, 253-254 дэх тал.

# ЭДИЙН БОЛОН ЭДИЙН БУС БАЯЛГИЙН ЭРХ ЗҮЙ

ГАРЫН АВЛАГА

Эд юмс	Бие даасан объект болох эсэх	Жишээ
(энгийн) бүрдэл хэсэг: Хуулиар тодорхойлоогүй.	Зарчмын хувьд иргэний эрх зүйн харилцааны бие даасан объект болно. Практикт дийлэнхдээ гол эд юмсаа дагадаг.	-серийн дугаар бүхий ачааны машины мотор-гэрийн унь, тооно
Үндсэн бүрдэл хэсэг Иргэний хуулийн 85-р зүйл	Иргэний эрх зүйн харилцааны бие даасан объект болохгүй, гол эд юмсаа дагана.	-машины их бие
Газрын үндсэн бүрдэл хэсэг Иргэний хуулийн 85-р зүйлийн 85.2 дах хэсэг	Зарчмын хувьд иргэний эрх зүйн харилцааны бие даасан объект болох боломжгүй. Гэхдээ Иргэний хуулийн 85-р зүйлийн 85.1 дэх хэсэгт заасны дагуу хуульд заасан тохиолдолд иргэний эрх зүйн харилцааны бие даасан объект болох боломжтой байна.	-Газартай салшгүй бэхлэгдсэн байшин /газрын үндсэн бүрдэл хэсэг/ -Тариалангийн талбай дахь тариа (хураахаас өмнө)
Барилга байгууламжийн үндсэн бүрдэл хэсэг	Бие даасан объект болохгүй.	-халаалтын шугам хоолой -цахилгаан шат
Үл хөдлөх эд хөрөнгө/барилга байгууламжийн хэлбэр төдий бүрдэл хэсэг (түр зуурын хэрэгцээ хангах зорилготой)	Эрх зүйн хувьд бие даасан объект болно.	-хөлслөгчийн сателитийн антен
Дагалдах зүйл: гол эд юмсын аж ахуйн нийтлэг зориулалтыг хангахад үйлчилнэ.	Эрх зүйн хувьд бие даасан объект болно.	-пиццаны газрын пицца зөөгч машин
	Иргэний хуулийн 88-р зүйлийн 88.3 дах хэсэг: хууль буюу гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол эд юмсын болон эрхийн үр шимийг тухайн эд юмс болон эрхийн хууль ёсны эзэмшигч олж авах эрхтэй.	-хөдөө аж ахуйн зориулалтаар түрээсэлдэг талбайгаас түрээслэгчийн хурааж буй тариа

## Хяналтын асуулт:

1. Эд юмсын үндсэн шинжийг тодорхойлно уу.
2. Бүрдэл хэсгийн төрлүүдийг нэрлэж тэдгээрийн хоорондын ялгааг жишээн дээр тайлбарлана уу.
3. Дагалдах зүйл, бүрдэл хэсгийн хоорондын ялгааг тодорхой жишээн дээр тайлбарлаж, ийнхүү ангилахын ач холбогдлыг тодорхойлно уу.
4. Үр шимийг хэрхэн ангилдаг вэ? Тодорхой тохиолдол дээр тайлбарлана уу.



***Ашиглах материал:***

***Нэг. Хууль тогтоомж***

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992 он
2. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002 он

***Хоёр. Ном, сурах бичиг, гарын авлага***

1. Б.Тэмүүлэн, Д.Энхзул, Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн-ерөнхий анги, Улаанбаатар хот, 2010 он.
2. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар хот, 2010 он.
3. Д. Наранчимэг, “Иргэний эрх зүйн үндсэн асуудал”, I дэвтэр, Улаанбаатар хот, 1999 он.
4. Д.Бат-Өлзий, Иргэний эрх зүй /нийтлэг үндэслэл, эдийн ба эдийн бус баялгийн эрх, үүрэг/, Улаанбаатар хот, 2003 он.
5. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Иргэний эрх зүйн зарим асуудал сэдэвт сургалтын материал, Улаанбаатар хот, 2007 он.
6. Hanns Pruetting, Sachenrecht, 34. Auflage, 2012.

## БҮЛЭГ 2. Эзэмшил

**Бүлгийн зорилго:** Эзэмшил болон эзэмших эрхийн хоорондын ялгаа, эзэмшлийн чиг үүрэг, шууд ба шууд бус эзэмшил олж авах, шилжүүлэх, алдах, шударга ба шударга бус эзэмшигч, тэдгээрийн зүгээс энэхүү харилцаанд олж авах эрх, хүлээх үүрэг, хариуцлага, эзэмшлийн хамгаалалтын талаарх онолын цэгцтэй мэдлэг олж авснаар энэхүү харилцаанд хэрэглэгдэх хэм хэмжээг үндэслэлтэй хэрэглэх суурь ойлголттой болох ба ингэснээр хэм хэмжээний хэрэглээний ур чадвараа нэмэгдүүлнэ.

**Түлхүүр үг:** Эзэмшил, хүсэл зориг, эзэмшлийн чиг үүрэг, шууд эзэмшил, шууд бус эзэмшил, дундаа хэсгээр эзэмших, дундаа хамтран эзэмших, байгууллагын эзэмшил, хууль бус эзэмшигч, шударга эзэмшигч, шударга бус эзэмшигч.

### Сэдэв 1. Эзэмшлийн тухай үндсэн ойлголт

**Сэдвийн зорилго:** Эзэмшил, эзэмших эрхийн ялгааны талаар онолын цэгцтэй мэдлэг олж авснаар холбогдох хэм хэмжээг хэрэглэх үндсэн ойлголтыг олж авна.

**Түлхүүр үг:** Эзэмшил, эзэмших эрх, өмчлөл

#### Тойм лекц

Эд юмс тодорхой этгээдийн эрхшээлд /мэдлийн хүрээнд/ орсноор тухайн эд юмсын хувьд эзэмшил үүснэ.

- Эзэмшил нь өмчлөх эрх болон хөрөнгийн хязгаарлагдмал эрхүүдээс ялгаатай нь тодорхой эд юмсыг ашиглах эрхийг олгох чиг үүрэггүй буюу дан ганц эзэмшил нь ямар ч хөрөнгийн эрхийг нэг этгээдээс нөгөө этгээдэд шилжүүлэх хангалттай үндэслэл болохгүй.
- Эзэмшилд зайлшгүй байх ёстой элемент нь эзэмшилдээ олж авах хүсэл зориг ба иргэний эрх зүйн чадамжаас үл шалтгаална.
- Эзэмшлийг өмчлөлөөс хатуу зааглан ялгах хэрэгтэй. Эзэмшлийн өмчлөлөөс ялгаатай нь тухайн этгээдийн эд юмст байх хууль ёсны харьяалалд бус, харин бодит харьяалалд үндэслэдэг явдал юм.<sup>22</sup>
- Эзэмшлийн чиг үүргийг зарим улс орны иргэний эрх зүйд доорх байдлаар илэрхийлсэн байдаг. Үүнд:

22 ГТХАН-ээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар, 2010 он, 156 дах тал.



### Эзэмшлийн чиг үүрэг

Нийтэд ил тод байлгах чиг үүрэг	Эрх зүйн харилцаа болон эрх шилжих үе шат нь эзэмшлийн тусламжтайгаар нийтэд ил тод болдог: эзэмшигчийг өмчлөгч гэж тооцох.
Хамгаалах чиг үүрэг	Ямар нэг эд юмстай “байх” нь түүнийг эзэмших эрхтэй эсэхээс үл хамааран Иргэний хуулиар хамгаалдаг.
Тасралтгүй үргэлжлүүлэх чиг үүрэг	Эзэмшил/эзэмших эрх нь өмчлөгчийн эрх залгамжлагч этгээдийн хувьд нэгэн адил үйлчилнэ.

## Сэдэв 2. Эзэмшлийн хэлбэрүүд

**Сэдвийн зорилго:** Эзэмшлийн хэлбэрүүдийн талаар онолын цэгцтэй мэдлэг олж авснаар эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйн харилцаан дах эзэмшлийн хэлбэрүүд үүсэх, шилжих, дуусгавар болох, холбогдох хамгаалалт, шаардах эрх, түүний урьдчилсан нөхцлүүдийн талаар судалж, үүний үндсэн дээр хэм хэмжээний хэрэглээний ур чадвараа нэмэгдүүлнэ.

**Түлхүүр үг:** Шууд ба шууд бус эзэмшил, шударга ба шударга бус эзэмшигч, эд юмстай харьцагч этгээд, дундаа хэсгээр ба дундаа хамтран эзэмших

### Тойм лекц

Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх зүйд эзэмшлийг дараах хэлбэрүүдэд ангилж, эрх зүйн хамгаалалтыг ялгамжтайгаар зохицуулсан байдаг.

### Шууд ба шууд бус эзэмшил

#### а. Шууд эзэмшлийн тухай ойлголт:

Тодорхой эд юмсыг бодитойгоор мэдэлдээ авах буюу эд юмсын биет байдалд шууд нөлөөлөх боломжийг шууд эзэмшил гэнэ.

*Энд эзэмших хүсэл зоригтой байх нь чухал.*

Эзэмшигчийг эд юмстай харьцагч этгээдээс ялгаж үзэх шаардлагатай: Иргэний хуулийн 89-р зүйлийн 89.2 дах хэсэг. Түүнийг эзэмшигчийн “гар” гэж тодорхойлж болох юм. Эзэмшигчийн зааврын үндсэн дээр (эзэмшигчийн гэрт нь ажиллах эсвэл байгууллагад хөдөлмөр эрхлэх замаар) эд юмсыг бодитоор мэдэлдээ байлгах эрхийг эзэмшигчид зориулан хэрэгжүүлнэ.

*Жишээ:* гэрийн үйлчлэгч, ажилтан.

Шууд эзэмшлийг тусгайлан хамгаалсан зохицуулалт үгүй. Харин эд юмсыг эзэмших эрхтэйгээр эзэмшилдээ байлгаж байгаа тохиолдолд иргэний хуулийн 497-р зүйлд заасан агуулгаар туйлын эрх гэж үздэг. (Иргэний хуулийн 12-р зүйлд заасан өөртөө туслах үйлдлийг эд юмстай харьцагч этгээд хэрэгжүүлэх боломжтой гэж үзэж байна.)

## **б. Эзэмшил үүсэх, шилжүүлэх, дуусгавар болох**

- Үүсэх, шилжүүлэх: Иргэний хуулийн 89-р зүйлийн 89.1, 89.3 дах хэсэг.

### **Шалгах дэс дараалал:**

1. Бодитоор мэдэлдээ олж авсан байх:
  - харилцан тохиролцсон байх
  - бодитоор мэдэлдээ авах эрхийг хэрэгжүүлэх боломжтой байх
  - анхны эзэмшигч нь эзэмшлээсээ татгалзсан байх
2. Эзэмшлээ үндэслэх хүсэл зориг илэрхий байх (харилцан тохиролцсон байхыг шаардана)
  - Дуусгавар болох: Иргэний хуулийн 96-р зүйл (=эзэмшлээ шилжүүлэх үйлдэл болон хүсэл зориг)

## **в. Шууд бус эзэмшлийн тухай ойлголт, чиг үүрэг**

### **1. Ойлголт, чиг үүрэг**

Бусад этгээдээр дамжуулан эд юмсыг шууд бусаар эрх мэдэлдээ байлгахыг шууд бус эзэмшил гэнэ. Энэ тохиолдолд шууд бус эзэмшигчийн зөвшөөрлөөр шууд эзэмшигч нь эд юмсыг өөрийн мэдлийн хүрээндээ байлгана.

Түрээсийн гэрээ, эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ, ажил гүйцэтгэх гэрээ, тээвэрлэлтийн гэрээний үндсэн дээр зэрэг гэрээгээр шууд ба шууд бус эзэмшигчийн харилцаа бий болж болно.

Урьдчилсан нөхцөл нь Иргэний хуулийн 89-р зүйлийн 89.3 дах хэсэгт заасны дагуу эзэмшил шилжүүлсэн харилцаа үүссэн байх - шууд эзэмшигч нь тухайн цаг хугацаанд эзэмших эрхтэй этгээд байх ба шууд бус эзэмшигчийг “илүү эрхтэй” эзэмшигч гэдгийг хүлээн зөвшөөрсөн этгээд байна.

- Иргэний хуулийн 89-р зүйлийн 89.3 дах хэсэг нь эзэмшил шилжүүлэх харилцааны нийтлэг зохицуулалт бөгөөд тоочсон шинжтэй зохицуулалт биш юм.
- Чиг үүрэг:
  - Шууд эзэмшигч нь эзэмшлийн хамгаалалтын шаардах эрхүүдийг хэрэгжүүлэх боломжтой. Иргэний хуулийн 92, 93, 94-р зүйлүүдийг харна уу.
  - Хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэхэд нийтэд ил тод байх.

### **2. Үүсэх, шилжүүлэх, дуусгавар болох**

- **Үүсэх:** Эзэмшил шилжүүлэх харилцааг үндэслэх, Иргэний хуулийн 89.3-р зүйл

Эх сурвалж: гэрээ, хууль (Иргэний хуулийн 89.3-р зүйл), захиргааны байгууллагын шийдвэр (шийдвэр гүйцэтгэх журмаар барьцаалах)



### **Шалгах дэс дараалал:**

1. Гуравдагч этгээдийн хэрэгжүүлж буй шууд эзэмшил
2. Эзэмшил шилжүүлэх харилцаа үүссэн байх (гуравдагч этгээдтэй)
3. Шууд бус эзэмшигчийн буцаан шаардах эрх
  - Шилжүүлэх: буцаан шаардах эрхээ гэрээний үндсэн дээр шилжүүлэх, Иргэний хуулийн 89-р зүйлийн 89.3 дах хэсэг.
  - Дуусгавар болох: Иргэний хуулийн 89-р зүйлийн 89.3 дах хэсэгт заасны дагуу урьдчилсан нөхцөл үгүй болох

### **Өөрийн эзэмшил/бусдын эд юмсыг эзэмших**

Бусдын эд юмсыг эзэмших:

*Эрх бүхий этгээд бусдын эд юмсыг эзэмших*

*Жишээ:* А нь Б-д номоо үнэ төлбөргүй ашиглуулахаар шилжүүлсэн. Б нь С-ийн орон сууцыг хөлслөх гэрээний үндсэн дээр эзэмшдэг.

*Эрхгүй этгээд бусдын эд юмсыг эзэмших*

*Жишээ:* А нь Б-ээс түр авсан номоо С-д худалдахаар санал болгосон. С орон сууц хөлслөх гэрээгээ цуцалсан боловч Б орон сууцыг чөлөөлөөгүй.

### **Дундаа хэсгээр/дундаа хамтран эзэмших**

Дундаа хэсгээр эзэмших: (3 өрөө орон сууцыг 3 оюутан нэг нэг өрөөгөөр нь эзэмших), Иргэний хуулийн 89-р зүйлийн 89.5 дах хэсэг.

Дундаа хамтран эзэмших: (гэр бүлийн гишүүдийн орон сууц), Иргэний 89-р зүйлийн хуулийн 89.4 дэх хэсэг.

### **Өв залгамжлалын журмаар үүсэх эзэмшил**

- Өв нээгдсэнээр эзэмших эрхийг үндэслэх шаардлагагүйгээр өвлөгчийн эзэмшилд өвлүүлэгчийн эд хөрөнгө шилжинэ. Иргэний хуулийн 527-р зүйлийн 527.3 дах хэсэг.

### **Байгууллагын эзэмшил**

- Хуулийн этгээдийн өмнөөс эзэмших (тухайлбал, ХХК-ийн захирал компанийн нэрийн өмнөөс эзэмших эрхийг хэрэгжүүлнэ.)

### **Шударга ба шударга бус эзэмшигч**

Хууль бус эзэмшигчийг гэм буруугийн байдлыг нь шалгуур болгон шударга ба шударга бус гэж ангилна.

Жич: Иргэний хуулийн 90-р зүйлийн 90.1 дэх хэсэгт “Хөрөнгийг хууль ёсоор эзэмшиж байгаа буюу түүнийг эзэмших эрхтэй болох нь тодорхой байгаа этгээдийг

шударга эзэмшигч гэнэ” гэж тодорхойлсон байдаг. Хөрөнгийг хууль ёсоор эзэмшиж буй этгээдийг шударга гэж тодорхойлох нь зохисгүй юм. Учир нь эзэмшигчийг шударга болон шударга бус гэж ангилах шаардлага нь объектив байдал дээр тухайн этгээд эзэмших эрхгүй байх тохиолдолд бий болно. Өөрөөр хэлбэл, хууль ёсны эзэмшигч нь объектив байдалд эзэмших эрхтэй нь тодорхой тул түүнийг шударга гэж тодорхойлох нь ийнхүү шударга, шударга бус эзэмшигч гэж ангилахын ач холбогдлыг алдагдуулахад хүрэх юм<sup>23</sup>.

### **а. Шударга эзэмшигч:**

Эд юмсыг хууль буюу гэрээний үндсэн дээр эзэмших эрхгүй боловч, түүнийг эзэмшилдээ олж авсан үйлдэлдээ шударгаар хандсан этгээдийг шударга эзэмшигч гэнэ. Эд юмсын эзэмшлийг шударгаар олж авна гэдгийг тухайн этгээд боломжит бүхий л арга хэмжээг авч, сайтар нягтлан шалгаж, анхаарал болгоомжтой хандсан боловч өөрийгөө эзэмших эрхтэй гэж тооцох бүрэн боломжтой буюу эргэлзэх зүйлгүй байсан эсэхийг шалгуур болгож тайлбарлана.

Эзэмшил олж авсан үйлдэлдээ хайхрамжгүй болон болгоомжгүй хандсаны улмаас эзэмших эрхгүй болохоо мэдээгүй этгээдийг шударга эзэмшигч гэж үзэхгүй.

Иргэний эрх зүйд эд юмсыг хууль ёсоор эзэмших эрхгүй байсан боловч түүнийг шударгаар өмчлөл, эзэмшилдээ олж авсан этгээдийн итгэл үнэмшлийг хамгаалдаг.

### **Шударга эзэмшигчийн хамгаалалт:**

1. Өөрийн эзэмшлээс алдсан эд зүйлээ гурван жилийн дотор шинэ эзэмшигчээс буцаан шаардах эрх. Иргэний хуулийн 90-р зүйлийн 90.2 дах хэсэг.
2. Эд зүйлийг муутгасан буюу эргүүлэн өгөх боломжгүй болгосны хохирлыг хууль ёсны эзэмшигч буюу өмчлөгчийн өмнө нөхөн төлөх үүрэг хүлээхгүйгээс гадна эзэмшлээ хууль бус болохыг мэдээгүй байх үедээ олж авсан үр шимийг эргүүлэн өгөх үүрэг хүлээхгүй. Иргэний хуулийн 94-р зүйлийн 94.2 дах хэсэг.
3. Эд хөрөнгийг шударгаар эзэмшиж байхдаа зарцуулсан зардлаа эрх бүхий этгээдээс шаардах эрх. Иргэний хуулийн 94-р зүйлийн 94.3 дах хэсэг.

### **б. Шударга бус эзэмшигч:**

Эд юмсыг эзэмшилдээ олж авах үедээ өөрийгөө тухайн эд зүйлийг эзэмших эрхгүй болохыг мэдэж байсан буюу туйлын болгоомжгүй хандсаны улмаас мэдээгүй, эсхүл энэ тухай хожим нь олж мэдсэн этгээдийг шударга бус эзэмшигч гэнэ.

Шударга бус эзэмшигч нь гэм буруутайгаар тухайн эд зүйлийг муутгасан, алга

<sup>23</sup> ГТХАН-ээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар, 2010 он, 160-161-р тал дахь шударга, шударга бус эзэмшигчийн талаарх тайлбарыг харна уу.





болгосон болон аливаа үндэслэлээр хууль ёсны эзэмшигч, өмчлөгчид нь эргүүлэн өгөх боломжгүй болсон тохиолдолд хариуцлага хүлээнэ. Иргэний хуулийн 95-р зүйлийн 95.1 дэх хэсэг.

Эд хөрөнгийг эзэмшилдээ байлгах хугацаандаа гаргасан зардлыг хязгаарлагдмал нөхцөлөөр шаардах эрхтэй. Иргэний хуулийн 95-р зүйлийн 95.2 дах хэсэг.

### ***Хяналтын асуулт:***

1. Эзэмшлийн чиг үүргийг холбогдох эрх зүйн зохицуулалтын үндсэн дээр тайлбарлана уу.
2. Шууд ба шууд бус эзэмшлийг тодорхойлж, тэдгээрийн хоорондын ялгааг тодорхой тохиолдол дээр тайлбарлана уу.
3. Дундаа хэсгээр болон дундаа хамтран эзэмших хэлбэрийн ялгааг жишээн дээр тайлбарлана уу.
4. Шударга эзэмшигчийн эрх, үүргийг тодорхойлж, тодорхой тохиолдол дээр тайлбарлана уу.
5. Шударга ба шударга бус эзэмшлийг тогтоох шалгуурын талаар тайлбарлана уу.

### ***Ашиглах материал:***

#### ***Нэг. Хууль тогтоомж***

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992 он
2. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002 он

#### ***Хоёр. Ном, сурах бичиг, гарын авлага***

1. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар хот, 2010 он.
2. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Иргэний эрх зүйн зарим асуудал сэдэвт сургалтын материал, Улаанбаатар хот, 2007 он.
3. Westermann, Sachenrecht, 7. Auflage, 2012.
4. Hanns Pruetting, Sachenrecht, 34. Auflage, 2012.

## **Сэдэв 3. Эзэмшлийн хамгаалалт**

**Сэдвийн зорилго:** Энэхүү сэдвийг судалснаар эзэмшлийн хамгаалалтын талаарх онолын мэдлэг олж авч улмаар холбогдох шаардах эрхийн үндэслэл болох хэм хэмжээний хэрэглээний ур чадвараа бататгана.

**Түлхүүр уг:** Эзэмшил, аргагүй хамгаалалт, өөртөө туслах, эд юмстай харьцагч буюу эзэмших эрхгүй этгээд, шууд ба шууд бус эзэмшил

## **Тойм лекц**

Хэдийгээр эзэмшил нь хөрөнгийн эрх биш боловч түүнийг хамгаалсан зохицуулалт байх нь зүйтэй юм. Эзэмшлийн хамгаалалтыг дараах байдлаар ангилж үзэж болох юм.

1. Хүч хэрэглэх эрх: аргагүй хамгаалалт, Иргэний хуулийн 10-р зүйл (цаг хугацааны урьдчилсан нөхцөлийг анхаарах!)

Аргагүй хамгаалалтыг эрх нь зөрчигдсөн этгээд өөрөө төдийгүй уг этгээдтэй ямар нэг холбоогүй бусад этгээдээс хийж болох ба үүгээрээ Иргэний хуулийн 12-р зүйлд заасан өөртөө туслах үйлдлээс ялгагдана. Өөртөө туслах үйлдлийг гагцхүү эрх нь зөрчигдсөн этгээд өөрөө хийдэг бол аргагүй хамгаалалтыг бусдын амь бие, эрүүл мэнд, эд хөрөнгийг хамгаалах зорилгоор хийж болдог.<sup>24</sup> Тодруулж хэлбэл, эзэмшигч эзэмших эрхтэйгээс үл хамааран аргагүй хамгаалалтыг хэрэгжүүлэх боломжтой юм.

2. Эзэмшлийг (= эзэмших эрхтэй эсэхээс үл хамаарах) хамгаалах шаардах эрх

Эзэмшигч эзэмших эрхтэй эсэхээс хараат бусаар буюу дан ганц эзэмшлийг үндэслэн хэрэгжүүлэх шаардах эрхийн талаар манай улсын Иргэний хуулиар тусгайлан зохицуулаагүй байдаг.

Хамгаалалтын анхдагч объект нь бодит шууд эзэмшил. Хамгаалах зорилго нь эрх зүйн маргаанаас сэргийлэх явдал бөгөөд ялангуяа, эзэмшигчийн хүсэл зоригийн эсрэг эд юмсад халдах халдагаас зайлсхийх явдал юм.

### **а. Шууд эзэмшил**

- Тухайн цаг үед бий болоод байгаа эзэмшилд саад болж буй үйлдлийг зогсоох эсвэл эд юмсыг эзэмшлээсээ алдах болзошгүй тохиолдолд хэрэгжүүлэх шаардах эрх
- Эзэмшилд саад болсон үйлдэл, эс үйлдэхүйг арилгуулах эсвэл эзэмшлээсээ хэдийн алдсан эд юмсыг буцаан шаардах эрх

### **б. Шууд бус эзэмшигчийн шаардах эрх**

- Эзэмшилд саад болсон үйлдэл, эс үйлдэхүйг арилгуулах эсвэл эзэмшлээсээ хэдийн алдсан эд юмсыг буцаан шаардах эрх
- Тухайн цаг үед эзэмшилд саад болж буй үйлдэл, эс үйлдэхүйг арилгуулахаар шаардах эрх

<sup>24</sup> Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Ерөнхий анги), УБ., 2005 он.



**в. Эд юмстай харьцагч буюу эзэмших эрхгүй этгээд /Иргэний хуулийн 89-р зүйлийн 89.2 дах хэсэг/**

- Тухайн цаг үед бий болоод байгаа эзэмшилд саад болж буй үйлдлийг зогсоох эсвэл эд юмсыг эзэмшлээсээ алдах болзошгүй тохиолдолд хэрэгжүүлэх шаардах эрх
- Эзэмшилд саад болсон үйлдэл, эс үйлдэхүйг арилгуулахаар эсвэл эзэмшлээсээ хэдийн алдсан эд юмсыг буцаан шаардах эрхгүй.

**3. Эзэмших эрхтэй холбогдуулан гаргах шаардлага**

Хууль ёсны эзэмшигч нь өмчлөгчийн нэгэн адил шаардлага хэрэгжүүлэх эрхтэй байдаг /Иргэний хуулийн 106-р зүйлийн 106.4 дэх хэсгийг харна уу/.

- Өмнөх эзэмшигч шударга бус эзэмшигчээс эд юмсыг буцаан шаардах эрх /Иргэний хуулийн 90-р зүйлийн 90.2, 90.3, 95-р зүйлийн 95.1 дэх хэсэг/

**Урьдчилсан нөхцөлүүд:**

- а. Шаардлага хэрэгжүүлэгч өмнө нь эзэмшигч байсан байх
- б. Өмнөх эзэмшигч өмнө нь өөрийн эзэмшлийг багаар бодоход шударгаар олж авсан байх
- в. Эзэмших эрхээ өөрийн хүсэл зоригийн дагуу чөлөөтэй шилжүүлээгүй байх
- г. Шаардлага хэрэгжүүлэгч этгээдийн эзэмшилд эд юмс байх, тэрээр эд юмсыг шударга бусаар олж авсан байх
- д. Шаардлага хэрэгжүүлэгч нь өмнөх эзэмшигчээс илүү эрхгүй байх (жишээ нь, өмчлөх эрхтэй байх)

**Үр дагавар:** Шударга бус эзэмшигчээс хууль ёсны эзэмшигч нь эд юмсаа буцаан шаардах

- Алдагдсан эд юмсыг буцаан шаардах эрх /Иргэний хуулийн 91-р зүйлийн 91.2.2 дах хэсэг, 90-р зүйлийн 90.2 дах хэсгийг харна уу/.

**Үр дагавар:** эзэмшигчээс буцаан шаардах

- Эзэмших, ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэхэд саад болж байгаа үйлдлийг зогсоохыг шаардах эрх /Иргэний хуулийн 92-р зүйлийн 92.1 дэх хэсэг/

**Хяналтын асуулт:** Эзэмшил, эзэмших эрхийн хамгаалалтын ялгаа, ач холбогдлыг тайлбарлана уу.

**Ашиглах материал:**

**Нэг. Хууль тогтоомж**

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992 он
2. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002 он

### *Хоёр. Ном, сурах бичиг, гарын авлага*

1. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар хот, 2010 он.
2. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Иргэний эрх зүйн зарим асуудал сэдэвт сургалтын материал, Улаанбаатар хот, 2007 он.
3. Westermann, Sachenrecht, 7.Auflage, 2012.
4. Hanns Pruetting, Sachenrecht, 34.Auflage, 2012.



## БҮЛЭГ 3. Өмчлөх эрх

**Бүлгийн зорилго:** Өмчлөх эрх, түүний хамгаалалтын талаар цэгцтэй мэдлэгийг олж авснаар өмчлөх эрхийн зөрчлийг зөв тодорхойлох, улмаар өмчлөгчийн зүгээс хэрэгжүүлэх ялгаатай шаардах эрхүүдийн урьдчилсан нөхцлүүдийг танин мэдэж, холбогдох хэм хэмжээг хэрэглэх ур чадвартай болно.

**Түлхүүр үг:** Өмчлөх эрх, үүргийн хэлцэл, өмчийн хэлцэл, нэгдмэл бус байх зарчим, хийсвэрлэх зарчим, өмчлөгчийн шаардах эрх

### Сэдэв 1. Өмчлөх эрхийн ойлголт, агуулга

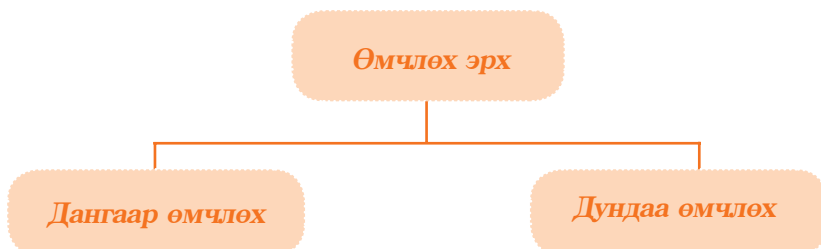
**Сэдвийн зорилго:** Энэхүү сэдвийн хүрээнд өмчлөх эрх, түүний агуулгын талаарх үндсэн ойлголтыг олж авснаар өмчийн эрх зүйн хэм хэмжээг үндэслэлтэй, зөв хэрэглэх суурь мэдлэг, ур чадвартай болно.

**Түлхүүр үг:** Өмчлөх эрх, дундаа хэсгээр ба дундаа хамтран өмчлөх,

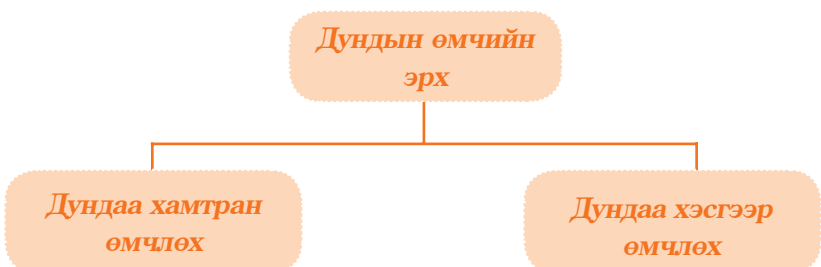
#### Тойм лекц

- Хувийн эрх зүйн хувьд өмчлөх эрх гэдэгт хөрөнгийн хамгийн өргөн хүрээтэй эрхийг ойлгоно. /Иргэний хуулийн 87-р зүйлийн 87.2 дах хэсэг, Иргэний хуулийн 101-р зүйл./
- Анхаарах: Өмчлөх эрх нь өргөн хүрээтэй эрх гэдэг нь хязгааргүй эрх гэсэн үг биш юм. Иргэний хуулийн 101-р зүйлийн 101.1 дэх хэсэг: “Өмчлөгч нь бусад этгээдэд хууль буюу гэрээгээр олгогдсон эрхийг зөрчихгүйгээр өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлнэ.” (тухайлбал, нийтийн эрх зүйн шинжтэй хүлцэх үүрэг болон хөршийн эрх хамаарна.)
- Энэхүү харилцаанд тусгайлсан байх зарчим баримтлагдах ёстой тул өмчлөх эрх нь зөвхөн тухайлсан хөрөнгийн хувьд бий болох буюу эд юмсын нэгдлийн (тухайлбал, үйлдвэр) хувьд бий болохгүй.
- Өмчийн эрх зүйн харилцааны тусгайлсан байх зарчмын дагуу өмчлөх эрх нь зөвхөн тухайлсан хөрөнгийн хувьд бий болох боломжтой тул эд юмсын нэгдлийн өмчлөл гэсэн тусдаа ойлголт байдаггүй.
- Жишээ: А банкнаас зээл авахдаа зээлийн баталгаа болгож эртний ховор зоосны цуглуулгаа банкны өмчлөлд шилжүүлсэн байна. Энэ тохиолдолд цуглуулгын өмчлөх эрх нь зоос бүрийн хувьд хоёр талын өмчлөх эрх шилжүүлэх тохиролцооны үндсэн дээр шилжих боломжтой.
- Үүргийн болон өмчийн хэлцлийг ялгаж үзэх нь чухал ач холбогдолтой. Нэгдмэл бус байх /тусгаарлах/ зарчим болон хийсвэрлэх зарчмын талаар “Иргэний эрх зүй ерөнхий сурах бичгээс харна уу.

Өмчийн байдалд өөрчлөлт оруулах зорилготой байгуулсан үүргийн хэлцэл /үүргийн эрх зүйн гэрээ/ нь дангаараа хөрөнгийн эрхийн байдалд ямар ч өөрчлөлт оруулахгүй. Үүний тулд дараагийн хэлцэл болох өмчийн хэлцэл буюу үүргийн хэлцлийн хэрэгжилт болох хэлцлийг хийнэ+ эзэмшил шилжүүлэх бодит үйлдэл



Өмчлөх эрхийг нэг эсвэл хэд хэдэн этгээд хамтран хэрэгжүүлэх боломжтой. Дундын өмчийн хоёр хэлбэрийн талаар хуульчлан зохицуулсан.



**Дундаа хамтран өмчлөх:** Нийт өмчлөгчид хамтран өмчлөх хэлбэр бөгөөд тэдгээр нь өмчийг зөвхөн хамтдаа захиран зарцуулах, мөн гуравдагч этгээдийн эсрэг өмчлөх эрхээ хамтран хэрэгжүүлэх боломжтой.

**Дундаа хэсгээр өмчлөх:** Хэд хэдэн этгээдүүд дундын өмчөөс өөрт ногдох хэсгийг өмчлөх хэлбэр ба энэ тохиолдолд өмчлөлийн зүйлийг бүхэлд нь өмчлөх бус хүн бүр өөрт ногдох хэсгийнхээ өмчлөгч нь байна.<sup>25</sup>

**Дундын өмчлөл үүсэх:** Өмчлөх эрхийг нэг этгээд дангаар эсхүл хэд хэдэн этгээд хамтран хэрэгжүүлэх боломжтой бөгөөд хоёр ба түүнээс дээш этгээд өмчлөх эрхийг хамтран хэрэгжүүлэх тохиолдолд дундын өмчлөл бий болно. Үүсэх хэлбэрийн хувьд дундын өмчлөл нь хуульд заасны дагуу эсвэл хэлцлийн үндсэн дээр үүснэ.

## **А. Хуульд зааснаар дундын өмчлөл үүсэх**

Дундаа хамтран болон хэсгээр өмчлөх эрх хуульд зааснаар үүсч болно. Иргэний хуулийн 119-р зүйлийн 119.2 дахь хэсэгт зааснаар өөр өөр этгээдүүдийн өмчлөлд байсан хэд хэдэн хөдлөх эд хөрөнгийг нийлүүлж хольсны үр дүнд дундын нэг эд хөрөнгө бий болох бөгөөд энэ нь дундаа хэсгээр өмчлөх эд хөрөнгөд хамаарна.

<sup>25</sup> Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Ерөнхий анги), УБ.,2005 он.



*Жишээ:* А 4 ширхэг дугуй, Б 6 цилиндртэй хөдөлгүүр, В автомашины их бие болон бусад эд ангийг тус тус нийлүүлж суудлын автомашин угсарсан. Энэ тохиолдолд гол бүрдэл хэсгийн өмчлөгч А, Б, В нар нь энэхүү суудлын автомашины дундаа хэсгээр өмчлөгчид байна.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тухайн орон сууцны байшингийн өмчлөгч нар дундаа хамтран өмчилнө.

*Жишээ:* Орон сууцны байшингийн цахилгаан болон явган шат, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, түүний тагт, орцны цонх, хаалга, довжоо, сууц хоорондын талбай болон гаднах саравч зэрэг эд хөрөнгө нь уг орон сууцанд амьдардаг сууц өмчлөгчдийн дундаа хамтран өмчлөх эд хөрөнгөд хамаарна.

### **Б. Хэлцлийн үндсэн дээр дундын өмчлөл үүсэх**

Эд хөрөнгө анх олж авахдаа эсвэл эд хөрөнгө өмчлөгч этгээд хэлцлийн үндсэн дээр өөр бусад этгээдтэй эд хөрөнгийг хамтран өмчлөхөөр тохиролцсоноор дундын өмчлөл үүснэ.

*Жишээ:* Д 80 сая төгрөг, түүний дүү О 40 сая төгрөг гаргаж 100 кв.метр талбайтай 3 өрөө орон сууц худалдан авсан. Энэ тохиолдолд уг орон сууц нь дундаа хэсгээр өмчлөх эд хөрөнгөд тооцогдоно. Ингэхдээ орон сууц худалдан авахад зарцуулсан мөнгөөр нь тооцвол орон сууцны 2/3-ыг Д, 1/3-ыг О өмчлөх юм.

**Дундын өмчлөл дуусгавар болох:** Дундын өмчлөх эрх мөн адил хуульд зааснаар эсхүл хэлцлийн үндсэн дээр дуусгавар болно.

### **А. Хуульд зааснаар дундын өмчлөл дуусгавар болох**

Дундаа хэсгээр өмчлөгч өөрийн оногдох хэсгийг эд хөрөнгийн нөгөө өмчлөгч этгээдэд шилжүүлсэн тохиолдолд дундаа хэсгээр өмчлөх эрх хуульд заасны дагуу дуусгавар болно.<sup>26</sup>

*Жишээ:* Амины орон сууцны 2/5-ыг Г, 2/5-ыг С, 1/5-ыг У хамтран хэсгээр өмчилдөг бөгөөд С, У нар орон сууцны өөрт оногдох хэсгээ Г-д худалдсан тохиолдолд Г уг амины орон сууцыг дангаар өмчлөх эрхтэй болно. Энэ тохиолдолд дундаа хэсгээр өмчлөх эрх хуульд заасны дагуу дуусгавар болно.

### **Б. Хэлцлийн үндсэн дээр дундын өмчлөл дуусгавар болох**

Иргэний хуулийн 489-р зүйлийн дагуу эд хөрөнгийг дундаа өмчлөгч аль нэгэн этгээдээс дундын өмчлөх эрхийг хүчингүй болгохыг шаардсан бол дундын өмчлөх эрх хэлцлийн үндсэн дээр дуусгавар болно. Энэ тохиолдолд дундын өмчлөлийн зүйлийг өмчлөгчдөд ногдох хэсгийн дагуу хуваах боломжтой бол биет байдлаар

<sup>26</sup> Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Ерөнхий анги), УБ.,2005 он, 445 дахь тал.

нь хувааж, боломжгүй бол дундын өмчлөлийн зүйлийг худалдаж, олсон орлогыг ногдох хэсгийн дагуу хуваарилна.<sup>27</sup>

*Жишээ:* Т, Х нар газар тариаланд ашиглах зорилгоор нэгэн тракторыг дундаа хамтран өмчилдөг бөгөөд Х тракторын өөрт ногдох хэсгээ авахаар Т-д шаардлага тавьж, талууд тохиролцож тракторыг худалдаж олсон орлогоос өөрт ногдох хэсгээ хуваарилан авсан байна. Энэ тохиолдолд дундын өмчлөл хэлцлийн үндсэн дээр дуусгавар болсон гэж үзнэ.

### Хяналтын асуулт:

1. Өмчлөх эрхийн хязгаарлалтын талаар жишээн дээр тайлбарлана уу.
2. Дундаа хэсгээр, дундаа хамтран өмчлөх хэлбэрийн ялгааг тодорхойлно уу.

## Сэдэв 2. Өмчлөх эрхийн хамгаалалт

**Сэдвийн зорилго:** Энэхүү сэдвийг судалснаар өмчлөгчийн хэрэгжүүлэх өөр хоорондоо ялгаатай шаардах эрхүүд, тэдгээрийг хэрэгжүүлэх урьдчилсан нөхцлүүдийн талаар суурь мэдлэгтэй болж, хэм хэмжээг хэрэглэх ур чадвараа бататган, холбогдох эрх зүйн маргаан, тохиолдлыг үндэслэлтэй шийдвэрлэх хандлага бий болно.

**Түлхүүр үг:** Өмчлөх эрх, эзэмшил, саад болж буй үйлдэл, эс үйлдэхүй

### Тойм лекц

Шаардах эрхийн үндэслэл	Өмчлөгчийн буцаан шаардах эрх, Иргэний хуулийн 106-р зүйлийн 106.1 дэх хэсэг	Саад болж буй үйлдлийг зогсоохыг шаардах эрх, Иргэний хуулийн 106-р зүйлийн 106.2 дах хэсэг	Өмчлөлийн зүйлд учруулсан хохирлыг арилгуулахаар шаардах эрх, Иргэний хуулийн 497-р зүйлийн 497.1 дэх хэсэг
Шаардах эрхийн чиглэл	Өмчлөлийн зүйлээ эзэмшлээсээ алдсантай холбогдох зөрчлийн эсрэг	Эзэмшлээсээ алдсанаас бусад өмчлөх эрхийн зөрчлийн эсрэг	Өмчлөлийн зүйлд хохирол учруулсан бүхий л зөрчлийн эсрэг

<sup>27</sup> Мөн тэнд.





<p>Шаардах эрхийн урьдчилсан нөхцөл</p>	<p>-Шаардах эрх хэрэгжүүлэгч нь өмчлөгч байх ёстой. -Шаардлагын эсрэг тал нь эзэмшилдээ байлгах эрхгүй этгээд байх</p>	<p>-Шаардах эрх хэрэгжүүлэгч нь өмчлөгч байх ёстой. -Саад болж буй үйлдэл (Иргэний хуулийн 106-р зүйлийн 106.1 дэх хэсэг хамаарахгүй бүхий л бусад зөрчил) -Өмчлөх эрхэд саад болж буй нөлөөлөл нь тухайн цаг үед эсвэл ирээдүйд бий болох бодит шинжтэй байх -Шаардлагын эсрэг тал нь зөрчил бий болгосон этгээд байна (Үйлдлээрээ зөрчил бий болгосон эсвэл саад болж буй нөхцөлийг бий болгосон этгээд). -Хувийн эрх зүйн шинжтэй буюу хэлцлээс үүдэлтэй болон нийтийн эрх зүйн шинжтэй хүлцэх үүрэг үүсээгүй байх</p>	<p>-Өмчлөлийн зүйлд халдсан байх -Шалтгаант зөрчилт үйлдэл -Хууль зөрчсөн байх -Өмчлөлийн зүйлд халдснаар хохирол учирсан байх</p>
<p>Эрх зүйн үр дагавар</p>	<p>Эд юмсыг буцаан өгөх (эд юмсыг үнийг төлөх бус); үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд: чөлөөлж өгөх</p>	<p>Тухайн цаг үед бий болоод байгаа саадыг арилгах эсвэл үүсэх аюултай байгаа нөлөөллийг бий болгохгүй байх</p>	<p>Хохирлыг арилгах (өмнө байсан байдалд нь сэргээх эсвэл мөнгөөр нөхөн төлөх)</p>

**Хяналтын асуулт:**

Өмчлөх эрхийн хамгаалалтын хэм хэмжээнүүдийн бүрэлдэхүүнийг тодорхойлж, жишээн дээр тайлбарлана уу.

**Семинар**

**Бодлого:** Улаанбаатар хотод мебелийн худалдаа эрхэлдэг М компани С компанитай Эрдэнэт хотод худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулжээ. Энэхүү гэрээний дагуу М компани нь С компанид 2 хаалгатай 50 ширхэг “Robust” маркийн шүүгээ нийлүүлэхээр үүрэг хүлээсэн байна. М компани худалдаа эрхлэгч Раднаад шүүгээний захиалгыг өгсөн ба үнийг бүрэн төлсөн тохиолдолд өмчлөх эрхээ

шилжүүлнэ гэж Раднаа илэрхийлсэн. Шүүгээг шууд С компанид нийлүүлэх нь хялбар болох талаар М компани Раднаад мэдэгдсэн байна.

М компанийн зааврын дагуу Раднаа шүүгээг шууд С компанид нийлүүлсэн. Шүүгээг С компанийн ажилтан хүлээж авсан ба шүүгээний үнэ болох 35 сая төгрөгийг М компанид төлсөн байна. М компани мөнгийг өөр зүйлд ашигласан ба улмаар төлбөрийн чадваргүй болсон. М компаниас ямар ч төлбөр хүлээж аваагүй Раднаа худалдах, худалдан авах гэрээнээсээ татгалзаж, С компаниас шүүгээгээ буцаан шаарджээ.

### **Асуулт:**

Раднаа С компаниас шүүгээг шаардах эрхтэй юу?

### **Шийдвэрлэх асуудал:**

Иргэний хуулийн 106-р зүйлийн 106.1 дэх хэсэгт заасны дагуу Раднаагийн зүгээс С компаний эсрэг шаардлага хэрэгжүүлэх боломжтой эсэхийг дүгнэх:

- Раднаа өмчлөгч эсэх
- М компани эзэмшлээ алдсан эсэх
- С компани эзэмших эрх олж авсан эсэх

### **Ашиглах материал**

#### **Нэг. Хууль тогтоомж**

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992 он
2. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002 он

#### **Хоёр. Ном, сурах бичиг, гарын авлага**

1. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар хот, 2010 он.
2. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Иргэний эрх зүйн зарим асуудал сэдэвт сургалтын материал, Улаанбаатар хот, 2007 он.
3. Hanns Pruetting, Sachenrecht, 34. Auflage. 2012
4. Westermann, Sachenrecht, 7. Auflage, 2012.



## БҮЛЭГ 4. Хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх

**Бүлгийн зорилго:** Хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг хэрхэн олж авах, алдах талаарх зохицуулалтыг судалж, холбогдох хэм хэмжээний урьдчилсан нөхцлүүдийг танин мэдсэнээр, эрх зүйн тохиолдол, маргааныг үндэслэлтэй шийдвэрлэх ур чадвараа нэмэгдүүлнэ.

**Түлхүүр үг:** Хөдлөх эд хөрөнгө, эд хөрөнгө нийлэх, холилдох, эд хөрөнгийг дахин боловсруулах, эзэнгүй эд юмс, гээгдэл эд хөрөнгө, өмчийн хэлцэл, өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах

### Сэдэв 1. Хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх үүсэх, дуусгавар болох талаарх нийтлэг зүйл

**Сэдвийн зорилго:** Энэхүү сэдвийн хүрээнд өмчлөх эрхийг олж авах арга, түүний дотор анхдагч аргаар өмчлөх эрх үүсэх талаар судлах ба ингэснээр Иргэний хуулийн холбогдох хэм хэмжээг зөв хэрэглэх ур чадвартай болж, оюутанд өмчлөх эрхийн талаарх эрх зүйн маргааныг зөв, үндэслэлтэй шийдэх хандлага төлөвшинө.

**Түлхүүр үг:** Эд хөрөнгө, хөдлөх эд хөрөнгө, өмчлөх эрх, өмчийн хэлцэл, эзэмшил, өмчлөх эрх олж авах анхдагч ба үүсмэл арга, эд хөрөнгө нийлэх, холилдох, эд хөрөнгийг дахин боловсруулах, гээгдэл хөрөнгө

#### Тойм лекц

- Өмчлөх эрхийг олж авах аргыг хэлцлийн үндсэн дээр буюу үүсмэл аргаар олж авах ба анхдагч аргаар олж авах гэж 2 ангилна. Өмчлөх эрхийг анхдагч аргаар олж авах арга нь шууд хуульд заасны дагуу хэрэгжинэ. /Өмчлөх эрхийг анхдагч/хуульд заасны дагуу олж авах жишээ:
- Эзэмшилд байх хугацаанаас шалтгаалж өмчлөх эрх олж авах, Иргэний хуулийн 104-р зүйл.
- Эд хөрөнгө нийлэх, холилдох замаар өмчлөх эрх олж авах, Иргэний хуулийн 119-р зүйл.
- Эд хөрөнгийг дахин боловсруулах замаар өмчлөх эрх олж авах, Иргэний хуулийн 120-р зүйл.
- Үнэт цаас буюу дагалдах баримт бичгийг шилжүүлснээр өмчлөх эрх олж авах, Иргэний хуулийн 113-р зүйл.
- Эзэнгүй эд юмсыг олж авах замаар өмчлөх эрх олж авах, Иргэний хуулийн 115-р зүйл.
- Гээгдэл эд хөрөнгө олж авах замаар өмчлөх эрх олж авах, Иргэний хуулийн 116-р зүйл.

- Өвлөх замаар өмчлөх эрх олж авах, Иргэний хуулийн 515-р зүйл ба түүний дараагийн зүйлүүд.

## Сэдэв 2. Хэлцлийн үндсэн дээр эрх бүхий этгээдээс өмчлөх эрх олж авах /Иргэний хуулийн 111-р зүйл/

**Сэдвийн зорилго:** Энэхүү сэдвийг судалснаар хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх хэлцлийн үндсэн дээр үүсэх, дуусгавар болох талаарх үндэслэлүүд болон холбогдох хэм хэмжээний урьдчилсан нөхцлүүдийн талаар цэгцтэй мэдлэгтэй болох ба ингэснээр өмчийн эрх зүйн хэм хэмжээний хэрэглээний ур чадвараа бататгах болно.

**Түлхүүр үг:** Хөдлөх эд хөрөнгө, өмчлөх эрх, өмчийн хэлцэл, эзэмшил, захиран зарцуулах эрх

### Тойм лекц

- Иргэний хуулийн 111-р зүйл өмчлөх эрхийг шилжүүлэх талаарх өөр хоорондоо ялгаатай 4 бүрэлдэхүүний талаар зохицуулсан.
  - Өмчлөх эрхийг олж авахын тулд дараах 3 урьдчилсан нөхцөл хангагдсан байхыг шаардана:
  - Өмчийн хэлцэл хийсэн байх: гэрээ хоёр талын хүсэл зоригийн илэрхийллээс бүрдэх ба энэхүү гэрээний агуулга нь өмчлөх эрхийг шилжүүлэхийг хүссэн байхыг шаардана. Өмчийн хэлцлийн хувьд хүсэл зоригийн илэрхийллийн талаарх зохицуулалтуудыг нэгэн адил хэрэглэнэ (иргэний эрх зүйн чадамж, хүсэл зоригийн дутагдал, төлөөлөл гэх мэт).
  - Эзэмшилд шилжүүлэх бодит үйлдэл хэрэгжсэн байх
  - Захиран зарцуулж буй этгээдийн бүрэн эрх, тодруулж хэлбэл:
1. Захиран зарцуулж буй этгээд нь (захиран зарцуулах эрх бүхий) өмчлөгч байж болно.
  2. Захиран зарцуулж буй этгээд нь өмчлөгчийн төлөөлөгч байж болно. Иргэний хуулийн 63-р зүйлийн 63.2 дах хэсэг.
  3. Захиран зарцуулагч өмчлөгч биш этгээд нь өмчлөгчийн зөвшөөрлөөр үйлдэл хэрэгжүүлж болно. Иргэний хуулийн 68-р зүйл



Иргэний хуулийн 111-р зүйлийн 111.2.1 дэх хэсэг	Иргэний хуулийн 111-р зүйлийн 111.2.2 дах хэсэг	Иргэний хуулийн 111-р зүйлийн 111.2.3 дах хэсэг	Бусад
<b>1. Өмчийн хэлцэл</b>			
2. Шилжүүлснээр: -Худалдагчаас эзэмшлийг олж авах -Худалдагч эзэмшлээ бүрэн алдах	2. Шилжүүлэхийн оронд: Өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээдийн эзэмшилд байгаа бол өмчлөх эрх шилжүүлэх гэрээ байгуулах	2. Шилжүүлэхийн оронд: Гуравдагч этгээдийн эзэмшилд байгаа бол шаардах эрхээ хэлцлийн үндсэн дээр шилжүүлэх	2. Шилжүүлэхийн оронд: Эзэмшлийг шилжүүлэх тодорхой харилцааны талаар тохиролцох
<b>2. Захиран зарцуулах этгээдийн бүрэн эрх</b>			
Жишээ: Өдөр тутам хийгддэг хэлцлүүд	Жишээ: Э өөрийн CD-г найз Д-дээ эхний ээлжинд зээлдүүлсэн ба хожим нь Д-д худалдахаар шийдсэн.	Жишээ: Б өөрийн дарвуулт онгоцыг Х-д худалдсан ба гэхдээ зуны амралтын хугацаа дуусах хүртэл М-д хөлслүүлсэн.	Жишээ: “sale-and-lease-back” У компани барилгын краныг “Л” ХХК-д худалдсан ба гэхдээ краныг үйл ажиллагаандаа ашиглах хүсэлтэй байгаа тул “Л” ХХК-иас лизингийн гэрээний үндсэн дээр эзэмшиж, ашиглаж байгаа.

### **Сэдэв 3. Хэлцлийн үндсэн дээр эрхгүй этгээдээс өмчлөх эрх олж авах**

**Сэдвийн зорилго:** Эрхгүй этгээдээс өмчлөх эрх олж авах талаарх Иргэний хуулийн зохицуулалт, түүний урьдчилсан нөхцлийг судалснаар хэм хэмжээний хэрэглээний ур чадвараа бататган, улмаар энэ төрлийн хэрэг, маргааныг зөв, үндэслэлтэй шийдвэрлэх хандлагатай болно.

**Түлхүүр үг:** Эд хөрөнгө, хөдлөх эд хөрөнгө, өмчлөх эрх, өмчийн хэлцэл, захиран зарцуулах эрх, эзэмшил, өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах

#### **Тойм лекц**

##### **1. Суурь ойлголт**

- Эрх зүйн харилцааны баталгаат байдлыг хангах зорилгоор эрхийн гадаад илрэлд итгэх явдлыг хуулиар хамгаалсан. Үүний дүнд шударгаар эрх олж авсан этгээдийн ашиг сонирхол хамгаалагддаг. Ромын эрх зүйд хэн ч өөртөө байгаагаасаа илүү эрх өөр этгээдэд шилжүүлэх боломжгүй гэж үздэг бол харин Монгол, ХБНГУ гэх мэт зарим улсуудын хуулиар худалдагчийг

эрх бүхий этгээд гэж итгэж тухайн зүйлийг олж авсан этгээдийн эрхийг хамгаалсан байдаг. Хэдийгээр худалдагч ерөөсөө эрх бүхий этгээд биш ч гэсэн худалдан авагч өмчлөх эрхийг олж авах боломжтой.

- Иргэний хуулийн 91-р зүйлийн 91.1-р зүйлд заасны дагуу гуравдагч этгээдийн хувьд эд хөрөнгө эзэмшигч нь тухайн эд хөрөнгийн өмчлөгч гэж тооцогддог. Тодруулж хэлбэл өмчлөх эрх олж авч буй этгээд нь эзэмшигчийг өмчлөгч гэдэгт итгэж өмчлөх эрхийг эрхгүй этгээдээс шударгаар олж авах боломжтой юм.
- Шударгаар хандах, Иргэний хуулийн 114-р зүйл: худалдагчийг өмчлөгч гэж таамаглаж шударгаар хандсан этгээдийг хамгаална.

## 2. Бүрэлдэхүүн

Хэлцлийн үндсэн дээр өмчлөх эрхийг шударгаар олж авахад дараах 5 урьдчилсан нөхцөл хангагдсан байхыг шаардана. Үүнд:

- Өмчлөх эрх шилжүүлэх талаар харилцан тохиролцсон байх буюу өмчийн хэлцэл хийсэн байх
- Эзэмшилд шилжүүлсэн байх эсвэл өмчлөх эрхээ шилжүүлсэн боловч өөрийн эзэмшилдээ авч үлдэх (худалдсан зүйлээ санхүүгийн гэрээний үндсэн дээр ашиглах гэх мэт)
- Эзэмшилдээ байлгаж буй нь захиран зарцуулагч этгээдийг бүрэн эрхтэй гэж тооцоход хүргэсэн байх.
- Олж авч буй этгээд шударгаар хандсан байх, Иргэний хуулийн 114-р зүйлийн 114.1 дэх хэсэг.

Илт болгоомжгүй хандсан эсэхийг хэлцлийн нөхцөлийн (үнэ, тоо хэмжээ гэх мэт) үндсэн дээр тогтооно. Жишээлбэл, тухайн аймгийн ард иргэд бүгд мэддэг, олон үе дамжиж ирсэн эртний хийцтэй хөөргийг илэрхий бага үнээр худалдаж буй тохиолдолд худалдан авагчийг илт болгоомжгүй хандсан гэж үзэх буюу түүнийг шударгаар хандсан гэж үзэх боломжгүй юм.

- Иргэний хуулийн 91-р зүйлийн 91.2.2 дах хэсэгт заасны дагуу өмчлөгчийн хүсэл зоригоос гадуур эзэмшлээс нь гараагүй байх.

## 3. Эрх зүйн үр дагавар

- Олж авсан буй этгээд нь тухайн хөдлөх хөрөнгийг шударгаар өмчлөгч болно. Хуучин өмчлөгч өмчлөх эрхээ алдана.



## Эрхгүй этгээдээс өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах талаарх хэм хэмжээний бүрэлдэхүүн

Иргэний хуулийн 111-р зүйлийн 111.2.1, 114-р зүйлийн 114.1 дэх хэсэг	Иргэний хуулийн 111-р зүйлийн 111.2.2, 114-р зүйлийн 114.1 дэх хэсэг	Иргэний хуулийн 111-р зүйлийн 111.2.3, 114-р зүйлийн 114.1 дэх хэсэг	Иргэний хуулийн 114-р зүйлийн 114.1 дэх хэсэг
<b>1. Өмчийн хэлцэл</b>			
2. Шилжүүлснээр: -Худалдагчаас эзэмшлийг олж авах -Рудалдагч эзэмшлээ бүрэн алдах	2. Шилжүүлэхийн оронд: Өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээдийн эзэмшилд байгаа бол өмчлөх эрх шилжүүлэх гэрээ байгуулах	2. Шилжүүлэхийн оронд: Гуравдагч этгээдийн эзэмшилд байгаа бол шаардах эрхээ хэлцлийн үндсэн дээр шилжүүлэх	2. Шилжүүлэхийн оронд: Эзэмшлийг шилжүүлэх талаарх тодорхой харилцааны талаар тохиролцох
3.Эзэмшилдээ байлгаж буй нь эрх бүхий этгээд гэж тооцоход хүргэсэн	3.Эзэмшилдээ байлгаж буй нь эрх бүхий этгээд гэж тооцоход хүргэсэн	3.Эзэмшилдээ байлгаж буй нь эрх бүхий этгээд гэж тооцоход хүргэсэн	3.Эзэмшилдээ байлгаж буй нь эрх бүхий этгээд гэж тооцоход хүргэсэн
	4.Олж авч буй этгээд шударгаар хандсан байх, Иргэний хуулийн 114-р зүйлийн 114.1 дэх хэсэг		
5.Хүсэл зоригоосоо гадуур алдаагүй байх (Иргэний хуулийн 91-р зүйлийн 91.2.2 дах хэсэг)			

### **Хяналтын асуулт:**

1. Хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх олж авах анхдагч ба үүсмэл аргыг тодорхойлж тус бүрд нь жишээн дээр тайлбарлана уу.
2. Хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг олж авах талаарх Иргэний хуулийн 111-р зүйл дэх боломжит хувилбаруудыг жишээн дээр тайлбарлана уу.
3. Хэлцлийн үндсэн дээр эрхгүй этгээдээс өмчлөх эрх олж авах талаар зохицуулсан Иргэний хуулийн заалтыг нэрлэж, түүний урьдчилсан нөхцөлүүдийн талаар тайлбарлана уу.

### Семинар

**Бодлого:** Энэрэл нэгэн DVD тоглуулагчийн өмчлөгч ба энэхүү тоглуулагч нь 6 сая төгрөгийн үнэтэй. Тэрээр 6 сарын хугацаатай Зүүн Азийн улсуудаар аялахдаа байраа хөлсөлжээ. DVD тоглуулагчаа хэн нэгэнд хадгалуулах шаардлагатай байсан тул найз Болдоос түүнийг хадгалж байхыг хүссэн байна. Болд тоглуулагчийг гэртээ аваачиж тавьсан.

Хэдхэн долоо хоногийн дараа буюу нэгдүгээр сарын эхээр Болд нэгэн банкнаас зээл авахаар болж, 5 сая төгрөгийн зээлийн гэрээ байгуулахдаа Энэрэлийн тоглуулагчийг банкинд барьцаалсан байна.

Энэрэлийг аялалынхаа явцад Зүүн Азийн нэгэн улсад үхлийн аюултай вирусээр халдварласны улмаас нас барсан талаар нэгдүгээр сарын сүүлээр Болд олж мэджээ. Үүний дараа Болд тоглуулагчийг худалдахаар шийдсэн байна. Тэрээр 7 сая төгрөгөөр худалдахаар “Зар мэдээ” сонинд зар өгсөн ба тоглуулагчийг Хэрлэн худалдан авахаар болсон. Гэхдээ нэг сарын дараа (3-р сарын 1-нд) үнийг төлөхөөр болжээ. Болд тоглуулагчийг Хэрлэнд 2-р сарын 1-нд өгөхдөө үнийг бүрэн төлснөөр өмчлөх эрх шилжих тухай мэдэгдсэн байна. Энэрэлийн ээж Маралмаа 2-р сарын 15-нд (Энэрэлийн цорын ганц өв залгамжлагч) Болдоос хүүхдийнхээ тоглуулагчийн талаар лавласан. Тэрээр тоглуулагчийг худалдсан талаар сонссон даруйдаа Хэрлэнд хандахад Хэрлэн түүнд өөртэй нь огт хамаагүй, зөвхөн гэрээний нөгөө тал болох Болдтой л харилцана гэж хэлжээ. Мөн Болдыг тоглуулагчийн өмчлөгч гэж тооцож харьцах эрхтэй гэдгээ нэмж хэлсэн. Хэрлэн 3-р сарын 1-ний өдөр тоглуулагчийн үнийг бүрэн төлсөн байна.

Маралмаа 3-р сарын 15-нд өөрийн өмгөөлөгч Рагчаагаас Хэрлэнгээс тоглуулагчийг эсвэл түүний үнийг шаардах эрхтэй эсэх талаар лавласан байна.

### Асуулт:

1. Тоглуулагчийн өмчлөгч хэн бэ?
2. Маралмаа Болдоос тоглуулагчийн үнийг шаардах эрхтэй юу?

### Шийдвэрлэх асуудал:

#### 1. Өмчлөгчийг тогтоох:

- Тоглуулагчийг Болдод хадгалуулахаар шилжүүлснээр өмчлөгчийн байдалд өөрчлөлт орох эсэхэд дүгнэлт хийх.
- Иргэний хуулийн 111-р зүйлийн 111.1, 111.2.2, 235-р зүйлийн 235.1 дэх хэсэгт заасны дагуу банк өмчлөх эрхийг олж авсан эсэхэд дүгнэлт хийх.
- Иргэний хуулийн 520-р зүйлийн 520.1 дэх хэсэгт заасны дагуу Маралмаад өмчлөх эрх шилжсэн эсэхэд дүгнэлт хийх.
- Иргэний хуулийн 111-р зүйлийн 111.1, 114-р зүйлийн 114.1 дэх хэсэгт заасны дагуу Хэрлэн өмчлөх эрх олж авсан эсэхэд дүгнэлт хийх.





## **2. Худалдан борлуулснаас олсон орлогыг буцаан шаардах эрхтэй эсэх талаар дүгнэлт хийх:**

1. Иргэний хуулийн 219-р зүйлийн 219.1 дэх хэсэгт заасны дагуу Маралмаа Болдын эсрэг шаардлага хэрэгжүүлэх боломжтой эсэхэд дүгнэлт хийх.
2. Иргэний хуулийн 495-р зүйлийн 495.1, 495.3 дах хэсэгт заасны дагуу Маралмаа Болдын эсрэг шаардлага хэрэгжүүлэх боломжтой эсэхэд дүгнэлт хийх.

### **Семинар**

**Бодлого:** Нэргүй өндөр үнэ бүхий HiFi- хөгжмийн хэрэглэл үйлдвэрлэдэг. Тэрээр нэлээд их хэмжээний зардал гаргасны эцэст Аудио 2000 загварын 1 сая төгрөгийн үнэ бүхий компакт хөгжим үйлдвэрлэж худалдан борлуулах болжээ. Үйлдвэрт ажилладаг агуулахын ажилтан Лосол ажлаа тарсны дараа хэд хэдэн удаа дээрх загварын хөгжимнөөс гэр уруугаа авч явж, энэ талаар огт мэдэхгүй хүмүүст хямд үнээр худалджээ.

Билэгтийн дэлгүүрийн захирал Пунцаг Лосолоос дээрх загварын 20 ширхэг хөгжмийг тус бүрийг нь 600 000 төгрөгөөр худалдан авчээ. Хязгаартай тоо ширхэг бүхий мөн нэлээд хямд үнэтэй байсан тул Пунцагийн хувьд энэхүү санал байж боломгүй мэт санагдаж байжээ. Гэсэн хэдий ч хөгжмийг яаж олж авсан тухай огт асуугаагүй байна. Билэгт дээрх хөгжмүүдээс нэгийг нь Хангайд худалдсан байна.

### **Асуулт:**

Нэргүй Хангайгаас хөгжмийг буцаан шаардах эрхтэй юу?

### **Шийдвэрлэх асуудал:**

*Нэргүй Хангайгаас Иргэний хуулийн 106.1-р зүйлд заасны дагуу хөгжмийг буцаан шаардах эрхтэй эсэх талаар дүгнэлт хийх:*

- Нэргүй өмчлөгч эсэхийг тогтоох
- Хангайгийн эзэмшилд байгаа эсэхийг тогтоох
- Хангай эзэмших эрхтэй эсэхийг тогтоох

### **Ашиглах материал**

#### **Нэг. Хууль тогтоомж**

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992 он
2. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002 он

#### **Хоёр. Ном, сурах бичиг, гарын авлага**

1. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Улаанбаатар хот, 2010 он.

2. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Иргэний эрх зүйн зарим асуудал сэдэвт сургалтын материал, Улаанбаатар хот, 2007 он.
3. Ralph Weber, Sachenrecht I, Bewegliche Sachen, 3. Auflage. 2012.
4. Westermann, Sachenrecht, 7. Auflage, 2012.



## **БҮЛЭГ 5. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх**

**Бүлгийн зорилго:** Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх, үүсэх, шилжүүлэх, дуусгавар болох онцлог, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөлтэй холбоотой эрх зүйн хэм хэмжээ хэрэглэгдэх бүрэлдэхүүн нөхцөл, үр дагаврын талаар цэгцтэй мэдлэгийг олж авснаар өмчлөх эрхийн зөрчлийг зөв тодорхойлох, улмаар өмчлөгчийн зүгээс хэрэгжүүлэх шаардах эрхүүдийн урьдчилсан нөхцлүүдийн ялгааг танин мэдэж, холбогдох хэм хэмжээг зөв хэрэглэх ур чадвартай болно.

**Түлхүүр үг:** Үл хөдлөх эд хөрөнгө, өмчлөх эрх, үүргийн хэлцэл, өмчийн хэлцэл, нэгдмэл бус байх зарчим, хийсвэрлэх зарчим, өмчлөгчийн шаардах эрх, улсын бүртгэл

### **Сэдэв 1. Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх үүсэх**

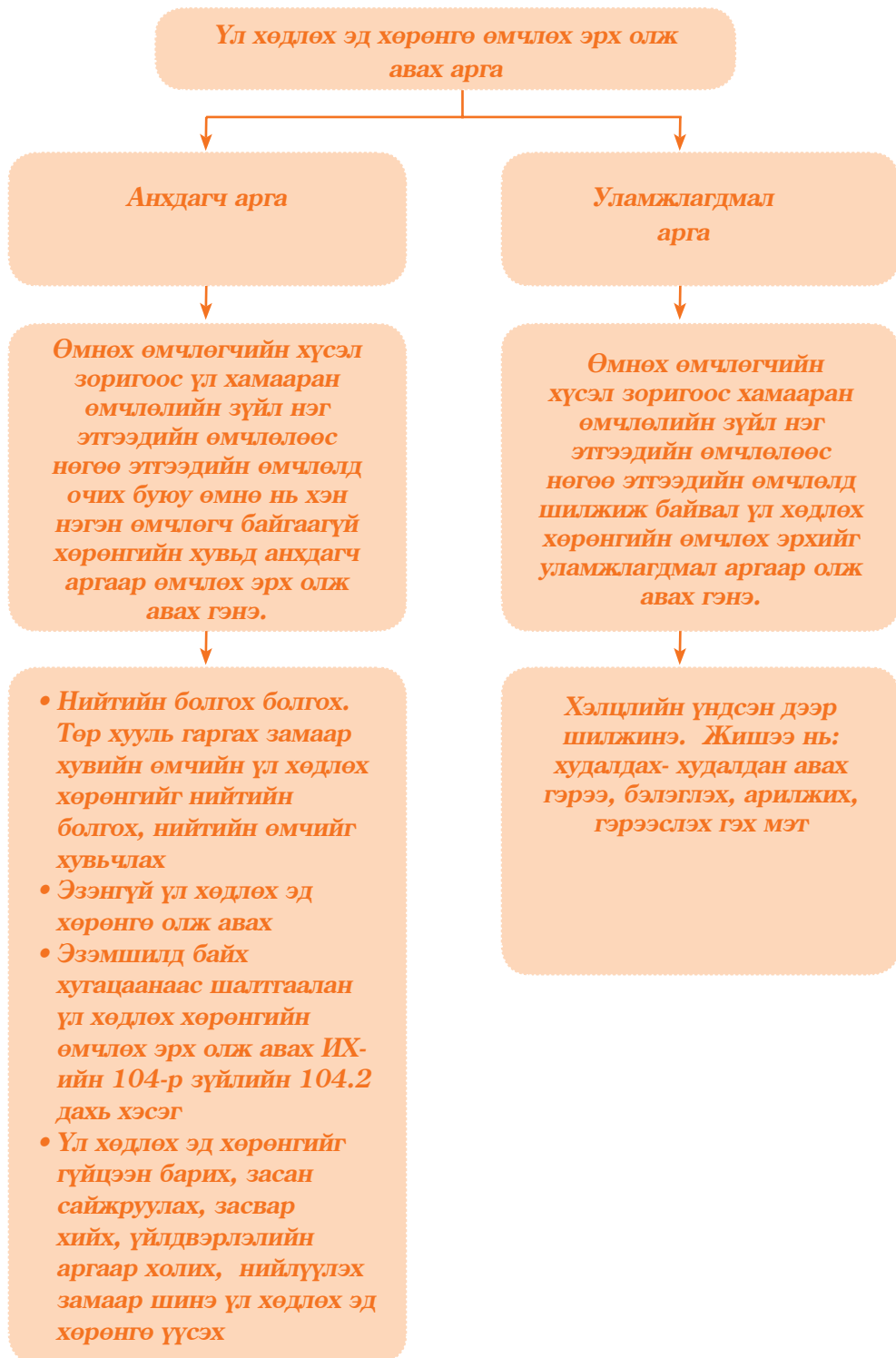
**Сэдвийн зорилго:** Үл хөдлөх хөрөнгийн тухай ойлголт тодорхойлолтыг авч үзэн, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх үүсэх аргуудыг, энэхүү аргуудын тухай ялгаатай үзэл бодлын хамт авч үзнэ.

**Түлхүүр үг:** Үл хөдлөх эд хөрөнгө, улсын бүртгэл, итгэл үнэмшлийг хамгаалах, шалтгаант ба хийсвэр хэлцэл

**Тойм лекц:** Үл хөдлөх эд хөрөнгө гэж юу вэ? Энэ нь юуны өмнө газар, хуульд заасан бол газарт салшгүй бэхлэгдэн баригдсан, устгах буюу зориулалтыг нь өөрчлөхгүйгээр шилжүүлэн байршуулах боломжгүй, байнгын хэрэгцээ хангахад чиглэгдсэн барилга, байгууламж юм. Хуульд заасан бол гэдэгт 2003 онд батлагдсан, Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасан шаардлагыг хангаж, улсын бүртгэлд дууссан, эсхүл дуусаагүй барилгын гэрчилгээгээр баталгаажсан байшин барилга, байгууламж юм.



Үндсэн үл хөдлөх эд хөрөнгө бол газар юм. Газрыг анхдагч үл хөдлөх эд хөрөнгө болохыг бүх нийтээр хүлээн зөвшөөрдөг. Учир нь хэмжээний хувьд тэлдэггүй, өсдөггүй, байшин барилга гэх мэт бусад үл хөдлөх эд хөрөнгийг өөр дээрээ байрлуулах, тогтоон барих дэвсгэр болдог суурь гэдэг утгаараа үндсэн үл хөдлөх эд хөрөнгө болно. Газарт салшгүй бэхлэгдэн түүний дээр баригдах үл хөдлөх эд хөрөнгө буюу байшин барилга нь тодорхой насжилттай, элэгдэл хорогдлын хугацаатай гэсэн утгаараа газрын бүрдэл хэсэг болох хөрөнгө юм. Тиймээс, газар хэний өмч байна, түүн дээрх барилга тухайн этгээдийн өмч гэсэн суурь ойлголт байдаг ба манай улсын Иргэний хуульд зааснаар устгах буюу зориулалтыг нь алдагдуулахгүйгээр салгаж үл болох бүрдэл хэсэг нь хуульд заасан тохиолдолд иргэний эрх зүйн харилцааны бие даасан объект байж болох тул барилга, байгууламж нь бие даасан объект буюу үл хөдлөх хөрөнгө болдог.



*Үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх үүсэх аргыг өөрөөр тодорхойлох нь:*

1. Хуульд харшлаагүй, хүчин төгөлдөр хэлцэл хийх замаар өмчлөх эрх үүсэх ба энд хууль тогтоогч хэлбэрийн хатуу шаардлага тавьсан нь хэлцлийг бичгээр байгуулж, нотариатчаар гэрчлүүлж, улмаар УБЕГ-ын Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлэх юм. ИХ-ийн 109, 110-р зүйл. Гагцхүү иргэний хуулийн улсын бүртгэлийг үндэслэх зарчим буюу, бүртгэлийг үнэн зөв гэж тооцох зарчмыг иргэний хуулийн 109-р зүйлийн 109-3 дахь хэсэгт хуульчилсан. Өмчлөх эрхийг шилжүүлэх хэлцлийг бичгээр байгуулж, нотариатчаар гэрчлүүлээд, улсын бүртгэлд бүртгүүлэхгүй байх нь бүртгэлээр өмчлөх эрх баталгаажаагүй байх нөхцөлийг бүрдүүлдэг.
2. Өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах – Энэ нь өмчлөх эрхийг мөн л хэлцлийн үндсэн дээр олж авч буй хэлбэр боловч өмнөхөөс ялгаатай нь, шилжүүлэн авч буй этгээд улсын бүртгэлийг үнэн зөв гэж итгэж ийнхүү итгэж болохыг нь хуульчилсан шилжүүлэн авсан ч бодит байдал дээр өмчлөх эрхгүй этгээдээс худалдах буюу бэлэглэлийн гэх мэт гэрээний үндсэн дээр шилжүүлэн авсан байх явдал юм. Энд шилжүүлэн авч буй этгээд эрх шилжүүлэгчийг бодит байдал дээр өмчлөх эрхгүй гэдгийг субьектив олж мэдээгүй, мэдэх боломжгүй, мэдэх ёсгүй байсан байх урьдчилсан нөхцөлтэй. Дүрмээс гажих тохиолдол: эрх шилжүүлэн авагч нь мэдэж байсан бол харин өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах боломжгүй.
3. Үл хөдлөх эд хөрөнгийг барих, засан сайжруулах засвар хийх, үйлдвэрлэлийн аргаар холих, нийлүүлэх замаар шинэ үл хөдлөх эд хөрөнгө үүсэх нь түүнийг өмчлөх эрхийг олж авах нэгэн арга болно. Энэ тохиолдолд өмчлөх эрхийг мөн улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр шинэ өмчлөгчдийн өмчлөлийн хувь харьцааг тогтоох боломжтой.
4. Өв залгамжлан эрх зүйд үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх эрх үүсэх 2 арга аль аль нь хэрэгждэг онцлогтой. Тухайлбал, Иргэний хуулийн 528-р зүйлийн 528.2 дахь хэсэгт зааснаар нас барагчтай хамт амьдраагүй хууль ёсны болон гэрээслэлээр өвлөгч нь үл хөдлөх эд хөрөнгийг эзэмдэн авах буюу эрхлэн удирдах эзэмшилдээ шилжүүлэх авах, эсхүл ийнхүү эзэмшихгүйгээр эрх бүхий этгээдэд өвлөх хүсэлтээ гаргахыг бүртгэл өв хүлээн авсан гэж үзэхээр хуульчилсан байдаг.

## **Сэдэв 2. Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн хамгаалалт**

**Сэдвийн зорилго:** Үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх болон эзэмших эрхийг өмчийн эрх зүйгээр хамгаалах хамгаалалтын аргууд, шаардах эрхийн үндэслэлүүдийг олж мэднэ.



**Түлхүүр үг:** өмчлөгч, эзэмшигч, шударга ба шударга бус эзэмшигч

### **Тойм лекц**

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх хамгаалалтын хувьд хөдлөх эд хөрөнгийн хамгаалалттай адил боловч үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх улсын бүртгэлээр баталгааждаг онцлогтой. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийн хамгаалалтын хувьд өмчлөх эрхийн хамгаалалт сэдвээр өмнө хийгдсэн схем мөн хамааралтай тул дахин давтах шаардлагагүй гэж үзлээ. Харин үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх гагцхүү улсын бүртгэлээр баталгааждаг нөхцөл байдлаас үүдээд шүүх практикт зарим тохиолдолд улсын бүртгэлд бүртгүүлэх асуудлыг давхар шийддэг бол, маргаантай тохиолдолд захиргааны хэргийн шүүхийн харьяалан шийдвэрлэх явдал элбэг. Эндээс иргэний болон захиргааны хэргийн харьяаллыг зөв тогтоох асуудал үүсдэг<sup>28</sup>. Өөрөөр хэлбэл, өмчлөх эрхийн холбогдолтой иргэний эрх зүйн маргаан иргэний шүүхээр шийдэгддэг бол, өмчлөх эрхийг баталгаажуулсан улсын бүртгэлийн асуудал болон хэлцлийг үндэслэж бүртгэсэн асуудал зарим тохиолдолд захиргааны хэргийн шүүхэд харьяалан шийдвэрлэгдэнэ.

### **Хяналтын асуулт:**

1. Үл хөдлөх эд хөрөнгийг бусдын хууль бус эзэмшлээс албадан чөлөөлүүлэх тухай шаардах хэм хэмжээний бүрэлдэхүүнийг хэлнэ үү.
2. Өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэхэд саад болж буй үйлдлийг таслан зогсоохыг шаардах эрхийн бүрэлдэхүүнийг задлан ярина уу.
3. Өмчийн зүйлд хохирол учруулсан тохиолдолд шаардах хэм хэмжээний бүрэлдэхүүнийг задлан ярина уу.

### **Семинар**

#### **Тохиолдол 1:**

Монгол улсын иргэн А нь СБД-ийн нутаг дэвсгэрт орших, хувьчилж авсан өөрийн өмчлөлийн 0,07 га газраа Б-д худалдахаар тохиролцож, үнийг нь бэлнээр авсан байна. Тэрээр газраа чөлөөлж, гэрээ ачин нүүсэн. Тэд гэрээгээ амаар байгуулсан.

#### **Асуулт:**

Б өмчлөгч болсон уу?

- Б өмчлөгч болохын тулд хуульд заасан ямар нөхцөл, шаардлагыг хангах ёстой вэ?
- А газраа буцаан шаардах эрхтэй юу? Энэ тохиолдолд Б-гийн эрхийг хэрхэн хамгаалах вэ?
- Холбогдох хэм хэмжээг олж А, Б нарын үйлдэл, эрх зүйн үр дагаврыг зүйлчил.

<sup>28</sup> Иргэний зарим хэргийн харьяаллыг захиргааны хэргийн харьяаллаас зааглах ялгах тухай 2007 оны 7-р сарын 2-ны өдрийн УДШ-ийн тогтоол

### **Тохиолдол 2:**

Иргэн А-гийнх хөдөөнөөс хот руу шилжин ирж, Сонгинохайрхан дүүргийн нутаг дэвсгэрт эзгүй байсан хэсэг газар хашаа хатгаж, 2009 оноос амьдарч эхэлсэн байна. Энэ хэсэг газар нь УБ хотыг хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу нийтийн эзэмшлийн зам баригдахаар төлөвлөгдсөн ажээ. А хашаандаа ариун цэврийн байгууламж барих, өвлийн байшингийн суурь цутгах зэрэг ажил хийсэн байна. 2010 оноос барилгын ажлыг эхлүүлэхээр дүүргийн эрх бүхий байгууллага шаардлага хүргүүлж эхэлсэн.

### **Асуулт:**

1. Дүүргийн Газрын алба ямар төрлийн шаардлагуудыг А-гийн эсрэг гаргах вэ? Шаардах эрхийн үндэслэл нь юу байх вэ?
2. Зам тавихад саад болох ариун цэврийн байгууламж болон байшингийн суурь цутгалттай холбоотойгоор газрыг өмнөх чанар байдал нь өөрчлөгдсөнтэй холбоотой ямар нэгэн шаардлага гаргах боломжтой юу? Боломжтой бол тухайн хэм хэмжээний бүрэлдэхүүнийг хангаж буй эсэхийг шалгана уу.

### **Ашиглах материал**

#### **Нэг. Хууль тогтоомж**

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992 он
2. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002 он
3. Газрын тухай багц хууль 2002 он
4. Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль 2003

#### **Хоёр. Ном, сурах бичиг, гарын авлага, эрдэм шинжилгээний өгүүлэл**

1. МУ-ын шинэ иргэний эрх зүй Үл хөдлөх эд хөрөнгө буюу газрын эрх зүйн харилцаа, УБ, 2005 оны ХЗДХЯ, ГТХАН, Сургалтын материал
2. Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн удиртгал, Улаанбаатар хот, 2012 он.
3. Б.Тэмүүлэн, Д.Энхзул, Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн-ерөнхий анги, Улаанбаатар хот, 2010 он.
4. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн Ерөнхий ангийн тайлбар, Улаанбаатар хот, 2010 он.
7. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Иргэний эрх зүйн зарим асуудал сэдэвт сургалтын материал, Улаанбаатар хот, 2007 он.
8. О.Жамбалдорж, Монгол Улсын Иргэний эрх зүй (ерөнхий үндэслэл), I дэвтэр, Улаанбаатар хот, 2004 он.





## БҮЛЭГ 6. Эдийн бус баялгийг өмчлөх эрх

**Бүлгийн зорилго:** Эдийн бус баялгийн тухай ойлголт, эдийн бус баялгийг эзэмших, өмчлөх эрхийг шилжүүлэх хэлцэл хийх онцлог, бүртгэлийн зохицуулалт, үнэт цаасны тухай анхдагч ойлголттой болно.

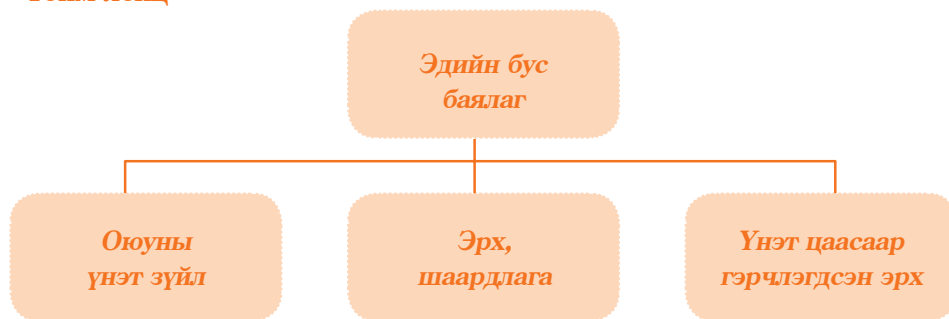
**Түлхүүр үг:** Оюуны өмч, зохиогчийн эрх, патент, шинэ бүтээл, бүтээгдэхүүний загвар, ашигтай загвар, барааны тэмдэг, газар зүйн заалт, уламжлалт мэдлэг, нэрийн үнэт цаас, зөвшөөрлийн үнэт цаас, мэдүүлгийн үнэт цаас

### Сэдэв 1. Эдийн бус баялгийн ойлголт

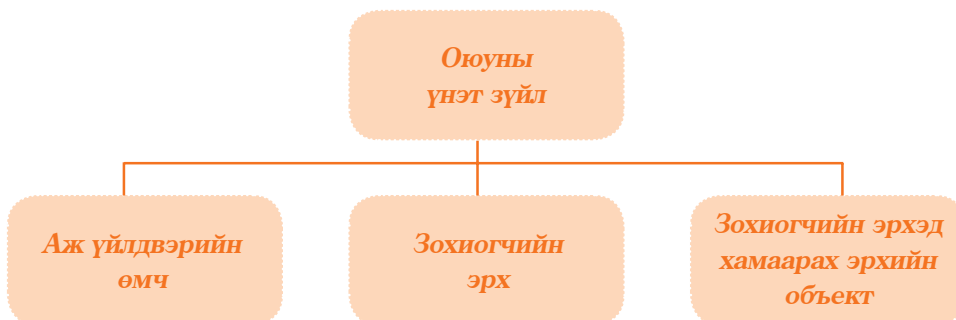
**Сэдвийн зорилго:** Эдийн бус баялгийн тухай ойлголт, тодорхойлолт, төрөл, зохицуулагдах төрөлжсөн хуулиудын тухай мэдлэгтэй болж, баялгийн энэ төрөлд хамаарах эрх зүйн зохицуулалтын онцлогийг олж мэднэ.

**Түлхүүр үг:** Оюуны үнэт зүйл, эрх, шаардлага, үнэт цаасаар гэрчлэгдсэн эрх, аж үйлдвэрийн өмч, зохиогчийн эрх, зохиогчийн эрхэд хамаарах эрх

#### Тойм лекц



#### Оюуны үнэт зүйл



Монгол Улсын Үндсэн Хуулийн Долдугаар зүйлийн 1-д “Монголын ард түмний түүх, соёлын дурсгалт зүйл, шинжлэх ухаан, оюуны өв төрийн хамгаалалтад байна.”, мөн зүйлийн 2-т “Иргэний туурвисан оюуны үнэт зүйл бол зохиогчийнх нь өмч, Монгол Улсын үндэсний баялаг мөн.” гэж заасан байдаг бол Иргэний хуульд эдийн бус баялгийг дэлгэрэнгүй тодорхойлсон. Тухайлбал, 83 дугаар зүйлийн 83.1дэх хэсэгт зааснаар оюуны үнэт зүйл, эрх нь энэ ангилалд орох бөгөөд объектынхоо онцлогоос хамаарч эрх зүйн өөр өөр зохицуулалттай бөгөөд илүү нарийвчилсан зохицуулалт бүхий тусгай хуулиудаар зохицуулагддаг.

Энэ нь эрх зүйн салбар дотроос хамгийн “залуу” салбар гэх боловч олон улсын эрх зүйн хүрээнд хамгийн олон улсыг нэгтгэсэн, олон тооны гэрээ, конвенцийг байгуулж чадсан өргөн хүрээтэй салбар юм. Зохиогчийн эрх ба түүнд хамаарах эрх нь эхэн үедээ Иргэний хуулийн тусгай бүлэг болж зохицуулагдаж ирсэн бол, одоо олон тооны бие даасан хуулиудтай. Ерөнхийд нь тодорхойлбол, хүний оюуны болон соёлын эрэлт хэрэгцээг хангахад чиглэсэн, оюуны бүтээлч үйл ажиллагааны үр дүнд бий болсон, бүх төрлийн бүтээлүүдийг энэ салбараар хамгаалдаг. Хөөн хэлэлцэх болон шаардах эрхийг хэрэгжүүлэх нь илүү урт онцлогтой. Гэхдээ энэ нь зохиогчийн эрхийн бүтээл ба аж үйлдвэрийн өмчийн хувьд мөн дотроо ялгагдана.

- Зохиогчийн эрх ба түүнд хамаарах эрхийн бүтээл өмчлөх эрх

Эдийн бус хөрөнгө өмчлөх эрх олж авах үндсэн арга нь түүнийг бий болгох явдал юм. Өөрөөр хэлбэл, Иргэний хуулийн 122-р зүйлийн 122.1 дэх хэсэгт заасанчлан өөрийн болон хамтын оюуны бүтээлч үйл ажиллагааны үр дүнд урьд өмнө байгаагүй шинэ бүтээл бий болгох, үүссэн бүтээлийг харин улсын бүртгэлд бүртгүүлэхийг шаарддаггүй. Харин өмчлөгч нь хүсвэл түүнд Оюуны өмчийн газраас гэрчилгээ олгож баталгаажуулах боломжтой. Зохиогчийн эрх, түүнд хамраарах бүтээл бүтээгдэж, хэлбэржсэн бол тухайн үеэс өмчлөх эрх үүснэ. Зохиогчийн эрхийн бүтээлд агуулга, зориулалт, үнэ цэн, ач холбогдол, илэрхийллийн аргаасаа үл шалтгаалан зохиогчийн оюуны бүтээлч үйл ажиллагааны үр дүнд бий болсон шинжлэх ухаан, утга зохиол, урлагийн бүтээлийг хамааруулдаг.

Иргэний эрх зүйд тоочих маягаар жагсаан хуульчилдаг объект төдийлөн тааралддаггүй, ховор байдаг. Харин зохиогчийн эрх ба түүнд хамаарах эрхийн бүтээлийн хувьд дийлэнх улсын хуульд тодорхойлдгийн жишгээр тоочих замаар тодорхойлсон.

### **Зохиогчийн эрхээр хамгаалагдах бүтээлүүд:**

- Шинжлэх ухаан, утга зохиолын бичмэл буюу аман бүх төрлийн бүтээл, түүнчлэн компьютерийн программ
- Хөгжмийн урлагийн үгтэй болон үггүй бүх төрлийн бүтээл
- Дүрслэх урлагийн бүх төрлийн бүтээл



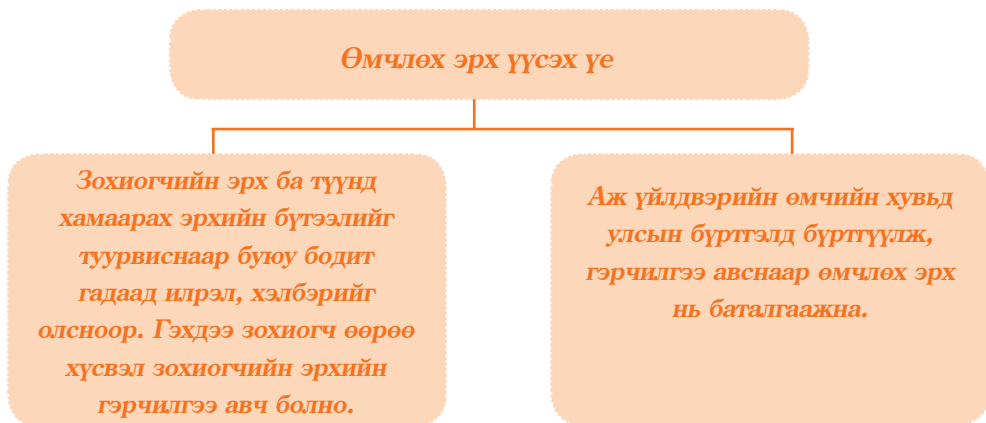
- Чимэглэх болон хавсарга урлаг, тайз чимэглэлийн бүтээл
- Архитектурын бүтээл, уран баримал, уран барилга
- Бүжгийн урлагийн бүх төрлийн бүтээл, уран нугаралт, пантомим
- Жүжиг, хөгжимт жүжиг, тайзны урлагийн бүх төрлийн бүтээл
- Гэрэл зургийн болон түүнтэй төсөөтэй аргаар туурвисан бүх төрлийн бүтээл
- Дуу авиа бүхий дүрст бүтээл
- Үүсмэл бүтээл

Материалыг нь сонгон түүвэрлэх, байршуулах зэргээр бүтээлч хөдөлмөрийн үрдүнд бий болсон, өөрийн бүтэц агуулгаараа оюуны бүтээлд тооцогдох тайлбар толь, лавлах, зохиолын цоморлиг, өгөгдхүүн-мэдээллийн сангийн бусад эмхэтгэлүүд.

### **Ардын урлагийн бүтээлд тулгуурлан туурвисан үүсмэл бүтээл**

Зохиогчийн эрхэд хамаарах эрхийг эзэмшигчид;

- Монгол улсын нутаг дэвсгэрт тоглолтоо хийсэн, нэвтрүүлсэн тоглолтын анхны бичлэгээ хийсэн уран бүтээлч;
- Монгол улсын нутаг дэвсгэрт анх бичлэг хийсэн, нийтэлсэн фонограммын хувьд түүнийг бүтээгч;
- Монгол улсын нутаг дэвсгэрт байрладаг дамжуулагчаас дамжуулсан нэвтрүүлгийн хувьд тус улсын нутаг дэвсгэрт байрладаг радио, телевизийн төв байгууллага.





Хэрэв гэрчилгээгээр баталгаажаагүй, гадаад илэрхийллээ олсон аман, бичмэл, бусад бүтээлийн хувьд хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх зохицуулалт үйлчилнэ. Гэхдээ зөвхөн оюуны бүтээлийн салбарт хамаатай онцлог гэвэл, тухайн бүтээлийг нэрлэх эрх, бүтээл өөрөө халдашгүй байх гэх мэт зохлогчийн амины эрхийг хөндөхгүйгээр, зөвхөн бүтээл ашиглах онцгой эрх буюу зохлогчийн эдийн засгийн эрх л бусдад шилжих боломжтой. Бусад харилцаанд салбарын хууль тогтоомжоор нарийвчлан зохицуулаагүй бол /Иргэний хуулийн 98-р зүйлд зааснаар, хуулийн 89-94 дүгээр зүйлийн холбогдох заалт хамаатай/

## Аж үйлдвэрийн өмч

**Аж үйлдвэрийн өмчид дараах объектод хамаарна:**

- Шинэ бүтээл
- Бүтээгдэхүүний загвар
- Ашигтай загвар
- Барааны тэмдэг, газар зүйн заалт
- Уламжлалт мэдлэг

Энэ салбарын онцлог нь “патент” гэж нэрлэгдэх, төрийн эрх бүхий байгууллагын олгодог гэрчилгээгээр өмчлөх эрх нь баталгааждаг буюу бүртгэлээр тодорхойлогддоггоор үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүйн зохицуулалттай төстэй. Зохлогчийн тухайн шийдэл нь шинэ бүтээл, бүтээгдэхүүний загвар, ашигтай загвар, эсхүл барааны тэмдэг болохыг тодорхойлж, зохлогч нь тодорхой хугацаанд түүнийг өмчлөх онцгой эрхтэй болохыг хүлээн зөвшөөрч, төрийн эрх бүхий байгууллагаас олгож байгаа баримт бичгийг нь патент гэж нэрлэдэг. Эдгээр онцгой эрхийг лицензийн гэрээгээр эзэмших, эсхүл бусдад шилжүүлэх буюу худалдах нь мөн бичгээр гэрээ байгуулж, эрх бүхий байгууллагад бүртгүүлснээр хүчин төгөлдөрт тооцогдоно.



## Эрх шаардлага

Эзэмшигч этгээддээ ашиг өгөх, эсхүл бусдаас шаардах эрх олгох эрх буюу шаардлагын хувьд энэ төрлийн эдийн бус баялгийг үнэт цаасаар гэрчлэгдээгүй гэж томъёолох нь зүйтэй. Учир нь иргэний эрх зүйд шаардах эрхийг гэрээгээр шилжүүлэх, эсхүл өр шилжих үүргийн эрхийн харилцааг хүлээн зөвшөөрдөг бөгөөд энэ болгонд үнэт цаас үйлдэгдэх албагүй, бичгээр гэрээ байгуулахад хангалттай. Эрх шилжүүлэн авагч шаардвал нотариатчаар гэрээгээ эсхүл эрх шилжүүлсэн тухай баримтыг гэрчлүүлэх шаардлагатай нь харагдаж байна. /Иргэний хуулийн §122-р зүйл 122.2 дах хэсэг/

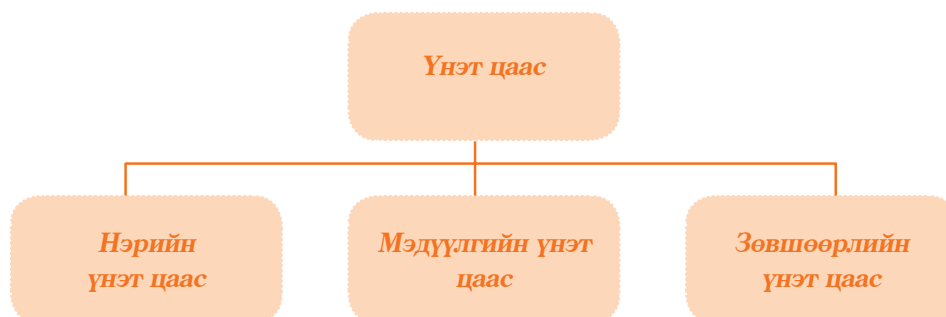
Энд ямар нэг бүртгэлийн шаардлага тавигдахгүй. Иргэний хуулийн 123-р зүйлийн 123.2-дах хэсэгт зааснаар “хууль, гэрээ буюу үүргийн мөн чанарт харшлахгүй бол шаардах эрх эзэмшигч нь гуравдагч этгээдтэй байгуулсан гэрээний үндсэн дээр үүрэг гүйцэтгэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр шаардах эрхээ шилжүүлж болдог. Үүрэг гүйцэтгэгчид зөвхөн мэдэгдэхэд л хангалттай. Гэхдээ иргэний хуулийн 123-р зүйлийн 123.8 дах хэсэгт зааснаар хууль буюу гэрээнд заасан хэлбэрээр хийх хэлцлийн хувьд шаардах эрхийг шилжүүлэхдээ уг хэлцлийг анх хийсэн хэлбэрээр хийж шилжүүлнэ. Шаардах эрхийг шинэ үүрэг гүйцэтгүүлэгчид шилжүүлснээр түүнтэй холбоотой бусад эрх нэгэн зэрэг шилжинэ. Өөрөөр хэлбэл энд барьцаа, ипотека, баталгааны эрх нь үндсэн үүрэгтэй салшгүй байдагтай холбоотойгоор шаардах эрх шилжихэд дээрхи эрхүүд хамт шилжинэ.

Эзэмшигч этгээддээ ашиг өгөх эрхийн жишээ: Орон сууц, үл хөдлөх эд хөрөнгийг түрээслүүлснээс бий болсон түрээсийн төлбөрийн эрх, эсхүл лицензийн гэрээгээр патентаа шинэ бүтээл, бүтээгдэхүүний загвар... ашиглуулсны төлбөр шаардах эрх

## Үнэт цаасны ойлголт, төрөл хэлбэр, үнэт цаасаар гэрчлэгдсэн эрхийг өмчлөх

### Тойм лекц

Үнэт цаас гэж Засгийн газар болон бусад эрх бүхий этгээдээс гаргасан өрийн бичиг /бонд/, компанийн бүх төрлийн хувьцаа, компанийн гаргасан, эсхүл гаргахаар санал болгож буй хувьцааг худалдах, худалдан авах эрхийн опцион, хөрөнгө оруулалтын сангийн хувьцаа, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас, түүнчлэн Санхүүгийн зохицуулах хороо ноос үнэт цаас гэж тодорхойлсон баримтыг хэлнэ\*. Үнэт цаасны тухай хуульд заасан тодорхойлолт



- **Нэрийн үнэт цаас:** Гагцхүү нэр нь дурдагдсан этгээд тус үнэт цаасаар баталгаажсан эрхийг эдлэхээр байвал ийнхүү нэрийн гэх<sup>29</sup> бөгөөд нэгэнт нэр заагдсан бичилттэй болохоор тус үнэт цаасыг бусдын эзэмшилд шилжүүлснээр өмчлөх эрх шууд шилжихгүй. Харин дээр дурдсан шаардах эрхийг шилжүүлэх, эсхүл өр шилжүүлэх замаар өмчлөлийг нь өөрчлөх юм<sup>30</sup>. Үнэт цаасыг эзэмшилдээ байлгаж буй этгээдийг тухайн үнэт цаасаар гэрчлэгдэх эрхийг эзэмшигч гэж үзэхгүй.

**Зөвшөөрлийн үнэт цаас:** Иргэний хуулийн 474-р зүйлийн 474.1 дэх хэсэгт зааснаар өөрт шилжсэн тухай бичилт хийлгэхийн хамт эзэмшилдээ хүлээн авсан этгээдийг тус зөвшөөрлийн үнэт цаасаар гэрчлэгдсэн эрхийг эзэмшигч гэж үзнэ. Иргэний хуулийн 113-р зүйлийн 113.2 дах хэсэгт зааснаар зөвшөөрлийн үнэт цаасаар гэрчлэгдсэн эрхийн өмчлөх эрх уг үнэт цаасанд бичилт хийснээр шилжинэ. Харин барьцаалбар нь ийнхүү шилжилт хийгдэх боломжтойгоор үйлдэгддэг. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 38-р зүйлд зааснаас харахад<sup>31</sup> нэрийн үнэт цаас гэхээс илүү зөвшөөрлийн үнэт цаас болох нь харагддаг. Энэ төрлийн үнэт цаасыг шударгаар олж авах боломжтой. Харин шилжүүлгийн хувьд Иргэний хуулийн 113 дугаар зүйлийн 113.7-д зааснаар зөвшөөрлийн үнэт цаасыг шилжүүлж байгаа этгээд түүний хүчин төгөлдөр байдал болон эрх шилжүүлэхийг хариуцна гэж заасан нь иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцож байгаа шударга худалдан авагчийг хамгаалах зорилготой. Тухайлбал, Компанийн хувьцаа нь Компанийн тухай хуулийн<sup>32</sup> 32-р зүйлийн 32.7 дахь хэсэгт зааснаар нэрийн үнэт цаас байх боловч, ХХК-ийн<sup>33</sup> гишүүнчлэлийн эрхийг гэрчлэх хувьцаа нь эрх зүйн этгээдийн нэрээр анх үйлдэгдэх бөгөөд биет бус хэлбэртэй байж болно бусдад шилжүүлэх боломжтой

29 Иргэний эрх зүйн тайлбар толь, Гэрээний эрх зүй УБ хот, 2009 он, 958-р хуудас

30 Үнэт цаасны эрх зүйн үндэс, Б.Буянхшиг, 2011 он, 19-р хуудас

31 38.1.Барьцаалагч нь барьцаалбарыг худалдах, барьцаалах зэргээр бусдад шилжүүлж болно.

38.2.Барьцаалбараар гэрчлэгдсэн эрхийг түүнд бичилт хийх замаар шилжүүлэх бөгөөд уг барьцаалбар шилжсэнээр шаардах эрх хамт шилжинэ. 38.4.Энэ хуулийн 38.3-т заасан бичилтэд уг барьцаалбарт заасан барьцаалагч гарын үсэг зурах бөгөөд барьцаалбарын бичилт нь анхных биш бол өмнөх бичилтэд заасан барьцаалбар эзэмшигч гарын үсэг зурж, нотариатаар гэрчлүүлнэ. 38.5. Барьцаалбараар гэрчлэгдсэн эрхийг өөр этгээдэд шилжүүлснээр уг барьцаалбараар гэрчлэгдсэн бүх эрх хамт шилжсэнд тооцно.

32 Компанийн тухай хууль, 2011 оны 10-р сарын 6-нд батлагдсан

33 Үнэт цаасны эрх зүйн үндэс Б.Буянхшиг, 2011 он, 27 дахь тал



бол зөвшөөрлийн үнэт цаасны төрөлд багтаж, харин хувьцааны багцыг нэрлэсэн үнийг төлснөөр худалдаж авсан бол мэдүүлгийн үнэт цаасны ангилалд орж тухайн эрх зүйн зохицуулалтад хамаарна.

ИХ-ийн 49 дүгээр зүйлийн 49.1-д зааснаар биржийн гүйлгээнд оруулах эд хөрөнгө буюу эд хөрөнгийн эрх \эд хөрөнгө, үнэт цаас гэх мэт\-ээ харилцан шилжүүлэх тухай хэлцлийг хууль тогтоомжид заасан журмын дагуу байгуулж биржид бүртгүүлнэ. Жишээ нь: компани нь үнэт цаас эзэмшигчдийн бүртгэлийг хөтлөх үүрэгтэй бөгөөд энэ үүргээ үнэт цаасны хадгаламжийн үйл ажиллагаа эрхлэх байгууллагаар гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлж болно. Ийнхүү бүртгүүлснээр уг үнэт цаасыг эзэмшигчийн эрх үүснэ.

### **Хяналтын асуулт:**

1. Нэрийн үнэт цаасыг тодорхойлж жишээ хэлнэ үү. Захиран зарцуулах онцлог нь юу вэ?
2. Зөвшөөрлийн үнэт цаасыг тодорхойлж жишээ хэлнэ үү. Захиран зарцуулах онцлог нь юу вэ?
3. Мэдүүлгийн үнэт цаасыг тодорхойлж жишээ хэлнэ үү. Захиран зарцуулах онцлог нь юу вэ?

### **Семинар:**

#### **Тохиолдол 1:**

- “Дархан нэхий” ХК-ийн 720 ширхэг хувьцааг харилцагч байгууллага болох “А” компанийн нэр бүхий 5 гишүүн эзэмшдэг байна. Тэдгээрийн нэг нь өөрийн мэдлийн хувьцааг гэр бүлийн хүнийхээ нэр дээр шилжүүлсэн.

#### **Асуулт:**

1. Энэ хэлцэл хүчин төгөлдөр үү?
2. Хувьцаа нь ямар төрлийн үнэт цаасанд хамаарах вэ?

#### **Тохиолдол 2:**

УБ хотын Хан-уул дүүргийн нутаг дэвсгэрт орших “Оргил” рашаан сувиллын орчмоос ундрэн гардаг тодорхой эрдэс бодис агуулсан рашаан усыг ийнхүү нэрлэж эрх бүхий этгээд нь зохих зөвшөөрлийг бүрдүүлж хамгаалуулсан. Харин Өвөрхангай аймгийн нутаг дэвсгэрт байрлах рашаан усны ундаргаас олборлож, савласан усыг “Оргил” рашаан гэж худалдаанд гаргасан. Найрлага нь бол эрдэс бодисын агууламжийн хувьд өөр байдаг. Доорх асуултад хариулна уу.

1. Тухайн бүтээгдэхүүнийг ямар объектоор бүртгүүлж хамгаалуулах боломжтой вэ?
2. Эрх зөрчигчийн эсрэг гаргах шаардлага болон түүний бүрэлдэхүүнийг тодорхойлно уу.

### **3. Ашиглах материал**

#### **Нэг. Хууль тогтоомж, олон улсын гэрээ конвенц**

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992 он
2. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002 он
3. Зохиогчийн эрх болон түүнд хамаарах эрхийн тухай хууль, 2006 он
4. Патентын тухай хууль, 2006 он
5. Барааны тэмдэг, газар зүйн заалтын тухай хууль
6. Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хууль, 2002
7. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хууль
8. Концессын тухай хууль, 2010
9. Компанийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга, 2011
10. Аж үйлдвэрийн өмчийг хамгаалах тухай 1883 оны Парисын конвенц, түүнд оруулсан нэмэлт, өөрчлөлт
11. Бүтээгдэхүүний загварын олон улсын хадгалалтын тухай 1960, 1999 оны Гаагийн хэлэлцээр
12. Патентын хамтын ажиллагааны 1970 оны гэрээ
13. Шинэ бүтээлийн олон улсын ангилал тогтоох тухай 1971 оны Страсбургийн хэлэлцээр
14. Бүтээгдэхүүний загварын олон улсын ангилал тогтоох тухай 1968 оны Локарногийн хэлэлцээр
15. Дэлхийн худалдааны байгууллагын Оюуны өмчийн эрхийн худалдаанд хамаарах 1994 оны хэлэлцээр

#### **Хоёр. Нэмэлт ном, сурах бичиг, гарын авлага, эрдэм шинжилгээний өгүүлтэл**

1. Б.Буянхишиг, Үнэт цаасны эрх зүйн үндэс, 2011, Улаанбаатар
2. Д.Цолмон Оюуны өмчийн эрх зүй, Улаанбаатар
3. Ж.Ядамсүрэн Үнэт цаасны эрх зүйн зохицуулалт Улаанбаатар, 2003 он





## БҮЛЭГ 7. Дундын өмчийн тухай ойлголт, эрх зүйн зохицуулалт, төрөл

**Бүлгийн зорилго:** Дундын өмчийн тухай ойлголт, хөрөнгө дундаа хамтран буюу хэсгээр өмчлөх, тэдгээрийн нийтлэг болон ялгаатай шинж, гэр бүлийн гишүүдийн хуваарьт хөрөнгө болон хамтран өмчлөх дундын өмчлөл үүсэх, шилжүүлэх, нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөх онцлогийн талаар онолын мэдлэгтэй болсноор дундын өмчлөлтэй холбоотой эрх зүйн хэм хэмжээг зөв хэрэглэх чадвартай болно.

**Түлхүүр үг:** Хөрөнгө дундаа хамтран буюу хэсгээр өмчлөх, гэрлэгчдийн хуваарьт эд хөрөнгө, гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгө, гэрлэлтийн гэрээ, нийтийн зориулалттай орон сууц

### Сэдэв 1. Дундын өмчийн тухай ойлголт

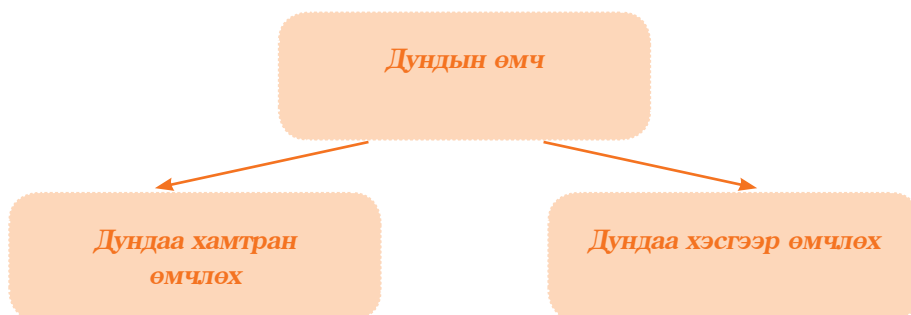
**Сэдвийн зорилго:** Өмчлөгч субъектын тооноо хамаарч нэгээс дээш тооны этгээд өмчлөгч байх тохиолдолд дундын өмч үүсэх тухай ойлголттой болно. Эдгээр нэгэн зэрэг хамтдаа өмчилж буй иргэн, хуулийн этгээдийн дундын өмчлөлийн төрөл, хэлбэрийг судалснаар эдгээр төрөл тус бүрт өмчийг захиран зарцуулах онцлог, түүний эрх зүйн зохицуулалтыг мэддэг болно.

**Түлхүүр үг:** дундын өмч, хэсгээр өмчлөх дундын өмч, хамтран өмчлөх дундын өмч

#### Тойм лекц:

Тодорхой баялаг 2 ба түүнээс дээш этгээдийн (иргэн, хуулийн этгээд, төр ) туйлын эрхэд эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах бүрэн эрхүүдийн нийлбэр байж, тэдгээр этгээдийн тухайн баялгийн хувьд эдлэх туйлын эрхийг аливаа бусад этгээд хүлээн зөвшөөрч, зөрчихгүй байх үүрэгтэй нийгмийн харилцааг дундын өмч гэнэ.

Дундын өмчийг өмчлөх эрх гэдэгт тодорхой эд юмсын хувьд нэгээс дээш тооны эрх зүйн субъектээр тогтоосон бүрэн эрхийг харилцааг ойлгоно.



Хөрөнгө дундаа өмчлөх хэлбэр	Өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэх	Захиран зарцуулах эрх
Дундаа хамтран өмчлөх	Өмчлөлийн зүйлийн тодорхой нэг хэсэгт хамаарахгүйгээр, түүнийг бүхэлд нь адил тэгш өмчлөх эрхтэй. /100%/	Хамтран өмчлөгч тус бүр харилцан тохиролцож, бүгд нэг саналтай тохиолдолд л өмчлөлийн зүйлийг бусдын өмчлөлд шилжүүлэх буюу барьцаалах, бусад байдлаар захиран зарцуулах боломжтой. Нэг нь л санал нэгдэхгүй бол, түүний зөвшөөрөлгүйгээр хийгдсэн захиран зарцуулах хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байна.
Дундаа хэсгээр өмчлөх	Өмчлөлийн зүйлийн хувьд өмчлөх эрхээ өөрт оногдох тодорхой хэсгээр хэрэгжүүлнэ. /40%, 60% гэх мэт/	Өмчлөгч нь дундын өмчөөс өөрт оногдох хэсгийг бусдын зөвшөөрөлгүйгээр дангаараа захиран зарцуулах эрхтэй, гэхдээ эхлээд бусад хэсгээр өмчлөгч нарт мэдэгдэх үүрэгтэй ба дундаа өмчлөгч бусад этгээдүүд нь тэргүүн ээлжинд шилжүүлэн авах давуу эрхийнхээ дагуу дурын гуравдагч этгээдэд шилжүүлэх эрхтэй.

### **Нийтлэг шинж:**

- Субъектын олонлог, объектын нэгдмэл байдал

### **Ялгаатай шинж:**

- Өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэх онцлог
- Давуу эрхийн зохицуулалт

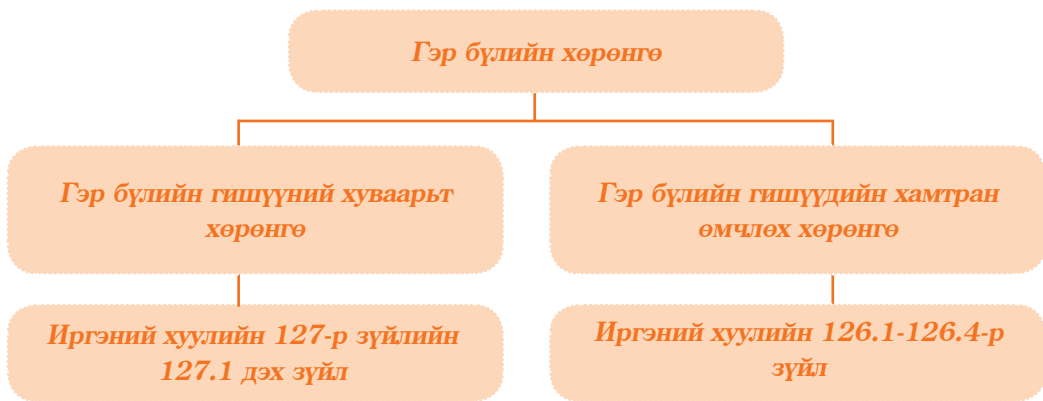
## **Сэдэв 2. Гэр бүлийн хөрөнгийн эрх**

**Сэдвийн зорилго:** Энэ сэдвийн зорилго нь дундын өмчлөлийн түгээмэл хэлбэр болох гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын өмчийн тухай ойлголт, гэр бүлийн хөрөнгийн төрлүүд, тэдгээрийг захиран зарцуулах онцлог, түүнчлэн онцгой хамгаалалтад байх субъектуудын тухай ойлголттой болно.

**Түлхүүр үг:** Гэр бүл, гэрлэлт, гэр бүлийн гишүүд, хамтран өмчлөх дундын өмч, гэрлэгчдийн хуваарьт хөрөнгө, гэр бүлийн гишүүнээс гарах, гэрлэлтийн гэрээ



**Тойм лекц:**



Иргэний хуулийн системчлэлийн хувьд эдийн ба эдийн бус баялгийн эрх зүй тэр чигтээ, түүний дотор гэр бүлийн хөрөнгийн эрхийн зохицуулалт нь ерөнхий ангид байрших нь туйлын ойлгомжгүй байдлыг бий болгодог. Учир нь, ерөнхий ангид тусгай ангийн аливаа зүйл заалтад хамааралтай, хавсарч үйлчлэх, ерөнхий зохицуулалтыг тусгай ангийн бүлэг бүрт давтаж оруулж байхгүйн тулд суурь ойлголтууд, зохицуулалтуудыг л оруулсан байх ёстой. Гэтэл гэр бүлийн гишүүдэд л хамаатай энэхүү гэр бүлийн хөрөнгийн эрхийн тусгайлсан зохицуулалт нь тусгай ангийн аль ч бүлэгт ерөнхий зохицуулалт болж өгч чадахгүй, учир нь өөрөө тусгайлсан зохицуулалт юм. Энэ утгаараа эдийн ба эдийн бус баялгийн эрх зүй системчлэлийн хувьд бүр хойно буюу гэрээний ба гэрээний бус үүргийн эрх зүйн дараа байршиж байсан бол илүү тодорхой байх байлаа. Гэхдээ энэ шалтгаанаар гэр бүлийн хөрөнгийн эрхийн асуудлыг энд авч үзэхгүй орхих боломжгүй байна.

Гэр бүл нь нийгмийн үндсэн нэгж, үнэт зүйл гэсэн утгаар нь манайд гэр бүлийг дэмжих, хамгаалах бодлогын чанартай зохицуулалтууд иргэний хууль тогтоомжид байршсан гэж хэлж болно. Тухайлбал, гэр бүлийн хөрөнгийг гэрлэгчдийн хуваарьт эд хөрөнгө, гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын өмч гэж хуваан авч үзсэнээр гэр бүлийн оршин тогтнох эдийн засгийн үндэс болсон, тухайн гэр бүлд үйлчилдэг хөрөнгийг эрх зүйн талаас нь хамгаалах хэрэгслийг бий болгосон байна.

**► Гэр бүлийн гишүүний хуваарьт хөрөнгө**

Манай гэр бүлийн эрх зүй нь онцлог зохицуулалттай. Гэр бүлийн гишүүдийн хуваарьт хөрөнгийг нь тоочиж, тусад нь авч үзсэнээр хувь хүний бие даасан, хараат бус, түүний хөрөнгө халдашгүй байх зарчимд нийцсэн зохицуулалт болсон. Гэхдээ энэ нь түүний хувийн шинжтэй нь салшгүй холбоотой хөрөнгөд хамаарахаар байгаа. Тодруулбал, гэр бүлийн гишүүн өөрийн хөрөнгийг гэр бүлийнхээ хамтран өмчлөх дундын өмчид шилжүүлэхээр хэлцэл хийж тохиролцоогүй дараах хөрөнгө нь өөрийнх нь хуваарьт хөрөнгө хэвээр байна:

1. Гэрлэхээс өмнө буюу гэрлэлтийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэхээс өмнө бүхэлдээ болон хэсэгчлэн өөрийнх нь өмчлөлд бий болж, хэвээр байж ирсэн хөдлөх, үл хөдлөх эд хөрөнгө ба эдийн бус баялаг:  
Энэ нь цаг хугацааны хувьд гэр бүлтэй болохоос өмнө дангаараа өмчилж ирсэн хөрөнгийг тусгайлан хуульд заасан хэлцэл байгуулж тухайлбал, хуваарьт эд хөрөнгийг гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын өмчид оруулах тухай хэлцэл хүсэл зоригийн дагуу өмчлөгч нэмэх асуудал юм.
2. Өв залгамжлал болон бэлэглэлийн үндсэн дээр олж авсан хөрөнгө, эсхүл түүнийг хувиргаж өөр хөрөнгө болгох нь: Энд өвлөх болон бэлэглэх асуудал нь ойрын хамаатан, төрөл төрөгсөд, эсхүл найз нөхдийн хүрээнд, тухайн этгээдийн хувийн шинж чанар, төрөл садны холбоондоо үндэслэн хийгддэг хэлцлээр шилжүүлсэн зүйлийг мөн хуваарьт эд хөрөнгөд нь тооцох нь зүйтэй гэсэн зарчим үйлчилж байна. Гэр бүлд нь зориулж буй, тухайн хувь хүнд хамаатайгаар хийгдсэн хэлцлээр анх өмчлөх эрх бий болсон гэж үздэг.
3. Амин хувийн хэрэгцээг хангахад зориулсан эд хөрөнгө: Гэр бүл дотроо оршин тогтнож байхдаа ч түүнд амьдралын зайлшгүй хэрэгцээт, наад захын хэрэглээний эд зүйлс нь гэрлэгчдийн аль алины хуваарьт эд хөрөнгөд тооцогдох нь зүйн хэрэг. Гэхдээ энд, далайн жинхэнэ сувд, эсхүл очир алмазан шигтгээтэй ээмэг, зүүлт гэх зэрэг өдөр тутмын хэрэглээнээс давсан эд зүйлсийг бол амин хувийн хэрэгцээний эд зүйлд тооцохгүй болохыг анхаарвал зохино.
4. Оюуны өмчлөлийн зүйлийн үнэ буюу зохиогчийн шагнал: гэрлэгчийн болон гэр бүлийн бусад гишүүний өөрийнх нь онцгой, авъяас чадвар мэдрэмж судалгаа туршилт шинжилгээ, оюуны хөдөлмөрийн үр дүнд бий болсон аливаа бүтээлийг өмчлөх онцгой эрх нь хувь хүнд өөрт нь л хамаарна. Тиймээс тухайн эрхийн үр шим, эсхүл шагнал мөн хувь хүний өөрийнх нь өмч байх нь зүйд нийцнэ. Дэлхий дахинаа бүтээн туурвих үйл ажиллагааг хөхүүлэн дэмжих, урамшуулах гэсэн нэгдсэн нэг бодлогын үүднээс ихэнх тохиолдолд ийм зохицуулалттай болж байна. Өв залгамжлагчийн эрх зүйн үүднээс энд ялгаатай зохицуулалт байдгийг дурдах нь зүйтэй: Зохиогчийн бүтээл ашиглах онцгой эрх хууль ёсны ба гэрээслэлээр өвлөгдөх ба харин зохиогчийн амины эрхийг жишээ нь, бүтээл халдашгүй байх эрхийг зөрчих бусад этгээд зөрчвөл, өвлөгч нь дотоодын ба олон улсын эрх зүйн хэм хэмжээний дагуу шаардлага гаргах эрхтэй байдаг онцлогтой.
5. Хувийн авъяас чадвар, ололт амжилтыг сайшаан шагнасны орлого: спортын өндөр амжилт үзүүлэх, эсхүл олон төрлийн уралдаан тэмцээнд түрүүлэх, олон нийтийн сайшаал шагнал хүртэх, төрийн дээд одон медалиар шагнагдах гэх мэт, нэг үгээр бусдаас ялгарч чадсаны шагнал тухайн хувь хүний өмч гэж үзэгдэх нь шударга ёсонд нийцнэ. Энэ амжилтад гэр бүлийн үзүүлсэн



нөлөө байх нь дамжиггүй ч ихэнх хувь нь тухайн хувь хүний өөрийнх нь хувийн бэлтгэл, хөдөлмөр, хичээл зүтгэл болно.

6. Хуваарьт эд хөрөнгөөрөө олж авсан, мэргэжлийн үйл ажиллагаагаа явуулахад шаардагдах хөрөнгө, мөнгө нь зөвхөн түүний эзэмших, ашиглах захиран зарцуулах эрхэд байна. Мэргэжлийн үйл ажиллагаа явуулахад шаардагдах хөрөнгө мөнгө нь тухайн хүний ажил хөдөлмөр эрхлэх үндсэн нөхцөлийг бүрдүүлэх хүчин зүйл, энэ утгаараа хувь хүнийхээ хувьд бусдаас хараат бусаар оршин тогтнох, түүнчлэн гэр бүлдээ үүгээрээ эерэг нөлөө үзүүлэх боломж гэж үздэг. Тиймээс энэхүү жагсаалтад<sup>34</sup> оржээ гэж ойлгож болно.

► **Гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын өмч**

Үйлчлэх суурь зарчим: Гэрлэснээс хойш буюу гэрлэлтийг бүртгүүлсэн үеэс хамтран амьдрах хугацаанд бий болсон, гэрлэгчдийн хуваарьт эд хөрөнгөөс бусад аливаа эд хөрөнгийг ойлгоно. Үүнээс гадна дараах хөрөнгийг хуульд зааснаар хамтран өмчлөх дундын өмч гэж тооцно:

1. Хамтын хөдөлмөр, хамтын аж ахуйн үйл ажиллагааны орлого, хуримтлал, тэдгээрээр бий болгосон хөрөнгө
2. Дундын өмчийн орлогоор бий болгосон шинээр орж ирсэн хөдлөх ба үл хөдлөх эд хөрөнгө тухайлбал гэрлэгчид орон сууц захиалгын гэрээ байгуулж улмаар үнийг төлж худалдаж авсан орон сууц
3. Ногдол хувь, үнэт цаас
4. Хэн нэгний нэр дээр байгаагаас үл хамаараад, гэрлэснээс хойш бий болсон бусад хөрөнгө

Эхний 2 тохиолдол нь харьцангуй ойлгомжтой бөгөөд харин 3 ба 4-р тохиолдлын хувьд шүүхийн практикаас харахад нэлээд маргаантай байж ирсэн байдаг. Харин одоо тухайлбал үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд түүнийг улсын бүртгэлийг үндэслэн дангаар өмчлөгч гэж үзэх тал дээр санал нэгдсэн байна. Энэ дүрмээс гажих тохиолдол нь Иргэний хуулийн 126-р зүйлийн 126.3 дах хэсэгт заасан, хуваарьт эд хөрөнгийг их засвар хийх, шинэчлэх, өөрчлөн тоноглох зэргээр үнэ нь үлэмж нэмэгдсэн, эсхүл анх гэр бүл болоход нь зориулан ах дүү хамаатан садан, эцэг эх, эсхүл ажил олгогч, хамтрагч нараас шилжүүлсэн хөрөнгийг сонирхогч этгээдийн хүсэлтээр дундын эд хөрөнгөд оруулан тогтоох боломжтой юм.<sup>35</sup>

Бусад бүлэгт байдаггүй, энэ бүлэгт хамааралтай нийгмийн хамгааллын шинжтэй нэгэн зохицуулалт нь Иргэний хуулийн 126-р зүйлийн 126.4 дэх хэсэгт зааснаар гэрлэснээс хойш гэр ахуйн ажил эрхэлсэн, хүүхэд асарсан, өвчтэй байсан

<sup>34</sup> ИХ-ийн 127-р зүйл

<sup>35</sup> ИХ-ийн Гэр бүлийн хөрөнгийн эрхийн холбогдолтой зарим зүйл заалтыг тайлбарлах тухай УДШ-ийн тогтоол, 2009 оны 6-р сарын 15

болон хүндэтгэн үзэх бусад шалтгаанаар орлого олоогүй байсан эхнэр, нөхөр, гэр бүлийн бусад гишүүн хөрөнгөө хамтран өмчлөх эрхтэй.

### ► **Гэр бүлийн хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх онцлог**

#### *Гэр бүлийн гишүүн хуваарьт хөрөнгө дангаар өмчлөх эрх*

- Хэн нэгний зөвшөөрөлгүйгээр дангаараа эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах бүрэн эрхтэй. Иргэний хуулийн 127-р зүйлийн 127.2 дах хэсэгт зааснаар бусдын хууль бус халдлагаас, түүний дотор гэр бүлийн бусад гишүүдийн халдлагаас хамгаалуулах эрхтэй.

#### *Гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын өмчийн эрх*

Гэр бүлийн гишүүд нь хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгийг бий болгоход оруулсан хөрөнгийн хувь хэмжээнээс шалтгаалахгүйгээр түүнийг эзэмшиж, ашиглаж, захиран зарцуулахад адил тэгш эрх эдэлнэ. Бусдад шилжүүлэх, барьцаалах, бэлэглэх зэргээр захиран зарцуулахад өмчлөгч нар тэгш эрхтэй тул харилцан тохиролцож байж л энэ хэлцэл сая хүчин төгөлдөр хийгдэх боломжтой. Нэг нь л тийнхүү захиран зарцуулахын эсрэг байсан бөгөөд түүнийг байлцуулахгүйгээр хийгдсэн хэлцэл хүчин төгөлдөр бус болох эрх зүйн үр дагавартай<sup>36</sup>.

Ийнхүү эзэмшиж ашиглаж захиран зарцуулах адил тэгш эрх эдэлж ирсэн хөрөнгийг гэрлэлт цуцлагдах, эсхүл хуульд заасан бусад шалтгаанаар дундын өмчийн харилцаа дуусгавар болгоход хүрвэл гэр бүлийн гишүүнд оногдох хэсэг нь тэнцүү хэмжээтэй байна. Гэрлэгчид харилцан тохиролцож, дундын өмчлөлийн зүйлээс оногдох хэсгийг тодорхойлох эрх чөлөөтэй боловч гэр бүлийн насанд хүрээгүй гишүүний эрх ашгийг хохироосон хуваарилалт хийхээр тохиролцсон бол сонирхогч этгээдийн хүсэлтээр шүүх, дээрхи тохиролцоог хүчин төгөлдөр бус гэж тооцох боломжтой.

### ► **Гэрлэлтийн гэрээ**

Гэрлэлтийн гэрээ нь гэрлэгсэд, гэр бүлийн бусад гишүүдийн эд хөрөнгийн эрх, тухайлбал, түүний өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэх нэгэн баталгаа арга хэрэгсэл болдог. Зах зээлийн өнөөгийн нийгэмд энэхүү гэрээг байгуулах нь гэрлэгчдэд ирээдүйн баталгаат байдлыг бий болгох, хүсэл зоригтоо нийцүүлэн хөрөнгийн хуваарилалтыг хийлгэх, цаашилбал, гэрлэлт цуцлагдахад ямар хэмжээний хөрөнгөтэй үлдэх тухайгаа эртнээс мэдэж, ирээдүйд амьдрах эдийн засгийн баталгаат байдлаа хангах, эсхүл эдийн засгийн хувьд харилцан хараат бус байх нөхцөлийг урьдчилан бий болгодог.

#### *Гэрлэлтийн гэрээгээр дараах эдийн засгийн шинжтэй харилцааг л зохицуулна:*

<sup>36</sup> МУ-д Нотариатын байгууллага үүсэж хөгжсөний 85 жилийн ойд зориулсан эрдэм шинжилгээний хурлын бүтээлийн эмхтгэл, 2010 оны Д.Янжинхорлоо “Нотариатын эрх зүйн шинэтгэлийн асуудалд” үндсэн илтгэл



- Гэрлэгч тус бүрээс өрхийн төсөв зардлыг хариуцах журам жишээ нь: орон сууцны зээлийг нэг нь төлж байх, хэрэглээний болон бусад урсгал зардлыг нөгөө нь төлж байх гэх мэт
- Гэрлэлт цуцалсан нөхцөлд ногдох хөрөнгийн хэмжээ, хувь, жагсаалт
- Хөрөнгийн эрхийн бусад нөхцөл, хуваарилалт

#### *Зохицуулж болохгүй харилцаа:*

- Ёс зүйн шинжтэй, эсхүл биелэгдэх боломжгүй, гэрлэгсдийн хэн нэгний хүсэл зоригоос гадуур түүнд үүрэг хүлээлгэсэн гэрлэлтийн гэрээ хүчин төгөлдөр бус байна. Жишээ нь: 3 эрэгтэй хүүхэд төрүүлж дархан бэр болох үүрэг хүлээх, эсхүл хэзээ ч ажил хийхгүй, гэртээ суух үүрэг хүлээх гэх мэт

#### *Хяналтын асуулт:*

1. Дундын өмчийн 2 төрлийн нийтлэг болон ялгаатай шинжийг жишээн дээр тайлбарлана уу
2. Гэр бүлийн насанд хүрээгүй гишүүний өмчлөх эрхийн онцлогийг тодорхойлно уу
3. Эд хөрөнгө дундаа өмчлөгч субъект нь хэн, хэн байж болох. тэдгээрийн онцлогийг нэрлэнэ үү?

#### *Бодлого:*

А, Б хоёр 2011 онд гэрлэж, нэг хүүхэд төрүүлсэн. Нөхөр болох А нь 2010 онд орон сууц худалдаж авч өөрийн нэр дээр бүртгүүлсэн байсан. Гэрлэснээс хойш эхнэртээ зориулж нөхөр нь суудлын автомашин худалдаж авч өгсөн бөгөөд эхнэрийн нэр дээр бүртгүүлсэн, харин өөрийн аж ахуйн үйл ажиллагаагаар бий болгосон хөрөнгөөр жийп автомашин авч унадаг байсан. Эхнэр энэ хугацаанд хүүхдээ асарч байсан. 2013 онд гэр бүлийн таарамжгүй харьцааны улмаас гэрлэлтээ цуцлуулахад хүрчээ.

1. Орон сууц нь гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөд хамаарах уу? Яагаад? Хууль зүйн үндэслэл бүхий тайлбар өгнө үү
2. Өгөгдсөн тохиолдлын нөхцлөөр гэрлэгчдийн хуваарьт эд хөрөнгийг тодорхойлно уу.

#### *Нэг. Хууль тогтоомж, олон улсын гэрээ конвенц*

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992 он
2. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002 он
3. Гэр бүлийн тухай хууль, 1999 он
4. Хүүхдийн эрхийг хамгаалах тухай хууль, 1996 он
5. Хүний эрхийн түгээмэл тунхаглал

## Хоёр. Нэмэлт ном, сурах бичиг, гарын авлага, эрдэм шинжилгээний өгүүлэл

1. А.Дугармаа Гэр бүлийн эрх зүй 2006, Улаанбаатар
2. Юрген Веллинер Гэр бүлийн эд хөрөнгийн ба өв залгамжлалын эрх зүй
3. Д.Янжинхорлоо, “Гэр бүлийн тухай хууль болон газар өмчлөлийн асуудал” өгүүлэл “Монголын төр, эрх зүй” сэтгүүл, 2004/3

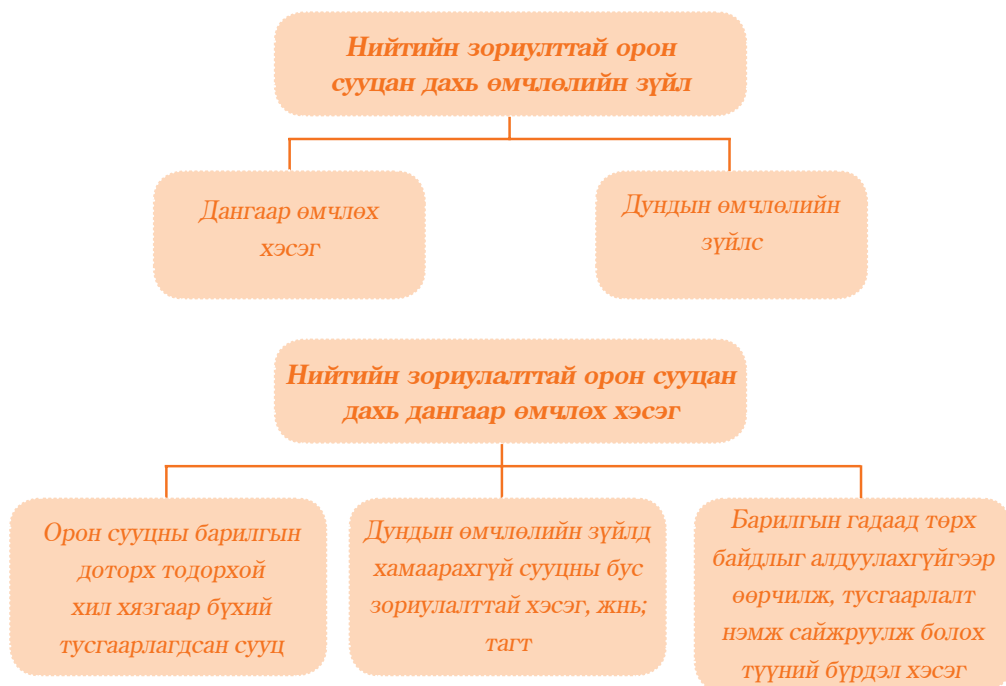
## Сэдэв. 3. Нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөх эрх

**Сэдвийн зорилго:** Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын сууц өмчлөгчид дундын өмчлөлийн эд зүйлийг дундаа өмчлөх онцлог, тухайн харилцаанаас үүсэх үүрэг, эрх зөрчигчийн эсрэг хэрэгжүүлэх шаардах эрхийн талаар мэдлэгтэй болж, холбогдох хууль, тогтоомж, хэм хэмжээг зөв хэрэглэх чадвартай болно.

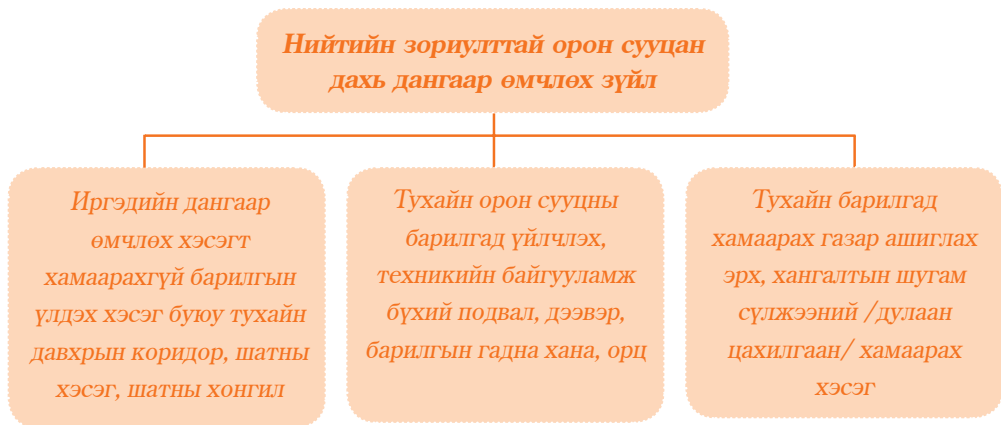
**Түлхүүр үг:** Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга, сууц, сууцны өмчлөгч дангаар өмчлөх талбай, дундын өмчлөлийн зүйлс, сууц өмчлөгчдийн холбоо.

## Нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөх эрхийн тухай үндсэн ойлголт

Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга гэдэгт бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг ойлгох ба эндээс тухайн эрх зүйн зохицуулалтын онцлог гарч ирнэ.







Сууц өмчлөгч бүр дундын өмчлөлийн зүйлийн хамтран өмчлөгч байх бөгөөд сууц дангаар өмчлөх эрхийг дундын өмчлөлийн зүйлийг хамтран өмчлөх эрх дагалдана. Орон сууц захиран зарцуулж бусдын өмчлөлд шилжүүлэхэд орон сууцны барилга нь өөрөө нийтийн зориулалттай тул дундын өмчлөлийн зүйлийг хамтран өмчлөх эрх нэгэн адил шилжинэ.

Тиймээс дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөөс орон сууц өмчлөгчид ногдох хэсэг нь тэдгээрийн тус тусын өмчлөлд байгаа орон сууцны талбайн хэмжээ, нийт талбайн харьцаагаар тодорхойлогдоно.

► **Сууц өмчлөгчдийн холбоо**

Нийтийн зориулалттай орон сууцны нэг байшинд хоёр буюу түүнээс дээш эрх сууц өмчлөгч болсон тохиолдолд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, орон сууцны ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах зорилгоор сууц өмчлөгчдийн холбоог заавал байгуулах буюу хэд хэдэн орон сууцны барилгын сууц өмчлөгчид нэгдэж сууц өмчлөгчдийн холбоо байгуулж болно.

Сууц өмчлөгчдийн холбоо хуулийн этгээдийн эрхгүй байдаг. Учир нь нийтийн зориулалттай орон сууцан дахь дундын өмчлөлийн зүйлийг нийт оршин суугчид тэгш эрхтэйгээр хамтран эзэмших, ашиглах явдлыг хангах, тухайн нийтийн зориулалттай орон сууцны ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, тогтмол үйлчилгээ хийх, ирээдүйд шаардлагатай шинэчлэл, засварын хуримтлал бий болгох зорилгоор байгуулагддаг ба хуулийн этгээдийн үндсэн шинжийн нэг болох эзэмшсэн эд хөрөнгөтэй байх, тухайн хөрөнгийг захиран зарцуулах эрхгүй байдаг.

Орон сууцанд оршин суугаа сууц өмчлөгч бүр заавал тухайн холбооны гишүүн байна. Өөрөр хэлбэл СӨХ-д тусгайлсан хөрөнгө байхгүй, сууц өмчлөгчдийн дундын хөрөнгө бөгөөд тухайн дундын өмчлөлийн хөрөнгийг бусдын өмчлөлд шилжүүлэх замаар захиран зарцуулахгүй, дундын өмчлөлийн хөрөнгөөр бусдын өмнө хүлээх үүргийг хариуцахгүй.

*Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрхтэй холбоотой онцлог шаардах эрх:*

- Дундын өмчлөлийн зүйлийн төлбөр зардлыг төлөхөөс татгалзсан зөрчил гаргасан сууц өмчлөгчийг бусад өмчлөгчид нь холбооны гишүүнээс гаргах, сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхийг шаардах эрхтэй.
- Дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлийг өмчлөгч нь өөрийн үзэмжээр чөлөөтэй эзэмших ашиглах захиран зарцуулах эрхтэй.
- Дундын өмчлөлийн эд зүйлийг дундаа тэгш эрхтэйгээр хамтран ашиглах, өмчлөх эрхээ төлөөллийн байгууллагаар дамжуулан хэрэгжүүлэх, төлөөллийн байгууллагаа сонгох, хяналт тавих, өөрчлөх, чөлөөлөх журам, СӨХ татан буугдах журам зэрэг үндсэн асуудлуудыг Сууц өмчлөгчдын тухай хуулиар зохицуулсан.

### **Хяналтын асуулт:**

1. Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын гаднах машины зогсоол, тоглоомын талбай сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн зүйлд хамаарах уу? Үндэслэлийг тайлбарлана уу.
2. Нийтийн зориулалттай орон сууцны нэг давхарт амьдардаг А-ийнх цахилгаан шат хэрэглэдэггүй тул цахилгаан шат ашиглалтын зардалтай холбоотой төлбөр төлөхөөс татгалзжээ. Хууль зүйн үүднээс тайлбарлана уу.
3. Дундын өмчлөлийн зүйлийн төлбөр зардлыг хуваарилах журам, тэнцүү хуваагдах зардлууд, хувь тэнцүүлэн хуваагдах зардлуудыг нэрлэнэ үү.

### **Ашиглах материал:**

1. Иргэний хууль, 2002 он
2. Сууц өмчлөгчдийн эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлийн тухай хууль, 2003 он
3. Орон сууц хувьчлах тухай хууль, 1996
4. Дундын өмчлөлийн орон сууцны тухай хууль, 1997



## БҮЛЭГ 8. Хөршийн эрх

**Бүлгийн зорилго:** Хөрш залгаа эд хөрөнгийн талаар болон хөршийн эрхийн тухай ойлголттой болж хөрш залгаа хөрөнгө өмчлөгчдийн эрх ашиг, сонирхлыг хэрхэн хамгаалах, энэ талаарх эрх зүйн зохицуулалтыг судалснаар хууль хэрэглэх чадвартай болно.,

**Түлхүүр үг:** Хөршийн эрх, хөрш залгаа эд хөрөнгө, нөлөөлөл, нөлөөлөл ноцтой байх, нөхөн төлбөр, хөршийн хилийн зааг, хөршийн хил зөрчсөн үйлдэл

### Сэдэв 1. Хөршийн эрхийн тухай үндсэн ойлголт, шаардах эрхийн хэм хэмжээний бүрэлдэхүүн

**Сэдвийн зорилго:** Хөрш залгаа эд хөрөнгө гэж үзэх урьдчилсан нөхцлийг тодорхойлох боломжтой болж, улмаар хөрш залгаа үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч болон эзэмшигчдийн хооронд үүсэх нөлөөлөлтэй холбоотой харилцаанд шаардах эрхийн хэм хэмжээг зөв тодорхойлж хэрэглэх чадвартай болно.

**Түлхүүр үг:** Хөршийн эрх, хөрш залгаа эд хөрөнгө, нөлөөлөл, нөлөөлөл ноцтой байх, нөхөн төлбөр, хөршийн хилийн зааг, хөршийн хил зөрчсөн үйлдэл

#### Тойм лекц

Хөршийн эрх гэдэг нь: Хөрш залгаа хөрөнгийн өмчлөгч буюу эзэмшигч нь өөрийн үл хөдлөх хөрөнгөө ашиглахад саад болж байгаа нөгөө талын өмчлөгчийн нөлөөллийг хориглон хязгаарлах, шаардах эрхийг хөршийн эрх гэнэ.

Иргэний хуулийн “Эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх” дэд хэсгийн 12 дугаар бүлгийн 4 дүгээр дэд бүлгийн зарим зүйл, заалтыг нэг мөр ойлгож, зөв хэрэглэх явдлыг хангах зорилгоор Улсын Дээд шүүхээс гаргасан тайлбарт гаргахдаа “Иргэний хуулийн 135 дугаар зүйлийн 135.1 дэх хэсэгт заасан “нөлөөлөл” гэдгийг хөрш залгаа газрын өмчлөгч буюу эзэмшигчээс уг эд хөрөнгөө эзэмших, ашиглах явцад нөгөө этгээдийн эд хөрөнгөө эзэмших, ашиглахад саад төвөг учруулах хүчин зүйл гэж ойлгоно гэжээ. Эдгээр нь дуу чимээ, доргио, утаа, гэрэлтүүлэг, хорт хий, өндөр үелзлэл, хог хаягдал, цацраг идэвхт бодис, хөрсний бохирдол зэрэг эзэмшигчийн хянах боломжгүй байдлаар хөрш залгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн хилээр нэвтрэх хэлбэрээр илэрнэ”<sup>37</sup>.

Энд нөлөөлөл ноцтой эсэх нь шийдвэрлэх ач холбогдолтой буюу ердийн ашиглалтын үед байж болох хэмжээний энгийн нөлөөллийг дуу чимээ, үнэр, доржилт, нар хаах гэх мэт хөршүүд харилцан тэвчих үүрэгтэй.

Харин тухайн ашиглалт, тухайн төрлийн энд Стандартчлал, хэмжил зүйн

37 УДШ-ийн 2010 оны 16 тоот тогтоол

газраас тогтоосон агаар, ус, дуу чимээ гэх мэт нөлөөлөлд хамаарах стандарт хэм хэмжээнүүд үйлдвэрлэл, үйлчилгээнд шаардагдах стандарт, эрүүл мэнд, аюулгүй байдлын нөхцөлийг хангасан ердийн үйл ажиллагаанаас бий болсон бол мөн тэвчих үүрэгтэй боловч зохих норм, дүрэм, стандартаас давсан хэмжээнд нөлөөлж, энэ нөлөөлөл ноцтой хэмжээнд хүрвэл нөхөн төлбөр шаардах эрх үүснэ. Өндөр хөгжилтэй зарим оронд үйлдвэрийн дүүрэг, эсхүл хүн амын суурьшлын бүсээр авч үзэж харилцан нөлөөлж болох нөгөө тал нь тэвчих ёстой нөлөөллийн дээд хэмжээ хязгаарыг ялгамжтой тогтоосон хууль, эсхүл хуульчилсан акт батлан гаргадаг. Мөн зарим төрлийн нөлөөлөл нь шүүхийн практикаас түүнээс улбаатай тодорхой стандарт хэм хэмжээ болж тогтсон байдаг.

## Үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчийн шаардах эрхүүд

Нөлөөлөл нь ноцтой буюу ердийн ашиглалтын үед байж болох хэвийн хэмжээнээс хэтэрсэн бол ийнхүү нөлөөлж байгаа талаас мөнгөн хэлбэрээр нөхөн төлбөр шаардах эрхтэй.

Эрх ашгийг ноцтой хохироох байгууламж барихыг зайлуулахыг шаардах.

Нөхөн төлбөрийн хэмжээг тогтооход баримтлах шалгуур нь хуульд тодорхойгүй байгаа боловч, өндөр хөгжилтэй орнуудын туршлагаас үзэхэд, нөлөөлөл ирээгүй үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ болон нөлөөлөл “амсаж” буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлийн бодит үнэлгээ хоёрын хоорондын зөрүү үнээр тогтоодог байна.<sup>38</sup>

### Хяналтын асуулт:

1. Хөрш залгаа эд хөрөнгө гэж юуг хэлдэг вэ?
2. Хөршийн нөлөөллийг тэвчих нөхцөл. Бодит жишээ авч тайлбарлана уу?
3. Ноцтой нөлөөллийн үед шаардах нөхөн төлбөрийн хэмжээг хэрхэн тогтоож болох талаар ярилцана уу.
4. Хөршийн эрхэд хөөн хэлэлцэх хугацааг хэрхэн хэрэглэх вэ?

### Ашиглах материал

#### Нэг. Хууль тогтоомж

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992 он
2. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002 он
3. Мэргэжлийн хяналтын тухай хууль

38 Dieter Medicus, Sachenrecht, Muenchen, 2007, 445-489



#### 4. Улсын Дээд Шүүхийн тайлбар

##### *Хоёр. Ном сурах бичиг*

1. МУ-ын шинэ иргэний эрх зүй Үл хөдлөх эд хөрөнгө буюу газрын эрх зүйн харилцаа, УБ, 2005 оны ХЗДХЯ, ГТХАН, Сургалтын материал
2. Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн удиртгал, Улаанбаатар хот, 2012 он.
3. Б.Тэмүүлэн, Д.Энхзул, Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн-ерөнхий анги, Улаанбаатар хот, 2010 он.
4. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн Ерөнхий ангийн тайлбар, Улаанбаатар хот, 2010 он.
5. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Иргэний эрх зүйн зарим асуудал сэдэвт сургалтын материал, Улаанбаатар хот, 2007 он.
6. О.Жамбалдорж, Монгол Улсын Иргэний эрх зүй (ерөнхий үндэслэл), I дэвтэр, Улаанбаатар хот, 2004 он.

## БҮЛЭГ 9. ЭДИЙН БОЛОН ЭДИЙН БУС БАЯЛГИЙН ХЯЗГААРЛАГДМАЛ ЭРХҮҮД

**Бүлгийн зорилго:** Бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх, узуфрукт, сервитутын тухай ойлголт, бүртгэлийн шаардлага, үл салах буюу акцессор шинж, узуфрукт болон түрээсийн гэрээний ялгаа, сервитутын төрөл хэлбэрүүд түүнийг тогтоох үндэслэлийн талаар мэдлэгтэй болсноор холбогдох хэм хэмжээг зөв хэрэглэх чадвартай болно.

**Түлхүүр үг:** Бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх, узуфрукт, сервитут, үл салах буюу акцессор шинж, төлбөр, эрх бүхий этгээд, сервитутаар эрх нь хязгаарлагдсан тал

### Сэдэв 1. Бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрхийн тухай үндсэн ойлголт, холбогдох шаардах эрх, бүрэлдэхүүн

**Сэдвийн зорилго:** Бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх нь эдийн баялгийн хязгаарлагдмал эрх болох тухай ойлголттой болж, энэ эрх үүсэх үндэслэл, бусдад шилжүүлэх онцлог, иргэний гүйлгээнд оруулах хэлбэрүүдийг судална.

**Түлхүүр үг:** бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх

#### Тойм лекц

Бусдын өмчийн газар дээр барилга байгууламж барих эрх олж авсан этгээд уг эрхээ гуравдагч этгээдэд өвлүүлэх, барьцаалах, худалдах болон бусад хэлбэрээр захиран зарцуулах эрхтэйгээр тухайн газрыг өөрийн эзэмшилд шилжүүлэн авна.

- Энэ зохицуулалтын зорилго, ач холбогдлыг зөвөөр үнэлж чадвал, эрхээ өвлүүлэх, барьцаалах, худалдах зэргээр захиран зарцуулах эрхтэй байгаа нь уг эрх нь түүний өмчлөлийн болж талуудын аль алины эрх ашигт нийцсэн уян хатан зохицуулалт байх боломжтой юм.

Газар өмчлөгчид нь энэ эрхийг олгосноор газрыг иргэний гүйлгээнд оруулах, түүнчлэн барилга барих эрх олж авсан этгээд барилгыг урт хугацаагаар бусдын газар дээр байршуулж, уг барилгаа ашиглах, эсхүл уг эрхээ иргэний гүйлгээнд оруулж, материаллаг үр шимийг хүртэх боломж олгодог харилцаа юм.

Тиймээс Иргэний хуулийн 150 дугаар зүйлийн 150.2-т зааснаар “Газар өмчлөгч нь барилга, байгууламж барихад зайлшгүй шаардлагатай бус боловч тэдгээрийг илүү зохистой ашиглах боломж олгож байгаа газрыг барилга байгууламж барих эрх олж авч байгаа этгээдийн шаардлагаар түүний эзэмшилд шилжүүлэх үүрэгтэй.” гэж заасан. Энэ эрхийн үргэлжлэх хугацааг 99 жил хүртэл ямар ч хугацаагаар тохиролцох боломжтой боловч барилга багууламжийн ашиглалтын ерөнхий



хугацааг харгалзан аль болох урт хугацаагаар тогтоох нь талуудын аль алинд харилцан ашигтай байдаг.

Энэ харилцааны онцлог нь барилга байгууламж барих эрхийг бусдад худалдах, барьцаалах болон бусад хэлбэрээр захиран зарцуулахад газар өмчлөгчийн зөвшөөрлийг авах шаардлагатай бол өмчлөгч нь өөрийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол ноцтойгоор зөрчигдөхөөс бусад тохиолдолд зөвшөөрөл өгөхөөс татгалзах эрхгүй байна.

Бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх олгох гэрээг байгуулж, улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр хүчин төгөлдөр болно. Нэгэнт үүссэн барилга барих эрхийг хугацаанаас нь өмнө цуцлах эрхгүй, гагцхүү гэрээгээр нэг талын санаачлагаар газар өмчлөгч нь цуцалж болдог онцлогтой.

### **Бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрхийн хугацаа дуусахад**

Газар өмчлөгч нь барилга байгууламжийн үнийг тухайн үеийн ханшаар уг эрхийг эзэмшиж байсан этгээдэд нөхөн төлөх

Барилга байгууламж ердийн ашиглалтын үргэлжлэх боломжит хугацаагаар эрхийн хугацааг сунгахыг санал болгох /нөхөн төлбөрийн оронд/

### **Эрх эзэмшигчид тавих хориг**

Эрхийн хугацааг сунгахаас татгалзвал нөхөн төлбөр шаардах эрхээ алдана.

Хугацаа дуусгавар болоход барилга байгууламжийг салгаж авч явах эрхгүй, учир нь барилга нь тухайн эрхийнх нь бүрэлдэхүүн хэсэг

### **Хяналтын асуулт:**

1. Бусдын газар дээр барилга байгууламж эрхийн тухай ойлголтыг Газрын тухай багц хуультай харьцуулж ярина уу.

### **Ашиглах материал**

#### **Нэг. Хууль тогтоомж**

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992 он
2. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002 он

3. Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль 2003 он
4. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх журам 2011
5. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хууль 2009
6. Газрын тухай хууль 2002

### **Хоёр. Ном, сурах бичиг**

1. МУ-ын шинэ иргэний эрх зүй Үл хөдлөх эд хөрөнгө буюу газрын эрх зүйн харилцаа, УБ, 2005 оны ХЗДХЯ, ГТХАН, Сургалтын материал
2. Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн удиртгал, Улаанбаатар хот, 2012 он.
3. Б.Тэмүүлэн, Д.Энхзул, Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн-ерөнхий анги, Улаанбаатар хот, 2010 он.
4. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн Ерөнхий ангийн тайлбар, Улаанбаатар хот, 2010 он.
7. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Иргэний эрх зүйн зарим асуудал сэдэвт сургалтын материал, Улаанбаатар хот, 2007 он.
8. О.Жамбалдорж, Монгол Улсын Иргэний эрх зүй (ерөнхий үндэслэл), I дэвтэр, Улаанбаатар хот, 2004 он.

## **Сэдэв 2. Сервитутын тухай үндсэн ойлголт, холбогдох шаардах эрхүүд, бүрэлдэхүүн**

**Сэдвийн зорилго:** Сервитут нь эдийн баялгийн хязгаарлагдмал эрх болох тухай ойлголттой болж, энэ эрх үүсэх үндэслэл, бусдад шилжүүлэх онцлог, хэлбэрийн шаардлага, шаардах эрхийн үндэслэл, эрх зүйн зохицуулалтыг нь судална.

**Түлхүүр үг:** сервитут, сервитутаар эрх нь хязгаарлагдсан өмчлөгч, сервитут бүхий тал

### **Тойм лекц**

Сервитут нь үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч өмчлөлийн зүйлээ эзэмшиж ашиглахын тулд өөр үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгчийн өмчлөх эрхийг хязгаарлах эрх юм.

- Өөрийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглахын тулд бусдын үл хөдлөх хөрөнгийг тэргүүн ээлжинд хязгаартай ашиглах бусдын газраар дамжин өнгөрөх гэх мэт





- Өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхдээ өөрийнх нь эрх, хууль ёсны ашиг сонирхолд харшилсан үйл ажиллагаа явуулахгүй байхыг бусад өмчлөгчдөд даалгах;
- Сервитутаар эрх нь хязгаарлагдсан өмчлөгчөөс сервитут бүхий талын үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд зарим эрх хэрэгжүүлэхийг хязгаарлах.

Сервитутын эрхийг улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр энэ эрх баталгаажна. Өмчлөгч өөрчлөгдсөн ч өмнө бүртгэсэн сервитут нь тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгөөс салшгүй шинжтэй тул шинэ өмчлөгчид сервитутын эрх шилжинэ.

Дээрх 3 тохиолдлын аль алинд бусдын үл хөдлөх эд хөрөнгөд ямар нэг байдлаар үйлчилж буй тал нь ийнхүү хүлцэн тэвчсэнийхээ төлөө зохих төлбөр, шагнал /гэрээгээр тохирсон/ шаардах эрхтэй. Ийнхүү бусдын үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг хязгаарлахын тулд энэхүү “үйлчилгээ” зайлшгүй шаардлагатай байх гэсэн үндсэн нөхцөлтэй. Учир нь нэгэнт тогтоогдсон сервитутыг дуусгавар болгохыг шаардах эрх нь Иргэний хуульд зааснаар сервитут бүхий этгээдийн эзэмшил газар буюу бусад үл хөдлөх эд хөрөнгө нь хуваагдан хэд хэдэн этгээдийн өмчлөлд шилжсэн тохиолдолд хуваагдсан газар буюу бусад үл хөдлөх эд хөрөнгийн аль нэг хэсэгт нь сервитут хамаарахаар бол бусад хэсгийн сервитут дуусгавар болно. Иргэний хуулийн 151-р зүйлийн 151.5 дахь хэсэг Сервитутаар эрх нь хязгаарлагдсан өмчлөгчийн эзэмшил газар нь хуваагдан хэд хэдэн этгээдэд шилжсэн тохиолдолд сервитутаар хязгаарлагдаж байснаас бусад газар эрхийн хязгаарлалтаас чөлөөлөгдөнө. Иргэний хуулийн 151-р зүйлийн 151.6 дахь хэсэг Эрх бүхий этгээдээс сервитутаа хэрэгжүүлэхэд ноцтой хүндрэл учруулахааргүй байвал эрх нь хязгаарлагдсан өмчлөгч сервитутийг өөрийн эзэмшил газрын өөр хэсэгт шилжүүлэх эрхтэй. Энэ эрхийг хязгаарласан аливаа хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байна. Иргэний хуулийн 151-р зүйлийн 151.9 дахь хэсэг Сервитут бүхий этгээд эрхээ хэрэгжүүлэхэд хэн нэгэн этгээд саад учруулж байвал уг саадыг арилгахыг шаардах эрхтэй. /Иргэний хуулийн 151-р зүйлийн 151.7 дахь хэсэг/

#### **Хяналтын асуулт:**

1. Хувийн ба нийтийн сервитут гэж юуг хэлэх вэ?
2. Сервитутын эрх бүхий этгээдийн шаардах эрхүүдийг нэрлэнэ үү?
3. Шагналын хэмжээг тодорхойлох арга хэлбэрийн талаар ярилцана уу?

### **Сэдэв 3. Узуфруктын тухай үндсэн ойлголт, холбогдох шаардах эрхүүд**

**Сэдвийн зорилго:** Узуфрукт нь эдийн баялгийн хязгаарлагдмал эрх болох тухай ойлголттой болж, энэ эрх үүсэх үндэслэл, бусдад шилжүүлэх онцлог, иргэний гүйлгээнд оруулах хэлбэрүүдийг судална.

**Түлхүүр үг:** узуфрукт эзэмшигч, гуравдагч этгээд, хязгаартайгаар эзэмшиж ашиглах

## Тойм лекц

Үр шимийг хүртэх, ашиг олох зорилгоор бусдын хөдлөх ба үл хөдлөх эд хөрөнгийг эсхүл эдгээрийн цогцыг хязгаартайгаар эзэмших ашиглах эрхийг узуфрукт гэнэ.

Узуфрукт эзэмшигч нь гуравдагч этгээдийн өмчлөлд бүрмөсөн шилжүүлэх замаар захиран зарцуулахаас бусдаар уг эд хөрөнгийг өмчлөгчийн нэгэн адил эзэмшиж ашиглан үр шимийг хүртэх бөгөөд харин гуравдагч этгээдэд уг эд хөрөнгийг барьцаалах, түрээслэхдээ өмчлөгчөөс зөвшөөрөл авна.

Эзэмшил газрын хувьд узуфрукт эзэмшигч нь тухайн газрын аж ахуйн зориулалтыг ноцтой өөрчлөхгүйгээр олборлох болон бусад зайлшгүй шаардлагатай байгууламжийг барих, тоног төхөөрөмжийг суурилуулах эрхтэй байна. Хөдлөх эд хөрөнгө, эсхүл үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд узуфрукт тогтооход тухайн төрлийн хэлцэлд тавигдах шаардлагыг тавьдаг ба улсын бүртгэлээр баталгаажуулах шаардлага тавигдана гэсэн үг.

Түрээс нь узуфруктын нэг хэлбэр гэгддэг боловч узуфруктын харилцаа нь үүргийн эрх зүйн түрээсийн гэрээний харилцаанаас ялгагдах шинжүүдтэй.

Узуфрукт	Түрээс
Иргэний хуулийн системчлэлийн хувьд өмчийн эрх зүйд байрлалтай тул өмчийн эрх зүйн хамгаалалтын арга хэрэгслийг ашиглана.	Үүргийн болон гэрээний эрх зүйн зохицуулалтаар зохицуулагдана
Узуфрукт нь хуульд заасан үндэслэлээр үүсч, дуусгавар болно: Жишээ нь: Насанд хүрээгүй хүний хөрөнгийг эцэг, эх, асран хамгаалагч нь эзэмшиж, ашиглан үр шимийг нь хүртдэг. (Энэ тохиолдолд насанд хүрээгүй хүнтэй хэлцэл хийхгүй хуульд зааснаар эрх нь олгогдоно.)	Түрээс нь хэлцлийн үндсэн дээр үүсдэг. гэрээнээс татгалзах боломжтой. Гэрээг цуцлах болон дуусгавар болгоход хуульд заасан хугацаа баримтлах шаардлагатай болдог.
Хариу төлбөртэй ба төлбөргүй байж болно.	Хариу төлбөртэй
Тодорхой, тодорхой бус хугацаагаар буюу узуфрукт эзэмшигчийн бүх насаар тогтоож болно.	Тодорхой, тодорхой бус хугацаагаар 10-аас дээш жил өнгөрмөгц нэг талын санаачлагаар цуцлаж болно.
Узуфрукийг олж авахад тухайн төрлийн хөдлөх, үл хөдлөх эд хөрөнгийг олж авах талаар Иргэний хуульд заасан журам нэгэн адил үйлчилнэ.	

## Хяналтын асуулт:

1. Узуфрукт болон түрээсийн гэрээг жишээн дээр тайлбарлана уу.
2. Хариу төлбөргүй узуфруктын жишээ гарган тайлбарлана уу.



3. Узуфрукт эзэмшигчийн бүх насаар нь тогтоох узуфруктын жишээ гарган тайлбарлана уу?

### ***Ашиглах материал***

#### ***Нэг. Хууль тогтоомж***

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992 он
2. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002 он
3. Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль, 2003 он
4. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх журам, 2011 он
5. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хууль, 2009 он
6. Газрын тухай хууль, 2002 он

#### ***Хоёр. Ном, сурах бичиг***

- МУ-ын шинэ иргэний эрх зүй Үл хөдлөх эд хөрөнгө буюу газрын эрх зүйн харилцаа, УБ, 2005 оны ХЗДХЯ, ГТХАН, Сургалтын материал
2. Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн удиртгал, Улаанбаатар хот, 2012 он.
3. Б.Тэмүүлэн, Д.Энхзул, Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн-ерөнхий анги, Улаанбаатар хот, 2010 он.
4. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн Ерөнхий ангийн тайлбар, Улаанбаатар хот, 2010 он.
7. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Иргэний эрх зүйн зарим асуудал сэдэвт сургалтын материал, Улаанбаатар хот, 2007 он.
8. О.Жамбалдорж, Монгол Улсын Иргэний эрх зүй (ерөнхий үндэслэл), I дэвтэр, Улаанбаатар хот, 2004 он.

## БҮЛЭГ 10. Барьцааны эрх

**Бүлгийн зорилго:** Барьцааны эрхийн тухай үндсэн ойлголтыг өгөхдөө эд юмс дээр олж авсан хязгаарлагдмал эрх болох тухай, энэхүү хязгаарлагдмал эрх үүсэх үндэслэл, хуулиар болон гэрээгээр үүсэх тохиолдол, гэрээгээр үүсэхэд барьцааны гэрээнд тавигдах шаардлага, үндсэн нөхцөл, ипотекийн тухай ойлголт, ипотека өмчлөгчид шилжих тухай, ипотекийн онцлог төрөл болох баталгаат ипотекийн тухай ойлголттой болно.

**Түлхүүр үг:** Барьцаа, ипотека, өмчлөгчийн ипотека, баталгаат ипотека

### Сэдэв 1. Барьцааны эрх

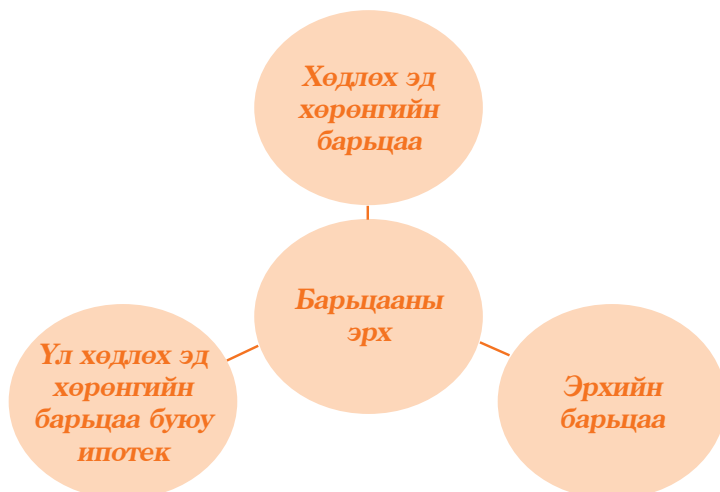
**Сэдвийн зорилго:** Барьцааны эрх нь эдийн баялгийн хязгаарлагдмал эрх болохын хувьд тодорхой ойлголттой болж, энэ эрх үүсэх болон бусдад шилжүүлэх үндэслэл, дуусгавар болох, өмчлөгчийн өөрийн болон батагаат ипотекийн тухай ойлголттой болно.

**Түлхүүр үг:** Барьцааны эрх, үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны эрх, өмчлөгчийн ипотека, баталгаат ипотека, ипотекийн үүрэг гүйцэтгэгч, ипотекийн үүрэг гүйцэтгүүлэгч

#### Тойм лекц

Барьцааны эрх гэдэг нь тодорхой нөхцөл бүрдсэн үед барьцаалсан эд хөрөнгөөс шаардлагаа хангах эрх барьцаалагчид олгодог, үндсэн шаардлагыг баталгаажуулах зорилготой эд юмсын эрх юм.

Хөдлөх ба үл хөдлөх эд хөрөнгө, эсхүл бусдын өмчлөлд шилжүүлэх боломжтой эрхийг барьцаалах бөгөөд объектынх нь төрлөөр дараах байдлаар ангилна:





Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны харилцааг Иргэний хуулийн Эдийн ба эдийн бус баялгийн эрх зүйд 2002 оны шинэ Иргэний хуулиар бие даасан бүлэг болгон зохицуулсан. Түүнээс гадна Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийг<sup>39</sup> тусад нь 2009 оны 7-р сарын 9-ний өдөр УИХ-аас батлан гаргасан байдаг. 1996 онд Орон сууц хувьчлах тухай хууль<sup>40</sup>, “Дундын өмчлөлийн орон сууцны тухай хууль”<sup>41</sup>, 2000 онд “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хууль”<sup>42</sup> зэрэг хуулиуд батлагдан гарч үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны эрх зүйн хөгжилд шинэлэг зохицуулалт болсон.

➤ *Барьцааны эрх, үүргийн эрх, эсхүл эд юмсын эрхийн алинд хамаарах тухайд*

Эд юмсын эрх нь нийгмийн бүх гишүүдийн аливаа халдлагаас хамгаалагдаж байдаг бол үүргийн эрх нь зөвхөн үүргийн харилцаанд оролцогч хоёр талын харилцан эдлэх эрх, хүлээх үүргээр хязгаарлагддаг билээ.

Италийн эрдэмтэн Уго Матей, Оросын эрдэмтэн Е.А.Суханов нар өөрсдийн бүтээлдээ<sup>43</sup> “... Эд юмсын эрхийг хүндэтгэн сахин биелүүлэхийг бүх дэлхийгээс шаардаж болох бол үүргийн эрхийг хүндэтгэн хүлээн зөвшөөрөхийг гагцхүү үүрэг бүхий этгээдүүдээс шаардаж болно...” хэмээн эд юмсын эрхийг үүргийн эрхээс ялгах гол зарчмыг тайлбарлажээ.

Дээрх зарчмын дагуу эд юмсын эрх хуульд зааснаар эсхүл гэрээний үндсэн дээр үүссэн эсэхээс үл хамааран эд юмсын эрх зүйн аргаар хамгаалагдаж болох эрхүүд энд хамаарна.

Барьцааны эрх үүсэх үндэслэлийн хувьд хуулийн дагуу, эсвэл гэрээний үндсэн дээр үүснэ.

Хуулийн дагуу үүсэх (энд Иргэний хууль болон бусад хуульд зааснаар үүснэ) барьцааны эрхэд барьцаалагч буюу үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн эзэмшилтэй холбоотойгоор дараах тохиолдлууд хамаарна:

- Ажил гүйцэтгэх гэрээтэй холбоотой (Иргэний хуулийн 354-р зүйл 354.2 дах хэсэг);
- Тээвэрлэлтийн гэрээтэй холбоотой (Иргэний хуулийн 392);
- Барааны агуулахад эд хөрөнгө хадгалуулахтай холбоотой (Иргэний хуулийн 429-р зүйл 429.17 дах хэсэг);
- Түрээсийн гэрээ (Иргэний хуулийн 321-р зүйл 321.10 дах хэсэг);
- Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ (Иргэний хуулийн 301);
- Бусад гэрээтэй холбоотой.

39 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хууль. ТМ., 2009 он

40 Орон сууц хувьчлалын тухай хууль. ТМ., 1996 он.

41 Дундын өмчлөлийн орон сууцны тухай хууль. ТМ., 1996 он

42 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хууль. ТМ., 2000 он.

43 Дурдсан бүтээл. ХЗДХЯ, ГТХАН “Монголын эрх зүйн шинэтгэл-8 жил 1995-2003”. УБ., 186 дахь тал.

Бусад хууль тогтоомжид мөн барьцааны харилцаа үүсэх тохиолдлуудыг заасан. Тухайлбал, Эрүүгийн байцаан шийтгэх хууль, Эрчим хүчний тухай хууль, Гаалийн тухай хууль гэх мэт.

Барьцааны хугацаа дуусах хүртэл барьцаалагч болон барьцаалуулагч хуулийн дагуу үүсэх дараах үүргийн харилцаанд орно:

- барьцааны эд зүйлийг зохих ёсоор, ердийн шаардлагад нийцүүлэн хадгалах
- барьцааны зүйлийг муудаж, гэмтэхээс хамгаалах гэх мэт.
- Хууль, гэрээгээр өөрөөр заагаагүй бол барьцааны зүйлийг дуудлага худалдаагаар л худалдан борлуулна. Тухайлбал, Иргэний хуулийн 171-р зүйл 171.3 дахь хэсэг зааснаар үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн шаардлагыг бүрэн буюу хэсэгчлэн хангаагүй бол үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх түүнд шилжинэ гэж тохирсон хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байна.

Барьцаалуулагч өөрөө ашиглах эрхтэйгээр барьцаалах тохиолдол нь ипотека, эсвэл үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулахаар эд хөрөнгө өмчлөлд шилжүүлэх хэлцэл (фидуци) байх бөгөөд энэ 2 тохиолдолд барьцааны зүйлийн үр шимийг барьцаалуулагч хүртэх эрхтэй.

Барьцаагаар хангагдах үндсэн шаардлага дуусгавар болсноор (жишээ нь: өрөө төлж дуусгах) барьцааны эрх дуусгавар болох үндсэн зарчимтай. Барьцаалагч барьцааны зүйлийн эзэмшлийг өмчлөгчид нь буцаан шилжүүлэх ёстой болно. (хэд хэдэн барьцаалагч байгаа бол өөр журамтай)

Барьцааны зүйл эрх байх жишээ: Хуулиар болон гэрээслэлээр өвлөгдөх хэсгийн талаар хууль ёсны өвлөгчид хоорондоо барьцааны гэрээ байгуулж болно. (Иргэний хуулийн 191-р зүйл 191.3 дахь хэсэг)

*Мөн үнэт цаас эзэлших эрхийг барьцаанд тавих тохиолдол практикт байдаг.*

### **Тохиолдол 1**

А нь Б-гээс орон сууцаа барьцаалан зээл авчээ. Зээлийн ба барьцааны гэрээг бичгээр байгуулан нотариатчаар гэрчлүүлсэн, хураамж хэмнэх үүднээс улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй байна. А хугацаанд нь зээлээ төлөөгүй тул Б нь А-гийн орон сууцнаас төлбөрөө гаргуулахаар шүүхэд хандсан, харин А үзэхдээ, орон сууц бол барьцаа хөрөнгө болох ёсгүй, хамааралгүй гэжээ.

### **Асуулт:**

1. Б-гийн гаргах шаардах эрхийн үндэслэлийг тодорхойлно уу.
2. А-гийн татгалзал зөв үү?
3. Ашиглах материал
4. Нэг. Хууль тогтоомж



5. 1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992 он
6. 2. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002 он
7. 3. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хууль 2002 он
8. 4. Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль 2003
9. 5. Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хууль
10. Хоёр. Ном, сурах бичиг, гарын авлага, эрдэм шинжилгээний өгүүлэл
11. 1. МУ-ын шинэ иргэний эрх зүй Үл хөдлөх эд хөрөнгө буюу газрын эрх зүйн харилцаа, УБ, 2005 оны ХЗДХЯ, ГТХАН, Сургалтын материал
12. 2. Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн удиртгал, Улаанбаатар хот, 2012 он.
13. 3. Б.Тэмүүлэн, Д.Энхзул, Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн-ерөнхий анги, Улаанбаатар хот, 2010 он.
14. 4. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн Ерөнхий ангийн тайлбар, Улаанбаатар хот, 2010 он.
15. 5. Д. Наранчимэг, “Иргэний эрх зүйн үндсэн асуудал”, I дэвтэр, Улаанбаатар хот, 1999 он.
16. 6. Ц.Цэрэнжээ, Өмчийн эрх зүй, Улаанбаатар хот, 2000 он.
17. 7. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Иргэний эрх зүйн зарим асуудал сэдэвт сургалтын материал, Улаанбаатар хот, 2007 он.
18. 8. О.Жамбалдорж, Монгол Улсын Иргэний эрх зүй (ерөнхий үндэслэл), I дэвтэр, Улаанбаатар хот, 2004 он.
19. 9. О.Жамбалдорж, Монгол Улсын Иргэний эрх зүйн, II дэвтэр, Улаанбаатар хот, 2004 он.
20. 10. Т.Мөнхжаргал, Монгол Улсын Иргэний эрх зүй (ерөнхий анги), Улаанбаатар хот, 2007 он.
21. 11. Б.Улаанбаатар, Иргэний эрх зүй-тайлбар толь, Улаанбаатар хот, 2005 он.
22. 12. Д.Янжинхорлоо, Үүргийн гүйцэтгэлийг хангах аргууд, сургалтын материал, 2009 он

## **Сэдэв 2. Ипотек**

**Сэдвийн зорилго:** Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа буюу ипотек үүсэх үндэслэл, шилжүүлэх, дуусгавар болох эрх зүйн зохицуулалтын талаар ойлголттой болж, тодорхой хэрэг маргаанд шаардах эрхийн үндэслэлийг тодорхойлох чадвартай болно.

**Түлхүүр үг:** ипотек, шаардлага, барьцаагаар хангуулах

## Тойм лекц

Ипотек гэдэг нь ипотекийн үүрэг гүйцэтгүүлэгч ипотекийн үүрэг гүйцэтгэгч өөр нэг этгээдийн эсрэг шаардлагаа хангуулахаар тодорхой мөнгөн дүнг үл хөдлөх эд хөрөнгөөс нь гаргуулах үндэслэл болж буй эрх юм.

Үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгчийг ипотекийн үүрэг гүйцэтгэгч, үл хөдлөх эд хөрөнгөөс шаардлагаа хангуулах эрх олж авсан этгээдийг ипотекийн үүрэг гүйцэтгүүлэгч гэнэ.

Ипотекийг Иргэний хуулийн 165-181-р зүйлүүдэд зохицуулсан. Ипотек хэрхэн хүчин төгөлдөр үүсэх вэ?

- 1) Ипотекийн үүрэг гүйцэтгэгч ипотекийн үүрэг гүйцэтгүүлэгч хоёрын хооронд Иргэний хуулийн 165-р зүйл 165.1 дэх хэсэг зааснаар ипотекийн гэрээ байгуулагдсан байх ёстой.
- 2) Ипотек Иргэний хуулийн 166-р зүйл 166.1 дэх хэсэг заасны дагуу Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой бусад эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн байх ёстой.
- 3) Иргэний хуулийн 168-р зүйл 168.1 дэх хэсэг зүйлийн утга агуулгаас харахад, ипотекээр баталгаажих ёстой үндсэн шаардлага ипотектэй нэгэн зэрэг, эсвэл түүнээс өмнө үүссэн байх ёстой байна.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа буюу ипотекийн Иргэний хуулийн<sup>44</sup> 165-р зүйлийн 165.1 дэх хэсэгт тодорхойлсон “Бусад үүрэг гүйцэтгүүлэгчдээс тэргүүн ээлжинд өөрийн шаардлага хангуулахаар үүрэг гүйцэтгүүлэгч тодорхой үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалахыг ипотек гэнэ”. 153-р зүйлийн 153.1 дэх хэсэг “Үүрэг гүйцэтгэгч барьцаагаар хангагдсан үүргийг хууль буюу гэрээнд заасны дагуу гүйцэтгээгүй бол барьцаалагч буюу үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь бусад үүрэг гүйцэтгүүлэгчдээс тэргүүн ээлжинд барьцааны зүйлийн үнээс үүрэг гүйцэтгүүлэгч шаардлагаа хангуулах эрх” юм. Ипотек нь Иргэний хуулийн 166-р зүйлийн 166.1-д зааснаар улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр үүснэ. Ипотек объектын хувьд:

- Газрын буюу үл хөдлөх эд хөрөнгийн
- Эрхэд ногдуулсан ипотек гэж ангилж болно, Тухайлбал, бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрхийг барьцаалах /Иргэний хуулийн 150-р зүйл 150.1 дэх хэсэг/

Үүрэг гүйцэтгүүлэгч<sup>45</sup> нь гэрээнд заагаагүй бол ипотекийн зүйлээс /үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнээс/ үндсэн үүрэг, хүү, анз, хохирол, шүүхийн зардлыг гаргуулна. Үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн шаардлагыг барьцаагаар хангуулах аргууд:

44 Иргэний хууль. ТМ., 2002 он

45 А. Доржготов “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны эрх зүйн орчин ба шинэчлэл” өгүүллэг. Хууль дээдлэх ёс сэтгүүл, 2010 он





- а/ үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдаа /Иргэний хуулийн 175-р зүйлийн 175.1 дэх хэсэг/
- б/ талуудын тохиролцсон өөр хэлбэрийн худалдаа /Иргэний хуулийн 175-р зүйлийн 175.2 дахь хэсэг/
- в/ үл хөдлөх эд хөрөнгийг бусдын удирлагад шилжүүлэх /Иргэний хуулийн 181-р зүйлийн 181.1 дэх хэсэг/

Монгол Улсын 2009 оны 07 дугаар сарын 9-ний өдрийн Иргэний хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн<sup>46</sup> 2.1-д "...156 дугаар зүйлийн 156.4 дэх хэсгийн "хүсвэл" гэсний дараа "үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны гэрээг нотариатаар гэрчлүүлэх," гэж ..." нэмж Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 156.4 дэх хэсэгт. Талуудын аль нэг нь хүсвэл үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны гэрээг нотариатаар гэрчлүүлэх, хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны гэрээг нотариатаар гэрчлүүлэх буюу бүртгэх байгууллагад бүртгүүлж болно гэж зохицуулсан.

*Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулиар:* Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд Иргэний хуулийн зохицуулалтаас гадна дараах харилцааг нэмж зохицуулсан:

- барьцааны эрхийг аливаа нотолгоо шаардахгүйгээр гэрчилсэн зөвшөөрлийн үнэт цаас болох түүнийг үйлдэх, гэрчилгээнд өөрчлөлт оруулах, барьцааны гэрчилгээгээр баталгаажсан эрхийг хэрэгжүүлэх журам, барьцааны гэрчилгээг бусдад шилжүүлэх, барьцаалахтай холбогдсон харилцаа;
- барьцааны зүйлийг арчлах, засварлах, даатгах хийгээд устгах, гэмтэхээс урьдчилан сэргийлэх зэрэг барьцааны зүйлийг ашиглах, хамгаалахтай холбогдсон харилцаа;
- эд хөрөнгийг давхар барьцаалах журам, энэ тохиолдолд тухайн эд хөрөнгөөр шаардлага хангуулах дараалал;
- барьцааны зүйлээс үүргийн гүйцэтгэлийг гаргуулахтай холбогдсон харилцаа, талууд барьцааны зүйлийг шүүхийн журмаар, эсхүл шүүхээс гадуур харилцан тохиролцон худалдан борлуулах боломж;;
- газар барьцаалахтай холбогдсон онцлог харилцаа;
- орон сууцбарьцаалахтай холбогдсон харилцаа, түүний дотор хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалахтай холбогдсон харилцаа.

Гол нь ипотекийн анхдагч зах зээл төлөвшиж, ипотекийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх урьдач нөхцөл бүрдүүлэх зорилгоор энэ хуулийг баталсан.

Иргэд хуулиар олгогдсон эрх буюу газар өмчилж авах эрхээ төдийлөн хэрэглэх сонирхолгүй байгаагийн шалтгааныг судалгаагаар барьцаалагч тал газрыг суурь

<sup>46</sup> Иргэний хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль. ТМ., 2009 он

үнэлгээнээс нь доогуур үнэлдэг гэдэг шалтгаанаар үнэлгээний тодорхой тусгай зөвшөөрөлтэй этгээд үнэлгээг хийх журмыг хуульчилсан.

### **Хяналтын асуулт:**

1. Барьцааны эрх яагаад эд юмсын эрхэд хамаарч байдаг вэ?
2. Барьцааны гэрээг байгуулах хэлбэрийн шаардлага юу вэ?
3. Ипотек гэж юу вэ?
4. Ипотекийн гэрээ байгуулах хэлбэрийн шаардлагыг тоочно уу.

### **Баталгаат ипотека**

“Үүрэг гүйцэтгүүлэгч ипотекийн эрхийн бүртгэлийг нотолгоо болгохгүйгээр зөвхөн өөрийн шаардлагыг нотлох замаар ипотекийн эрхээ хангуулахаар хэлэлцэн тохиролцож болох бөгөөд уг ипотекийг улсын бүртгэлд баталгаат ипотека гэж бүртгэнэ.” хэмээн Иргэний хуулийн 167-р зүйл 167.1 дэх хэсэгт заасан. Баталгаат ипотекийн жишээ ажил гүйцэтгэх гэрээн дээр гарч болно. Ажил гүйцэтгэгч өөрийн шаардлагыг хангах зорилгоор эзэмшилдээ байгаа, захиалагчийн захиалсан ажлын үр дүн болох хөдлөх эд хөрөнгийг барьцаалах эрхтэй. Хэрэв гэрээний зүйл нь барилга байгууламж буюу түүний тодорхой хэсэг байвал ажил гүйцэтгэгч өөрийн шаардлагыг хангуулахаар барилга байгууламж барих газрын хувьд баталгаат ипотекийн эрхтэй. Өөрөөр хэлбэл, ажил гүйцэтгэгч өөрийн шаардлагаа нотлох замаар буюу захиалагчтай байгуулсан гэрээгээ үндэслэн, баталгаат ипотекийн эрх эдэлнэ гэсэн үг юм. Энд ипотекийн үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн эрх зөвхөн үндсэн шаардлагаар тодорхойлогдож, түүнээс урган гарна. Үүрэг гүйцэтгүүлэгч ипотекийн эрхээ хэрэгжүүлэхийн тулд үндсэн шаардлага байгааг нотлоход хангалттай. Үндсэн шаардлага үүсээгүй байхад баталгаат ипотека мөн үүсэхгүй байх хатуу зарчим энд мөн үйлчилнэ. Тиймээс бие даан иргэний гүйлгээний объект болж чадахгүй.

### **Хяналтын асуулт**

1. Баталгаат ипотекийг тодорхойлж түүний онцлогыг тайлбарлана уу.
2. Баталгаат ипотекийн өмчлөгчийн өөрийн ипотекаас юугаараа ялгаатай вэ?
3. Баталгаат ипотекийг улсын бүртгэлд хэрхэн бүртгүүлэх вэ?

### **Бодлого 1:**

А нь өөрийн өмчилж авсан газрыг барьцаанд тавьж Хаан банкнаас зээл авчээ. Зээлийн төлбөрийг төлж дуусаагүй байхдаа газраа иргэн Б-д худалдах хэлцэл хийж нотариатчаар гэрчлүүлсэн байна. Газар өмчлөлийн гэрчилгээг Б өөрийн нэр дээр бүртгүүлэхээр УБЕГ-ын Эд хөрөнгийн бүртгэлийн албанд хандахад, зээлийн барьцаанд байгаа гэсэн шалтгаанаар бүртгэж авахаас татгалзсан байна.



### **Асуулт:**

1. Бүртгэлийн байгууллага бүртгэхээс татгалзаж байгаа нь үндэслэлтэй юу?
2. Зээлийн барьцаанд байгаа газрыг бусдад шилжүүлэх боломжтой юу?

### **Бодлого 2:**

Иргэн А нь иргэн Б-гээс 10 сая төгрөг зээлдэж авсан бөгөөд барьцаанд нь А өөрийн эгч Э-гийн орон сууцыг тавьж, гэрээ байгуулан, улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн. Э нь дүүгээ зээлээ төлж чадна гэж бодоод байраа барьцаанд тавьж өгсөн. Харин дүү нь зээлийн төлбөрийг хугацаанд нь хийх боломжгүй болж, бизнес нь дампуурчээ. Б нь Э-гийн орон сууцнаас төлбөрөө гаргуулахаар шүүхэд хандсан.

### **Асуулт:**

1. Б-гийн шүүхэд хандан гаргах нэхэмжлэлийн шаардлагыг тодорхойлно уу.
2. Э нь тухайн зээлийг авч хэрэглээгүй тул орон сууцнаас төлбөр гаргуулахыг зөвшөөрөхгүй байгаа нь үндэслэлтэй юу?
3. Шүүх нэхэмжлэлийг хэрхэн шийдвэрлэх вэ?

### **Ашиглах материал**

#### **Нэг. Хууль тогтоомж**

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992 он
2. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002 он
3. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хууль 2002 он
4. Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль, 2003 он
5. Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хууль

#### **Хоёр. Ном, сурах бичиг, гарын авлага, эрдэм шинжилгээний өгүүлэл**

1. МУ-ын шинэ иргэний эрх зүй Үл хөдлөх эд хөрөнгө буюу газрын эрх зүйн харилцаа, УБ, 2005 он ХЗДХЯ, ГТХАН, Сургалтын материал
2. Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн удиртгал, Улаанбаатар хот, 2012 он.
3. Б.Тэмүүлэн, Д.Энхзул, Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн-ерөнхий анги, Улаанбаатар хот, 2010 он.
4. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Монгол Улсын Иргэний хуулийн Ерөнхий ангийн тайлбар, Улаанбаатар хот, 2010 он.
5. Д. Наранчимэг, “Иргэний эрх зүйн үндсэн асуудал”, I дэвтэр, Улаанбаатар хот, 1999 он.
6. Ц.Цэрэнжээ, Өмчийн эрх зүй, Улаанбаатар хот, 2000 он.

7. Германы техникийн хамтын ажиллагааны нийгэмлэгээс эрхлэн гаргасан Иргэний эрх зүйн зарим асуудал сэдэвт сургалтын материал, Улаанбаатар хот, 2007 он.
8. О.Жамбалдорж, Монгол Улсын Иргэний эрх зүй (ерөнхий үндэслэл), I дэвтэр, Улаанбаатар хот, 2004 он.
9. О.Жамбалдорж, Монгол Улсын Иргэний эрх зүйн, II дэвтэр, Улаанбаатар хот, 2004 он.
10. Т.Мөнхжаргал, Монгол Улсын Иргэний эрх зүй (ерөнхий анги), Улаанбаатар хот, 2007 он.
11. Б.Улаанбаатар, Иргэний эрх зүй-тайлбар толь, Улаанбаатар хот, 2005 он.
12. Д.Янжинхорлоо, Үүргийн гүйцэтгэлийг хангах аргууд, сургалтын материал, 2009 он