

## ДӨРӨВ. ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН ЭРХГҮЙ БАЙГУУЛЛАГА

|                        |                                                                                                                       |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Судалгааг удирдсан:    | Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгийн захирал,<br>Хууль зүйн ухааны доктор Х.Эрдэм-Ундрах                                  |
| Судалгааг хянасан:     | Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгийн<br>Эрдэмтэн нарийн бичгийн дарга,<br>Хууль зүйн ухааны доктор С.Сүхбаатар            |
| Судалгааг гүйцэтгэсэн: | Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгийн<br>Эрдэм шинжилгээний ажилтан Э.Анударь<br>Эрдэм шинжилгээний ажилтан Б.Дүүрэнжаргал |

X3YX

## УДИРТГАЛ

Иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогч нь иргэн, хуулийн этгээд, хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага байна.<sup>1</sup> Иргэний хуульд иргэн, хуулийн этгээдийг тодорхойлсон хэдий ч хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын ойлголт, эрх, үүргийг нарийвчлан заагаагүй юм. Практикт хуулийн этгээдийн эрхгүй зарим байгууллага хуулийн этгээдийн эрх эдэлж, харин үүрэг хүлээхгүй байгаа бөгөөд тэдгээрийн эрх зүйн байдлыг тодорхойлсон хэм хэмжээ хоорондоо зөрчилдөж байна. Энэ нь зарим хууль тогтоомж Иргэний хуульд нийцэхгүй байгаагийн илрэл төдийгүй хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын эрх зүйн байдлыг судлах үндэслэл болж байна.

Хуулийн этгээдийг улсын бүртгэлд бүртгэх, түүний төрлүүдийн эрх зүйн байдлыг хууль тогтоомжоор тодорхойлохдоо Иргэний хуулийн Дөрөвдүгээр бүлэгт зааснаас өөрөөр хуульчилснаас болж хуулийн этгээд гэдэг ухагдахууныг нэг мөр ойлгох, хэрэглэхэд бэрхшээлтэй байна.<sup>2</sup> Иймд хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг судалснаар зарим нэр томъёоны агуулгыг тодорхойлох боломжтой болох юм.

Тухайлбал, “аж ахуйн нэгж” гэдэгт хуулийн этгээд болон хуулийн этгээдийн эрхгүй этгээд хамаардаг<sup>3</sup> бөгөөд төрийн болон орон нутгийн өмчит аж ахуйн нэгж гэсэн ойлголтыг тодруулахын тулд хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг тодорхойлох шаардлага үүсч байна. Түүнчлэн нийтийн эрх зүйн этгээд гэсэн ойлголт нийтийн эрх зүйн хуулийн этгээдээс ялгаатай ойлголт эсэхийг тодруулахын тулд НЭЗЭ гэдэгт хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг хамааруулах асуудлыг судлах хэрэгтэй болно.

Манай улсын хувьд хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагад сууц өмчлөгчдийн холбоо, хуулийн этгээдийн салбар, төлөөлөгчийн газар болон хамтран ажиллах гэрээний үндсэн дээр бий болсон байгууллагыг хамааруулж байна. Тодруулбал, хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь хамтран ажиллах гэрээгээр болон бүртгэгдээгүй холбоо, нөхөрлөлийн, эсхүл хуулийн этгээдийн нэгдэл хэлбэрээр үйл ажиллагаа явуулж болно.

Хуулийн этгээдийн иргэний эрх зүйн чадвар нь хуулийн этгээдийг улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр үүсч, татан буугдаж, улсын бүртгэлээс хасагдсанаар дуусгавар болдог бол хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь улсын бүртгэлд бүртгүүлдэггүй онцлогоос үүдэн тус байгууллага эрх зүйн чадвартай эсэх нь тодорхойгүй байна.

Иймд өнөөдрийн байдлаар Монгол Улсад үйл ажиллагаа явуулж буй хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг судалж, тэдгээрийн эрх зүйн байдлыг тодорхойлох замаар Иргэний хуульд тусгасан хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын талаарх эрх зүйн зохицуулалтад үнэлгээ хийхийг зорилгоо. Үүний тулд сууц өмчлөгчдийн холбоо, ойн нөхөрлөлийн эрх зүйн байдлыг тодруулж, практикт ямар эрх, үүрэг эдэлж эрх зүйн харилцаанд оролцож байгаад дүн шинжилгээ хийх юм.

1 Иргэний хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1 дэх хэсэг

2 Хууль зүйн үндэсний хүрээлэн, Монгол Улсын хууль тогтоомж дахь хуулийн этгээдийн ойлголт, нэр томъёоны хэрэглээ, УБ, 2021. 5 дахь тал

3 Аж ахуйн нэгжийн албан татварын тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.1 дэх хэсэг

## НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ. ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН ЭРХГҮЙ БАЙГУУЛЛАГЫН ОЙЛГОЛТ, ШИНЖ

### ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН ЭРХГҮЙ БАЙГУУЛЛАГЫН ОЙЛГОЛТ

Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг англи хэлэнд “entity without legal personality”, “unincorporated entity”<sup>4</sup>, орос хэлэнд “организация без статуса юридического лица” гэж нэрлэдэг бөгөөд манай улс уг нэр томьёог орос хэлнээс буулгасан байж болох юм. Эрх зүйн харилцааны субъектыг 3 үндсэн төрөлд хуваана. Үүнд<sup>5</sup>:

1. Хувь хүн, иргэн
2. Төр, байгууллага
3. Албан тушаалтан, ажилтан г.м.

Байгууллага бүхэн хууль зүйн тодорхой шалгуурыг хангасан үед эрх зүйн харилцааны субъект болдог. Уг шалгуур нь хуулийн этгээд байх чадвар юм. Хуулийн этгээд гэдэг нь эрх зүйн харилцаанд өөрийгөө төлөөлж, эрх, үүргийг хэрэгжүүлж, төр, иргэний өмнө болон шүүхэд хариуцлага хүлээх чадвартай, хуулийн хүрээнд үйл ажиллагаа явуулж чадах, төсөв санхүү, зохион байгуулалтын бие даасан бүтэцтэй байгууллагын нэгж мөн.<sup>6</sup> Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага гэдэгт хуулийн этгээдийн үндсэн шинжийг агуулдаггүй хүмүүсийн болон хуулийн этгээдүүдийн нэгдэл байж болно.<sup>7</sup>

Үүнээс харвал хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагад эрх зүйн чадавх<sup>8</sup> (legal personality) байхгүйгээс гадна хуулийн этгээдэд буй шинжийг агуулахгүй юм. Манай улсын хувьд Иргэний хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1 дэх хэсэгт хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг иргэний эрх зүйн харилцааны оролцогч байхаар хуульчилсан бөгөөд үүнд хуулийн этгээдийн салбар, төлөөлөгчийн газар<sup>9</sup>, бүртгэгдээгүй холбоо, нөхөрлөл<sup>10</sup>, сууц өмчлөгчдийн холбоо<sup>11</sup>, байгаль хамгаалах чиглэлээр байгуулагдсан байгаль орчныг хамгаалах, ой хамгаалах нөхөрлөл хамаарахаар заажээ. Ийнхүү ямар байгууллагууд хуулийн этгээдийн эрхгүй байхыг заасан хэдий ч тэдгээрийн шинж, эрх, үүргийг тодорхойлоогүйгээс гадна уг асуудлыг тухайлан судалсан эрдэм шинжилгээ, судалгааны бүтээл ховор байна. Иймд хуулийн этгээдийн эрх зүйн чадавх болон бусад шинжүүдийг дэлгэрүүлэн авч үзсэний үндсэн дээр хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг тодорхойлохыг оролдъя.

4 Уг нэр томьёо хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг илэрхийлэхгүй боловч шинжээрээ төстэй байгууллагыг илэрхийлэх Англо-Саксоны эрх зүйн бүлийн улсуудад хэрэглэгддэг нэр томьёо юм.

5 Д.Баярсайхан, Эрх зүйн онол. УБ, 1996. 148 дахь тал.

6 Мөн тэнд, 150 дахь тал.

7 Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар. Шинжлэх ухааны тайлбар. УБ, 2015. 5 дахь тал.

8 “Legal personality” гэж хүнээс бусад этгээдийн эрх зүйн чадвар, чадамжийг хамтад нь илэрхийлж буй ерөнхий ойлголт юм. Англи хэлэнд “legal personality”, орос хэлэнд “правосубъектность” гэж хэлдэг бөгөөд энэхүү судалгааны хүрээнд монгол хэлэнд эрх зүйн чадавх гэж орчуулав.

9 Иргэний хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.6 дахь хэсэг.

10 Иргэний хуулийн 481 дүгээр зүйлийн 481.1, 481.2 дахь хэсэг.

11 Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.3 дахь хэсэг.

## 1.Хуулийн этгээдийн эрх зүйн чадавх

Иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцохын тулд төрөөс хүлээн зөвшөөрсөн эрх зүйн чадавхтай байх шаардлага бий болдог.<sup>12</sup> Эрх зүйн чадавхыг зарим судлаачид эрх зүйн чадвартай адилтгаж авч үздэг. Харин зарим нь эрх зүйн чадвар, чадамжийн нийлбэр бөгөөд энэ нь зэрэг үүсч, дуусгавар болдог гэж тайлбарладаг байна.<sup>13</sup>

Хуулийн этгээдийн эрх зүйн чадавх хувь хүн болон төрийн эрх зүйн чадавхаас ялгаатай юм. Жишээ нь, хуулийн этгээд иргэний адилаар хөрөнгөө гэрээслэн үлдээж чадахгүй, мөн хууль зөрчсөн хэмээн хөрөнгийг төр шиг хураан авах эрхгүй байдаг. Харин иргэн, төр аль аль нь хуулийн этгээд шиг салбар, төлөөлөгчийн газраа байгуулах чадваргүй. Иймд хуулийн этгээдийн эрх зүйн чадавх түүний мөн чанараас урган гардаг байна.<sup>14</sup> Үүнээс харвал, хуулийн этгээдийн эрх зүйн чадавх нь түүний салбар, төлөөлөгчийн газраар илрэн гарч байгаа тул тэдгээр нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байх нь зүй ёсны хэрэг юм.

Эрх зүйн чадавх нь эрх зүйн чадвар болон чадамжийг өөртөө багтаах бөгөөд улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр үүсч, хуулийн этгээдийг эрх зүйн харилцаанд оролцогч болохыг тодорхойлно. Энэ учраас эрх зүйн чадварыг заримдаа эрх зүйн чадавх гэж нэрлэдэг ч түүний нэг төрөл гэж оросын эрдэмтэн В.Ф.Яковлев үзжээ.<sup>15</sup>

Хуулийн этгээдийн эрх зүйн чадвар нь нийтлэг (ерөнхий) буюу иргэний эрх зүйн бүх төрлийн харилцаанд оролцох боломжтой болон тусгай (хязгаарлагдмал) буюу эрх зүйн тодорхой харилцаанд хязгаарлагдмал хүрээнд оролцох боломжтой байдаг. Иргэн, хувь хүн хуулиар зөвшөөрөгдсөн дурын эд хөрөнгийн болон амины эрхийг эдлэх боломжтой байдаг тул түүний эрх зүйн чадвар үргэлж ерөнхий байна. Харин хуулийн этгээдийн эрх зүйн чадвар хязгаарлагдмал (зорилгын) байдаг шалтгаан нь тэрээр хууль болон үүсгэн байгуулах баримт бичигт заасан зорилгодоо нийцсэн иргэний эрх эдэлж, үйл ажиллагаандаа таарсан үүрэг хүлээх юм.<sup>16</sup>

Оросын эрдэмтэн Е.А.Сухановын үзсэнээр хуулийн этгээд нь эрх зүйн чадамжтай юм. Жишээ нь, Швейцар улсын Иргэний хуулийн 54 дүгээр зүйлд хуулийн этгээдийн эрх зүйн чадамж хууль болон үүсгэн байгуулах баримт бичигт заасан хуулийн этгээдийн байгууллага байгуулагдсанаар үүснэ. Хуулийн этгээдийг эрх зүйн чадамжтай гэж үздэг бусад улсын жишээнд Украин болон Молдав улсыг дурдаж болно. ОХУ-ын Иргэний хуулийн 53 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт хуулийн этгээд нь иргэний эрхийг хууль, бусад эрх зүйн акт болон дүрмийн дагуу үүссэн өөрийн байгууллагаар дамжуулан эдэлнэ гэжээ. Ингэснээр ОХУ-ын хууль тогтоогчид хуулийн этгээдийн эрх зүйн чадамжийг түүний байгууллагын эрх зүйн чадамжаар дамжуулан тодорхойлсон байна.<sup>17</sup>

12 Министерство образования Российской Федерации. Московская государственная юридическая академия. Калпин А.Г. (ред.), Масляев А.И. (ред.) Гражданское право. Часть первая. Учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2002. стр.94.

13 Мөн тэнд, стр.95.

14 Мөн тэнд.

15 Гордеева Ж.А, Правоспособность и правосубъектность: к вопросу о содержании и соотношении понятий. <https://cyberleninka.ru/article/n/pravosposobnost-i-pravosubektnost-k-voprosu-o-soderzhanii-i-sootnoshenii-ponyatiy/viewer>.

16 Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова. Е.А.Суханова (ред.). Гражданское право в 4-х томах. Том I. Общая часть. Учебник. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2010.

17 Сабирова Л.Л, Теоритические и правовые основы юридических лиц в российском и зарубежном праве. Вестник экономики, права и социологии, 2014, №2. стр.143.

Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага улсын бүртгэлд бүртгүүлдэггүй тул хуулийн этгээдийн эрх зүйн чадвар, чадамж үүсэхгүй бөгөөд ийм байгууллага эрх зүйн чадавхгүй гэж хэлэхэд хилсдэхгүй болж байна. Өөрөөр хэлбэл, эрх зүйн харилцаанд өөрийн нэрээр оролцож, бие даан эрх эдэлж, үүрэг хүлээх боломжгүй юм.

## 2.Хуулийн этгээдийн шинж

Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь эрх зүйн чадавхгүй этгээд болохыг тодруулсан бөгөөд үүнийгээ дагаад хуулийн этгээдийн шинжийг бүрэн агуулах боломжгүй юм. Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг хуулийн этгээдийн үндсэн шинжийг хэлбэрийн төдий агуулсан, ашгийн болон ашгийн төлөө бус зорилгод хүрэхийн тулд байгуулагдах боловч улсын бүртгэлд бүртгүүлдэггүй, түр зуурын шинжтэй зохион байгуулалтын нэгдэл<sup>18</sup> гэж зарим судлаач тодорхойлсон байна. Энэ утгаар нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын шинжийг тодруулах боломжтой байх тул дэлгэрүүлэн авч үзье. Үүнд:

1. Өмчлөлдөө буюу эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах эрхдээ тусгайлсан хөрөнгөтэй;
2. Өөрийн нэрээр эрх олж, үүрэг хүлээдэг;
3. Үйл ажиллагаанаасаа бий болох үр дагаварыг эд хөрөнгөөрөө хариуцдаг;
4. Нэхэмжлэгч, хариуцагч байж чадах;
5. Тодорхой зорилго бүхий;
6. Тогтвортой үйл ажиллагаа эрхэлдэг зохион байгуулалтын нэгдэл байна.

Хуулийн этгээдийн шалгуурт хүрдэггүй хүмүүсийн нэгдлийг Иргэний хуульд тусгасан байдаг. Үүнд нийт 3 төрлийн хувь этгээдийн нэгдэл тухайлбал хамтран ажиллах гэрээний талууд, гэр бүлийн гишүүдийн нэгдэл (Иргэний хуулийн 128 дугаар зүйл) болон хамтран өв залгамжлагчид (Иргэний хуулийн 530 дугаар зүйл) багтана. Энэхүү хувь этгээдийн нэгдлийн гол онцлог шинж нь аливаа хөрөнгийг хэд хэдэн этгээд хамтдаа захиран зарцуулах эрхтэй байдагт оршино. Эдгээр тусгай хөрөнгө нь гэр бүлийн дундын өмч, өвлөгдөх гэж буй эд хөрөнгө болон хуулийн этгээдийн хөрөнгийг хамрах ба дээрх нэгдэлд оролцож буй хувь этгээдийн хөрөнгөөс тусгаарлаж авч үздэгээрээ хуулийн этгээдтэй төстэй.<sup>19</sup> Хуулийн этгээдийн эрхгүй холбоо нь гишүүдээсээ салангид бие даан оршдоггүй гэж үздэг.<sup>20</sup> Иймд хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын гишүүн өөрийн нэрээр буюу хувь хүнийхээ эрх зүйн чадвар, чадамжтайгаар л хэлцэл хийх боломжтой байна.

Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь өөрийн нэрээр эрх олж, үүрэг хүлээхгүй тул хариуцлагыг түүний гишүүд бие даан хариуцах юм. Харин хуулийн этгээдтэй тодорхой зорилго бүхий, зохион байгуулалтын нэгдэл байдгаараа төстэй байна. Судлаач Б.Улаанбаатарын үзсэнээр хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь тогтвортой үйл ажиллагаа эрхлэх бус түр зурын шинжтэй хүмүүсийн нэгдлийг ойлгохоор байна.

---

18 Б.Улаанбаатар, Иргэний эрх зүй-тайлбар толь. УБ, 2005. 137 дахь тал.

19 Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн удиртгал. УБ, 2002. 51 дэх тал.

20 McC, J. M. Trusts for Unincorporated Associations. Legal Entity and Perpetuity. *Virginia Law Review* 35, no. 8 (1949): 1068–90. <https://doi.org/10.2307/1069654>.

## II.ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА

Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага үйл ажиллагаа явуулж болохыг улс болгон зөвшөөрөөгүй юм. Жишээ нь, БНСУ-д хувь хүнээс бусдаар аливаа байгууллага зайлшгүй хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж, хуулийн этгээдийн хэлбэрээр үйл ажиллагаа явуулдаг. Харин хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг хуулиараа хүлээн зөвшөөрдөг улс орнуудад бүртгэгдээгүй холбоо, нөхөрлөлийн хэлбэрээр түлхүү байгуулах боломжтой байна. Түүнчлэн эрх зүйн бүлээсээ хамааран хуулийн этгээдийг ойлгох сэтгэлгээ, онол, түүх, зарчим өөр тул хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага үүсч хөгжсөн байдал ялгаатай болохыг анхаарах нь зүйтэй.

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 10 дахь хэсэгт олон нийтийн байгууллага байгуулах, сайн дураараа эвлэлдэн нэгдэх эрхийг баталгаажуулсан. Иргэдийн эвлэлдэн нэгдэх эрх бол тэдгээрийн сайн дурын үндсэн дээр өөрсдийнх нь үнэнхүү итгэл үнэмшил, ашиг сонирхолд нийцсэн бөгөөд тэр нь нэр томьёоны хувьд эвлэл, эвсэл, холбоо, нам, зөвлөл гэх мэт байж болох бөгөөд аль ч нэрийг авсан байхаас шалтгаалахгүй гол зорилго нь нийгмийн болон эсхүл эвлэлдэн нэгдсэн хэсгийн ашиг сонирхлыг хамгаалахад оршино. Ардчилсан нийгэмд иргэд улс төрийн нийтлэг үзэл бодлын хувьд эвлэлдэн нэгдэх явдал чөлөөтэй байдаг учраас ямар ч нэртэй байгууллагад эвлэлдэн нэгдэж болдог. Гэхдээ эдгээр байгууллага нь нь ашгийн төлөө үйл ажиллагаа явуулж болохгүй гэдэг түгээмэл хэвшил байдаг.<sup>21</sup>

Хүмүүсийн нэгдэл ямар ч нэрээр байсан нийгмийн болон эсхүл эвлэлдэн нэгдсэн хэсгийн ашиг сонирхлыг хамгаалах зорилгоор эвлэлдэн нэгдэх эрхтэйг Үндсэн хуулиараа баталгаажуулсан учир хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагаар дамжуулан иргэд хуулийн этгээд байгуулахгүйгээр эвлэлдэн нэгдэх боломжийг олгожээ. Уг байгууллагын эрх зүйн үндэс дан ганц эвлэлдэн нэгдэх эрхээр тайлбарлагдахгүй боловч чухал үндэслэл мөн болохыг тэмдэглэх нь зүйтэй.

### 1.ХБНГУ

ХБНГУ-ын Иргэний хуулийн 54 дүгээр зүйлд эрх зүйн чадваргүй холбооны талаар зохицуулсан. Үүнийг тодруулбал:

54 дүгээр зүйл. Эрх зүйн чадваргүй холбооны харилцаанд нөхөрлөлийн харилцааг зохицуулдаг хэм хэмжээг хэрэглэнэ. Ийм холбооны өмнөөс гуравдагч этгээдтэй хийсэн хэлцлээс үүсэх хариуцлагыг уг хэлцлийг түүний өмнөөс хийсэн этгээд хүлээнэ. Хэрвээ хэлцлийг хэд хэдэн этгээд төлөөлж хийсэн бол түүнээс үүсэх хариуцлагыг тус тусдаа бие даан хүлээнэ.<sup>22</sup> Үүнээс харвал, бүртгэгдээгүй холбоонд хуулийн этгээдийн нэг төрөл болох нөхөрлөлийн хэм хэмжээ үйлчлэхээр байна. Монгол Улсын хувьд бүртгэгдээгүй холбоо, нөхөрлөл байж болохыг Иргэний хуульд заасан хэдий ч тэдгээрийн харилцааг зохицуулах хэм хэмжээ байхгүй юм.

21 Г.Совд, Монгол Улсын Үндсэн хуулийн тайлбар. УБ, 2000. 103 дахь тал.

22 Гражданское уложение Германии. Вводный закон к Гражданскому уложению. 3-е изд., перераб. М., 2008. стр.79.

## 2.ОХУ

Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг орос хэлэнд “организация без статуса юридического лица” гэж нэрлэдэг бөгөөд Иргэний хуулиар бус, ОХУ-ын 1995 оны Холбооны тухай хуулиар зохицуулдаг. Тодруулбал, иргэд улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй холбооны хэлбэрээр нэгдэх боломжийг олгожээ.

Хуулийн этгээдээр бүртгүүлээгүй холбооны эрх:

- a. Өөрийн үйл ажиллагаатай холбоотой мэдээллийг чөлөөтэй дамжуулах
- b. Хурал, цуглаан болон бусад уулзалтыг чөлөөтэй явуулах
- c. Гишүүн болон оролцогчдынхоо эрхийг төрийн эрх барих, гүйцэтгэх засаглалын байгууллага, бусад холбоодын өмнө хамгаалах эрхтэй.

Хуулийн этгээдээр бүртгүүлээгүй холбоо дараах эрхийг эдлэхгүй. Үүнд:

- a. Хэлцэл хийх;
- b. Салбар, төлөөлөгчийн газар байгуулах;
- c. Орон нутгийн нэгж байгуулах;
- d. Өөр бусад хуулийн этгээдийн төлөөлөх;
- e. Өөр бусад холбооны гишүүн байх;
- f. Үйлдвэрчний эвлэл байгуулах;
- g. Гишүүнчлэлийн төлбөр авах;
- h. Харилцах данс нээх;
- i. Улсаас буцалтгүй тусламж, хандив, хөрөнгө авах, төрөөс үнэ төлбөргүй орон байраар хангагдах эрх багтаж байна.<sup>23</sup>

Үүнээс харвал, хуулийн этгээдийн эрхгүй холбоо нь хуулийн этгээдийн шинжийг агуулахгүйгээс үүдэн зарим эрхийг огт эдлэхгүй байна. Монгол Улсын хууль тогтоомжид эдгээр эрх, хязгаарлалтыг тодорхойлоогүй учир практикт тодорхойгүй байгаа зарим байгууллагын эрх зүйн байдлыг тодорхой болгоход ач холбогдолтой мэдээлэл юм.

## 3.Их Британи, АНУ

Англо-саксоны эрх зүйн бүлийн зарим оронд хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага “unincorporated association” буюу хуулийн этгээдээр бүртгүүлээгүй холбоо болон “partnership” буюу нөхөрлөлийн хэлбэртэй байдаг. Жишээ нь, Их Британид Английн хуулийн дагуу ерөнхий болон тусгай статусаар эрх зүйн чадавхтай хэмээн бүртгүүлээгүй, тодорхой зорилгын төлөө нэгдсэн хүмүүсийн нэгдлийг ойлгож байна. Гэвч ийм холбоог тараах эрх зүйн зохицуулалт хангалтгүй төвшинд байдаг. Учир нь хуулийн этгээдийн эрхгүй холбоо нь гэрээний эрх зүй болон итгэмжлэлийн эрх зүйн зохицуулах зүйлийн уулзварт оршдог байна.<sup>24</sup>

---

23 [https://reg-nko.ru/sub/Obschestvennaya\\_organizaciya\\_bez\\_yur\\_lica](https://reg-nko.ru/sub/Obschestvennaya_organizaciya_bez_yur_lica).

24 Green, Brian. The Dissolution of Unincorporated Non-Profit Associations. The Modern Law Review 43, no. 6 (1980): 626–49. <http://www.jstor.org/stable/1095522>.

АНУ-д “нөхөрлөл”-ийг хуулийн этгээд гэж этгээд (хувь хүн болон хийсвэр) биш тул өөрийн нэрээр шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхгүй<sup>25</sup> гэж үздэг. Бүлэг хүмүүс өөрсдийн нийтлэг эрх, үүргийг гэрээгээр зохицуулаагүй нөхцөлд хууль зүйн хувьд ямар нэг ач холбогдолгүй байна. Мөн “холбоо” гэдэг бол гэрээний үүргээр холбогдож, хувь хүмүүсээс тусдаа эрх зүйн чадавх үүсгээгүй хүмүүсийн нэгдлийг хэлэхгүй юм. Харин холбооны хөрөнгө гишүүдийнхээ өмчлөлд байж, хөрөнгийн итгэмжлэл нэг эсхүл хэд хэдэн хүнд байхыг ойлгоно.<sup>26</sup>

Brightman J “Re William Denby Sick and Benecolent Fund” бүтээлдээ хуулийн этгээдийн эрхгүй холбоо 4 аргаар татан буугдахыг дурджээ.

Тухайлбал, 1/гишүүдийнхээ сайн дурын үндсэн дээр; 2/холбооны дүрэмд холбоо шууд тарахаар заасан тусгай нөхцөл байдал бий болсон; 3/холбоо байнгын суурь шинжээ алдсан тохиолдолд; 4/шүүхийн харьяаллын дагуу татан буулгахыг “үндэслэлтэй бөгөөд шударга ёсонд нийцнэ” гэж үзсэн тохиолдолд холбооны үйл ажиллагаа дуусгавар болно.<sup>27</sup>

Дүгнэвэл, хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг улс болгон хуулиар хүлээн зөвшөөрдөггүй бөгөөд иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцож буй байгууллага нь хуулийн этгээдийн хэлбэрээр л байгуулагдах шаардлагатай байна. Харин ХБНГУ, ОХУ, Их Британи, АНУ-д бүртгэгдээгүй холбоо, нөхөрлөлийг хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагад хамааруулж байна. Тэдгээр нь хуулийн этгээдийн эрх зүйн чадавхгүй бөгөөд хэлцэл хийх, өөрийн нэрээр эрх, үүрэг олж авах, шүүхэд нэхэмжлэгч, хариуцагч байх чадваргүй юм.

Хуулийн этгээдийн эрх зүйн чадавхын агуулгад салбар, төлөөлөгчийн газар байгуулах чадвар багтдаг тул тэдгээр нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байна. Өөрөөр хэлбэл, хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага өөрийн салбар, төлөөлөгчийн газрыг байгуулах эрхгүй бөгөөд хэлцэл болон үйл ажиллагаанаас үүсэх үр дагавар, хариуцлагыг бүртгэгдээгүй холбооны гишүүд өөрсдийн нэрээр хүлээж байна.

ОХУ-ын хувьд бүртгэгдээгүй холбоог Холбооны тухай хуулиар зохицуулж байгаа бол уг харилцаанд ХБНГУ-д нөхөрлөлтэй холбоотой зохицуулалтыг хэрэглэхээр заажээ. Харин Монгол Улсын хувьд хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг зохицуулах хэм хэмжээ байхгүй, ийм төрлийн байгууллагын талаар бичсэн эрдэм шинжилгээ, судалгааны бүтээл дутмаг байгаагаас болж онол, практикийн зөрүү бий болох үндэс тавигджээ. Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын эдлэх эрх гэхээсээ илүүтэй эдлэхгүй эрх буюу хязгаарлалтуудыг тодруулсан учир практикт үүссэн асуудлыг тодруулсны үндсэн дээр дүн шинжилгээ хийе.

25 Lister v. Vowell (1898) 122 Ala. 264, 267, 25 So. 565, 565.

26 Sturges, Wesley A. Unincorporated Associations as Parties to Actions. The Yale Law Journal 33, no. 4 (1924): 383–405. <https://doi.org/10.2307/788053>.

27 Мөн тэнд.

## ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ. МОНГОЛ УЛС ДАХЬ ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН ЭРХГҮЙ БАЙГУУЛЛАГА, ТУЛГАМДСАН АСУУДАЛ

### ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН ЭРХГҮЙ БАЙГУУЛЛАГЫН ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, ТУЛГАМДСАН АСУУДАЛ

Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагад Иргэний хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.6 дахь хэсэгт зааснаар хуулийн этгээдийн салбар, төлөөлөгчийн газар, мөн хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.3 дахь хэсэгт зааснаар сууц өмчлөгчдийн холбоо болон 281 дүгээр зүйлийн 281.1 дэх хэсэгт тодорхойлсон бүртгэгдээгүй холбоо, нөхөрлөл хамаарч байна. Тухайн байгууллагын гишүүд нь иргэний эрх зүйн чадвартай байх тул иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцсоны үр дагаврыг тухайн хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага хариуцахгүй, гишүүд нь хариуцдаг онцлогтой юм.

Манай улсад хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй хэд хэдэн хуульд хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагад хамаарах байгууллагыг нэрлэх, эсхүл тус байгууллагын аливаа харилцаанд оролцох эрхийг тодорхойлсон байна. Эдгээрт:

- Татварын ерөнхий хууль /2019/-ийн 6 дугаар зүйлийн 6.1.47 дахь заалтад зааснаар хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь тухайн хуульд тодорхойлсон “этгээд”-д, Өрсөлдөөний тухай хууль /2010/-ийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.3 дахь заалт болон Аж ахуй нэгжийн орлогын албан татварын тухай хууль /2019/-ийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.1 дэх заалтад зааснаар хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь “аж ахуй эрхлэгч” болон “аж ахуйн нэгж”-д тус тус хамаарахаар байна.
- Аймаг, нийслэл, сум дүүргийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын сонгуулийн тухай хууль /2020/-ийн 35 дугаар зүйлийн 35.3 дахь хэсэг болон Монгол Улсын Их хурлын сонгуулийн тухай хууль /2019/-ийн 36 дугаар зүйлийн 36.2 дахь хэсэгт зааснаар нам эвслийн сонгууль эрхэлсэн байгууллага буюу сонгуулийн сурталчилгааг эрхлэн явуулах байгууллага нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байна.
- Эвлэрүүлэн зуучлалын тухай хууль /2012/-ийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.2 дахь заалтад зааснаар хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь эвлэрүүлэн зуучлах ажиллагаанд оролцогч тал болж болох бөгөөд Өмгөөллийн тухай хууль /2019/-ийн 6 дугаар зүйлийн 6.1.2 дахь заалтад зааснаар хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь өмгөөллийн үйлчилгээ авах боломжтой буюу үйлчлүүлэгчид хамаарч болохоор байна.
- Захиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль /2016/-ийн 18 дугаар зүйлд зааснаар захиргааны хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд хүн, хуулийн этгээд, захиргааны байгууллага оролцох эрхтэй бөгөөд хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг тухайн хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд зайлшгүй шаардлагатай гэж үзвэл шүүгч захирамж гарган оролцуулж болно. Өөрөөр хэлбэл, шүүгч захирамж гаргаагүй тохиолдолд хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага захиргааны хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцох боломжгүй байна.
- Эрүүгийн хэрэг хянан шийдвэрлэх тухай хууль /2017/-ийн 1.4 дүгээр зүйлийн 1.13 дахь заалтад зааснаар хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага

хэргийн оролцогчид хамаарахгүй бөгөөд тус хуулийн 8.5 дугаар зүйлд тодорхойлсон гэмт хэргийн улмаас учирсан эд хөрөнгийн болон эд хөрөнгийн бус хохирлыг нөхөн төлүүлэх, сэргээлгэхээр шаардлага тавьж буй этгээд буюу иргэний нэхэмжлэгч болох боломжгүй байна. Мөн тус хуулийн 8.6 дугаар зүйлд заасан иргэний хариуцагч болохгүй юм.

- Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуулийн 3.1 дүгээр зүйл болон 3.2 дугаар зүйлд зааснаар хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь зөрчил шалган шийдвэрлэх ажиллагааны холбогдогч, хохирогчид хамаарахгүй буюу тус хуулийн 1.4 дүгээр зүйлийн 1.4 дэх хэсэгт тодорхойлсноор хэргийн оролцогч болохгүй байна.
- Хуулийн этгээдийн салбар төлөөлөгчийн талаарх хуулийн зохицуулалт нь: Банкны тухай хууль /2010/-ийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.13 дахь заалтад зааснаар банкны нэгж буюу банкны салбар, төлөөлөгчийн газар, тооцооны төв, тооцооны касс зэрэг, Хөрөнгө оруулалтын тухай хууль /2013/-ийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.6 дахь заалтад зааснаар гадаадын хуулийн этгээдийн төлөөлөгчийн газар нь тус тус хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагад хамаарна.
- Бүртгэгдээгүй холбоо, нөхөрлөлийн талаарх хуулийн зохицуулалт нь: Ашигт малтмалын тухай хууль /2006/-ийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.23 дахь заалтад зааснаар бичил уурхай эрхлэх, Байгаль орчныг хамгаалах тухай хууль /1995/-ийн 3 дугаар зүйлийн 3.2.8 дахь заалтад зааснаар байгалийн нөөцийн хамтын менежментийн нөхөрлөл нь Иргэний хуулийн 481 дүгээр зүйлд заасан бүртгэгдээгүй холбоо, нөхөрлөлд хамаарах боломжтой буюу хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага байна.

Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлд бүртгүүлдэггүй боловч хуульд аж ахуйн нэгж байхаар заасан тул татвар төлөгчөөр бүртгүүлэх боломжтой юм. Үүнийг Татварын ерөнхий газрын дарга, Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын даргын 2019 оны А/268, А/1345 дугаартай хамтарсан тушаалын 1 дүгээр хавсралтад заасан. Тодруулбал, тус хавсралтын 2 дугаар зүйлийн 2.2.1 дэх заалтад хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын үүсгэн байгуулагч, гүйцэтгэх удирдлага, төлөөлөх эрх бүхий албан тушаалтны ирүүлсэн хүсэлтийг татварын алба хянан шийдвэрлэхээр заажээ. Мөн зүйлийн 2.2.3, 2.2.4 дэх заалтад зааснаар бүртгэх эрх бүхий байгууллага, Татварын бүртгэлийн мэдээллийн нэгдсэн сан (ТБМНС)-ийн мэдээллийг үндэслэн хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагад татвар төлөгчөөр бүртгүүлэх мэдэгдэл хүргүүлж, ийнхүү хүргүүлснээс хойш 7 хоногийн дотор энэхүү журмын 2.2.1, 2.2.2-т заасны дагуу татвар төлөгчөөр бүртгүүлэх юм.

Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг бүртгэх эрх бүхий байгууллагын мэдээлэл гэдэгт хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын оноосон нэр, бүртгэлийн дугаар, бүртгүүлсэн он, сан, өдөр, хариуцлагын хэлбэр, өмчийн хэлбэр, салбарын мэдээлэл хамаарахаар заасан байна. Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь оноосон нэртэй байх боломжтой хэдий ч хуулийн этгээд шиг хариуцлагын хэлбэр, өмчийн хэлбэртэй байх боломжгүй бөгөөд салбар байгуулах талаар ойлголт байдаггүй. Иймд хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг татвар төлөгчөөр бүртгүүлэх тухай Татварын ерөнхий газрын дарга, Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын даргын холбогдох журам нь Иргэний хуультай шууд зөрчилдөж байна.

Ийнхүү ТБМНС-д бүртгүүлэхээр заасан хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагад дараах байгууллага хамаарч байна. Үүнд:

- Олон нийтийн байгууллага;
- Сууц өмчлөгчдийн холбоо;
- Элчин сайдын яам, консулын газар;
- Салбар нэгж;
- Олон улсын төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэгч байгууллага;
- Ой хамгаалах зорилгоор байгуулсан нөхөрлөл;
- Бичил уурхай эрхлэгч бүртгэгдээгүй нөхөрлөл;
- Засгийн газрын тусгай сан, комисс, хороо, үндэсний зөвлөл;
- Төсөл хэрэгжүүлэгч нэгж;
- ОУ-ын байгууллагын Төлөөлөгчийн газар;
- Удирдах байгууллага нь МУ-д байрладаг аж ахуйн нэгж;
- Үйл ажиллагааны удирдлагыг МУ-аас хэрэгжүүлдэг гадаадын аж ахуйн нэгж;
- Монгол Улсад байрладаггүй албан татвар төлөгч;
- Нам;
- Төлөөний газар;
- Төлөөлөгчийн газар;
- Салбар;
- Олон улсын байгууллага зэрэг юм.<sup>28</sup>

Дээрх жагсаалтаас үзвэл, хуулийн этгээдэд хамаарах зарим этгээдийг хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагад хамааруулан бүртгэхээр заасан нь учир дутагдалтай байна. Жишээ нь, олон нийтийн байгууллагад Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 10 дахь хэсэгт заасны дагуу хуулийн этгээд болон хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага хамаарах бөгөөд эвлэлдэн нэгдэх эрх чөлөөгөө хэрэгжүүлж буй хүмүүсийн нэгдлийг илэрхийлэх өргөн агуулгатай ойлголт билээ. Иймд энэ нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагад хамаарахгүй юм.

Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.1 дэх заалтад “Засгийн газрын тусгай сан” гэж Засгийн газрын тодорхой чиг үүрэг, зорилтыг санхүүжүүлэх зориулалттай төсвийн тусгай дансыг ойлгохоор заажээ. Ингэснээр үүнд байгаль орчин, уур амьсгалын сан, боловсролын зээлийн сан, бүх нийтийн үйлчилгээний үүргийн сан, гэмт хэргийн хохирогчид нөхөн төлбөр олгох сан, жижиг, дунд үйлдвэрийг хөгжүүлэх сан, Засгийн газрын нөөц сан, зэвсэгт хүчний хөгжлийн сан, ирээдүйн өв сан, кино урлагийг дэмжих сан, мэргэжлийн боловсрол, сургалтыг дэмжих сан, нийгмийн даатгалын сан, нийгмийн халамжийн сан, соёл, урлагийг дэмжих сан, спортыг дэмжих сан, төсвийн тогтворжуулалтын сан, улсын авто замын сан, хилийн чанадад байгаа Монгол Улсын иргэдэд туслах сан, хөдөлмөр эрхлэлтийг дэмжих сан, хөдөө аж ахуйг дэмжих сан, шинжлэх ухаан, технологийн сан, эрүүл мэндийг дэмжих сан, эрүүл мэндийн даатгалын сан, өргөн нэвтрүүлэг хөгжүүлэх сан зэргийг хамааруулдаг.

---

28 www.etax.mta.mn холбоосоор нэвтрэн орж дээрх жагсаалтыг үзэх боломжтой.

Тухайлбал, ирээдүйн өв сан нь Ирээдүйн өв сангийн тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.6 дахь заалтад зааснаар төрийн өмчит хуулийн этгээдэд хамаардаг. Засгийн газрын тусгай сангийн бусад төрөл нь нийтийн эрх зүйн хуулийн этгээд, эсхүл төрийн өмчит хуулийн этгээдийн алинд хамаарах нь тодорхойгүй байдаг ч хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага биш юм. Иймд Засгийн газрын тусгай санг хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагад хамааруулан татвар төлөгчөөр бүртгэх үндэслэлгүй байна. Түүнчлэн хуулийн этгээдийн салбар, төлөөлөгчийн газрыг “төлөөний газар”, “төлөөлөгчийн газар”, “салбар нэгж” гэсэн олон янзын нэр томъёогоор илэрхийлэх нь зохимжгүй юм.

Хуулийн этгээд нь Иргэний хуулийн 25 дугаар зүйлд заасан шинжийг өөртөө агуулдаг. Харин хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага эрх зүйн чадавхгүй боловч иргэний эрх зүйн харилцааны оролцогч байх чадвартай байгаа нь анхаарал татсан асуудал юм. Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг Иргэний хуульд бие даан эрх, үүрэг эдлэхгүй, бүртгэлээр дамжуулан эрх зүйн чадвар олж аваагүй байгууллага байх агуулгаар нь зохицуулсан хэдий ч практикт зарим хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагууд хуулийн этгээдийн нэгэн адил эрх эдэлж байна. Иймд бусад хууль тогтоомжоор хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага болох сууц өмчлөгчдийн холбоо болон ойн нөхөрлөлийн эрх зүйн байдлыг хэрхэн тодорхойлж, практикт эдгээр нь ямар эрх, эдэлж үүрэг хүлээж байгааг тодруулан дүн шинжилгээ хийе.

### **1.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал**

Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь нийтийн зориулалттай орон сууцны нэг байшинд хоёр буюу түүнээс дээш өрх 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 байгуулагдана.<sup>29</sup> Сууц өмчлөгчдийн холбоог Иргэний хууль (2002)-иас гадна Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль (2003)-аар тодорхойлдог. Эдгээр хуульд СӨХ-ны эрх зүйн байдлыг хэрхэн тодорхойлж байгааг хуулийн этгээдийн шинжийг агуулахгүй байх гэсэн шалгуураар авч үзье.

**Өмчлөлдөө буюу эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах эрхдээ тусгайлсан хөрөнгөтэй эсэх:**

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-д зааснаар СӨХ-ны өмчлөлийн хөрөнгө бус сууц өмчлөгчдийн хамтран өмчлөх хөрөнгийг тодорхойлсон буюу “Сууц өмчлөгчид нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчилнө” хэмээн заасан байна. Мөн түүнчлэн орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах хөрөнгийг тодорхойлсон байх бөгөөд эдгээрт:

- орон сууцны байшингийн гадна хана, даацын хана, багана, доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил, цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж, орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой, орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, цахилгааны оролтын

29 Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.1 дэх хэсэг.

- самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээнүүд, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө;
- холбооны сангийн хөрөнгө хамаарна. Холбооны дүрэмд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах журмыг тусгахаар хуульчилжээ.

Мөн түүнчлэн орчны газар хэмээх ойлголт нь СӨХ-ны хувьд онцлог зохицуулалт бөгөөд СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХтХ-д тодорхойлсноор “орчны газар” гэж тухайн орон сууцны байшингийн суугчид, өмчлөгчдөд зориулагдсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий нийтийн эдэлбэрийн газрыг хэлнэ. СӨХ-ны нийт гишүүдийн хурлаар сууц өмчлөгч сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлтийг өөрчлөх зорилгоор орчны газарт барилга барих эсэхийг шийдвэрлэх бөгөөд СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал нь орчны газрыг ашиглах тухай хүсэлт гаргах, газар ашиглах гэрээ байгуулах эрхтэй байдаг. Газрын тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.4-т заасан «...ашиглуулж болно...» гэдгийг Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь орчны газрыг зөвхөн энэ зүйлд заасан зориулалтаар л ашиглах бөгөөд тухайн газрыг бусдад ашиглуулах, ашиглах зөвшөөрөл олгох, түрээслэх, барьцаалах, газрын ашигтай чанарыг гаргаж хэрэглэх эрх эдлэхгүй гэж ойлгох талаар Улсын дээд шүүх тогтоол гаргасан байна.<sup>30</sup>

Дээрх дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө нь СӨХ-ны өөрийн хөрөнгөд хамаарахгүй бөгөөд сууц өмчлөгчдийн хамтран өмчлөх дундын өмч байх шаардлагатай юм. Орчны газар дээр өөр этгээд барилга, байгууламж барих зэргээр газрын эрхэд халдах тохиолдолд сууц өмчлөгчдийн холбоо бус сууц өмчлөгчид шаардлага гаргадаг, тус газрыг хамгаалах нь зүйтэй.

#### **Өөрийн нэрээр эрх олж, үүрэг хүлээдэг эсэх:**

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХтХ-д зааснаар холбооны дүрэмд сууц өмчлөгчийн болон СӨХ-ны эрх, үүргийг тусгах; мөн түүнчлэн хуульд өөрөөр заагаагүй бол холбоо нь гишүүдийн хүлээх үүргийг, гишүүд нь холбооны хүлээх үүргийг хариуцахгүй; холбоо нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх бөгөөд засвар, үйлчилгээ хийлгэх мэргэжлийн байгууллагаа чөлөөтэй сонгох эрхтэй хэмээн зааснаас үзвэл СӨХ нь өөрийн нэрээр гэрээ байгуулах эрхийг олгожээ.

Түүнчлэн Газрын тухай хуулийн 44<sup>1</sup> дүгээр зүйлд СӨХ орчны газрыг ашиглах гэрээг Засаг даргатай байгуулахаар заасан нь Монгол Улсын Үндсэн хууль болон Иргэний хуульд нийцэхгүй байна. Үндсэн хуулийн Зургадугаар зүйлийн 5 дахь хэсэгт “Төрөөс гадаадын иргэн, хуулийн этгээд, харьяалалгүй хүнд газрыг төлбөр, хугацаатайгаар болон хуульд заасан бусад болзол, журмаар ашиглуулж болно” гэж заасан. Үүний дагуу хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага газар ашиглах эрх эдлэхгүй юм. Гэтэл СӨХ-нд орчны газрыг “газар ашиглуулах гэрээ”-ний үндсэн дээр олгодог нь эргээд газрын маргаан үүсэхэд СӨХ нэхэмжлэгч, хариуцагч болж шүүхэд өөрийгөө төлөөлж чадахгүй байдалтай байгаа нь зөрчилдөөн үүсгэж байна. Тодруулбал, СӨХ хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын хувьд гэрээний нэг тал болохгүй бөгөөд уг хэлцлийн үндсэн дээр бий болох хариуцлагыг хүлээх чадваргүй байна.

30 <https://legalinfo.mn/mn/detail/16231242409511> УДШ тогтоол, №15, 2008.

Үүнийг Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн шүүгч, доктор Н.Баярмаа: “Сүүлийн жилүүдэд сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааны алдаа, хариуцлагагүй байдлын улмаас өмчлөгчдөд болон гуравдагч этгээдэд гэм хор учирсан тохиолдлууд багагүй гарах болсон бөгөөд эдгээр хэрэг маргаанаас учирсан хохирлын хэмжээ хэдэн зуугаас хэдэн саяын хэмжээнд тоологдох боломжтой. Нэгэнт үүргийн эрх зүйн харилцаанд оролцох эрх зүйн чадвартай бол уг субъектын үйлдлээс гарах үр дагаврыг хэн нэг этгээд хариуцан арилгадаг механизмыг хууль тогтоогч бий болгох учиртай. Энэ шалтгаанаар сууц өмчлөгчдийн холбооны үйлдлийн үр дагаврыг хариуцах этгээд, тэдгээрийн хүлээх хариуцлагын хэмжээг тодорхой болгох шаардлага үүсэж байна. ...Иргэний эрх зүйн хуулийн этгээдийн эрхгүй холбоо ба нөхөрлөлийн талаарх бие даасан концепц байдаг ба эдгээрийг эрх зүйн чадвартай гэж үзэх үндэслэл, шалтгаан нь практикаас урган гардаг. Тодруулбал, хуулийн этгээдийн эрхгүй хэдий ч холбоо ба нөхөрлөлийн удирдлага нь холбооны нэрийн өмнөөс үйлчилгээ авах, бүтээгдэхүүн худалдан авах гэх мэт гэрээ хэлцэл байгуулах шаардлага үүсдэг. Эдгээр гэрээ хэлцлийг холбоо сууц өмчлөгчдийн нэрийн өмнөөс бус өөрийн нэрийн өмнөөс байгуулдаг, гэрээний нэг тал нь аль нэг сууц өмчлөгч бус холбоо байдаг. Энэ агуулгаар холбоо нь хуулийн этгээдийн эрхгүй буюу эрх зүйн чадамжгүй хэдий ч эрх зүйн чадвартай гэж үзэх шаардлага үүсэж байна.”<sup>31</sup> гэж үзжээ.

Ийнхүү сууц өмчлөгчдийн холбоо нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын хувьд өөрийн нэрээр эрх эдэлж, үүрэг хүлээхгүй хэдий ч бие даан гэрээ байгуулах, газар ашиглах эрхийг Газрын тухай хууль болон СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-иар олгосон нь хууль дээдлэх зарчмыг зөрчиж байна. Тодруулбал, Монгол Улсын Үндсэн хуулиар хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь газар ашиглах эрхгүй ч сууц өмчлөгчдийн холбоонд дараах хэмжээний орчны газрыг ашиглуулахаар олгосон байна.

**Хүснэгт 1. УБ хотын хэмжээнд СӨХ-нд ашиглуулахаар олгосон газрын хэмжээ<sup>32</sup>**

| № | Дүүрэг         | Сууц өмчлөгчдийн холбооны тоо | Ашиглуулахаар олгосон газрын хэмжээ |
|---|----------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Багануур       | 10                            | 188,624 м <sup>2</sup>              |
| 2 | Баянгол        | 123                           | 539,132 м <sup>2</sup>              |
| 3 | Баянзүрх       | 154                           | 745,920 м <sup>2</sup>              |
| 4 | Сонгинохайрхан | 16                            | 80,260 м <sup>2</sup>               |
| 5 | Сүхбаатар      | 81                            | 271,345 м <sup>2</sup>              |
| 6 | Налайх         | 9                             | 65,340 м <sup>2</sup>               |
| 7 | Чингэлтэй      | 28                            | 100,384 м <sup>2</sup>              |
| 8 | Хан-Уул        | 37                            | 205,137 м <sup>2</sup>              |
|   | НИЙТ           | 459                           | 2,198,780 м <sup>2</sup>            |

31 Н.Баярмаа, Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрх ба сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал. 2020, 10-11 дэх тал. <https://legaldata.mn/buteel/pdf?id=829>.

32 Газрын Кадастрын нэгдсэн мэдээллийн санд 2020 оны 8 дугаар сарын байдлаар бүртгэгдсэн тоон үзүүлэлт.

Иймд СӨХ хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага хэрнээ хуулийн этгээдийн эрх эдэлж байгаа асуудлыг нэг мөр цэгцлэх шаардлагатай байна.

**Үйл ажиллагаанаасаа бий болох үр дагаврыг эд хөрөнгөөрөө хариуцдаг эсэх:**

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн 12 дугаар зүйлийн 12.6 дахь хэсэгт “Гүйцэтгэх захирал холбооны эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах талаарх бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлаас тогтоосон эрхээ хэтрүүлэх буюу урвуулан ашиглах зэрэг үйл ажиллагаанаас холбоонд хохирол учруулсан бол уг хохирлыг өөрийн хувийн өмчийн эд хөрөнгөөр барагдуулна” гэж заасан бөгөөд холбоонд учирсан хохирлыг гүйцэтгэх захирал барагдуулах тухай зохицуулалт байна. Харин холбоо нь эрх зүйн чадавхгүй тул өөрийн хөрөнгөөр хариуцлага хүлээх чадваргүй. Гэвч сууц өмчлөгч болон гуравдагч этгээдэд хохирол учруулсан маргаан практикт гарч байгаа тул холбоог эрх зүйн чадвартай болгох шаардлага үүсэхийг үгүйсгэхгүй юм.

**Нэхэмжлэгч, хариуцагч байж чадах эсэх:**

Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь эрх зүйн чадавхгүй тул хуулийн этгээдийн нэг шинж болох шүүхэд өөрийн нэрийн өмнөөс нэхэмжлэгч, хариуцагчаар оролцох боломж хязгаарлагдмал байдаг. Гэтэл 2008 оны Улсын дээд шүүхийн тогтоолоор<sup>33</sup> “Иргэний эрх зүйн харилцааны оролцогчийн хувьд гэрээний болон гэрээний бус үүргийн харилцаанаас үүссэн маргаанд, мөн Иргэний хуулийн 149 дүгээр зүйлд зааснаар сууц өмчлөгч хуульд заасан үүргээ биелүүлэхгүй, зөрчил гаргасан тохиолдолд Сууц өмчлөгчдийн холбоо өөрийн төлөөлөгчөөр дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд зохигчоор оролцох эрхтэй” хэмээн тайлбарлажээ. СӨХ-ны нэхэмжлэгч, хариуцагч байх эрх хэмжээг Улсын дээд шүүх тогтоол гарган шийдвэрлэх учиргүй бөгөөд түүний эрх зүйн байдлыг гагцхүү хуулиар тогтооно.

ИХШХШТХ-ийн 31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсэгт бусдын эрх, эрх чөлөө, хуулиар хамгаалагдсан ашиг сонирхлыг хамгаалж байгаа этгээд иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд энэ хуулийн 25-р зүйлд заасны дагуу оролцож болохоор заасан. Эдгээр этгээдэд үйлдвэрчний байгууллага, сууц өмчлөгчдийн холбоо, хэрэглэгчийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллага ордог байна.<sup>34</sup>

Ийнхүү СӨХ иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд нэхэмжлэгч, хариуцагчаар бус бусдын эрх, эрх чөлөө, хуулиар хамгаалагдсан ашиг сонирхлыг хамгаалж байгаа этгээдийн хувиар оролцох боломжтойг хуулиар тодорхой заасан байна. Иймд СӨХ-ны иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцох хүрээ хязгаар, эрх, үүргийг тодруулж, эрх зүйн байдлыг нь тодорхой болгох шаардлагатай.

СӨХ нь захиргааны хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцохдоо ЗХШХШТХ-ийн 18 дугаар зүйлийн 18.2 дахь хэсэгт зааснаар шүүгчийн захирамж гарснаар оролцож болно. Харин эрүүгийн хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа болон зөрчил шалган шийдвэрлэх ажиллагаанд СӨХ оролцох боломжгүй байна. Учир нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагад эрүүгийн хариуцлага хүлээлгэхгүй,

33 <https://legalinfo.mn/mn/detail/16231241946031> УДШ тогтоол, № 26, 2008.

34 Иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн дэлгэрэнгүй тайлбар. УБ, 2007, 108 дахь тал.

зөрчлийн шийтгэл оногдуулахгүй юм.<sup>35</sup> Иймд СӨХ ч мөн хэрэг хариуцах чадваргүй бөгөөд бүх хэрэг маргаанд нэхэмжлэгч, хариуцагч болохгүй.

Гэтэл 2021 онд иргэний болон захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхээс шийдвэрлэсэн хэрэг маргаанд СӨХ оролцсон байдлыг дараах хүснэгтээс үзэх боломжтой. Үүнд:<sup>36</sup>

**Хүснэгт 2. СӨХ-ны иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцсон байдал (2021 оны байдлаар)**



Цахим шийдвэрийн санд Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2021 оны шийдвэрүүдээс СӨХ-той холбоотой нийт 47 шийдвэр байх бөгөөд эдгээрээс 42 хэрэгт нэхэмжлэгчээр, 4 хэрэгт хариуцагчаар, 1 хэрэгт гуравдагч этгээдээр тус тус оролцсон байна.

**Хүснэгт 3. СӨХ-ны захиргааны хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцсон байдал (2021 оны байдлаар)**



Харин захиргааны хэргийн шүүх хуралдаанд оролцсон байдлыг авч үзвэл 2021 оны байдлаар СӨХ оролцсон ЗХАШШ-ийн 5 шийдвэр байх бөгөөд эдгээрээс нэхэмжлэгчээр оролцсон 2, гуравдагч этгээдээр оролцсон 3 хэрэг байна.

35 Нийслэл дэх захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн 2021 оны 06-р сарын 10-ны өдрийн 128/ШШ2021/0413 дугаар шийдвэр, [www.shuukh.mn](http://www.shuukh.mn).

36 Эдгээрийг шүүхийн шийдвэрийн цахим сан буюу [www.shuukh.mn](http://www.shuukh.mn) цахим хаягаас хайж, хайлтын илэрцийг түүвэрлэн дүгнэв.

**Тодорхой зорилго бүхий эсэх:**

Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.1 дэх хэсэгт тодорхойлсноос үзвэл СӨХ нь дараах зорилгоор байгуулагдана. Үүнд:

- дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх;
- орон сууц ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах;
- сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах зэрэг юм.

Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь хуулийн этгээдтэй харьцуулахад тодорхой зорилготой байдаг хэдий ч энэ нь эрх зүйн тусгай (зорилгын) чадвартай болохыг илэрхийлэхгүй. СӨХ хуулийн этгээдийн зарим эрхийг эдэлж (газар ашиглах, шүүхэд нэхэмжлэгч, хариуцагчаар оролцох) байгаа нь тухайн зорилгоо хэрэгжүүлэхэд нэг талаараа дэмжлэг үзүүлж байгаа мэт боловч нөгөө талаараа дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа өмчлөх эрхийг дангаараа дур мэдэн хэрэгжүүлэх нөхцлийг бий болгожээ.

**Тогтвортой үйл ажиллагаа эрхэлдэг зохион байгуулалтын нэгдэл эсэх:**

Тогтвортой үйл ажиллагаа эрхэлдэг зохион байгуулалтын нэгдэл байх шинж нь тухайн хуулийн этгээд өөрийн зорилго, чиг үүргээ хэрэгжүүлэхэд чиглэсэн удирдах байгууллага, дотоод бүтэцтэй байхыг хэлнэ.<sup>37</sup> Зарим судлаачийн үзэж буйгаар хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагад уг шинж байхгүй бөгөөд тодорхой зорилгод хүрэхийн тулд түр зуурын байдлаар эвлэлдэн нэгдсэн бүлэг хүмүүсийг ойлгож байна.

СӨХ нь бүтцийн хувьд удирдах зөвлөл /орон тооны бус/, хяналтын зөвлөл /орон тооны бус/, гүйцэтгэх захиралтай байна. Гүйцэтгэх захирал нь СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ-ийн 12 дугаар зүйлийн 12.1 дэх хэсэгт зааснаар бүх гишүүдийн хурлын чөлөө цагт холбооны өдөр тутмын үйл ажиллагааг эрхэлнэ. Үүнээс харвал, СӨХ-ийн зохион байгуулалтын хэлбэр буюу удирдлага, дотоод бүтцийг хуулиар тодорхойлжээ.

Түүнчлэн Иргэний хуулийн 144 дүгээр зүйлийн 144.1 дэх хэсэгт “Орон сууц болон бусад эд хөрөнгийн дийлэнх хэсэг устаж, гэмтсэн тохиолдолд эвдрэл хохирлыг даатгалаар буюу бусад аргаар арилгах боломжгүй бол сууц өмчлөгчид холбоог татан буулгаж болно” гэж заасан бол СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ-ийн 20 дугаар зүйлийн 20.1 дэх хэсэгт СӨХ-г дээрх үндэслэлээс гадна тухайн орон сууцны байшингийн бүх сууц нэг этгээдийн өмчлөлд шилжсэнээс бусад нөхцөлд татан буулгахыг хоригложээ. Иймд тус холбоо нь нийтийн зориулалттай орон сууц байгаа нөхцөлд үйл ажиллагаа явуулсаар байх үр дагавартай байна. Өөрөөр хэлбэл, СӨХ-г тогтвортой үйл ажиллагаа эрхэлж буй зохион байгуулалтын нэгдэл гэж тодорхойлж болохоор байгаа нь хуулийн этгээдийн нэг шинжийг хангаж буйг илэрхийлж байна.

**Бүртгэл:**

СӨХ-г зохион байгуулах хурлын шийдвэрт хурлын тэргүүлэгчид гарын үсэг зурснаар түүнийг байгуулагдсанд тооцох бөгөөд СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ-д зааснаар тухайн сум, дүүргийн Засаг дарга нь СӨХ-г бүртгэдэг байна. Тодруулбал, СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ-ийн 18 дугаар зүйлийн 18.1 дэх хэсэгт заасны дагуу

---

37 Доктор Э.Байгал, “Иргэний эрх зүйн ерөнхий анги” бүтээлд дээр дурдсан бие даасан баланс ба эд хөрөнгийн төсөв бүхий шинжийн оронд хуулийн этгээд нь өөрийн нэрээр эрх олж, үүрэг хүлээх шинжийг тодорхойлсон байна.

холбоог бүртгэх үйл ажиллагааг сум, дүүргийн Засаг даргын тамгын газар хариуцан мэдээллийн санг бүрдүүлж байдаг.

Сууц өмчлөгчдийн холбоо 1997 оноос хойш байгуулагдаж эхэлсэн ба 2015 оны 4-р улирлын байдлаар 1.022 СӨХ үйл ажиллагаагаа явуулж байжээ.<sup>38</sup> Харин 2018 оны байдлаар улсын хэмжээнд нийт 1147 СӨХ үйл ажиллагаа явуулж байснаас нийслэлд 1032, орон нутагт 115 бүртгэгдсэн байна.<sup>39</sup>

Үүнээс үзэхэд СӨХ нь хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлд бүртгүүлдэггүй ч сум, дүүргийн Засаг даргад бүртгүүлдэг байна.

Дүгнэвэл, СӨХ-ны эрх зүйн байдлыг Иргэний хуульд хуулийн этгээдийн эрхгүй гэж заасан боловч бусад хууль, журамд зааснаар СӨХ нь хуулийн этгээдэд байх өөрийн нэрээр эрх олж авах, нэхэмжлэгч, хариуцагч байх, тодорхой зорилготой байх, тогтвортой үйл ажиллагаа эрхэлдэг зохион байгуулалтын нэгдэл байх шинжийг хангаж, эрх зүйн харилцаанд оролцож байна. Энэ нь Иргэний хуульд заасан хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын эрх хэмжээ, хүлээх үүрэг тодорхойгүйгээс болж бусад хуулиар тус байгууллагын эрх зүйн байдлыг өөрөөр тогтоосныг илэрхийлж байна.

## 2. Ойн нөхөрлөлийн эрх зүйн байдал

Байгалийн нөөцийн хамтын менежментийн нөхөрлөл гэж нутгийн иргэдэд байгалын нөөцийг хамгаалах, зохистой ашиглах, нөхөн сэргээх эрхийг олгож, нөөц ашиглалтыг хамтаараа, ил тод, шударга зарчимд нийцүүлэн зохион байгуулж, түүнээс гарсан үр ашгийг иргэдэд тэнцүү хуваарилах зорилготой нөхөрлөлийг хэлнэ.<sup>40</sup> “Ойн нөхөрлөл” гэж Иргэний хуулийн 481.1, Байгаль орчныг хамгаалах тухай хуулийн 3.2.8-д заасны дагуу зохион байгуулагдаж, үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэдийн сайн дурын байгууллагыг ойлгоно.<sup>41</sup>

Ойн нөхөрлөлийн талаарх ойлголт нь ИХ-ийн 481 дүгээр зүйл, Байгаль орчныг хамгаалах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.2.8 дахь заалтад зааснаар тодорхойлогдох бөгөөд ойн нөхөрлөлийн эрх зүйн байдал нь Ойн тухай хууль (2012), Байгаль орчин хамгаалах тухай хууль (1995)-иар зохицуулагддаг. Ойн санг гэрээгээр эзэмшиж байгаа ойн нөхөрлөл нь ойн санг хамгаалах, зохистой ашиглах, нөхөн сэргээх асуудлыг шинжлэх ухааны үндэслэлтэйгээр тусгасан ойн менежментийн төлөвлөгөөний дагуу үйл ажиллагаа явуулдаг. Ойн нөхөрлөл нь Иргэний хуулийн 481 дүгээр зүйлийн 481.1 дэх хэсэгт зааснаар хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага бөгөөд тухайн ойн нөхөрлөлийн гишүүд нь тэр хэсэгт байнга оршин суудаг хүмүүс байх хуулийн шаардлага тавигддаг. Эдгээр хуульд ойн нөхөрлөлийн эрх зүйн байдлыг хэрхэн тодорхойлж байгааг хуулийн этгээдийн шинжийг агуулахгүй байх шалгуураар авч үзье.

38 Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилт, бусад орны туршлага. Парламентын судалгааны эмхэтгэл, XXIII боть. УБ, 107 дахь тал.

39 Газрын нэгдсэн тайлан 2018.pdf.

Дам ишлэв: Н.Баярмаа, Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрх ба сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, 2020, 1 дэх тал. <https://legaldata.mn/buteel/pdf?id=829>.

40 Байгаль орчныг хамгаалах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 2.8 дахь заалт.

41 Ойн тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.8 дахь заалт.

**Өмчлөлдөө буюу эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах эрхдээ тусгайлсан хөрөнгөтэй эсэх:**

Ойн нөхөрлөл нь Ойн тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.2 дахь хэсэгт зааснаар эзэмшлийн газартаа зориудаар тарьж ургуулсан ойн модыг өмчлөх боломжтой байна. Мөн түүнчлэн ойн сангийн тодорхой хэсгийг эзэмшиж, ашиглах эрхтэй бөгөөд ойн сангийн тодорхой хэсгийг ойн нөхөрлөл, аж ахуй нэгж байгууллагад эзэмшүүлэх журмыг Засгийн газар батална хэмээн заажээ. Тус журамд зааснаар<sup>42</sup> ойн нөхөрлөл нь мод болон ойн дагалт баялгийг борлуулснаас олсон нийт орлогын 50-иас доошгүй хувийг дундын санд төвлөрүүлж, энэ орлогыг ойг түймрээс урьдчилан сэргийлэх, хууль бусаар мод бэлтгэхийг таслан зогсоох, хяналт тавих, ойг нөхөн сэргээх, нутгийн хөгжлийг дэмжихэд зарцуулах эрх, үүрэгтэй байна. Өөрөөр хэлбэл, Иргэний хуулийн 482 дугаар зүйлд зааснаар ойн нөхөрлөлийн гишүүдийн татвар, хандив, үйл ажиллагааныхаа орлогоос олж авсан хөрөнгө нь гишүүдийн дундын хөрөнгө байна. Үүнээс үзэхэд, ойн нөхөрлөл нь өмчлөлдөө хөрөнгөтэй байх бөгөөд энэ нь гишүүдийн дундын өмч байна.

**Өөрийн нэрээр эрх олж, үүрэг хүлээдэг эсэх:**

Ойн тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлд зааснаар болон ойн санг гэрээгээр эзэмшүүлэх журамд зааснаар ойн нөхөрлөлийн эрх, үүрэг тодорхойлогдох бөгөөд ойн нөхөрлөл нь ойг хамгаалах, зохистой ашиглах, нөхөн сэргээх чиглэлийн үйл ажиллагаа явуулах явуулах чиг үүрэгтэй байна. Хэлцэл хийх чадваргүй хэрнээ ойн сан эзэмших байгуулж байгаа нь ойн нөхөрлөл өөрийн нэрээр эрх олж, үүрэг хүлээж буй хэрэг юм.

**Үйл ажиллагаанаасаа бий болох үр дагаврыг эд хөрөнгөөрөө хариуцдаг эсэх:**

Ойн нөхөрлөл нь Иргэний хуулийн 482 дугаар зүйлд зааснаар нэхэмжлэгчдийн шаардлагыг гишүүдийн дундын хөрөнгөөр хангана. Дээрх заалтаас үзвэл үйл ажиллагаанаас бий болох үр дагаврыг ойн нөхөрлөлийн хөрөнгөөр бус гишүүдийн дундын хөрөнгөөс хангах бөгөөд дундын хөрөнгө хүрэлцэхгүй тохиолдолд тухайн нөхөрлөлийн нэрийн өмнөөс үйл ажиллагаа явуулах бүрэн эрх бүхий этгээдүүд ижил хэмжээгээр нөхөх хариуцлага хүлээдэг байна. Үүнээс үзвэл ойн нөхөрлөлийн үйл ажиллагаанаас бий болох үр дагаврыг нөхөрлөлийн хөрөнгөөр, мөн гишүүдийн хувийн хөрөнгөөр хариуцдаг байна.

**Нэхэмжлэгч, хариуцагч байж чадах эсэх:**

Иргэний хуулийн 481 дүгээр зүйлд зааснаар ойн нөхөрлөл нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага бөгөөд БОАЖЯ-ны сайдын 2010 оны А-250 дугаар тушаалаар “нөхөрлөл нь өөрийн үйл ажиллагааг зогсоох болон гэрээг цуцлах тухай сум, дүүргийн Засаг даргын шийдвэрийг зөвшөөрөхгүй бол гомдлоо аймаг, нийслэлийн Засаг даргад, эсвэл шүүхэд гаргаж болно” гэж зааснаар ЗХШ-д хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нэхэмжлэгчээр оролцох боломжийг олгожээ. Гэвч ЗХШХШТХ-ийн 18 дугаар зүйлийн 18.2 дахь хэсэгт зааснаар хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг шүүгч захирамж гарган оролцуулах бөгөөд мөн зүйлийн 18.1 дэх хэсэгт зааснаар хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нэхэмжлэгчээр оролцох боломжгүй байна. Харин ЗХШХШТХ-ийн 18.3 дахь хэсэгт зааснаар ойн нөхөрлөл нь нийтийн ашиг сонирхлыг төлөөлөх эрх бүхий этгээдэд хамаарч буй тохиолдолд хүрээлэн буй орчны асуудлаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй байна.

42 <https://legalinfo.mn/mn/detail/2673> ЗГ-ын тогтоол, № 227, 2009.

Харин ИХШ-д нэхэмжлэл гаргах эрхтэй эсэх нь тодорхойгүй байна. Тодруулбал, ИХШХШТХ-ийн 12 дугаар зүйлд зааснаар бусдын эрх, эрх чөлөө, ашиг сонирхлыг хамгаалж шүүхэд мэдүүлэх эрх нь хуулиар олгогдсон этгээдэд хамаарч болох юм. Гэвч Ойн тухай хуульд зааснаар Ойн баялгийг хамгаалах дүрмийн зорилго бүхий төрийн бус байгууллага нь ойн тухай хууль тогтоомжийн биелэлтэд олон нийтийн хяналт тавих, үзлэг хийх, илэрсэн зөрчлийг арилгахыг шаардах, уг асуудлыг эрх бүхий байгууллагад тавьж шийдвэрлүүлэх, гэм буруутай этгээдээс ойн санд учруулсан хохирлыг барагдуулахаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй байна хэмээн хуульчилжээ. Үүнээс үзэхэд ойн нөхөрлөл нь ИХШ-д нэхэмжлэл гаргах эрхгүй байна. Иймд БОАЖЯ-ны сайдын шийдвэр дээр дурдсан хуулийн зохицуулалтад нийцэхгүй юм.

### **Тодорхой зорилго бүхий эсэх:**

Ойн нөхөрлөлийн тухай Ойн тухай хууль, Байгаль орчныг хамгаалах тухай хууль, холбогдох журмуудад тодорхойлсноор байгалийн нөөцийг хамгаалах, зохистой ашиглах, нөхөн сэргээх эрхийг олгож, нөөц ашиглалтыг хамтаараа, ил тод, шударга зарчимд нийцүүлэн зохион байгуулж, түүнээс гарсан үр ашгийг иргэдэд тэнцүү хуваарилах зорилготой байна гэж заажээ. Ойн нөхөрлөлийн онцлог нь ийнхүү үйл ажиллагааны зорилгоор илэрч байна.

### **Тогтвортой үйл ажиллагаа эрхэлдэг зохион байгуулалтын нэгдэл эсэх:**

Ойн нөхөрлөл нь хамтран ажиллах гэрээний үндсэн дээр байгуулагдах бөгөөд ойн санг гэрээгээр эзэмшүүлэх журамд зааснаар уг гэрээндээ нөхөрлөлийн оноосон нэр, хаяг, байршил, албан бичгийн нүүр, тэмдэг, дундын сангийн эд хөрөнгийн төрөл, хэмжээ, дансны дугаар, дундын хөрөнгө захиран зарцуулах, нөхөрлөлд элсэх, гарах журам болон гишүүний эрх, үүрэг, нөхөрлөлийн хурлаар хэлэлцэх асуудал, нөхөрлөлийн удирдлагыг сонгох журам, нөхөрлөлийн үйл ажиллагаа, түүнийг татан буулгах зэрэг асуудлыг тусгасан байна. Ойн нөхөрлөл нь гэрээгээр ойн санг эзэмших эрхтэй болох бөгөөд сум, дүүргийн Засаг дарга нь ИТХ-ын шийдвэрийг үндэслэн ойн санг эзэмшүүлэх гэрээг байгуулж гэрчилгээ олгодог байна. Тухайн гэрээг байгуулсан ойн нөхөрлөл нь Ойн тухай хуулийн 21.12-т зааснаар эрх эдлэх бөгөөд эдгээрийн нэг нь эзэмшлийн газартаа ойн менежментийн төлөвлөгөөний дагуу хийгдэх үйл ажиллагааг тасралтгүй явуулах эрх юм. Үүнээс үзэхэд ойн нөхөрлөл нь тухайн сум, дүүргийн Засаг даргатай гэрээ байгуулснаар ойн менежментийн төлөвлөгөөний дагуу үйл ажиллагаагаа явуулдаг бөгөөд тогтвортой үйл ажиллагаа эрхэлдэг зохион байгуулалтын нэгдэл гэж үзэх үндэслэлтэй байна.

Судлаач Д.Баттулга ойн нөхөрлөлийг судалсны үндсэн дээр дараах сул тал буюу асуудлыг илрүүлжээ. Үүнд:

- Ойн нөхөрлөлд Ойн тухай хуулийн 21.12.2-т “эзэмшлийн газраасаа ойн менежментийн төлөвлөгөө, эрхийн бичгийн дагуу бэлтгэсэн мод, ойн дагалт баялгийг ашиглах, хэрэгцээнээс илүү гарсан мод, ойн дагалт баялгийг худалдан борлуулах” эрх олгогдсон боловч эрхийн бичигт заасан хэмжээгээ хэтрүүлэн ашиглах, нөхөрлөлийн нэрээр ой эзэмшиж байгаа давуу байдлаа ашиглан бизнесийн үйл ажиллагаа явуулах түүхий эдийн материаллаг нөөц бололцоогоо хангаж байна;

- Нөхөрлөлийн гишүүд хэрэг зөрчил гарсан тохиолдолд хариуцлага тооцох боломж хязгаарлагдмал. ИХ-ийн 482.1-т зааснаар дундын хөрөнгөөр нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангуулахаар заасан боловч ихэнх ойн нөхөрлөлүүд заавал шаарддаггүй учир дундын хөрөнгө, мөнгөн сан байхгүй болох нь ажиглагддаг.<sup>43</sup>

Дүгнэвэл, ойн нөхөрлөл нь өөрийн нэрээр эрх олж, үүрэг хүлээж, БОАЖЯ-ны сайдын 2010 оны А-250 дугаар тушаалаар ЗХШ-д нэхэмжлэл гаргах боломжтой болсноороо хуулийн этгээдийн зарим шинжийг хангаж буйг илэрхийлж байна. Өөрөөр хэлбэл, хэлцлийн тал болохгүй, хэрэг хариуцах чадваргүй байх хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын зарим шинжийг хангахгүй байна.

СӨХ болон ойн нөхөрлөлийн эрх зүйн байдлыг харьцуулан судалвал, эдгээр хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагууд нь хувьдаа тусгайлсан эд хөрөнгөгүй бөгөөд тодорхой зорилгоор үйл ажиллагаа явуулдаг, сайн дурын үндсэн дээр эвлэлдэн нэгдсэн оршин суугчдын төлөөлөл байна.

## **II. ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРТ ХИЙСЭН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ**

Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага шүүхэд нэхэмжлэгч, хариуцагч байх чадваргүй хэдий ч практикт СӨХ болон ойн нөхөрлөл иргэний хэргийн шүүх хуралдаанд зохигчоор, захиргааны хэргийн шүүх хуралдаанд нэхэмжлэгч, гуравдагч этгээдээр оролцож байх тул эдгээр маргаануудын үндэслэл, шийдвэрлэгдсэн байдалд дүн шинжилгээ хийх замаар тэдгээр байгууллагын үйл ажиллагаанд тулгамдаж буй асуудлыг тодруулахыг зорилоо.

Шүүхийн шийдвэрийн цахим сангаас 2021 онд иргэний болон захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхээс гаргасан шийдвэрүүдтэй танилцсан бөгөөд СӨХ хэргийн зохигчоор оролцсон ИХАШШ-ийн 47 шийдвэр, нэхэмжлэгч, гуравдагч этгээдээр оролцсон ЗХАШШ-ийн 5 шийдвэр, харин ойн нөхөрлөл ЗХАШШ-д нэхэмжлэгчээр оролцсон 1 шийдвэр байгаа тул эдгээрээс түүвэрлэн дүн шинжилгээ хийе.

### **1. СӨХ зохигчоор оролцсон ИХАШШ-ийн шийдвэр**

#### **а) СӨХ нэхэмжлэгчээр оролцсон маргаан:**

СӨХ иргэний хэргийн 42 шүүх хуралд нэхэмжлэгчээр оролцсоноос 36 хэрэгт Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийн 147.1 дэх хэсэгт зааснаар дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг гаргуулах, 5 хэрэгт үл хөдлөх эд хөрөнгө хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх, 1 хэрэгт барилга байгууламжийн үндсэн хийцэд гарсан зөрчлийг арилгуулах тухай нэхэмжлэл гаргасан байна. Үүнийг доорх хүснэгтээс харах боломжтой.

43 Д.Баттулга, Ойн нөхөрлөлийн эрх зүйн байдал болон тулгамдаж буй асуудал. 2018 <https://legaldata.mn/b/342>.

**Хүснэгт 4. СӨХ нэхэмжлэгчээр оролцсон иргэний хэргийн нэхэмжлэлийн шаардлага (2021 онд шийдвэрлэгдсэн хэрэг)**



**Дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг нэхэмжилсэн:**

Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийн 147.1 дэх хэсэгт заасан үндэслэлээр нэхэмжлэл гаргасан 36 хэрэг байгаагийн 22 шийдвэрт нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангаж шийдвэрлэсэн, 9 шийдвэрт нэхэмжлэлийн шаардлагын зарим хэсгийг хангаж шийдвэрлэсэн, 5 шийдвэрт нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгосон байна.

*Шийдвэр 1<sup>44</sup>*

...СӨХ-оос тогтоосон төлбөрийн тарифыг миний бие хүлээн зөвшөөрөхгүй байна. Учир нь 2018 оны 11 дүгээр сарын 25-ны өдөр Т хотхоны бүх гишүүдийн хурал зарлагдсан боловч хурлын ирц хуульд заасан хувьд хүрээгүй байхад Удирдах зөвлөлийн гишүүд гэх нэр бүхий этгээдүүд хүчээр төлбөрийн тарифыг өндөр тогтоосон юм.

*Шийдвэр 2<sup>45</sup>*

Шүүхийн шийдвэрийн үндэслэх хэсэгт: СӨХ-ны үйл ажиллагаатай холбоотой гомдлоо сууц өмчлөгч нар өөрсдөө байгуулсан СӨХ-ны хяналтын болон төлөөлөн удирдах зөвлөлд, түүнчлэн СӨХ-ны Дээд зөвлөлд хандан гаргаж шалгуулах эрхтэй болно.

*Шийдвэр 3<sup>46</sup>*

Шүүхийн шийдвэрийн үндэслэх хэсэгт: Хэргийн баримтаас үзэхэд Д СӨХ нь Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.3, 5 дугаар зүйлийн 5.2, 18 дугаар зүйлийн 18.1.1, Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.1-д зааснаар байгуулагдсан болох нь 2014.03.31-ний өдөр олгогдсон 147 дугаар гэрчилгээ, СӨХ-ны дүрэм, Монголын сууц өмчлөгчдийн холбоодын дээд зөвлөлийн тэргүүлэгчдийн 2014.04.01-ний өдрийн ... тоот хурлын тогтоол зэргээр тогтоогдож байна.

44 [https://shuukh.mn/single\\_case/105983?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-12&id=1&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/105983?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-12&id=1&court_cat=1&bb=1)

45 [https://shuukh.mn/single\\_case/105246?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-14&id=1&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/105246?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-14&id=1&court_cat=1&bb=1)

46 [https://shuukh.mn/single\\_case/105235?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-12&id=1&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/105235?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-12&id=1&court_cat=1&bb=1)

Шийдвэр 4<sup>47</sup>

Шүүхийн шийдвэрийн үндэслэх хэсэгт: ...Ийнхүү шийдвэрлэхээс өмнө Сууц өмчлөгчдийн холбоодын Дээд зөвлөлөөс баталсан жишиг үнийн доод хэмжээгээр тооцон засвар үйлчилгээг 1 м.кв талбайд 200 төгрөг хог 2800 төгрөг, лифт 400 төгрөг, цэвэрлэгээ 3500 төгрөг, жижүүр 5000 төгрөг, баримт 150 төгрөг, дундын гэрэл 1000 төгрөг тус тус байхаар тооцон хариуцагчаас нийт 29.030 төгрөгийг тооцон авч байжээ.

Шийдвэр 1-ээс үзэхэд, СӨХ-ны төлбөрийн хэмжээг оршин суугчид хүлээн зөвшөөрөхгүй маргаан үүссэн тохиолдолд тухайн сууц өмчлөгчдийн саналыг харгалзахгүйгээр ашиглалт, засвар үйлчилгээний төлбөрийг зайлшгүй төлүүлэхээр шийдвэрлэдэг шүүхийн жишиг тогтсон байна. СӨХ нь оршин суугчдын эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах зорилгоор байгуулагддаг бөгөөд орон сууцны ашиглалт, засвар үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг сууц өмчлөгчөөс шаардах эрхтэй байна. СӨХ-д төлөх ашиглалт, засвар үйлчилгээний хураамжийн үнийн дүнг оршин суугчдын оролцоогүйгээр тогтоож байгаа нь тэдний эрх ашгийг хамгаалах бус, харин зөрчиж байгаа үйлдэл юм.

Шийдвэр 3-аас үзвэл, СӨХ-г байгуулахад Монголын Сууц өмчлөгчдийн холбоодын дээд зөвлөл (МСӨХДЗ) гэх ГҮТББ тогтоол гаргасан байна. Уг байгууллага хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлд төрийн бус байгууллагаар бүртгүүлсэн. Гэтэл хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага байгуулах шийдвэр гаргаж байгаа нь өөрт оногдоогүй эрх хэмжээ эдэлж байгааг илэрхийлж байна.

Түүнчлэн шийдвэр 4-өөс үзвэл, СӨХ-д төлөх ашиглалт, засвар үйлчилгээний хураамжийг МСӨХДЗ-ийн баталсан хэмжээгээр тогтоосон хэмээн тайлбарлажээ. Мөн шийдвэр 2-с харвал, МСӨХДЗ нь сууц өмчлөгчдийн холбоодын шатлан захирах байгууллага мэт жишиг тогтсон байдал ажиглагдаж байх тул уг байгууллагын үйл ажиллагаа, эрх хэмжээг тодорхой болгоход анхаарах шаардлагатай байна.

Шийдвэр 5<sup>48</sup>

Хариуцагчаас шүүхэд болон шүүх хуралдаанд гаргасан хариу тайлбартаа:...Одоо бол хааяа нэг өөр хүн ирж дутуу дулимаг цэвэрлэсэн болоод явчихдаг. Орцны жижүүрийн хаалга нь сар, жилүүдээр цоожтой л байдаг. Энэ цаг үед урьдынх шигээ хийгээгүй зүйлийн төлөө, бохир заваан, тохь тухгүй орчинд амьдарсныхаа төлөө нэрэлхээд, “За яахав” гээд төлбөр төлөөд яваад баймааргүй байгаа тул тус СӨХ-ны нэхэмжилсэн мөнгийг төлөхгүй байх нь зөв зүйтэй гэж үзэж байгаа болно.

Шийдвэр 6<sup>49</sup>

47 [https://shuukh.mn/single\\_case/105268?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-14&id=1&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/105268?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-14&id=1&court_cat=1&bb=1)

48 [https://shuukh.mn/single\\_case/105547?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-14&id=1&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/105547?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-14&id=1&court_cat=1&bb=1)

49 [https://shuukh.mn/single\\_case/105235?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-12&id=1&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/105235?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-12&id=1&court_cat=1&bb=1)

Хариуцагчаас шүүхэд болон шүүх хуралдаанд гаргасан хариу тайлбартаа: Миний бие 2016 оноос хойш буюу сүүлийн 5 жилийн хугацаанд амьдарч байгаа, эхний 3 жилийн хугацаанд СӨХ-ны төлбөрийг төлж ирсэн. Тус М СӨХ-ны төлбөрийг төлөөгүй шалтгаан нь орц нь гэрэлтүүлэг маш муу хөгшин хүн бүдэрч унахаар, жоохон хүүхэд сүнс зайлмаар, СӨХ-ны хяналтын хороо гэж байхгүй, орц өнгө үзэмжгүй, 1980 онд баригдсанаас хойш өөрчлөгдөж шинэчилсэн зүйлгүй, подвольд ариутгал хийгээгүйгээс айлуудад жоом, хулгана гүйдэг болсон, орцонд байнга архичид хонодог, архи уудаг, орцны жижүүр тогтворгүй байнга сольдог цалинг нь тавьдаггүй, лифт нь хагас дутуу ажилладаг, ачааны лифт ажиллуулдаггүй, тоглоомын талбай жижиг, хүүхэд тоглох орчингүй, СӨХ-ны дарга харилцааны соёлгүй, оршин суугчдын дийлэнх хувь нь СӨХ-ны үйл ажиллагаанд сэтгэл дундуур байгаа бөгөөд хурал хийж ажлын хэсэг байгуулж СӨХ солих арга хэмжээ авахаар ажиллаж байна. СӨХ-г соливол төлбөр барагдуулна гэв.

*Шийдвэр 7<sup>50</sup>*

*Шүүхийн шийдвэрийн үндэслэх хэсэгт: Хариуцагч Л.Н СӨХ дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөнд засвар үйлчилгээ хийдэггүй, цэвэрлэгээ сайн хийдэггүй, гадна дотор камер нь ажилладаггүй, СӨХ-ны ажилчид гэж маш хариуцлагагүй пүүтгэнд бөөгнөрч архи уусан хүмүүс байдаг гэж тайлбарлаж байгаа нь хуульд заасан СӨХ-нд төлөх төлбөрөөс чөлөөлөх үндэслэл болохгүй юм.*

Дээрх шүүхийн шийдвэрүүдээс харахад, СӨХ-ны үйл ажиллагаа нь хангалтгүй байгаа учраас СӨХ-д төлөх ашиглалт, засвар үйлчилгээний хураамжийг төлөхгүй хэмээн маргасан байх боловч шүүхээс уг маргааныг шийдвэрлэхдээ СӨХ-ны хүлээсэн хариуцлагыг харгалзахгүйгээр сууц өмчлөгчөөс төлбөр гаргуулахаар шийдвэрлэсэн байна. Өөрөөр хэлбэл, СӨХ сууц өмчлөгчид хохирол учруулсан нөхцөлд хариуцлага хүлээх боломжгүй байгаа нь хуулийн этгээдийн эрхгүйтэй холбоотой бөгөөд ямар ч нөхцөлд сууц өмчлөгчид СӨХ-д төлөх төлбөрөөс чөлөөлөгдөх боломжгүй байна. Нэгэнт СӨХ хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагынхаа хувьд үйл ажиллагаагаа явуулахгүй, хуулийн этгээдийн эдлэх эрхийг эдэлсэн хэрнээ хариуцлага хүлээхгүй үлдэж байгаа асуудлыг цэгцлэх шаардлагатай юм.

#### **Үл хөдлөх эд хөрөнгө хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх тухай:**

Үл хөдлөх эд хөрөнгө хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх үндэслэлээр СӨХ нэхэмжлэл гаргасан 4 шүүхийн шийдвэр байгаагаас 1 шийдвэрт нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангасан, 1 шийдвэрт нэхэмжлэлийн шаардлагын зарим хэсгийг хангаж шийдвэрлэсэн, 2 шийдвэрт нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосон байна.

*Шийдвэр 8<sup>51</sup>*

*Шүүхийн шийдвэрийн үндэслэх хэсэгт: Нэхэмжлэгч Х СӨХ нь П.Б-той Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээний хуримтлалын гэрээг 2019 оны 9 дүгээр сарын 01-ний өдөр байгуулж талууд гарын үсэг зурж баталгаажуулжээ. /хх-ийн 6, 7-р хуудас/ Дээрх гэрээгээр Х СӨХ-ны 23 дугаар байрны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө болох 33 м.кв талбайтай подвалийн нэг өрөөг сарын 100.000 төгрөгөөр, 2019 оны 9 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс 2024 оны 9 дүгээр сарын 01-ний өдрийг дуустал хугацаанд хадгаламж зээлийн үйл ажиллагаа явуулах зориулалтаар түрээслэхээр харилцан тохиролцсон байна.*

50 [https://shuukh.mn/single\\_case/105246?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-14&id=1&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/105246?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-14&id=1&court_cat=1&bb=1)

51 [https://shuukh.mn/single\\_case/104341?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-14&id=1&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/104341?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-14&id=1&court_cat=1&bb=1)

Шүүхийн шийдвэрийн үндэслэх хэсэгт: Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.1.1-д ... оршин суугчдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол хөндөгдөж байх тул уг зөрчлийг арилгуулахаар Ш.Өө СӨХ нь шаардах эрхтэй байх тул С.Е-ийн хууль бус эзэмшлээс Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хороо, Чингисийн өргөн чөлөө, Ш.Ө хотхоны 00а байрны 00тоот хаягт байрлах орон сууцыг чөлөөлөх үндэслэлтэй байна.

Дээрх шийдвэрүүдээс үзэхэд, СӨХ нь орон сууцны дундын өмчлөлийн зүйлд хамаарах үл хөдлөх хөрөнгийг түрээслэх гэрээ байгуулах, тухайн үл хөдлөх хөрөнгийг бусдын хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх эрхтэйгээр иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцож байна. СӨХ нь нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх эрхтэй байгууллага боловч Иргэний хуулийн 148 дугаар зүйлийн 148.1.3 дахь заалтад заасан орон сууц өмчлөгчийн дундын өмчлөлийн зүйлийг захиран зарцуулахад өөрт оногдох хэсгээр саналын эрхтэй оролцох эрхийг зөрчих учиргүй. Өөрөөр хэлбэл, сууц өмчлөгчдийн зөвшөөрөлгүйгээр дундын өмчлөлийн зүйлийг гуравдагч этгээдэд түрээслүүлэх эрх хэмжээ СӨХ-д олгогдоогүй байна.

СӨХ нь ашгийн төлөө бус хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага тул дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг захиран зарцуулж, түүнээс орлого олох эрхгүй юм. Иймд СӨХ-ийн эрх хэмжээг хуулиар хязгаарлах, түүний эрх зүйн байдлыг тодорхой болгох шаардлагатай байна.

**Барилга байгууламжийн үндсэн хийцэд гарсан зөрчлийг арилгуулах тухай:**

Барилга байгууламжийн үндсэн хийцэд гарсан зөрчлийг арилгуулах үндэслэлээр СӨХ нэхэмжлэл гаргасан 1 шүүхийн шийдвэр байх бөгөөд шүүх нэхэмжлэлийн шаардлагын зарим хэсгийг хангаж шийдвэрлэсэн байна.

Шүүхийн шийдвэрийн үндэслэх хэсэгт: ХУ-ны нутаг дэвсгэрт иргэдийн орон сууц захиалан бариулах гэрээний дагуу “МӨ” ХХК нь 2 блок орон сууц автомашины зогсоол түүн дээрх тоглоомын талбай бүхий барилга байгууламжийг барьж дуусган 2013 оны 12 дугаар сарын 12-ны өдөр ашиглалтад оруулжээ. Энэ нь 33, 34 дүгээр байрууд ба дундын өмчлөлийн зүйлийн засвар үйлчилгээ нь “ХХ” СӨХ-д харьяалагддаг байна. 33, 34 дүгээр байрны доорх авто зогсоолын орцны хэсгийг зам талбайн ус орохооргүй болгож өндөрлөх В, С блокийн зоорийн давхрын шалыг арматуртай ба арматургүй бетоноор норм нормативын дагуу давхарлан цутгахыг хариуцагчид даалгах тухай нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж нэхэмжлэлийн бусад хэсгийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэв.

Барилгын үндсэн хийцэд гарсан зөрчлийг арилгуулах эрх нь Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.1 дэх хэсэгт зааснаар орон сууц ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах зорилгод нийцэж байна хэмээн дүгнэж болох юм. Харин уг эрхийг хэрэгжүүлэхдээ СӨХ нь өөрийн нэрээр шүүхэд нэхэмжлэл гаргах боломжгүй байна.

52 [https://shuukh.mn/single\\_case/104071?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-14&id=1&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/104071?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-14&id=1&court_cat=1&bb=1)

53 [https://shuukh.mn/single\\_case/102589?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-15&id=1&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/102589?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-15&id=1&court_cat=1&bb=1)

**б) СӨХ хариуцагчаар оролцсон маргаан:**

СӨХ 4 хэрэгт хариуцагчаар оролцсон байх бөгөөд нэхэмжлэлийн шаардлага нь дараах байдлаар байна. Үүнд:

- Гэрээнээс үүдэлтэй маргаан (үүргийн гүйцэтгэлийн хангуулах)- 2;
- Хөдөлмөрийн маргаан- 2.

СӨХ хариуцагчаар оролцсон маргаанд нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангаж шийдвэрлэсэн 2, нэхэмжлэлийн шаардлагын зарим хэсгийг хангаж шийдвэрлэсэн 1, нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгосон 1 шүүхийн шийдвэр байна.

*Шийдвэр 11<sup>54</sup>*

Шүүхийн шийдвэрийн үндэслэх хэсэгт: Ажил олгогч “АО” сууц өмчлөгчдийн холбоо нь ажилтан Ц.С-тэй хөдөлмөрийн гэрээг 2 жилийн хугацаатай байгуулсан Хөдөлмөрийн тухай хуулийн 23 дугаар зүйлийн 23.2.1-т заасныг зөрчсөн байна. Хөдөлмөрийн тухай хуулийн 128 дугаар зүйлийн 128.1.2-т “ажил олгогчийн санаачилгаар ажлаас буруу халсан буюу өөр ажилд буруу шилжүүлсэн тухай ажилтны гомдлыг шүүхээр хянан шийдвэрлэнэ” гэж заасан. Иймд ажил олгогч нь ажилтныг үндэслэлгүйгээр ажлаас чөлөөлсөн байх тул Ц.С-ийг Баянзүрх дүүрэг, 7 дугаар хороо, 15 дугаар хороолол, 31 дүгээр байрны 1, 2, 3, 4 дүгээр орцны жижүүр, үйлчлэгчийн ажилд эгүүлэн тогтоох нь Хөдөлмөрийн тухай хуулийн 128 дугаар зүйлийн 128.1.2-т заасантай нийцнэ.

*Шийдвэр 12<sup>55</sup>*

Нэхэмжлэлд хавсаргасан баримтаас үзэхэд нэхэмжлэгч Н.И-ыг 3 СӨХ-ны гүйцэтгэх захирлын 2019.04.12-ны өдрийн ...тоот тушаалаар аж ахуйн үйл ажиллагааны менежер /орлогч захирал/-ээр ажилд авсан, 2019.06.18-ны өдрийн ...тоот тушаалаар чөлөөлсөн гэх тушаал болон Н.И-тай байгуулсан хөдөлмөрийн гэрээ нь 3 СӨХ-ны тамга тэмдэггүй, 2019.04.16-ны өдрийн ажлын байрны тодорхойлолтод ажлын байрны нэр, үйлчлэгч, ажлын байрны зорилго хариуцсан байр, орц, талбайг хоггүй цэвэр цэмцгэр, өнгө үзмэжтэй байлгах, нийтийн эзэмшлийн тоноглол, эд хогшлын бүрэн бүтэн байдлыг хангах гэж тусгасан нь эргэлзээтэй байна. Н.И-ыг ажилд авсан болон чөлөөлсөн тушаал, хөдөлмөрийн гэрээ, ажлын байрны тодорхойлолт зэргийг 3 СӨХ-ноос ирүүлэхийг шаардсан боловч дээрх баримтууд тус СӨХ-ны архивт хадгалагдаагүй болохыг мэдэгдсэн 3 СӨХ-ны 2020.02.27-ны өдрийн ...тоот албан бичиг ирүүлсэн байна.

*Шийдвэр 13<sup>56</sup>*

Шүүхийн шийдвэрийн үндэслэх хэсэгт: М сууц өмчлөгчдийн холбоо нь Э ХХК-тай 2020 оны 10-р сард харилцан тохирч Баянгол дүүргийн 13-р хорооны нутаг 4, 5, 6-р байрны авто зогсоолын хаалт хийлгэхээр харилцан тохирчээ. Ажил гүйцэтгэгч нь авто зогсоолын хаалтыг 2020 оны 11-р сард хийж гүйцэтгэсэн боловч М сууц өмчлөгчдийн холбоо хөлсийг төлөөгүйгээс маргаан гарсан байна. Хариуцагч нэхэмжлэлийн шаардлагыг татгалзаж байгаа үндэслэлээ ...мөнгө байхгүй гэж хэлээгүй, хаалтыг нь ашиглаагүй, машинтай өрхүүдээс мөнгө авч өгнө, хаалт нь хэврэг, суурьгүй, цахилгааны шон нь хазайсан, одоо энэ хүнтэй гэрээ хийхгүй, мөнгийг нь төлөхгүй гэж тайлбарладаг боловч энэ нь гүйцэтгэсэн хөлсийг төлөхгүй байх үндэслэл болохгүй.

Шийдвэр 11, 12-оос үзвэл СӨХ-г ажил олгогч буюу хөдөлмөрийн гэрээний нэг тал хэмээн үзэж шийдвэрлэсэн байна. Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийн 147.1 дэх хэсэгт зааснаар нийтийн зориулалттай орон сууцны ариутгал, хог цахилгааны

54 [https://shuukh.mn/single\\_case/100741?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-15&id=1&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/100741?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-15&id=1&court_cat=1&bb=1)

55 [https://shuukh.mn/single\\_case/102364?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-15&id=1&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/102364?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-15&id=1&court_cat=1&bb=1)

56 [https://shuukh.mn/single\\_case/7840?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-27&id=1&court\\_cat=3&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/7840?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-27&id=1&court_cat=3&bb=1)

төлбөрийг сууц өмчлөгч нь эрх бүхий байгууллагад төлөхөөр байдаг боловч бодит байдал дээр СӨХ нь өөр этгээдтэй хөдөлмөр гэрээ байгуулан ажиллуулах замаар орон сууцны ариутгал, цэвэрлэгээний ажлыг хариуцаж байна. Өөрөөр хэлбэл, Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийн 147.1 дэх хэсэгт заасан эрх бүхий байгууллагын чиг үүргийг СӨХ хэрэгжүүлж байгаа учраас хөдөлмөрийн гэрээ байгуулах шаардлага бий болжээ.

Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь хөдөлмөрийн гэрээ болон бусад хэлцлийн тал болохгүй зарчимтай хэдий ч манай улсад СӨХ нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын хувиар иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцохгүй байна.

## 2.СӨХ нэхэмжлэгч, гуравдагч этгээдээр оролцсон ЗХАШШ-ийн шийдвэр

2021 онд СӨХ газрын харилцаатай холбогдох нийт 5 маргаанд оролцсон байна. Эдгээрээс 2 шүүхийн шийдвэрт нэхэмжлэлийн шаардлагын зарим хэсгийг хангаж шийдвэрлэсэн байгаад дүн шинжилгээ хийе.

Шийдвэр 14<sup>57</sup>:

Хэдийгээр Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.3-т Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байх боловч энэ хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.2.6-д Сууц өмчлөгчдийн холбоог төрийн бус байгууллагад хамааруулан хуульчилсан тул дээрх эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтны хэн аль нь “Т” СӨХ-г уг маргаанд төлөөлөн оролцох эрхгүй гэх үндэслэлээр татгалзалгүйгээр харилцаж байсан.

Шийдвэр 15<sup>58</sup>

Шүүхийн шийдвэрийн үндэслэх хэсэгт: Гуравдагч этгээд Д СӨХ-д хамаарах Денверийн 12А, 12Б тоот орон сууцны барилгууд нь Нийслэлийн Засаг даргын 2011 оны 124 дүгээр захирамжаар Макс өргөө ХХК-нд орон сууцны зориулалтаар олгогдсон газар дээр, тус компанийн 2011 онд барьж ашиглалтад оруулан улсын комисст хүлээлгэн өгсөн барилгууд бөгөөд маргаан бүхий газрын урд талд байрлаж байгаа болох нь хэргийн оролцогчдын тайлбар, маргаан бүхий газарт хийсэн шүүхийн үзлэг, хэрэгт нотлох баримтаар авагдсан Нийслэлийн Засаг даргын 2011 оны 124 дүгээр захирамж, Макс өргөө ХХК-ийн 0228965 дугаар Аж ахуйн нэгж, байгууллагын газар эзэмших эрхийн гэрчилгээний хуулбар болон холбогдох бусад баримтаар тус тус тогтоогдож байна.

Шийдвэр 14-ээс үзвэл СӨХ-г төрийн бус байгууллагад хамаардаг гэсэн үндэслэлээр захиргааны хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцох эрхтэй гэж шүүх үзсэн нь үндэслэлгүй байна. Учир нь СӨХ төрийн бус байгууллага биш бөгөөд хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын хувьд ЗХШХШТХ-ийн 18 дугаар зүйлийн 18.2 дахь хэсэгт заасны дагуу шүүгчийн захирамжаар хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцох боломжтой. Гэтэл хуульд заагаагүй үндэслэлээр захиргааны хэрэг маргаанд СӨХ-г нэхэмжлэгчээр оролцуулсан нь ИХШХШТХ, ЗХШХШТХ-д нийцэхгүй юм.

Шийдвэр 15-аас үзвэл СӨХ нь гуравдагч этгээдээр оролцсон байх бөгөөд дээрх үндэслэлээр мөн захиргааны хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцох боломжгүй юм. Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага эрх зүйн чадавхгүй бөгөөд иргэний болон захиргааны хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд гуравдагч этгээдээр оролцох чадваргүй байна.

57 [https://shuukh.mn/single\\_case/8272?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-15&id=1&court\\_cat=3&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/8272?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-15&id=1&court_cat=3&bb=1)

58 [https://shuukh.mn/single\\_case/7840?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-27&id=1&court\\_cat=3&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/7840?daterange=2021-01-01%20-%202021-11-27&id=1&court_cat=3&bb=1)

### 3. Ойн нөхөрлөл нэхэмжлэгчээр оролцсон ЗХАШШ-ийн шийдвэр

2021 оны ИХАШШ-ийн шийдвэрүүдэд ойн нөхөрлөлд холбогдох шийдвэр олдоогүй бөгөөд ЗХАШШ-ийн шийдвэрүүдээс шүүхэд ойн нөхөрлөл нэхэмжлэгчээр оролцсон 1 шүүхийн шийдвэр олдоо.

*Шийдвэр 16<sup>59</sup>:*

Захиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 1 дүгээр зүйлийн 1.1, 3 дугаар зүйлийн 3.1.3 дахь хэсэгт тус тус зааснаар хүн, хуулийн этгээдээс захиргааны хууль бус үйл ажиллагааны улмаас зөрчигдсөн эсхүл зөрчигдөж болзошгүй эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлоо хамгаалуулахаар түүнчлэн нийтийн ашиг сонирхлыг төлөөлөх эрх бүхий этгээд хуульд тусгайлан заасан бол захиргааны байгууллагаас нийтийн эрх зүйн чиг үүргийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон үүссэн маргааныг шийдвэрлүүлэхээр захиргааны хэргийн шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй гэж заажээ.

Нэхэмжлэгч Шанд нөхөрлөл нь Ойн сан эзэмших эрхэд халдсан Сэлэнгэ аймгийн Хүдэр сумын иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2018 оны 12 дугаар сарын 19-ний өдрийн 111 дугаартай Нөхөрлөл аж ахуйн нэгжийн ойн санд өөрчлөлт оруулах тухай тогтоолын 1 дүгээр заалтыг хүчингүй болгуулах тухай нэхэмжлэлийг шүүхэд гаргажээ.

ЗХШХШТХ-ийн 18 дугаар зүйлийн 18.1 дэх хэсэгт зааснаар хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд хувь хүн, хуулийн этгээд, захиргааны байгууллага оролцох эрхтэй байна. Харин хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд зайлшгүй шаардлагатай хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг шүүгч захирамж гарган оролцуулж болно. Өөрөөр хэлбэл, ердийн нөхцөлд хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь өөрийн санаачлагаар захиргааны хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцох эрхгүй байна. Харин практикт захиргааны хэргийн шүүх ойн нөхөрлөлийг ЗХШХШТХ-ийн нэхэмжлэгчээр оролцох эрхтэй хэмээн дүгнэж, нэхэмжлэлийг хүлээн авч шийдвэрлэсэн байна. Тодруулбал, ойн нөхөрлөлийг нийтийн ашиг сонирхлыг төлөөлөх эрх бүхий этгээдэд хамааруулж нэхэмжлэгчээр оролцуулсан бөгөөд нийтийн ашиг сонирхлыг төлөөлөх эрх бүхий этгээд нь ЗХШХШТХ-ийн 18 дугаар зүйлийн 18.3 дахь хэсэгт зааснаар хүрээлэн буй орчин, хүүхдийн эрх, нийтийн эрүүл мэнд, нийтийн өмчийг хамгаалах асуудлаар нэхэмжлэл гаргах эрхтэй байна.

59 [https://shuukh.mn/single\\_case/5708?start\\_date=&end\\_date=&id=1&court\\_cat=3&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/5708?start_date=&end_date=&id=1&court_cat=3&bb=1)

## ДҮГНЭЛТ

1. Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага гэж хуулийн этгээдийн эрх зүйн чадавхгүй буюу хуулийн этгээдийн шинжийг хэлбэрийн төдий агуулсан хүмүүсийн нэгдэл юм. Монгол Улсын хууль тогтоомжид зааснаар хуулийн этгээдийн салбар, төлөөлөгчийн газар (банкны нэгж буюу банкны салбар, төлөөлөгчийн газар, тооцооны төв, тооцооны касс, гадаадын хуулийн этгээдийн төлөөлөгчийн газар), сууц өмчлөгчдийн холбоо, бүртгэгдээгүй холбоо, нөхөрлөл (бичил уурхай эрхлэгч, байгалийн нөөцийн менежментийн нөхөрлөл, ойн нөхөрлөл), сонгуулийн сурталчилгааг эрхлэн явуулах байгууллага зэрэг хуулийн этгээдийн эрхгүй байна.
2. Хуулийн этгээдтэй харьцуулахад хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь тодорхой зорилготой хүмүүсийн нэгдэл байх шинжээрээ төстэй боловч өөрийн нэрээр эрх олж, үүрэг хүлээхгүй, шүүхэд нэхэмжлэгч, хариуцагч байж чадахгүй, тусгайлсан хөрөнгөгүй, үйл ажиллагаанаас бий болсон үр дагаврыг эд хөрөнгөөрөө хариуцдаггүй. Гэвч 2002 оны Иргэний хууль болон бусад хууль тогтоомжид тус байгууллагын шинж, онцлогийг тодорхой тусгаж чадаагүй байна.
3. Зарим улс хууль тогтоомжоороо хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг хүлээн зөвшөөрдөггүй болох нь харьцуулсан судалгааны үр дүнд ажиглагдлаа. Манай улс орос хэлний “организация без статуса юридического лица” гэснийг монгол хэлэнд буулган нутагшуулсан байж болох юм. ОХУ-д хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь хэлцэл хийх, салбар төлөөлөгчийн газар байгуулах, орон нутгийн нэгж байгуулах, өөр бусад хуулийн этгээдийг төлөөлөх, өөр бусад холбооны гишүүн байх, үйлдвэрчний эвлэл байгуулах, гишүүнчлэлийн төлбөр авах, харилцах данс нээх, улсаас буцалтгүй тусламж, хандив, хөрөнгө авах, төрөөс үнэ төлбөргүй орон байраар хангагдах эрхгүй байна.
4. Хуулийн этгээдийн эрх зүйн чадавхын агуулгад салбар, төлөөлөгчийн газраа байгуулах эрх багтдаг тул тэдгээр нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байдаг. Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын бусад хэлбэр нь бүртгэгдээгүй холбоо, нөхөрлөл байх нь түгээмэл байна. Тухайлбал, ОХУ-ын Холбооны тухай хуульд, ХБНГУ-ын Иргэний хуульд бүртгэгдээгүй холбооны эрх зүйн байдлыг тодорхойлжээ. Тэдгээр холбоо нь өөрийн нэрээр гэрээ байгуулах чадваргүй бөгөөд холбооны нэг, эсхүл хэд хэдэн гишүүд гэрээний тал болох бөгөөд түүнээс үүсэх үр дагаврыг гэрээ хийсэн этгээд хариуцдаг. Ийм учраас англо-саксоны эрх зүйн бүлийн орнуудын хуулийн этгээдийн эрхгүй холбоо (unincorporated association)-ны харилцаа төлөөллийн эрх зүй болон гэрээний эрх зүйн зааг дээр оршдог байна.
5. Манай улсын хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын түгээмэл хэлбэр болох СӨХ болон ойн нөхөрлөлийн эрх зүйн байдлыг судлахад тэдгээр нь практикт өөрийн нэрээр эрх олж, шүүхэд нэхэмжлэгч, хариуцагч болж, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцож байна.
6. СӨХ нь Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.3 дахь хэсэгт зааснаар шүүхэд нэхэмжлэгч, хариуцагч болох чадваргүй этгээд боловч Улсын дээд шүүхийн 2008 оны 06 дугаар сарын 19-ний өдрийн 26 дугаар тогтоолоор иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогчийн хувьд гэрээний

- болон гэрээний бус үүргийн харилцаанаас үүссэн маргаанд, мөн Иргэний хуулийн 149 дүгээр зүйлд зааснаар сууц өмчлөгч хуульд заасан үүргээ биелүүлэхгүй, зөрчил гаргасан тохиолдолд Сууц өмчлөгчдийн холбоо өөрийн төлөөлөгчөөр дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд зохигчоор оролцох эрхтэй гэжээ.
7. СӨХ-ны эрх зүйн байдлыг, тодруулбал зохигч байх эрхийг УДШ тогтоол гаргах замаар тодорхойлохгүй билээ. Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогч байх хэдий ч хуулийн этгээдийн нэгэн адил эрх эдлэх учиргүй юм. Ийнхүү СӨХ өөрийн нэрээр эрх олж, үүрэг хүлээхгүй байгаа тул гуравдагч этгээдтэй байгуулсан гэрээний улмаас түүний учруулсан хохирлыг барагдуулахад хүндрэл учрахаар байна. Өөрөөр хэлбэл, хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь хэрэг хариуцах чадваргүй буюу хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа (ИХШХШХ, ЭХХША, ЗШША, ЗХШХША)-нд оролцох боломжгүй байна.
  8. 2021 онд шийдвэрлэгдсэн иргэн, захиргааны хэрэг маргааныг шүүхийн шийдвэрийн нэгдсэн сангаас үзэхэд, СӨХ нийт 44 хэрэг маргаанд нэхэмжлэгчээр, 4 хэрэгт хариуцагчаар, 4 хэрэгт гуравдагч этгээдээр оролцжээ. Харин ойн нөхөрлөл захиргааны 1 хэрэг маргаанд нэхэмжлэгчээр оролцсон байна.
  9. СӨХ нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг төлөөлөн хэрэгжүүлэх зорилготой хэдий ч орон сууц өмчлөгчдийн зөвшөөрөлгүйгээр дундын өмчлөлийн зүйлийг бусдад түрээслэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах эрхгүй юм. Үүнээс харвал, хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага хуулиар өөрт олгогдоогүй эрх хэмжээг эдэлж байх бөгөөд тэдгээрийн эрх, үүргийг тодорхой болгох шаардлагатай байна.
  10. Түүнчлэн МСӨХДЗ нь ГҮТББ хирнээ хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагыг байгуулах тогтоол гаргаж, сууц өмчлөгчдийн холбоодоос хураамж авч, тэдгээрийн шатлан захирах байгууллага шиг эрх хэмжээ эдэлж байгаа нь учир дутагдалтай юм.
  11. Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуульд аж ахуйн нэгжид хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага хамаарахаар заасны дагуу татвар төлөгчөөр бүртгүүлэх боломжтой байдаг. Татварын ерөнхий газрын дарга, Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын даргын 2019 оны А/268, А/1345 дугаартай хамтарсан тушаалын 1 дүгээр хавсралтад хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага татвар төлөгчөөр бүртгүүлэхдээ хариуцлагын хэлбэр, өмчийн хэлбэр зэргийн талаарх мэдээллийг хүргүүлэхээр байна. Энэ нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын мөн чанарт нийцэхгүй бөгөөд уг байгууллагын талаарх ойлголт эрх бүхий албан тушаалтан, мэргэжилтэн, албан хаагч, судлаачдын дунд дутмаг байгааг илэрхийлж байна.
  12. Мөн ТБМНС-д бүртгүүлэхээр заасан хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын жагсаалтад дунд Засгийн газрын тусгай сан, нам, олон нийтийн байгууллага зэрэг хамааралгүй этгээдийг оруулсан нь учир дутагдалтай байна. Түүнчлэн зарим нэр томьёог олон янзаар хэрэглэсэн байх тул хуулийн этгээд болон хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын ялгаа, төсөөтэй талыг тодруулж, хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулахад анхаарах шаардлагатай юм.

### **ЗӨВЛӨМЖ**

Хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллагын мөн чанарыг нарийн судалж, танин мэдсэнээр зарим хуулийн этгээд (нийтийн эрх зүйн этгээдэд хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага хамаарах эсэх)-ийн эрх зүйн байдлыг тодорхой болгох, худалдааны эрх зүйн суурь ухагдахуун болох худалдаа эрхлэгчийг оновчтой тодорхойлоход дэмжлэг үзүүлэх юм.

Сууц өмчлөгчдийн холбоог Иргэний хуулиар хуулийн этгээдийн эрхгүй гэсэн боловч СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХтХ, Газрын тухай хуулиар хуулийн этгээдийн зарим эрхийг шилжүүлэн өгчээ. Иймд СӨХ-г хуулийн этгээдийн эрхгүй гэсэн Иргэний хуулийн зохицуулалтад нийцүүлэхийн тулд СӨХЭЗБНЗОСБДӨНХтХ-д нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, эсхүл уг хуулийг шинэчлэн найруулах шаардлага үүсэхээр байна.

Хэрэв СӨХ-г хуулийн этгээдийн эрх зүйн чадвартай гэж хуулиар хүлээн зөвшөөрөх нөхцөлд сууц өмчлөгч болон гуравдагч этгээдэд учруулсан хохирлыг нөхөн төлөх асуудлыг анхааралдаа авах шаардлагатай болно. Аль ч тохиолдолд СӨХ нь Газрын тухай хуульд заасны дагуу орчны газрыг эзэмших үндэслэлгүй байна.

**НОМ ЗҮЙ****I. Эрх зүйн акт**

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль (1992)
2. Байгаль орчныг хамгаалах тухай хууль (1995)
3. Иргэний хууль (2002)
4. Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль (2002)
5. Газрын тухай хууль (2002)
6. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль (2003)
7. Ашигт малтмалын тухай хууль (2006)
8. Өрсөлдөөний тухай хууль (2010)
9. Банкны тухай хууль (2010)
10. Ойн тухай хууль (2012)
11. Эвлэрүүлэн зуучлалын тухай хууль (2012)
12. Хөрөнгө оруулалтын тухай хууль (2013)
13. Захиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль (2016)
14. Эрүүгийн хэрэг хянан шийдвэрлэх тухай хууль (2017)
15. Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хууль (2019)
16. Татварын ерөнхий хууль (2019)
17. Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хууль (2019)
18. Монгол Улсын Их Хурлын сонгуулийн тухай хууль (2019)
19. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын сонгуулийн тухай хууль (2020)

**II. Монгол хэл дээрх эх сурвалж**

1. Д.Баярсайхан, Эрх зүйн онол. УБ, 1996
2. Г.Совд, Монгол Улсын Үндсэн хуулийн тайлбар. УБ, 2000
3. Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн удиртгал. УБ, 2002
4. Б.Улаанбаатар, Иргэний эрх зүй-тайлбар толь. УБ., 2005
5. Хууль зүйн үндэсний хүрээлэн. Монгол Улсын хууль тогтоомж дахь хуулийн этгээдийн ойлголт, нэр томъёоны хэрэглээ. УБ, 2021
6. Н.Баярмаа, Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрх ба сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал. 2020
7. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилт, бусад орны туршлага. Парламентын судалгааны эмхэтгэл, XXIII боть
8. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар. Шинжлэх ухааны тайлбар. УБ, 2015

9. Д.Баттулга, Ойн нөхөрлөлийн эрх зүйн байдал болон тулгамдаж буй асуудал.

### **III. Гадаад хэл дээрх эх сурвалж**

1. Министерство образования Российской Федерации. Московская государственная юридической академия. Калпин А.Г. (ред.), Масляев А.И. (ред.) Гражданское право. Часть первая. Учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2002.
2. Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова. Е.А.Суханова (ред.). Гражданское право в 4-х томах. Том I. Общая часть. Учебник. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2010
3. Сабирова Л.Л. Теоритические и правовые основы юридических лиц в российском и зарубежном праве. Вестник экономики, права и социологии, 2014, №2
4. Гражданское уложение Германии. Вводный закон к Гражданскому уложению. 3-е изд., перераб. М., 2008
5. McC., J. M. Trusts for Unincorporated Associations. Legal Entity and Perpetuity. Virginia Law Review 35, no. 8 (1949)
6. Green, Brian. The Dissolution of Unincorporated Non-Profit Associations. The Modern Law Review 43, no. 6 (1980)
7. Sturges, Wesley A. Unincorporated Associations as Parties to Actions. The Yale Law Journal 33, no. 4 (1924)

### **IV. Цахим эх сурвалж**

1. [www.legalinfo.mn](http://www.legalinfo.mn)
2. [www.shuukh.mn](http://www.shuukh.mn)
3. <https://legaldata.mn/b/829>
4. <https://legaldata.mn/b/342>
5. [https://reg-nko.ru/sub/Obschestvennaya\\_organizaciya\\_bez\\_yur\\_lica](https://reg-nko.ru/sub/Obschestvennaya_organizaciya_bez_yur_lica)
6. <https://doi.org/10.2307/1069654>
7. <http://www.jstor.org/stable/1095522>
8. <https://doi.org/10.2307/788053>
9. <https://cyberleninka.ru/article/n/pravosposobnost-i-pravosubektnost-k-voprosu-o-soderzhanii-i-sootnoshenii-ponyatiiv/viewer>