



ХУУЛЬ ЗҮЙН
ҮНДЭСНИЙ ХҮРЭЭЛЭН

ХУВИЙН ЭРХ ЗҮЙД ХОЛБОГДОХ СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАНГИЙН ЭМХЭТГЭЛ ХХІ БОТЪ

(2024 онд хийж гүйцэтгэсэн судалгаа)

Улаанбаатар хот
2025 он

ННА 67.412.2
ДАА 346
Х-647

ХУУЛЬ ЗҮЙН ҮНДЭСНИЙ ХҮРЭЭЛЭНГИЙН АЛСЫН ХАРАА

*Олон улсын жишигт нийцсэн эрдэм, шинжилгээ, сургалт мэдээллийн
үндэсний хүрээлэн болон хөгжинө.*

© Бүх эрх хуулиар хамгаалагдсан болно. Зохиогч болон нийтлэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр тус номын агуулгыг хэсэгчлэн болон бүтнээр хэвлэх, электрон аливаа хэлбэрээр хувилах, бичлэг хийх, хайлтын системд оруулах, хэвлэн олшруулахыг хориглоно. Хууль зүйн үндэсний хүрээлэн.

Хянан тохиолдуулсан: Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгийн захирал,
Хууль зүйн ухааны доктор (Dr.jur.) Х.Эрдэм-Ундрах

Эмхэтгэсэн: Хууль зүйн сургалт, судалгааны төв

Хэвлэлийн эх бэлтгэсэн: Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгийн эх бэлтгэгч,
дизайнер Б.Заяа

Хавтасны гэрэл зураг:

Цаасны хэмжээ: 176/250

Хэвлэлийн хуудас: 31 х.х

“Тоонот принт” ХХК-д хэвлэв.

ISBN: 978-9919-9142-6-4

ӨМНӨХ ҮГ



Эрхэм хүндэт уншигч та бүхний түмэн амгаланг айлтган мэндчилье.

Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгийн 2021-2024 оны үйл ажиллагааны стратеги төлөвлөгөөнд заасан эрх зүйн салбарт хийгдэж буй суурь судалгааны үр дүнг нэгтгэн жил бүр хэвлүүлэх зорилтын хүрээнд бид 2024 онд хийсэн судалгааны тайлангуудаа “Нийтийн эрх зүйд холбогдох судалгаа (Судалгааны тайлангийн эмхэтгэл XIX боть)”, “Эрүүгийн эрх зүйд холбогдох

судалгаа (Судалгааны тайлангийн эмхэтгэл XX, боть)”, “Хувийн эрх зүйд холбогдох судалгаа (Судалгааны тайлангийн эмхэтгэл XXI боть)”, “Мансууруулах бодис, сэтгэцэд нөлөөт бодисын эрх зүйн зохицуулалтад холбогдох судалгаа (Судалгааны тайлангийн эмхэтгэл XXII боть)” хэмээн дөрвөн ботиор уншигч Танаа толилуулж байна.

Хувийн эрх зүйд холбогдох судалгааны тайланг эмхэтгэсэн энэхүү XXI ботид Хууль тогтоомжийн тухай хуульд заасны дагуу, хуулийн төсөл боловсруулах ажлыг арга зүйн удирдлагаар хангах хүрээнд Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хавсралтаар баталсан аргачлалыг ашиглан гүйцэтгэсэн 7 бодлогын судалгаа болон харьцуулсан лавлагаа багтсанаараа онцлог юм.

“Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5 дахь хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлэх нь” сэдэвт судалгааны хүрээнд ИХ-ийн 222.5 дахь зохицуулалт нь “мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол хүү төлөх” талаар талууд гэрээгээр тохирсон тохиолдолд үйлчлэх эсхүл энэ тухай гэрээнд зааснаас үл хамааран төлбөрийн үүргээ гүйцэтгээгүй бол хуульд заасны дагуу хүү төлөх эсэх талаар судаллаа. Харин ““Үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжих” зохицуулалтын хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ” сэдэвт судалгааны хүрээнд ИХ-ийн 492-496 дугаар зүйлийн хэрэглээ, шүүхийн практикын асуудлыг судалж, тулгамдаж буй асуудлыг тодорхойлохыг зорьсон болно.

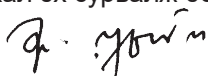
“Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль болон Арбитрын тухай хуулийн зарим зохицуулалтад хийсэн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ” сэдэвт судалгааны хүрээнд хэргийн харьяалал, шүүхээс арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгох, түр арга хэмжээ авах буюу шүүхээс гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах зэрэг асуудлыг түлхүү хөндөж Арбитрын тухай хуультай уялдуулдан судалсан байна.

Хууль зүй, дотоод хэргийн яамны захиалгаар Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль, Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн үр нөлөөний үнэлгээ болон хуулийн төслийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцооны судалгааг тус тус гүйцэтгэлээ. Эдгээр хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх судалгаа нь хуулийг хэрэглэхэд ойлгомжтой, хэрэгжих боломжтой байдлаар боловсруулах, улмаар хуулийн төслийн чанарыг сайжруулахад чиглэсэн зөвлөмж боловсруулсан

бол хуулийн төслийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцооны судалгаа нь хуулийн үйлчлэх хүрээнд хамаарах иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллагын үйл ажиллагаанд шинээр үүсэх болон нэмэгдэх үүргийн улмаас бий болох зардал, зардал-үр өгөөжийн харьцааг тооцон гаргасан ач холбогдолтой юм.

Түүнчлэн “Бооцоот таавар, хонжворт сугалааны талаарх гадаад орны эрх зүйн зохицуулалт, туршлага” сэдэвт харьцуулсан лавлагаанд Сингапур, Хонгконг, БНСУ болон Япон улсын бооцоот таавар, хонжворт сугалааны талаарх хууль, эрх зүйн зохицуулалтын талаар харьцуулан судаллаа.

Уг ботид эмхэтгэсэн бидний судалгаа Монгол Улсын хувийн эрх зүйн салбарт тулгамдаж буй олон асуудлыг шинжлэх ухааны үндэслэлтэй шийдвэрлэхэд зохих ёсны хувь нэмэр оруулна гэдэгт итгэж байна. Мөн хууль зүйн чиглэлээр судалгаа, шинжилгээ хийж буй эрдэмтэн, судлаач, тус салбарт ажиллаж буй албан хаагчид, оюутнуудын судалгааны чухал эх сурвалж болно хэмээн найдаж байна.



ЗАХИРАЛ

Х.ЭРДЭМ-УНДРАХ

ГАРЧИГ

Өмнөх үг.....	III
Гарчиг.....	V
Товчилсон үгийн жагсаалт	VI
Хүснэгтийн жагсаалт	VIII
Графикийн жагсаалт	XI
Зургийн жагсаалт	XII
Нэг. Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх үнэлгээ	1
Хоёр. Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах төслийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцооны тайлан	45
Гурав. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн үр нөлөөний үнэлгээ . . .	69
Дөрөв. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцооны тайлан	145
Тав. Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5 дахь хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ	195
Зургаа. Иргэний хуулийн “Үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжих” зохицуулалтын хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ	237
Долоо. Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль болон Арбитрын тухай хуулийн зарим зохицуулалтад хийсэн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ.	269
Найм. Бооцоот таавар, хонжворт сугалааны талаарх гадаад орны эрх зүйн зохицуулалт, туршлага: Харьцуулсан лавлагаа	313

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ

ААНОАТ	Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татвар
АНУ	Америкийн Нэгдсэн Улс
АтХ	Арбитрын тухай хууль
АХХШД	Арбитрын хэрэг хянан шийдвэрлэх дүрэм
БГД	Баянгол дүүрэг
БЗД	Баянзүрх дүүрэг
БНБУ	Бүгд Найрамдах Беларусь Улс
БНД	Багануур дүүрэг
БНПУ	Бүгд Найрамдах Польш Улс
БНСУ	Бүгд Найрамдах Солонгос Улс
БНУУ	Бүгд Найрамдах Унгар Улс
БНХАУ	Бүгд Найрамдах Хятад Ард Улс
БНЧУ	Бүгд Найрамдах Чех Улс
БНЭсУ	Бүгд Найрамдах Эстони Улс
БХД	Багахангай дүүрэг
БХЗ	Банк хоорондын зах
ЕХ	Европын Холбоо
ИХДЗШШ	Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүх
ИХШХШтХ	Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль
КтХ	Компанийн тухай хууль
МОУА	Монголын Олон Улсын Арбитр
МҮХАҮТ	Монголын Үндэсний Худалдаа Аж Үйлдвэрийн Танхим
МХБ	Монголын хөрөнгийн бирж
НД	Налайх дүүрэг
НИХДЗШШ	Нийслэлийн иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүх
НҮБ	Нэгдсэн Үндэстний Байгууллага
ОСНААУГ	Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газар
ОХУ	Оросын Холбооны Улс
СБД	Сүхбаатар дүүрэг
СЗХ	Санхүүгийн зохицуулах хороо
СӨХ	Сууц өмчлөгчдийн холбоо
СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХтХ	Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль
СХД	Сонгинохайрхан дүүрэг
ТУЗ	Төлөөлөн удирдах зөвлөл
УБ	Улаанбаатар
УДШ	Улсын дээд шүүх
УИХ	Улсын Их Хурал
ҮЦТХТ	Үнэт цаасны төвлөрсөн хадгаламжийн төв

ХБНГУ	Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс
ХЗДХЯ	Хууль зүй, дотоод хэргийн яам
ХК	Хувьцаат компани
ХУД	Хан-Уул дүүрэг
ХХК	Хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани
ХЭХ	Хувьцаа эзэмшигчдийн хурал
ЧД	Чингэлтэй дүүрэг
ШШГТХ	Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хууль
ЭСЯ	Элчин сайдын яам
ЮНСИТРАЛ	United Nations Commission on International Trade Law (UNCITRAL), НҮБ-ын Олон улсын худалдааны эрх зүйн комисс

ХҮСНЭГТИЙН ЖАГСААЛТ

Хүснэгт 1.1. Хувьцаа эзэмшигчдийн хурал явуулах хэлбэр (Олон улсын туршлагаас)	20
Хүснэгт 2.1. Зардалд нөлөөлөх зүйл заалт	48
Хүснэгт 2.2. Стандарт үйл ажиллагааг тодорхойлох нь	49
Хүснэгт 2.3. Стандарт үйл ажиллагаа холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ	50
Хүснэгт 2.4. Төрийн байгууллагын нэмэгдэж буй хүний нөөцийн ачаалал	52
Хүснэгт 2.5. Төрийн байгууллагын нэмэгдэж буй хүний нөөцийн зардал	53
Хүснэгт 2.6. Нэг албан хаагчид ногдох материаллаг зардал	54
Хүснэгт 2.7. Нийт зардал.	54
Хүснэгт 2.8. Хуулийн этгээдийн гаргаж өгөх мэдээллийн жагсаалт, төрлөөр	57
Хүснэгт 2.9. Хуулийн төсөлд тусгагдсан хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх чиг үүрэг, стандарт үйл ажиллагаа	57
Хүснэгт 2.10. Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх стандарт үйл ажиллагаанд зарцуулах хугацаа.	58
Хүснэгт 2.11. Аж ахуйн нэгж байгууллагын ажиллагчдын сарын дундаж цалин.	59
Хүснэгт 2.12. Аж ахуйн нэгжид хөдөлмөр эрхэлж буй ажилтны зардал	60
Хүснэгт 2.13. Хуулийн этгээдийн тохиолдлын тоо.	61
Хүснэгт 2.14. Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын давтамжийн тоо.	61
Хүснэгт 2.15. Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх стандарт үйл ажиллагааны тоон үзүүлэлт.	61
Хүснэгт 2.16. Хуулийн этгээдийн нийт зардлын дүн	62
Хүснэгт 3.1. Хуулийн төсөл нь өмнө тулгамдаж буй асуудлыг шийдвэрлэсэн эсэх	89
Хүснэгт 3.2. Нэр томьёоны тайлбар бусад хууль дээр	97
Хүснэгт 3.3. Хуулийн төслийн нэр томьёог одоо хэрэгжиж буй хуулийн нэр томьёоны тайлбартай харьцуулбал	98
Хүснэгт 3.4. Орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн зохицуулалтын олон улсын туршлага.	103
Хүснэгт 3.5. СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХтХ болон хуулийн төслийн зохицуулалтын харьцуулалт	120
Хүснэгт 3.6. Сууц өмчлөгчийн эрх, үүргийн зохицуулалтын талаар олон улсын туршлага	123
Хүснэгт 3.7. Орон сууцны талаар улс болон нийслэл, орон нутгийн төсвийн санхүүжилт	125
Хүснэгт 4.1. Зардалд нөлөөлөх зүйл заалт	151
Хүснэгт 4.2. Стандарт үйл ажиллагааг тодорхойлох нь	154
Хүснэгт 4.3. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ	159
Хүснэгт 4.4. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх стандарт үйл ажиллагаатай	

холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ	159
Хүснэгт 4.5. СӨХ-г бүртгэх стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ	160
Хүснэгт 4.6. СӨХ-г бүртгэх стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ	160
Хүснэгт 4.7. Дундын өмчийг бүртгэхэд төрийн байгууллагад нэмэгдэж буй хүний нөөцийн ачаалал	161
Хүснэгт 4.8. СӨХ-г бүртгэхэд төрийн байгууллагад нэмэгдэж буй хүний нөөцийн ачаалал	162
Хүснэгт 4.9. Төрийн байгууллагын нэмэгдэж буй хүний нөөцийн зардал	163
Хүснэгт 4.10. Нэг албан хаагчид ногдох материаллаг зардал	163
Хүснэгт 4.11. Нийт зардал.	164
Хүснэгт 4.12. Зээлийн мэдээллийн санд бүртгэх стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ	166
Хүснэгт 4.13. Зээлийн мэдээллийн санд бүртгэсэн мэдээллийг устгах стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ	167
Хүснэгт 4.14. Зээлийн мэдээллийн санд мэдээлэл бүртгэх, устгах стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ	167
Хүснэгт 4.15. Төрийн байгууллагад нэмэгдэж буй хүний нөөцийн ачаалал	168
Хүснэгт 4.16. Төрийн байгууллагын нэмэгдэж буй хүний нөөцийн зардал	169
Хүснэгт 4.17. Нэг албан хаагчид ногдох материаллаг зардал	170
Хүснэгт 4.18. Нийт зардал.	170
Хүснэгт 4.19. Стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ	171
Хүснэгт 4.20. Стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх нийт хүний нөөцийн хэрэгцээ	172
Хүснэгт 4.21. Төрийн байгууллагад нэмэгдэж буй хүний нөөцийн ачаалал	173
Хүснэгт 4.22. Төрийн байгууллагын нэмэгдэж буй хүний нөөцийн зардал	174
Хүснэгт 4.23. Нэг албан хаагчид ногдох материаллаг зардал	174
Хүснэгт 4.24. Нийт зардал.	174
Хүснэгт 4.25. Стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ	176
Хүснэгт 4.26. Стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх нийт хүний нөөцийн хэрэгцээ	176
Хүснэгт 4.27. Стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх нийт хүний нөөцийн хэрэгцээ	176
Хүснэгт 4.28. Төрийн байгууллагад нэмэгдэж буй хүний нөөцийн ачаалал	177
Хүснэгт 4.29. Төрийн байгууллагын нэмэгдэж буй хүний нөөцийн зардал	178
Хүснэгт 4.30. Нэг албан хаагчид ногдох материаллаг зардал	179
Хүснэгт 4.31. Нийт зардал.	179
Хүснэгт 4.32. Хуулийн этгээдийн гаргаж өгөх мэдээллийн	182

Хүснэгт 4.33. Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх чиг үүрэг, стандарт үйл ажиллагаа	183
Хүснэгт 4.34. Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх стандарт үйл ажиллагаанд зарцуулах хугацаа.	185
Хүснэгт 4.35. Аж ахуйн нэгж байгууллагын ажиллагчдын сарын дундаж цалин	185
Хүснэгт 4.36. Аж ахуйн нэгжид хөдөлмөр эрхэлж буй ажилтны зардал	186
Хүснэгт 4.37. Хуулийн этгээдийн тохиолдлын тоо.	187
Хүснэгт 4.38. Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх стандарт үйл ажиллагааны тоон үзүүлэлт.	188
Хүснэгт 4.39. Хуулийн этгээдийн нийт зардлын дүн	188
Хүснэгт 5.1. ХБНГУ-ын иргэний болон арилжааны хуулин дахь хүүгийн зохицуулалт.	214
Хүснэгт 5.2. Япон улсын иргэний болон арилжааны хуулин дахь хүүгийн зохицуулалт	216
Хүснэгт 5.3. Солонгос улсын иргэний болон арилжааны хуулин дахь хүүгийн зохицуулалт	217
Хүснэгт 5.4. Бусад улсын иргэний болон арилжааны хуулин дахь хүүгийн зохицуулалт	217
Хүснэгт 5.5. Бусад улсын хуульд заасан хүүг тогтоосон аргачлал болон хугацаа хэтрүүлсэн хүүг тогтоосон аргачлал.	226
Хүснэгт 5.6. Төв банкнаас зарласан хүүгийн хэмжээ (2024-2014)	228
Хүснэгт 6.1. Үнэлэх зүйл, заалт	241
Хүснэгт 6.2. Иргэний болон Эрүүгийн хуульд заасан холбогдох зохицуулалтын харьцуулалт	250
Хүснэгт 6.3. Улсуудын харьцуулалт	253
Хүснэгт 7.1. Үнэлэх зүйл, заалт, шалгуур үзүүлэлт	273
Хүснэгт 7.2. Арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгох тухай өргөдлийг хянан шийдвэрлэсэн тоо (2019-2023)	289
Хүснэгт 7.3. НИХДЗШШ-д арбитрын шийдвэрийн өргөдөл, гомдол хүлээж авсан тоо	289
Хүснэгт 7.4. НИХДЗШШ-ээс арбитрын шийдвэрийг шийдвэрлэсэн байдал	289
Хүснэгт 7.5. Харьцуулсан судалгаа	301

ГРАФИКИЙН ЖАГСААЛТ

График 2.1. Үндэсний статистикийн хорооны статистикийн бизнес регистрийн санд бүртгэлтэй байгаа компаниуд	64
График 5.1. Төгрөгийн зээлийн хүү (2012-2023)	224
График 5.2. Иргэд, хуулийн этгээдэд хувиар (2012-2023)	225
График 6.1. 2023-2024 оны 08 дугаар сар хүртэлх УДШ-ийн 18 шүүхийн шийдвэрт хийсэн үнэлгээ	246
График 7.1. Арбитрын хэлэлцээртэй маргааны харьяалал	281

ЗУРГИЙН ЖАГСААЛТ

Зураг 1.1. Нөлөө бүхий хувьцаа эзэмшигч болон жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн хувь	34
Зураг 1.2. TOP20 багцын нөлөө бүхий хувьцаа эзэмшигч болон жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн хувь	35
Зураг 1.3. TOP20 багцын хувьцааны төвлөрөл	36
Зураг 4.1. Барилгын салбарт үйл ажиллагаа явуулж буй ААНБ (2018-2022) . . .	189

НЭГ. КОМПАНИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛЭХ ҮНЭЛГЭЭ

Судалгааг удирдсан:

Х.Эрдэм-Ундрах

Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгийн захирал,
Хууль зүйн ухааны доктор (Dr.jur.)

Судалгааны багийн бусад гишүүд:

М.Түвшинжаргал

Эрдэмтэн нарийн бичгийн дарга

Хууль зүйн ухааны доктор (Ph.D)

О.Энххүслэн

Эрдэм шинжилгээний ахлах ажилтан

М.Ганди

Эрдэм шинжилгээний ажилтан

Судалгааг захиалагч: Хууль зүй, дотоод хэргийн яам

Судалгааг гүйцэтгэж хүргүүлсэн огноо: 2024.03.26.

АГУУЛГА

УДИРТГАЛ	3
НЭГ. ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙГ СОНГОСОН БАЙДАЛ, ҮНДЭСЛЭЛ	5
ХОЁР. ХУУЛИЙН ТӨСЛӨӨС ҮР НӨЛӨӨГ НЬ ТООЦОХ ХЭСГЭЭ ТОГТООСОН БАЙДАЛ	6
2.1. “Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал	6
2.2. “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал	6
2.3. “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал	7
2.4. “Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал	7
2.5. “Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал	7
ГУРАВ.ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭД ТОХИРОХ ШАЛГАХ ХЭРЭГСЛИЙН ДАГУУ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ	9
3.1. “Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал	10
3.2. “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал	19
3.3. “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал	21
3.4. “Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал	22
3.5. “Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал	38
ДӨРӨВ.ҮР ДҮНГ ҮНЭЛЖ, ЗӨВЛӨМЖ ӨГСӨН БАЙДАЛ	40
НОМ ЗҮЙ	43

УДИРТГАЛ

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа- 2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын Зорилго 5-ын зорилт 5.2-ын I дэх үе шатны 5-д “Хувийн хэвшлийн хөгжлийг дэмжих, хувийн өмчийг хамгаалах эрх зүй, бодлогын орчин бүрдэнэ.” гэж, мөн “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын хүрээнд 2021-2030 онд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны 5.2.18-д “Хөрөнгө оруулалт, өмчийн эрхийг хамгаалах, тогтвортой байдлыг хангах бодлого, зохицуулалтыг боловсронгуй болгож, хувийн өмчийг бүрэн хамгаалсан эрх зүйн орчныг бүрдүүлнэ” гэж тус тус заасан.

Мөн Монгол Улсын Их Хурлын 2021 оны 01 дүгээр 22-ны өдрийн 12 дугаар тогтоолын хавсралтаар батлагдсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2024 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл”-ийн 69-д “Компанийн эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох замаар хөрөнгө оруулагчдыг татах, бизнес эрхлэгчдийн эрх зүйн орчныг сайжруулах, хязгаарлагдмал хувьцаат компани болон хувьцаат компанийн эрх зүйн зохицуулалтыг ялгамжтай зохицуулах, гүйцэтгэх удирдлагыг багаар хэрэгжүүлэх эрх зүйн орчныг нарийвчлан зохицуулах, хязгаарлагдмал хувьцаат компанийн хувьцаа эзэмшигчдийн шийдвэр гаргалтад тулгамдаж байгаа асуудлыг зохицуулах, хувьцаат компанийн тухайд жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн эрх ашгийг хамгаалах, компанийг төлөөлөх эрх бүхий этгээдийн төрлийг нэмэх, төлөөлөн удирдах зөвлөл өөрсдийн үйл ажиллагааны тайланг танилцуулах зохицуулалтыг бий болгох, хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг цахимаар хуралдуулах талаарх зохицуулалтыг боловсронгуй болгох.” гэж заасан.

Дээрх үндэслэлийн дагуу Хууль зүй, дотоод хэргийн яамнаас Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг боловсруулсан байна. Тус хуулийн төсөлд дараах асуудлыг тусгасан байна.

1.Жижиг хувьцаа эзэмшигчийн эрх ашгийг хамгаалахтай холбоотой нарийвчилсан зохицуулалтыг тусгана;

2.Үүсгэн байгуулах хурлыг хуралдуулахад тавигдах шаардлагыг ялгамжтай байдлаар тусгана. Тухайлбал, компанийн хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг компанийн дүрмээр уян хатан зохицуулах, мөн хурлыг цахим хэлбэрээр зохион байгуулах боломжтой байдлаар тусгана;

3.Үүсгэн байгуулагчийн үүрэг, хариуцлагыг нэмэгдүүлэхтэй холбоотой зохицуулалтыг тусгана. Тухайлбал, компанийг үүсгэн байгуулах үед үүсгэн байгуулагчийн гаргасан хууль бус үйлдэл, эс үйлдэхүйн улмаас компанид хохирол учирсан бол компанийн өмнө хамтын хариуцлага хүлээх зэрэг зохицуулалтыг тусгана;

4.Ногдол ашгийг хуваарилах шийдвэр гаргах, ногдол ашиг хуваарилах хугацааг практикт уялдуулан тусгана.

Энэхүү судалгааны зорилго нь Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 3 дугаар хавсралтаар баталсан “Хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх аргачлал / цаашид “Аргачлал” гэх/”-ын дагуу тус “Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль”-ийн төслийн үр нөлөөг үнэлэхэд оршино. Ийнхүү үнэлэхдээ Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн

зохицуулалт, агуулга нь өөрчлөлтийн үзэл баримтлал, зорилгод нийцэж буй эсэх, зохион байгуулалтыг өөрчилж буй зохицуулалт нь практикт хэрэгжих боломжтой эсэх, шинээр тусгагдсан зохицуулалтууд нь хүлээн зөвшөөрөгдсөн эсэх, хуулийн төсөл нь хууль зүйн техникийн хувьд алдаатай эсэхэд үнэлэлт, дүгнэлт өгсөн болно.

“Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль”-ийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх ажиллагааг аргачлалд заасны дагуу дараах үе шаттайгаар үнэллээ. Үүнд:

1. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгох;
2. Журмын төслөөс үр нөлөө тооцох хэсгээ сонгох;
3. Урьдчилан сонгосон шалгуур үзүүлэлтэд тохирох шалгах хэрэгслийн дагуу үр нөлөөг тооцох;
4. Үр дүнг үнэлэх, зөвлөмж өгөх.

НЭГ. ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙГ СОНГОСОН БАЙДАЛ, ҮНДЭСЛЭЛ

Хуулийн төслийн үр нөлөөний үнэлгээг тооцохдоо хуулийн төслийн зорилго, хамрах хүрээ, зохицуулах асуудалтай уялдуулан, аргачлалд дурдсан дараах 6 шалгуур үзүүлэлтийг сонгосон болно.

1. Зорилгод хүрэх байдал
2. Практикт хэрэгжих боломж
3. Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал
4. Ойлгомжтой байдал
5. Зардал¹
6. Харилцан уялдаа

Эдгээр шалгуур үзүүлэлтийг сонгохдоо дараах үндэслэлийг харгалзан үзсэн. Тухайлбал,

1. Хуулийн төслийн үүсгэн байгуулагчийг үүрэгжүүлэх зохицуулалт болон ногдол ашиг хуваарилахтай холбоотой өөрчлөгдсөн зохицуулалт нь өөрчлөлтийн үзэл баримтлал, зорилго, хууль батлагдах хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн эсэх;
2. Хуулийн төсөлд өөрчлөгдсөн зохицуулалт болох компанийн хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын зохион байгуулалттай холбоотой зохицуулалт нь практикт хэрэгжих боломжтой эсэх;
3. Хуулийн төсөлд тусгагдсан нэр томьёонууд нь ойлгомжтой эсэх, мөн хууль зүйн техникийн алдаа бий эсэх;
4. Хуулийн төсөлд шинээр тусгагдсан үүсгэн байгуулах хурлын зохицуулалт, компанийн дүрэмд оруулах өөрчлөлт, хувьцааг багцлахтай холбоотой зохицуулалт, төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнтэй холбоотой зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх;
5. Хуулийн төслийн зүйл, заалт нь өөр хоорондоо болон бусад хүчин төгөлдөр үйлчилж буй хууль тогтоомжтой нийцсэн эсэх зэргийг шалгах;

¹ Журмын төслийн “Зардал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийг Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн зардлын тооцоо сэдэвт судалгаа гүйцэтгэсэн байх тул дэлгэрэнгүйг тус судалгаанаас үзнэ үү.

ХОЁР. ХУУЛИЙН ТӨСЛӨӨС ҮР НӨЛӨӨГ НЬ ТООЦОХ ХЭСГЭЭ ТОГТООСОН БАЙДАЛ

Энэхүү хэсэгт уг хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь үнэлэх хэсгийг тогтоож, сонгосон шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд холбогдох зүйл, заалтыг сонгоно. Энэхүү зүйл заалтыг сонгохдоо хууль зүйн хувьд шууд үр дагавар үүсгэж байгаа голлох ач холбогдол бүхий заалтуудыг сонгож авлаа. Өөрөөр хэлбэл, тухайн төслийн үр нөлөөг үнэлэхдээ цаг хугацаа, зардал хэмнэх үүднээс хуулийн төсөлд шинээр орж буй, голлох ач холбогдол бүхий заалтыг сонгож үр нөлөө үнэлнэ.

Түүнчлэн хуулийн төсөл батлагдсанаар тодорхой зардал үүсгэж болохуйц, эсхүл тусгай зөвшөөрөл олгохтой холбоотой, мөн тодорхой субьектэд үүрэг хүлээлгэсэн, тодорхой байгууллагад шинээр үүрэг хүлээлгэж байгаа, мөн тухайн чиг үүргийг хэрэгжүүлэх зорилгоор шинэ хэлтэс, нэгж байгууллага бий болгох шаардлагатай эсэх зэргийг харгалзан үр нөлөө тооцох хэсгээ тогтоосон.

Ингээд сонгосон шалгуур үзүүлэлтийн дагуу хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдлыг шалгуур үзүүлэлт бүрээр тус бүрд нь авч үзье.

2.1. “Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал

“Зорилгод хүрэх байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтээр хууль тогтоомжийн төслийн зохицуулалтыг шалгаж, үр нөлөөг нь үнэлэх бол тухайн төслөөр тавьсан зорилгод хүрэхэд чиглэгдсэн эсхүл түүнийг тодорхой илэрхийлж чадахуйц зүйл, заалтыг сонгоно. Үүний тулд тухайн төслийн үзэл баримтлалтай сайтар танилцаж, хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах болсон үндэслэл, шаардлагыг хэрхэн тодорхойлсон, энэхүү үндэслэл, шаардлага нь зорилгыг хэрхэн илэрхийлж байгаа эсэхийг судалдаг.

Иймд Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслөөс дээрх асуудлын дагуу зорилгодоо хүрсэн эсэхийг “зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд дараах байдлаар үр нөлөөг тооцно. Үүнд:

№	Зорилгод хүрэх байдал	Сонгосон зүйл заалт
1	Үүсгэн байгуулагчийг үүрэгжүүлэх зохицуулалт нь өөрчлөлтийн хэрэгцээ, шаардлагадаа нийцэж буй эсэх	Хуулийн төслийн 13 дугаар зүйлийн 7,8,9,10,11, 12 дахь хэсэг
2	Ногдол ашиг хуваарилахтай холбоотой өөрчлөгдсөн зохицуулалт нь хэрэгцээ, шаардлагадаа нийцэж буй эсэх	Хуулийн төслийн 46.5 дахь хэсэг 46.17, 46.18, 46.19 дэх хэсэг 47.5, 47.6 дахь хэсэг

2.2. “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал

“Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтийг сонгон авсан тохиолдолд тухайн хууль тогтоомжийн төслөөр шинээр бий болгож байгаа чиг үүрэг, эрх хэмжээ, бүрэн эрхийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой зохицуулалтыг сонгон авдаг. Тус шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд дараах агуулгын хүрээнд зохицуулалтуудыг сонгон “Практикт хэрэгжих боломж” гэх шалгуурын үр нөлөөг тооцсон болно.

№	Практикт хэрэгжих боломж	Сонгосон зүйл заалт
1	Компанийн хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын зохион байгуулалттай холбоотой өөрчлөгдсөн зохицуулалт нь хэрэгжих боломжтой эсэх	Хуулийн төслийн 65 дугаар зүйлийн 65.9 дэх хэсэг

2.3. “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал

“Ойлгомжтой байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийг сонгон авсан тохиолдолд хууль тогтоомжийн төслөөс тодорхой заалтыг, эсхүл бүхэлд нь сонгон авч шалгах боломжтой. Хууль тогтоомжийн төсөлд хэрэглэсэн нэр томьёо, хэл зүйн найруулга, үг сонголтын хувьд ойлгомжтой байгаа эсэх, иргэд байгууллагууд тухайн зохицуулалтыг шууд ойлгож хэрэглэх, хэрэгжүүлэх боломжтой байгаа эсэхийг шалгаж үнэлнэ. Тус шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс нэр томьёоны тодорхойлолттой холбоотой хэсгийг болон хууль зүйн техникийн алдаатай зохицуулалтыг сонгон авч үнэллээ.

№	Ойлгомжтой байдал	Сонгосон зүйл заалт
1	Хуулийн төслийн нэр томьёо, найруулга зэрэг нь тохиромжтой эсэх	Хуулийн төсөл

2.4. “Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал

“Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал” шалгуур үзүүлэлтийг сонгон авсан тохиолдолд тухайн хууль тогтоомжийн төслийг хэрэгжүүлэх байгууллага хүлээн зөвшөөрч хэрэгжүүлэх боломжтой эсэхийг үнэлэх учраас тодорхой байгууллага, иргэний эрх ашиг хөндөгдөж буй зохицуулалтыг сонгон авах нь зүйтэй. Өөрөөр хэлбэл, тухайн төслөөр зохицуулж буй эсхүл шинээр оруулсан зохицуулалтыг иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллага хүлээн зөвшөөрч хэрэгжүүлэх эсэхийг үнэлэх учраас иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллагын эрх үүрэг, тэдгээрийн ашиг сонирхол хөндөгдөх зохицуулалтыг сонгон авлаа.

№	Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал	Сонгосон зүйл заалт
1	Үүсгэн байгуулах хурлын зохион байгуулалтын өөрчлөлт нь зохистой эсэх	Хуулийн төслийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7, 14.8 дахь хэсэг
2	Компанийн дүрмийн дагуу шаардах зүйл нь зохистой эсэх	Хуулийн төслийн 16 дугаар зүйлийн 16.3 дахь хэсэг
3	Хувьцааг багцлахтай холбоотой зохицуулалт нь зохистой эсэх	Хуулийн төслийн 51 дүгээр зүйлийн 51.8, 51.9, 51.10 дахь хэсэг
4	Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнд нэр дэвшүүлэхтэй холбоотой шинэ зохицуулалт нь зохистой эсэх	Хуулийн төслийн 66 дугаар зүйлийн 66.11, 66.12 дахь хэсэг

2.5. “Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал

“Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хууль тогтоомжийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх стандарт асуултуудад хариулах замаар зохицуулалт нэг бүрийн уялдаа холбоог шалгах учраас шалгах хэсгээ сонгохдоо хуулийн төслийн тодорхой заалт, зохицуулалтыг бус тухайн төслийг бүхэлд нь сонгох нь зүйтэй. Өөрөөр хэлбэл, харилцан уялдаа гэсэн шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд бид тухайн

зохицуулалт нэг бүрийн уялдаа холбоо, бусад хуультай нийцтэй байдлыг шалгадаг. Тус хуулийн төслийн хүрээнд биржийн холбогдох үйл ажиллагаа нь бусад хуулийн зохицуулалттайг нийцэж буй эсэх талаар шалгуур үзүүлэлтийн дагуу үнэлэх нь ач холбогдолтой гэж үзлээ.

№	Харилцан уялдаа	Сонгосон зүйл заалт
1	Хуулийн төслийн зүйл, заалтад орж буй өөрчлөлт нь хоорондоо болон бусад хуультай харилцан уялдаатай эсэх	Хуулийн төсөл

ГУРАВ. ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭД ТОХИРОХ ШАЛГАХ ХЭРЭГСЛИЙН ДАГУУ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ

Тохирох шалгах хэрэгсэл нь урьдчилан тогтоосон шалгуур үзүүлэлтээс шалтгаалан харилцан адилгүй байх бөгөөд шалгуур үзүүлэлт тус бүрд нийцсэн дараах шалгах хэрэгслийн дагуу үнэлгээ өгөхөөр тогтлоо.

Шалгуур үзүүлэлт	Тохирох шалгах хэрэгсэл
Зорилгод хүрэх байдал	Зорилгод дүн шинжилгээ хийх
Практикт хэрэгжих боломж	Практикт турших
Ойлгомжтой байдал	Ойлгомжтой байдлыг шалгах
Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал	Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдлын судалгаа хийх
Харилцан уялдаа	Хуулийн төслийн уялдаа холбоог шалгах

Өмнөх үе шатуудад журмын төслийн үр нөлөөг үнэлэх шалгуур үзүүлэлтийг сонгож, үр нөлөөг үнэлэх хэсгийг тогтсон тул тэдгээрт тохирох шалгах хэрэгслийг дараах байдлаар харуулав.

№	Шалгуур үзүүлэлт	Үр нөлөөг үнэлэх хэсэг	Тохирох шалгах хэрэгсэл
1	Зорилгод хүрэх байдал	Хуулийн төслийн 13 дугаар зүйлийн 7,8,9,10,11, 12 дахь хэсэг Хуулийн төслийн 46.5 дахь хэсэг 46.17, 46.18, 46.19 дэх хэсэг 47.5, 47.6 дахь хэсэг	Хуулийн төслийн зорилго, үзэл баримтлал, хууль боловсруулах хэрэгцээ, шаардлага болон тус хуулийн хуулийн төслийн зорилт, холбогдох зохицуулалтын зорилго, үзэл баримтлалд дүн шинжилгээ хийх
2	Практикт хэрэгжих боломж	Хуулийн төслийн 65 дугаар зүйлийн 65.9 дэх хэсэг	Практикт хэрэгжих байдлыг баримт, бичигт дүн шинжилгээ хийх замаар хэрэгжих эсэхийг судлах
3	Ойлгомжтой байдал	Хуулийн төсөл	Тодорхойлоогүй нэр томъёонуудыг тайлбарлах байдлаар санал болгох, хуулийн төсөл боловсруулах нийтлэг шаардлагад нийцүүлэх саналыг гаргах
4	Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал	Хуулийн төслийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7, 14.8 дахь хэсэг Хуулийн төслийн 16 дугаар зүйлийн 16.3 дахь хэсэг Хуулийн төслийн 51 дүгээр зүйлийн 51.8, 51.9, 51.10 дахь хэсэг Хуулийн төслийн 66 дугаар зүйлийн 66.11, 66.12 дахь хэсэг	Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдлын судалгаа хийх асуудлын хүрээнд баримт бичгийн судалгаа хийж дүгнэх
5	Харилцан уялдаа	Хуулийн төсөл	Харилцан уялдааг судлах, ингэхдээ холбогдох хуулийн зохицуулалтуудад дүн шинжилгээ хийх

Дээрх урьдчилан сонгосон шалгуур үзүүлэлтэд тохирсон шалгах хэрэгслийн дагуу хуулийн төслийн үр нөлөөг дараах байдлаар үнэлэв.

3.1. “Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

“Зорилгод хүрэх байдал”-ыг үнэлэхдээ хуулийн төсөл нь хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн эсэх, хуулийг батлан хэрэгжүүлснээр хүрэх үр дүн тодорхой байдлаар томъёологдож чадсан эсэхийг тухайн хуулийн төсөл, дээд эрэмбийн хуулийн үзэл баримтлал, түүний агуулгыг хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлж буй зохицуулалттай харьцуулан дүн шинжилгээ хийдэг. Энэ хүрээнд хуулийн төслийн холбогдох зохицуулалтад бүхэлд нь дүн шинжилгээ хийнэ.

Хуулийн төслийн 13 дугаар зүйлийн 7, 8, 9, 10, 11, 12 дахь хэсэг буюу үүсгэн байгуулагчийг үүрэгжүүлэх зохицуулалт нь өөрчлөлтийн хэрэгцээ, шаардлагадаа нийцэж буй эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Одоогийн Компанийн тухай хуульд компани үүсгэн байгуулахад голлох үүргийг гүйцэтгэх этгээд нь үүсгэн байгуулагч юм. Компанийн үүсгэн байгуулагч нь үүсгэн байгуулахад чиглэсэн үйл ажиллагааг явуулж, холбогдох шийдвэрийг гаргана.

Компанийн үүсгэн байгуулагч болох тодорхой шалгуур байхгүй бөгөөд дараах субъектүүд компанийн үүсгэн байгуулагч байж болно (КтХ 12.1).

1. Монгол Улсын иргэн, хуулийн этгээд;
2. хуульд заасан бол гадаад улсын иргэн, хуулийн этгээд, харьяалалгүй хүн.

Мөн компани нэг үүсгэн байгуулагчтай байж болох (КтХ 12.3) бөгөөд үүсгэн байгуулагч нь тухайн компанийн хувьцааг эзэмшихгүй байж болно (КтХ 12.4).

Харин төр, түүний байгууллага компанийн үүсгэн байгуулагч болон түүний хувьцаа эзэмшигч болох асуудлын хүрээнд тодорхой хязгаарлалт тавигдана. Энэ нь зах зээлийн харилцаан дахь төрийн оролцоог хязгаарлах үзэл санаатай холбоотой.

Төр, түүний байгууллага нь дараах тохиолдолд компанийн үүсгэн байгуулагч болон түүний хувьцаа эзэмшигч байж болно (КтХ 12.5):

- Төрийн болон орон нутгийн өмчит үйлдвэрийн газрыг хувьчилснаар шинээр бий болсон компанийн;
- Төрийн өмчит үйлдвэрийн газрыг компанийн хэлбэрт оруулан өөрчлөн байгуулах замаар үүссэн төрийн өмчит компанийн;
- Хууль тогтоомжид заасан журмын дагуу дампуурч байгаа компанийн төрд төлөх өрийг хувьцаагаар нь сольж авсан компанийн (Энэ тохиолдолд төр тухайн хувьцааг гурван жилийн дотор бусад этгээдэд худалдах үүрэгтэй);
- Гадаад улсын хуулийн этгээдтэй хамтран байгуулсан компанийн;
- Хуульд заасан бусад².

Тус нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслөөр тус хязгаарлалтыг өргөжүүлэн үүсгэн байгуулагчид хамаарах үүрэгжүүлсэн, хариуцлагажуулсан зохицуулалтыг нэмэлтээр оруулсан байна.

- Компанийн үүсгэн байгуулагч нь хамгийн багадаа тухайн компанийн нэг ширхэг хувьцааг эзэмшинэ.

2 Г.Давааням, “Компанийн эрх зүйн онол, практик”, УБ, 2023, 186-187 дахь тал.

- Компанийг үүсгэн байгуулах үед эргэлтэд гаргах хувьцааны захиалга бүрэн биелээгүй, захиалга цуцлагдсан эсхүл төлбөр бүрэн төлөгдөөгүй тохиолдолд үүсгэн байгуулагчид уг хувьцааг хамтран эзэмшинэ.
- Компанийг үүсгэн байгуулах үед эргэлтэд гаргах хувьцааг үүсгэн байгуулагч эзэмших тохиолдолд хувьцааны үнийг нэн даруй төлөх үүрэг хүлээнэ.
- Энэ хуулийн 13.9-д заасан үүргээ биелүүлээгүй үүсгэн байгуулагчид ажлын 10 хоног хүртэл нэмэлт хугацаа тогтоож болно.
- Энэ зүйлийн 13.10-т заасан хугацаанд хувьцааны төлбөрийг хийгээгүй тохиолдолд компани үүсгэн байгуулагдсаны дараа хувьцаа эзэмшигч болох эрхээ алдана.
- Мөнгөн хөрөнгөөр хувьцааны үнийг төлөх бол төлбөр хүлээн авах газар болон дансыг тогтооно. Мөнгөн бус хэлбэрээр хувьцааны төлбөр төлөх бол тухайн хөрөнгийг шилжүүлэхэд шаардлагатай гэрээг байгуулж, холбогдох баримт бичгийг хүлээлгэж өгнө.”

Энэ тухай хуулийн төслийн үзэл баримтлалд “...Үүсгэн байгуулагчийн үүрэг, хариуцлагыг нэмэгдүүлэхтэй холбоотой зохицуулалтыг тусгана...”, “...Мөн Монгол Улсад үүсгэн байгуулагдаж байгаа ихэнх компанийн үүсгэн байгуулагч нь хувьцаа эзэмшигч байх хандлагатай байна. Гэвч үүсгэн байгуулагч нь өөрөө хувьцааг эзэмшихгүйгээс, эсхүл түүний тодорхой хэсгийг эзэмшиж, үлдсэн хэсгийг бусад этгээдэд санал болгон хөрөнгө төвлөрүүлэх замаар компанийг үүсгэн байгуулах тохиолдолд үүсгэн байгуулагчийн хүлээх үүрэг, хариуцлага төдийлөн тодорхой хуульчлагдаагүй байна. Иймд үүсгэн байгуулагчийн хүлээх үүрэг, хариуцлагыг тодорхойлох замаар хувь нийлүүлэгчийн эрх ашгийг хамгаалах шаардлага үүсэж байна...”³ гэж тодорхойлжээ.

Компанийг үүсгэн байгуулагч, компанийн хувьцаа эзэмшигч хэмээх ойлголт нь зарим тохиолдолд давхацдаг боловч өөр ойлголт юм. Үүсгэн байгуулагч нь тухайн компанийн хувьцаа эзэмшигч байж болохын зэрэгцээ эзэмшихгүй ч байж болно. Компанийн тухай хуулийн 12.4 дэх хэсэгт “Компанийн үүсгэн байгуулагч нь тухайн компанийн хувьцааг эзэмшихгүй байж болно” гэж заасан.

Компанийг үүсгэн байгуулах үндсэн хоёр арга байдаг. Нэгдүгээрт үүсгэн байгуулагч компанийн бүх хувьцааг эзэмших замаар дангаараа үүсгэн байгуулах арга юм. Энэ арга нь компанийг үүсгэн байгуулах хамгийн хялбар арга бөгөөд түгээмэл хэрэглэгдэж байна.

Хоёрдугаарт үүсгэн байгуулагч бусад этгээдээс хөрөнгө татах замаар компанийг үүсгэн байгуулах арга юм. Энэ арга нь цөөн тооны этгээдээс захиалга авах замаар хаалттай компани үүсгэн байгуулахад илүү тохиромжтой байдаг (КТХ 13.5). Гэвч бодит байдал дээр хоёр дахь аргыг хэрэглэх замаар компанийг үүсгэн байгуулах хүрээнд хувьцаа эзэмшигч болохоор сонирхогч этгээдүүдийн хувьд мэдээлэл олж авах зардал, судалгаа хийх зардал өндөр тул нэлээд төвөгтэй юм⁴.

Өмнө дурдсанаар, компанийг үүсгэн байгуулах 2 арга байгаа тул 2 дахь арга буюу хөрөнгө татан төвлөрүүлэх замаар компанийг үүсгэн байгуулах тохиолдолд үүсгэн байгуулагч харьцангуй үүрэг, хариуцлага хүлээж оролцох ёстой болдог.

3 Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн үзэл баримтлал.

4 Г.Давааням, “Компанийн эрх зүйн онол, практик”, УБ, 2023, 186 дахь тал.

Тухайлбал, Япон Улсын Компанийн тухай хуульд захиалгын аргаар хувьцааг бусдад санал болгосон боловч захиалга бүрэн биелэгдээгүй эсхүл хувьцааны төлбөр төлөгдөөгүй бол үлдсэн бүх хувьцааг үүсгэн байгуулагчид худалдаж авах үүрэг хүлээх, компани байгуулагдаагүй эсхүл компанийг үүсгэн байгуулах хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр бус болсон тохиолдолд нэн дариу захиалагчид төлсөн хувьцааны төлбөрийг буцаан олгох зэрэг зохицуулалт бий⁵. Энэ талаар дэлгэрүүлэн авч үзвэл Япон Улсын 2005 оны Компанийн тухай хуульд⁶ дараах зохицуулалтыг тусгажээ.

Япон Улсад мөн компанийг үүсгэн байгуулах үндсэн хоёр арга байдаг. Эхнийх нь захиалгын бус арга бөгөөд үүсгэн байгуулагч (компанийн дүрэмд үүсгэн байгуулагч хэмээх гарын үсэг зурсан этгээдийг ойлгоно) нь компанийг байгуулах үед гаргах бүх хувьцааг өөрөө хүлээн авах байдлаар компанийг үүсгэн байгуулах арга болно (25.1.1 дэх заалт).

Хоёр дахь нь захиалга авах арга бөгөөд үүсгэн байгуулагч нь компанийг байгуулах үед гаргаж буй хувьцааны тодорхой нэг хэсгийг л өөрөө хүлээн авч, үлдсэн хувьцааны хувьд үүсгэн байгуулагчаас бусад этгээдэд хандан захиалга авах байдлаар компанийг үүсгэн байгуулах арга болно (25.1.2 дахь заалт)⁷.

Мөн компанийн үүсгэн байгуулагч нь үүрэгт ажилдаа хайхрамжгүй хандсаны хариуцлага болон дутсан хөрөнгийн хэмжээг нөхөн төлөх хариуцлагыг хүлээдэг. Тухайлбал, компанийн үүсгэн байгуулагч нь тухайн компанийг үүсгэн байгуулах үүрэгт хайхрамжгүй хандсан тохиолдолд компанийн өмнө түүний улмаас үүссэн хохирлыг нөхөн төлөх үүргийг хамтран хариуцдаг (53.1 дэх хэсэг). Үүсгэн байгуулах үеийн ТУЗ болон үүсгэн байгуулах үеийн хянан шалгагч ч гэсэн өөрийн үүрэгт ажилдаа хайхрамжгүй хандсан тохиолдолд мөн адил хариуцлага хүлээн (53.1 дэх хэсэг, 54 дүгээр зүйл). Мөнгөн бус хэлбэрийн хувь нийлүүлэлт ба хүлээн авсан хөрөнгийн өртөг нь компанийн дүрэмд тусгагдсан өртгөөс хэт бага байгаа тохиолдолд өмнө дурдсанчлан компанийн үүсгэн байгуулагч, үүсгэн байгуулах үеийн ТУЗ нь тухайн дутсан хөрөнгийн хэмжээг компанид нөхөн төлөх хариуцлагыг хамтран хариуцдаг. Итгэгдэхүйц үүсгэн байгуулагчийн хувьд ч мөн адил хариуцлага хүлээнэ (103.2 дахь хэсэг)⁸.

Түүнчлэн Бүгд Найрамдах Ардчилсан Вьетнам Улсын 2005 оны Аж ахуй, нэгжийн тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 10 дахь хэсэгт үүсгэн байгуулагчийг хөрөнгө оруулсан, компанийн дүрмийн эх хувийг баталж, гарын үсэг зурдаг байгууллага, хувь хүнийг хэлэхээр тодорхойлсон байна⁹. Өөрөөр хэлбэл, компани байгуулахдаа үүсгэн байгуулагчид ихэвчлэн компанид бэлэн мөнгө, хөрөнгө эсвэл оюуны өмч хэлбэрээр хөрөнгө оруулах шаардлагатай байдаг ба энэ нь үүсгэн байгуулагчдад хувьцаа бий болгож, улмаар компанийн эзэмшлийн хувийг тогтоодог. Дэлгэрүүлбэл 84 дүгээр зүйлд дараах байдлаар зохицуулдаг байна.

5 ХЗҮХ, “Компанийн тухай хуулийн зарим зүйл, заалтын хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ”, (УБ, 2024), 20 дахь тал.

6 Companies Act (Part I, Part II, Part III and Part IV) Act No. 86 of July 26, 2005, Холбоос: <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3206/en>, Сүүлд үзсэн: 2024.03.10.

7 Очи-ай Сэйчи, “Компанийн эрх зүйн үндсэн ойлголт” (орч ред: Б.Амарсанаа нар), (УБ, 2017), 343-344 дэх тал.

8 Очи-ай Сэйчи, “Компанийн эрх зүйн үндсэн ойлголт” (орч ред: Б.Амарсанаа нар), (УБ, 2017), 352-353 дахь тал.

9 The National assembly Of the socialist republic of Vietnam Legislature XI, Meeting Session 8 (From 18 October to 29 November 2005) ENTERPRISE LAW (2005).

- Үүсгэн байгуулагч хувьцаа эзэмшигчид нь аж ахуйн нэгжийн бүртгэлийн гэрчилгээ олгосон өдрөөс хойш 90 хоногийн дотор нийт зөвшөөрөгдсөн энгийн хувьцааны 20-иос доошгүй хувийг захиалж, захиалсан хувьцааны төлбөрийг бүрэн төлсөн байх шаардлагатай.

- Үүсгэн байгуулагч хувьцаа эзэмшигч нь бүртгүүлсэн хувьцааны төлбөрийг бүрэн төлж чадахгүй бол үлдсэн хувьцаа нь дараах байдалд шилжинэ.

а) Үлдсэн үүсгэн байгуулагч хувьцаа эзэмшигчид өөрсдийн эзэмшиж буй хувьцаанд хувь тэнцүүлэн төлнө;

б) Нэг буюу хэд хэдэн үүсгэн байгуулагч хувьцаа эзэмшигчид төлнө;

в) үүсгэн байгуулагч биш бусад этгээдээс төлсөн; тэдгээр хүмүүс дараа нь компанийн үүсгэн байгуулагч хувьцаа эзэмшигч болно.

Хэрэв үүсгэн байгуулагчдын захиалсан хувьцааг бүрэн төлөөгүй бол бүх үүсгэн байгуулагч хувьцаа эзэмшигчид компанийн өр болон бусад хариуцлагыг төлөөгүй байгаа хувьцааны хэмжээгээр хамтран хариуцна.

- Эрх бүхий хувьцааг үүсгэн байгуулагч хувьцаа эзэмшигчид хэсэгчлэн захиалсан бол захиж аваагүй зөвшөөрөгдсөн хувьцааг аж ахуйн нэгжийн бүртгэлийн гэрчилгээ олгосон өдрөөс хойш 3 жилийн дотор санал болгож, зарж дуусгах ёстой.

- Аж ахуйн нэгжийн бүртгэлийн гэрчилгээ олгосон өдрөөс хойш 3 жилийн дотор үүсгэн байгуулагч хувьцаа эзэмшигчид өөрийн энгийн хувьцааг бусад үүсгэн байгуулагч хувьцаа эзэмшигчдэд чөлөөтэй шилжүүлэх эрхтэй. Үүсгэн байгуулагчид нь хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар зөвшөөрсөн тохиолдолд энгийн хувьцаагаа үүсгэн байгуулагч биш өөр хүнд шилжүүлж болно. Энэ тохиолдолд шилжүүлэгчид санал өгөх эрхгүй бөгөөд шилжүүлэгч нь үүсгэн байгуулагч хувьцаа эзэмшигч болно.

Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улсын 1965 оны Хувьцаат компанийн тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлд “Компани нь үүсгэн байгуулагчдын худалдаж авсан бүх хувьцааны үндсэн дээр байгуулагдана”¹⁰ гэж үүсгэн байгуулагч нь хувьцаа эзэмшигч байх талаар тодорхойлжээ.

Дээрхээс дүгнэвэл компанийн үүсгэн байгуулагчийг үүрэгжүүлж, хариуцлагажуулан компанийн хувьцааг эзэмших үүргийг үүсгэн байгуулагчид хүлээлгэдэг нь жишиг болсон байгааг харуулж байна. Иймд тус зохицуулалт нь гадаадын зарим улс, орнуудын нийтлэг шаардлагад нийцсэн ач холбогдол бүхий зохицуулалт юм. Гэхдээ захиалга цуцлагдсан тохиолдолд үүсгэн байгуулагч нь тухайн хувьцааг худалдан авах талаар нарийвчилсан зохицуулалтыг зарим улсад зохицуулдаг болохыг анхаарч үзэх нь зүйтэй.

Хуулийн төслийн 46.5 дахь хэсэг 46.17, 46.18, 46.19 дэх хэсэг 47.5, 47.6 дахь хэсэг буюу ногдол ашиг хуваарилахтай холбоотой өөрчлөгдсөн зохицуулалт нь хэрэгцээ, шаардлагадаа нийцэж буй эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

10 Stock Corporation Act of 6 September 1965 (Federal Law Gazette I, p. 1089), as last amended by Article 7 of the Act of 22 February 2023 (Federal Law Gazette 2023 I no. 51), Холбоо: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_aktg/englisch_aktg.html, Сүүлд үзсэн: 2024.03.10.

Хуулийн төслийн 46.5 дугаар зүйлд компанийн бүх хувьцаанд ногдол ашиг тараах тухай; 46.17 дугаар зүйлд ТУЗ, эсвэл ХЭХ ногдол ашгийг мөнгөн хэлбэрээр хуваарилахдаа нийт үнийн дүнг хоёр хуваан хэсэгчлэн төлж болох тухай; 46.18 дугаар зүйлд шийдвэр гарснаас хойш ногдол ашгийн хэмжээг өөрчлөх, тухайн шийдвэрт заасан ногдол ашгийг дараагийн ногдол ашиг хуваарилах шийдвэрийн ногдол ашиг руу шилжүүлэх болон компанийн хувьцаа эзэмшигчээс бусад этгээдэд ногдол ашиг хуваарилахыг тус тус хориглох тухай; 46.19 дүгээр зүйлд нээлттэй ХК-ийн ногдол ашиг тараах, хяналт тавихтай холбоотой журмыг СЗХ батлах тухай; 47.5 дугаар зүйлд ногдол ашиг хуваарилах нөхцөлийг зөрчсөн шийдвэрийг дэмжсэн ТУЗ-ийн гишүүд нь хувьцаа эзэмшигчдэд хуваарилсан ногдол ашгийн хэмжээгээр компанид учирсан хохирлыг хамтран хариуцах; 47.6 дугаар зүйлд ХЭХ-аас ногдол ашиг хуваарилах шийдвэрийг гаргасан тохиолдолд дээр заасан хариуцлагыг ногдол ашиг хуваарилах саналыг ХЭХ-д оруулсан ТУЗ-ын гишүүд нэгэн адил хүлээх тухай зохицуулалтуудыг тус тус нэмэгдсэн байна.

Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн үзэл баримтлалд “... мөн тус хуулиар ногдол ашиг хуваарилахтай холбоотой зохицуулалтыг тусгасан байдаг бөгөөд уг асуудлыг компанийн жилийн эцсийн санхүүгийн тайлангаар тогтоох бөгөөд энэ тайланг аудитаар баталгаажуулж ТУЗ танилцах зэрэг үе шатууд дараа жилийн 4 дүгээр сар орчимд дуусдаг. Гэтэл уг шийдвэрийг хуулийн хугацаанд багтаан гаргасан компаниудыг үзвэл ихэвчлэн ногдол ашиг тараахгүйгээр шийдсэн байдаг бол, ногдол ашиг тараахаар шийдвэрлэсэн компаниудын шийдвэр хуулийн хугацаанд багтан шийдвэрлэж чаддаггүй. Ногдол ашгийг хуваарилах шийдвэр гаргасан ч ногдол ашгийг хувьцаа эзэмшигчид шилжүүлэхгүй хугацаа алдах тохиолдол түгээмэл байдаг” хэмээн дүгнэжээ.

1. Ногдол ашгийг бүх хувьцаанд тараах тухай

Хуулийн төслийн 46.5 дахь хэсэгт ногдол ашгийг бүх хувьцаа эзэмшигчид хуваарилах тухай зохицуулалт орсон байна. Одоо хэрэгжиж буй Компанийн тухай хуульд дээрх агуулга бүхий зохицуулалтуудыг цөөнгүй тусгажээ. Тодруулбал, Компанийн тухай хуульд дараах байдлаар заасан байна.

- КтХ-ийн 3.3-т “... хувьцаа эзэмшигч нь ногдол ашиг авах ... үндсэн эрх эдэлнэ.”,
- КтХ-ийн 32.1-т “...компанийн хувьцаа нь ... ногдол ашиг авах, эрхийг гэрчилнэ.”,
- КтХ-ийн 46.1-т “Компанийн дүрэмд ... хувьцаа бүрд ногдох ашгийн хэмжээ, ... заана.”,
- КтХ-ийн 46.4-т “Нэг төрлийн хувьцаанд адил хэмжээний ногдол ашиг хуваарилна.”,
- КтХ-ийн 46.12-т “... заасан хугацаанд ногдол ашгаа аваагүй нь тухайн хувьцаа эзэмшигчийн ногдол ашиг авах эрхийг үгүйсгэх, эсхүл тухайн компани ногдол ашиг олгохгүй байх үндэслэл болохгүй.

Иймд нэгэнт Компанийн тухай хуулийн 3.3, 32.1, 46.1, 46.4, 46.12-т хувьцаа эзэмшигчийн ногдол ашиг авах эрхийг баталгаажуулсан байх тул хуулийн төслийн 46.5 дахь хэсэгт оруулах нэмэлт, өөрчлөлтийн хэрэгцээ, шаардлагыг эргэн харах шаардлагатай.

2. Ногдол ашгийг хэсэгчлэн төлөх болон ногдол ашгийг хэмжээг өөрчлөхийг хориглох тухай

Хуулийн төслийн 46.17 дахь хэсэгт ногдол ашгийг мөнгөн хэлбэрээр хуваарилахдаа нийт үнийн дүнг хоёр хуваан хэсэгчлэн төлж болох тухай; 46.18.1-т ногдол ашиг хуваарилах шийдвэр гарснаас хойш ногдол ашгийн хэмжээг өөрчлөхийг хориглох тухай заалт оруулсан байна.

Одоо хэрэгжиж буй Компанийн тухай хуульд ногдол ашгийн хэмжээг өөрчлөхийг хориглох тухай заалт тусгаагүй ба компани нь ногдол ашиг хуваарилахаар шийдвэрлэсэн бол уг шийдвэрт заасан хугацаанд ногдол ашгийг хуваарилах ба заасан хугацаанд төлөөгүй тохиолдолд хувьцаа эзэмшигчийн нэхэмжлэлээр алданги төлөх бөгөөд үүнээс компанид учирсан хохирлыг тухайн компанийн гүйцэтгэх удирдлага нөхөн төлнө.

Тодруулбал, одоо хэрэгжиж буй Компанийн тухай хуулиар ногдол ашгийн хэмжээг өөрчлөхийг хориглох тухай заалт тусгаагүй, ногдол ашиг хуваарилахтай холбоотой зохицуулалтыг тусгасан байдаг бөгөөд уг асуудлыг компанийн жилийн эцсийн санхүүгийн тайлангаар тогтоох бөгөөд энэ тайланг аудитаар баталгаажуулж төлөөлөн удирдах зөвлөл танилцах зэрэг үе шатууд дараа жилийн 4 дүгээр сар орчимд дуусдаг. Гэтэл уг шийдвэрийг хуулийн хугацаанд багтаан гаргасан компаниудыг үзвэл ихэвчлэн ногдол ашиг тараахгүйгээр шийдсэн байдаг бол, ногдол ашиг тараахаар шийдвэрлэсэн компаниудын шийдвэр хуулийн хугацаанд багтан шийдвэрлэж чаддаггүй. Ногдол ашгийг хуваарилах шийдвэр гаргасан ч ногдол ашгийг хувьцаа эзэмшигчид шилжүүлэхгүй хугацаа алдах тохиолдол түгээмэл байдаг.

Шигтгээ 1. *Ногдол ашиг тараах хугацаа хэтэрсэн, ногдол ашгийн хэмжээ өөрчлөхтэй холбоотой шүүхийн шийдвэр¹¹.*

Нэхэмжлэгч нэхэмжлэлдээ: Иргэн Д нь “Ж” ХК-ийн 6 850 000 ширхэг хувьцааны эзэмшигч бөгөөд 2019 оны ТУЗ-ын шийдвэрийн дагуу цэвэр ашгаас нэгж хувьцаанд 10 төгрөг хуваарилахаар 2020.02.19-ний өдрийн ТУЗ-ын хурлаар хэлэлцэн энэхүү захирамж шийдвэрт ногдол ашгийг 2020.06.01-ний дотор олгохоор заасан байна. Гэвч Д нь Ж компанийн удирдлагаас ногдол ашиг авах хүсэлтээ удаа дараа гаргасан боловч 2021 оны 5 сарыг хүртэл ногдол ашгийг олгохгүй учир Д шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан байна. Иймд Д нь 2019 оны ногдол ашиг 68 500 000 төгрөг ногдол ашиг олгоогүй хугацааны алданги болох 8 220 000 төгрөг, нийт 76 722 000 төгрөгийг Ж хувьцаат компаниас гаргуулах нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасан байна.

¹¹ Сүхбаатар дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн шийдвэр, 2021 оны 06 сарын 10 өдөр, Дураар 181/ШШ2021/01168, Холбоос: https://shuukh.mn/single_case/103618?start_date=&end_date=&id=1&court_cat=1&bb=1, Сүүлд үзсэн: 2024.03.10.

Хариуцагч хариу тайлбартаа: 2020.02.19-ний өдөр №1 тоот ногдол ашиг хуваарилах тухай тогтоол гарснаас хойш 8 сарын хугацаанд компанийн үйл ажиллагаа бүрэн зогссон, гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчин зүйл тулгарсан тул 2020 оны 12 сарын 08-ны өдөр эчнээ санал хураалт явуулж, 2020 оны 12 сарын 14-ний өдөр №8 тоот тогтоолд өөрчлөлт оруулах тухай ТУЗ-ийн тогтоол гарсан. Уг тогтоолоор 2020 оны 02 сарын 19-ний өдрийн ногдол ашиг хуваарилах тухай тогтоолд өөрчлөлт оруулж, 2020.02.19-ний №1 тоот тогтоолын 1 дэх хэсэгт заасан 10 төгрөгийг гэснийг 1 төгрөгийг гэж өөрчлөн найруулсан. Иймд Ж ХК нь гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчин зүйлийн улмаас үйл ажиллагаа явуулах боломжгүй болсон тул ногдол ашгийн тогтоолд эчнээ санал хураалтаар өөрчлөлт оруулж, нэгж хувьцааг 1/нэг/ төгрөг болгон өөрчилсөн. Мөн Санхүүгийн зохицуулах хорооноос гаргасан тогтоолын дагуу ҮЦТХТ ХХК-тай ногдол ашиг тараалгах гэрээ байгуулсан тул ногдол ашгийг Ж ХК-иас гаргахгүй бөгөөд ногдол ашгийг тараахгүй, ҮЦТХТ ХХК ногдол ашиг тараах тул нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож өгнө үү гэжээ.

Анхан шатны шүүх: Анхан шатны шүүхийн шийдвэр Компанийн тухай хуулийн 46 дугаар зүйлийн 46.1, 46.10, 46.11 дэх хэсэгт заасныг баримтлан нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж шийдвэрлэв.

Давж заалдах шатны шүүх: Давж заалдах шатны шүүх анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж, хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн гаргасан давж заалдах гомдлыг хангахгүй орхив.

Мөн СЗХ-ны 2024 оны 02 дугаар сарын 23-ны өдрийн 49 дугаартай тогтоолоор СЗХ-ны 2020 оны 01 дүгээр сарын 29-ны өдрийн «Ногдол ашиг тараах ажиллагааг нарийвчлан тогтоох тухай» 28 дугаар тогтоолын 1 дэх заалтын «тарааж» гэснийг «санхүүгийн жил дууссанаас хойш дөрвөн сарын дотор тарааж, ногдол ашиг хуваарилалтын тайланг ногдол ашиг хуваарилж дууссан өдрөөс хойш ажлын 15 өдрийн дотор Санхүүгийн зохицуулах хороонд ирүүлж» хэмээн өөрчлөн найруулсан. Тодруулбал, ногдол ашгийг санхүүгийн жил дууссанаас хойш дөрвөн сарын дотор тараах зохицуулалтыг тусгажээ. Энэ нь хуулийн төслийн 46.17 дахь хэсэгт заасан ногдол ашгийг мөнгөн хэлбэрээр хуваарилахдаа нийт үнийн дүнг хоёр хуваан хэсэгчлэн төлж болох тухай зохицуулалттай нийцэхгүй байгааг анхаарах нь зүйтэй.

Иймд хуулийн төслийн 46.17, 46.18.1 дахь хэсэг буюу ногдол ашгийн хэсэгчлэн төлөх, ногдол ашгийн хэмжээг өөрчлөхийг хориглох тухай заалт, зохицуулалт батлагдсанаар ногдол ашиг хуваарилах нөхцөл, шийдвэр гаргах хугацаа нь практикт уялдах зэрэг ач холбогдолтой, компанийн эрх зүйн зохицуулалтыг илүү боловсронгуй болгох хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн зохицуулалт байна. Мөн хуулийн төслийг СЗХ-ны 2020 оны 01 дүгээр сарын 29-ны өдрийн «Ногдол ашиг тараах ажиллагааг нарийвчлан тогтоох тухай» 28 дугаар тогтоолын 1 дэх заалттай нийцүүлэх шаардлагатай байна.

3. Ногдол ашиг тараах, хяналт тавихтай холбоотой журмын тухай

Хуулийн төслийн 46.19 дэх хэсэгт нээлттэй хувьцаат компанийн ногдол ашиг тараах, хяналт тавихтай холбоотой журмыг Санхүүгийн зохицуулах хороо батлах зохицуулалт тусгасан байна. Одоо хэрэгжиж буй Компанийн тухай хуульд компанийн ногдол ашиг хуваарилалтад хяналт тавихтай холбоотой зохицуулалт байхгүй байна.

Гэвч СЗХ-ны Үнэт цаасны хороо нь Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хуулийн 34 дүгээр зүйлд үндэслэн 2003 оны 9 дүгээр сарын 18-ны өдөр 65 дугаартай “Хувьцаат компанийн ногдол ашиг хуваарилалтад хяналт тавих тухай журам”¹² баталсан. Тус журмаар ногдол ашиг хуваарилах нийтлэг үндэслэл, ногдол ашиг хуваарилах шийдвэр гаргах, хувьцаа эзэмшигчдэд мэдээлэх, ногдол ашгийн талаар тайлан гаргах, хариуцлага тооцох зохицуулалтуудыг тусгасан байна.

Санхүүгийн зохицуулах хорооны “Хувьцаат компанийн ногдол ашиг хуваарилалтад хяналт тавих тухай журам” нь одоо хэрэгжиж буй Компанийн тухай хуулийн хүчин төгөлдөр болохоос 10 жилийн өмнө батлагдсан бөгөөд хүчин төгөлдөр бус хууль болох 1999 оны Компанийн тухай хуулийн зүйл заалтыг эшилсэн байх тул ашиглах боломжгүй болсон байна.

Иймд хуулийн төслийн 46.19 дүгээр зүйлд заасан нээлттэй хувьцаат компанийн ногдол ашиг тараах, хяналт тавихтай холбоотой журмыг Санхүүгийн зохицуулах хороо батлах тухай зохицуулалт тусгаснаар одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж буй Компанийн тухай хуулийн зүйл заалтыг үндэслэн журам боловсруулж бизнес эрхлэгчдийн эрх зүйн орчныг сайжруулах, хязгаарлагдмал хувьцаат компани болон хувьцаат компанийн эрх зүйн зохицуулалтыг ялгамжтай зохицуулах, хувьцаат компанийн тухайд жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн эрх ашгийг хамгаалах боломжтой болно.

4. Хууль бус ногдол ашиг тараасныг шийдвэрлэх тухай:

Хуулийн төслийн 47.5 болон 47.6 дахь хэсэгт ногдол ашиг хуваарилах нөхцөлийг зөрчсөн шийдвэрийг дэмжсэн ТУЗ-ийн гишүүд нь хувьцаа эзэмшигчдэд хуваарилсан ногдол ашгийн хэмжээгээр компанид учирсан хохирлыг хамтран хариуцах тухай зохицуулалтыг тусгажээ.

Хууль бусаар тараагдсан ногдол ашгийг буцаан авах нь хууль зүйн хувьд боломжтой бөгөөд үүнийг 2 чиглэлээр хэрэгжүүлэх бололцоотой байдаг. Нэгд, хувьцаа эзэмшигчээр ногдол ашгийг буцаан авах нэхэмжлэл. Хэрэв компани нь төлбөрийн чадваргүй болсон үедээ, эсхүл зээлийн хөрөнгөөс, хувь нийлүүлсэн хөрөнгөөс хувьцаа эзэмшигчдэд ногдол ашиг тараасан байвал тэр ногдол ашгийг хувьцаа эзэмшигчээс буцаан нэхэмжлэх эрхтэй байдаг. Шударга өмчлөгчийн тохиолдолд буцаан нэхэмжлэх эрх хамааралгүй байх тохиолдол байдаг. Хоёрт, хууль бус ногдол ашиг тараах шийдвэр гаргасан ТУЗ-ийн гишүүдийг хариуцлагад татах гэсэн 2 чиглэлээр хэрэгжүүлэх бололцоотой байна¹³.

Олон улсын жишиг:

Япон улсын Компанийн тухай хуулийн 462 дугаар зүйлд ногдол ашигтай холбоотой хариуцлагын тогтолцоог заасан байна.

Ногдол ашиг хуваарилах замаар хувьцаа эзэмшигчдэд олгосон мөнгөн дүнгийн бүртгэлийн дэвтэр дээрх нийт дүн нь хуваарилалт хүчин төгөлдөр болсон

12 Хувьцаат компанийн ногдол ашиг хуваарилалтад хяналт тавих тухай журам, Үнэт цаасны хорооны 2003 оны 9 дүгээр сарын 18-ны өдрийн 65 дугаар тогтоолын хавсралт, Холбоос: http://www.frc.mn/resource/frc/uploads/file/2003_65.pdf, Сүүлд үзсэн: 2024.03.10.

13 Б.Амарсанаа, “Компанийн засаглал, Компанийн эрх зүйн тулгамдсан асуудал”, (УБ, 2012), 50 дахь тал.

өдрийн хуваарилах боломжит дүнгийн хязгаараас хэтрэхгүй байх ёстой (Япон Улсын Компанийн тухай хуулийн 461.1 дэх хэсэг). Хэрэв үүнийг зөрчсөн бол тэрхүү хуваарилалтад оролцсон ТУЗ-ийн гишүүн, гүйцэтгэх удирдлага зэрэг гүйцэтгэн удирдах эрх бүхий этгээд болон хувьцаа эзэмшигч нь тодорхой хариуцлага хүлээнэ (Япон Улсын Компанийн тухай хуулийн 462 дугаар зүйл). ТУЗ-ын гишүүн, гүйцэтгэх удирдлага нь гүйцэтгэн удирдах эрх бүхий этгээд байх боловч олгосон ашгийн бүртгэлийн дэвтэр дээрх дүнтэй дүйцэх мөнгийг компанийн өмнө төлөх үүргийн хамтран хариуцна (Япон Улсын Компанийн тухай хуулийн 462.1 дэх хэсэг). Гүйцэтгэн удирдах эрх бүхий этгээд нь өөрийн гэм буруугүй болохыг нотолсон тохиолдолд холбогдох хариуцлагаас чөлөөлөгдөнө (Япон Улсын Компанийн тухай хуулийн 462.2 дахь хэсэг. Гэм бурууг үндэслэн хариуцлага хүлээлгэх зарчим). Түүнчлэн нийт хувьцаа эзэмшигчдийн зүгээс хариуцлагаас чөлөөлөх тухай санал гаргасан тохиолдолд ч хуваарилах боломжит дүнгийн хязгаараас хэтэрсэн бол хариуцлагаас чөлөөлөхгүй (Япон Улсын Компанийн тухай хуулийн 462.3 дахь хэсэг).¹⁴

Монгол Улсын өнөөгийн нөхцөл байдал:

Одоо хэрэгжиж буй Монгол Улсын Компанийн тухай хуульд хууль бус ногдол ашиг тараасныг шийдвэрлэх тухай зохицуулалт тусгагдаагүй байна. Үүнээс шалтгаалан ХК-иуд алдагдалтай ажилласан ч ТУЗ-аас ногдол ашиг тараах шийдвэр гарсаар байна.

Шигтгээ 2. Ган Хийц ХК: 2017 онд алдагдалтай ажилласан ч 24.2 сая төгрөгийн ногдол ашиг олгосон.¹⁵

“Ган хийц” компани 2018 онд борлуулалтын орлогоо нэмэгдүүлж, 2.1 тэрбум төгрөгт хүргэхээр төлөвлөөд байна. 2017 онд тус компани 240 тонн төмөр хийц эдлэл үйлдвэрлэж, 1.6 тэрбум төгрөгийн борлуулалтын орлоготой ажиллажээ. Тус компани энэ онд Налайх дүүрэгт төмөр замын төмөр бетон дэр, өндөр хүчдэлийн тулгуур, сэндвич хавтангийн үйлдвэр байгуулахаар төлөвлөсөн байна. Энэхүү төсөлд нийт 32 тэрбум төгрөгийн хөрөнгө оруулалт шаардлагатай бөгөөд эхний ээлжид 11 тэрбум төгрөгөөр үйлдвэрүүдийг барихаар төлөвлөсөн талаар “Ган хийц” компани мэдээллээ. Үйлдвэр нь жилд 3000 ширхэг хүчилтгэсэн бетон тулгуур, 300-350 мянган төмөр бетон дэр үйлдвэрлэх хүчин чадалтай юм байна. “Ган хийц” компани үйлдвэрийн тоног, төхөөрөмжийг шинэчлэх болон хэрэгжүүлж байгаа төслүүддээ шаардлагатай хөрөнгө оруулалтыг хөрөнгийн захаас татах боломжийг судлахаар болжээ. Тус компани 2017 онд алдагдалтай ажилласан ч Төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс хувьцаа эзэмшигчдэдээ нэгж хувьцаанд 100 төгрөг буюу 24.2 сая төгрөгийн ногдол ашиг олгохоор шийдвэрлэсэн байна.

Хэрэгцээ, шаардлагадаа нийцэж буй эсэх: Монгол Улсын Их Хурлын 2021 оны 01 дүгээр 22-ны өдрийн 12 дугаар тогтоолын хавсралтаар батлагдсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2024 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл”-ийн 69-д “Компанийн эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох замаар хөрөнгө оруулагчдыг татах, ..., хувьцаат компанийн тухайд жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн эрх ашгийг хамгаалах, компанийг төлөөлөх эрх бүхий этгээдийн төрлийг нэмэх,

14 Очи-Ай Сэйчи, *Компанийн эрх зүйн үндсэн ойлголт* (Орч.Р.Пүрэвбаатар нар), (УБ, 2017), 338-339 дэх тал.

15 “Ган Хийц ХК: 2017 онд алдагдалтай ажилласан ч 24.2 сая төгрөгийн ногдол ашиг олгоно”, Холбоос: <https://www.tdbsecurities.mn/article/gan-khiits-khk-2017-ond-aldagdaltai-ajillasan-ch-242-saya-tugrugiin-nogdol-ashig-olgon>, Сүүлд үзсэн: 2024.03.10.

төлөөлөн удирдах зөвлөл өөрсдийн үйл ажиллагааны тайланг танилцуулах зохицуулалтыг бий болгох ..." гэж заасан.

Гэтэл уг шийдвэрийг хуулийн хугацаанд багтаан гаргасан компаниудыг үзвэл ихэвчлэн ногдол ашиг тараахгүйгээр шийдсэн байдаг бол, ногдол ашиг тараахаар шийдвэрлэсэн компаниудын шийдвэр хуулийн хугацаанд багтан шийдвэрлэж чаддаггүй тухай асуудлыг хуулийн төслийн үзэл баримтлалд тусгасан байна. Учир нь манай ихэнх хувьцаат компаниудад ногдол ашгийн урт хугацааны бодлого байхгүйгээс хувьцаа эзэмшигчид тогтмол хугацаанд ногдол ашиг хүртэж чаддаггүй. Ногдол ашгийн бодлого, ногдол ашгийн хэмжээг тодорхойлох, түүнийг хуваарилах арга механизм нь ойлгомжтой, ил тод байх ёстой бөгөөд ТУЗ-өөс уг бодлогыг боловсруулж, ХЭХ-аар батлан мөрдүүлэх нь зүйтэй юм¹⁶.

Ногдол ашиг хуваарилах эсэх тухай асуудлыг зарчмын хувьд ХЭХ шийдвэрлэж болно. Харин хороодтой компанийн¹⁷ хэлбэрийг хуульчилсан Монгол улсын хувьд ТУЗ-ын бүрэн эрхийн асуудалд хамаарахаар зохицуулсан нь оновчтой байж болох юм.¹⁸

Иймд хуулийн төслийн 47.5 болон 47.6 дугаар зүйлд ногдол ашиг хуваарилах нөхцөлийг зөрчсөн шийдвэрийг дэмжсэн ТУЗ-ийн гишүүд нь хувьцаа эзэмшигчдэд хуваарилсан ногдол ашгийн хэмжээгээр компанид учирсан хохирлыг хамтран хариуцах тухай зохицуулалт нь компанийн эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох хэрэгцээ шаардлагад нийцсэн зохицуулалт байна.

3.2. “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

“Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд тухайн хууль тогтоомжийн төслийн зохицуулалт нь тодорхой тохиолдолд үйлчлэх, бодит байдал дээр хэрэгжих эсэхийг үнэлнэ. Энэхүү хүрээнд хуулийн төслийн 65 дугаар зүйлийн 65.9 дэх хэсэгт баримтын судалгааны аргад тулгуурлан дүн шинжилгээ хийлээ.

Хуулийн төслийн 65 дугаар зүйлийн 65.9 дэх хэсэг буюу Компанийн хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын зохион байгуулалттай холбоотой өөрчлөгдсөн зохицуулалт нь хэрэгжих боломжтой эсэх

Хуулийн төслийн 65.9-т “Компани нь хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг биечлэн, цахим, эсхүл холимог хэлбэрээр хуралдуулж болно. Компани нь хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг цахим хэлбэрээр зохион байгуулах тохиолдолд тухайн хурал явагдах мэдээллийн сүлжээ, цахим холбоост нэвтрэх боломжийг хангах үүрэгтэй бөгөөд холбогдох мэдээллийн ажилтныг ажиллуулна” гэсэн зохицуулалтыг нэмэхээр тусгажээ. Тодруулбал, одоо хэрэгжиж буй 2011 оны Компанийн тухай хуулийн зохицуулалтад ХЭХ-д зөвхөн биечлэн оролцох зохицуулалт байгаа бол Хуулийн төсөлд ХЭХ-ыг цахимаар, эсхүл холимог хэлбэрээр хуралдуулах боломжтой талаар тусгасан байна.

16 МХБ, 2014 оны 3 дугаар сарын 31-ний байдлаар ногдол ашиг тараасан ХК-иуд, 5 дахь тал.

17 Хороодтой компани гэдэг нь Америкийн нээлттэй компанийн практикаас үүдэж, хараат бус гишүүдээс голчлон бүрдсэн гурван хороог байгуулах замаар компанийн удирдлагыг оновчтой зохион байгуулахад чиглэсэн тогтолцоо юм. (Г.Давааням, *Хувьцаат компанийн эрх зүйн үндсэн ойлголт*, (УБ, 2021), 43 дахь тал)

18 Г.Давааням, *Хувьцаат компанийн эрх зүйн үндсэн ойлголт*, (УБ, 2021), 187 дахь тал.

Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн үзэл баримтлалд "...хувьцаа эзэмшигчийн хуралтай холбоотой зохицуулалт дутмаг байдаг бөгөөд хувьцаа эзэмшигчийн хурлыг цахим байдлаар зохион байгуулах хэрэгцээ, шаардлагатай байна." хэмээн үзжээ.

Практикт хэрэгжих боломжтой эсэх: Дэлхий даяар дижитал дэд бүтэц, мэдээллийн технологийн хурдацтай өсөхийн зэрэгцээ 2021 онд Цар тахал болсны улмаас тус хөгжил бүр хурдацтай нэмэгдэх хүч болсон. Үүнтэй холбогдуулан Монгол Улсад шүүх хуралдаанд цахимаар оролцох хандлага тогтож эхэлсэн. 2020 онд СЗХ-оос Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын цахимаар зохион байгуулах тухай журмын төсөл боловсруулж МУ-д байх томоохон ХК-иуд ХЭХ-ыг цахимаар амжилттай зохион байгуулсан туршлага байна (Жишээ нь "Сүү" ХК, "Женко Тур Бюро" ХК, "Эрдэнэс таван толгой" ХК гэх мэт).

Олон улсын туршлагаас: Компанийн ХЭХ-ыг цахимаар хийх тухай зохицуулалтуудыг бусад улсын туршлага дээрээс авч үзвэл дараах байдлаар гарч ирж байна.

Хүснэгт 1.1. Хувьцаа эзэмшигчдийн хурал явуулах хэлбэр
(Олон улсын туршлагаас)

№	Улс орнууд	Хуулийн зохицуулалт
1	ХБНГУ	Хязгаарлагдмал хариуцлагатай компанийн тухай хуулийн 48 (1) Хувьцаа эзэмшигчдийн шийдвэрийг хурлаар гаргадаг. Бүх хувьцаа эзэмшигчид зөвшөөрснөө бичвэр хэлбэрээр мэдүүлсэн тохиолдолд утсаар эсвэл видео холбоосоор хурлыг хийж болно.
2	Япон улс	Компанийн тухай хууль 76 (1) Засгийн газрын тогтоолд заасны дагуу үүсгэн байгуулагчдын зөвшөөрлөөр Хууль зүйн яамны тушаалаар тогтоосон хугацаанаас хэтрэхгүй хугацаанд санал өгөх эрхийг цахим буюу соронзон хэрэгслээр хэрэгжүүлэх.
3	Бүгд Найрамдах Эстоний Улс	Компанийн тухай хууль 170 (3) Хувьцаа эзэмшигч нь өөрийн биеэр болон төлөөлөгчөөр дамжуулан хуралд оролцож болно. Төлөөлөх эрхийг бичгээр хуулбарлаж болохуйц хэлбэрийн баримт бичгээр баталгаажуулна.
4	Канад улс	Бизнесийн корпорацын тухай хууль 132 (5) Корпорацын захирлууд буюу хувьцаа эзэмшигчид энэ хуулийн дагуу хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг зарлан хуралдуулах тохиолдолд тухайн компанийн захирлууд, хувьцаа эзэмшигчид тухайн нөхцөл байдлын дагуу уг хурлыг журмын дагуу явуулахаар шийдвэрлэж болно. Боломжтой бол хурлын утсаар болон цахимаар эсвэл хурлын үеэр бүх оролцогчид бие биетэйгээ хангалттай харилцах боломжийг олгодог бусад харилцаа холбооны хэрэгслээр хийж болно.

Хүснэгтээс харвал хөгжлөөрөө дэлхийд тэргүүлж яваа Япон улс, Канад улс болон Монгол Улстай адил эх газрын эрх зүйн тогтолцоотой ХБНГУ нь хязгаарлагдмал хариуцлагатай компанийн хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг цахимаар хуралдуулах боломжтой талаар хууль тогтоомждоо тусгажээ. Гэхдээ ХБНГУ-ын Хувьцаат компанийн тухай хуульд цахимаар хуралдах тухай зохицуулалт тусгаагүй болохыг анхаарах хэрэгтэй.

Иймд Хуулийн төслийн төслийн 65 дугаар зүйлийн 65.9 дэх хэсэг хэсэгт тусгасан хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг биечлэн, цахим, эсхүл холимог хэлбэрээр хуралдуулж болох тухай зохицуулалт нь практикт хэрэгжих боломжтой байна.

3.3. “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

Тус шалгуур үзүүлэлтээр хуулийн төслийн зүйл, заалт нь найруулга, хэл зүйн болон агуулгын хувьд ойлгомжтой байдлаар томъёологдсон болон логик дараалалтай боловсруулагдсан эсэхийг шалгана. Ингэхдээ Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 4 дүгээр бүлэгт заасан болон “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”-ыг баримталсан эсэхийг нарийвчлан давхар шалгана. Энэ шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төсөлд бүхэлд нь дүн шинжилгээ хийлээ.

Хуулийн төсөл нь бүхэлдээ “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”-ыг баримталсан нэр томъёо, найруулгын алдаагүй эсэхэд дүн шинжилгээ хийсэн байдал.

Хуулийн төслийн үг хэллэг оновчтой биш илэрхийлэгдсэн бол хуулийг нийтээр нэг мөр ойлгож хэрэглэхэд хүндрэл гарах, буруу, хагас дутуу хэрэгжүүлэх, үүнээс шалтгаалан хүний эрх, байгууллагын үйл ажиллагаанд хохирол учруулах, сөрөг нөлөө үзүүлэх зэрэг үр дагавартай тул хуулийг хэн ч уншсан нэг утгаар ойлгохоор бичсэн байх шаардлагатай.¹⁹ Нэг өгүүлбэрт хэтэрхий олон нэр үг бүхий нийлмэл өгүүлбэрийг оруулах нь тухайн өгүүлбэрийг ойлгоход хүндрэлтэй болгодог тул олон нэр үг бүхий өгүүлбэрийг хэд хэдэн өгүүлбэр болгон бичих нь зохимжтой.²⁰

Хуулийн төслийн 1 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэгт дараах зүйл заалтыг нэмэхээр заажээ.

2/14 дүгээр зүйлийн 14.7, 14.8 дахь хэсэг:

“14.7.Үүсгэн байгуулах үед эргэлтэд гаргах энгийн хувьцааны нэг ширхэг хувьцаа нь нэг саналын эрхтэй байх бөгөөд компани үүсгэн байгуулах хурлын шийдвэрийг үүсгэн байгуулах үед эргэлтэд гаргах саналын эрхтэй хувьцааны дийлэнх олонхын саналаар гаргана.”

Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлалын 3 дугаар бүлгийн 2.4.2-т “хэсгийн доторх заалт нь аль болох нэг өгүүлбэрээс бүрдсэн байна. Заалт нь нэг нь нөгөөгөөсөө урган гарсан хоёр өгүүлбэрээс бүтэх бол тэдгээрт “бөгөөд” гэсэн холбоос үгийн аль нэгийг хэрэглэнэ.” хэмээн заасан байдаг ч дээр хуулийн төсөлд бичигдсэн дээрх нийлмэл өгүүлбэр нь тухайн өгүүлбэрийг ойлгоход хүндрэлтэй болгосон байх тул олон нэр үг бүхий өгүүлбэрийг хэд хэдэн өгүүлбэр болгон бичих нь зохимжтой байна. Мөн хуулийн төслийн дээрх зүйлд бичигдсэн өгүүлбэрт “нэг хувьцаа нэг саналын эрхтэй байх” тухай ойлголт 2 удаа давтагдсан байх тул 2 дахь “саналын эрхтэй” гэх үгийг хасах нь тохиромжтой байна. Иймд дараах байдлаар өөрчлөх нь оновчтой гэж үзлээ.

19 Монгол Улсын Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт, Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал, 2 дугаар бүлгийн 1.2 дахь хэсэг.

20 Монгол Улсын Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт, Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал, 2 дугаар бүлгийн 3.1 дэх хэсэг.

Хувилбар 1

2/14 дүгээр зүйлийн 14.7, 14.8 дахь хэсэг:

“14.7.Үүсгэн байгуулах үед эргэлтэд гаргах энгийн хувьцааны нэг ширхэг хувьцаа нь нэг саналын эрхтэй байна. Компани үүсгэн байгуулах хурлын шийдвэрийг үүсгэн байгуулах үед эргэлтэд гаргах хувьцааны дийлэнх олонхын саналаар гаргана.”

Товчлол хийх: Хуулийн төсөлд олон дахин давтагдаж байгаа нэг ойлголт, нэр томъёог хэд хэдэн үгээр илэрхийлэх тохиолдолд тэдгээрийг товчлон цөөн үгээр илэрхийлэх зорилгоор товчлол хэрэглэнэ²¹.

Хуулийн төсөл боловсруулах явцад товчлолыг хэрэглэхдээ эхэлж дурдагдсан зүйл, хэсэг, заалтад байгаа тухайн олон давтагдах ойлголт, нэр томъёоны хойно хаалтад “цаашид” гэсэн бичвэрийг оруулах бөгөөд түүний дараа товчилсон үгийг “гэх” гэсэн бичвэрийн хамт хэрэглэнэ. Тухайлбал, Санхүүгийн зохицуулах хорооны эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 4.1-д “Санхүүгийн зохицуулах хороо (цаашид “Хороо” гэх) ...” гэж зааснаар уг хуульд цаашид энэ байгууллагын нэрийг “Хороо” гэж товчлон хэрэглэсэн. Хуулийн төсөлд товчлолыг хэрэглэхээс өмнө тухайн ойлголтыг дэлгэрэнгүйгээр хэрэглэж, товчлохоор зааснаас хойших хэсэгт товчилсон үгийг хэрэглэнэ²²

Хуулийн төсөлд дараах холбоо үг олон давтагдсан байна. Үүнд:

- “Санхүүгийн зохицуулах хороо” гэдэг үг 4 удаа, Компанийн тухай хуульд 20 удаа,
- “Төлөөлөн удирдах зөвлөл” гэдэг үг 5 удаа, Компанийн тухай хуульд 253 удаа,
- “Хувьцаа эзэмшигчдийн хурал” гэдэг үг 7 удаа, Компанийн тухай хуульд 188 удаа тус тус орсон байна.

Иймд “Санхүүгийн зохицуулах хороо”, “Төлөөлөн удирдах зөвлөл”, “Хувьцаа эзэмшигчдийн хурал” гэх үгнүүд нь олон дахин давтагдаж байгаа тул тэдгээрийг товчлон цөөн үгээр илэрхийлэх зорилгоор товчлол хийж шаардлагатай байна.

3.4. “Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

Тухайн хууль тогтоомжийн төсөлд тодорхой этгээдэд үүрэг хүлээлгэсэн, аж ахуй, байгууллагын салбарт хүндрэл үүсгэх зохицуулалт байх тохиолдолд хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал гэсэн шалгуур үзүүлэлтийг сонгон үнэлгээ хийнэ. Тус шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7, 14.8 дахь хэсэг, 16 дугаар зүйлийн 16.3 дахь хэсэг, 51 дүгээр зүйлийн 51.8, 51.9, 51.10 дахь хэсэг, 66 дугаар зүйлийн 66.11, 66.12 дахь хэсэгт дүн шинжилгээ хийнэ.

21 Монгол Улсын Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт, Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал, 2 дугаар бүлгийн 4.3.1 дахь хэсэг.

22 Монгол Улсын Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт, Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал, 2 дугаар бүлгийн 4.3.3 дахь хэсэг.

Хуулийн төслийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7, 14.8 дахь хэсэг буюу үүсгэн байгуулах хурлын зохион байгуулалтын өөрчлөлт нь зохистой эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ.

Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөлд компанийг үүсгэн байгуулах хурлын талаар дараах зохицуулалтыг шинээр хуульчлахаар байна.

- Үүсгэн байгуулах үед эргэлтэд гаргах энгийн хувьцааны нэг ширхэг хувьцаа нь нэг саналын эрхтэй байх бөгөөд компани үүсгэн байгуулах хурлын шийдвэрийг үүсгэн байгуулах үед эргэлтэд гаргах саналын эрхтэй хувьцааны дийлэнх олонхын саналаар гаргана;

- Компани үүсгэн байгуулах хурлын даргыг хуралд оролцогчдын олонхын саналаар сонгоно.

Тус нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн үзэл, баримтлалд "... үүсгэн байгуулах үеийн харилцааг тодорхой зохицуулж", "...Үүсгэн байгуулах хурлыг хуралдуулахад тавигдах шаардлагыг ялгамжтай байдлаар тусгана..." гэх байдлаар ач холбогдлыг дурджээ.

Компанийг үүсгэн байгуулах хурал нь хувьцаа эзэмшигчдийн хуралтай төстэй бөгөөд компанийг үүсгэн байгуулах үеийн хувьцаа эзэмшигчдээс бүрдсэн байгууллага хэмээн ойлгож болно²³. Одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж буй Компанийн тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.2 дахь хэсэгт "Компани үүсгэн байгуулагчид санал нэгтгэйгээр өөрөөр шийдвэрлээгүй бол үүсгэн байгуулагч бүр компани үүсгэн байгуулах хуралд саналын тэнцүү эрхтэй оролцоно." гэж зохицуулсан байна. Тус нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн зохицуулалтаар үүсгэн байгуулах хурлын шийдвэр гаргалтын процессыг нарийвчлан зохицуулж хөрөнгө татан төвлөрүүлэх замаар үүсгэн байгуулагдах компанийн хувьд эрх зүйн хийдлийг даван туулсан байна.

Мөн Компанийн тухай хуулийн 14.1 дэх хэсэгт зааснаар компани үүсгэн байгуулах хурлыг үүсгэн байгуулагчид зарлан хуралдуулах үндсэн зохицуулалтыг тусгасан байна. Гэвч өмнө дурдсанаар үүсгэн байгуулагч хувьцааг бүрэн эзэмших замаар эсхүл захиалгын аргаар буюу бусад этгээдээс хөрөнгө татах замаар компани үүсгэн байгуулах зэрэг тохиолдлын аль алинд нь зэрэг хэрэглэгдэх боломжгүй.

Монгол Улсад, ихэнх тохиолдолд үүсгэн байгуулагч хувьцааг эзэмших замаар компани байгуулдаг. Энэ тохиолдолд хуулийн этгээдийн нэрийг баталгаажуулж, үүсгэн байгуулах хурлыг хуралдуулж, компани байгуулах тухай шийдвэр гарснаас хойш 30 хоногийн дотор компанийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэхээр холбогдох баримт бичгийг бүртгэх байгууллагад өгч шийдвэрлэдэг. Улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд хувь нийлүүлсэн хөрөнгийг компанийн нэр дээрх түр дансанд байршуулсныг нотлох баримтыг гаргаж өгөх үүрэгтэй. Өөрөөр хэлбэл, компанийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгийг үүсгэн байгуулах шийдвэр гаргаснаас хойш төлөх тохиолдол олон байна. Ийнхүү төлбөр төлөхөөс өмнө үүсгэн байгуулах хурал хуралдуулах нь компани үүсгэн байгуулах эхний аргатай зөрчилдөхгүй боловч хөрөнгө татан төвлөрүүлэх замаар компани байгуулах тохиолдолд хурлын шийдвэр хүчингүй болох үр

23 Г.Давааням, "Компанийн эрх зүйн онол, практик", (УБ, 2023), 190 дэх тал.

дагаварт хүргэж болзошгүй. Өөрөөр хэлбэл, захиалга өгснөөс хойш санал болгосон хувьцааны үнэ буюу төлбөрийг төлсөн этгээд хувьцаа эзэмших эрхтэй болох бөгөөд үүний дараа үүсгэн байгуулах хуралд саналын эрхтэй оролцох нь зүйтэй. Иймд компани үүсгэн байгуулах хурлыг хуралдуулахад тавигдах шаардлагыг ялгамжтай хуульчлан тогтоох нь практикт хүндрэл бэрхшээл учруулахаас зайлсхийнэ²⁴.

Гадаадын улс, орнуудын зохицуулалтад ч хөрөнгө татах замаар компани үүсгэн байгуулах тохиолдолд үүсгэн байгуулагчдын хурлыг зохицуулах сайн жишиг, туршлага бий.

Тодруулбал, Япон Улсын хувьд захиалгын бус аргаар компанийг үүсгэн байгуулах тохиолдолд үүсгэн байгуулагчийн нэг хувьцаа нь нэг саналын эрхтэй бөгөөд тэрээр тухайн саналын эрхийн ердийн олонхоор үүсгэн байгуулах үеийн ТУЗ эсхүл үүсгэн байгуулах үеийн хянан шалгагчийг сонгодог. Мөн компанийн дүрмээр үүсгэн байгуулах үеийн ТУЗ-ийг ч тогтоох ч боломжтой юм (38.3 дахь хэсэг). Харин захиалга авах аргын хувьд үүсгэн байгуулах үеийн хувьцаа эзэмшигчдээс бүрдэх үүсгэн байгуулах хурлаар үүсгэн байгуулах төлөөлөн удирдах зөвлөл эсхүл үүсгэн байгуулах үеийн хянан шалгагчийг сонгодог. Сонгогдсон төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хурлыг хуралдуулж, төлөөлөх эрх бүхий төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүн (хороо бүхий компанийн хувьд гүйцэтгэх удирдлага, төлөөлөх эрх бүхий удирдлага)-ыг сонгодог²⁵. Тус зохицуулалт нь нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслөөр орж ирж буй зохицуулалттай адил захиалгын буюу хөрөнгө татах аргаар компани үүсгэн байгуулах харилцааг нарийвчлан зохицуулж, ялгамжтай хуульчилсан байна. Гэхдээ үүсгэн байгуулах үед хурлыг зохион байгуулахаас илүү төлөөллийн байгууллага, этгээдийг сонгож чиг үүргийг олгодгоороо өөр байна. Захиалгын буюу хөрөнгө татах аргаар компани үүсгэн байгуулах аргаар компани үүсгэн байгуулахад захиалга өгөгч, хувьцаа эзэмшигч талуудын тоо их байх боломжтой тул тус аргыг хэрэг мөн хэрэглэж болохоор байна.

Мөн Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улсын Улсын 1965 оны Хувьцаат компанийн тухай хуулийн 29-36 дугаар зүйлд²⁶ дээрхтэй төстэй байдлаар дэлгэрүүлэн зохицуулсан байна.

30-р зүйл. Хяналтын зөвлөл, удирдлагын зөвлөл, хууль ёсны аудиторыг томилох

(1) Үүсгэн байгуулагчид нь компанийн анхны хяналтын зөвлөл болон санхүүгийн эхний бүрэн буюу бүрэн бус жилийн нягтлан бодох бүртгэлийн хууль ёсны аудиторыг томилно. Уулзалтыг нотариатаар баталгаажуулсан байх ёстой.

(2) Компанийн ажилчдыг төлөөлсөн хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг томилохтой холбоотой зохицуулалт нь анхны хяналтын зөвлөлийн бүрэлдэхүүн, томилгоонд хамаарахгүй.

24 ХЗҮХ, “Компанийн тухай хуулийн зарим зүйл, заалтын хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ”, (УБ, 2024), 19 дэх тал.

25 Очи-ай Сэйчи, “Компанийн эрх зүйн үндсэн ойлголт” (орч ред: Б.Амарсанаа нар), (УБ, 2017), 348 дахь тал.

26 Stock Corporation Act of 6 September 1965 (Federal Law Gazette I, p. 1089), as last amended by Article 7 of the Act of 22 February 2023 (Federal Law Gazette 2023 I no. 51), https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_aktg/englisch_aktg.html, Сүүлд үзсэн: 2024.03.10.

(3) Анхны хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг бүрэн буюу бүрэн бус санхүүгийн жилийн хугацаанд удирдлагын үйл ажиллагааг батлах тухай шийдвэр гаргасан нэгдсэн хуралдаан хаагдсан хугацаанаас хэтэрсэн хугацаагаар томилж болохгүй. Удирдлагын зөвлөл нь дараагийн хяналтын зөвлөлийн бүрэлдэхүүнийг зохицуулах хууль тогтоомжийн заалтуудыг анхны хяналтын зөвлөлийн бүрэн эрхийн хугацаа дуусахаас өмнө хугацаанд нь нийтэлж мэдэгдэх ёстой.

(4) Хяналтын зөвлөл нь анхны удирдлагын зөвлөлийг томилдог.

31-р хэсэг. Компанийг үүсгэн байгуулсан хяналтын зөвлөлийг биет хэлбэрээр оруулсан хөрөнгө оруулалтыг үндэслэн томилох

(1) Дүрэмд хөрөнгө оруулах, өмч хөрөнгө олж авах объектын хувьд тухайн аж ахуйн нэгж, аж ахуйн нэгжийн зарим хэсгийг хувь нэмэр оруулах, худалдан авахыг заасан бол үүсгэн байгуулагчид зөвхөн ийм тооны гишүүдийг томилно.

(2) Дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол 1 дүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасны дагуу томилогдсон хяналтын зөвлөл нь шийдвэр гаргахад гишүүдийн тал нь, харин гурваас доошгүй нь оролцсон тохиолдолд ирц бүрдэнэ.

(3) Удирдлагын зөвлөл нь тухайн аж ахуйн нэгж, аж ахуйн нэгжийн нэг хэсгийг хуулийн заалтуудыг нийтлэх замаар мэдэгдэх ёстой. Үүний дагуу 97-99-р хэсэг хамаарна. Хяналтын зөвлөлийг үүсгэн байгуулагчдын удирддаг гэж үзсэнээс өөр заалтын дагуу бүрдүүлэх, эсхүл үүсгэн байгуулагчид хяналтын зөвлөлийн гурван гишүүнийг томилсон тохиолдолд л тухайн үед ажиллаж байсан хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн бүрэн эрх нь дуусгавар болно. Хяналтын зөвлөл нь үнэндээ ажилчдын төлөөлөл болох хяналтын зөвлөлийн гишүүдээс бүрдэх ёстой.

(4) Удирдлагын зөвлөл 30 (3) хэсгийн 2-т заасны дагуу мэдэгдлийг нийтэлсний дараа тухайн аж ахуйн нэгж эсвэл аж ахуйн нэгжийн хэсэг хувь нэмэр оруулсан эсвэл олж авсан тохиолдолд (3) дэд зүйл хамаарахгүй.

(5) 30 (3) хэсгийн 1 дэх өгүүлбэр нь (3) дэд хэсгийн дагуу томилогдсон ажилтныг төлөөлж буй хяналтын зөвлөлийн гишүүдэд хамаарахгүй.

32-р хэсэг. Үүсгэн байгуулах тайлан

(1) Үүсгэн байгуулагчид компанийг үүсгэн байгуулсан үйл явцын талаар бичгээр тайлан ирүүлэх ёстой.

(2) Бүтээлийн тайлан нь биет хэлбэрээр оруулсан хөрөнгө оруулалт эсвэл хөрөнгө худалдаж авсан гүйцэтгэлийг бодитой тэнцэхүйц гэж үнэлэх гол нөхцөл байдлыг тодорхойлоход оршино. Энэ хүрээнд бүрдүүлэх тайланд дараах мэдээллийг тусгана.

1. компанийг худалдан авахад чиглэсэн өмнөх хууль ёсны хэлцлүүд;

2. сүүлийн хоёр жилд гарсан худалдан авалтын зардал болон үйлдвэрлэлийн зардал;

3. компанид шилжсэн аж ахуйн нэгжийн хувьд: санхүүгийн сүүлийн хоёр жилд бий болгосон үйл ажиллагааны ашиг.

(3) Цаашилбал, үүсгэн байгуулах тайланд хувьцааг үүсгэн байгуулах хүрээнд удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөлийн гишүүний дансанд худалдаж авсан эсэх, ямар хүрээнд хувьцаа эзэмшиж байгаа эсэх, ямар нэг гишүүн байгаа эсэхийг тодорхойлох ёстой. Удирдлагын зөвлөл, хяналтын зөвлөлийн гишүүд өөрсдөдөө тусгай тэтгэмж, эсхүл үүсэн бий болгосон, бэлтгэл ажил хийснийхээ төлөө нөхөн төлбөр, урамшуулал нэхэмжилсэн, хэрэв тийм бол ямар төрлийн тэтгэмж, нөхөн төлбөр, урамшууллыг нэхэмжилсэн бол.

33-р хэсэг. Бүрэлдэхүүний аудит. Ерөнхий заалтууд

(1) Удирдлагын зөвлөл болон хяналтын зөвлөлийн гишүүд компанийг үүсгэн байгуулах үйл явцад аудит хийх ёстой.

2) Түүнчлэн, аудитыг нэг буюу хэд хэдэн аудитор (формацийн аудитор) хийх ёстой
1. удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөлийн гишүүн үүсгэн байгуулагчдын дунд байгаа, эсхүл

2. хувьцааг үүсгэн байгуулахдаа удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөлийн гишүүний дансанд худалдаж авсан, эсхүл

3. Удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөлийн аль нэг гишүүн өөрсдөдөө тусгай тэтгэмж, эсхүл үүсэн бий болгосон, бэлтгэл ажил хийснийхээ төлөө нөхөн төлбөр, урамшуулал нэхэмжилсэн бол, эсхүл

4. бүрдүүлэлт нь биет хэлбэрээр оруулсан хөрөнгө оруулалт эсвэл хөрөнгө худалдан авах үйл ажиллагааг хамарна.

(3) (2) дугаар зүйлд заасан тохиолдолд. 1 ба 2-т нотариатч (23 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 1) аудит хийхдээ үүсгэн байгуулагчдын зааврын дагуу формацийн аудиторыг орлож болно; бүрдүүлэх аудитыг зохицуулах заалтууд зохих ёсоор хамаарна. Аудит хийж байгаа нотариатч биш бол шүүх бүрэлдэхүүн аудиторуудыг томилно. Гаргасан шийдвэрийн эсрэг гомдол гаргаж болно.

(4) Дүрмээр аудитад өөр мэдлэг шаарддаггүй тохиолдолд зөвхөн дараах хүмүүсийг бүрдүүлэх аудитораар томилно.

1. нягтлан бодох бүртгэлийн чиглэлээр хангалттай сургалт, туршлагатай хүмүүс;

2. тэдгээрийн хууль ёсны төлөөлөгчдийн нэгээс доошгүй нь нягтлан бодох бүртгэлийн чиглэлээр хангалттай сургалт, туршлагатай байх тохиолдолд аудитын байгууллага.

(5) 143 (2) хэсэгт заасны дагуу тусгай аудитораар ажиллах эрхгүй хэнийг ч аудитораар томилж болохгүй. Үүсгэн байгуулагчид буюу үүсгэн байгуулагчид нь хувьцаа эзэмшиж байгаа хүмүүс нь тухайн хүмүүс эсвэл аудитын компаниуд бизнесийн үйл ажиллагаагаа хэрхэн удирдахад ихээхэн нөлөөлөх боломжтой тохиолдолд мөн адил хамаарна.

Хэсэг 33а. Компанийг гадны аудитад оруулахгүйгээр биет хэлбэрээр хөрөнгө оруулалтын үндсэн дээр байгуулах

(1) Бүрэлдэхүүн нь биет хэлбэрээр оруулсан хөрөнгө оруулалт эсвэл хөрөнгө худалдан авахтай холбоотой бол (33 (2) № 4) бүрдүүлгийн аудиторуудын аудитыг дараах зүйлд хөрөнгө оруулахаар төлөвлөж байгаа тул орхиж болно.

1. Үнэт цаасны арилжааны тухай хуулийн 2 дугаар зүйлийн 1, 2 дахь хэсэгт заасны дагуу шилжүүлж болох үнэт цаас буюу мөнгөний зах зээлийн хэрэгсэл, хэрэв үнэт цаас, хэрэгслийг арилжааны явцад арилжаалсан жигнэсэн дундаж үнээр үнэлнэ. Үнэт цаасны арилжааны тухай хуулийн 2 (11) хэсэгт заасны дагуу нэг буюу хэд хэдэн зохион байгуулалттай зах зээл дээр бодит хувь нэмэр оруулсан өдрөөс өмнөх гурван сарын өмнө,

2. дугаарт зааснаас бусад хөрөнгө. 1, хэрэв бодит үнэ цэнийг ашиглан нийтээр хүлээн зөвшөөрөгдсөн үнэлгээний зарчмын дагуу урьдчилсан хангалттай сургалт, туршлагатай хараат бус шинжээч тодорхойлсон үнэлгээг үндэс болгон ашиглах, мөн үнэлгээний тасалбарын хугацаа зургаан сараас илүүгүй бол. хувь нэмэр оруулсан огноо.

(2) Үнэт цаас, мөнгөний зах зээлийн хэрэгслийн жигнэсэн дундаж үнэ (1-р хэсэг №1) онцгой нөхцөл байдлын нөлөөгөөр мэдэгдэхүйц нөлөөлсөн, эсхүл шинэ үнэт цаасны улмаас үүссэн гэж үзвэл (1) дэд зүйл хамаарахгүй. нөхцөл байдал, эсвэл шинээр мэдэгдэж байгаа нөхцөл байдал, бусад хөрөнгийн бодит үнэ цэнэ (1-р дэд зүйл № 2) нь бодит хувь нэмэр оруулсан өдөр нь шинжээчийн таамагласан үнээс хамаагүй бага байх болно.

(34-р хэсэг. Үүсгэн байгуулах аудитын хамрах хүрээ)

(1) Удирдлагын зөвлөл болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн аудит, түүнчлэн формацийн аудит нь ялангуяа *дараах асуудлуудыг хамарна.*

1. 26, 27 дугаар зүйлд заасны дагуу үүсгэн байгуулагчдын хувьцааг олж авах, дүрмийн санд оруулсан хувь нэмэр, тодорхойлолтын талаар өгсөн мэдээлэл *үнэн зөв, үнэн зөв эсэх;*

2. биет хэлбэрээр оруулсан хувь нэмэр, худалдан авалтын үнэ нь эдгээр хувь нэмэр, худалдан авалтын хариуд олгох хувьцааны гаралтын доод үнэ, эсхүл гүйцэтгэх гүйцэтгэлийн үнэтэй дүйцэх эсэх. *түүнд зориулж өгсөн.*

(2) Аудит бүрийн талаар дээрх нөхцөл байдлыг тусгасан тайланг бичгээр ирүүлнэ. Тайлан нь эд хөрөнгийн *хөрөнгө оруулалт бүрийн объектыг тайлбарлах, эсвэл хөрөнгө олж авах, үнэ цэнийг үнэлэхэд ямар үнэлгээний аргыг ашигласан болохыг харуулна.*

(3) Бүртгэлийн аудитуруудын тайлангийн нэг хувийг шүүх болон удирдлагын зөвлөл тус бүрд ирүүлнэ. Аливаа аж ахуйн нэгж, хувь хүн уг тайланг шүүх дээр шалгаж болно.

35-р хэсэг. Үүсгэн байгуулагчид болон формацийн аудитуруудын зөрүү. Бүртгэлийн аудитуруудын цалин хөлс, зардал

(1) Бүртгэлийн аудитурууд үүсгэн байгуулагчдаас аудитыг шаардлагатай үр чадвар, болгоомжтойгоор гүйцэтгэхэд шаардлагатай бүх тодруулгын мэдэгдэл, нотлох баримтыг *гаргаж өгөхийг шаардаж болно.*

(2) Үүсгэн байгуулагчид тодруулах мэдэгдэл, нотлох баримтыг бүрдүүлэх талаар үүсгэн байгуулагчид болон аудитуруудын хооронд саналын зөрүү гарсан тохиолдолд шүүх эцсийн шийдвэрийг гаргана. Шүүхийн шийдвэрт гомдол гаргах эрх байхгүй. Үүсгэн байгуулагчид шийдвэрийг биелүүлэхээс татгалзсан тохиолдолд *аудитын тайланг ирүүлэхгүй.*

(3) Бүртгэлийн аудитурууд боломжийн мөнгөн зардлаа нөхөж, үйл ажиллагааныхаа хөлсийг авах эрхтэй. Зардал, цалин хөлсийг шүүх тогтооно. Гаргасан шийдвэрийн эсрэг гомдол гаргаж болно; хуулийн асуудлаар гомдол гаргахыг хориглоно. Гаргасан шийдвэрийг үндэслэн Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн (Zivilprozessordnung) дагуу албадан гүйцэтгэх ажиллагааг явуулж болно.

36-р хэсэг. Компанийг бүртгүүлэх өргөдөл

(1) Удирдлагын зөвлөл болон хяналтын зөвлөлийн бүх үүсгэн байгуулагч, гишүүд компанийг арилжааны бүртгэлд бүртгүүлэх *хүсэлтээ шүүхэд гаргах ёстой.*

(2) Бүртгүүлэх хүсэлтийг зөвхөн хувьцааны хувь бүрд зохих ёсоор төлсөн тохиолдолд, хэрэв бэлэн бус хэлбэрээр хувь *нэмэр оруулахаар тохиролцоогүй* (54 (3) хэсэг) болон бүрэн боломжтой болсны дараа л бүртгүүлэх өргөдлийг гаргаж болно. Хэрэв уг мөнгийг бүрдүүлэх үед хуримтлагдсан татвар, хураамжийг төлөхөд зарцуулаагүй бол удирдлагын зөвлөл *өөрийн үзэмжээр захиран зарцуулах ёстой.*

Дээрхээс дүгнэвэл Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуульд оруулсан тус нэмэлт, өөрчлөлт нь үүсгэн байгуулах хурлын шийдвэр гаргалтын процессыг нарийвчлан зохицуулж хөрөнгө татан төвлөрүүлэх замаар үүсгэн байгуулагдах компанийн хувьд эрх зүйн хийдлийг даван туулсан зохицуулалт болсон байна. Гэсэн хэдий ч гадаадын зарим улс, орнуудад үүсгэн байгуулах үед хурлыг зохион байгуулахаас илүү төлөөллийн байгууллага, этгээдийг томилж тус чиг үүргийг гүйцэтгүүлдэг болохыг анхаарах нь зүйтэй.

Хуулийн төслийн 16 дугаар зүйлийн 16.3 дахь хэсэг буюу компанийн дүрмийн дагуу шаардах зүйл нь зохистой эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Хуулийн төслийн 1 дүгээр зүйлийн 3 дахь хэсэгт зааснаар Компанийн тухай хуулийн 16.3 дүгээр зүйлд хувьцаа эзэмшигчдийн шаардах эрхтэй холбоотой дараах заалтыг нэмэхээр тусгасан байна.

3/16 дугаар зүйлийн 16.3 дахь хэсэг:

16.3.Доор дурдсан зүйлсийг компанийн дүрэмд зааснаар тухайн нөхцөлийг компаниас шаардах эрх үүснэ:

16.3.1.үүсгэн байгуулагч хоорондын гэрээний нөхцөл;

16.3.2.мөнгөн бус хөрөнгөөр хувь нийлүүлж байгаа этгээд нь хувь хүн бол овог, нэр, хуулийн этгээд бол хуулийн этгээдийн нэр, бүртгэлийн дугаар, тухайн хөрөнгийн төрөл, тоо, үнэ, тухайн хөрөнгөөр хөрөнгө оруулсныхаа төлөө эзэмшиж болох хувьцааны төрөл, тоо;

16.3.3.үүсгэн байгуулагчид олгох хөлс.”

Хувьцаа эзэмшигчдийн шаардах эрхийг дээрх байдлаар өргөн болгосноор дараах үүсгэн байгуулагч хоорондын гэрээний нөхцөл, мөнгөн бус хөрөнгөөр хувь нийлүүлж байгаа хувь хүн болон хуулийн этгээд тухайн хөрөнгөөр хөрөнгө оруулсныхаа төлөө эзэмшиж болох хувьцааны төрөл, тоо зэргийг компанийн дүрмээр зааж өгснөөр хөрөнгө оруулагчид болон оролцогч талуудын хооронд итгэлцлийг бий болгох, хувьцаат компанийн жижиг хувьцаа эзэмшигчид өөрт хэрэгтэй мэдээллийг хүлээн авах эрх зүйн нөхцөл бүрдсэнээр жижиг хувьцаа эзэмшигчийн тэгш эрхийг хангах механизм сайжрах ач холбогдолтой.

Компанийн дүрэм нь түүнийг үүсгэн байгуулах үндсэн баримт бичиг бөгөөд компанийн дүрэмд тусгах зүйлийг шинжээр нь дараах 3 төрөлд хувааж болно. Үүнд:²⁷

- Заавал тусгах зүйлс: Компанийн дүрэмд заавал тусгахаар хуульд заасан зүйлсээс бүрдэнэ. Хэрэв компанийн дүрэмд заавал тусгах зүйлийг тусгаагүй бол дүрмийн хүчин төгөлдөр байдал алдагдана.
- Тусгахгүй бол эрх зүйн үр дагавар үүсгэхгүй зүйлс: Компанийн дүрэмд заавал тусгаагүй тохиолдолд эрх зүйн үр дагавар бий болгохгүй зүйлийг хэлнэ. Тусгаагүй байсан ч компанийн дүрмийн хүчин төгөлдөр байдал хэвээр үлдэнэ.
- Сайн дурын үндсэн дээр тусгах зүйлс: Компанийн дүрэмд тусгасан тохиолдолд хуульд заасан журмын дагуу өөрчлөх шаардлагатай бөгөөд эрх зүйн үр дагаврыг үүсгэнэ. Харин сайн дураар тусгах зүйл нь Иргэний хууль болон бусад хууль тогтоомжид нийцсэн байх ёстой.

Хуулийн төслийн 16 дугаар зүйлийн 16.3 дахь хэсэгт компанийн дүрэмд тусгахгүй бол эрх зүйн үр дагавар үүсгэхгүй зохицуулалт байна. Үүнтэй төсөөтэй зохицуулалт Япон улсын Компанийн тухай хуульд мөн орж ирсэн ба үүнийг тусгай тусгах зүйл²⁸ гэж нэрлэсэн байна. Учир нь заавал тусгах зүйлээс гадна тусгай тусгах зүйлс нь асуудал дагуулах нь цөөнгүй байдаг тул тэдгээр зүйлсийг тусгах нь

27 Г.Давааням, “Компанийн эрх зүйн олон, практик”, (УБ, 2023), 187 дахь тал.

28 Япон улсын Компанийн тухай хуулийн 28 дугаар зүйлийн дэд заалт.

зохилтой²⁹ гэж үздэг байна. Жишээ нь,

1. Компанийн үүсгэн байгуулагчийн хөлс. Үүсгэн байгуулах зардлын аль аль нь тэдгээрийг урвуулан ашиглахтай холбоотой асуудал үүсгэх магадлалтай тус компанийн дүрмийн энэ хэсэгт хамруулжээ.
2. “Мөнгөн бус хэлбэрээр хувь нийлүүлэх” гэдэг нь мөнгөнөөс бусад хэлбэрээр компанид хувь нийлүүлэх явдлыг ойлгох бөгөөд нийлүүлсэн хувийн хэмжээг хэт өндрөөр үнэлэх магадлалтай байдагтай холбоотойгоор бусад тусгах зүйлсэд хамруулсан байдаг.

Иймд Хуулийн төслийн 16 дугаар зүйлийн 16.3 дахь хэсэг буюу компанийн дүрмийн дагуу хувьцаа эзэмшигчдийн шаардах зүйл нь ирээдүйд үүсэх эрх зүйн асуудлаас зайлсхийх боломжтой эерэг үйлчлэл бүхий зохицуулалт байна.

Хуулийн төслийн 51 дүгээр зүйлийн 51.8, 51.9, 51.10 дахь хэсэг буюу хувьцааг багцлахтай холбоотой зохицуулалт нь зохистой эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Хуулийн төслийн 1 дүгээр зүйлийн 7 дугаар хэсэгт заасны дагуу Хуулийн 51 дүгээр зүйлийн 51.8, 51.9, 51.10 дахь хэсэгт хувьцаа багцлахтай холбогдуулах дараах зүйл заалтыг нэмэхээр тусгасан байна.

- 51.8.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол компани нь хоёр, түүнээс дээш тооны хувьцааг хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд нэг саналын эрхтэй байхаар багцалж болно.
- 51.9.Компанийн дүрэмд заасан тохиолдолд хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын үнэмлэхүй олонхын саналаар хувьцааг багцлах шийдвэрийг гаргана.
- 51.10.Багцлах боломж бүхий энгийн хувьцааны дээд хэмжээ болон ил тод байдлыг хангахад чиглэсэн журмыг Санхүүгийн зохицуулах хороо батална.”

Тус зохицуулалт нь үнэт цаасны зах зээлийн хөгжил болон төрийн өмчит ХК-ийн нөхцөл байдалтай уялдуулан олон тооны жижиг хувьцаа эзэмшигчдийг зохион байгуулахад чиглэсэн компанийн зардлыг бууруулах үүднээс ХК-ийн хүрээнд хоёр буюу түүнээс дээш тооны хувьцааг хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд нэг саналын эрхтэй байхаар багцлах, багцлагдсан хувьцаа эзэмшигчийн хуралд оролцохоос бусад эрхийг баталгаажуулах шинэлэг зохицуулалтыг тусгасан байна.

“Хувьцаа багцлах” (share of unit) гэдэг нь тодорхой тооны хувьцааг нэг багц болгох замаар тухайн багцын шалгуур хангасан хувьцаа эзэмшигчдэд бүрэн эрх олгож, шалгуур хангаагүй хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд хязгаарлах тухай ойлголт юм. Ингэж хувьцаа эзэмшигчдийн эрхийг хуулийн дагуу, зохистойгоор хязгаарлахыг компанийн эрх зүйд хувьцаа багцлах гэж нэрлэдэг.³⁰ Энэхүү багцлах ойлголт нь нээлттэй компани олноор бий болж өнөөгийн Монгол улсад чухал ач холбогдол бүхий тогтолцоо боловч одоогийн Компанийн тухай хуульд эрх зүйн зохицуулалт байхгүй байна.³¹

29 Очи-Ай Сэйчи, “Компанийн эрх зүйн үндсэн ойлголт” (Орч.Р.Пүрэвбаатар нар), (УБ, 2017), 346 дахь тал.

30 Г.Давааням, Хувьцаат компанийн эрх зүйн ойлголт, (УБ, 2021), 140 дэх тал

31 Мөн тэнд.

Хувьцаа багцлах давуу тал:

Байгалийн баялгийг тэгш, шударгаар хуваарилах үзэл санааны үндсэн дээр төрийн өмчит компанийн хувьцааг иргэдэд үнэ төлбөргүйгээр олгох (1072 хувьцаа) практик манай улсад бий болоод байна. Гэхдээ энэ тохиолдолд тэдгээр олон мянган хувьцаа эзэмшигчийг компанийн хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд оролцуулах, тэд саналын эрх эдлэх эсэх асуудал ихээхэн маргаан дагуулдаг. Хэрэв хувьцаа эзэмшигч иргэн бүрийн саналын эрхийг хангаж, хуралд оролцуулна гэвэл компанид цаг хугацаа, зохион байгуулалт, төсвийн зардлын хувьд ихээхэн ачаалал үүсэх нь тодорхой.³²

Тэрчлэн иргэд бол байгалийн баялаг эсхүл бусад нийтийн баялгийг тэгш, шударгаар хуваарилах үзэл санааны үндсэн дээр л тухайн компанийн хувьцааг олж авсан болохоос бус зах зээлийн зарчмын дагуу компанийг удирдах үйл ажиллагаанд оролцох зорилгоор хувьцаа худалдан авсан этгээд биш юм. Иймд төрийн өмчийн оролцоотой компани хувьцаагаа багцлах замаар жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд оролцох эрхийг хуулийн дагуу, зохистой байдлаар хязгаарлах боломж байдаг.³³

Олон улсын туршлагаас: Бусад улсын туршлагаас үзэхэд хоёрдогч зах зээл дээр хувьцаа нь чөлөөтэй арилжаалагдах төрийн өмчийн оролцоотой нээлттэй хувьцаат компаниуд ч компанийн удирдлагын үйл ажиллагаанд оролцох сонирхолгүй олон тооны хувьцаа эзэмшигчтэй байх нь бий. Иймд хувьцаа багцлах тогтолцоог хэрэглэх замаар хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд саналын эрхтэй оролцох хувьцаа эзэмшигчдийн тоог хязгаарлах явдал түгээмэл байна. Япон Улсад энэ аргыг түгээмэл хэрэглэдэг.³⁴

Япон улсын Компанийн тухай хуулийн 6 дугаар бүлэг (Хувьцаа багцлах), 188 дугаар зүйл.

(1) Компанийн дүрэмд заасан бол тогтмол тооны хувьцааг нэг нэгж хувьцаа болгон хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд төлөөллөөр дамжуулан саналын эрхтэй оролцож болно.³⁵

(2) Өмнөх догол мөрөнд заасан тогтмол тоо нь Хууль зүйн яамны тушаалаар тогтоосон тооноос хэтэрч болохгүй.³⁶

(3) Хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд саналын эрхтэй оролцох төлөөлөл нь хувьцааны төрөл тус бүрээр хувьцааны нэгжийг хангах ёстой.³⁷

Иймд, хуулийн төслийн 51 дүгээр зүйлийн 51.8, 51.9, 51.10 дахь хэсэгт заасан хувьцаа багцлах ойлголт нь бизнес эрхлэгчдийн эрх зүйн орчныг сайжруулах, жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн эрх ашгийг хамгаалах, тэдгээрийг шийдвэр гаргалтад оролцдог болох талаарх эрх зүйн орчин сайжрах, хувьцаа эзэмшигчийн хурал тогтмол хугацаанд, үр дүнтэй хуралдах нөхцөл бүрдэх эерэг үйлчлэл бүхий зохицуулалт байна.

32 Мөн тэнд.

33 Мөн тэнд, 7 дахь тал.

34 Мөн тэнд.

35 (1)A Stock Company may provide in the articles of incorporation, with respect to the shares it issues, to the effect that a fixed number of shares constitutes one unit of shares, which entitles a shareholder to cast one vote at a shareholders meeting or General Meeting of Class Shareholders.

36 (2)The fixed number in the preceding paragraph may not exceed the number prescribed by Ministry of Justice Order.

37 (3)A Company with Class Shares must provide for the Share Unit for each class of its shares.

Хуулийн төслийн 66 дугаар зүйлийн 66.11, 66.12 дахь хэсэг буюу төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнд нэр дэвшүүлэхтэй холбоотой шинэ зохицуулалт нь зохистой эсэхэд дүн шинжилгээ

Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн 66.11, 66.12 дахь хэсэгт дараах агуулга бүхий зохицуулалтыг нэмэхээр хуульчилжээ.

- Нээлттэй хувьцаат компанийн нэг, түүнээс дээш хувийг дангаар эзэмшиж байгаа хувьцаа эзэмшигч, эсхүл нэг болон түүнээс дээш хувийг хамтран эзэмшиж байгаа хувьцаа эзэмшигчид төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнд нэр дэвшүүлэх хүний талаарх саналаа энэ хуулийн 66.1-д заасны дагуу гаргаж болно.

- Санхүүгийн зохицуулах хороо нээлттэй хувьцаат компанийн зах зээлийн үнэлгээ, хувьцаа эзэмшигчдийн тоо, хувь хэмжээнээс хамаарч энэ хуулийн 66.11-д заасан нэг болон түүнээс дээш хувийг бууруулан тогтоож болно.

Тус зохицуулалт нь нээлттэй хувьцаат компанийн жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн эрх, ашгийг хамгаалах, компанийн удирдлага, зохион байгуулалтын үйл ажиллагаанд оролцох эрхийг нээж өгөх агуулга бүхий зохицуулалт юм. Энэ тухай тус хуулийн төслийн үзэл баримтлалд "...практикт тулгарч байгаа жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн эрх ашгийг хамгаалах, тэдгээрийг шийдвэр гаргалтад оролцдог болох талаарх эрх зүйн орчин сайжрах..." гэж ач холбогдлыг дурдсан юм.

Одоогийн Компанийн тухай хуульд төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүний сонгох хүрээнд дараах хоёр аргыг хэрэглэдэг.

1. Энгийн арга
2. Кумулятив арга

Хувьцаат компанийн төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнийг сонгоход кумулятив аргыг хэрэглэхээр заасан (КтХ 77.4). Энэ арга нь жижиг хувьцаа эзэмшигчид төлөөлөн удирдах зөвлөлд төлөөллөө оруулах боломжийг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн санал хураалтын хэлбэр юм.

Кумулятив аргын хүрээнд төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүний сонгуулийг нэгдсэн байдлаар явуулах бөгөөд хувьцаа эзэмшигчид нэр дэвшигчийн тоотой тэнцүү тооны саналын эрх олгоно. Улмаар хувьцаа эзэмшигчид төлөөлөн удирдах зөвлөлийн нэг гишүүнд бүх саналаа өгөх, эсхүл саналаа хуваан өгөх эрх чөлөөг олгох замаар хамгийн олон санал авсан нэр дэвшигчийг төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнээр сонгодог.

Өөрөөр хэлбэл, цөөн тооны саналын эрх бүхий жижиг хувьцаа эзэмшигч нь нэг нэр дэвшигчид өөрийн бүх саналыг өгөх замаар төлөөлөн удирдах зөвлөлд өөрийн төлөөллийг сонгох боломжийг нэмэгдүүлнэ.

Харин энгийн аргын хүрээнд кумулятив аргын хэрэглэсэнтэй дүйцэхүйц үр дүнг жижиг хувьцаа эзэмшигчид найдах боломжгүй байдаг. Учир нь нэр дэвшигчийн саналын тоо нь түүний саналын эрхээр хязгаарлагдах юм.

Кумулятив аргыг хэрэглэх хүрээнд СЗХ-ноос 2020.09.09, №880 тогтоолын хавсралтаар баталсан “Санал хураах кумулятив аргыг хэрэглэх журам” үйлчилнэ³⁸.

Тус нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулиар кумулятив арга бус энгийн аргын хүрээнд жижиг хувьцаа эзэмшигчийн эрх, ашгийг хамгаалж компанийн шийдвэр гаргалтад оролцоход түлхэц болж байгаа нь давуу талтай байна.

Онолын хүрээнд жижиг хувьцаа эзэмшигч гэсэн тогтсон ойлголт байхгүй ба жижиг хувьцаа эзэмшигч гэдгийг ихэвчлэн тодорхой агуулгын хүрээнд тодорхойлж ойлгодог. Жижиг хувьцаа эзэмшигч гэдэг нь хувь нийлүүлэгчийн үйл ажиллагаанд тодорхой хяналт тавихгүй болон нөлөөлөхгүй хувьцаа эзэмшигч гэсэн утгаар ойлгогддог. Жишээлбэл, Турк улсад ХК-ийн 10%-аас доош хувийг эзэлдэг хувьцаа эзэмшигчийг жижиг хувьцаа эзэмшигч гэж ойлгодог. Тайландад ЖХЭ гэж “Удирдлагын шийдвэрт оролцдоггүй” энгийн хувьцаа эзэмшигч гэж тодорхойлсон байдаг³⁹. Монгол Улсын Компанийн тухай хуульд жижиг хувьцаа эзэмшигчийн талаар тодорхойлоогүй хэдий ч ойролцоогоор 5 хувь болон түүнээс бага хувийн хувьцааг эзэмшдэг этгээдүүдийг ойлгодог. Жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн эрх ашиг зөрчигддөг нийтлэг хэлбэрүүд байдаг. Үүнд:

- Ногдол ашиг олгохгүй байх;

Ногдол ашиг олгохгүй байх явдал нь жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн ашиг сонирхол зөрчигдөж байгаа хамгийн түгээмэл хэлбэрийн нэг юм. ТУЗ нь ногдол ашиг олгох боломжтой гэж шийдвэрлэсэн ч нөлөө бүхий хувьцаа эзэмшигчдээс болж ногдол ашиг олгохгүй байх шийдвэр гаргадаг. Мөн ногдол ашиг олгохгүй байгаа нь хуулийн дагуу мэт хуурмаг үйл ажиллагаа зохион байгуулдаг. Эцэстээ ногдол ашиг олгохгүй байх нь жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн ашиг сонирхлыг бууруулж бодит үнэ цэнээс нь доогуур үнээр борлуулахад хүргэдэг.

- Шийдвэр гаргах үйл ажиллагаанд оролцуулахгүй байх;

Жижиг хувьцаа эзэмшигчид хуулийн дагуу компанийн нэгдэл, худалдан авалт, хөрөнгө оруулалт зэрэг томоохон чухал шийдвэрүүдэд оролцох эрхтэй ч том хувьцаа эзэмшигчид хасаж болдог.

- Компанийн бүтцийг өөрчлөх;

Компанийн тодорхой хувийг эзэмшигчид компанийн дүрэмд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах нэгдэх, нэгтгэх, татан буулгах, үндсэн хөрөнгийг худалдан авах зэрэг эрхтэй байдаг. Эдгээр эрхийг томоохон хувьцаа эзэмшигчид шударга бусаар ашиглаж компанийн бүтцэд өөрчлөлт оруулах боломжтой байдаг.

- Нэмэлт хувьцаа гаргах;

Том хувьцаа эзэмшигчид жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн саналын эрхийг болон ногдол ашиг авах хувийг бууруулах зорилгоор нэмэлт хувьцааг бага үнээр гарган өөрсдөө худалдан авдаг. Хэдийгээр жижиг хувьцаа эзэмшигчид тэргүүн ээлжид хувьцааг худалдан авах эрхтэй байдаг ч тус эрх хараахан сайн үйлчилдэггүй. Учир

38 Г.Давааням, “Компанийн эрх зүйн онол, практик”, УБ, 2023, 72 дахь тал.

39 OECD. (2009). Protection of Minority Shareholders in Listed Issuers. OECD. Retrieved from iosco.org: Холбоос: <https://www.iosco.org/library/pubdocs/pdf/IOSCOPD295.pdf>, Сүүлд үзсэн: 2024.03.10.

нь жижиг хувьцаа эзэмшигчдийг санхүүгийн хүнд нөхцөл байдалд байх үед нэмэлт хувьцаагаа гаргаж улмаар жижиг хувьцаа эзэмшигчид худалдан авч чаддаггүй.

- Гэрээ хэлцлээр жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн эрхийг зөрчих;

Том хувьцаа эзэмшигч болон компани хоорондын зөрчилтэй хэлцэл хийдэг. Жишээлбэл, том хувьцаа эзэмшигч нь өөрийн эд хөрөнгөө маш өндөр үнээр үнэлж түрээслүүлж болно. Ийм үед жижиг хувьцаа эзэмшигч компаниас ашиг хүртэх боломжгүй болдог. Том хувьцаа эзэмшигчийн удирдлагаар ТУЗ-ийн ашиг сонирхлын зөрчилтэй гэрээ хэлэлцээрийн үр дүнд жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн эдийн засгийн эрх зөрчигддөг.

- Тэгш бус байдал

Тэгш бус байдал гэдэг нь жижиг хувьцаа эзэмшигчдэд компанийн том хувьцаа эзэмшигчидтэй адил эрх олгоогүй нөхцөл байдлын хэлнэ. Жишээлбэл, том хувьцаа эзэмшигчид илүү өндөр ногдол ашиг, тусгай саналын эрх, жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн мэдэх боломжгүй компанийн мэдээлэлд нэвтрэх зэрэг давуу эрх эдлэх боломжтой байдаг⁴⁰.

2022 оны 12-р сарын байдлаар олон нийтэд нээлттэй 321 хувьцаат компани байгаа бөгөөд тус компаниудын хувьцаа эзэмшигчдийн тоо давхардсан тоогоор 487,803 байна. Үүнээс жижиг хувьцаа эзэмшигч нь нийт хувьцаа эзэмшигчийн 99.78%-нь буюу давхардсан тоогоор 486,751 бөгөөд эзэмшиж буй дундаж хувь нь 19.06% байна. Харин нөлөө бүхий хувьцаа эзэмшигч нь нийт хувьцаа эзэмшигчийн 0.22%-нь буюу давхардсан тоогоор 1,052 бөгөөд эзэмшиж буй дундаж хувь нь 80.36% байна.

Хэдийгээр сүүлийн жилүүдэд хөрөнгийн зах зээлд оролцогчдын тоо нэмэгдэж байгаа боловч тус зах зээлийн хувьцааны төвлөрөл огт буурахгүй байна.

Харамсалтай нь 2022 оны 12-р сарын байдлаар Монгол Улсын нээлттэй хувьцаат компаниудын хувьцааны төвлөрөл дунджаар 80.36%-тай байгаа бөгөөд тус хэмжээний хувийг зөвхөн 3-аас 4 нөлөө бүхий хувьцаа эзэмшигч нар эзэмшиж байна.

40 F.Hodge O'Neal. (1961, 01). Duke Law Scholarship Repository. Retrieved from scholarship.law.duke.edu: Холбоос: https://scholarship.law.duke.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=5673&context=faculty_scholarship, Сүүлд үзсэн: 2024.03.10.

Зураг 1.1. Нөлөө бүхий хувьцаа эзэмшигч болон жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн хувь



Эх сурвалж: Үнэт цаасны төвлөрсөн хадгаламжийн төв

TOP20 багцыг бүрдүүлж буй компаниудын хувьд жижиг хувьцаа эзэмшигч давхардсан тоогоор 202,608 буюу нийт хувьцаа эзэмшигчдийн 99.97%-ийг эзэлж байгаа бөгөөд нийт хувьцааны 23.92%-ийг эзэмшиж байна. Харин нийт нөлөө бүхий хувьцаа эзэмшигчид давхардсан тоогоор 60 буюу нийт хувьцаа эзэмшигчдийн 0.03%-ийг эзэлж байгаа боловч нийт хувьцааны 76.08%-ийг эзэмшиж байна.

2022 оны 12-р сарын байдлаар TOP20 багцыг бүрдүүлж буй компаниудын хувьд жижиг хувьцаа эзэмшигч давхардсан тоогоор 202,608 буюу нийт хувьцаа эзэмшигчдийн 99.97%-ийг эзэлж байна. Гэвч тухайн хувьцаа эзэмшигчид нь нийт хувьцааны 23.92%-ийг эзэмшиж байна. Харин нийт нөлөө бүхий хувьцаа эзэмшигчид буюу тухайлсан компанийн нийт хувьцааны 5 хувиас дээш хувийг эзэмшиж буй хувьцаа эзэмшигч давхардсан тоогоор 60 байна. Энэ нь нийт хувьцаа эзэмшигчдийн 0.03%-ийг эзэлж байгаа боловч тухайн хувьцаа эзэмшигчдийн эзэмшиж буй хувьцаа нь нийт хувьцааны 76.08% ийг эзэмшиж байна.

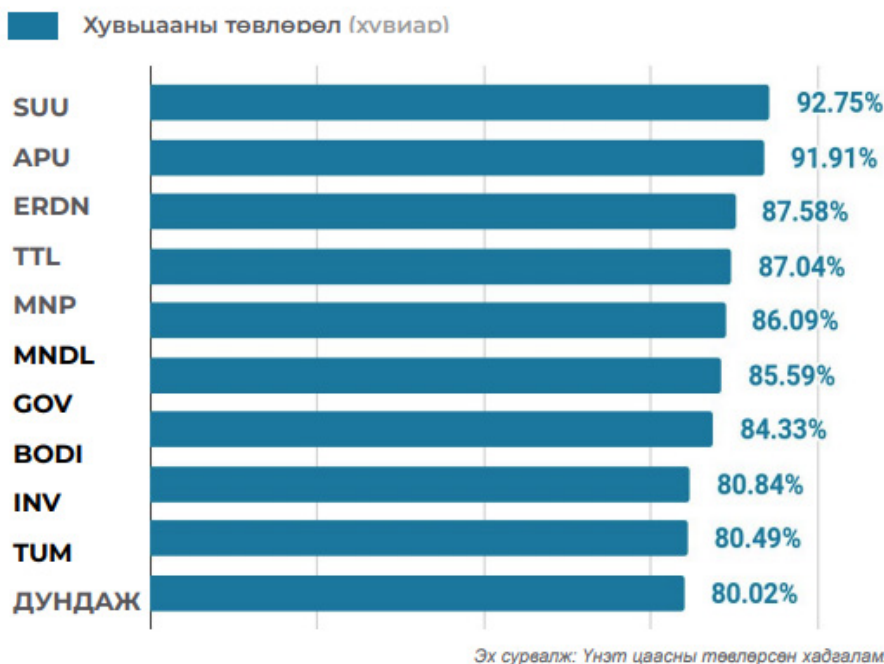
Зураг 1.2. TOP20 багцын нөлөө бүхий хувьцаа эзэмшигч болон жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн хувь



Сүү ХК, АПУ ХК, Эрдэнэ Ресурс Девелопмент Корпорэйшн ХК, Таван толгой ХК болон Монгол шуудан ХК нь 86.09%-92.75%-ийн төвлөрөлтэй буюу хамгийн өндөр төвлөрөлтэй байна. Үүнээс Таван Толгой ХК нь орон нутгийн өмчит, Монгол Шуудан ХК нь төрийн өмчит хувьцаат компани тул төвлөрөл өндөртэй хувьцааны ангилалд орж байгаа бол бусад компаниудын хувьд 2-оос 6 нөлөө бүхий хувьцаа эзэмшигч тус бүр дээр дурдсан хувийг эзэмшиж байна. Түмэн шувуут ХК, Өндал Даатгал ХК, Говь ХК, Бодь Даатгал ХК болон Инвескор ББСБ ХК нь 80.02%-85.59%-ийн төвлөрөлтэй буюу хамгийн бага төвлөрөлтэй байна⁴¹.

41 Таван богд капитал, "Хувьцааны төвлөрөл 12-р сарын байдлаар", Холбоос: [https://trader.tavanbogdcapital.com/uploads/research/4538451/12%20Shareholder%20concentration%20\(3\).pdf](https://trader.tavanbogdcapital.com/uploads/research/4538451/12%20Shareholder%20concentration%20(3).pdf), Сүүлд үзсэн: 2024.03.10.

Зураг 1.3. TOP20 багцын хувьцааны төвлөрөл



Дээрх байдлаар хувьцааны төвлөрөл их, жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн эрх, ашиг зөрчигдөх магадлалтай байгааг харгалзан жижиг хувьцаа эзэмшигчийн компанийн шийдвэр гаргалтад оролцох оролцоог нэмэгдүүлж байгаа нь ач холбогдолтой байна. Гадаадын улс, орнуудад ч төлөөлөн удирдах зөвлөлд жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн төлөөллийг оролцуулах сайн жишиг, туршлага байдаг.

Япон Улсад ТУЗ-ийн гишүүнээр хувь хүний дампуурал зарласан этгээд, асран хамгаалалт тогтоогдсон этгээд, харгалзан дэмжигч тогтоогдсон этгээд, тодорхой хугацаагаар ял, шийтгэл хүлээж байсан зэрэг (331.1 дэх хэсэгт заасан) хүн томилогдох боломжгүй. Хуулийн этгээд нь ТУЗ-ийн гишүүн байх боломжгүй учраас хувь хүн байхаас аргагүй. Мөн нээлттэй компанийн хувьд компанийн дүрэмдээ ТУЗ-ийн гишүүнийг зөвхөн хувьцаа эзэмшигчийн дотроос томилох хэмээн зааж өгсөн ч энэ нь боломжгүй (331.2 дахь хэсэг). Энэ нь удирдан зохион байгуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд тохирсон ур чадвар бүхий этгээдийг зөвхөн хувьцаа эзэмшигч дотроос томилох гэсэн зорилготой. Гэвч практикт хувьцаа эзэмшигч дотроос томилох тохиолдол ч цөөнгүй байх бөгөөд ТУЗ-ийн гишүүнээр томилогдох нь тодорхой болмогц тодорхой тооны хувьцааг эзэмшилдээ авах нь ч энгийн үзэгдэл болсон. ТУЗ-ийн гишүүний томилоо нь төрлийн хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар шийдэгдэхээс бусад тохиолдолд хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын ердийн шийдвэрээр томилогддог. ТУЗ-ийн гишүүнийг томилоход аль болох олон хувьцаа эзэмшигчийн саналыг тусгах нь илүү үр дүнтэй учраас шийдвэр хүчинтэйд тооцогдох хурлын ирцийн талаар компанийн дүрэмд тусгайлан заасан ч бүх хувьцаа эзэмшигчдийн саналын эрхийн гуравны нэгээс дээш гэж тооцогдохуйц хувьцаа эзэмшигчид оролцсон байхыг шаарддаг (341 дүгээр зүйл). ТУЗ-ийн гишүүнээр 2-оос дээш этгээдийг томилох тохиолдолд санал хураах кумулятив

аргыг хэрэглэхийг зөвшөөрсөн (342 дугаар зүйл) боловч компанийн дүрмээр үүнийг өөрчлөх боломжтой бөгөөд бодит байдал дээр өөрчлөх явдал их байдаг. Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын томилгоог зөвшөөрсөн шийдвэр гарсны дараа томилогдсон этгээд нь ажиллах эсэх талаараа өөрөө зөвшөөрсөн шийдвэр гаргасны эцэст ТУЗ-ийн гишүүн болно⁴².

Хороо бүхий компанийн хувьд ТУЗ-ийн гишүүн нь хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар сонгогдож, томилогддог. Хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд өргөн мэдүүлдэг ТУЗ-ийн гишүүнийг томилох саналын төслийн агуулгыг нэр дэвшүүлэх хорооноос шийдвэрлэдэг (401.1 дэх хэсэг)⁴³.

Япон Улсын хувьд ТУЗ-ийн гишүүнд нэр дэвшүүлэхдээ аль аль болох олон хувьцаа эзэмшигчийн саналыг тусгах нь илүү үр дүнтэй гэж үздэг бөгөөд ТУЗ-ийн гишүүнийг томилох саналыг тусгай хороо гарга талаар мөн хуульчилсныг тус нэмэлт, өөрчлөлттэй холбогдуулан авч үзэх нь зүйтэй байна.

Мөн Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улсын Улсын 1965 оны Хувьцаат компанийн тухай хуулийн 84 дүгээр зүйлд энэ тухай тусгажээ. Хяналтын зөвлөл нь удирдах зөвлөлийн гишүүдийг дээд тал нь таван жилийн хугацаагаар томилдог. Дахин томилох буюу бүрэн эрхийнхээ хугацааг тухайн тохиолдол бүрд дээд тал нь таван жилээр сунгахыг зөвшөөрнө. Энэ тохиолдолд хяналтын зөвлөлөөс шинэ тогтоол гаргах шаардлагатай бөгөөд энэ нь одоогийн бүрэн эрхийн хугацаа дуусахаас нэг жилийн өмнө байх ёстой. Зөвхөн таван жилээс бага хугацаагаар томилоход хяналтын зөвлөлөөс шинэ шийдвэр гаргахгүйгээр бүрэн эрхийн хугацааг сунгах боломжтой бөгөөд урьдчилсан нөхцөл нь бүрэн эрхийнхээ хугацааг 1-ээс дээш жил байлгахгүй байх явдал юм⁴⁴.

Түүнчлэн Бүгд Найрамдах Ардчилсан Вьетнам Улсын 2005 оны Аж ахуй, нэгжийн тухай хуулийн 110 дугаар зүйлд тус нэмэлт, өөрчлөлттэй ижил агуулга бүхий дараах зохицуулалтыг тусгасан байна.

Удирдлагын зөвлөлийн гишүүд дараах шаардлагыг хангасан байна.

А. Энэ хуульд заасны дагуу иргэний үйл ажиллагааны чадамжтай, аж ахуйн нэгж байгуулахыг хориггүй байх;

Б. Компанийн энгийн хувьцааны 5-аас доошгүй хувийг эзэмшдэг хувь хүн, эсхүл түүнээс санал болгосон компанийн бизнесийн удирдлага, бизнесийн томоохон үйл ажиллагаатай холбоотой мэдлэг, туршлагатай бусад хүн байх;

Бусад шаардлагыг компанийн дүрэмд зааж өгч болно.

Төрийн өмчийн хөрөнгө нь дүрмийн сангийн 50 ба түүнээс дээш хувийг эзэлдэг охин компанийн хувьд удирдах зөвлөлийн гишүүд нь тухайн холдинг компанийн удирдах албан тушаалтныг томилох эрх бүхий этгээд болон удирдах зөвлөлийн гишүүн байж болохгүй⁴⁵.

42 Очи-ай Сэйчи, "Компанийн эрх зүйн үндсэн ойлголт" (орч ред: Б.Амарсанаа нар), (УБ, 2017), 155-156 дахь тал.

43 Очи-ай Сэйчи, "Компанийн эрх зүйн үндсэн ойлголт" (орч ред: Б.Амарсанаа нар), (УБ, 2017), 173 дахь тал.

44 Stock Corporation Act of 6 September 1965 (Federal Law Gazette I, p. 1089), as last amended by Article 7 of the Act of 22 February 2023 (Federal Law Gazette 2023 I no. 51), https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_aktg/englisch_aktg.html, Сүүлд үзсэн: 2024.03.10.

45 The National assembly Of the socialist republic of Vietnam Legislature XI, Meeting Session 8 (From 18 October to 29 November 2005) ENTERPRISE LAW (2005).

3.5. “Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

Энэхүү шалгах хэрэгслийг хэрэглэж хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлснээр хууль тогтоомжийн давхардал, хийдэл, зөрчлийг тогтоож, тэдгээрийг арилгаж, тухайн хуулийн төслийн дотоод болон бусад хуультай уялдах уялдаа холбоог сайжруулна. Энэ хүрээнд хуулийн төсөлд бүхэлд нь дүн шинжилгээ хийнэ.

Хуулийн төслийн зүйл, заалтад орж буй өөрчлөлт нь хоорондоо болон бусад хуультай харилцан уялдаатай эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ
--

Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн 13 дугаар зүйлийн 13.10 дахь хэсэгт “Энэ хуулийн 13.9-д заасан үүргээ биелүүлээгүй үүсгэн байгуулагчид ажлын 10 хоног хүртэл нэмэлт хугацаа тогтоож болно.” гэж зохицуулахаар тусгажээ. Тухайн зохицуулалтын тухайд 13.9-д заасан үүрэг буюу хувьцааны үнийг нэн даруй төлөх үүргээ гүйцэтгээгүй тохиолдолд нэмэлт хугацаа тогтоож болохоор зохицуулжээ. Гэвч тус нэмэлт хугацааг нь 10 хоног хүртэл байдлаар хэн тогтоож өгөх нь зохицуулагдаагүй тул эрх зүйн хийдэл үүсгэхээр байна. Иймд нэмэлт хугацаа тогтоох субъектийг тодорхойлон зохицуулах шаардлагатай байна.

Мөн тус нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн 13 дугаар зүйлийн 11 дэх хэсэгт “Энэ зүйлийн 13.10-т заасан хугацаанд хувьцааны төлбөрийг хийгээгүй тохиолдолд компани үүсгэн байгуулагдсаны дараа хувьцаа эзэмшигч болох эрхээ алдана.” гэж зохицуулсан байна. Гэвч 13 дугаар зүйлийн 13.7 дахь хэсэгт компанийн үүсгэн байгуулагч нь хамгийн багадаа тухайн компанийн нэг ширхэг хувьцааг эзэмшихээр үүрэгжүүлж зохицуулсан байна. Өөрөөр хэлбэл, тус зохицуулалтад үүсгэн байгуулагч нь хувьцаа эзэмшихгүй байж болох нөхцөл байдлын талаар зохицуулсан нь түүний хувьцаа эзэмших үүрэгтэй холбоотой зохицуулалттай зөрчилдөж байна. Иймд тус зохицуулалтыг хасаж зөрчлийг арилгах нь зүйтэй байна.

Тус нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн 14 дүгээр зүйлийн 14.9 дэх хэсэгт “Компани үүсгэн байгуулах хурлын даргыг хуралд оролцогчдын олонхын саналаар сонгоно.” гэж зохицуулсан. Одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж буй Компанийн тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.5 дахь хэсэгт “Компани үүсгэн байгуулах хурлын даргыг үүсгэн байгуулагчдаас сонгоно.” гэж зохицуулсан байгаа. Дээрх хоёр хуулийн зохицуулалт нь хоорондоо ижил агуулгатай байгаа тул давхардлыг үүсгэж байна. Иймд аль нэг хуулийн заалтыг хасаж давхардлыг арилгах нь зүйтэй.

Эцэст нь, тус нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн 66 дугаар зүйлийн 66.11 дэх хэсэгт “Нээлттэй хувьцаат компанийн нэг, түүнээс дээш хувийг дангаар эзэмшиж байгаа хувьцаа эзэмшигч, эсхүл нэг болон түүнээс дээш хувийг хамтран эзэмшиж байгаа хувьцаа эзэмшигчид төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнд нэр дэвшүүлэх хүний талаарх саналаа энэ хуулийн 66.1-д заасны дагуу гаргаж болно.” гэж зохицуулсан нь зөрчлийг үүсгэхээр байна. Тодруулбал, Компанийн тухай хуулийн 66 дугаар зүйлд тусгагдсан хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын хэлэлцэх асуудалд санал оруулах гэсэн зохицуулалт нь ХК болон ХХК-ийн аль алинд үйлчлэхээр ойлгогдож байгаа. Харин КтХ-д нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн 66.11 дэх хэсэг нь зөвхөн нээлттэй ХК-д үйлчлэхээр зохицуулсан ч тухайн заалтын суурь заалт болох 66.1 дэх хэсэгтэй хууль зүйн техникийн хувьд зөрчил үүсгэж болзошгүй байна. Гэхдээ ХХК-тай харьцуулахад нээлттэй ХК-ний

тав буюу түүнээс дээш хувийг эзэмших нь өндөр квот бөгөөд (банк, даатгалын компани г.м) нээлттэй ХК-ийн нэг хувийн хувьцаа эзэмшигч болгон өөрчилсөн нь ач холбогдолтой зохицуулалт болсон байна.

ДӨРӨВ. ҮР ДҮНГ ҮНЭЛЖ, ЗӨВЛӨМЖ ӨГСӨН БАЙДАЛ

Тус судалгааны хүрээнд “Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль”-ийн төслийн үр нөлөөг үнэлэхдээ төслийн зохицуулалт, агуулга нь өөрчлөлтийн үзэл баримтлал, зорилгод нийцэж буй эсэх, зохион байгуулалтыг өөрчилж буй зохицуулалт нь практикт хэрэгжих боломжтой эсэх, шинээр тусгагдсан зохицуулалтууд нь хүлээн зөвшөөрөгдсөн эсэх, хуулийн төсөл нь хууль зүйн техникийн хувьд алдаатай эсэхэд дүн шинжилгээ хийсэн бөгөөд дараах дүгнэлт, зөвлөмжийг боловсрууллаа.

1.Зорилгод хүрэх байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- Хуулийн төслийн 13 дугаар зүйлийн 7, 8, 9, 10, 11, 12 дахь хэсэг нь компанийн үүсгэн байгуулагчийг үүрэгжүүлж, хариуцлагажуулан компанийн хувьцааг эзэмших үүргийг үүсгэн байгуулагчид хүлээлгэдэг нь жишиг болсон байгааг харуулж байна. Иймд тус зохицуулалт нь гадаадын зарим улс, орнуудын нийтлэг шаардлагад нийцсэн ач холбогдол бүхий зохицуулалт юм. Гэхдээ захиалга цуцлагдсан тохиолдолд үүсгэн байгуулагч нь тухайн хувьцааг худалдан авах талаар нарийвчилсан зохицуулалтыг зарим улсад зохицуулдаг болохыг анхаарч үзэх нь зүйтэй.

- Компанийн тухай хуулийн 3.3, 32.1, 46.1, 46.4, 46.12-т хувьцаа эзэмшигчийн ногдол ашиг авах эрхийг баталгаажуулсан байх тул хуулийн төслийн 46.5 дахь хэсэгт оруулах нэмэлт, өөрчлөлтийн хэрэгцээ, шаардлагыг эргэн харах шаардлагатай.

- Хуулийн төслийн 46.17, 46.18.1 дахь хэсэг буюу ногдол ашгийн хэсэгчлэн төлөх, ногдол ашгийн хэмжээг өөрчлөхийг хориглох тухай зохицуулалт батлагдсанаар ногдол ашиг хуваарилах нөхцөл, шийдвэр гаргах хугацаа нь практикт уялдах зэрэг ач холбогдолтой, компанийн эрх зүйн зохицуулалтыг илүү боловсронгуй болгох хэрэгцээ, шаардлагад нийцэхээр байна. Мөн хуулийн төслийг СЗХ-ны 2020 оны 01 дүгээр сарын 29-ны өдрийн «Ногдол ашиг тараах ажиллагааг нарийвчлан тогтоох тухай» 28 дугаар тогтоолын 1 дэх заалттай нийцүүлэх шаардлагатай байна.

- Хуулийн төслийн 46.19 дүгээр зүйлд заасан нээлттэй хувьцаат компанийн ногдол ашиг тараах, хяналт тавихтай холбоотой журмыг Санхүүгийн зохицуулах хороо батлах тухай зохицуулалт тусгаснаар одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж буй Компанийн тухай хуулийн зүйл заалтыг үндэслэн журам боловсруулж бизнес эрхлэгчдийн эрх зүйн орчныг сайжруулах, хязгаарлагдмал хувьцаат компани болон хувьцаат компанийн эрх зүйн зохицуулалтыг ялгамжтай зохицуулах, хувьцаат компанийн тухайд жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн эрх ашгийг хамгаалах боломжтой болно.

- Хуулийн төслийн 47.5 болон 47.6 дугаар зүйлд ногдол ашиг хуваарилах нөхцөлийг зөрчсөн шийдвэрийг дэмжсэн ТУЗ-ийн гишүүд нь хувьцаа эзэмшигчдэд хуваарилсан ногдол ашгийн хэмжээгээр компанид учирсан хохирлыг хамтран хариуцах тухай зохицуулалт нь компанийн эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох хэрэгцээ шаардлагад нийцсэн зохицуулалт байна.

2.Практикт хэрэгжих байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- Хуулийн төслийн төслийн 65 дугаар зүйлийн 65.9 дэх хэсэг хэсэгт тусгасан хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг биечлэн, цахим, эсхүл холимог хэлбэрээр хуралдуулж

болох тухай зохицуулалт нь практикт хэрэгжих боломжтой, үр дүнтэй, олон улсын жишигт нийцсэн байна.

3.Ойлгомжтой байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- Хуулийн төслийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7 дахь заалтыг “Үүсгэн байгуулах үед эргэлтэд гаргах энгийн хувьцааны нэг ширхэг хувьцаа нь нэг саналын эрхтэй байна. Компани үүсгэн байгуулах хурлын шийдвэрийг үүсгэн байгуулах үед эргэлтэд гаргах хувьцааны дийлэнх олонхын саналаар гаргана” гэж өөрчлөх шаардлагатай.

- Компанийн тухай хууль болон хуулийн төсөлд “Санхүүгийн зохицуулах хороо”, “Төлөөлөн удирдах зөвлөл”, “Хувьцаа эзэмшигчдийн хурал” гэх үгнүүд нь олон дахин давтагдаж байгаа тул тэдгээрийг товчлон цөөн үгээр илэрхийлэх зорилгоор товчлол хийх шаардлагатай байна.

- Хуулийн төсөлд тусгагдсан бусад зүйл заалтыг хэн ч уншсан ойлгомжтой, утга, агуулгын илэрхий алдаагүй байна.

- Хуулийн төслийн 16 дугаар зүйлийн 16.3 дахь хэсэгт компанийн төрлийг тодорхойлох шаардлагатай байна.

- Хуулийн төслийн 16 дугаар зүйлийн 16.3.3-т заасан “үүсгэн байгуулагчид олгох хөлс” гэдгийг “үүсгэн байгуулахтай холбоотой зардал” гэж өөрчлөх нь зохимжтой байна.

4.Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- Хуулийн төслийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7, 14.8 дахь хэсэгт оруулсан тус нэмэлт, өөрчлөлт нь үүсгэн байгуулах хурлын шийдвэр гаргалтын процессыг нарийвчлан зохицуулж хөрөнгө татан төвлөрүүлэх замаар үүсгэн байгуулагдах компанийн хувьд эрх зүйн хийдлийг даван туулсан зохицуулалт болсон байна. Гэсэн хэдий ч гадаадын зарим улс, орнуудад үүсгэн байгуулах үед хурлыг зохион байгуулахаас илүү төлөөллийн байгууллага, этгээдийг томилж чиг тус чиг үүргийг гүйцэтгүүлдэг болохыг анхаарах нь зүйтэй.

- Хуулийн төслийн 16 дугаар зүйлийн 16.3 дахь хэсэг буюу компанийн дүрмийн дагуу хувьцаа эзэмшигчдийн шаардах зүйлийг зохицуулсан нь ирээдүйд үүсэх эрх зүйн асуудлаас зайлсхийх боломжтой эерэг үйлчлэл бүхий зохицуулалт байна.

- Хуулийн төслийн 51 дүгээр зүйлийн 51.8, 51.9, 51.10 дахь хэсэгт заасан хувьцаа багцлах ойлголт нь бизнес эрхлэгчдийн эрх зүйн орчныг сайжруулах, жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн эрх ашгийг хамгаалах, тэдгээрийг шийдвэр гаргалтад оролцдог болох талаарх эрх зүйн орчин сайжрах, хувьцаа эзэмшигчийн хурал тогтмол хугацаанд, үр дүнтэй хуралдах нөхцөл бүрдэх эерэг үйлчлэл бүхий зохицуулалт байна.

- Хуулийн төслийн 66 дугаар зүйлийн 66.11, 66.12 дахь хэсэг нь нээлттэй хувьцаат компанийн жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн эрх, ашгийг хамгаалах, компанийн удирдлага, зохион байгуулалтын үйл ажиллагаанд оролцох эрхийг нээж өгөх үр дүнтэй, гадаадын зарим улс, орны сайн жишигт нийцсэн зохицуулалт байна. Өөрөөр хэлбэл хувьцааны төвлөрөл их, жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн эрх, ашиг зөрчигдөх магадлалтай байгаа өнөөгийн нөхцөл байдлыг харгалзан жижиг хувьцаа

эзэмшигчийн компанийн шийдвэр гаргалтад оролцох оролцоог нэмэгдүүлж байгаа нь ач холбогдолтой байна.

5.Харилцан уялдаа шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн 13 дугаар зүйлийн 13.10 дахь хэсэгт нэмэлт хугацааг нь 10 хоног хүртэл байдлаар хэн тогтоож өгөх нь зохицуулагдаагүй тул эрх зүйн хийдэл үүсгэхээр байна. Иймд нэмэлт хугацаа тогтоох субъектийг тодорхойлон зохицуулах шаардлагатай байна.

- Тус нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн 13 дугаар зүйлийн 11 дэх хэсэг нь үүсгэн байгуулагч нь хувьцаа эзэмшихгүй байж болох нөхцөл байдлын талаар зохицуулсан нь түүний хувьцаа эзэмших үүрэгтэй холбоотой зохицуулалттай зөрчилдөж байна. Иймд тус зохицуулалтыг хасаж зөрчлийг арилгах нь зүйтэй байна.

- Тус нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн 14 дүгээр зүйлийн 14.9 дэх хэсэг нь одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж буй Компанийн тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.5 дахь хэсэгтэй давхардлыг үүсгэж байна. Иймд аль нэг хуулийн заалтыг хасаж давхардлыг арилгах нь зүйтэй.

- Тус нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн 66 дугаар зүйлийн 66.11 дэх хэсэг нь зөвхөн нээлттэй ХК-д үйлчлэхээр зохицуулсан ч тухайн заалтын суурь заалт болох 66.1 дэх хэсэгтэй хууль зүйн техникийн хувьд зөрчил үүсгэж болзошгүй байна.

НОМ ЗҮЙ

Хууль тогтоомж, эрх зүйн акт

Монгол хэлээр:

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, (1992).
2. Иргэний хууль, (2002).
3. Компанийн тухай хууль, (2011).
4. Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн үзэл баримтлал, (2024).
5. Монгол Улсын Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт, Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал.

Гадаад хэлээр:

1. Companies Act (Part I, Part II, Part III and Part IV) Act No. 86 of July 26, 2005, <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3206/en>.
2. The National assembly Of the socialist republic of Vietnam Legislature XI, Meeting Session 8 (From 18 October to 29 November 2005) ENTERPRISE LAW (2005).
3. Stock Corporation Act of 6 September 1965 (Federal Law Gazette I, p. 1089), as last amended by Article 7 of the Act of 22 February 2023 (Federal Law Gazette 2023 I no. 51), https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_aktg/englisch_aktg.html.

Ном, сурах бичиг, судалгааны тайлан, эмхэтгэл

Монгол хэлээр:

1. Г.Давааням, “Компанийн эрх зүйн онол, практик”, (УБ, 2023).
2. ХЗҮХ, “Компанийн тухай хуулийн зарим зүйл, заалтын хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ”, (УБ, 2024).
3. Очи-ай Сэйчи, “Компанийн эрх зүйн үндсэн ойлголт” (орч ред: Б.Амарсанаа нар), (УБ, 2017).
4. Б.Амарсанаа, “Компанийн засаглал, Компанийн эрх зүйн тулгамдсан асуудал”, (УБ, 2012).
5. Г.Давааням, Хувьцаат компанийн эрх зүйн үндсэн ойлголт, (УБ, 2021).

Гадаад хэлээр:

1. OECD. (2009). Protection of Minority Shareholders in Listed Issuers. OECD. Retrieved from iosco.org: <https://www.iosco.org/library/pubdocs/pdf/IOSCOPD295.pdf>

Цахим эх сурвалж

Монгол хэлээр:

1. Хувьцаат компанийн ногдол ашиг хуваарилалтад хяналт тавих тухай журам, Үнэт цаасны хорооны 2003 оны 9 дүгээр сарын 18-ны өдрийн 65 дугаар тогтоолын хавсралт, http://www.frc.mn/resource/frc/uploads/file/2003_65.pdf.
2. МХБ, 2014 оны 3 дугаар сарын 31-ний байдлаар ногдол ашиг тараасан ХК-иуд, <https://mse.mn/uploads/files/File/Listing%20medee%20new.pdf>.
3. Таван богд капитал, “Хувьцааны төвлөрөл 12-р сарын байдлаар”, [https://trader.tavanbogdcapital.com/uploads/research/4538451/12%20Shareholder%20concentration%20\(3\).pdf](https://trader.tavanbogdcapital.com/uploads/research/4538451/12%20Shareholder%20concentration%20(3).pdf).

Гадаад хэлээр:

1. F.Hodge O’Neal. (1961, 01). Duke Law Scholarship Repository. Retrieved from scholarship.law.duke.edu: https://scholarship.law.duke.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=5673&context=faculty_scholarship.

ХОЁР. КОМПАНИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ
ОРУУЛАХ ТӨСЛИЙГ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХТЭЙ ХОЛБОГДОН ГАРАХ
ЗАРДЛЫН ТООЦООНЫ ТАЙЛАН

Судалгааг удирдсан:

Х.Эрдэм-Ундрах

Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгийн захирал,
Хууль зүйн ухааны доктор (Dr.jur.)

Судалгааны багийн бусад гишүүд:

М.Түвшинжаргал

Эрдэмтэн нарийн бичгийн дарга
Хууль зүйн ухааны доктор (Ph.D))

С.Нарантунгалаг

Эрдэм шинжилгээний ахлах ажилтан

Г.Болор-Эрдэнэ

Эрдэм шинжилгээний ажилтан

Судалгааг захиалагч: Хууль зүй, дотоод хэргийн яам.

Судалгааг гүйцэтгэж хүргүүлсэн огноо: 2024.06.26.

АГУУЛГА

УДИРТГАЛ	47
НЭГ. ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГЫН ЗАРДЛЫН ТООЦОО	48
1.1. Төрийн байгууллагын чиг үүргийг тодорхойлох	49
1.2. Хүний нөөцийг тодорхойлох	50
1.3. Гарах зардлыг урьдчилан тооцох	52
1.4. Үр дүнг тооцох	54
1.5. Хувилбарыг нягталж, үр дүнг танилцуулах	55
ХОЁР. ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН ЗАРДЛЫН ТООЦОО	57
2.1. Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх үүргийг тогтоох;	57
2.2. Зардал тооцох	57
2.3. Тоон үзүүлэлтийг тооцох	60
2.4. Хувилбарыг нягталж хялбарчлах боломжийг шалгах	63
2.5. Нэмэлт зардлыг тооцох	65
ДҮГНЭЛТ, САНАЛ	66
НОМ ЗҮЙ	68

УДИРТГАЛ

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа- 2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын Зорилго 5-ын зорилт 5.2-ын I дэх үе шатны 5-д “Хувийн хэвшлийн хөгжлийг дэмжих, хувийн өмчийг хамгаалах эрх зүй, бодлогын орчин бүрдэнэ.” гэж, мөн “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын хүрээнд 2021-2030 онд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны 5.2.18-д “Хөрөнгө оруулалт, өмчийн эрхийг хамгаалах, тогтвортой байдлыг хангах бодлого, зохицуулалтыг боловсронгуй болгож, хувийн өмчийг бүрэн хамгаалсан эрх зүйн орчныг бүрдүүлнэ” гэж тус тус заасан.

Мөн Монгол Улсын Их Хурлын 2021 оны 01 дүгээр 22-ны өдрийн 12 дугаар тогтоолын хавсралтаар батлагдсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2024 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл”-ийн 69-д “Компанийн эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох замаар хөрөнгө оруулагчдыг татах, бизнес эрхлэгчдийн эрх зүйн орчныг сайжруулах, хязгаарлагдмал хувьцаат компани болон хувьцаат компанийн эрх зүйн зохицуулалтыг ялгамжтай зохицуулах, гүйцэтгэх удирдлагыг багаар хэрэгжүүлэх эрх зүйн орчныг нарийвчлан зохицуулах, хязгаарлагдмал хувьцаат компанийн хувьцаа эзэмшигчдийн шийдвэр гаргалтад тулгамдаж байгаа асуудлыг зохицуулах, хувьцаат компанийн тухайд жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн эрх ашгийг хамгаалах, компанийг төлөөлөх эрх бүхий этгээдийн төрлийг нэмэх, төлөөлөн удирдах зөвлөл өөрсдийн үйл ажиллагааны тайланг танилцуулах зохицуулалтыг бий болгох, хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг цахимаар хуралдуулах талаарх зохицуулалтыг боловсронгуй болгох.” гэж тус тус заасныг хэрэгжүүлэхээр “Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль”-ийн төслийг Хууль зүй, дотоод хэргийн яамнаас боловсруулжээ.

Хуулийн төслөөр жижиг хувьцаа эзэмшигчийн эрх ашгийг хамгаалах, тэдгээрийг шийдвэр гаргалтад оролцуулах, компани үүсгэн байгуулагчийн үүрэг, хариуцлагыг нэмэгдүүлэх, хамтын хариуцлага хүлээлгэх болон ногдол ашгийг хуваарилах нөхцөл, шийдвэр гаргах хугацааг практикт уялдуулахтай холбогдох харилцааг голлон зохицуулжээ.

Энэхүү судалгаагаар Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг хэрэгжүүлэхэд төрийн байгууллага болон хуулийн этгээдийн тодорхой үйл ажиллагаа эрхлэхтэй холбогдох зардлыг тооцох, үйл ажиллагааны ачааллыг багасгаж, ногдох зардлыг бууруулах боломжит хувилбарыг боловсруулахыг зорилгоо.

Тус хуульд иргэнд үүрэг хүлээлгэх зохицуулалт тусгагдаагүй тул энэхүү зардлын тооцооны судалгааг дараах үндсэн бүтцийн дагуу гүйцэтгэлээ. Үүнд:

1. Төрийн байгууллагын зардлын тооцоо
2. Хуулийн этгээдийн зардлын тооцоо

Хуулийн төслийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 4 дүгээр хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хийх аргачлал”-ын дагуу тооцоолов.

НЭГ. ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГЫН ЗАРДЛЫН ТООЦОО

Төрийн байгууллагын зардал буюу улсын төсөвт үүсэх ачааллыг тооцохын тулд тухайн чиг үүргийг гүйцэтгэхэд шаардагдах хүний нөөцийн хэрэгцээг тодорхойлж, түүнд шаардагдах зардлыг тооцох бөгөөд уг ажлыг дараах үе шаттайгаар зохион байгуулна:

- Байгууллагын гүйцэтгэх чиг үүргийг тодорхойлох;
- Тухайн чиг үүргийг гүйцэтгэхэд шаардагдах хүний нөөцийг тодорхойлох;
- Холбогдон гарах зардлыг урьдчилан тооцох;
- Зардлыг нэгтгэн тооцох;
- Хувилбарыг нягталж, үр дүнг нэгтгэх.

Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөлд, төрийн байгууллагын гүйцэтгэх чиг үүрэгтэй холбогдох зохицуулалтууд нь Санхүүгийн зохицуулах хорооны чиг үүрэгт хамаарах дараах заалтууд байна. Үүнд:

Хүснэгт 2.1. Зардалд нөлөөлөх зүйл заалт

Хуулийн төслийн төрийн байгууллагын гүйцэтгэх чиг үүрэгтэй холбогдох зохицуулалт	Чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд нөлөөлөх зүйл заалт
46.19 дэх хэсэг. Нээлттэй хувьцаат компанийн ногдол ашиг тараах, хяналт тавихтай холбоотой журмыг Санхүүгийн зохицуулах хороо батална.	46.18.Ногдол ашиг хуваарилахтай холбогдуулан дараах үйл ажиллагааг хориглоно: 46.18.1.Ногдол ашиг хуваарилах шийдвэр гарснаас хойш ногдол ашгийн хэмжээг өөрчлөх; 46.18.2.Ногдол ашиг хуваарилах шийдвэр гарснаас хойш тухайн шийдвэрт заасан ногдол ашгийг дараагийн ногдол ашиг хуваарилах шийдвэрийн ногдол ашиг руу шилжүүлэх; 46.18.3.Компанийн хувьцаа эзэмшигчээс бусад этгээдэд ногдол ашиг хуваарилах.
51.10 дахь хэсэг. Багцлах боломж бүхий энгийн хувьцааны дээд хэмжээ болон ил тод байдлыг хангахад чиглэсэн журмыг Санхүүгийн зохицуулах хороо батална.	51.8.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол компани нь хоёр, түүнээс дээш тооны хувьцааг хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд нэг саналын эрхтэй байхаар багцалж болно. 51.9.Компанийн дүрэмд заасан тохиолдолд хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын үнэмлэхүй олонхын саналаар хувьцааг багцлах шийдвэрийг гаргана.
66.12 дахь хэсэг. Санхүүгийн зохицуулах хороо нээлттэй хувьцаат компанийн зах зээлийн үнэлгээ, хувьцаа эзэмшигчдийн тоо, хувь хэмжээнээс хамаарч энэ хуулийн 66.11-д заасан нэг болон түүнээс дээш хувийг бууруулан тогтоож болно.	66.11.Нээлттэй хувьцаат компанийн нэг, түүнээс дээш хувийг дангаар эзэмшиж байгаа хувьцаа эзэмшигч, эсхүл нэг болон түүнээс дээш хувийг хамтран эзэмшиж байгаа хувьцаа эзэмшигчид төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнд нэр дэвшүүлэх хүний талаарх саналаа энэ хуулийн 66.1-д заасны дагуу гаргаж болно.

75.8 дахь хэсэг. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүн болон төлөөлөн удирдах зөвлөлийн нарийн бичгийн дарга нь компанийн засаглалын чиглэлээр сургалтад хамрагдаж, гэрчилгээ авсан байна. Компанийн засаглалын сургалт зохион байгуулах, гэрчилгээ олгох журмыг Санхүүгийн зохицуулах хороо тогтооно;	75.8 дахь хэсэг. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүн болон төлөөлөн удирдах зөвлөлийн нарийн бичгийн дарга нь компанийн засаглалын чиглэлээр сургалтад хамрагдаж, гэрчилгээ авсан байна
--	---

1.1. Төрийн байгууллагын чиг үүргийг тодорхойлох

Байгууллагын чиг үүргийг тодорхойлоход дараах зарчмыг баримтална. Үүнд:

1. Тухайн хууль тогтоомжид хамаарах төрийн байгууллага, тэдгээрийн чиг үүргийг тодорхойлох;
2. Байгууллагыг сонгохдоо тухайн чиг үүрэгт хамааралтай, голлон үүрэг гүйцэтгэх байгууллагыг сонгох;
3. Чиг үүрэгт хэрэгжүүлэх, хэмжих боломжтой агуулгыг хамааруулах.

Чиг үүргийг тодорхойлохдоо гүйцэтгэх үйлдэл буюу стандарт үйл ажиллагааг тодорхойлно. Стандарт үйл ажиллагааг тодорхойлохын тулд Санхүүгийн зохицуулах хорооны эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 8 дугаар зүйл. Хорооны шийдвэр, Санхүүгийн зохицуулах хорооны 2015 оны 01 дүгээр сарын 21-ний өдрийн “Санхүүгийн зохицуулах хорооны хуралдааны дэгийг шинэчлэн батлах тухай” 32 дугаар тогтоолд тус тус үндэслэлээ. Уг тогтоол нь Санхүүгийн зохицуулах хорооны хуралдааны шийдвэрийн төсөл боловсруулах, хянах, танилцуулах, хуралдааны тов түүний зарыг хүргэх, хуралдааны бэлтгэлийг хангах, ирц, дэгийг сахиулах, шийдвэрийн төслийг хэлэлцэх, баталгаажуулах, хуралдааныг баримтжуулах журмыг тодорхойлохтой холбогдсон харилцааг зохицуулна гэжээ. Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөлд Санхүүгийн зохицуулах хороог 4 төрлийн “журам батлах” чиг үүрэгтэйгээр тусгасан байх тул стандарт үйл ажиллагаа нь ижил байна.

Хүснэгт 2.2. Стандарт үйл ажиллагааг тодорхойлох нь

Гүйцэтгэх байгууллага	Гүйцэтгэх ажил үүрэг	Стандарт үйл ажиллагаа
Санхүүгийн зохицуулах хороо	46.19 дэх хэсэг. Нээлттэй хувьцаат компанийн ногдол ашиг тараах, хяналт тавихтай холбоотой журмыг Санхүүгийн зохицуулах хороо батална.	1.Хорооны шийдвэрийн төсөл түүний танилцуулга боловсруулах; 2.Хорооны шийдвэрийн төслийг веб хуудсандаа байршуулж санал авах; 3.Хорооны шийдвэрийн төслийг хянуулах;
	51.10 дахь хэсэг. Багцлах боломж бүхий энгийн хувьцааны дээд хэмжээ болон ил тод байдлыг хангахад чиглэсэн журмыг Санхүүгийн зохицуулах хороо батална.	

	66.12 дахь хэсэг. Санхүүгийн зохицуулах хороо нээлттэй хувьцаат компанийн зах зээлийн үнэлгээ, хувьцаа эзэмшигчдийн тоо, хувь хэмжээнээс хамаарч энэ хуулийн 66.11-д заасан нэг болон түүнээс дээш хувийг бууруулан тогтоож болно. 75.8 дахь хэсэг. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүн болон төлөөлөн удирдах зөвлөлийн нарийн бичгийн дарга нь компанийн засаглалын чиглэлээр сургалтад хамрагдаж, гэрчилгээ авсан байна. Компанийн засаглалын сургалт зохион байгуулах, гэрчилгээ олгох журмыг Санхүүгийн зохицуулах хороо тогтооно.	4.Хорооны шийдвэрийн төслийг танилцуулах; 5.Хорооны шийдвэрийн төслийг хуралдаанаар хэлэлцүүлэхийг зөвшөөрөл авах; 6.Хуралдааны тов, түүний зар хүргэх; 7.Хуралдаанаар хэлэлцэх шийдвэрийн төслийн жагсаалтыг батлуулах; 8.Хуралдааны бэлтгэлийг хангах; 9.Хуралдаанаар шийдвэрийн төслийг хэлэлцэх; 10.Хуралдаанаар хэлэлцсэн шийдвэрийн төслийг хянуулах, баталгаажуулах; 11.Хуралдааны явцыг баримтжуулах; 12.Хуралдааны шийдвэрийг хэрэгжүүлэх, сурталчлах.
--	---	--

1.2. Хүний нөөцийг тодорхойлох

Хүний нөөцийг тодорхойлохын тулд тухайн чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд зарцуулах хугацаа болон жилд хэдэн удаа гүйцэтгэх тоо /цаашид “тохиолдлын тоо” гэх/, шаардагдах нийт ажлын цаг гэсэн 3 үзүүлэлтийг тооцож гаргана.

Зарцуулах хугацааг тодорхойлохдоо текст анализын аргад тулгуурлан статистикт тоон мэдээллийг тооцсон болно.

Тухайлсан харилцааг зохицуулсан журам боловсруулж, батлах процесс нь нэг удаа гүйцэтгэгдэх тул тохиолдлын тоо нь хэмжигдэх боломжтой буюу стандарт үйл ажиллагаа бүрд 1 байна.

Хүснэгт 2.3. Стандарт үйл ажиллагаа холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа	Тохиолдлын тоо	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/
Санхүүгийн зохицуулах хороо	1.Хорооны шийдвэрийн төсөл түүний танилцуулга боловсруулах;	4800	1	4800
	2.Хорооны шийдвэрийн төслийг веб хуудсандаа байршуулах, санал авах;	60	1	60
	3.Хорооны шийдвэрийн төслийг хянуулах;	2400	1	2400
	4.Хорооны шийдвэрийн төслийг танилцуулах;	1440	1	1440
	5.Хорооны шийдвэрийн төслийг хуралдаанаар хэлэлцүүлэх зөвшөөрөл авах;	60	1	60
	6.Хуралдааны тов, түүний зар хүргэх;	5	1	5

7.Хуралдаанаар шийдвэрийн хэлэлцэх төслийн жагсаалтыг батлуулах;	60	1	60
8.Хуралдааны бэлтгэлийг хангах;	30	1	30
9.Хуралдаанаар шийдвэрийн төслийг хэлэлцэх;	120	1	120
10.Хуралдаанаар хэлэлцсэн шийдвэрийн төслийг хянуулах, баталгаажуулах;	60	1	60
11.Хуралдааны явцыг баримтжуулах;	480	1	480
12.Хуралдааны шийдвэрийг хэрэгжүүлэх, сурталчлах.	60	1	60
Нийт			9575

Хорооны хуралдааны шийдвэрийн төсөл боловсруулж, батлуулахад дунджаар 9575 мин хугацаа зарцуулагдахаар байна. Хуулийн төсөлд Санхүүгийн зохицуулах хороо нь дараах эрх зүйн актыг батлахаар тусгасан. Үүнд:

1. Нээлттэй хувьцаат компанийн ногдол ашиг тараах, хяналт тавихтай холбоотой журам;
2. Багцлах боломж бүхий энгийн хувьцааны дээд хэмжээ болон ил тод байдлыг хангахад чиглэсэн журам;
3. Нээлттэй хувьцаат компанийн зах зээлийн үнэлгээ, хувьцаа эзэмшигчдийн тоо, хувь хэмжээнээс хамаарч хуулийн 66.11-д заасан нэг болон түүнээс дээш хувийг бууруулан тогтоох;
4. Компанийн засаглалын сургалт зохион байгуулах, гэрчилгээ олгох журам.

Иймд, Хорооны хуралдааны шийдвэрийн төсөл боловсруулж, батлуулах дундаж хугацаа болох 9575 минут нь журам тус бүр дээр адилхан байна. Үүнийг Хүснэгт.4-т тооцоолов.

Шаардагдах ажлын цагийг Хөдөлмөрийн тухай хуульд заасан ажиллах цагийн горимтой харьцуулан авч үзнэ. Ингэхдээ нэг жилд ажиллах өдөр, цаг, минут гэсэн хэмжигдэхүүнд тулгуурлана.

1 жил = ажлын 200 өдөр

1 өдөр = ажлын 8 цаг /Хөдөлмөрийн тухай хуулийн дагуу/

1 цаг = ажлын 60 минут

Жилд 200 ажлын өдөр буюу (200 x 8) 1600 ажлын цаг буюу (1600 x 60) 96.000 минут ажиллана.

Нийт зарцуулах хугацаагаар хүний нөөцийн хэрэгцээ тодорхойлогдох ба тэрхүү хугацааг жилд ажиллах ажлын минутад хувааснаар шаардлагатай хүний нөөц буюу нэмэгдэх орон тоо гарна.

Хүснэгт 2.4. Төрийн байгууллагын нэмэгдэж буй хүний нөөцийн ачаалал

Нэгж	Үйл ажиллагаа	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/	Жилд шаардагдах ажлын цаг /мин/	Нэмэгдэж буй ачаалал /хүний тоо/
Санхүүгийн зохицуулах хороо	Нээлттэй хувьцаат компанийн ногдол ашиг тараах, хяналт тавихтай холбоотой журам;	9575	96.000	0.09
	Багцлах боломж бүхий энгийн хувьцааны дээд хэмжээ болон ил тод байдлыг хангахад чиглэсэн журам;	9575	96.000	0.09
	Нээлттэй хувьцаат компанийн зах зээлийн үнэлгээ, хувьцаа эзэмшигчдийн тоо, хувь хэмжээнээс хамаарч хуулийн 66.11-д заасан нэг болон түүнээс дээш хувийг бууруулан тогтоох;	9575	96.000	0.09
	Компанийн засаглалын сургалт зохион байгуулах, гэрчилгээ олгох журам;	9575	96.000	0.09

Санхүүгийн зохицуулах хорооны шийдвэрийн төсөл боловсруулж, батлуулахад 9575 минут буюу ажлын 20 өдөр зарцуулахаар байгаа нь уг чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд хүний нөөцийн хэрэгцээ 1-с бага буюу 0.09 байна.

1.3. Гарах зардлыг урьдчилан тооцох

Хуулийн төсөлд улсаас төсөвт үүсэх зардал, төрийн байгууллагын ачааллыг тооцохдоо аргачлалд заасны дагуу хүний нөөцийн зардлыг юун түрүүнд тооцно.

Нэг албан хаагчид зарцуулах, төрөөс даах зардлыг тооцохдоо түүнд олгох үндсэн цалингаас гадна (1) бүх төрлийн даатгал, (2) хоол, унааны нэмэгдэл, (3) ажилласан жилийн нэмэгдэл, (4) зэрэг, дэвийн нэмэгдэл, (5) буцалтгүй тусламж, (6) шагнал, урамшуулал зэрэг нэмэлт зардлыг нэмж тооцох шаардлагатай байдаг.

Санхүүгийн зохицуулах хорооны ажлын албаны мэргэжилтний цалинг Засгийн газрын 2023 оны 06 дугаар сарын 21-ний өдрийн “Үндсэн хуулийн цэц, Улсын дээд шүүх, Улсын ерөнхий прокурорын газар, Хүний эрхийн үндэсний комисс, Төрийн албаны зөвлөл, Сонгуулийн ерөнхий хороо, Санхүүгийн зохицуулах хороо, Үндэсний статистикийн хороо, Шүүхийн сахилгын хороо, Шүүхийн ерөнхий зөвлөл болон тэдгээртэй адилтгах төрийн байгууллагын ажлын албаны албан тушаалын цалингийн хэмжээ” 241 дүгээр тогтоолын 1 дүгээр хавсралт, Улсын Их Хурлын 2019 оны 02 дугаар сарын 01-ний өдрийн “Төрийн зарим байгууллагын албан тушаалын ангилал, зэрэглэлийг тогтоох тухай” 18 дугаар тогтоолын хавсралтыг тус тус үндэслэж тогтоолоо. Санхүүгийн зохицуулах хорооны ажлын албаны мэргэжилтэн нь албан тушаалын АА-10 зэрэглэл буюу үндсэн цалингийн хэмжээ нь 1,597,000

төгрөг байна.¹ Уг үндсэн цалин дээр нэмэгдэл, урамшууллыг нэмж тооцсон дүнгээр олговол зохих цалин нь дунджаар 2,136,400 төгрөг /үүнээс нийт суутгал болох нийгмийн болон эрүүл мэндийн даатгалын шимтгэл, хувь хүний орлогын албан татварыг хасаж нэг сарын дундаж цалинг 1,721,642 төгрөг/ байна. Үүнээс 1 жилд олговол зохих цалин нь 25,636,800 төгрөг, түүнд ногдох ажил олгогчоос төлөх НДШ-ийн хэмжээ нь 12.5 хувь буюу сард 267,050 төгрөг буюу жилд 3,204,600 төгрөг болно. Иймд төрөөс гарах цалингийн нийт зардал нь жилд дунджаар 28,841,400 төгрөг гэж тооцов.

Энэ зардлаа дээр тооцож гаргасан хүний нөөцийн хэрэгцээнд үржүүлж хүний нөөцийн нийт зардал гарна.

Хүснэгт 2.5. Төрийн байгууллагын нэмэгдэж буй хүний нөөцийн зардал

Нэгж	Үйл ажиллагаа	Нэмэгдэж буй ачаалал /хүний тоо/	Нэг албан хаагчийн 1 жилийн цалингийн зардал	Ажиллах хугацаанд ногдох хүний нөөцийн зардал (төгрөгөөр)
Санхүүгийн зохицуулах хороо	Нээлттэй хувьцаат компанийн ногдол ашиг тараах, хяналт тавихтай холбоотой журам;	0.09	28,841,400	2,595,726
	Багцлах боломж бүхий энгийн хувьцааны дээд хэмжээ болон ил тод байдлыг хангахад чиглэсэн журам;	0.09	28,841,400	2,595,726
	Нээлттэй хувьцаат компанийн зах зээлийн үнэлгээ, хувьцаа эзэмшигчдийн тоо, хувь хэмжээнээс хамаарч хуулийн 66.11-д заасан нэг болон түүнээс дээш хувийг бууруулан тогтоох;	0.09	28,841,400	2,595,726
	Компанийн засаглалын сургалт зохион байгуулах, гэрчилгээ олгох журам;	0.09	28,841,400	2,595,726
Нийт				10,382,904

¹ Ажлын албаны албан тушаалын цалингийн хэмжээ (сард, төгрөгөөр)

АА-1	2,329,000
АА-2	2,218,000
АА-3	2,158,000
АА-4	2,115,000
АА-5	2,074,000
АА-6	2,033,000
АА-7	1,974,000
АА-8	1,862,000
АА-9	1,757,000
АА-10	1,597,000
АА-11	1,320,000

1.4. Үр дүнг тооцох

Хүний нөөцийн дундаж зардал, материаллаг дундаж зардал, бусад зардлыг нэмснээр нийт зардал гарна.

Материаллаг зардал гэж тухайн ажлын байртай холбогдон гарах нийтлэг зардлыг хэлнэ. Үүнд, ажлын байр, (түрээсэлдэг бол түрээсийн төлбөр, төрийн эзэмшлийн эд хөрөнгө бол элэгдэл хорогдлын зардал), цахилгаан дулаан, бичиг хэргийн зардал, техник, тоног төхөөрөмжийн зардал, урсгал зардал, хөрөнгө оруулалтын зардал гэх мэт орно.

Төрийн байгууллагын нэг ажилтанд ногдох материаллаг зардлыг Засгийн газрын 59 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хийх аргачлал”-ын хавсралтыг үндэслэж, хүний нөөцийн нэмэгдсэн ажлын ачаалалд ногдох тоног төхөөрөмж, бичиг хэргийн зардал зэрэг материаллаг зардлыг ерөнхийлөн тооцлоо.

Хүснэгт 2.6. Нэг албан хаагчид ногдох материаллаг зардал

Зардлын төрөл	Зардлын нэр	1 жилд зарцуулах зардал (төгрөгөөр)	Ажиллах хугацаанд зарцуулах зардал (төгрөгөөр)
Урсгал зардал	Бичиг хэргийн зардал	121,285	12,128
	Шуудан холбоо	167,881	16,788
	Компьютер, тоног төхөөрөмж	3,351,757	335,175
	Тавилга, эд хогшил	53,725	5372
Зардал	Түлш, халаалт	199,897	19,989
	Гэрэл, цахилгаан	937,251	93,725
	Цэвэр, бохир ус	51,947	5194
	Урсгал засвар	53,725	5372
	Газрын төлбөр	1411	141
Элэгдэл, хорогдлын зардал	Техник, тоног төхөөрөмж	356,555	35,655
	Тавилга, эд хогшил	100,000	10,000
Нэг албан хаагчид ногдох нийт зардал		5,395,434	539,543

Санхүүгийн зохицуулах хорооны хуралдааны шийдвэрийн төсөл боловсруулж батлуулахад дээр дурдсанчлан ажлын 20 хоног шаардагдаж байх тул нэг албан хаагчид ногдох нэг жилийн материаллаг зардлыг бууруулж, 20 хоногт ногдох материаллаг зардал нь 539,543 төгрөг гэж үзлээ.

Нийт зардлыг тооцох

Хүснэгт 2.7. Нийт зардал

Нэгж	Үйл ажиллагаа	Нэмэгдэж буй ачаалал (хүний тоо)	Хүний нөөцийн зардал (төгрөгөөр)	Материаллаг зардал (төгрөгөөр)
Санхүүгийн зохицуулах хороо	Нээлттэй хувьцаат компанийн ногдол ашиг тараах, хяналт тавихтай холбоотой журам;	0.09	2,595,726	539,543

Багцлах боломж бүхий энгийн хувьцааны дээд хэмжээ болон ил тод байдлыг хангахад чиглэсэн журам;	0.09	2,595,726	539,543
Нээлттэй хувьцаат компанийн зах зээлийн үнэлгээ, хувьцаа эзэмшигчдийн тоо, хувь хэмжээнээс хамаарч хуулийн 66.11-д заасан нэг болон түүнээс дээш хувийг бууруулан тогтоох;	0.09	2,595,726	539,543
Компанийн засаглалын сургалт зохион байгуулах, гэрчилгээ олгох журам;	0.09	2,595,726	539,543
Нийт		10,382,904	2,158,172
Нийлбэр		12,541,076	

Уг хуулийн төсөл хэрэгжих тохиолдолд Санхүүгийн зохицуулах хороонд хүний нөөцийн цалингийн зардалд нийт 10,382,904 төгрөг, хүний нөөцийн хангамжийн материаллаг зардалд 2,158,172 төгрөг, нийт 12,541,076 төгрөгийн зардал үүсэхээр байна.

1.5. Хувилбарыг нягталж, үр дүнг танилцуулах

Хялбарчлах боломжийг шалгах үе шатанд өмнөх үе шатанд тодорхойлсон үүрэг нэг бүрийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг бууруулах буюу дарамт, ачааллыг багасгах боломжтой эсэхийг шалгана. Үүнд:

1.5.1. Тохиолдлын тоог багасгах боломж байгаа эсэх;

Төрийн байгууллагын зардал тооцох хүрээнд, хуулийн төсөлд тусгасан чиг үүргийг тухайн төрийн байгууллага жилд хэдэн удаа гүйцэтгэх тоог “тохиолдлын тоо” гэж авч үздэг. Санхүүгийн зохицуулах хорооноос журам боловсруулж, батлах чиг үүрэг нь нэг удаагийн шинжтэй үйл ажиллагаа тул уг зардлын тооцооны хүрээнд тохиолдлын тоог 1 гэж үзсэн ба үүнээс бууруулах боломжгүй юм.

Санхүүгийн зохицуулах хороо нь 2023 онд нийт 14 журам, 3 тогтоол, 2022 онд 11 журам, 1 тогтоол, 2021 онд 7 журам, 2020 онд 13 журам, 2019 онд 9 журам, 2 дүрэм, 2 тогтоол баталсан байна.² Үүнээс үзвэл, СЗХ сүүлийн 5 жилд нийт 54 журам буюу 1 жилд дунджаар 10 журам боловсруулж, баталсан гэсэн үг юм. Иймд хуулийн төсөлд заасан 4 журмыг шинээр боловсруулж, батлахад Хорооны одоогийн бүтэц, орон тоонд тулгуурлан хүний нөөцийн ачааллыг нэмэгдүүлэх замаар чиг үүргийг хэрэгжүүлэх боломжтой гэж үзэж байна.

1.5.2. Мэдээлэл хүргүүлэх давтамжийг багасгах боломж байгаа эсэх;

Санхүүгийн зохицуулах хорооны 2015 оны 01 дүгээр сарын 21-ний өдрийн “Санхүүгийн зохицуулах хорооны хуралдааны дэгийг шинэчлэн батлах тухай” 32 дугаар тогтоолын 12 дугаар зүйл.Хуралдааны шийдвэрийг хэрэгжүүлэх, сурталчлахын 12.1-т Хуралдаанаас гарсан шийдвэрийг олшруулах, холбогдох газарт хүргэх, танилцуулах, биелэлтэд хяналт тавих, нийтэд мэдээлж сурталчлах ажлыг хуралдаан зохион байгуулах нэгж хариуцан гүйцэтгэнэ, 12.2.-т “Хорооны

2 Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем (www.legalinfo.mn)-д бүртгэгдсэн тоо.

шийдвэрийг баталгаажуулснаас хойш ажлын 3 өдөрт багтаан шийдвэрийг эх хувиас татаж /скайнердэж/, Хорооны цахим /вэб/ хуудсанд байршуулна” гэжээ. Үүнээс үзвэл, хороо нь мэдээллийг нийтэд сурталчлах замаар хүргэх боломжтой ба журам нь тогтвортой, урт хугацааны үйлчлэл бүхий шинжтэй учир мэдээлэл хүргэх давтамжийн тоо нь тохиолдлын тоотой ижил байна.

1.5.3. Мэдээллийн агуулгыг багасгах боломж байгаа эсэх;

Санхүүгийн зохицуулах хорооноос батлах журам тус бүр өөр харилцааг зохицуулахад чиглэх тул хуулийн хэрэгжилтийг хангах үүднээс мэдээллийн агуулгыг хязгаарлалгүйгээр мэдээллийн үнэн зөв, бодит байдлыг хангах нь зүйтэй.

1.5.4. Мэдээллийг цахимаар хүргүүлэх боломжтой эсэх;

Захиргааны ерөнхий хуулийн 67 дугаар зүйлийн 67.2.-т “Захиргааны хэм хэмжээний акт нь энэ хуулийн 67.1-д заасны дагуу нийтэлснээр хүчин төгөлдөр болно...” гэж заасан. Санхүүгийн зохицуулах хороо нь санхүүгийн зах зээлийн тогтвортой байдлыг хангах, санхүүгийн үйлчилгээг зохицуулах, холбогдох хууль тогтоомжийн биелэлтэд хяналт тавих, хөрөнгө оруулагч, үйлчлүүлэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах чиг үүрэг бүхий төрийн байгууллага тул тус хорооны тогтоол нь Захиргааны хэм хэмжээний актад нийтлэгдэж, Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем (www.legalinfo.mn) -д байршиж байна. Иймд, мэдээллийг цахимаар хүргүүлэх боломжтой гэж үзнэ.

1.5.5. Мэдээллийг хүргүүлэх байгууллагын тоог багасгах боломжтой эсэх;

Хорооны шийдвэр буюу мэдээлэл нь цахимаар хүрэх тул энэ хэсэгт мэдээлэл хүргүүлэх байгууллагын тоог багасгах боломжгүй юм.

ХОЁР. ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН ЗАРДЛЫН ТООЦОО

2.1. Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх үүргийг тогтоох;

Тус хуулийн төсөлд тусгагдсанаар дараах төрлийн мэдээллүүдийг хуулийн этгээдүүд мэдээллийн санд оруулахаар зохицуулжээ.

Хүснэгт 2.8. Хуулийн этгээдийн гаргаж өгөх мэдээллийн жагсаалт, төрлөөр

Хуулийн төслийн төрийн байгууллагын гүйцэтгэх чиг үүрэгтэй холбогдох зохицуулалт	Чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд нөлөөлөх зүйл заалт
“65.9.Компани нь хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг биечлэн, цахим, эсхүл холимог хэлбэрээр хуралдуулж болно. Компани нь хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг цахим хэлбэрээр зохион байгуулах тохиолдолд тухайн хурал явагдах мэдээллийн сүлжээ, цахим холбоост нэвтрэх боломжийг хангах үүрэгтэй бөгөөд холбогдох мэдээллийн ажилтныг ажиллуулна.”	4 дүгээр зүйл.Компанийн тухай хуулийн 65 дугаар зүйлийн 65.4 дэх хэсгийн “газар” гэснийг “хурал хуралдах хэлбэр газар, хурал явагдах цахим сүлжээ, цахим холбоос,” гэж өөрчилсүгэй.

Тус хуулийн төсөлд одоогийн мөрдөгдөж буй хууль, тогтоомжийн зүйл заалтад өөрчлөлт орсон болон нэмж туссан, хуулийн этгээдийн зардалд нөлөөлөх зүйл заалтыг дараах хүснэгтээр харуулав.

Хуулийн этгээдэд үүсэх зардлыг тооцохдоо стандарт үйл ажиллагааны жагсаалтад үндэслэнэ. Мөн тус жагсаалтад багтахгүй үйл ажиллагаанд жагсаалт гаргаж, ажиглалт хийх, ярилцлага хийх зэрэг судалгааны арга ашиглан тухайн үүргийг гүйцэтгэх хугацааг тодорхойлно.

Хүснэгт 2.9. Хуулийн төсөлд тусгагдсан хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх чиг үүрэг, стандарт үйл ажиллагаа

Чиг үүргийг гүйцэтгэгч	Хуулийн төсөл дэх холбогдох чиг үүрэг	Стандарт үйл ажиллагаа
Цахим мэдээллийн ажилтан	“65.9.Компани нь хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг биечлэн, цахим, эсхүл холимог хэлбэрээр хуралдуулж болно. Компани нь хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг цахим хэлбэрээр зохион байгуулах тохиолдолд тухайн хурал явагдах мэдээллийн сүлжээ, цахим холбоост нэвтрэх боломжийг хангах үүрэгтэй бөгөөд холбогдох мэдээллийн ажилтныг ажиллуулна.”	Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг компани цахимаар зохион байгуулахад энгийн, нэвтрэхэд хялбар, хүртээмжтэй, ил тод, мэдээллийн аюулгүй байдлыг ханган зохион байгуулна. Цахим мэдээллийн ажилтныг ажиллуулна.

2.2. Зардал тооцох

Энэ хэсэгт хуулийн төсөлд тусгасан үүргийг хэрэгжүүлснээр хуулийн этгээдэд үүсэх зардлын хэмжээг мөнгөн дүнгээр урьдчилан тооцож гаргана. Иргэн, хуулийн этгээдийн зүгээс үүргийг хэрэгжүүлэх хүрээнд хийх үйлдэл буюу стандарт үйл ажиллагааг тодорхойлж, тус бүрд зарцуулах хугацаа болон ажлын хөлсийг тогтоох шаардлагатай.

Зардлыг тооцохдоо дараах хүчин зүйлийг тооцов. Үүнд:

1. Үйлдэл буюу стандарт үйл ажиллагааг тодорхойлох;
2. Тухайн үйлдэлд зарцуулагдах хугацааг тогтоох;
3. Тухайн үйлдлийг хийх ажилтны ажлын хөлсийг тодорхойлох.

Хуулийн этгээдэд үүсэх захиргааны зардлыг тооцохдоо стандарт үйл ажиллагааны жагсаалтад үндэслэнэ. Мөн тус жагсаалтад багтахгүй үйл ажиллагаанд жагсаалт гаргаж, ажиглалт хийх, ярилцлага хийх зэрэг судалгааны арга ашиглан тухайн үүргийг гүйцэтгэх хугацааг тодорхойлно. Цаг хугацааг тооцохдоо зарцуулах хугацааг минутаар тооцож гаргана.

Өмнөх хэсэгт хуулийн төсөлд тусгагдсан үйлдэл буюу стандарт үйл ажиллагааг тодорхойлсон. Иймд энэхүү хэсэгт тус хэсэгт тухайн үйлдэлд зарцуулагдах хугацаа, ажлын хөлсийг тодорхойлж гарч болох зардлыг тооцно.

Хугацааг тооцох

Хугацааг тодорхойлохдоо өөрсдийн тогтоосон стандарт үйл ажиллагаа тус бүрийг хэрэгжүүлэхэд хэдий хэмжээний цаг хугацаа зарцуулахыг минутаар тооцоолж гаргана. Тухайн судалгаанд стандарт үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх хугацааг тооцохдоо Засгийн газрын 59-р тогтоолын 4 дүгээр хавсралтаар батлагдсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хийх аргачлалын гарын авлага”³-д заасан жишиг хугацааг баримталлаа.

Хүснэгт 2.10. Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх стандарт үйл ажиллагаанд зарцуулах хугацаа

Чиг үүрэг гүйцэтгэгч	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа (минутаар)
Цахим мэдээллийн ажилтан	Цахим хуралд оролцох хувьцаа эзэмшигчдийн жагсаалтыг гаргах.	80
	Мэдээллийн нууцлал, аюулгүй байдлыг хангасан нэвтрэх эрх, нууц үг бүхий мэдээллийг цахим хуралд оролцохоор бүртгүүлсэн хувьцаа эзэмшигчдэд илгээнэ.	30
	Цахим хуралд оролцох хувьцаа эзэмшигчдийн жагсаалтыг биеийн байцаалттай /иргэний үнэмлэх, гадаад паспорт/ нь тулган баталгаажуулалт хийж, бүртгэнэ.	45
	Хувьцаа эзэмшигчийг танин баталгаажуулах, мэдээллийн нууцлал, аюулгүй байдлыг хангах зорилгоор баталгаат цахим шуудан, гар утасны дугаар зэрэг мэдээллийг нэмж бүртгэнэ.	45
	Бүртгүүлсэн хувьцаа эзэмшигчийг цахим хурал эхлэхээс нэг цагийн өмнө программ хангамжид нэвтрэх боломжоор хангана.	30

3 Хууль тогтоомжийн тухай хууль аргачлал, гарын авлага, Хууль зүй, дотоод хэргийн яам, Германы хамтын ажиллагааны байгууллага (GIZ), (УБ,2016), 243-244 дэх тал.

Цахим хурлаар хэлэлцэх асуудлын жагсаалтад тусгагдсан асуудалтай холбоотой асуулт, саналаа тухайн хурал болох өдрөөс өмнө урьдчилан өгөх боломжийг бүрдүүлнэ.	10
Цахим хурлын үеэр хувьцаа эзэмшигчдэд шуурхай зөвлөгөө, туслалцаа үзүүлэх мэдээлэл харилцааны цахим суваг болон хүлээн авах дугаар ажиллуулна.	10
Хурлын шийдвэр, санал хураалтын тооллогын дүнгийн мэдээлэлтэй шуурхай танилцах боломжийг бүрдүүлэх	10
Хурлын зар, дэг, хэлэлцэх асуудалтай холбоотойгоор урьдчилж бэлдсэн материалтай танилцах боломжийн бүрдүүлэх	10
Хурлын үеэр саналаа цахимаар өгөх боломжийг бүрдүүлэх	10
Хурлын үеэр асуулт тавих боломжийг бүрдүүлэх	10
Хуралд ашиглагдах техник, технологийн хэвийн, тасралтгүй ажиллагааг урьдчилан шалгасан байна.	30

Ажлын хөлсийг тооцох

Ажлын хөлсийг тогтоохдоо аж ахуйн нэгжид ажиллаж буй нэг ажилтны сарын дундаж цалин хөлсийг баримжаалан тооцох бөгөөд зарим тохиолдолд тусгай мэдлэг, мэргэжил, ур чадвар шаардсан үйл ажиллагаанд өндөр цалин, хангамж олгож буй тохиолдлыг анхаарч авч үздэг.

Мөн нэг сард ажиллах хугацааг тооцож гарган үндсэн цалинг ажиллах хугацаанд хувааснаар тухайн ажилтанд ногдох ажлын хөлсийг тооцож гаргана.

Хүснэгт 2.11. Аж ахуйн нэгж байгууллагын ажиллагчдын сарын дундаж цалин⁴

	2023-III
Аж ахуй нэгж байгууллагын сарын дундаж цалин	2,009,300

Аж ахуй нэгж байгууллагад ажиллагчдын сарын дундаж цалин сүүлийн гурван жилийн хугацаанд тогтмол өссөн үзүүлэлтэй байна. Тус судалгааны хувьд хамгийн сүүлийн үеийн үзүүлэлтээр ажиллагчдын сарын дундаж цалин хөлсийг 2,009,300 төгрөг байхаар тооцож, ажиллах хугацааг Монгол Улсын Хөдөлмөрийн тухай хуулийн 84 дүгээр зүйлд ердийн нөхцөлд ажлын цагийг 7 хоногт 40 цагаас, нэг өдрийн ажлын цаг 8 цагаас илүүгүй байхаар тооцлоо. Үүнээс харахад нэг ажилтан нэг сард ажлын 22 өдөр /22*8=176 цаг, 176*60=10560 минут/ ажилладаг байна.

Үндсэн цалин / Ажиллах хугацаа = Ажлын хөлс /төгрөг/

2,009,300 / 176 цаг = 11,416 төгрөг /цагт/

2,009,300 / 10560 минут = 190 төгрөг /мин/

4 Аж ахуй нэгж, байгууллагын ажиллагчдын сарын дундаж цалин, Холбоос: https://mce.mn/wp-content/uploads/2023/02/2022%D0%BE%D0%BD%D1%8B_%D1%82%D0%B0%D0%B9%D0%BB%D0%B0%D0%BD.pdf. Сүүлд үзсэн огноо: 2024.03.22.

Хүснэгт 2.12. Аж ахуйн нэгжид хөдөлмөр эрхэлж буй ажилтны зардал

Чиг үүрэг гүйцэтгэгч	Стандарт үйл ажиллагаа ⁵	Зарцуулах хугацаа (минутаар)	Ажлын хөлс	Зардал
Цахим мэдээллийн ажилтан	Цахим хуралд оролцох хувьцаа эзэмшигчдийн жагсаалтыг гаргах.	80	190	15,200
	Мэдээллийн нууцлал, аюулгүй байдлыг хангасан нэвтрэх эрх, нууц үг бүхий мэдээллийг цахим хуралд оролцохоор бүртгүүлсэн хувьцаа эзэмшигчдэд илгээнэ.	30	190	5,700
	Цахим хуралд оролцох хувьцаа эзэмшигчдийн жагсаалтыг биеийн байцаалттай /иргэний үнэмлэх, гадаад паспорт/ нь тулган баталгаажуулалт хийж, бүртгэнэ.	45	190	8,550
	Хувьцаа эзэмшигчийг танин баталгаажуулах, мэдээллийн нууцлал, аюулгүй байдлыг хангах зорилгоор баталгаат цахим шуудан, гар утасны дугаар зэрэг мэдээллийг нэмж бүртгэнэ.	45	190	8,550
	Бүртгүүлсэн хувьцаа эзэмшигчийг цахим хурал эхлэхээс нэг цагийн өмнө программ хангамжид нэвтрэх боломжоор хангана.	30	190	5,700
	Цахим хурлаар хэлэлцэх асуудлын жагсаалтад тусгагдсан асуудалтай холбоотой асуулт, саналаа тухайн хурал болох өдрөөс өмнө урьдчилан өгөх боломжийг бүрдүүлнэ.	10	190	1,900
	Цахим хурлын үеэр хувьцаа эзэмшигчдэд шуурхай зөвлөгөө, тусалцаа үзүүлэх мэдээлэл харилцааны цахим суваг болон хүлээн авах дугаар ажиллуулна.	10	190	1,900
	Хурлын шийдвэр, санал хураалтын тооллогын дүнгийн мэдээлэлтэй шуурхай танилцах боломжийг бүрдүүлэх	10	190	1,900
	Хурлын зар, дэг, хэлэлцэх асуудалтай холбоотойгоор урьдчилж бэлдсэн материалтай танилцах боломжийг бүрдүүлэх	10	190	1,900
	Хурлын үеэр саналаа цахимаар өгөх боломжийг бүрдүүлэх	10	190	1,900
	Хурлын үеэр асуулт тавих боломжийг бүрдүүлэх	10	190	1,900
	Хуралд ашиглагдах техник, технологийн хэвийн, тасралтгүй ажиллагааг урьдчилан шалгасан байна.	30	190	5,700
Нийт				60,800

2.3. Тоон үзүүлэлтийг тооцох

Тоон үзүүлэлт нь хуулийн төсөлд тусгасан үүрэг хэчнээн хуулийн этгээдэд, нэг жилд хэдэн удаагийн давтамжтайгаар үүрэг хүлээлгэж байгааг илэрхийлнэ. Тоон үзүүлэлтийг тооцохдоо тохиолдлыг тоог давтамжийн тоогоор үржүүлнэ. Тоон үзүүлэлтийг тооцохдоо дараах хүчин зүйлийг тооцов. Үүнд:

1. Тухайн үүргийг хүлээх хуулийн этгээдийн тоо (Тохиолдлын тоо);
2. Тухайн үүргийг жилд хэдэн удаа гүйцэтгэх тоо (Давтамжийн тоо);

5 Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг цахимаар зохион байгуулах журмын төсөл Холбоос: <http://www.frc.mn/resource/frc/Document/2020/09/29/67co334nwt7x5peb/Хувьцаа%20эзэмшигчдийн%20хурлыг%20цахимаар%20зохион%20байгуулах%20журмын%20төсөл.pdf>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.03.22.

Дээрх чиг үүргийн тохиолдлын тоог тогтоох боломжтой гэж үзэж, энэхүү зардлын тооцооны тайлангийн 1 дэх хэсэгт заасан статистикийг ашиглан тогтоолоо.

Тохиолдлын тоо:

Тохиолдлын тоо гэдэг нь тухайн үүргийг хэдэн хуулийн этгээдэд хүлээлгэж байгаагаар илэрхийлнэ. Өөрөөр хэлбэл тусгай зөвшөөрлийн тоогоор тохиолдлын тоог гаргана. Мэдээлэл хүргүүлэх үүргийн тухайд үйл ажиллагаа явуулж байгаа аж ахуйн нэгжийн тоогоор илэрхийлж гаргана.

Хүснэгт 2.13. Хуулийн этгээдийн тохиолдлын тоо

№	Тохиолдол	Тохиолдлын тоо
1	Монгол Улсад үйл ажиллагаа явуулж буй нийт компани	180,420 ⁶

Давтамжийн тоо:

Давтамж нь тухайн үүргийг биелүүлэх хуулийн этгээд буюу аж ахуй нэгж, байгууллага нэг жилд хэдэн удаа гүйцэтгэхийг харуулсан тоо юм. Хувьцаат компанийн Төлөөлөн удирдах зөвлөл Компанийн тухай хуулийн 59 дүгээр зүйлийн 4-т заасны дагуу Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг зарлан хуралдуулах шийдвэр гаргана. Ээлжит хурлыг санхүүгийн жилийг дууссанаас хойш 4 сарын дотор зарлан хуралдуулах бол ээлжит бус хурлыг шаардлагатай тохиолдолд зарлан хуралдуулж болдог.

Хүснэгт 2.14. Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын давтамжийн тоо

Хувьцаа эзэмшигчдийн хурал	Давтамжийн тоо
Ээлжит хурал	1 ⁷
Ээлжит бус хурал	4 ⁸

Хүснэгт 2.15. Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх стандарт үйл ажиллагааны тоон үзүүлэлт

Чиг үүрэг гүйцэтгэгч	Стандарт үйл ажиллагаа	Тохиолдлын тоо	Давтамж	Тоон үзүүлэлт
Цахим мэдээллийн ажилтан	Цахим хуралд оролцох хувьцаа эзэмшигчдийн жагсаалтыг гаргах.	180,420	5	902,100
	Мэдээллийн нууцлал, аюулгүй байдлыг хангасан нэвтрэх эрх, нууц үг бүхий мэдээллийг цахим хуралд оролцохоор бүртгүүлсэн хувьцаа эзэмшигчдэд илгээнэ.	180,420	5	902,100

6 Үндэсний статистикийн хороо, Статистикийн мэдээ, 2022 оны 4 дүгээр сарын 13 https://downloads.1212.mn/17_Business_register_2022_I-III_mn.pdf, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.03.22.

7 Компанийн тухай хууль, 59 дүгээр зүйлийн 4 дэх хэсэг.

8 Монголын хөрөнгийн бирж, Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлын материал 5 дугаар зүйлийн 9 дэх хэсэг. https://mse.mn/uploads/images/2023/_%D0%B1%D1%83%D1%81_%D1%85%D1%83%D1%80%D0%BB%D1%8B%D0%BD_%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB-06.30-2.pdf, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.03.22.

Цахим хуралд оролцох хувьцаа эзэмшигчдийн жагсаалтыг биеийн байцаалттай /иргэний үнэмлэх, гадаад паспорт/ нь тулган баталгаажуулалт хийж, бүртгэнэ.	180,420	5	902,100
Хувьцаа эзэмшигчийг танин баталгаажуулах, мэдээллийн нууцлал, аюулгүй байдлыг хангах зорилгоор баталгаат цахим шуудан, гар утасны дугаар зэрэг мэдээллийг нэмж бүртгэнэ.	180,420	5	902,100
Бүртгүүлсэн хувьцаа эзэмшигчийг цахим хурал эхлэхээс нэг цагийн өмнө программ хангамжид нэвтрэх боломжоор хангана.	180,420	5	902,100
Цахим хурлаар хэлэлцэх асуудлын жагсаалтад тусгагдсан асуудалтай холбоотой асуулт, саналаа тухайн хурал болох өдрөөс өмнө урьдчилан өгөх боломжийг бүрдүүлнэ.	180,420	5	902,100
Цахим хурлын үеэр хувьцаа эзэмшигчдэд шуурхай зөвлөгөө, туслалцаа үзүүлэх мэдээлэл харилцааны цахим суваг болон хүлээн авах дугаар ажиллуулна.	180,420	5	902,100
Хурлын шийдвэр, санал хураалтын тооллогын дүнгийн мэдээлэлтэй шуурхай танилцах боломжийг бүрдүүлэх	180,420	5	902,100
Хурлын зар, дэг, хэлэлцэх асуудалтай холбоотойгоор урьдчилж бэлдсэн материалтай танилцах боломжийг бүрдүүлэх	180,420	5	902,100
Хурлын үеэр саналаа цахимаар өгөх боломжийг бүрдүүлэх	180,420	5	902,100
Хурлын үеэр асуулт тавих боломжийг бүрдүүлэх	180,420	5	902,100
Хуралд ашиглагдах техник, технологийн хэвийн, тасралтгүй ажиллагааг урьдчилан шалгасан байна.	180,420	5	902,100

а. Зардлын дүнг тооцож гаргах

Энэ хэсэгт өмнөх шатанд тооцож гаргасан стандарт үйл ажиллагаа тус бүрийг гүйцэтгэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоо болон тоон үзүүлэлтийг хооронд нь үржүүлж нийт захиргааны зардлын дүнг гаргана.

Хүснэгт 2.16. Хуулийн этгээдийн нийт зардлын дүн

Чиг үүрэг гүйцэтгэгч	Стандарт үйл ажиллагаа	Тоон үзүүлэлт	Нэг бүрийн зардал	Нийт зардал
Цахим мэдээллийн ажилтан	Цахим хуралд оролцох хувьцаа эзэмшигчдийн жагсаалтыг гаргах.	902,100	15,200	13,711,920,000
	Мэдээллийн нууцлал, аюулгүй байдлыг хангасан нэвтрэх эрх, нууц үг бүхий мэдээллийг цахим хуралд оролцохоор бүртгүүлсэн хувьцаа эзэмшигчдэд илгээнэ.	902,100	5,700	5,141,970,000

Цахим хуралд оролцох хувьцаа эзэмшигчдийн жагсаалтыг биеийн байцаалттай /иргэний үнэмлэх, гадаад паспорт/ нь тулган баталгаажуулалт хийж, бүртгэнэ.	902,100	8,550	7,712,955,000
Хувьцаа эзэмшигчийг танин баталгаажуулах, мэдээллийн нууцлал, аюулгүй байдлыг хангах зорилгоор баталгаат цахим шуудан, гар утасны дугаар зэрэг мэдээллийг нэмж бүртгэнэ.	902,100	8,550	7,712,955,000
Бүртгүүлсэн хувьцаа эзэмшигчийг цахим хурал эхлэхээс нэг цагийн өмнө программ хангамжид нэвтрэх боломжоор хангана.	902,100	5,700	5,141,970,000
Цахим хурлаар хэлэлцэх асуудлын жагсаалтад тусгагдсан асуудалтай холбоотой асуулт, саналаа тухайн хурал болох өдрөөс өмнө урьдчилан өгөх боломжийг бүрдүүлнэ.	902,100	1,900	1,713,990,000
Цахим хурлын үеэр хувьцаа эзэмшигчдэд шуурхай зөвлөгөө, туслалцаа үзүүлэх мэдээлэл харилцааны цахим суваг болон хүлээн авах дугаар ажиллуулна.	902,100	1,900	1,713,990,000
Хурлын шийдвэр, санал хураалтын тооллогын дүнгийн мэдээлэлтэй шуурхай танилцах боломжийг бүрдүүлэх	902,100	1,900	1,713,990,000
Хурлын зар, дэг, хэлэлцэх асуудалтай холбоотойгоор урьдчилж бэлдсэн материалтай танилцах боломжийг бүрдүүлэх	902,100	1,900	1,713,990,000
Хурлын үеэр саналаа цахимаар өгөх боломжийг бүрдүүлэх	902,100	1,900	1,713,990,000
Хурлын үеэр асуулт тавих боломжийг бүрдүүлэх	902,100	1,900	1,713,990,000
Хуралд ашиглагдах техник, технологийн хэвийн, тасралтгүй ажиллагааг урьдчилан шалгасан байна.	902,100	5,700	5,141,970,000
Нийт зардал			54,847,680,000

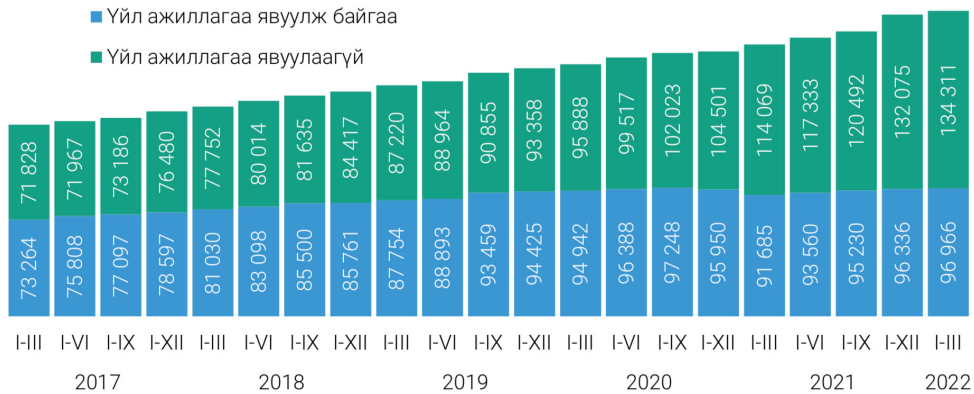
Уг хуулийн төсөл хэрэгжих тохиолдолд дунджаар цахим мэдээллийн ажилтны зардал хуулийн этгээдэд нийт 54,847,680,000 төгрөгийн зардал гарахаар байна.

2.4. Хувилбарыг нягталж хялбарчлах боломжийг шалгах

Хялбарчлах боломжийг шалгах өмнөх үе шатанд тодорхойлсон үүрэг нэг бүрийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг бууруулах буюу дарамт, ачааллыг багасгах боломжтой эсэхийг шалгана. Үүнд:

2.4.1. Хамрагдах хуулийн этгээдийн тоог багасгах боломж байгаа эсэх;

Монгол Улсын хэмжээнд компанийн үйл ажиллагаа явуулах эрхтэй нийт 180,420 хуулийн этгээд байхаар тус судалгаанд тооцсон.

График 2.1. Үндэсний статистикийн хорооны статистикийн бизнес регистрийн санд бүртгэлтэй байгаа компаниуд

Статистикийн бизнес регистрийн санд бүртгэлтэй байгаа 231.3 мянган хуулийн этгээдийн 41.9 хувь нь үйл ажиллагаа явуулж, 58.1 хувь нь үйл ажиллагаа явуулаагүй байна. Үйл ажиллагаа явуулаагүй хуулийн этгээдийн 73.0 мянга буюу 54.3 хувь нь үйл ажиллагаа эхлээгүй бол үлдсэн 45.7 хувь нь бусад шалтгаантай байна. Үйл ажиллагаа эхлээгүй хуулийн этгээдийн эзлэх хувь өмнөх улирлаас 0.8 нэгж хувиар өссөн байна.⁹ Үүнээс харахад үйл ажиллагаа явуулдаггүй хуулийн этгээдийн 73.0 мянга буюу 54.3 хувь байгаа нь нийт хуулийн этгээдийн тоог бууруулж зардлаас багасгах боломжтой.

2.4.2. Мэдээлэл хүргүүлэх давтамжийг багасгах боломж байгаа эсэх;

Компанийн тухай хуульд хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит хурлыг жилд 1 удаа хуралдахаар заасан бол ээлжит бус хурлыг тодорхой шалтгаануудаас хамааран зарлаж болдог. Уг судалгааны ажилд Монголын хөрөнгийн биржийн ээлжит бус хурлын материалаас ээлжит бус хурлыг улиралд 4 удаа хуралдах гэсэн зохицуулалтыг жишиг болгон тусгасан ч энэ нь тухайн компаниас хамааран давтамж нь багасгах боломжтой.

2.4.3. Мэдээллийн агуулгыг багасгах боломж байгаа эсэх

Цахим мэдээллийн ажилтан нь хувьцаа эзэмшигчдийн цахим хурлыг зохион байгуулахад мэдээллийн нууцлал, аюулгүй байдлыг хангасан нэвтрэх эрх, нууц үг бүхий мэдээллийг цахим хуралд оролцохоор бүртгүүлсэн хувьцаа эзэмшигчдэд илгээхдээ баталгаат цахим шуудан, гар утасны дугаар зэргийг давхар нэг дор бүртгэх боломжтой.

2.4.4. Мэдээллийг цахимаар хүргүүлэх боломжтой эсэх;

Хуулийн төслийн 65.9 дэх хэсэгт компани нь хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг биечлэн, цахим, эсхүл холимог хэлбэрээр хуралдуулж болно гэж заасан нь мэдээллийг цахимаар хүргүүлэх боломжийг хангасан байна.

⁹ Үндэсний статистикийн хороо, Статистикийн мэдээ, 2022 оны 4 дүгээр сарын 13, https://downloads.1212.mn/17_Business_register_2022_I-III_mn.pdf, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.03.22.

2.5. Нэмэлт зардлыг тооцох

Энэ хэсэгт Хуулийн төсөлд тусгагдсан үүргийн улмаас хуулийн этгээдэд бусад төрлийн нэмэлт зардал гарахгүй гэж тооцоолов.

ДҮГНЭЛТ, САНАЛ

Хуулийн төсөлд зардлын тооцоо хийх нь хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг тооцох зорилготой байдаг. Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг хэрэгжүүлэхэд төр, хуулийн этгээдэд учрах зардлыг урьдчилан тодорхойлох, цаашид ачааллыг аль болох багасгах санал боловсруулах зорилгоор энэхүү судалгааг гүйцэтгэлээ.

Нэг. Төрийн байгууллагад үүсэх зардлын тооцоо

Уг хуулийн төсөл хэрэгжих тохиолдолд Санхүүгийн зохицуулах хороо нь дараах эрх зүйн актыг батлахаар тусгасан. Үүнд:

1. Нээлттэй хувьцаат компанийн ногдол ашиг тараах, хяналт тавихтай холбоотой журам;
2. Багцлах боломж бүхий энгийн хувьцааны дээд хэмжээ болон ил тод байдлыг хангахад чиглэсэн журам;
3. Нээлттэй хувьцаат компанийн зах зээлийн үнэлгээ, хувьцаа эзэмшигчдийн тоо, хувь хэмжээнээс хамаарч хуулийн 66.11-д заасан нэг болон түүнээс дээш хувийг бууруулан тогтоох;
4. Компанийн засаглалын сургалт зохион байгуулах, гэрчилгээ олгох журам.

Хорооны хуралдааны шийдвэрийн төсөл боловсруулж, батлуулах бүрд дунджаар 9575 мин хугацаа зарцуулагдах нь Санхүүгийн зохицуулах хороонд нийт 12,541,076 төгрөгийн зардал үүсгэхээр байна. Уг зардал нь хуулийн төсөлд тусгагдсан ажил, чиг үүргийг гүйцэтгэхэд шаардлагатай албан хаагчдад ногдох цалингийн болон материаллаг зардлын нийлбэр юм. Сүүлийн 5 жилд баталсан журмын тоон үзүүлэлтийн дунджаар, хороо 1 жилд 10 журам боловсруулж, баталж байна. Иймд хуулийн төсөлд заасан 4 журмыг шинээр боловсруулж, батлахад Хорооны одоогийн бүтэц, орон тоонд тулгуурлан хүний нөөцийн ачааллыг нэмэгдүүлэх замаар хуульд заасан чиг үүргийг хэрэгжүүлэх боломжтой гэж дүгнэлээ.

Хоёр. Хуулийн этгээдэд үүсэх зардлын тооцоо

Компанийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл хэрэгжих тохиолдолд дунджаар цахим мэдээллийн ажилтан нь хуулийн этгээдэд нийт 54,847,680,000 төгрөгийн зардал гарах төлөвтэй байна. Монгол Улсын хэмжээнд компанийн үйл ажиллагаа явуулах эрхтэй нийт 180,420 хуулийн этгээд байхаар тус судалгаанд тооцсон. Эдгээр компаниудын 73 мянга буюу 54.3 хувь нь үйл ажиллагаа явуулдаггүй хуулийн этгээд байгаа нь нийт зардлын тоог багасгах боломжтойг харуулж байна. Компанийн тухай хуульд хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит хурлыг жилд 1 удаа хуралдахаар заасан бол ээлжит бус хурлыг тодорхой шалтгаануудаас хамааран зарлаж болдог. Монголын хөрөнгийн биржийн ээлжит бус хурлын материалаас ээлжит бус хурлыг улиралд 4 удаа хуралдах гэсэн зохицуулалтыг жишиг болгон тусгасан ч энэ нь тухайн компаниас хамааран давтамж нь багасгах боломжтой.

Цахим мэдээллийн ажилтан нь хувьцаа эзэмшигчдийн цахим хурлыг зохион байгуулахад мэдээллийн нууцлал, аюулгүй байдлыг хангасан нэвтрэх эрх, нууц үг бүхий мэдээллийг цахим хуралд оролцохоор бүртгүүлсэн хувьцаа эзэмшигчдэд

илгээхдээ баталгаат цахим шуудан, гар утасны дугаар зэргийг давхар нэг дор бүртгэх боломжтой.

Хуулийн төслийн 65.9 дэх хэсэгт компани нь хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг биечлэн, цахим, эсхүл холимог хэлбэрээр хуралдуулж болно гэж заасан нь мэдээллийг цахимаар хүргүүлэх боломжийг хангасан байна.

НОМ ЗҮЙ

Хууль тогтоомж

1. Компанийн тухай хууль, (2011).
2. Санхүүгийн зохицуулах хорооны эрх зүйн байдлын тухай хууль, (2015).
3. Хууль тогтоомжийн тухай хууль, (2015)
4. Санхүүгийн зохицуулах хорооны хуралдааны дэгийг шинэчлэн батлах тухай 32 дугаар тогтоол, (2015).
5. “Үндсэн хуулийн цэц, Улсын дээд шүүх, Улсын ерөнхий прокурорын газар, Хүний эрхийн үндэсний комисс, Төрийн албаны зөвлөл, Сонгуулийн ерөнхий хороо, Санхүүгийн зохицуулах хороо, Үндэсний статистикийн хороо, Шүүхийн сахилгын хороо, Шүүхийн ерөнхий зөвлөл болон тэдгээртэй адилтгах төрийн байгууллагын ажлын албаны албан тушаалын цалингийн хэмжээ” 241 дүгээр тогтоолын 1 дүгээр хавсралт, (2019).
6. Улсын Их Хурлын “Төрийн зарим байгууллагын албан тушаалын ангилал, зэрэглэлийг тогтоох тухай” 18 дугаар тогтоолын хавсралт, (2019).

Цахим хаяг

1. Үндэсний статистикийн хороо, Статистикийн мэдээ, (УБ 2022) Холбоос: https://downloads.1212.mn/17_Business_register_2022_I-III_mn.pdf, Сүүлд үзсэн: 2024.03.20.
2. Монголын хөрөнгийн бирж, Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлын материал, Холбоос: https://mse.mn/uploads/images/2023/_%D0%B1%D1%83%D1%81_%D1%85%D1%83%D1%80%D0%BB%D1%8B%D0%BD_%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB-06.30-2.pdf, Сүүлд үзсэн: 2024.03.20.
3. Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг цахимаар зохион байгуулах журмын төсөл Холбоос: <http://www.frc.mn/resource/frc/Document/2020/09/29/67co334nwt7x5reb/Хувьцаа%20эзэмшигчдийн%20хурлыг%20цахимаар%20зохион%20байгуулах%20журмын%20төсөл.pdf>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.03.22.
4. Аж ахуй нэгж, байгууллагын ажиллагчдын сарын дундаж цалин, Холбоос: https://mse.mn/wpcontent/uploads/2023/02/2022%D0%BE%D0%BD%D1%8B_%D1%82%D0%B0%D0%B9%D0%BB%D0%B0%D0%BD.pdf, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.03.22.

ГУРАВ. НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН МЕНЕЖМЕНТИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨНИЙ ҮНЭЛГЭЭ

Судалгааг удирдсан:

Х.Эрдэм-Ундрах

Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгийн захирал,
Хууль зүйн ухааны доктор (Dr.jur.)

Судалгааны багийн бусад гишүүд:

М.Түвшинжаргал

Эрдэмтэн нарийн бичгийн дарга
Хууль зүйн ухааны доктор (Ph.D.)

О.Энххүслэн

Эрдэм шинжилгээний ахлах ажилтан (LL.M.)

М.Ганди

Эрдэм шинжилгээний ажилтан

Э.Сэлэнгэ

Эрдэм шинжилгээний ажилтан

Судалгааг захиалагч: Хууль зүй, дотоод хэргийн яам

Судалгааг гүйцэтгэж хүргүүлсэн огноо: 2024.04.18.

АГУУЛГА

УДИРТГАЛ	71
НЭГ.ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙГ СОНГОСОН БАЙДАЛ, ҮНДЭСЛЭЛ	73
ХОЁР.ХУУЛИЙН ТӨСЛӨӨС ҮР НӨЛӨӨГ НЬ ТООЦОХ ХЭСГЭЭ ТОГТООСОН БАЙДАЛ	74
2.1. “Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал	74
2.2. “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал	74
2.3. “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал	75
2.4. “Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал	75
2.5. “Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал	76
ГУРАВ.ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭД ТОХИРОХ ШАЛГАХ ХЭРЭГСЛИЙН ДАГУУ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ	77
3.1. “Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал	78
3.2. “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал	91
3.3. “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал	94
3.4. “Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал	99
3.5. “Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал	126
ДӨРӨВ.ҮР ДҮНГ ҮНЭЛЖ, ЗӨВЛӨМЖ ӨГСӨН БАЙДАЛ	137
НОМ ЗҮЙ	141

УДИРТГАЛ

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургаадугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Монгол Улсын иргэн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй” гэж, мөн зүйлийн 3 дахь хэсэгт “... үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй...” гэж, Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт “төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх, хүний эрх, эрх чөлөөг зөрчихтэй тэмцэх, хөндөгдсөн эрхийг сэргээн эдлүүлэх үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна” гэж тус тус хуульчилсан.

Улсын Их Хурлын 2010 оны 48 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлал”-ын 3.4-т “хүний аюулгүй байдлыг хангах зорилтын хүрээнд Монгол хүний эрүүл, аюулгүй амьдрах таатай орчин, нөхцөлийг бүрдүүлэх, амьдрах орчин, орон байрны аюулгүй нөхцөлийг баталгаажуулах, гэмт хэрэг, халдлагын золиос болохоос хамгаалах нь хүний аюулгүй байдлыг хангах үндэс мөн” гэж, 3.4.3.1-д “иргэдийн амьдрах, ажиллах орчны аюулгүй байдлыг хангах, гамшгийн эрсдэлийг бууруулах нь хүний аюулгүй байдлыг баталгаажуулах чухал үндэс болно” гэж тус тус заасан.

Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын хүрээнд 2021-2030 онд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны 2.2.32-т “хүүхэд чөлөөт цагаараа эрүүл мэнд, бие бялдрын зөв дадал эзэмших орчин нөхцөлийг орон сууцны гадна талбай, сургуулийн орчинд бүрдүүлэх”, 3.2.8-д “орон сууцны төлөвлөлтөд оршин суугчид амрах, чөлөөт цагаа өнгөрүүлэх, нийгмийн дэд бүтэц, ногоон байгууламж, усан сан, биеийн тамирын талбай бүхий тохилог орчныг бүрдүүлэх стандартыг хэрэгжүүлж, тэргүүн туршлагыг түгээн дэлгэрүүлэх” зорилтыг тус тус дэвшүүлсэн.

Улсын Их Хурлын 2020 оны 24 дүгээр тогтоолын хавсралтаар баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 3.7.8-д “үндэсний орон сууцны нэгдсэн корпорат байгуулж, орон сууцжуулах хөтөлбөрийг бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлалд нийцүүлэн шинэ зохион байгуулалтаар өргөжүүлэн хэрэгжүүлнэ” гэж, 6.2.8-д “инженерийн хангамжтай орон сууц болон хувийн сууцны хангамжийг нэмэгдүүлж, иргэдийн амьдралын чанарыг сайжруулна” гэж тус тус заасан байна.

Дээрх үндэслэлийн дагуу Хууль зүй, дотоод хэргийн яамнаас Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийг боловсруулсан байна. Энэхүү судалгааны зорилго нь Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 3 дугаар хавсралтаар баталсан “Хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх аргачлал /цаашид “Аргачлал” гэх/-ын дагуу тус “Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль”-ийн төслийн үр нөлөөг үнэлэхэд оршино. Ийнхүү үнэлэхдээ Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн зохицуулалт, агуулга нь өөрчлөлтийн үзэл баримтлал, зорилгод нийцэж буй эсэх, зохион байгуулалтыг өөрчилж буй зохицуулалт нь практикт хэрэгжих боломжтой эсэх, шинээр тусгагдсан зохицуулалтууд нь хүлээн зөвшөөрөгдсөн эсэх, хуулийн төсөл нь хууль зүйн техникийн хувьд алдаатай эсэхэд үнэлэлт, дүгнэлт өгсөн болно.

“Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль”-ийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх ажиллагааг аргачлалд заасны дагуу дараах үе шаттайгаар үнэллээ. Үүнд:

1. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгох;
2. Журмын төслөөс үр нөлөө тооцох хэсгээ сонгох;
3. Урьдчилан сонгосон шалгуур үзүүлэлтэд тохирох шалгах хэрэгслийн дагуу үр нөлөөг тооцох;
4. Үр дүнг үнэлэх, зөвлөмж өгөх.

НЭГ. ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙГ СОНГОСОН БАЙДАЛ, ҮНДЭСЛЭЛ

Хуулийн төслийн үр нөлөөний үнэлгээг тооцохдоо хуулийн төслийн зорилго, хамрах хүрээ, зохицуулах асуудалтай уялдуулан, аргачлалд дурдсан дараах 6 шалгуур үзүүлэлтийг сонгосон болно.

1. Зорилгод хүрэх байдал
2. Практикт хэрэгжих боломж
3. Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал
4. Ойлгомжтой байдал
5. Зардал¹
6. Харилцан уялдаа

Эдгээр шалгуур үзүүлэлтийг сонгохдоо дараах үндэслэлийг харгалзан үзсэн. Тухайлбал,

1. Хуулийн төслийн зорилт, хуулийн үйлчлэх хүрээ болон хуулийн төслийн бүтэц нь өөрчлөлтийн үзэл баримтлал, зорилго, хууль батлагдах хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн эсэх;
2. Хуулийн төсөлд өөрчлөгдсөн зохицуулалт болох нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтад баримтлах зарчим, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх зэрэг зохицуулалт нь практикт хэрэгжих боломжтой эсэх;
3. Хуулийн төсөлд тусгагдсан нэр томъёонууд нь ойлгомжтой эсэх, мөн хууль зүйн техникийн алдаа бий эсэх;
4. Хуулийн төсөлд шинээр тусгагдсан орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаар зохицуулалтууд, орон сууцны байшингийн орчны газар, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалтыг хариуцсан мэргэжлийн байгууллага, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сан, сууц өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлага, улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг болон аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэг зэрэг шинээр орж ирсэн зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх;
5. Хуулийн төслийн зүйл, заалт нь өөр хоорондоо болон бусад хүчин төгөлдөр үйлчилж буй хууль тогтоомжтой нийцсэн эсэх зэргийг шалгах;

1 Хуулийн төслийн “Зардал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийг Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн зардлын тооцоо сэдэвт судалгаа гүйцэтгэсэн байх тул дэлгэрэнгүйг тус судалгаанаас үзнэ үү.

ХОЁР. ХУУЛИЙН ТӨСЛӨӨС ҮР НӨЛӨӨГ НЬ ТООЦОХ ХЭСГЭЭ ТОГТООСОН БАЙДАЛ

Энэхүү хэсэгт уг хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь үнэлэх хэсгийг тогтоож, сонгосон шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд холбогдох зүйл, заалтыг сонгоно. Энэхүү зүйл заалтыг сонгохдоо хууль зүйн хувьд шууд үр дагавар үүсгэж байгаа голлох ач холбогдол бүхий заалтуудыг сонгож авлаа. Өөрөөр хэлбэл, тухайн төслийн үр нөлөөг үнэлэхдээ цаг хугацаа, зардал хэмнэх үүднээс хуулийн төсөлд шинээр орж буй, голлох ач холбогдол бүхий заалтыг сонгож үр нөлөө үнэлнэ.

Түүнчлэн хуулийн төсөл батлагдсанаар тодорхой зардал үүсгэж болохуйц, эсхүл тусгай зөвшөөрөл олгохтой холбоотой, мөн тодорхой субьектэд үүрэг хүлээлгэсэн, тодорхой байгууллагад шинээр үүрэг хүлээлгэж байгаа, мөн тухайн чиг үүргийг хэрэгжүүлэх зорилгоор шинэ хэлтэс, нэгж байгууллага бий болгох шаардлагатай эсэх зэргийг харгалзан үр нөлөө тооцох хэсгээ тогтоосон.

Ингээд сонгосон шалгуур үзүүлэлтийн дагуу хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдлыг шалгуур үзүүлэлт бүрээр тус бүрд нь авч үзье.

2.1. “Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал

“Зорилгод хүрэх байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтээр хууль тогтоомжийн төслийн зохицуулалтыг шалгаж, үр нөлөөг нь үнэлэх бол тухайн төслөөр тавьсан зорилгод хүрэхэд чиглэгдсэн эсхүл түүнийг тодорхой илэрхийлж чадахуйц зүйл, заалтыг сонгоно. Үүний тулд тухайн төслийн үзэл баримтлалтай сайтар танилцаж, хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах болсон үндэслэл, шаардлагыг хэрхэн тодорхойлсон, энэхүү үндэслэл, шаардлага нь зорилгыг хэрхэн илэрхийлж байгаа эсэхийг судалдаг.

Иймд Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслөөс дээрх асуудлын дагуу зорилгодоо хүрсэн эсэхийг “зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд дараах байдлаар үр нөлөөг тооцно. Үүнд:

№	Зорилгод хүрэх байдал	Сонгосон зүйл заалт
1	Хуулийн төслийн зорилт нь хууль батлах хэрэгцээ, шаардлагын зорилгод нийцэх эсэх	Хуулийн төслийн 1 дүгээр зүйл
2	Хуулийн үйлчлэх хүрээ, зохицуулж буй харилцаа нь хууль батлах хэрэгцээ, шаардлагын зорилгод нийцэх эсэх	Хуулийн төслийн 3 дугаар зүйл, хуулийн төсөл бүхэлдээ
3	Сууц өмчлөгчдийн холбооны шинэ зохицуулалт нь өөрчлөлтийн хэрэгцээ, шаардлагын зорилгод нийцсэн эсэх	Хуулийн төслийн 9 дүгээр бүлэг

2.2. “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал

“Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтийг сонгон авсан тохиолдолд тухайн хууль тогтоомжийн төслөөр шинээр бий болгож байгаа чиг үүрэг, эрх хэмжээ, бүрэн эрхийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой зохицуулалтыг сонгон авдаг. Тус шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд дараах агуулгын хүрээнд зохицуулалтуудыг сонгон “Практикт хэрэгжих боломж” гэх шалгуурын үр нөлөөг тооцсон болно.

№	Практикт хэрэгжих боломж	Сонгосон зүйл заалт
1	Хуулийн төсөлд тусгагдсан зарчим нь хэрэгжих боломжтой эсэх	Хуулийн төслийн 5 дугаар зүйл
2	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх нь хэрэгжих боломжтой эсэх	Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл

2.3. “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал

“Ойлгомжтой байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийг сонгон авсан тохиолдолд хууль тогтоомжийн төслөөс тодорхой заалтыг, эсхүл бүхэлд нь сонгон авч шалгах боломжтой. Хууль тогтоомжийн төсөлд хэрэглэсэн нэр томьёо, хэл зүйн найруулга, үг сонголтын хувьд ойлгомжтой байгаа эсэх, иргэд байгууллагууд тухайн зохицуулалтыг шууд ойлгож хэрэглэх, хэрэгжүүлэх боломжтой байгаа эсэхийг шалгаж үнэлнэ. Тус шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс нэр томьёоны тодорхойлолттой холбоотой хэсгийг болон хууль зүйн техникийн алдаатай зохицуулалтыг сонгон авч үнэллээ.

№	Ойлгомжтой байдал	Сонгосон зүйл заалт
1	Хуулийн төслийн нэр нь ойлгомжтой эсэх	Хуулийн төслийн нэр
2	Хуулийн нэр томьёоны тодорхойлолт нь ойлгомжтой эсэх, хуулийн төсөл дэх бусад нэр томьёог тайлбарлах шаардлагатай эсэх	Хуулийн төслийн 4 дүгээр зүйл

2.4. “Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал

“Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал” шалгуур үзүүлэлтийг сонгон авсан тохиолдолд тухайн хууль тогтоомжийн төслийг хэрэгжүүлэх байгууллага хүлээн зөвшөөрч хэрэгжүүлэх боломжтой эсэхийг үнэлэх учраас тодорхой байгууллага, иргэний эрх ашиг хөндөгдөж буй зохицуулалтыг сонгон авах нь зүйтэй. Өөрөөр хэлбэл, тухайн төслөөр зохицуулж буй эсхүл шинээр оруулсан зохицуулалтыг иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллага хүлээн зөвшөөрч хэрэгжүүлэх эсэхийг үнэлэх учраас иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллагын эрх үүрэг, тэдгээрийн ашиг сонирхол хөндөгдөх зохицуулалтыг сонгон авлаа.

№	Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал	Сонгосон зүйл заалт
1	Хуулийн төсөлд тусгагдсан зарчим нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх, нэмж зарчим тусгах эсэх	Хуулийн төслийн 5 дугаар зүйл
2	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тодорхойлсон нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх	Хуулийн төслийн 6 дугаар зүйл
3	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаар шинээр тусгагдсан зохицуулалтууд нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх	Хуулийн төслийн 12-24 дүгээр зүйл
4	Орон сууцны байшингийн орчны газрын талаар шинээр туссан зохицуулалтууд нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх	Хуулийн төслийн 4 дүгээр бүлэг
5	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалтыг хариуцсан мэргэжлийн байгууллагатай холбоотой шинэ зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх	Хуулийн төслийн 6 дугаар бүлэг
6	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сангийн зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх	Хуулийн төслийн 7 дугаар бүлэг

7	Сууц өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлагатай холбоотой шинэ зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх	Хуулийн төслийн 8 дугаар бүлэг
8	Улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг болон аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх	Хуулийн төслийн 14 дүгээр бүлэг

2.5. “Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь тооцох хэсгээ тогтоосон байдал

“Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хууль тогтоомжийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх стандарт асуултуудад хариулах замаар зохицуулалт нэг бүрийн уялдаа холбоог шалгах учраас шалгах хэсгээ сонгохдоо хуулийн төслийн тодорхой заалт, зохицуулалтыг бус тухайн төслийг бүхэлд нь сонгох нь зүйтэй. Өөрөөр хэлбэл, харилцан уялдаа гэсэн шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд бид тухайн зохицуулалт нэг бүрийн уялдаа холбоо, бусад хуультай нийцтэй байдлыг шалгадаг. Тус хуулийн төслийн хүрээнд сууц өмчлөгчдийн холбооны холбогдох үйл ажиллагаа нь бусад хуулийн зохицуулалттай нийцэж буй эсэх талаар шалгуур үзүүлэлтийн дагуу үнэлэх нь ач холбогдолтой гэж үзлээ.

№	Харилцан уялдаа	Сонгосон зүйл заалт
1	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх нь бусад улсын бүртгэлийн эрх зүйн зохицуулалтад нийцэх эсэх	Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл
2	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших, ашиглах зохицуулалт нь Иргэний хууль болон бусад хууль тогтоомжид нийцэж буй эсэх	Хуулийн төслийн 3 дугаар бүлэг
3	Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага, удирдах зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын гүйцэтгэх чиг үүрэг нь харилцан уялдаатай эсэх	Хуулийн төслийн 10, 11, 12 дугаар бүлэг
4	Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд тавих хяналт зохицуулалт нь харилцан уялдаатай байж чадах эсэх	Хуулийн төслийн 13 дугаар бүлэг
5	Улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг болон аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн зохицуулалт нь бусад хууль тогтоомжид нийцэх эсэх	Хуулийн төслийн 14 дүгээр бүлэг

ГУРАВ. ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭД ТОХИРОХ ШАЛГАХ ХЭРЭГСЛИЙН ДАГУУ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ

Тохирох шалгах хэрэгсэл нь урьдчилан тогтоосон шалгуур үзүүлэлтээс шалтгаалан харилцан адилгүй байх бөгөөд шалгуур үзүүлэлт тус бүрд нийцсэн дараах шалгах хэрэгслийн дагуу үнэлгээ өгнө.

Шалгуур үзүүлэлт	Тохирох шалгах хэрэгсэл
Зорилгод хүрэх байдал	Зорилгод дүн шинжилгээ хийх
Практикт хэрэгжих боломж	Практикт турших
Ойлгомжтой байдал	Ойлгомжтой байдлыг шалгах
Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал	Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдлын судалгаа хийх
Харилцан уялдаа	Хуулийн төслийн уялдаа холбоог шалгах

Өмнөх үе шатуудад журмын төслийн үр нөлөөг үнэлэх шалгуур үзүүлэлтийг сонгож, үр нөлөөг үнэлэх хэсгийг тогтсон тул тэдгээрт тохирох шалгах хэрэгслийг дараах байдлаар харуулав.

№	Шалгуур үзүүлэлт	Үр нөлөөг үнэлэх хэсэг	Тохирох шалгах хэрэгсэл
1	Зорилгод хүрэх байдал	Хуулийн төслийн 1 дүгээр зүйл Хуулийн төслийн 3 дугаар зүйл, хуулийн төсөл бүхэлдээ Хуулийн төслийн 9 дүгээр бүлэг	Хуулийн төслийн зорилго, үзэл баримтлал, хууль боловсруулах хэрэгцээ, шаардлага болон тус хуулийн хуулийн төслийн зорилт, холбогдох зохицуулалтын зорилго, үзэл баримтлалд дүн шинжилгээ хийх
2	Практикт хэрэгжих боломж	Хуулийн төслийн 5 дугаар зүйл Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл	Практикт хэрэгжих байдлыг баримт, бичигт дүн шинжилгээ хийх замаар хэрэгжих эсэхийг судлах
3	Ойлгомжтой байдал	Хуулийн төслийн нэр Хуулийн төслийн 4 дүгээр зүйл	Тодорхойлоогүй нэр томъёонуудыг тайлбарлах байдлаар санал болгох, хуулийн төсөл боловсруулах нийтлэг шаардлагад нийцүүлэх саналыг гаргах
4	Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал	Хуулийн төслийн 5 дугаар зүйл Хуулийн төслийн 6 дугаар зүйл Хуулийн төслийн 12-24 дүгээр зүйл Хуулийн төслийн 4 дүгээр бүлэг Хуулийн төслийн 6 дугаар бүлэг Хуулийн төслийн 7 дугаар бүлэг Хуулийн төслийн 8 дугаар бүлэг Хуулийн төслийн 14 дүгээр бүлэг	Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдлын судалгаа хийх асуудлын хүрээнд баримт бичгийн судалгаа хийж дүгнэх
5	Харилцан уялдаа	Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл Хуулийн төслийн 3 дугаар бүлэг Хуулийн төслийн 10, 11, 12 дугаар бүлэг Хуулийн төслийн 13 дугаар бүлэг Хуулийн төслийн 14 дүгээр бүлэг	Харилцан уялдааг судлах, ингэхдээ холбогдох хуулийн зохицуулалтуудад дүн шинжилгээ хийх

Дээрх урьдчилан сонгосон шалгуур үзүүлэлтэд тохирсон шалгах хэрэгслийн дагуу хуулийн төслийн үр нөлөөг дараах байдлаар үнэлэв.

3.1. “Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

“Зорилгод хүрэх байдал”-ыг үнэлэхдээ хуулийн төсөл нь хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн эсэх, хуулийг батлан хэрэгжүүлснээр хүрэх үр дүн тодорхой байдлаар томъёологдож чадсан эсэхийг тухайн хуулийн төсөл, дээд эрэмбийн хуулийн үзэл баримтлал, түүний агуулгыг хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлж буй зохицуулалттай харьцуулан дүн шинжилгээ хийдэг. Энэ хүрээнд хуулийн төслийн 1, 3 дугаар зүйл болон зохицуулалтад бүхэлд нь дүн шинжилгээ хийнэ.

Хуулийн төслийн 1 дүгээр зүйл буюу хуулийн төслийн зорилт нь хууль батлах хэрэгцээ, шаардлагын зорилгод нийцэх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөлд хуулийн зорилтыг “...нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежменттэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино.” гэж тодорхойлсон.

Тус хуулийн үзэл баримтлалд тусгаснаар хуулийн төсөл батлагдсаны дараа нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн дараах эерэг үр дагавар үүснэ гэж үзэж байна. Үүнд:

1. нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежменттэй холбоотой эрх зүйн орчин боловсронгуй болж, сууц өмчлөгчид эрүүл, аюулгүй орчинд тохь тухтай амьдрах, ажиллах нөхцөл бүрдэнэ;
2. СӨХ нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий, заавал гишүүнчлэлтэй, ашгийн төлөө бус хуулийн этгээд байхаар хуульд тусгаснаар холбоо иргэний болон бусад харилцаанд бие даан оролцох, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ хязгаарлалтгүйгээр бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх, оршин суугч, иргэдийн нийтлэг эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах боломж бүрдэнэ;
3. оршин суугч, иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангахад чухал ач холбогдолтой орон сууцны байшингийн орчны газрыг СӨХ-нд ашиглуулах эрх зүйн орчин тодорхой болсноор оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоолын ашиглалт, үйлчилгээ сайжирна;
4. орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө болох цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ, орон сууцны байшинд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, ногоон байгууламж, тоглоомын талбай, авто зогсоол, явган хүний зам, хогийн цэг төлөвлөх, байгуулах, гэрэлтүүлэг суурилуулах болон бусад дундын өмчлөлийн хөрөнгийн ашиглалт, үйлчилгээтэй холбоотой эрх зүйн орчин боловсронгуй болно;

5. СӨХ-ны үйл ажиллагаатай холбоотой төлбөр, хураамжийн асуудлыг хуулиар нарийвчлан зохицуулснаар сууц өмчлөгчөөр ашиглалтын зардлыг заавал төлүүлэх, хуульд заасан хугацаанд төлөөгүй сууц өмчлөгчид хариуцлага тооцох боломж бүрдэнэ;
6. СӨХ-ны бүх гишүүдийн хурлыг цахим хэлбэрээр зохион байгуулах, холбооны үйл ажиллагааны болон санхүүгийн ил тод, нээлттэй байдлыг хангах, сууц өмчлөгчид, орон нутгийн удирдлага, хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагаас хяналт тавих эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгоно;
7. нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх, ашиглалт, үйлчилгээг үр ашигтай зохион байгуулах хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилготой засвар, арчлалтын сан байгуулагдсанаар орон сууцны байшин буюу оршин суугчдын өмчийн үнэ цэнийг урт хугацаанд тогтвортой хадгалах санхүүгийн найдвартай эх үүсвэртэй болно².

Өмнөх 2003 оны Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай /Цаашид СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ гэх/ хуулийн төслийн зорилтыг “...сууц өмчлөгчдийн холбооны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой харилцааг зохицуулахад оршино.” гэж тодорхойлсон байсан.

Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газраас хийсэн “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайланд тус зорилтын хэрэгжилтийг дараах байдлаар авч үзсэн.

СӨХЭЗБНЗОСБДЭХТХ-ийн үндсэн зорилт нь Монгол Улсын Үндсэн хуулиар баталгаажуулсан иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг хангах зорилгыг хэрэгжүүлэх явдал бөгөөд үүний тулд СӨХ-ны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой үүсэх харилцааг зохицуулахад оршиж байна

Сүүлийн жилүүдэд нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгууд олноор баригдаж, 2015 оны IV улирлын байдлаар манай улсын нийт өрхийн 30.0 хувь буюу 232.3 мянган өрх инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд амьдарч, 1022 СӨХ, үүнээс нийслэлд 881, орон нутагт 141 нь үйл ажиллагаа явуулж байсан бол 2020 оны байдлаар манай улсын нийт 897,427 өрхийн 29.17 хувь буюу 261,828 өрх инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд амьдарч, инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцанд амьдарч байгаа нийт өрхийн 74.3 хувь буюу 194,764 нь

2 Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн үзэл баримтлал, 2024.03.13-ны өдөр, Баталсан: Хууль зүй, дотоод хэргийн сайд Б.Энхбаяр.

Улаанбаатар хотод, үлдсэн 25.6% буюу 67,064 нь аймгийн төвүүдэд болон сумдад амьдардаг ба нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээг сууц өмчлөгчдийн 1437 холбоо /үүний 1251 нь нийслэлд/ инженерийн шугам сүлжээний ашиглалт, засвар үйлчилгээг орон сууц, нийтийн аж ахуйн 124 мэргэжлийн байгууллага тус тус хариуцан ажиллаж байна. Тухайлбал, Улсын хэмжээнд барилга угсралт, их засварын ажлын хэмжээ 2020 онд 4 695.9 тэрбум төгрөгт хүрч, өмнөх оноос 174.2 (3.6%) тэрбум төгрөгөөр буурсан бол 2010 оноос 4.2 (10.1 дахин) их наяд төгрөгөөр, 2015 оноос 1.4 (43.7%) их наяд төгрөгөөр тус тус нэмэгдсэн³ бол, 2022 оны эхний 9 сард барилга угсралт, их засварын ажлын 38.5 хувийг орон сууцны барилга, 28.2 хувийг орон сууцны бус барилга, 30.1 хувийг инженерийн барилга, байгууламж, 3.2 хувийг их засварын ажил эзэлж, өмнөх оны мөн үеэс орон сууцны барилгын ажлын эзлэх хувь 2.4 нэгж хувиар, их засварын ажлынх 0.7 нэгж хувиар, инженерийн барилга, байгууламжийнх 1.4 нэгж хувиар тус тус өссөн бол, орон сууцны бус барилгынх 4.5 нэгж хувиар буурсан⁴ байна.

Энэ үзүүлэлттэй холбоотойгоор СӨХ-ны тоо жил бүр нэмэгдэж, 2017 онд 1064, 2020 онд 1437, 2023 оны эхний улирлын байдлаар 1600 гаруй болж нэмэгдэн, инженерийн шугам сүлжээний ашиглалт, засвар үйлчилгээг орон сууц, нийтийн аж ахуйн 120 гаруй мэргэжлийн байгууллага тус тус хариуцан ажиллаж байна. Улсын хэмжээнд 1600 гаруй СӨХ байгаагаас 1400⁵ гаруй нь нийслэлд үйл ажиллагаа явуулж байна. Нийслэлийн хувьд энэ тоо баримтыг дүүргээр авч үзвэл:

д/д/	Дүүргийн нэр	Өрхийн тоо			СӨХ-ны тоо		
		2017 он	2020 он	2023 он	2017 он	2020 он	2023 он
1	Баянзүрх	93713	75393		253	350	398
2	Сүхбаатар	21229	18730		172	175	225
3	Чингэлтэй	8550	8731		81	97	104
4	Баянгол	53000	50567		200	249	303
5	Хан-Уул	37354	31950		165	271	310
6	Сонгинохайрхан	14885	25748		52	90	114
7	Налайх		2240		-	10	11
8	Багахангай		522		-	2	3
9	Багануур		3727		-	7	6
	Нийт	209631	217608		923	1251	1474

Эдгээр СӨХ-нууд СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-д заасны дагуу байгуулагдаж, тус хуульд заасан чиг үүргийг хэрэгжүүлж ажиллаж байгаа нь иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг хангахад тодорхой хувь нэмэр оруулж, үр дүнд хүрсэн байх тул хуулийн зорилт зорилгодоо хүрсэн байна⁶.

Одоогийн Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн зорилтод сууц өмчлөгчдийн

3 Үндэсний статистикийн хороо, Барилгын салбар 2020 оны танилцуулга, (УБ, 2020), Холбоос: <https://downloads.1212.mn/Construction%202020.pdf>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

4 Үндэсний статистикийн хорооны 2022 оны мэдээ, https://downloads.1212.mn/Construction_202_2_I-IX_mn.pdf, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

5 Дүүргүүдийн СӨХ хариуцсан албан хаагчаас 2023 оны 07 сарын 30-ны өдрийн байдлаар авсан мэдээлэл.

6 Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2023), 29-30 дахь тал.

холбоо /цаашид СӨХ гэх/-ны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох талаар тусгаагүй байна. Гэвч тус хуулийн төслийн үзэл баримтлалд СӨХ нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах талаар тусгасан. Өмнөх хуульд ч тус хуулийн зорилтын голлох ач холбогдлыг СӨХ гэж тодорхойлон үнэлгээг хийдэг байсан учраас зорилт хэсэгт тус агуулгыг оруулах нь зүйтэй.

Мөн хуулийн төслийн 9-14 дүгээр бүлэгт Сууц өмчлөгчдийн холбоо, түүнийг үүсгэн байгуулах, татан буулгах журам, Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм, холбоог бүртгэх, барилгын ажлын захиалагчаас Сууц өмчлөгчдийн холбоонд хүлээлгэж өгөх баримт бичиг болон хориглох зүйлийн тухай; Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага, бүх гишүүдийн хурал, бүх гишүүдийн хурлыг цахим хэлбэрээр явуулах журам, бүх гишүүдийн хурлын шийдвэр хүчин төгөлдөр болох тухай; Сууц өмчлөгчдийн холбооны Удирдах зөвлөл, түүний чиг үүрэг, Удирдах зөвлөлийн хурал, Удирдах зөвлөлийн даргын чиг үүргийн тухай; Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал, түүний чиг үүрэг, холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайлангийн тухай; Сууц өмчлөгчдийн холбооны Хяналтын зөвлөл, түүний чиг үүрэг, Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд Сум, дүүргийн Засаг дарга болон хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагаас тавих хяналтын тухай; Сууц өмчлөгчдийн холбоонд улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг, аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн тухай тус тус зохицуулсныг харгалзан зорилтод тухайн хэсгийг агуулгыг багтаан оруулах шаардлагатай байна.

Иймд тус хуулийн төслийн зорилт буюу 1 дүгээр зүйлд “сууц өмчлөгчдийн холбооны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох” талаар агуулга бүхий зохицуулалтыг нэмж тусгах нь зүйтэй.

Хуулийн төслийн 3 дугаар зүйл, хуулийн төсөл бүхэлдээ буюу хуулийн үйлчлэх хүрээ, зохицуулж буй харилцаа нь хууль батлах хэрэгцээ, шаардлагын зорилгод нийцэх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн 3 дугаар зүйлд хуулийн үйлчлэх хүрээг дараах байдлаар тусгажээ.

3.1.Энэ хууль нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежмент, Сууц өмчлөгчдийн холбоо болон нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ үзүүлэх мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой харилцаанд үйлчилнэ.

3.2.Энэ хууль дараах харилцаанд үйлчлэхгүй:

3.2.1.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинг ашиглалтад оруулахаас өмнө үүссэн;

3.2.2.барилга байгууламжийг ашиглалтад зүгшрүүлэх, тохируулах хугацаанд барилгын захиалагч, гүйцэтгэгч, зураг төсөл зохиогч, зөвлөх үйлчилгээ үзүүлэгч болон барилгын үйл ажиллагаанд оролцогч бусад этгээдийн тухайн барилгын хийц, бүтээц, эдлэхүүн, тоног төхөөрөмж, цэвэр, бохир ус, уур, хий, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбооны ашиглалтын хэвийн нөхцөлийг хангахтай холбогдон үүссэн;

3.2.3.орон сууцны байшинг дангаар өмчлөх.

Тус хуулийн төсөлд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинг ашиглалтад оруулахаас өмнө үүссэн харилцаа болон барилга байгууламжийг ашиглалтад зүгшрүүлэх, тохируулах хугацаанд барилгын захиалагч, гүйцэтгэгч, зураг төсөл зохиогч, зөвлөх үйлчилгээ үзүүлэгч болон барилгын үйл ажиллагаанд оролцогч бусад этгээдийн тухайн барилгын хийц, бүтээц, эдлэхүүн, тоног төхөөрөмж, цэвэр, бохир ус, уур, хий, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбооны ашиглалтын хэвийн нөхцөлийг хангахтай холбогдон үүссэн харилцаанд үйлчлэхгүй байхаар шинээр тусгасан байна.

Өмнөх СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ын хуульд хуулийн үйлчлэх хүрээг мөн 3 дугаар зүйлд дараах байдлаар томъёолж байжээ.

3.1.Энэ хууль нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших, ашиглах, сууц өмчлөгчдийн холбоо, нийтийн үйлчилгээ үзүүлэх мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой харилцаанд үйлчилнэ.

3.2.Орон сууцны байшинг дангаар өмчлөх харилцаанд энэ хууль үл хамаарна.

Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газраас хийсэн “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайланд хуулийн үйлчлэлийн талаар тухайн зохицуулалтыг сайжруулах зөвлөмжийг өгсөн байна.

Энэ зохицуулалтаар СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ нь зөвхөн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших, ашиглах харилцаанд үйлчлэх ба орон сууцны байшинг дангаар өмчлөх харилцаанд энэ хууль үл хамаарахаар зохицуулсан байна. Гэтэл одоогийн практикт амины орон сууцны хотхонууд ихээр бий болж байгаа ба эдгээр нь дээрх тодорхойлолтын дагуу нийтийн орон сууцанд хамаарахгүй байна. Амины орон сууцны хотхонд дундын өмчлөлд хамаарах шугам сүлжээ, ус, дулаан, эрчим хүчний тоног төхөөрөмжүүдийн ашиглалтын асуудлыг зохицуулах асуудал тодорхойгүй байна. Мөн энэ асуудал гэр хороололд ч үүсэж байгааг анхаарах шаардлагатай байна. Мөн түрээсийн орон сууцууд СӨХ байгуулах боломжгүй буюу түрээслэгчид саналын эрхгүй байгаа зэрэг асуудлуудыг дурдаж болно⁷.

7 Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2023), 43 дахь тал.

Мөн Барилга, хот байгуулалтын яамнаас хийсэн тус хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын судалгаанд ч энэ талаар авч үзжээ⁸.

СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.1 дэх хэсэгт “нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин” гэдгийг Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 1 дэх заалтад заасан барилгыг хэлэхээр тодорхойлсон. Харин 1996 оны Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт “нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин” гэж бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг ойлгохоор тусгагдсан.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин гэдэгт гэр хороолол орохгүй байх нь ойлгомжтой бөгөөд амины орон сууцны хотхон болон түрээсийн зориулалттай орон сууцны тухайд орох эсэх нь эргэлзээтэй байна.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин гэдгийг “кондоминиум”, “апартмент” гэж нэрлэх нийтлэг жишиг тогтсон. “Кондоминиум” гэдэг нь тусдаа нэгжүүдээс бүрдэх томоохон үл хөдлөх хөрөнгийн цогцолбор бөгөөд нэгж тус бүрийг тусад нь эзэмшдэг. Өмчлөл нь ихэвчлэн орон сууцны удирдлагын хяналтад байдаг тодорхой “нийтийн өмч”-ийн онцгой бус ашиг сонирхлыг агуулдаг⁹. Харин “апартмент” гэдэг нь ямар ч нөхцөл байдлаас үл хамааран орон сууцны барилга, цогцолбор, олон нийтийн дунд байрлах үл хөдлөх хөрөнгийг тухайн чиглэлийн менежментийн компанийн эзэмшдэг (зөвхөн удирддаг бус) түрээсийн үл хөдлөх хөрөнгө юм. Апартментийн бүх байр нь адилхан, эзэн нь адилхан бөгөөд түрээслэгчид бүгд цогцолборт байр түрээслэхдээ ижил журмыг дагаж мөрддөг. Түрээслэгч бүр үл хөдлөх хөрөнгийн менежерт тайлагнадаг бөгөөд түүнийг ихэвчлэн түрээсийн албанд ажиллаж буй түрээсийн агентууд гүйцэтгэдэг. Гэхдээ физик шинж чанарын хувьд энэ хоёр нь ямар ч ялгаагүй. Энэ хоёрын ялгаа нь өмчлөлөөс үүдэлтэй. Апартмент нь нэг аж ахуйн нэгж, ихэвчлэн корпорацийн эзэмшдэг цогцолбор дотор байрлаж, дараа нь хувь хүн түрээслэгчдэд түрээслүүлдэг. Харин кондоминиум нь хувь хүний эзэмшилд байдаг бөгөөд ихэвчлэн өмчлөгчийн аль нэг нь өөрөө удирддаг, эсвэл тухайн кондо нийгэмлэгийн орон сууцны өмчлөгчдийн холбооны харьяалал дор байрладаг бөгөөд ихэнхдээ үл хөдлөх хөрөнгийн менежментийн компанийн туслалцаанд тулгуурладаг¹⁰.

Гадаадын зарим улсуудын тухайд нийтийн зориулалттай орон сууцны тухай хуулиудад “кондоминиум”, “апартмент”-ыг ялгалгүй аль алийг нь хуулийн үйлчлэлд оруулахаар хуульчилсан жишиг байна.

Бүгд Найрамдах Солонгос Улсын 1984 оны Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын өмчлөлийн тухай хуулийн 1 дүгээр зүйлд “Нэг барилгыг бүтцийн хувьд хуваасан хэд хэдэн хэсгийг бие даан ашиглаж болох тохиолдолд хэсэг бүр нь энэ хуулийн дагуу бие даасан өмчлөлийн объект байж болно.” гэж тодорхойлсон¹¹.

8 Барилга, хот байгуулалтын яам, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2021), 13 дахь тал.

9 What Is a Condominium? How Condos Work Compared to Apartments, <https://www.investopedia.com/terms/c/condominium.asp#toc-condominium-vs-apartment>

10 Apartment vs. Condo: What's the Difference?, Холбоос: <https://www.apartments.com/blog/difference-between-renting-an-apartment-or-condo>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

11 AACT ON OWNERSHIP AND MANAGEMENT OF CONDOMINIUM BUILDINGS, Холбоос: https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=54564&type=part&key=8, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

Мөн Япон Улсын “Орон сууцны өмчлөлийн тухай” 1962 оны хуулийн 1 дүгээр зүйлд “Нэг барилга байгууламжийг бие даасан орон сууц, дэлгүүр, оффис, агуулах болон бусад барилга болгон ашиглах боломжтой олон хэсэгтэй бол энэ хуулийн заалтын дагуу тухайн хэсэг тус бүрийг өмчилж болно.” гэж тодорхойлсон байна¹².

Дээрхээс дүгнэвэл, тус хуулийн төсөлд өмнөх үйлчилж байсан СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-тай адилаар “нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин” гэдгийг бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг ойлгохоор тусгасан нь явцуу тодорхойлолт болжээ. Үүний оронд “кондоминиум”, “апартмент” буюу тусдаа нэгжүүдээс бүрдэх томоохон үл хөдлөх хөрөнгийн цогцолбор талаас нь зохицуулах шаардлагатай. Мөн “кондоминиум”, “апартмент” аль алийг нь хуулийн үйлчлэлд хамааруулан зохицуулах нь зүйтэй. Ингэснээр амины орон сууцны хотхон болгон түрээсийн зориулалттай орон сууцны барилга нь тус хуулийн үйлчлэлд хамаарах ач холбогдолтой юм.

Хуулийн төслийн 9 дүгээр бүлэг буюу сууц өмчлөгчдийн холбооны шинэ зохицуулалт нь өөрчлөлтийн хэрэгцээ, шаардлагын зорилгод нийцсэн эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Хуулийн төслийн 9 дүгээр бүлэгт сууц өмчлөгчдийн холбооны талаар дараах зохицуулалтыг авч үзжээ.

59 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоо

60 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог үүсгэн байгуулах

61 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэм

62 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог бүртгэх

63 дугаар зүйл.Барилгын ажлын захиалагчаас сууц өмчлөгчдийн холбоонд хүлээлгэж өгөх баримт бичиг

64 дүгээр зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог татан буулгах

65 дугаар зүйл.Хориглох зүйл

Мөн дараах бүлгүүдэд сууц өмчлөгчдийн холбооны талаар зохицуулалтыг тусгасан байна.

АРАВДУГААР БҮЛЭГ. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага

АРВАН НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ. Сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл

АРВАН ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ. Сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирал

АРВАН ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ. Сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд тавих хяналт гэх мэт.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн тус төслийн үзэл баримтлалд тухайн төслийг боловсруулах хэрэгцээ, шаардлага, хэрэгжүүлсний дараах эерэг үр дүнгийн талаар дараах байдлаар авч үзжээ.

12 Act on Building Unit Ownership, etc., Холбоос: <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3925/en>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

Практик шаардлага:

- СӨХ-ны эрх барих дээд байгууллага нь бүх гишүүдийн хурал байх, бүх гишүүдийн 50-иас дээш хувь хуралд оролцсоноор хурал хүчин төгөлдөр болох, уг хурлаар холбооны удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг сонгох, тэдний үйл ажиллагааны тайланг хэлэлцэх, холбооны төсөв, тайлан, тэнцлийг хэлэлцэн батлахаар хуульд заасан байдаг. Гэтэл сууц өмчлөгчдийн идэвх, санаачилга, оролцоо сул байдгаас ирц бүрдэхгүй байх, ирц бүрдээгүй байхад хурал зохион байгуулах, бүх гишүүдийн хурал, удирдах зөвлөл шийдвэрлэх асуудлыг гүйцэтгэх захирал шийдвэрлэх зэрэг хууль зөрчсөн үйл ажиллагаа түгээмэл гарч, үүнээс үүдэн орон сууцны байшингийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон маргаан, зөрчил байнга гарсаар ирсэн. Үүнийг хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа хууль, эрх зүйн орчны хүрээнд бүрэн дүүрэн зохицуулах боломжгүй байна;
- СӨХ-ны үйл ажиллагаатай холбоотой төлбөр, хураамжийн асуудлыг хуулиар нарийвчлан зохицуулаагүйн улмаас төлбөрөө хугацаанд нь төлөөгүй сууц өмчлөгчид хүлээлгэх хариуцлага тодорхой бус байгаа нь сууц өмчлөгчдийн өмч хөрөнгийг үнэгүйдүүлж, эдийн засгийн үр өгөөжийг хадгалахад сөрөг нөлөө үзүүлэхийн зэрэгцээ орон сууцны байшингийн засвар, үйлчилгээг тогтмол, үр дүнтэй хийх боломжгүй болгож байна;
- Иргэний хуульд СӨХ-г хуулийн этгээдийн эрхгүй байхаар хуульчилсан нь холбоо иргэний болон бусад харилцаанд бие даан оролцож, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх, оршин суугч, иргэдийн нийтлэг эрх ашгийг хамгаалах боломжийг хязгаарлаж байна;
- СӨХ-ны тогтмол хариуцан хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа буюу чиг үүргийг хуульд тодорхой тусгаагүйн улмаас төлбөр хураах, жижүүр, харуул ажиллуулах, цэвэрлэгээ хийхийг СӨХ-ны үндсэн чиг үүрэг гэж ойлгож, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалтыг үр ашигтай зохион байгуулах боломжгүй болсон байна;
- СӨХ-г үүсгэн байгуулахад сум, дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар бүртгэж, гэрчилгээ олгодог боловч хуулийн дагуу чиг үүргээ хэрэгжүүлж байгаа эсэхэд нь тогтмол хяналт тавих эрх бүхий этгээдийг хуульчилж, эрх зүйн орчныг бүрдүүлээгүйн улмаас СӨХ-ны үйл ажиллагаанд тавих хяналт суларч, үйл ажиллагаа нь доголдоход хүрч байна. Мөн СӨХ-ны үйл ажиллагааны нэгдсэн стандарт тогтоож өгөөгүй нь СӨХ-ны үйлчилгээ харилцан адилгүй байх, сууц өмчлөгчдийн зүгээс СӨХ-ны үйл ажиллагааг үнэлэх, шаардлага тавихад хүндрэл учруулж байна;
- СӨХ-ны санхүүгийн үйл ажиллагаанд тавих хяналт сул, СӨХ-ны төлбөрийн зарцуулалт ил тод бус байгаа нь сууц өмчлөгчдийн төлсөн төлбөрийг СӨХ-ны албан тушаалтнууд дур зоргоороо зориулалтын бусаар зарцуулах, хувийн дансаар гүйлгээ хийх нөхцөлийг бүрдүүлсэн бөгөөд энэ нь сууц өмчлөгчид төлбөрөө зохих ёсоор төлөх сонирхлыг бууруулж байна;

Эерэг үр дүн:

- СӨХ нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх,

- ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий, заавал гишүүнчлэлтэй, ашгийн төлөө бус хуулийн этгээд байхаар хуульд тусгаснаар холбоо иргэний болон бусад харилцаанд бие даан оролцох, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ хязгаарлалтгүйгээр бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх, оршин суугч, иргэдийн нийтлэг эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах боломж бүрдэнэ;
- Оршин суугч, иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангахад чухал ач холбогдолтой орон сууцны байшингийн орчны газрыг СӨХ-нд ашиглуулах эрх зүйн орчин тодорхой болсноор оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоолын ашиглалт, үйлчилгээ сайжирна;
 - СӨХ-ны үйл ажиллагаатай холбоотой төлбөр, хураамжийн асуудлыг хуулиар нарийвчлан зохицуулснаар сууц өмчлөгчөөр ашиглалтын зардлыг заавал төлүүлэх, хуульд заасан хугацаанд төлөөгүй сууц өмчлөгчид хариуцлага тооцох боломж бүрдэнэ;
 - СӨХ-ны бүх гишүүдийн хурлыг цахим хэлбэрээр зохион байгуулах, холбооны үйл ажиллагааны болон санхүүгийн ил тод, нээлттэй байдлыг хангах, сууц өмчлөгчид, орон нутгийн удирдлага, хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагаас хяналт тавих эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгоно¹³;
 - Түүнчлэн өмнөх СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ын хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээнд дараах асуудлууд бий болоод байгааг авч үзжээ.
 - Сууц өмчлөгчид төлбөрөө бүрэн төлдөггүй, СӨХ-нд НД, ХХОАТ ногдуулдаг, тогны мөнгийг ААНБ-ын тарифаар тооцдогоос СӨХ өрийн дарамтад ордог;
 - СӨХ-ны төлбөрөө төлөхгүй байгаа айл өрх нийтийн эзэмшлийн эд зүйл хэрэглэхэд ямар нэг хориг байхгүй;
 - Байраа түрээсэлж байгаа, зарж байгаа айл өрх, ААНБ СӨХ-ны төлбөрөө төлдөггүй;
 - Барилгын дээвэр, гадна фасад зэрэг өндөр өртөгтэй ажлыг СӨХ хийх боломжгүй байна;
 - СӨХ-нд газар ашиглах эрх олгохоос өмнө барилгын компани объект барих, харуулын байрыг өмчлөх зэргээр иргэдийн эрхийг зөрчдөг;
 - Барилгын зураг төсөлд хогийн цэг болон хог тээвэрлэх асуудлыг тусгахгүй байгаагаас СӨХ тэдгээрийг гүйцээж хийдэг;
 - Орон сууцны хонгил болон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөөнд үйл ажиллагаа явуулах, амьдрах зөвшөөрөл олгож байгаа нь буруу бөгөөд тэд ямар нэг үүрэг хариуцлага хүлээдэггүй, СӨХ-ны дүрэм, журмыг мөрддөггүй;
 - СӨХ-нд ашиглуулах ёстой орон сууцны байшингийн дундах газрыг бусдад эзэмшүүлсэн, СӨХ-орчны газаргүйгээс сууц өмчлөгчдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрх зөрчигддөг, СӨХ тэднийг хамгаалах, үйлчилгээ үзүүлэх боломжгүй болдог;

13 Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн үзэл баримтлал

- СӨХ үйл ажиллагаа явуулах өрөөний стандарт байхгүй, ихэвчлэн харанхуй өрөө эсхүл гараашны хонгил байдаг нь СӨХ-ны ажилчдын эрүүл ахуй, хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, стандартад нийцдэггүй;
- Хууль хэрэгжүүлэх талаар сургалт, сурталчилгаа хийхгүйгээс сууц өмчлөгчид болон СӨХ-ны удирдлагууд үүргээ мэдэхгүй байна;
- СӨХ-нууд сууц өмчлөгчдөө тайлангаа тавьдаггүй;
- СӨХ болон Хороо ажлын уялдаатай ажиллахгүй байна. СӨХ-г инженерийн байгууламжийн талаар ямар ч мэдлэггүй хүмүүс хариуцаж байна;
- Сууц өмчлөгчдийн идэвх оролцоо муу, СӨХ хурлаа хийж чаддаггүй;
- СӨХДЗ-ийн гишүүн СӨХ мэдээллээр хангагдаж бусад СӨХ орхигддог;
- Шинээр ашиглалтад орж байгаа орон сууцны хорооллыг барьсан барилгын компани өөрсдөө дур мэдэн СӨХ байгуулж, төлбөр нэхдэг;
- СӨХ хуулийн этгээдийн эрхгүй байгаа нь шүүхэд хандах эрхгүй болох эрсдэлтэй байдаг;
- Дүүргийн Засаг дарга СӨХ-г бүртгэж, гэрчилгээ олгож байгаа боловч явцын дундах өөрчлөлтийг бүртгэхгүйгээс маргаан их гарч байна;
- СӨХ-ны эрх барих дээд байгууллага нь Гүйцэтгэх захиралд мэдэгдэхгүйгээр СӨХ-ны данс хаалгадаг, хувийн дансаараа гүйлгээ хийдэг зөрчил гарч байна;
- СӨХ-ны тамга, тэмдэг түших журам нь тодорхойгүй, түүнийг зохицуулах шаардлагатай гэх мэт¹⁴.

Тус Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн СӨХ-той холбоотой зохицуулалт нь дээрх практик хэрэгцээ, шаардлагад нийцэж буй эсэх, эерэг үр дагаврыг үүсгэх эсэх, тулгамдаж буй асуудлыг шийдвэрлэх эсэхэд дүн шинжилгээ хийе.

Практик хэрэгцээ, шаардлагад нийцэх эсэх

Сууц өмчлөгчдийн идэвх, санаачилга, оролцоо сул байдгаас хурлын ирц бүрдэхгүй байх, ирц бүрдээгүй байхад хурал зохион байгуулах, бүх гишүүдийн хурал, удирдах зөвлөл шийдвэрлэх асуудлыг гүйцэтгэх захирал шийдвэрлэх зэрэг хууль зөрчсөн үйл ажиллагаа түгээмэл гарч, үүнээс үүдэн орон сууцны байшингийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон маргаан, зөрчил байнга гарсаар ирсэн талаар өмнө нь авч үзсэн. Тус хуулийн төслийн 67 дугаар зүйлд бүх гишүүдийн хурлыг зохион байгуулахдаа сууц өмчлөгчид итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр хуралд оролцох, урьдчилсан байдлаар санал өгөх, 68 дугаар зүйлд хурлыг цахимаар явуулах зэрэг шинэлэг зохицуулалтыг тусгасан нь хэрэгцээ, шаардлагад нийцэж байна.

СӨХ-ны үйл ажиллагаатай холбоотой төлбөр, хураамжийн асуудлыг хуулиар нарийвчлан зохицуулаагүйн улмаас төлбөрөө хугацаанд нь төлөөгүй сууц өмчлөгчид хүлээлгэх хариуцлага тодорхой бус байгаа талаар авч үзсэн. Тус хуулийн төслийн 57 дугаар зүйлд сууц өмчлөгчийн хүлээх хариуцлагыг нарийвчлан тусгаж үүргээ гүйцэтгээгүй тохиолдолд 0.5 хувийн алданги төлөх, цаашлаад СӨХ-ны хүсэлтээр Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэх хүртэл арга хэмжээг авахаар байна. Иймд тухайн практик хэрэгцээ, шаардлагад нийцэхээр байна.

14 Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2023), 9-17 дахь тал.

Иргэний хуульд СӨХ-г хуулийн этгээдийн эрхгүй байхаар хуульчилсан нь холбоо иргэний болон бусад харилцаанд бие даан оролцож, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх боломжийг бий болгох хүрээнд тус хуулийн төслийн 4.1.6 дахь хэсэгт СӨХ-г “нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий, заавал гишүүнчлэлтэй, ашгийн төлөө бус хуулийн этгээдийг” гэж тодорхойлон Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийг хүчингүй болгож хуулийн этгээдийн эрхтэй байхаар томьёолсон байна. Мөн түүнчлэн тус төслийн 58 дугаар зүйлд СӨХ нь шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, 75 дугаар зүйлд гүйцэтгэх захирал шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхийг тусгаж өгсөн нь ач холбогдолтой болсон байна.

СӨХ-ны тогтмол хариуцан хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа буюу чиг үүргийг хуульд тодорхой тусгаагүйг шийдвэрлэх шаардлагатай төлөөр мөн авч үзсэн. Тус хуулийн төслөөр сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага, удирдах зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын чиг үүргийг тусгайлан зохицуулсан хэдий ч СӨХ-ны чиг үүргийг нарийвчлан тусгаагүй байна. Өөрөөр хэлбэл, холбогдох зохицуулалтуудад л чиг үүргийг тусгасан байна. Иймд СӨХ-ны гүйцэтгэх чиг үүргийг 9 дүгээр бүлэгт нарийвчлан тусгах талаар анхаарч үзэх нь зүйтэй.

СӨХ хуулийн дагуу чиг үүргээ хэрэгжүүлж байгаа эсэхэд нь тогтмол хяналт тавих эрх бүхий этгээдийг хуульчилж, эрх зүйн орчныг бүрдүүлээгүйн улмаас СӨХ-ны үйл ажиллагаанд тавих хяналт суларч, үйл ажиллагаа нь доголдоход хүрч байгаа болон СӨХ-ны төлбөрийн зарцуулалт ил тод бус байгааг сайжруулах, шийдвэрлэх хэрэгцээ, шаардлага үүсэж байгааг өмнө нь авч үзсэн. Тус хуулийн төсөлд СӨХ-нд тавих хяналтыг тусдаа 13 дугаар бүлэг байхаар тусгаж 77 дугаар зүйлд тухайн асуудлыг хариуцсан чиг үүрэг бүхий хяналтын зөвлөл ажиллаж байхаар зохицуулжээ. Түүнчлэн 79 дүгээр зүйлд сум, дүүргийн Засаг даргаас тавих хяналт, 80 дугаар зүйлд хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагаас тавих хяналтыг зохицуулсан нь тухайн хэрэгцээ, шаардлагад нийцэж байна.

Эерэг үр дагаврыг үүсгэх эсэх

Өмнө нь СӨХ-г хуулийн этгээдийн эрхтэй байхаар тодорхойлсон нь практикийн хэрэгцээ, шаардлагад нийцэж байгаа талаар авч үзсэн ба энэ нь мөн иргэний болон бусад харилцаанд бие даан оролцох, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ хязгаарлалтгүйгээр бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх, оршин суугч, иргэдийн нийтлэг эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах эерэг үр дагаврыг бий болгохоор байна.

Оршин суугчдад зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоолын ашиглалт, үйлчилгээ сайжрах эерэг үр дагаврыг үүсгэх талаар өмнө нь авч үзсэн. Тус хуулийн төслийн 2 дугаар бүлэгт 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 самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө, тухайн орон сууцны байшингийн суугч, өмчлөгчдөд зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж, СӨХ байрлаж үйл ажиллагаа явуулах өрөө, холбооны бусад хөрөнгийг дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамааруулан холбогдох зохицуулалтыг тусгасан байна. Иймд тус эерэг үр дагаврыг гаргана гэж үзэж байна.

Тулгамдаж буй асуудлыг шийдвэрлэх эсэх

Хүснэгт 3.1. Хуулийн төсөл нь өмнө тулгамдаж буй асуудлыг шийдвэрлэсэн эсэх

Тулгамдаж буй асуудал	Хуулийн төсөл дэх шийдвэрлэсэн зохицуулалт	Тайлбар
Сууц өмчлөгчид төлбөрөө бүрэн төлдөггүй, СӨХ-нд НД, ХХОАТ ногдуулдаг, тогны мөнгийг ААНБ-ын тарифаар тооцдогоос СӨХ өрийн дарамтад ордог;	57 дугаар зүйл	Сууц өмчлөгчид хүлээлгэх хариуцлагын асуудлыг нарийвчлан тусгасан.
СӨХ-ны төлбөрөө төлөхгүй байгаа айл өрх нийтийн эзэмшлийн эд зүйл хэрэглэхэд ямар нэг хориг байхгүй;	38 дугаар зүйл	Төлбөрөө төлөөгүй, үлдэгдэлтэй орон сууц болон зогсоолын өмчлөх эрхийг шилжүүлэх, барьцаанд байршуулах, түрээслүүлэхийг хориглох зэрэг арга хэмжээг авсан.
Байраа түрээсэлж байгаа, зарж байгаа айл өрх, ААНБ СӨХ-ны төлбөрөө төлдөггүй;	56, 57 дугаар зүйл	Орон сууцаа бусдад түрээслэх болон түрээсэлсний улмаас үүсэх хариуцлагын талаар нарийвчлан тодорхойлсон.
Барилгын дээвэр, гадна фасад зэрэг өндөр өртөгтэй ажлыг СӨХ хийх боломжгүй байна;	7 дугаар бүлэг	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын санг байгуулахаар хуульд тусгасан.
СӨХ-нд газар ашиглах эрх олгохоос өмнө барилгын компани объект барих, харуулын байрыг өмчлөх зэргээр иргэдийн эрхийг зөрчдөг;	2, 4 дүгээр бүлэг	Орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө болон орчны газрын зохицуулалтыг нарийвчлан хуульчилсан.
Барилгын зураг төсөлд хогийн цэг болон хог тээвэрлэх асуудлыг тусгахгүй байгаагаас СӨХ тэдгээрийг гүйцээж хийдэг;	22 дугаар зүйл	Хогийн цэг төлөвлөх, байгуулах
Орон сууцны хонгил болон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөөнд үйл ажиллагаа явуулах, амьдрах зөвшөөрөл олгож байгаа нь буруу бөгөөд тэд ямар нэг үүрэг хариуцлага хүлээдэггүй, СӨХ-ны дүрэм, журмыг мөрддөггүй;	12, 13 дугаар зүйл	Орон сууцны байшингийн хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө болон орон сууцны байшин дахь сууц өмчлөгчдийн холбооны өрөөний зохицуулалтыг тусгасан.

СӨХ-нд ашиглуулах ёстой орон сууцны байшингийн дундах газрыг бусдад эзэмшүүлсэн, СӨХ-орчны газаргүйгээс сууц өмчлөгчдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрх зөрчигддөг, СӨХ тэднийг хамгаалах, үйлчилгээ үзүүлэх боломжгүй болдог;	4 дүгээр бүлэг	Орон сууцны орчны газрын зохицуулалтыг нарийвчлан хуульчилсан.
СӨХ үйл ажиллагаа явуулах өрөөний стандарт байхгүй, ихэвчлэн харанхуй өрөө эсхүл гараашны хонгил байдаг нь СӨХ-ны ажилчдын эрүүл ахуй, хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, стандартад нийцдэггүй;	13 дугаар зүйл	Орон сууцны байшин дахь сууц өмчлөгчдийн холбооны өрөөний зохицуулалтыг нарийвчлан авч үзсэн.
Хууль хэрэгжүүлэх талаар сургалт, сурталчилгаа хийхгүйгээс сууц өмчлөгчид болон СӨХ-ны удирдлагууд үүргээ мэдэхгүй байна;	82 дугаар зүйл	Аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс холбооны үйл ажиллагааг дэмжих, Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль тогтоомжийн талаар тогтмол сургалт зохион байгуулахаар зохицуулсан.
СӨХ-нууд сууц өмчлөгчдөө тайлангаа тавьдаггүй;	76 дугаар зүйл	Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайлангийн талаар нарийвчилж зохицуулсан.
СӨХ болон Хороо ажлын уялдаатай ажиллахгүй байна. СӨХ-г инженерийн байгууламжийн талаар ямар ч мэдлэггүй хүмүүс хариуцаж байна;	82 дугаар зүйл	Аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс дэмжлэг үзүүлэх харилцааг нарийвчилж зохицуулсан.
Сууц өмчлөгчдийн идэвх оролцоо муу, СӨХ хурлаа хийж чаддаггүй;	67, 68 дугаар зүйл	Бүх гишүүдийн хурлыг зохион байгуулахдаа сууц өмчлөгчид итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр хуралд оролцох, урьдчилсан байдлаар санал өгөх, дугаар зүйлд хурлыг цахимаар явуулах зэрэг шинэлэг зохицуулалтыг тусгасан.
СӨХДЗ-ийн гишүүн СӨХ мэдээллээр хангагдаж бусад СӨХ орхигддог;		СӨХ-ны Дээд Зөвлөлийн тухай тус хуулиар авч үзээгүй.
Шинээр ашиглалтад орж байгаа орон сууцны хорооллыг барьсан барилгын компани өөрсдөө дур мэдэн СӨХ байгуулж, төлбөр нэхдэг;	60 дугаар зүйл	СӨХ үүсгэн байгуулах талаар нарийвчилж зохицуулсан.
СӨХ хуулийн этгээдийн эрхгүй байгаа нь шүүхэд хандах эрхгүй болох эрсдэлтэй байдаг;	4.1.6 дахь хэсэг	Өмнө нь СӨХ-г хуулийн этгээдийн эрхтэй байхаар тодорхойлсон нь практикийн хэрэгцээ, шаардлагад нийцэж байгаа талаар авч үзсэн.
Дүүргийн Засаг дарга СӨХ-г бүртгэж, гэрчилгээ олгож байгаа боловч явцын дундах өөрчлөлтийг бүртгэхгүйгээс маргаан их гарч байна;	62 дугаар зүйл	Үүсгэн байгуулагдсан сууц өмчлөгчдийн холбоог Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу улсын бүртгэлд бүртгэнэ.

СӨХ-ны эрх барих дээд байгууллага нь Гүйцэтгэх захиралд мэдэгдэхгүйгээр СӨХ-ны данс хаалгадаг, хувийн дансаараа гүйлгээ хийдэг зөрчил гарч байна;	76 дугаар зүйл	Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайлангийн талаар нарийвчилж зохицуулсан ба 2 жилд 1-ээс доошгүй аудитын байгууллагаар хянуулахаар хуульчилсан.
СӨХ-ны тамга, тэмдэг түших журам нь тодорхойгүй, түүнийг зохицуулах шаардлагатай	59 дүгээр зүйл	Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь тогтоосон журмын дагуу үйлдсэн тэмдэг, хэвлэмэл хуудас хэрэглэх бөгөөд банканд харилцах данстай байхаар зохицуулсан.

3.2. “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

“Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд тухайн хууль тогтоомжийн төслийн зохицуулалт нь тодорхой тохиолдолд үйлчлэх, бодит байдал дээр хэрэгжих эсэхийг үнэлнэ. Энэхүү хүрээнд хуулийн төслийн 5, 7 дугаар зүйлд баримтын судалгааны аргад тулгуурлан дүн шинжилгээ хийлээ.

Хуулийн төслийн 5 дугаар зүйл буюу хуулийн төсөлд тусгагдсан зарчим нь хэрэгжих боломжтой эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн 5 дугаар зүйлд Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежментэд дараах зарчмыг баримтлахаар зохицуулжээ.

- Сууц өмчлөгчийн эрх ашгийг хамгаалах;
- Сууц өмчлөгчдийн тэгш оролцоог хангаж, ардчилсан удирдлага, хамтын хяналттай байх;
- Үйл ажиллагаа нь ил тод, нээлттэй байх;
- Сууц өмчлөгчдийн холбоо шилэн данстай байх;
- Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үнэ цэнийг алдагдуулахгүй, эдийн засгийн үр өгөөжийг урт хугацаанд хадгалах.

Өмнөх СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-д ямар нэг зарчмыг тухайлан хуульчилж байгаагүй. Харин тус хуулийн төсөлд дээрх 5 зарчмыг тусгаж өгснөөр дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежментэд баримтлах чиглэмжийг тодорхой болгосон ач холбогдолтой байна.

Эрх зүйн зорилго, чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд эрх зүйн зарчим шийдвэрлэх нөлөө үзүүлж, тэдгээрийн гол эх үндэс нь болно. Нийгмийн амьдралын хэрэгцээ шаардлагыг хангаж түүний харилцааг зохицуулахад баримтлах хууль зүйн үндсэн чиглэмжийг эрх зүйн зарчим гэнэ¹⁵. Иймд тус зарчмууд нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалт, менежментийн талаар хэрэгцээ, шаардлагад нийцэх нь зүйтэй.

Мөн түүнээс гадна тус зарчмууд нь хуулийн зорилго, агуулгыг хэрэгжүүлэхэд нөлөөлдөг хөшүүрэг тул хуулийн зүйл, заалтыг хэрэглэхэд эргэлзээ гарсан

15 Д.Баярсайхан, Эрх зүйн онол, (УБ, 2023), 50 дахь тал.

тохиолдолд асуудлыг тухайн хуулийн зарчмын хүрээнд авч үздэг¹⁶. Иймд хуулийн төсөлд тусгагдсан зарчмуудын агуулга, хэрэгжүүлэх арга хэмжээг нарийвчлан тусгах эсвэл хуулийн төслийн үзэл баримтлалд тодорхойлох шаардлагатай байна. Ингэснээр тус зарчмуудыг хэрэглэхэд эргэлзээ гарсан тохиолдолд хэрэглэх арга нь тодорхой болж практикт хэрэгжих боломж нь нэмэгдэнэ.

Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улсын 1951 оны “Орон сууц өмчлөх, байнгын оршин суух эрхийн тухай хууль” буюу ижил харилцаа зохицуулж буй хуульд дараах байдлаар зарчмын агуулгыг тодорхойлж хэрэгжүүлэх арга хэмжээг авч үзсэн байна.

10 дугаар зүйл. Ерөнхий зарчим

(1) Хэрэв өөрөөр заагаагүй бол орон сууцны өмчлөгч нь энэхүү хуулийн заалтын дагуу эрх, үүргийг, тэр дундаа тусад нь өмчлөх болон хамтран өмчлөх эд хөрөнгийн хувьд өмчлөгч байна.

(2) Орон сууц өмчлөгчдийн хоорондын харилцааг энэ хуулийн заалт, хэрэв энэ хуульд тусгайлан заагаагүй бол хамтран өмчлөх тухай Иргэний хуулийн заалтаар зохицуулна. Аливаа орон сууц өмчлөгч нь тухайн хэрэгт хамааралтай бүх нөхцөл байдлыг харгалзан ноцтой шалтгаанаар, ялангуяа эрх, ашиг сонирхлыг харгалзан хууль тогтоомжоос гажсан гэрээ байгуулах, гэрээг өөрчлөхийг шаардах эрхтэй.

(3) Орон сууцны өмчлөгчид хоорондын харилцаагаа зохицуулсан, энэ хуулийн заалтыг нэмж, эсхүл зөрчиж байгаа аливаа гэрээ, түүнчлэн эдгээр гэрээнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, цуцлах нь ашиг сонирхлын залгамжлагчийн хувьд заавал биелүүлэх ёстой.

(4) 23 дугаар зүйлийн дагуу орон сууц өмчлөгчдийн гаргасан шийдвэр, 43 дугаар зүйлд заасны дагуу шүүхийн шийдвэрүүд нь орон сууцны өмчлөгчийн ашиг сонирхлыг залгамжлагчтай холбохын тулд газрын бүртгэлд оруулах шаардлагагүй. Энэ нь 23-р зүйлийн 1-д заасны дагуу гэрээний үндсэн дээр гарсан, хуулиас гажсан эсвэл гэрээнд нэмэлт өөрчлөлт оруулсан шийдвэрийн хувьд мөн хамаарна.

(5) Энэ хуульд заасны дагуу олонхын саналаар шийдвэрлэж болох асуудал, эсхүл орон сууц өмчлөгчдийн тохиролцсоны дагуу олонхын саналаар шийдвэрлэсэн шийдвэрийн үндсэн дээр хийсэн хууль ёсны арга хэмжээ нь мөн адил хүчинтэй байна.

(6) Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн удирдлагын бүх талын хувьд орон сууц өмчлөгчдийн хамт олон өөрөө гуравдагч этгээд болон орон сууц өмчлөгчдийн өмнө эрх олж авч, үүрэг хүлээх боломжтой. Орон сууц өмчлөгчдийн хамтын нийгэмлэг нь хуулиар бий болсон, хууль ёсны хэлцлээр олж авсан бүх нийтийн эрхийг эзэмшигч бөгөөд хамтын үүрэг хариуцлагыг хүлээх юм. Энэ нь орон сууц өмчлөгчдийн хамтын эрхийг эдэлж, орон сууц өмчлөгчдийн хамтын үүрэг, түүнчлэн орон сууц өмчлөгчдийн хамтран нотлох буюу хамтран хэрэгжүүлэх бусад эрх, үүргийг хэрэгжүүлнэ. Нөхөрлөл нь “Орон сууц өмчлөгчдийн нөхөрлөл” [Wohnungseigentümergeinschaft] гэсэн гарчигтай байх бөгөөд үүний дараа хамтран эзэмшиж буй газрынхаа талаар тодорхой тайлбар бичнэ. Энэ нь шүүхэд нэхэмжлэл гаргах чадвартай байх ёстой.

16 Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”.

(7) Захиргааны өмч нь Сууц өмчлөгчдийн нийгэмлэгт хамаарна. Эдгээр нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг захиран зарцуулахтай холбоотой хууль ёсны хэлцлээр олж авсан эд зүйл, эрх, түүнчлэн үүссэн аливаа үүргээс бүрдэнэ. Захиргааны хөрөнгөд ялангуяа гуравдагч этгээд болон орон сууцны өмчлөгчидтэй хийсэн эрх зүйн харилцаанд үндэслэсэн нэхэмжлэл, эрх мэдэл, түүнчлэн хүлээн авсан мөнгө орно. Орон сууц өмчлөх бүх эрхийг нэг этгээдэд нэгтгэсэн тохиолдолд захиргааны эд хөрөнгө тухайн газрын өмчлөгчид шилжинэ

(8) Орон сууц өмчлөгч бүр орон сууц өмчлөгчдийн хамтын өмчлөлийн нэг хэсэг байх хугацаанд үүссэн буюу төлөх хугацаа нь дууссан орон сууц өмчлөгчдийн хамтын өмчлөлийн хариуцлагыг зээлдүүлэгчдийн өмнө хамтран өмчлөх хувь (16 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн хоёр дахь өгүүлбэр) хэмжээгээр хариуцна¹⁷.

Мөн түүнчлэн 4 дэх зарчим буюу “Сууц өмчлөгчдийн холбоо шилэн данстай байх” нь зарчмын шинжгүй буюу тодорхой чиглэмж агуулаагүй байгааг анхаарч авч үзэн зарчим бус холбогдох зүйл, заалтын зохицуулалтад оруулж дэлгэрүүлэн хуульчлах нь практикт хэрэгжих боломжид нийцэх юм.

Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл буюу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх нь хэрэгжих боломжтой эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.1-т орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тухайн орон сууцны байшин дахь сууцнаас тусад нь бүртгэнэ; 7.2-т сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцсан орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ гэж заасан. Уг зохицуулалт одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-д тусгаагүй буюу шинэ зохицуулалт учир практикт хэрэгжих эсэхийг үнэлэх шаардлагатай.

УДШ-ийн 2011 оны 06 дугаар сарын 20-ны өдөр 01 дугаартай зөвлөмжөөр “СӨХ дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэнэ, бүртгүүлнэ гэдэг нь өмчлөгч, эзэмшигч өөрийн хөрөнгө, өмчийн зүйлийг эрх бүхий байгууллагад бүртгүүлнэ гэсэн ойлголтоос өөр ойлголт юм. Сууцны байшин болон ямар хэмжээтэй, юунд зориулагдсан хэчнээн тооны, ямар үнэлгээтэй хөрөнгө СӨХ-ны хамгаалалтад байна вэ гэдгийг харуулах, улсын нэгдсэн тоо бүртгэлд зориулагдсан тооцоо судалгааг СӨХ-ны хөрөнгийн бүртгэл гэж үзэх нь зүйтэй.” гэж тайлбарласан байдаг ба үүнийг “... тайлбарласан нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг албан ёсны бүртгэлд хамруулахгүй байх боломжийг СӨХ-нд өгч, үнэ цэнийг нь алдагдуулсан байна.”¹⁸ гэж үзэх хандлага байсан.

Мөн СӨХ-ууд СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн 15.1.1-д зааснаар орон сууцны барилгын доод хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, автомашины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламжууд

17 Act on the Ownership of Apartments and the Permanent Residential Right as last amended by Article 4 of the Act of 5 December 2014 (Federal Law Gazette I [BGBl.], p. 1962), Холбооц: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_woeigg/englisch_woeigg.html#p0061, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

18 Барилга, хот байгуулалтын яам, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2021), 4 дэх тал.

нь сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарч байгаа эд хөрөнгийн бүртгэлийг зохих ёсоор хийдэггүйгээс СӨХ-ны өмч мөн, биш гэсэн маргаан гарч байсан¹⁹.

Монгол Улсад хөдлөх болон үл хөдлөх эд хөрөнгө бүртгэх практик:

Улсын Бүртгэлийн Ерөнхий Газраас 2020 онд ирүүлсэн мэдээгээр улсын хэмжээнд нийт 34 нэгжээр бүртгэлийн үйлчилгээг иргэн, хуулийн этгээдэд үзүүлж байна. 21 аймаг, есөн дүүрэгт улсын бүртгэлийн хэлтэс, үүнээс гадна Нийслэлийн үйлчилгээний нэгдсэн төвүүд болох “Дүнжингарав”, “Драгон”, “Мишээл экспо”, Зургаан буудал дахь “Оргил” худалдааны төв дээр эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газрууд иргэдэд үйлчилгээ үзүүлж бүртгээд явж байна. Тоон мэдээлэл дурдвал, 2019 оны эцсийн байдлаар 450 мянган бүртгэл улсын хэмжээнд бүртгэгдсэн байна. Үүнээс 100434 бүртгэл нь анхны бүртгэл буюу үл хөрөнгийн анхны бүртгэл төрөөс хувьчилсан орон сууц, газрын бүртгэл, шинээр баригдсан орон сууц, барилга, хашаа байшингийн бүртгэлүүд эзэлж байна²⁰.

2003 оны Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулиар өмчлөх эрхээ анх удаа бүртгүүлэхэд 14 хоногийн хугацаанд бүртгэдэг байсан бол одоо үйлчилж буй 2018 оны Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулиар ажлын таван өдрийн дотор хянан шийдвэрлэнэ гэж байгаа. Хугацааны хувьд хоёр дахин богиносж иргэдэд түргэн шуурхай үйлчлэх боломжтой болсон.

Иймд улсын хэмжээнд нийт 34 нэгжээр бүртгэлийн үйлчилгээг иргэн, хуулийн этгээдэд 2018 оноос хойш хэрэгжүүлж байгаа учир орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх тухай хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл нь практикт хэрэгжих боломжтой байна. Түүнчлэн, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх чиг үүргийг хуулиар тусгайлан зааж СӨХ хэрэгжүүлэх болсон нь эрх зүйн нэгдмэл, тодорхой байдлыг үүсгэж байна.

3.3. “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

Тус шалгуур үзүүлэлтээр хуулийн төслийн зүйл, заалт нь найруулга, хэл зүйн болон агуулгын хувьд ойлгомжтой байдлаар томъёологдсон болон логик дараалалтай боловсруулагдсан эсэхийг шалгана. Ингэхдээ Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 4 дүгээр бүлэгт заасан болон “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”-ыг баримталсан эсэхийг нарийвчлан давхар шалгана. Энэ шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд дараах байдлаар дүн шинжилгээ хийлээ.

Хуулийн төслийн нэр нь ойлгомжтой эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Хуулийн төслийн нэр: Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль

Хуулийн төсөл боловсруулахад “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах

19 Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2023), 16 дахь тал.

20 Б.Ариунболд: Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэл үнэн зөв, түргэн шуурхай үйлчилгээтэй болсон, Холбоос: <https://burtgel.gov.mn/post/43916>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

аргачлал”-ыг баримталсан байх шаардлагатай. “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”-ын хоёрдугаар бүлгийн 4.2.1.1-т зааснаар хуулийн төслийн үг хэллэг нь энгийн, ойлгомжтой, тодорхой томъёологдсон байна. Зарим нэр томъёо, үг хэллэг ахуйн харилцаанд олон утгаар хэрэглэгдэх тохиолдол байдаг тул хуулийн эх бичвэрийг ойлгомжгүй болгож болзошгүйг анхаарч, олон салаа утга бүхий үг аль болох хэрэглэхгүй. Хуулийн төслийн үг хэллэг оновчтой биш илэрхийлэгдсэн бол хуулийг нийтээр нэг мөр ойлгож хэрэглэхэд хүндрэл гарах, буруу, хагас дутуу хэрэгжүүлэх зэрэг сөрөг үр дагавартай тул хуулийг хэн ч уншсан нэг утгаар ойлгохоор бичсэн байх шаардлагатай.²¹

Хуулийн төслийн үг хэллэг өгүүлбэрийг хэл зүйн, найруулга, өгүүлбэр зүйн монгол хэл бичгийн дүрэмд нийцүүлэн хоёрдмол утгагүй, товч тодорхой, ойлгоход хялбараар бичнэ. Хуулийн төслийн хэллэгийг яруу, төгс төгөлдөр болгох зорилгоор хүч оруулсан нэр томъёо хэрэглэхээс зайлсхийнэ. Хуулийн төсөл боловсруулах ажиллагааны зорилго нь дүрэм, найруулгын төгс байдлыг харуулсан өгүүлбэр бүтээхэд оршдоггүй тул хуулийн төслийн зүйл, заалтыг зөвхөн ийм зорилгоор дахин дахин өөрчлөх нь үзэл баримтлал зөрчигдөх, зохицуулалтын жинхэнэ агуулга алдагдах эрсдэлтэй болохыг анхаарах.²²

Хуулийн төслийн нэрийн уншихад найруулга зүйн хувьд дараах ойлгомжгүй байдал илэрч байна.

- орон сууцны байшингийн...

Орон сууц болон байшин гэх 2 үг нь утга ижил буюу ойролцоо утгатай үг юм. Ойролцоо утгат үг гэдэг бол дуудлага бичлэгээрээ өөр, утгаараа ойролцоо хийгээд тун адилхан үгс юм.²³ Харин хуулийн төслийн үг хэллэг нь энгийн, ойлгомжтой, тодорхой томъёологдсон байх ёстой. Иймд ойролцоо утгатай тус 2 үгийг ашиглахын оронд энгийн, ойлгомжтой, тодорхой байлгах үүднээс зөвхөн нэг үгийг ашиглах нь оновчтой байна.

Гэвч Орон сууцны тухай хуулийн 3.1.1-т мөн “орон сууц” гэж хүн суурьшин амьдрах зориулалттай нийтийн болон амины орон сууцны байшин, сууц, гэрийг ойлгоно” гэж томъёолсон байна. Иймд хуулийн төслийн нэр томъёог өөрчлөхөд орон сууцны тухай хуулийн 3.1.1-ийг мөн нийцүүлэх шаардлагатайг анхаарах хэрэгтэй.

- эд хөрөнгийн менежментийн...

Хуулийн төсөл боловсруулах аргачлалын 4.1.2.4.-т “ажил, мэргэжил (арбитр, менежер)-ийн үг; цол, зэрэг (профессор, доктор)-ийн нэр; байгууллагын нэр (прокурор, институт); жин хэмжээний нэр (килограмм, метр); эдийн засгийн үг хэллэг (бирж, компани)-ийг гадаад үг, нэр томъёогоор илэрхийлж болно.”; 4.2.1.5.-д “Монгол хэлний үгийн санд нэгэнт хэвшсэн гадаад үгийг зайлшгүй хэрэглэх шаардлагатай тохиолдолд монгол хэл, бичгийн дүрмийг баримтлан харьяалах, заахын тийн ялгалын нөхцөлөөр хэлбэржүүлэх шаардлагатай” гэж заасан байна.

21 Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт, “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”, 1.2 дахь зүйл.

22 Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт, “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”, 3.1 дэх зүйл.

23 Ж.Бат-Ирээдүй нар, *Монгол хэл шинжлэлийн тайлбар толь*, (УБ, 2014).

Харин “менежмент” гэдэг үг зайлшгүй хэрэглэх шаардлага тулгарсан уу?

Менежмент гэдэг англи үг нь захирах, удирдах, гүйцэтгэх, чиглүүлэх, эхлүүлэх, хянах, шалгах, хөтлөх, жолоодох, арга эвийг олох, нөлөөлөх гэх мэт 30 гаруй утга санааг илэрхийлдэг. “Монгол хэлний их тайлбар толь”-оос харвал менежмент гэдгийг “ашигтай үйлдвэрлэл, үйлчилгээ явуулах зохицуулалт” хэмээн тодорхойлсон байна.

Одоо хэрэгжиж буй “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” хуульд тус “менежмент” гэсэн нэр томъёо тусгагдаагүй байх бөгөөд энэ нь олон нийтэд илүү ойлгомжтой, хэрэглэж хэвшсэн хуулийн нэр томъёо байна. Иймд хуулийн төслийн нэрийг тодорхойлоход “менежмент” гэсэн үг шаардлагагүй байх тул хасах нь зохистой байна.

Хуулийн төслийн нэр

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай

Санал болгох хувилбар

Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай

Иймд хуулийн төслийн үг хэллэгийг нь энгийн, ойлгомжтой, тодорхой байлгах үүднээс хуулийн төслийн нэрийг “Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” хууль хэмээн нэрлэх нь зохимжтой байна.

Хуулийн төслийн 4 дүгээр зүйл буюу хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт нь ойлгомжтой эсэх, хуулийн төсөл дэх бусад нэр томъёог тайлбарлах шаардлагатай эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Хуулийн төсөлд нэр томъёоны тайлбарыг дараах тохиолдолд хийнэ²⁴:

- нэр томъёо нь олон утгатай бөгөөд хуулийг нэг утгаар ойлгох боломжгүй байдал үүсэх;
- нэр томъёо нь өргөн утгатай бөгөөд түүнийг нарийвчлан тодорхойлох шаардлагатай;
- шинээр бий болсон ойлголт буюу тухайн нэр томъёо нийтэд ойлгомжгүй;
- нэр томъёоны мэргэжлийн утга нь өдөр тутам хэрэглэдэг ижил үгээс өөр, эсхүл нэр томъёог тогтсон утгаас нь өөр утгаар хэрэглэх.

Хэрэглэж хэвшсэн нэр томъёонд тайлбар хийхгүй бөгөөд дагаж мөрдөж байгаа бусад хуульд тайлбарласан нэр томъёог уг хуульд эшлэл хийх замаар хэрэглэнэ.

Хуулийн төслийн 4 дүгээр зүйлд дараах нэр томъёоны тайлбарыг хийсэн байна:

- нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин,
- сууц, сууц өмчлөгч,
- сууц өмчлөгчид ногдох хэсэг,

24 Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт, “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”, 4.1.3 дахь зүйл.

- дангаар өмчлөх сууцны сууцны бус зориулалттай хэсэг,
- сууц өмчлөгчдийн холбоо.

Дээрх нэр томьёог бусад хууль дээр хэрхэн томьёолсон байгааг харвал дараах байдлаар илэрч байна.

Хүснэгт 3.2. Нэр томьёоны тайлбар бусад хууль дээр

Нэр томьёо	Хуулийн төсөл НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН МЕНЕЖМЕНТИЙН ТУХАЙ	ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ ХУУЛЬ	ОРОН СУУЦ ХУВЬЧЛАХ ТУХАЙ ХУУЛЬ
нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин	“нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин” гэж бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг;	-	“нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин” гэж бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг;
сууц	“сууц” гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь хүн амьдрах, аж төрөхөд зориулагдсан нэг буюу хэд хэдэн өрөөг;	“орон сууц” гэж хүн суурьшин амьдрах зориулалттай нийтийн болон амины орон сууцны байшин, сууц, гэрийг;	“сууц” гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь нэг гэр бүл аж төрөхөд зориулагдсан нэг буюу хэд хэдэн өрөө бүхий цогцолборыг;
сууц өмчлөгч	“сууц өмчлөгч” гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь сууцыг өмчлөх, захиран зарцуулах эрх бүхий этгээдийг;	“орон сууц өмчлөгч” гэж тухайн орон сууцыг захиран зарцуулах эрх бүхий иргэн, хуулийн этгээд, төрийн эрх бүхий байгууллагыг;	“сууц өмчлөгч” гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц / нэг буюу нэгээс дээш өрөө/ болон тухайн байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг энэ хуульд заасан журмын дагуу хувьчлан авсан иргэн, түүний гэр бүлийн гишүүдийг;
сууц өмчлөгчид ногдох хэсэг	“сууц өмчлөгчид ногдох хэсэг” гэж орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, сууц өмчлөгчдийн холбоог санхүүжүүлэхэд тухайн сууц өмчлөгчийн оролцох хувь, хэмжээг;	-	-
дангаар өмчлөх сууцны сууцны бус зориулалттай хэсэг	“дангаар өмчлөх сууцны сууцны бус зориулалттай хэсэг” гэж тухайн сууцны гал зуух, ариун цэврийн болон угаалгын өрөө, өрөө хоорондын хонгил, агуулахыг;	-	-

сууц өмчлөгчдийн холбоо	“сууц өмчлөгчдийн холбоо” гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий, заавал гишүүнчлэлтэй, ашгийн төлөө бус хуулийн этгээдийг.		
-------------------------------	--	--	--

Хуулийн төсөл боловсруулахад шаардлагатай тохиолдолд бусад хуулийн заалтыг давхардуулан заахгүйгээр түүнийг иш татна. Энэ тохиолдолд ишлэлийг тодорхой хийж, хуулийн нэр болон хэвлэн нийтэлсэн албан ёсны эх сурвалжийг бүрэн гүйцэд заасан байна²⁵.

Гэвч дээрх хуулийн зүйл заалтын харьцуулалтыг харвал нэг нэр томьёог давхардуулан заасан (жишээ нь “нийтийн зориулалттай орон сууц”, “сууц”, “сууц өмчлөгч”) байна. Мөн “Хуулийн төсөл боловсруулах аргачлал”-ийн 4.1.1.1-т заасны дагуу хуулийн төслийн нэр томьёо Монгол Улсын Үндсэн хууль, бусад хуульд хэрэглэсэн нэр томьёог хэрэглэх шаардлагыг хангасан байна. Иймд “нийтийн зориулалттай орон сууц”, “сууц”, “сууц өмчлөгч” гэсэн нэр томьёонд Хуулийн төсөл боловсруулах аргачлал”-ийн 4.1.1.1-т заасны дагуу эшлэл хийж хуулийн нэр болон хэвлэн нийтэлсэн албан ёсны эх сурвалжийг бүрэн гүйцэд заах нь зохимжтой байна.

Мөн хуулийн төсөлд нэр томьёог одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-тай харьцуулбал дараах байдлаар өөрчлөлт орсон байна.

Хүснэгт 3.3. Хуулийн төслийн нэр томьёог одоо хэрэгжиж буй хуулийн нэр томьёоны тайлбартай харьцуулбал

Нэр томьёо	Хуулийн төсөл НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН МЕНЕЖМЕНТИЙН ТУХАЙ	Одоо хэрэгжиж буй хууль СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ, НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТУХАЙ
нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин	“нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин” гэж бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг;	“нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин” гэж Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 1 дэх заалтад заасан барилгыг;
сууц	“сууц” гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь хүн амьдрах, аж төрөхөд зориулагдсан нэг буюу хэд хэдэн өрөөг;	-

²⁵ Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт, “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”, 2.2 дахь зүйл.

сууц өмчлөгч	“сууц өмчлөгч” гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь сууцыг өмчлөх, захиран зарцуулах эрх бүхий этгээдийг;	“сууц өмчлөгч” гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь сууцыг захиран зарцуулах эрх бүхий этгээдийг;
сууц өмчлөгчид ногдох хэсэг	“сууц өмчлөгчид ногдох хэсэг” гэж орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, сууц өмчлөгчдийн холбоог санхүүжүүлэхэд тухайн сууц өмчлөгчийн оролцох хувь, хэмжээг;	“сууц өмчлөгчид ногдох хэсэг” гэж орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, сууц өмчлөгчдийн холбоог санхүүжүүлэхэд тухайн сууц өмчлөгчийн оролцох хувь хэмжээг;
дангаар өмчлөх сууцны сууцны бус зориулалттай хэсэг	“дангаар өмчлөх сууцны сууцны бус зориулалттай хэсэг” гэж тухайн сууцны гал зуух, ариун цэврийн болон угаалгын өрөө, өрөө хоорондын хонгил, агуулахыг;	“дангаар өмчлөх сууцны сууцны бус зориулалттай хэсэг” гэж тухайн сууцны гал зуух, ариун цэврийн болон угаалгын өрөө, өрөө хоорондын хонгил, агуулахыг;
сууц өмчлөгчдийн холбоо	“сууц өмчлөгчдийн холбоо” гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий, заавал гишүүнчлэлтэй, ашгийн төлөө бус хуулийн этгээдийг.	“сууц өмчлөгчдийн холбоо” гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин / цаашид “орон сууцны байшин” гэх/-гийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий, хуулийн этгээдийн эрхгүй, заавал гишүүнчлэлтэй холбоог;

Дээрх зохицуулалтаас харвал одоо хэрэгжиж буй хуульд сууц өмчлөгчдийн холбоо (цаашид “СӨХ” гэх)-ны эрх зүйн байдал нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байсан бол хуулийн төсөлд зааснаас СӨХ нь ашгийн төлөө бус хуулийн этгээд байхаар заасан байна. Тодруулбал СӨХ-ны эрх зүйн байдал дээшилсэн байна.

Хуулийн төслийн үзэл баримтлалд “Иргэний хуульд СӨХ-г хуулийн этгээдийн эрхгүй байхаар хуульчилсан нь холбоо иргэний болон бусад харилцаанд бие даан оролцож, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх, оршин суугч, иргэдийн нийтлэг эрх ашгийг хамгаалах боломжийг хязгаарлаж байна,” хэмээн заажээ.

Иймд СӨХ-г нэр томьёоны тайлбарт хуулийн этгээдийн эрхтэй байхаар заасан нь иргэний болон бусад харилцаанд бие даан оролцож, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх, оршин суугч, иргэдийн нийтлэг эрх ашгийг хамгаалах боломжийг олгосон зохицуулалт болсон байна.

3.4. “Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

Тухайн хууль тогтоомжийн төсөлд тодорхой этгээдэд үүрэг хүлээлгэсэн, аж ахуй, байгууллагын салбарт хүндрэл үүсгэх зохицуулалт байх тохиолдолд хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал гэсэн шалгуур үзүүлэлтийг сонгон үнэлгээ хийнэ. Тус шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийн Хуулийн төслийн 5,6, 12-24 дүгээр зүйл болон 4, 6, 7, 8, 14 дүгээр бүлэгт дүн шинжилгээ хийнэ.

Хуулийн төслийн 5 дугаар зүйл буюу хуулийн төсөлд тусгагдсан зарчим нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэх, нэмж зарчим тусгах эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Хуулийн зарчмыг зөв томьёолох нь дараах ач холбогдолтой²⁶:

- хуулийн зарчим нь түүний зорилго, агуулгыг хэрэгжүүлэхэд нөлөөлдөг хөшүүрэг тул хуулийн зүйл, заалтыг хэрэглэхэд эргэлзээ гарсан тохиолдолд асуудлыг тухайн хуулийн зарчмын хүрээнд авч үздэг.
- хуулийн зарчим нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг тусгаж, тухайн чиглэлээр төрөөс баримтлах бодлогод нийцэж, уг хуулийг хэрэгжүүлэхэд баримтлах үндсэн ухагдахуун болно.
- хуульд заасан зарчмууд нь хоорондоо харилцан холбоотой байдгийг үндэслэн эрх зүйн харилцаа болон түүнээс үүдэлтэй ямар нэгэн асуудлыг шийдвэрлэхэд эдгээр зарчмууд хамтдаа буюу зарим нь голлох нөлөөтэй үйлчилнэ.
- хууль болгонд зарчим заах шаардлагагүй бөгөөд тухайн хуулийн онцлогоос хамаарна.
- тухайн асуудлаар Үндсэн хуульд заасан зарчмыг зөрчсөн, давсан агуулгатай байхыг хориглоно.
- тухайн хуулийн зохицуулалтад хамаарахгүй, агуулгатай нь нийцээгүй асуудлаар бусад хуульд тусгасныг дуурайх зорилгоор хуулийн төсөлд зарчим заахгүй байхыг анхаарвал зохино.
- хуулийн зарчмын утгыг бүрхэгдүүлсэн цөөн үгээр, эсхүл хэд хэдэн зарчимд хамаарах утгыг нэг зарчим болгох, хэтэрхий нуршсан олон үгээр томьёолохоос зайлсхийнэ.

Одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-д баримтлах зарчмыг тусгаагүй байна. Харин хуулийн төсөлд дараах 5 зарчмыг баримтлахаар тусгасан байна.

- сууц өмчлөгчийн эрх ашгийг хамгаалах;
- сууц өмчлөгчдийн тэгш оролцоог хангаж, ардчилсан удирдлага, хамтын хяналттай байх;
- үйл ажиллагаа нь ил тод, нээлттэй байх;
- сууц өмчлөгчдийн холбоо шилэн данстай байх;
- орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үнэ цэнийг алдагдуулахгүй, эдийн засгийн үр өгөөжийг урт хугацаанд хадгалах.

Үүнээс орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үнэ цэнийг алдагдуулахгүй, эдийн засгийн үр өгөөжийг урт хугацаанд хадгалах зарчмыг нарийвчлан авч үзье. Европын эдийн засгийн комиссоос гаргасан НҮБ-ын хэвлэлээр гаргасан “Сууцны орон сууцны менежмент ба өмчлөлийн гарын авлага”-д зааснаар орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үнэ цэнийг алдагдуулахгүй байх зарчимд үндэслэн СӨХ-ын бүх орлогыг засвар, үйлчилгээнд зарцуулах зорилгоор орлогын албан татвараас чөлөөлөгдөх ёстой гэж үздэг.

26 Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт, “Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал”, 3.3 дахь зүйл.

АНУ-ын ихэнх мужийн хуульд оршин суугчдын хүрээлэн буй орчныг таатай байлгахад идэвхтэй дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор СӨХ-ны түрээсийн орлогыг татвараас чөлөөлдөг. Татвараас чөлөөлөгдсөн орлогоор СӨХ-ны үндсэн үйл ажиллагаанд зарцуулдаг байна.

Монгол Улсын хувьд Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлийн 21.1.11-т зааснаар холбооны гишүүдээс цуглуулсан Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрэмд заасан үйлчилгээний хөлсний орлого болон Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 6.1.7-д заасан санд төвлөрүүлсэн хөрөнгийг орлогыг албан татвараас чөлөөлнө гэж заасны дагуу СӨХ нь ААНОАТ төлдөггүй. Энэ нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үнэ цэнийг алдагдуулахгүй байх зарчимд нийцэж байх ба олон улсын жишигтэй харьцуулахад харилцан уялдаж байна. Мөн бусад зарчим нь хуулийн төсөл батлагдах хэрэгцээ, шаардлагад нийцэхээр байна.

Иймд хуулийн төслийн 5 дугаар зүйлд заасан 5 зарчим нь Үндсэн хуульд заасан зарчмыг зөрчөөгүй, хуулийн зохицуулалтад хамааралтай, агуулгатай нь нийцэж байх тул нэмж зарчим тусгах шаардлагагүй гэж үзэж байна.

Хуулийн төслийн 6 дугаар зүйл буюу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тодорхойлсон нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ
--

Хуулийн төслийн 6 дугаар зүйлд зааснаар орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараах эд хөрөнгө хамаарна:

1. орон сууцны байшингийн гадна хана, даацын хана, багана;
2. доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;
3. цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил;
4. сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө;
5. сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж;
6. орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой;
7. орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, цахилгааны оролтын самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ;
8. тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө;
9. тухайн орон сууцны байшингийн суугч, өмчлөгчдөд зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж;
10. сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж үйл ажиллагаа явуулах өрөө;
11. холбооны бусад хөрөнгө.

Үүнийг нэгтгэвэл орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө гэдэгт сууц өмчлөгчдийн дангаар өмчилж буй хэсгээс бусдыг ойлгоно. Одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн 15.1 дүгээр зүйл заасны дагуу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараах эд хөрөнгө хамаарна:

1. орон сууцны байшингийн гадна хана, даацын хана, багана,
2. доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил,
3. цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил,
4. сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө,
5. сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж,
6. орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой,
7. орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, цахилгааны оролтын самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээшхи бохир усны шугам сүлжээнүүд,
8. тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө;

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн 15.1.1-д зааснаар орон сууцны барилгын доод хонгил, ... сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, автомашины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламжууд нь сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаардаг бөгөөд тухайн орон сууцны барилгын инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв болон бусад үйлчилгээний газарт зарцуулсан хөрөнгийг орон сууцны өртөгт оруулан тооцохыг Орон сууцны тухай хуулиар хориглосон. Өөрөөр хэлбэл, хотхон, хорооллын орон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөө, нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний хэсгүүд, автомашины ил, далд зогсоол нь оршин суугчдын дундын өмчлөлд хамаардаг. Гэтэл сүүлийн үед шинээр баригдаж байгаа хотхон, хороололд эдгээр байгууламжийг барилгын компаниуд өөрсдөө ашиглах, зарж борлуулах, эзэнгүйдүүлж орхих, бусдын өмчлөлд хууль бусаар шилжүүлэх, үүнтэй холбоотойгоор тэдгээрийн өмчлөл болон ашиглалттай холбоотой маргаан байнга гарч байгааг зогсоох хуулийн зохицуулалт үгүйлэгдэж байна²⁷.

Орон сууцны техникийн зориулалттай өрөө, доод хонгил, шатны доорх зайнд түрээсийн гэрээ, ордер, эрх бүхий албан тушаалтны бичгийн болон аман шийдвэрээр иргэд амьдарч байна. Техникийн өрөө нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарна гэсэн үндэслэлийн дагуу СӨХ шүүхэд нэхэмжлэл гаргадаг ба сууцны бус зориулалттай өрөө, хонгилд амьдардаг өрхийн талаар хуулиар зохицуулсан тодорхой заалт байхгүй байгаа нь маргааныг шийдвэрлэхэд хүндрэл учруулдаг. Ийнхүү өмчлөх эрхийн маргаантай асуудлыг Монгол Улсын Их Хурлын 2003 оны 27 дугаар тогтоол болон бусад эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр зохицуулсан нь тухайн иргэний амьдрах эрхийг баталгаажуулж байгаа хэдий ч орон

27 Барилга, хот байгуулалтын яам, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2021), 17 дахь тал.

сууцны хэвийн ашиглалтын байдалд хүндрэл ашигт хохиролтойгоор зохицуулж байна²⁸.

Хүснэгт 3.4. Орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн зохицуулалтын олон улсын туршлага

Улс	Хуулийн зүйл заалт
ХБНГУ	Орон сууц өмчлөх, байнгын оршин суух эрхийн тухай хууль (Wohnungseigentumsgesetz, WEG) 1 (5) Энэ хуулийн хүрээнд <u>хамтран өмчлөх хөрөнгө</u> гэдэг нь тус тусад нь өмчлөх [Sundereigentum (2)] болон гуравдагч этгээдийн өмч биш болох газар, түүнчлэн тухайн барилгын эд анги, байгууламж, байгууламжийг хэлнэ.
Япон улс	Барилгын нэгжийн өмчлөлийн тухай хууль (Act on Building Unit Ownership, Act No. 69 of April 4, 1962) 2 дугаар зүйл (4). Энэ хуульд заасан “нийтийн эзэмшлийн талбай” гэж дан ганц өмчлөлд хамаарахгүй барилгын хэсэг, энэ хуулийн 4 дүгээр зүйлийн (2) дахь хэсэгт заасны дагуу дагнасан өмчлөлийн бүсэд хамаарахгүй барилгын туслах эд анги, мөн хавсаргасан барилга байгууламжийг нийтийн эзэмшлийн талбаг ойлгоно. 4 дүгээр зүйл (1). Онцгой өмчлөлийн хэд хэдэн газар руу гарах коридор, шат, барилгын бусад хэсэг нь хувийн өмч болохгүй ба өмчлөгчийн нийтлэг хэрэглээнд зориулагдсан байх ёстой. 4 дүгээр зүйл (2). 1 дүгээр зүйлд заасан барилгын хэсэг болон түүний хавсаргасан барилгуудыг дүрмийн дагуу нийтийн эзэмшлийн талбай гэж үзэж болно. Энэ тохиолдолд тухайн барилга болон түүний хавсаргасан барилгуудын хэсгийг бүртгүүлээгүй бол гуравдагч этгээдийн эсрэг нийтийн эзэмшлийн талбай гэж зохих ёсоор баталж болохгүй.
БНСУ	Орон байрны өмчлөл, менежментийн тухай хууль Act on ownership and management of condominium buildings 2 (4) “Нийтийн хэрэглээний хэсэг” гэж тусгай зориулалтаар ашиглах хэсэгт хамаарахгүй, нийтийн зориулалттай хэсгийг хэлнэ.
Гүрж улс ²⁹	Нийтийн эзэмшлийн эд хөрөнгөд СӨХ-ны эзэмшлийн газар, байрны зарим хэсэг, байгууламж, суурилуулалт, инженерийн сүлжээ, тоноглол, хувь хүний бус бусад эд хөрөнгө багтах ба нийтийн эзэмшлийн хувь хэмжээ нь тухайн оршин суугчийн эзэмшлийн байрны талбайн хэмжээнээс хамааран тооцогдоно. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг нарийвчлан тоочсон: - Эзэмшлийн газар; - Харилцаа холбооны инженерийн шугам сүлжээ, утас; - Зөөврийн болон зөөврийн бус хашаа хайс, барилгын бүрэлдэхүүн /барилгын суурь, хана, хүрээ, дундын тагт, давхар хоорондын хайс, хашлага, усны суваг, шугам/; - Орц, давхрын дундах зай талбай, коридор, шатны хонгил, подвал, мансардын давхар, дээвэр, лифт, хогны суваг, бункер, болон хувь хүний эзэмшлийн бус бүх газар, байгууламжууд; - Дамжин өнгөрөх холболтууд; хөдлөх эд хөрөнгө, болон үнэт цаас, эдийн бус баялаг мөн багтана.
Узбекстан улс ³⁰	Холбооны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд 1-ээс илүү сууц өмчлөгчид үйлчилгээ үзүүлэхэд хэрэглэгдэж байгаа шатны хонгил шат лифт, орц, техникийн давхар, цахилгаан болон ариун цэврийн техникийн байгууламж, байрны дотор болон гадна талд байх зүйлс,ногоон байгууламж бусад тохь тухтай байдлыг хангах үүрэгтэй эд зүйлс, үл хөдлөх эд хөрөнгө байрлах холбооны эзэмшлийн газар зэрэг багтана.

28 Мөн тэнд, 3 дахь тал.

29 Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2023), 83 дахь тал.

30 Мөн тэнд.

Европын эдийн засгийн комиссоос гаргасан НҮБ-ын хэвлэлээр гаргасан “Сууцны орон сууцны менежмент ба өмчлөлийн гарын авлага”-д нийтийн өмч (common property)-ийг тодорхойлсон байна. Үүнд заасны дагуу нийтийн өмч гэдэгт орон сууц өмчлөгчдийн хувийн өмчид хамаарахгүй дараах зүйлс багтана³¹:

- газар, аливаа ногоон байгууламж, тоглоомын талбай, амралтын газар;
- дээвэр, шат, гадна хана, цонх, барилгын суурь зэрэг барилгын бүтэц;
- бүхэл бүтэн эд хөрөнгө, эсхүл түүний хэсгүүдэд үйлчилдэг шугам хоолой, цахилгаан кабель, инженерийн систем, тоног төхөөрөмж, хэлхээ, төхөөрөмж, дэд бүтэц, барилгын систем гэх мэт дундын өмчлөлийн эд зүйлсийг хамаарна.

Олон улсын туршлагаас харвал орон сууцны нийтийн зориулалттай хэсгийг дундын өмчлөл гэж хүлээн зөвшөөрдөг ба үүнийг хуульд нэг бүрчлэн дурдахгүй, ерөнхий тодорхойлолт хийсэн байна. Харин манай улс шиг өмчлөлийн эрхийн маргаантай улс оронд орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг нэг бүрчлэн тодорхойлох нь ашигтай.

Иймд хуулийн төслийн 6 дугаар зүйлд зааснаар орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд тухайн орон сууцны байшингийн суугч, өмчлөгчдөд зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж; сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж үйл ажиллагаа явуулах өрөө; холбооны бусад хөрөнгө хамаарахаар нэмж оруулсан нь одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн сул талыг нөхөх, үр дүнтэй, гадаадын улс, орнуудын нийтлэг жишигт таарсан зохицуулалт байхаас гадна шүүхийн ачааллыг багасгах зохицуулалт болохоор байна.

Хуулийн төслийн 12-24 дүгээр зүйл буюу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн талаар шинээр тусгагдсан зохицуулалтууд нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн 6 дугаар зүйлд орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараах эд хөрөнгө хамаарахаар зохицуулжээ.

- 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 самбар,

31 Guidelines on the Management and Ownership of Condominium Housing, UNECE, (Geneva, 2019), p7.

- холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ;
- Тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө;
 - Тухайн орон сууцны байшингийн суугч, өмчлөгчдөд зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж;
 - Сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж үйл ажиллагаа явуулах өрөө;
 - холбооны бусад хөрөнгө.

Мөн түүнчлэн тус хуулийн төслийн 12-24 дүгээр зүйлд тухайн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой дараах зохицуулалтыг тусгасан.

- Орон сууцны байшингийн хонгил, сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө
- Орон сууцны байшин дахь сууц өмчлөгчдийн холбооны өрөө
- Орон сууцны байшингийн цахилгаан шатны ашиглалт, үйлчилгээ
- Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн галын аюулгүй байдлыг хангах
- Орон сууцны байшинд гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх
- Ногоон байгууламж төлөвлөх, байгуулах
- Тоглоомын талбай төлөвлөх, байгуулах
- Гэрэлтүүлэг суурилуулах
- Авто зогсоол төлөвлөх, байгуулах
- Явган хүний зам төлөвлөх, байгуулах
- Хогийн цэг төлөвлөх, байгуулах
- Орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх
- Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөх

Тус хуулийн төслийн зохицуулалтыг өмнөх СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-тай харьцуулбал дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой зохицуулалтыг дэлгэрүүлэн нарийвчилж зохицуулсан байна.

НҮБ-аас 2019 онд гаргасан “Шилжилтийн үеийн улс орнуудын орон сууцны кондоминиум өмчлөлийн удирдамж”-д дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой зохицуулалтыг хэрхэн тусгах талаар дараах зөвлөмжийг өгсөн.

“...Сууц өмчлөгчдийн холбооны үндсэн үүрэг бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчилгаа, засвар үйлчилгээ, холбооны хөрөнгийг үр ашигтай зарцуулах явдал юм. Энэ ажлыг хариуцлагын гурван том хэсэгт хувааж болно.

- Захиргааны удирдлага
- Санхүүгийн удирдлага
- Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээ, арчлалт.

Эдгээр үүрэг хариуцлагыг үр дүнтэй шийдвэрлэхийн тулд холбоонд мэргэшсэн удирдлага хэрэгтэй бөгөөд үүнийг янз бүрийн аргаар олж авах боломжтой. Менежер нь хамтран өмчлөх хөрөнгийг дангаар нь удирдаж, эсвэл өөр өөр мэргэжлийн мэргэжилтнүүдээс тусалж, нэг компаниас эсвэл тус тусдаа хүн хөлсөлж болно. Хамтын өмчлөлийг удирдах хамгийн тохиромжтой аргыг сууц өмчлөгчдийн холбоо тус бүрээр сайтар сонгох ёстой, учир нь зөвхөн ийм байдлаар л үр дүнтэй менежментийг хангах боломжтой болно. Бүх талуудын эрх, үүргийг тодорхой тусгасан байх ёстой”³²

Тус хуулийн төслийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой зохицуулалтад захиргааны удирдлага, санхүүгийн удирдлага, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээ, арчлалтын талаар тусгаж өгсөн байна.

Мөн түүнчлэн гадаадын улс, орнуудад тус зохицуулалтыг хэрхэн зохицуулдаг талаар авч үзэх нь зүйтэй.

БНСУ-ын тухайд 1984 оны “Нийтийн зориулалттай орон сууцны менежментийн тухай хууль”-ийн 2 дугаар зүйлийн 4 дэх хэсэгт “нийтийн эзэмшлийн эд хөрөнгө”-д тусгай зориулалтын хэсгээс бусад барилгын хэсэг, тусгай зориулалтын хэсэгт хамаарахгүй барилгын хавсралт байгууламж, 3 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт заасны дагуу нийтийн хэрэглээний хэсэг болох хавсралт байгууламжийг хэлнэ гэж тодорхойлсон. Үүнтэй холбоотойгоор дараах зохицуулалтыг хуульд тусгажээ.

- 10 дугаар зүйл (Нийтийн хэрэглээний хэсгийг өөрчлөх)
- 11 дүгээр зүйл (Дундын өмчлөгчийн ашиглах эрх)
- 12 дугаар зүйл (Дундын өмчлөгчийн эзэмших эрх)
- 13 дугаар зүйл (Онцгой байдлаар эзэмших хэсэг болон нийтийн хэрэглээний хэсэгт хуваахгүй байх)
- 14 дүгээр зүйл (Дундын өмчийн хэсгийн удирдлага)
- 15 дугаар зүйл (Дундын өмчийн хэсгийг өөрчлөх)
- 16 дугаар зүйл (Дундын өмчийн удирдлага)
- 17 дугаар зүйл (Дундын өмчийн зардал, ашиг олох)
- 17-2 дугаар зүйл (Засварын нөөц)
- 18 дугаар зүйл (Дундын өмчийн хэсэгтэй холбоотой эрх залгамжлал)
- 19 дүгээр зүйл (Нийтийн хэрэглээний хэсгийн заалтыг өөрчлөх)³³

32 UN, Guidelines on the Management and Ownership of Condominium Housing, United Nations publication issued by the Economic Commission for Europe (UNECE), Холбоос: https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/Condo_Guidelines_ECE_HBP_198_en.pdf, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

33 ACT ON OWNERSHIP AND MANAGEMENT OF CONDOMINIUM BUILDINGS, Холбоос: https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=54564&type=part&key=8, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

Япон Улсын тухайд 1962 оны “Орон сууцны өмчлөлийн тухай хууль”-ийн 2 дугаар зүйлийн 4 дэх хэсгийн “дундын өмчлөлийн орон зай” гэдгийг дан ганц өмчлөлд хамаарахгүй барилгын хэсэг, онцгой өмчлөлийн бүсэд хамаарахгүй барилгын туслах эд анги, ашиглалтад орсон нэмсэн байгууламжийг хэлэхээр зохицуулсан. Үүнтэй холбогдуулан дараах зүйл, заалтыг хуульчилсан.

- 11 дүгээр зүйл (Дундын өмчлөлийн орон зайг хамтран өмчлөх)
- 13-р зүйл (Дундын өмчлөлийн орон зайг ашиглах)
- 14 дүгээр зүйл (Дундын өмчлөлийн орон зайнд эзлэх хувь)
- 15 дугаар зүйл (Дундын өмчлөлийн орон зайнд эзлэх хувийг захиран зарцуулах)
- 16 дугаар зүйл (Хэсэгчилсэн дундын өмчлөлийн орон зайн менежмент)
- 17 дугаар зүйл (Дундын өмчлөлийн орон зайн өөрчлөлт)
- 18 дугаар зүйл (Дундын өмчлөлийн орон зайн менежмент)
- 19 дүгээр зүйл (Дундын өмчлөлийн орон зайнаас ашиг олох ба цуглуулах)
- 20 дугаар зүйл (Дундын өмчлөлийн орон зайн удирдлагын эрх мэдэл)
- 21 дүгээр зүйл (Дундын өмчлөлийн орон зайн тухай заалтуудыг ашиглах)
- 67 дугаар зүйл (Орон сууцны хорооллын дундын өмчлөлийн орон зай)³⁴

АНУ-ын тухайд СӨХ нь нийтлэг байдлаар дараах дундын өмчлөлийн эд, хөрөнгийн үйлчилгээг хэрэгжүүлдэг байна.

- Тохижилт
- Машины зогсоолууд
- Усан бассейнууд
- Теннисний талбай
- Үдэшлэг хийх газрууд
- Цас арилгах гэх мэт³⁵.

Муж улсуудын тухайд авч үзвэл АНУ-ын 50 муж улс нь тухай бүр өөр хуулиар нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн харилцааг зохицуулж байна³⁶. Үүнээс жишээ болгож Монтана мужийг авч үзье. Тухайн мужийн эмхэтгэсэн хуулийн 70 дугаар хэсгийн 23 дугаар бүлэгт нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн нэгжийг дараах байдлаар авч үзжээ.

- 1-р хэсэг. Ерөнхий заалт
- 2-р хэсэг. Барилга угсралтын өмнөх нэгжийн борлуулалтын журам (Хүчингүй болсон)
- 4-р хэсэг. Өмчлөлийн ашиг сонирхлын мөн чанар
- 5-р хэсэг. Нэгж өмчлөхтэй холбоотой эрх, үүрэг
- 6-р хэсэг. Тээвэрлэлт, барьцаа болон нийтлэг зардал

34 Act on Building Unit Ownership, etc., Холбоос <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3925/en>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

35 What Is a Homeowners Association (HOA) and How Does It Work?, Холбоос: <https://www.investopedia.com/terms/h/hoa.asp>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

36 HOA-USA, State laws, Холбоос: <https://hoa-usa.com/management-directory/>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

7-р хэсэг. Татвар, чөлөөлөлт

8-р хэсэг. Нэгжийн өмчлөлөөс эд хөрөнгийг хасах тухай хууль

9-р хэсэг. Үйлдэл ба үйл явц

10-р хэсэг. Гүйцэтгэх ажиллагаа ба шийтгэл (Хүчингүй болсон)

11-р хэсэг. Кондоминиумыг Таунхаус болгон хувиргах³⁷

Мөн үүнээс гадна Калифорни мужийн Мүүн бэй (Moon bay) захиргааны хуульд зааснаар нарийвчлан дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг зохицуулах тохиолдол байна.

17.64.010 Тохиромжтой байх шаардлага

17.64.020 Бие даасан тоолуур ба ариутгах татуургын хажуу талууд - Усны мастер тоолуур

17.64.030 Дуу чимээ тусгаарлагч

17.64.040 Машины зогсоол

17.64.050 Орон сууцны хамгийн бага хэмжээ

17.64.060 Гадна нийтийн эзэмшлийн талбай

17.64.070 Хадгалах зай

17.64.080 Механик тоног төхөөрөмжийн цохилтын бэхэлгээ

17.64.090 Гал түймрээс хамгаалах шаардлага

17.64.100 Тусгаарлагч

17.64.110 Угаалгын газар³⁸

Дээрхээс дүгнэвэл, Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн 12-24 дүгээр зүйлд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой харилцааг нарийвчилж зохицуулсан байна. Гадаад улс, орнуудын жишгийг харвал дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, хэсгээр эзэмших, ашиглах, удирдлагын менежментийн талаар ерөнхий зохицуулалтыг тусгаж байна. Гэхдээ нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой үүсээд буй асуудлыг тухайн зохицуулалт нь нэг мөр, бүрэн дүүрэн шийдвэрлэж буй тохиолдолд ач холбогдолтой байж болох юм. Иймд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой харилцааг ерөнхий зохицуулах, эсвэл нарийвчлан зохицуулах эсэхийг эргэн харах нь зүйтэй.

Хуулийн төслийн 4 дүгээр бүлэг буюу орон сууцны байшингийн орчны газрын талаар шинээр туссан зохицуулалтууд нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн 4 дүгээр бүлэгт орон сууцны орчны газрыг “.... тухайн орон сууцны байшингийн оршин суугчдад зориулсан

37 Montana Code Annotated 2023, CHAPTER 23. UNIT OWNERSHIP ACT – CONDOMINIUMS, Холбоос: https://leg.mt.gov/bills/mca/title_0700/chapter_0230/parts_index.html, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

38 The Half Moon Bay Municipal Code is current through Ordinance C-2023-02, passed June 20, 2023, Холбоос: <https://www.codepublishing.com/CA/HalfMoonBay/html/HalfMoonBay17/HalfMoonBay1764.html#17.64.020>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий нийтийн эдэлбэр газар байна.” гэж тодорхойлсон бөгөөд дараах холбогдох зохицуулалтыг мөн тусгасан байна.

- Орон сууцны байшингийн орчны газар
- Орчны газрыг ашиглах эрхийг Сууц өмчлөгчдийн холбоонд шилжүүлэх
- Орчны газрын төлөвлөлт
- Орчны газрыг ашиглах гэрээ
- Орчны газрын тохижилт, арчилгаа, хамгаалалт, цэвэрлэгээ, үйлчилгээ
- Орчны газрын хашаа, хайс, хашлаганд тавих шаардлага
- Хориглох зүйл
- Орчны газрыг хууль бус барилга байгууламжаас чөлөөлөх

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн хувьд орон сууцны байшингийн газар болон орон сууцны байшингийн орчны газар гэх хоёр төрлийн зохицуулалт байдаг. Орон сууцны байшингийн газар гэдэгт эзэмшиж байгаа эсвэл удирдаж байгаа барилгын гаднах талбайг (эсвэл барилга нь хэд хэдэн орон сууц ба байшингуудын нэгдэл), мөн зэргэлдээх автомашины зогсоол, зам, цэцэрлэг, тохижилт зэргийг хамааруулан ойлгодог. Харин орон сууцны байшингийн газар гэдэгт барилга байгууламжийг барьж байгаа эсэхээс үл хамааран барилгын зориулалтаар эзэмшиж буй газрыг, түүний дээр баригдсан барилга байгууламжийн дэргэд, эсхүл зэргэлдээх задгай талбай, хашааны талбайг хамааруулдаг³⁹.

Гадаадын зарим улс, орнуудын хууль тогтоомжид орон сууцны байшингийн газар, орон сууцны байшингийн орчны газрыг хэрхэн хуульчилсан байдаг талаар авч үзье.

БНСУ-ын 1984 оны “Нийтийн зориулалттай орон сууцны менежментийн тухай хууль”-ийн 2 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэгт орон сууцны байшингийн газрыг дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн дагуу тусгай зориулалтын хэсэг нь харьяалагдах барилга байгууламж байрлах газрыг, мөн энэ зүйлийн 4-т заасны дагуу барилгын талбай болох газрыг хэлэхээр, 2 дугаар зүйлийн 6 дахь хэсэгт орон сууцны байшингийн орчны газрыг “талбайн ашиглалтын эрх” гэж тодорхойлон тухайн барилга байгууламжийн талбайн хувьд хэсэгчилсэн өмчлөгчийн эзэмшиж буй өөрийн хэсгийг онцгойлон ашиглах эрхийг хэлэхээр тус тус тодорхойлжээ. Эдгээртэй холбоотой зохицуулалтыг тус бүрээр нь авч үзье.

Орон сууцны байшингийн газартай холбоотой зохицуулалт:

(1) Тусгай зориулалтын хэсэг нь харьяалагдах гарц, зогсоол, цэцэрлэгт хүрээлэн, нэмсэн байгууламж, нэг барилга бүхий нэг нэгж болгон зохион байгуулалттай буюу ашиглагдаж буй газар, уг барилга байрладаг газрыг ашиглалтын талбай гэж тодорхойлж болно.

39 Building ground definition, Холбоос: <https://www.lawinsider.com/dictionary/building-grounds>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

(2) 3-р зүйлийн 3-ыг (1)-д заасан тохиолдлуудад *mutatis mutandis* хэрэглэнэ.

(3) Барилгын хэсэгчилсэн эвдрэл, гэмтлийн улмаас барилга байгаа газар нь ийм газар байхаа больсон бол (1)-д заасан журмын дагуу тухайн газрыг барилга барих газар гэж тооцно. Барилга байрлаж буй газрын хэсэг нь хуваах замаар ийм газар байхаа больсон тохиолдолд мөн адил хамаарна.

Талбай ашиглах эрхтэй холбоотой зохицуулалт:

20 дугаар зүйл (Талбайг онцгой ашиглах ба ашиглах эрхийн хэсэгт хуваагдахгүй байх)

(1) Хэсэгчилсэн өмчлөгчийн газрыг ашиглах эрх нь түүний тусгай зориулалтын хэсгийн захирамжийн дагуу байх ёстой.

(2) Хэсгийн өмчлөгч нь газрыг ашиглах эрхийг өөрийн хэсгээс тусад нь тусгай зориулалтаар захиран зарцуулах эрхгүй: Дүрэм журмаар өөрөөр заагаагүй тохиолдолд хамаарахгүй.

(3) (2)-ын үндсэн зүйлд тус тусад нь захиран зарцуулахыг хориглосон нь бодит эрхийг үнэнч шударгаар олж авсан гуравдагч этгээдийн эсрэг түүний шалтгааныг бүртгэхээс бусад тохиолдолд эсэргүүцэж болохгүй.

(4) 3 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсгийг (2) дахь заалтад өөрчлөлт оруулан хэрэглэнэ.

21 дүгээр зүйл (Онцгой ашиглалтын хэсгийн захирамжийн дагуу газрыг ашиглах эрхийн харьцаа)

(1) Хэрэв хэсэгчилсэн өмчлөгч нь онцгой хэсэгт зориулсан хоёроос доошгүй хэсэгтэй бол тухайн хэсгийн захирамжийн дагуу тусгай зориулалтын талбайг ашиглах эрхийг 12 дугаар зүйлд заасан харьцаагаар тодорхойлно.

(2) 3 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсгийг (1) дэх заалтад өөрчлөлт оруулан хэрэглэнэ.

22 дугаар зүйл (Иргэний хуулийн 267 дугаар зүйлийг хэрэглэхээс хасах)⁴⁰

Иргэний хуулийн 267 дугаар зүйлийн заалт (үүнд мөн хуулийн 278 дугаар зүйлд заасны дагуу өөрчлөн хэрэглэх тохиолдолд) 20 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт хамаарах тохиолдолд тухайн газрыг ашиглах эрхэд хамаарахгүй.

Япон Улсын тухайд 1962 оны “Орон сууцны өмчлөлийн тухай хууль”-ийн 2 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэгт “барилгын газар” буюу “барилгын талбай» гэсэн нэр томъёог 5 дугаар зүйлийн заалтын дагуу барилга байгууламж байрладаг газар болон барилгын газарт тооцогдох газрыг хэлэхээр тодорхойлсон. 5 дугаар зүйлд барилгын газрыг барилга байгууламжийн салшгүй хэсэг болгон өмчлөгчийн эзэмшиж, ашиглаж буй цэцэрлэг, гарц, бусад газрыг хуулийн дагуу барилгын газар гэж үзэж болохоор авч үзсэн. Барилга хэсэгчлэн эвдэрсний улмаас тухайн барилга баригдаж байгаа газар нь тухайн барилга байгууламжаас өөр газар болсон бол тухайн газрыг барилгын газар гэж үзнэ. өмнөх догол мөрийн заалтуудад. Газар

40 ACT ON OWNERSHIP AND MANAGEMENT OF CONDOMINIUM BUILDINGS, Холбоос: https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=54564&type=part&key=8, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

хуваасны улмаас барилга байгаа газрын нэг хэсэг нь тухайн барилга байгууламжаас өөр газар болсон тохиолдолд мөн адил хамаарна. Үүнээс гадна 22 дугаар зүйлд тусдаа захиран зарцуулахыг хориглох 23 дугаар зүйлд тусдаа захиран зарцуулах хүчин төгөлдөр бус байдлын нэхэмжлэлийн хязгаарлалт, 23 дугаар зүйлд иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийг хэрэглэхээс хасах гэх зохицуулалтыг тусгасан байна⁴¹.

Дээрхээс дүгнэвэл, орон сууцны газар гэдэгт барилга байгууламж байрладаг газар болон барилгын газарт тооцогдох газар буюу гарц, авто зогсоол, цэцэрлэгт хүрээлэн, нэмэлт байгууламж зэргийг хамааруулан тооцох нийтлэг жишиг байна. Өөрөөр хэлбэл орон сууцны орчны газар гэж тодорхойлолгүй орон сууцны газар гэж нийтлэг байдлаар тодорхойлон холбогдох зохицуулалтыг тодорхойлсон байна. Иймд Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөлд орон сууцны орчны газрыг тодорхойлсон боловч түүний дэвсгэр буюу байрлаж буй газрын талаар хуулийн зохицуулалтад хамааруулалгүй орхисныг анхаарч үзэх нь зүйтэй.

Хуулийн төслийн 6 дугаар бүлэг буюу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалтыг хариуцсан мэргэжлийн байгууллагатай холбоотой шинэ зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Хуулийн төслийн 6 дугаар бүлэгт орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээг хариуцсан мэргэжлийн байгууллага, түүнийг сонгон шалгаруулах, гэрээ байгуулах журам, мэргэжлийн байгууллагын чиг үүрэг, гэм хорыг арилгах тухай заажээ.

Одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХтХуулийн 3.1 дүгээр зүйлд “Энэ хууль нь ... нийтийн үйлчилгээ үзүүлэх мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой харилцаанд үйлчилнэ.”; 5.8 дугаар зүйлд “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.”; 19 дүгээр зүйлд мэргэжлийн байгууллагын эрх, үүргийг тус тус заажээ.

Мэргэжлийн норм, стандарт мөрдүүлэх шаардлага:

Одоогийн байдлаар нийтийн орон сууцны ашиглалт, засвар үйлчилгээ эрхлэх мэргэжлийн байгууллагад хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй “Орон сууцны барилгын үйлчилгээ MNS 5681:2006”, “Орон сууцны барилгад тавигдах үндсэн шаардлага MNS 5611-2006” стандартуудыг мөрдүүлэх шаардлагатай байна. Учир нь хувийн хэвшлийн мэргэжлийн байгууллагуудын хамрах хүрээний нийтийн орон сууцны барилгуудын байршил нь дүүрэг, хороо дамнасан хол зайтай байгаагаас шалтгаалж иргэдийн гомдол их, боловсон хүчний чадавх сулаас дуудлага барагдуулалт хангалтгүй байна. Мөн хариуцаж буй өрхийн тоо цөөн учир санхүүгийн чадавх муу, инженерийн шугам сүлжээний засвар шинэчлэлт, дээвэр, лифт, фасад зэрэг

41 Act on Building Unit Ownership, etc., Хонбоос: <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3925/en>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

томоохон засварт хөрөнгийн хуримтлалгүй болон төлөвлөгөөгүй ажиллаж байна.⁴²

Иргэн, аж ахуйн нэгжийн нэр дээр баригдаж ашиглалтад орсон орон сууцны барилгуудын шугам сүлжээ, тоноглолын ашиглалт, засвар үйлчилгээг тухайн иргэн, аж ахуйн нэгж, эсвэл СӨХ хариуцан ажиллаж байгаа бөгөөд тэдгээр нь мэргэжлийн ажилтангүй, ашиглалт үйлчилгээг бүрэн хариуцах чадваргүй байдгаас тухайн орон сууцанд амьдарч байгаа иргэдийн эрх ашиг зөрчигдөх асуудал гарсаар байна. Иймээс тэдгээрийг ОСНААУГ-ын харьяа Хэрэглэгчдэд үйлчлэх төвүүд болон тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч мэргэжлийн байгууллагуудад дүүргийн харьяаллын дагуу албан ёсоор шилжүүлэх асуудлыг шийдвэрлэх нь зүйтэй байна.⁴³

Иймд нийтийн орон сууцны ашиглалт, засвар үйлчилгээ эрхлэх мэргэжлийн байгууллагад хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй “Орон сууцны барилгын үйлчилгээ MNS 5681:2006”, “Орон сууцны барилгад тавигдах үндсэн шаардлага MNS 5611-2006” стандартуудыг мөрдүүлэх шаардлагатай байна.

Санхүүгийн тайланг жил бүр тайлагнах чиг үүрэг:

Орон сууцны тухай хуулийн 14¹.5 дугаар зүйлд гэрээт мэргэжлийн байгууллага нь оршин суугчдыг ус, дулаан, цахилгаанаар хангах зэрэг үйлчилгээний төлбөр, шимтгэлтэй холбогдсон санхүүгийн тайланг тухайн оршин суугчдад жил бүр тайлах үүрэг хүлээнэ. Гэвч ч хэрэв тайлагнаагүй тохиолдолд хариуцлага заах зохицуулалтыг орхигдуулснаас дээрх үйл ажиллагаа хэрэгждэггүй тухай иргэд ихээр гомдол гаргадаг байна.⁴⁴

Иймд хуулийн төслийн 42 дугаар зүйл буюу мэргэжлийн байгууллагын чиг үүрэгт Орон сууцны тухай хуулийн 14¹.5-д заасан санхүүгийн тайланг тухайн оршин суугчдад жил бүр тайлах үүргийг тусгах нь оновчтой байна.

Мэргэжлийн байгууллага заавал хуулийн этгээд байх шаардлагатай юу?

Хуулийн төслийн 39.1 дүгээр зүйлд “СӨХ нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр **мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлнэ.**”; 39.2 дугаар зүйлд “Мэргэжлийн байгууллага нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээ үзүүлэх тусгай зөвшөөрөлтэй **хуулийн этгээд** байна.” ; Орон сууцны тухай хуулийн 3.1.6 дугаар зүйлд «мэргэжлийн байгууллага гэж орон сууцны инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн засвар, ашиглалтын үйлчилгээг эрхлэн явуулах эрх бүхий **хуулийн этгээдийг** ойлгоно” гэж тус тус заасан байна.

Гэвч хуулийн төслийн 33.2 дугаар зүйлд “Энэ хуулийн 33.1-д заасан засвар, үйлчилгээ, тохижилтын ажлыг сууц өмчлөгчдийн холбоо өөрөө, эсхүл эрх бүхий мэргэжлийн байгууллага буюу **хувь хүнээр** гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлж болно.”; Орон сууцны тухай хуулийн 14.2 дугаар зүйлд “... засвар, үйлчилгээ,

42 Барилга, хот байгуулалтын яам, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2021), 3-4 дэх тал.

43 Мөн тэнд 5 дахь тал.

44 Барилга, хот байгуулалтын яам, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2021), 15 дахь тал

тохижилтын ажлыг сууц өмчлөгч өөрөө хийж, эсхүл эрх бүхий мэргэжлийн байгууллага буюу **хувь хүнээр** гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлж болно.” гэж тус тус заасан.

Нэгтгэвэл, хуулийн төслийн 39.1, 39.2 дугаар зүйлд СӨХ нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх ба мэргэжлийн байгууллага нь хуулийн этгээд байна гэж заасан атал хуулийн төслийн 33.2 дугаар зүйлд ... мэргэжлийн байгууллага буюу хувь хүнээр гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлж болно гэж заасан харилцан уялдаатай хэм хэмжээг нэг хуульд нэгтгэн иж бүрэн зохицуулалтыг бий болгох зорилгод хүрээгүй байна.

Иймд хуулийн төслийн 39.1 дүгээр зүйлд “... мэргэжлийн байгууллага болон хувь хүнээр гүйцэтгүүлнэ.” гэж нэмж тусгах нь хуулийн төслийн зүйл нь хоорондоо уялдаа холбоо, логик дэс дараалалтай байх шаардлагыг хангана.

Хуулийн төслийн 7 дугаар бүлэг буюу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сангийн зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн 7 дугаар бүлэгт орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сангийн зохицуулалтыг тодорхойлсон.

Орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх, ашиглалт, үйлчилгээг үр ашигтай зохион байгуулах хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилготой засвар, арчлалтын байх ба сан нь Засгийн газрын тусгай сан бөгөөд орлого, эх үүсвэр, хуримтлалын хувьд нэгдсэн төсвийн бүрэлдэхүүн хэсэг байна. Сантай холбоотой дараах харилцааг тус хуульд зохицуулахаар байна.

- Сангийн хөрөнгийн эх үүсвэр
- Сангийн хөрөнгө оруулалт
- Сангийн хөрөнгийг удирдахад баримтлах зарчим
- Сангийн хөрөнгийн удирдлагын зарчмыг хэрэгжүүлэх
- Сангийн хөрөнгийн удирдлагын үйл ажиллагаанд тавих шаардлага
- Сангийн хөрөнгийн зарцуулалт
- Сангийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих Хяналтын зөвлөл
- Сангийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайлан

СӨХ-ны санхүүгийн эрүүл байдлыг хадгалах нь удирдах зөвлөлийн гол үүрэг юм. Энэ үүргээ амжилттай биелүүлэхийн тулд ирээдүйд хийх засвар, үндсэн хөрөнгийг орлуулах нөөцийн санг бүрдүүлэх нь чухал юм. СӨХ-ны нөөц сан гэдэг нь нийтийн өмчлөлийн корпорац буюу СӨХ-өөс үндсэн засвар, эд ангиудыг солиход зориулж гаргаж буй мөнгө юм. СӨХ-ны нөөц сан нь орон сууцны барилгын дээврийг солих, нийтлэг зам, зам талбайг шинэчлэх гэх мэт зайлшгүй засвар, шинэчлэлтүүдийг төлөвлөх, бэлтгэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлдэг. СӨХ-ны

санхүүгийн менежментэд хамгийн сүүлийн үеийн нөөц сан чухал үүрэгтэй. Тус сан нь эзэмшигчийн хураамж, хөрөнгө оруулалтаар санхүүжүүлдэг. Мөн одоо байгаа нөөц сангаас олсон хүү, өгөөжөөс орж болно. Орон сууц бүр өвөрмөц бөгөөд хэрэгцээ, хэмжээ, төрөл, байршил болон бусад хүчин зүйлээс хамааран өөр өөр сантай байх шаардлагатай болно. Санд хэр их мөнгө хангалттай вэ гэдгийг шийдэхийн тулд та өөрийн СӨХ ямар үүрэгтэйг тодорхойлж, хэзээ засвар үйлчилгээг хийх шаардлагатайг тооцоолж, дараа нь бүх зардлыг тооцоолох хэрэгтэй. Нөөцийн сангийн мэргэжилтэн нь нөөцийн сангийн судалгаа хийж, зохих хэмжээг тогтоож, санхүүжилтийн төлөвлөгөөг гаргана. Сангийн нөөцийн судалгаа нь зарцуулалтыг тогтоох боловч ерөнхийдөө таны сангийн нөөц нь орон сууцны байшингийн бүх дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө буюу дан ганц өмчлөгчийн эзэмшилд байдаггүй үл хөдлөх хөрөнгийн бүх элементүүдэд хамаарна. Ихэнх тохиолдолд нөөцийг ердийн, өдөр тутмын зардалд ашиглах боломжгүй байдаг ба нөөцийн сан нь зөвхөн их засвар, тоног төхөөрөмж солих ажилд зориулагдсан байдаг. Сангийн нөөцийн зардлын жишээнд дараах зүйлс орно.

- Дээвэр солих
- Усан сангийн насос
- Тоглоомын талбайн тоног төхөөрөмж
- Нийтийн эзэмшлийн талбайн хашааг солих
- Барилга, их засварын ажил
- Зам, явган хүний замын хучилт
- Цахилгаан шат зэрэг тоног төхөөрөмжийн механик засвар

Сангийн нөөцийг үр дүнтэй бүрдүүлсэн тохиолдолд дараах эерэг үр дагавар бий болдог.

1. Хариуцлагыг баталгаажуулах

Сайн санхүүжүүлсэн сан нь СӨХ-ны мөнгийг сайн удирдаж байгааг харуулдаг байна. Орон сууцны эзэд өөрсдийнхөө эрх ашгийн төлөө удирдах зөвлөл ажиллаж байгаа гэдэгт сэтгэл амар байж, тэдний хамгийн үнэ цэнэтэй хөрөнгө болох орон сууц нь хамгаалагдах болно.

2. Бэлтгэл хангагдах

Тохиромжтой сан нь нийгэмд ирээдүйн зардлыг төлөх боломжийг олгодог. Хэрэв гэнэтийн үйл явдал тохиолдож, хангалттай хөрөнгө байхгүй бол тусгай хөрөнгө гаргах боломжтой.

3. Зээлдүүлэгчдийн итгэл нэмэгдэх

Зээлдүүлэгчид сайн санхүүжүүлсэн санг үнэлдэг, учир нь энэ нь СӨХ засвар хийх, техник солих ажилд тусгай зардал өгөх магадлалтай гэсэн үг юм. Зарим зээлдүүлэгчид ипотекийн зээлийн өргөдлийг хянахдаа санхүүгийн эрүүл байдлыг үнэлдэг бөгөөд хангалттай нөөцгүй хүмүүс ипотекийн зээлээс татгалзах эрсдэлтэй байж болно.

4. Худалдан авагчийн танилцуулга

СӨХ-ны ерөнхий дүр төрх нь түүний өмчийн үнэ цэнэд шууд нөлөөлдөг. Тохиромжтой сантай бол кондо нь гэнэтийн зардал, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг санхүүжүүлэх, дахин борлуулалтын үнэ цэнийг сайжруулах, одоогийн орон сууцны эздийг аз жаргалтай байлгах, шинэ худалдан авагчдыг татах боломжтой⁴⁵.

Нөөцийн санг мөн орон сууцыг зохион бүтээгч байгуулдаг бөгөөд ирээдүйн засвар, солих ажлын тооцоолсон зардалд үндэслэн тодорхой хэмжээний мөнгө оруулах ёстой. Дараа нь нөөцийн санг эзэмшигчид нь санхүүжүүлдэг бөгөөд тэд сар бүр хураамжийн төлбөрийн тодорхой хэсгийг төлдөг. Шимтгэлийн хэмжээг нөөцийн сангийн судалгаагаар тогтоодог бөгөөд энэ нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн төлөв байдал, дундаж наслалт, тэдгээрийн 30 жилийн хугацаанд урьдчилан тооцоолсон зардлын нарийвчилсан дүн шинжилгээнд үндэслэнэ. Нөөцийн сангийн судалгааг тухайн аймаг, нутаг дэвсгэрээс хамааруулан 3-5 жил тутамд шинэчилж байх ёстой.

Нөөц санг эзэмшигчдээс сонгогдсон СӨХ-ны захирлуудын зөвлөл удирддаг бөгөөд олон нийтийн ашиг сонирхлын төлөө ажиллах итгэлийн үүрэг хүлээдэг. Удирдах зөвлөл нь нөөцийн сангийн судалгааны зөвлөмжийг дагаж мөрдөх ёстой бөгөөд нөөц санг зөвхөн зориулалтын дагуу ашиглах ёстой: их засвар, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг солих. Мөн удирдах зөвлөл нь нөөцийн сангийн гүйлгээний бүртгэлийг үнэн зөв хөтөлж, жил бүр эзэмшигчдэд тайлагнаж байх ёстой. Удирдах зөвлөл нь нөөц сангийн захиран зарцуулалт, засвар үйлчилгээнд туслах зорилгоор өмчийн менежерийг хөлслөн ажиллуулж болно.

Нөөц сан нь орон сууцны нийгэмлэгт олон ашиг тустай, тухайлбал:

- Энэ нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн гадаад үзэмж, үйл ажиллагааг хадгалж, сайжруулж, амьдралын чанар, эзэмшигчдийн сэтгэл ханамжийг сайжруулдаг.
- Энэ нь тухайн нэгжийн зах зээлийн үнэ цэнэ, дахин борлуулах боломжийг хамгаалж, нэмэгдүүлэх бөгөөд энэ нь одоогийн болон ирээдүйн эзэмшигчдэд ашигтай.
- Нөөц сангийн үлдэгдлээс хэтэрсэн гэнэтийн буюу их хэмжээний зардлыг нөхөхийн тулд эзэмшигчдэд ногдуулах нэмэлт хураамж болох тусгай хөрөнгө оруулалт хийх шаардлагыг биелүүлнэ. Тусгай хөрөнгө оруулалт нь санхүүгийн хүндрэл, эзэмшигчдийн хооронд зөрчилдөөн үүсгэдэг.
- Энэ нь зохицуулалтын байгууллага болон бусад оролцогч талуудтай торгууль ногдуулах, маргаан үүсгэхээс зайлсхийдэг кондо засаглалын хууль эрх зүйн шаардлага, стандартад нийцдэг.

Урт хугацааны хөрөнгө оруулалтын стратегид нөөцийн сан нь ихээхэн ач холбогдолтой.

Урт хугацааны хөрөнгө оруулалтын стратегийн тухайд нөөцийн сантай байх нь ихэвчлэн чухал бүрэлдэхүүн хэсэг юм. Нөөц сан нь зах зээлийн гэнэтийн уналт, эдийн засгийн хямрал, тэр ч байтугай санхүүгийн яаралтай тусламж шаардлагатай хувийн онцгой байдлын үед хамгаалалтын сүлжээ болж үйлчилдэг. Нөөцийн сан

45 Condo 101: Understanding Condo Reserve Fund, Холбоос: <https://www.wilsonblanchard.com/blog/condo-101-understanding-condo-reserve-funds/>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

байхгүй бол хөрөнгө оруулагчид хөрөнгө оруулалтаа таагүй үнээр зарах эсвэл урт хугацааны хөрөнгө оруулалтын данс руугаа орохоос өөр аргагүйд хүрч, улмаар өсөлт болон нийлмэл нөлөөг цаг хугацааны явцад эрсдэлд оруулж болзошгүй.

Консерватив байр сууринаас харахад нөөцийн санг хадгалах нь хөрөнгө оруулалтыг удирдах ухаалаг арга гэж үздэг. Урт хугацааны хөрөнгө оруулалтын стратегид нөөцийн сан чухал үүрэг гүйцэтгэдэг хэд хэдэн шалтгааныг энд дурдав.

1. Зах зээлийн тогтворгүй байдлаас хамгаалах

Нөөц сантай байхын гол давуу талуудын нэг нь зах зээлийн тогтворгүй байдлаас хамгаалах явдал юм. Санхүүгийн зах зээл нь угаасаа урьдчилан таамаглах аргагүй байдаг бөгөөд гэнэтийн уналтууд тохиолдож болно. Нөөц сантай болсноор хөрөнгө оруулагчид хөрөнгө оруулалтаа тааламжгүй үнээр худалдах шаардлагагүйгээр зах зээлийн хэлбэлзлийг даван туулах уян хатан байдаг. Энэ нь тэдэнд урт хугацаанд хөрөнгө оруулалт хийх, зах зээлийн сэргэлтээс ашиг хүртэх боломжийг олгодог.

2. Урьдчилан тооцоолоогүй нөхцөл байдлын яаралтай тусламжийн сан

Амьдрал тодорхойгүй зүйлээр дүүрэн бөгөөд гэнэтийн нөхцөл байдал ямар ч үед тохиолдож болно. Эмнэлгийн яаралтай тусламж, гэнэтийн ажлын байраа алдах эсвэл их хэмжээний засварын зардал гэх мэт. Нөөц сангүй бол хөрөнгө оруулагчид зах зээлийн таагүй нөхцөлд хөрөнгө оруулалтаа татах эсвэл эдгээр зардлыг нөхөхийн тулд өр тавихаас өөр аргагүйд хүрч болзошгүй.

3. Сэтгэл санаа амар амгалан, стресс багасна

Нөөц сантай гэдгээ мэдэх нь сэтгэлийн амар амгаланг өгч, санхүүгийн дарамтыг бууруулж чадна. Энэ нь хөрөнгө оруулагчдад онцгой нөхцөл байдал эсвэл гэнэтийн үйл явдлын үед буцаж унах хамгаалалтын тортой гэдгээ мэдэж, шөнийн цагаар илүү сайн унтах боломжийг олгодог. Энэхүү тайван байдал нь хөрөнгө оруулагчдад богино хугацааны зах зээлийн хэлбэлзэл, сэтгэл хөдлөлийн хариу үйлдэлд автагдахгүйгээр урт хугацааны хөрөнгө оруулалтын стратегиа баримтлахад тусалдаг.

Гэсэн хэдий ч нөөцийн сантай байх нь орон сууцны нийгэмлэгийн хувьд зарим бэрхшээлийг үүсгэдэг, тухайлбал:

- Энэ нь нарийн төсөвлөлтийг шаарддаг бөгөөд үүнд ирээдүйн зардал, инфляцын түвшин зэрэг нарийн төвөгтэй тооцоолол, таамаглалууд багтдаг.
- Энэ нь байнгын хяналт, шинэчлэлтийг шаарддаг бөгөөд нөөцийн сангийн судалгаа, аудит хийх мэргэжлийн хүмүүсийг ажилд авахад нэмэлт төлбөр ногдоно.
- Энэ нь байнгын харилцаа холбоо, боловсролыг шаарддаг бөгөөд энэ нь нөөцийн сангийн ач холбогдол, статусын талаар эзэмшигчдэд мэдээлэл өгөх, татан оролцуулахын тулд цаг хугацаа, хүчин чармайлт шаарддаг.
- Энэ нь тохиролцоо, буултыг хамардаг бөгөөд энэ нь эзэмшигчид эсвэл удирдах зөвлөлийн гишүүдийн хооронд нөөц сангаас хэдий хэмжээний хувь нэмэр оруулах, зарцуулах талаар маргаан, санал зөрөлдөөн үүсгэж болзошгүй юм.

Нөөцийн сан бүрдүүлэх хувилбаруудад дараах аргуудыг ашигладаг.

Тогтмол хувийг хуримтлуулах: Олон санхүүгийн зөвлөхүүд орлогын болон хөрөнгө оруулалтын багцынхаа тодорхой хувийг нөөцийн санд шилжүүлэхийг зөвлөж байна. Энэ нь санг бүрдүүлэх, хадгалахад тууштай, сахилга баттай хандлагыг баталгаажуулдаг.

Эхлээд яаралтай тусламжийн сан байгуулах: Зарим шинжээчид урт хугацааны хөрөнгө оруулалтад хөрөнгө хуваарилахаас өмнө яаралтай тусламжийн сан байгуулахыг урьтал болгож байна. Яаралтай тусламжийн сан нь ихэвчлэн гурваас зургаан сарын амьжиргааны зардлыг нөхдөг бөгөөд урьдчилан тооцоолоогүй нөхцөл байдлын үед хамгаалалтын эхний шугамын үүрэг гүйцэтгэдэг.

Эрсдэл багатай хөрөнгө оруулалтыг ашиглах: Нөөцийн сангийн хөрвөх чадвар, тогтвортой байдлыг хангахын тулд хөрөнгө оруулагчид өндөр өгөөжтэй хадгаламжийн данс, мөнгөний зах зээлийн сан, засгийн газрын богино хугацаат бонд зэрэг эрсдэл багатай хөрөнгө оруулалтыг сонгодог. Эдгээр хөрөнгө оруулалт нь капиталыг хадгалах, бага хэмжээний өгөөжийг бий болгох хоорондын тэнцвэрийг хангадаг⁴⁶.

Дээрхээс дүгнэвэл, Орон сууцны байшингийн санг бий болгох, сантай холбоотой харилцааг зохицуулах нь ач холбогдолтой байна. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн 7 дугаар бүлэгт тусгасан сангийн зохицуулалт нь орон сууцны нөөц санг байгуулах хэрэгцээ, шаардлага ач холбогдолд нийцэж байна. Гэхдээ сангийн зарцуулалтыг хэрэгжүүлэхдээ нөөцийн сангийн судалгаа хийж, зохих хэмжээг тогтоож, санхүүжилтийн төлөвлөгөөг боловсруулах талаар тусгах шаардлагатай. Тухайлбал дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн төлөв байдал, дундаж наслалт, тэдгээрийн 30 жилийн хугацаанд урьдчилан тооцоолсон зардлын нарийвчилсан дүн шинжилгээнд үндэслэх жишиг байна. Үүнээс гадна сангийн яаралтай тусламжийн үйл ажиллагаатай холбоотой зохицуулалтыг тусгах талаар авч үзэх нь зүйтэй.

Энэ тухай Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улсын 1951 оны “Орон сууц өмчлөх, байнгын оршин суух эрхийн тухай хууль”-ийн⁴⁷ 21 дүгээр зүйлд орон сууц өмчлөгчдийн ашиг сонирхолд нийцсэн зохистой удирдлага нь ялангуяа засвар үйлчилгээний боломжийн нөөцийн санг бүрдүүлэх асуудлыг хариуцна; 28 дугаар зүйлд нийгэмлэгийн удирдлага нь хуанлийн жил бүрээр санхүүгийн төлөвлөгөө гаргана. Санхүүгийн төлөвлөгөөнд: 21 дүгээр зүйлийн 5 дахь хэсэгт заасан засвар үйлчилгээний нөөц санд орон сууц өмчлөгчөөс төлөх шимтгэл орно гэж тусгайлан зохицуулсан байна.

Мөн орон сууцны байшингийн сангийн эх үүсвэрийн хувьд төсөлд дурдагдсанаар улсын төсвөөс оруулсан хөрөнгө, аймаг, нийслэлийн төсвөөс оруулсан хөрөнгө оруулалт байгааг анхаарч үзэх хэрэгтэй. Нийтлэг орон сууцны байшингийн сангийн хөрөнгийн эх үүсвэрийг авч үзвэл ихэвчлэн сууц өмчлөгчдийн хураамж, шимтгэлээс бүрддэг байна. Өмнөх СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ын 6, 7 дугаар

46 The Role Of The Reserve Fund In Condo Communities, Холбоос: <https://fastercapital.com/topics/the-role-of-the-reserve-fund-in-condo-communities.html>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

47 Act on the Ownership of Apartments and the Permanent Residential Right as last amended by Article 4 of the Act of 5 December 2014 (Federal Law Gazette I [BGBl.], p. 1962), Холбоос: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_woeigg/englisch_woeigg.html#p0061, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

зүйлд сан байгуулах талаар зохицуулалт тусгагдаж байсан нь үүнтэй нийцдэг. Гэвч тухайн зохицуулалт нь практикт хэрэгждэггүй талаар өмнөх хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээнд авч үзсэн байна. Иймд тус хуулийн төслөөр улсын хэмжээний Орон сууцны байшингийн санг бий болгож, холбогдох харилцааг зохицуулж байгаа нь ач холбогдолтой байж болохуйц юм. Гэхдээ 2019 онд батлагдсан Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуультай уялдуулж авч үзэх нь зүйтэй. Тухайлбал тус хуульд сангийн үйл ажиллагаа, зохион байгуулалт, санхүүжилтийг зарцуулах, удирдлага, санхүүжилтийг авч үздэг байна. Өөрөөр хэлбэл тус хоёр хуулийн зохицуулалтын давхардал бий болохоос зайлсхийх нь зүйтэй.

Орон сууцны байшингийн сангийн хувьд засгийн газрын тусгай сан байж болохоор зохицуулсан бусад улсын жишгийг авч үзье. АНУ-ын хувьд “Нийтийн орон сууцны хөрөнгийн сан” (Public Housing Capital Fund) болон “СӨХ-ны нөөцийн сан” (HOA Reserve Funds) гэх хоёр сангийн зохицуулалттай байна.

“Нийтийн орон сууцны хөрөнгийн сан” (Public Housing Capital Fund)

Тус хөрөнгийн сангаас жил бүр Төрийн орон сууцны агентлагуудад (ОНӨААТҮГ) хөрөнгө, менежментийн үйл ажиллагаа, түүний дотор нийтийн орон сууцны шинэчлэл, бүтээн байгуулалтад зориулж санхүүжилт олгодог. Мөн Капитал сан нь өрийн үйлчилгээний төлбөр, ердийн санхүүжилтийн зардлыг багтаасан санхүүжилтийг стандарт бүтээн байгуулалтад болон нийтийн орон сууц зэрэг холимог санхүүгийн бүтээн байгуулалтад ашиглахыг зөвшөөрдөг.

- 2023 оны санхүүгийн жил тус хэлтэс нь нийтийн орон сууцны төслүүдийг шинэчлэх, сайжруулах, шинээр хөгжүүлэхэд зориулж 2,770 орчим тэтгэлэг авагчдад 3.16 тэрбум доллар олгосон.

- 2024 оны санхүүгийн жил 2024 оны санхүүгийн жил тус хэлтэс нь нийтийн орон сууцны төслүүдийг шинэчлэх, сайжруулах, шинээр хөгжүүлэхэд зориулж ойролцоогоор 2,770 тэтгэлэг авагчид 3.225 тэрбум доллар олгохоор төлөвлөж байна.

Тус сангийн зарцуулалт нь бага орлоготой нийтийн орон сууцны оршин суугчдад чиглэгддэг ба гүйцэтгэгч нь 1937 оны АНУ-ын Орон сууцны тухай хуулийн дагуу нийтийн орон сууцны барилгыг хөгжүүлэх, эзэмших, шинэчлэх, сайжруулах хууль ёсны зөвшөөрөлтэй гэдгээ харуулах ёстой⁴⁸.

“СӨХ-ны нөөцийн сан” (HOA Reserve Funds)

Орон сууц өмчлөгчдийн холбооны Удирдах зөвлөлд ажиллах хамгийн чухал талуудын нэг бол итгэлцлийн хариуцлагаа ухамсарлах явдал юм. Энэ нь юу гэсэн үг вэ гэвэл, Удирдах зөвлөлийн гишүүд орон сууц өмчлөгчдийн холбоог санхүүгийн хувьд эрүүл байлгахын тулд чадах бүхнээ хийх үүрэгтэй. Энэхүү чухал үүргээ биелүүлэхийн тулд Удирдах зөвлөлийн гишүүд НОА-ийн нөөц хөрөнгийг сайн зохицуулах ёстой. Үүнд нөөцийн санг юунд зарцуулж, нөөцийн дансыг хаана хөтөлж байгаа, хэзээ нөөцийн судалгаа хийх шаардлагатайг мэдэх зэрэг орно.

Хамгийн түрүүнд мэдэх ёстой зүйл бол НОА нь үйл ажиллагааны сан ба нөөц сан гэсэн хоёр үндсэн данстай байдаг. Үйл ажиллагааны сан нь өдөр тутмын зардал, холбооны хөрөнгийн засвар үйлчилгээ хийхэд ашиглагддаг. Энд ихэнх

48 Public Housing Capital Fund, Холбоос: <https://www.federalgrantswire.com/public-housing-capital-fund.html>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

гүйлгээ явагддаг. Нөөц сан нь үндсэндээ хадгаламжийн данс юм. Энэ нь НОА нь илүү үнэтэй засвар, солих ажилд мөнгө хэмнэдэг данс гэсэн үг юм.

Харамсалтай нь олон НОА-ууд нөөцийг дутуу санхүүжүүлсэн байна. Тэдэнд ирээдүйд тооцоолсон зардлаа нөхөх хангалттай мөнгө байдаггүй. Муж бүр нөөцийн судалгааг шаарддаг хууль тогтоомжтой байдаггүй ч хууль тогтоомжоос үл хамааран НОА бүр дор хаяж хэдэн жил тутамд мэргэжлийн нөөцийн судалгаа хийх нь зүйтэй юм. Нөөцийн судалгаа нь үндсэн хөрөнгө, тохижилтын нөхцөл байдлыг үнэлж, тэдгээрийг хэзээ засварлах, солих шаардлагатай, хэр их зардал гарахыг тооцоолдог.

Нөөц хөрөнгөний тухайд хамгийн тохиромжтой нь нийгэмлэг 100 хувь санхүүжүүлсэн НОА нөөцийн данстай болохыг болох юм. Бүрэн санхүүжүүлсэн нөөцийн оронд 70 хувь ч гэсэн нэлээд боломжийн. Гэсэн хэдий ч 70 хувиас доош байвал НОА нь зардлаа нөхөхийн тулд тусгай хөрөнгө оруулалт хийх эсвэл холбооны татварыг нэмэгдүүлэх шаардлагатай болж болзошгүй юм.

Дүрмээр бол НОА-ийн нөөц санг тогтмол гардаггүй аливаа зардлыг нөхөхөд ашигладаг. Таны орон сууцны өмчлөгчдийн холбоонд гарч болох олон тооны тохиолдлыг эсвэл гэнэтийн зардал байдаг боловч НОА нөөцийн сангийн хамгийн түгээмэл хэрэглээ нь:

- Томоохон тохижилтын төслүүдийг дуусгах
- Нөхөрлөлийн шинэ тоглоомын талбай барих эсвэл орон нутагтаа шинэ тоглоомын талбай угсрах
- НОА-ийн усан сангийн насосыг солих (эсвэл бусад өндөр өртөгтэй, гэнэтийн усан сангийн засварыг дуусгах)
- Сууц өмчлөгчийн байшин эсвэл бусад нийтийн талбайн дээврийг солих
- НОА доторх сууц өмчлөгчийн байшин эсвэл бусад нийтлэг газар/байгууламжийг будах
- Хашаа солих эсвэл томоохон засвар хийх
- НОА дахь бусад томоохон барилга, засварын төслүүд, түүний дотор явган хүний зам гэх мэт⁴⁹.

Дээрх харьцуулсан судалгаанаас ямар дүгнэлт хийж болох хуулийн төсөлд хэрхэн тусгасан болон тусгах боломжтойг дүгнэн бичих шаардлагатай.

Хуулийн төслийн 8 дугаар бүлэг буюу сууц өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлагатай холбоотой шинэ зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Хуулийн төслийн 8 дугаар бүлэгт сууц өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, хариуцлага, сууц өмчлөгч сууцаа түрээслэх тохиолдолд үүсэх эрх, үүрэг, шүүхэд нэхэмжлэл гаргах тухай зохицуулалтыг тусгасан байна.

49 HOA Reserve Funds: Everything You Need to Know, Холбоос: https://kuester.com/much-hoa-reserve-fund/#Whats_the_Difference_Between_Reserve_Funds_and_Operating_Funds, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

Одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ-д сууц өмчлөгчийн эрх, үүргийг тусгасан ба сууц өмчлөгчийн хүлээх хариуцлага, шүүхэд нэхэмжлэл гаргах зохицуулалтыг тусгаагүй байна.

Сууц өмчлөгчийн үүрэг

Хүснэгт 3.5. СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ болон хуулийн төслийн зохицуулалтын харьцуулалт

Сууц өмчлөгчийн үүрэг:	
Одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ	Хуулийн төсөл
13.2.Сууц өмчлөгч нь дараахь үүрэгтэй: 13.2.1.Иргэний хуулийн 148.2 болон энэ хууль, холбооны дүрмийг сахин биелүүлэх; 13.2.2.бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрийг биелүүлэх; 13.2.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйл болон энэ хуулийн 16 дугаар зүйлд заасны дагуу оролцох; 13.2.4.өөрийн сууцны доторхи засвар, үйлчилгээний бүх зардлыг хариуцахаас гадна мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээний хөлсийг төлөх; 13.2.5.гэр бүлийн гишүүд, түүнчлэн өөрийнх нь сууцыг эзэмшиж байгаа этгээд бусдын сууцанд болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр арилгах; 13.2.6.сууцаа бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулж байгаа бол эзэмшигч, ашиглагчийн гүйцэтгээгүй үүргийг гүйцэтгэх; 13.2.7.сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр өөрчлөхгүй байх; 13.2.8.сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ холбоонд мэдэгдэх; 13.2.9.хуульд заасан бусад үүрэг.	55 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчийн үүрэг 55.1.Сууц өмчлөгч дараах үүрэгтэй: 55.1.1.энэ хууль, сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрмийг сахин биелүүлэх; 55.1.2.дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлээ эзэмшиж, ашиглаж, хадгалж хамгаалахдаа бусад өмчлөгчийн хамтын аж байдлын хэв журмыг зөрчихгүй байх; 55.1.3.сууц, сууцны бус зориулалттай хэсгийг ашиглах, түүнд засвар, өөрчлөлт, шинэчлэл хийхдээ хууль тогтоомж, норм, стандартад заасан шаардлагыг сахин биелүүлэх, бусад өмчлөгчдийн эд юмсад хохирол учруулахгүй, хууль ёсны бусад эрх, ашиг сонирхлыг зөрчихгүй байх; 55.1.4.дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд энэ хуульд заасны дагуу тогтоосон хэмжээгээр оролцох; 55.1.5.дангаар өмчлөх хэсэгт байгаа дундын өмчлөлийн зүйлийн хэвийн байдлыг хангах, засвар үйлчилгээ хийх зорилгоор нэвтрэн орохыг зөвшөөрөх; 55.1.6.холбоо, хангамжийн шугам сүлжээг байрлуулахтай холбогдсон зайлшгүй арга хэмжээг хүлээн зөвшөөрөх; 55.1.7.дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйлийг бусад этгээдийн ашиглалтад шилжүүлсэн тохиолдолд тухайн этгээдээс энэ хуулийн 55.1.2-55.1.4-т заасан үүргийг биелүүлээгүйгээс үүсэх үүргийг хамтран хариуцах; 55.1.8.энэ хуулийн 55.1.5, 55.1.6-д заасан үүргээ биелүүлээгүйгээс бусдад учруулсан гэм хорыг арилгах; 55.1.9.бүх гишүүдийн болон удирдах зөвлөлийн хурлын шийдвэрийг биелүүлэх; 55.1.10.өөрийн сууцны доторх засвар, үйлчилгээний бүх зардлыг хариуцахаас гадна мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээний төлбөрийг төлөх; 55.1.11.гэр бүлийн гишүүд, түүнчлэн өөрийнх нь сууцыг эзэмшиж байгаа этгээд бусдын сууцанд болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр хариуцан арилгах; 55.1.12.сууцаа бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулж байгаа бол эзэмшигч, ашиглагчийн гүйцэтгээгүй үүргийг гүйцэтгэх; 55.1.13.сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр өөрчлөхгүй байх; 55.1.14.сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ сууц өмчлөгчдийн холбоонд мэдэгдэх;

	55.1.15.шөнийн цагаар бусад оршин суугчдын амгалан тайван байдлыг алдагдуулахгүй байх; 55.1.16.хөг хаягдлыг зориулалтын бус газарт буюу цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууц хоорондын талбай болон орц, орцны хаалга, довжоо, тоглоомын талбайд хаяхгүй байх; 55.1.17.хуульд заасан бусад үүрэг.
--	---

Одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-д сууц өмчлөгчийн хүлээх үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтыг түлхүү тусгасан байна. Холбогдох байгууллагуудаас авсан мэдээлэл, уулзалт, хэлэлцүүлгээс гарсан санал, гомдол, зөвлөмжүүдэд дүн шинжилгээ хийж үзэхэд сууц өмчлөгчийн үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байгаа талаар дурдагджээ. Тодруулбал, сууц өмчлөгчдийн хуулиар хүлээсэн үүрэгтэй холбоотой дараах сөрөг хандлагууд нийтлэг гарч байна. Үүнд:⁵⁰

- дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлээ эзэмшиж, ашиглаж, хадгалж хамгаалахдаа бусад өмчлөгчийн амгалан тайван, аюулгүй байдлыг алдагдуулах, улмаар хэрүүл шуугиан дэгдэх;
- сууц, сууцны бус зориулалттай хэсгийг ашиглах, түүнд засвар өөрчлөлт, шинэчлэл хийхдээ бусад өмчлөгчдийн эд юмсад хохирол учруулах;
- дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг санхүүжүүлэхэд оролцохгүй байх, төлбөр төлөхгүй байх;
- дангаар өмчлөх хэсэгт байгаа дундын өмчлөлийн зүйлийн хэвийн байдлыг хангах, засвар үйлчилгээ хийх хүмүүсийг нэвтрүүлэхгүй байх;
- дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйлийг бусад этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлснийхээ дараа үүсэх үүргийг хариуцахгүй байх;
- гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээхдээ бусдын эрх, ашиг сонирхлыг зөрчих, СӨХ-ны хууль болон дүрэм журмыг мөрдөхгүй байх;
- сууцныхаа зориулалт, төлөвлөлт, үндсэн бүтээц, хийц, инженерийн шугам сүлжээг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр дур мэдэн өөрчлөх;
- сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ холбоонд мэдэгдэж СӨХ-ны гишүүний бүртгэлээс хасуулдаггүй, өр төлбөрөө барагдуулахгүй үлдээдэг гэх мэт.

Иймд дээрх нөхцөл байдлуудыг харгалзан одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ийн сууц өмчлөгчийн хүлээх үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтуудыг шинэчлэх шаардлагатай байна.

Сууц өмчлөгчийн хүлээх хариуцлага:

2023 оны Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны бзайшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээнд “сууц өмчлөгчид үүргээ зөрчсөн тохиолдолд хүлээх хариуцлагатай холбоотой зохицуулалтыг бий болгох

50 Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2023), 40-41 дэх тал.

шаардлагатай байна.” гэдэг санал дэвшүүлсэн. Учир нь сууц өмчлөгчийн хүлээх үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтуудын хэрэгжилт маш хангалтгүй буюу бараг хэрэгждэггүй гэсэн дүгнэлт гарчээ.

Хуулийн төсөлд сууц өмчлөгчдийн хүлээх хариуцлагад дараах зүйлсийг тусгажээ:

- 57.1.Сууц өмчлөгч буюу түрээслэгч нь орон сууцны байшин болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр хариуцан арилгана.
- 57.2.Сууц өмчлөгч буюу түрээслэгч нь энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан үүргээ хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр⁵¹ сайн дураар биелүүлээгүй бол хугацаа хэтэрсэн хоног тутам төлөөгүй төлбөрийн 0.5 хувьтай тэнцэх алданги төлнө.
- 57.3.Сууц өмчлөгч буюу түрээслэгч нь энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан үүргээ зургаан сараас дээш хугацаанд хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбооны хүсэлтийн дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэнэ.
- Тайлбар: -Энэ хэсэгт заасан зургаан сарын хугацааг тоолохдоо тухайн сууц өмчлөгч буюу түрээслэгчийн хүндэтгэн үзэх шалтгаантай байсан хугацааг хасаж тоолно.
- 57.4.Сууц өмчлөгч буюу түрээслэгч энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан үүргээ биелүүлсэн бол тухайн сууц өмчлөгчдийн холбоо, эсхүл сууц өмчлөгч, түрээслэгчийн хүсэлт, холбогдох нотлох баримтыг үндэслэн мөн хуулийн 57.3-т заасны дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэсэн мэдээллийг 14 хоногийн дотор устгана.

Тодруулбал, сууц өмчлөгчдийн төлөх төлбөр (34.1, 35.1), ашиглалтын төлбөр (35.2), авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардал (37.1), учруулсан хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр төлөх (57.1) зэрэг үүргээ эс биелүүлбэл алданги тооцох, Монголбанкны мэдээллийн санд бүртгүүлэх зэрэг арга хэмжээ авахаар заажээ.

Одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХтХуульд СӨХ-ны төлбөр гэсэн нэр томьёо байхгүй боловч тус хуулийн 13.2.4-т зааснаар сууц өмчлөгч нь өөрийн сууцны доторх засвар, үйлчилгээний бүх зардлыг хариуцахаас гадна мэргэжлийн байгууллагаас үзүүлсэн үйлчилгээний хөлсийг төлөх үүрэгтэй боловч энэхүү үүргээ

51 57.5.Энэ хуулийн 57.2, 57.3-т заасан хүндэтгэн үзэх шалтгаанд дараах тохиолдол хамаарна:

57.5.1.эмнэлгийн өвчтөний гар картад бичигдсэн бөгөөд лаборатори болон багажийн шинжилгээгээр эмчлүүлэх шаардлагатай нь нотлогдож, эмч, эмнэлгийн байгууллагын гаргасан магадлагаагаар эмнэлэгт хэвтэн эмчлүүлж байгаа;

57.5.2.энэ хуулийн 57.4.1-д заасан эмч, эмнэлгийн байгууллагын гаргасан магадлагаагаар эмнэлэгт хэвтэн эмчлүүлж байгаа өвчтөнийг асарсан;

57.5.3.хуульд заасан эрх бүхий этгээдийн зарласан нийтийг хамарсан дайчилгаанд хамрагдсан;

57.5.4.хуульд заасан эрх бүхий этгээдийн зарласан нийтийг хамарсан аюулт халдварт өвчний улмаас хорио цээр тогтоосон бүсэд хоригдсон;

57.5.5.хуульд заасан эрх бүхий этгээдээс албан ёсоор зарласныг нотолсон галын болон байгалийн гэнэтийн аюул, эсхүл давагдашгүй хүчин зүйл /усны үер, ган, зуд, аюултай цасан болон шороон шуурга, газар хөдлөлт/.

зөрчсөн бол ямар хариуцлага хүлээх талаар зохицуулалт байхгүй байна.⁵²

Шүүхэд ирж буй маргааны ихэнх нь СӨХ-ны төлбөрөө төлөөгүйтэй холбоотой маргаан байна:

Өнөөдрийн байдлаар нийслэлд 1474 Сууц өмчлөгчдийн холбоо /СӨХ/ үйл ажиллагаа явуулж байна. Нийслэлийн 9 дүүргийн хэмжээнд иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд 2018-2022 онд СӨХ-той хамааралтай нийт 5360 нэхэмжлэл гаргаж, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа явагдсан байна. Ихэнх нэхэмжлэл нь СӨХ-ны төлбөрөө төлөхгүй байгаа, СӨХ-ны ашиглах эрхтэй газрыг бусдын хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх тухай байсан гэдгийг албаныхан онцолж байна⁵³.

Мөн СӨХ-ны гишүүд төлбөрөө төлөөгүйгээс үүдэн СӨХ үйл ажиллагаа явуулахад санхүү төсөв хүрэлцэхгүй асуудал үүсдэг. Судалгаагаар нийц сууц өмчлөгчдийн 25-40% нь 6-с дээш сар төлбөрөө төлөөгүй байна⁵⁴.

Хүснэгт 3.6. Сууц өмчлөгчийн эрх, үүргийн зохицуулалтын талаар олон улсын туршлага⁵⁵

Улс	Хуулийн зүйл заалт
Солонгос	Оршин суугчид дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн нийтлэг зардлаа нөхөхийн тулд тогтмол төлбөр төлөх үүрэгтэй. СӨХ-ны төлбөрийг ихэвчлэн сар эсвэл жилээр хураадаг бөгөөд холбоо нь төлөх тодорхой хугацааг тогтоодог. Айл өрх төлбөрийг хожимдуулсан тохиолдолд холбооны дүрэм, журамд заасан торгуулийг төлдөг. СӨХ нь сар бүрийн холбооны хураамжаас гадна тухайн орон сууцны дэд бүтэц, байгууламжид их засвар хийх, сайжруулах гэх мэт тодорхой зорилгоор нэмэлт төлбөрийг тогтоодог. Эдгээр хураамжийг ихэвчлэн тухайн орон сууцны тодорхой хэрэгцээнд үндэслэн тогтоодог бөгөөд шаардлага гарсан үед зарцуулдаг. Гишүүд холбооны санхүүгийн тогтвортой байдлыг хангах үүднээс хураамжаа цаг тухайд нь төлөх үүрэг хүлээдэг.

52 Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2023), 10 дахь тал.

53 Мэдээ, 2024.03.18, “СӨХ-ны мөнгөө зургаан сараас дээш хугацаанд төлөөгүй бол Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэнэ”, Холбоос: https://ubn.mn/p/57651?fbclid=IwAR3R4nD2Nz76_Hc7JbxiJojgc_5Uzxw9uLjGPtm47LPSQwD6Dk4zCaoTixY_aem_ASLSkDPP8dGNafdm_PAvQz42HH5CiK5X8EzEBpa0lrXJdMOWMDAa1n1qXEV51m2Bpfyq5PLRUjNXAF01W38AYLg, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

54 О.Номинчимэг, Сууц өмчлөгчид, оршин суугчдын эрхийн тухай хуульч, Монгол ТВ, “Өнөө өглөө” нэвтрүүлгийн ярилцлага, 2023.04.13, Холбоос: <https://www.facebook.com/mongolstv/videos/1590603904771949>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

55 Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2023), 82 дахь тал.

АНУ	СӨХ нь гишүүдээсээ сар бүр эсвэл нэг удаагийн хураамж авах эрхтэй. Хэрэв гишүүн эдгээр төлбөрийг төлөх эсвэл нийтээр дагаж мөрдөх эрх зүйн актыг дагаж мөрдөхөөс татгалзвал СӨХ нь олон төрлийн торгууль ногдуулах боломжтой. Ихэнх тохиолдолд эдгээр шийтгэл нь мөнгөн торгууль, олон нийтийн үйл ажиллагаанд оролцох эрхийг нь хязгаарлах, тэр ч байтугай шүүхэд хандах арга хэмжээ авах (even litigation) зэрэг багтаж болно. Сарын болон жилийн төлбөр, түүнчлэн аливаа тусгай үнэлгээт ажлын төлбөрийг төлөөгүй бол СӨХ-ноос арга хэмжээ авах эрхтэй. Эдгээр үйлдлүүд нь СӨХ болон байшингийн эзэн хооронд байгуулсан гэрээнээс хамаарна. Зарим нь СӨХ-нд хоцроосон төлбөрийг авахыг зөвшөөрдөг бол зарим нь шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, үл хөдлөх хөрөнгийг барьцаалах эсвэл өмчлөгчийн эд хөрөнгийг хураахыг зөвшөөрдөг байна.
-----	--

Иймд сууц өмчлөгчид хуульд заасны дагуу СӨХ-ны төлбөр, ашиглалтын зардал, бусдад учруулсан хохирлоо нөхөн нөлөхгүй байх тохиолдолд хуулийн төслийн 57.1-т заасан зохих арга хэмжээ авах нь зохистой байна.

СӨХ шүүхэд нэхэмжлэл гаргах

Хуулийн төслийн 58.1 дүгээр зүйлд заасны дагуу тус хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан шаардлагыг сууц өмчлөгч сайн дураар биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбоо учирсан хохирлыг арилгуулахаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргана.

Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.3-т Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь хуулийн этгээдийн эрхгүй байхаар, харин СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХтХуулийн 7.2.6-д СӨХ-г ТББ-д хамааруулсан байж болохоор тус тус хуульчилсан. Уг заалтуудаас үүдэлтэйгээр СӨХ шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй, эрхгүй гэсэн асуудал хөндөгддөг байна. Иргэний хуулийн 149.1-д зөрчил гаргасан сууц өмчлөгчийг бусад өмчлөгчид нь холбооны гишүүнээс гаргах, сууц өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэхийг шаардах, 149.2-т сууц өмчлөгч сайн дураар гаргасан зөрчлөө арилгахгүй бол орон сууц өмчлөгчдийн холбоо өөрийн төлөөлөгчөөрөө дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй байгаа тул СӨХ-г төлөөлж, гүйцэтгэх захирал шүүхэд иргэний шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж болно. Захиргааны хэрэг хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.7-д зааснаар нэхэмжлэл гаргах эрхтэй субъект нь иргэн, хуулийн этгээд байна гэж тодорхойлсон тул захиргааны хэргийн шүүхэд СӨХ болон түүний гүйцэтгэх захирал нэхэмжлэл гаргах эрхгүй байна. Харин тухайн СӨХ-ны гишүүдийн санал, хүсэлтийг үндэслэн СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал нь түүний итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөрөө дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж болно.

СӨХ хуулийн этгээдийн эрхгүй тул шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй, эрхгүй гэсэн маргаан их гарсан тул УДШ 2008 онд тайлбар, 2011 онд зөвлөмж гаргасан байна. УДШ-ийн 2008 оны тайлбарт "...СӨХ өөрийн төлөөлөгчөөр дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд зохигчоор оролцох эрхтэй" гэж, УДШ-ийн 2011 оны зөвлөмжид "... СӨХ-г төлөөлж, гүйцэтгэх захирал нь иргэний хэргийн шүүхэд ямар ч асуудлаар нэхэмжлэл гаргаж болно" гэж, "... захиргааны хэргийн шүүхэд СӨХ болон түүний гүйцэтгэх захирал нэхэмжлэл гаргах эрхгүй, харин тухайн СӨХ-ны гишүүдийн санал, хүсэлтийг үндэслэн СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал нь түүний итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөрөө дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж болно" гэсэн байна. Үүнээс үзэхэд иргэний хэрэгт СӨХ-г төлөөлж, гүйцэтгэх захирал нь шууд хандах эрхтэй бол захиргааны хэргийн шүүхэд заавал

сууц өмчлөгчөөс итгэмжлэл авна гэж хоёр өөр байдлаар тайлбарласан байна.⁵⁶

Иймд хуулийн төслийн 58.1 дүгээр зүйлд СӨХ-г шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй байхаар тусгасан нь СӨХ-ны эрх зүйн байдлыг дээрдүүлсэн зохицуулалт болсон байна.

Хуулийн төслийн 14 дүгээр бүлэг буюу улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг болон аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн зохицуулалт нь хүлээн зөвшөөрөгдөх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Хуулийн төслийн 14 дүгээр бүлэгт сууц өмчлөгчдийн холбоонд улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг, аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн тухай шинэ зохицуулалт тусгасан байна. Тодруулбал, энэ нь аймаг, нийслэл, сум дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд шинээр үүрэг хүлээлгэсэн зохицуулалт байна.

Одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХтХуулийн 18.1 дүгээр зүйлийн 18.1.5 дахь хэсэгт аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга хэд хэдэн холбоонд хамаарч буй орчны газрын тохижилт, үйлчилгээг хамтран хариуцах талаархи холбооны эрх, үүрэг, хариуцлагыг гэрээнд нарийвчлан тусгаж, хэрэгжүүлэхэд нь дэмжлэг үзүүлэх, хяналт тавих бүрэн эрхтэй гэж заасан байдаг. Үүний дагуу Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын даргын 2024 оны 03 дугаар сарын 07-ны өдрийн 03/1222 дугаар албан бичгийн хавсралтаар баталсан улс, нийслэл, дүүргийн төсвийн хөрөнгө оруулалт болон нийслэл, дүүргийн орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр 2020-2024 онуудад хэрэгжсэн болон хэрэгжүүлж буй төсөл, арга хэмжээний жагсаалт баталсан байна.

Уг жагсаалтаас харахад хөрөнгө оруулалт нь улсын төсөв, нийслэлийн төсвийн хөрөнгө оруулалт, нийслэлийн орон нутгийн хөгжлийн сан, дүүргийн төсвийн хөрөнгө оруулалт, дүүргийн орон нутгийн хөгжлийн сан зэргээс бүрдэх ба санхүүжилтийн дүн 9 дүүрэг тус бүр дараах байдлаар харагдаж байна.

Хүснэгт 3.7. Орон сууцны талаар улс болон нийслэл, орон нутгийн төсвийн санхүүжилт

Дүүргүүд	Улсын төсөв (сая.төг)	Нийслэлийн төсвийн хөрөнгө оруулалт (сая.төг)	Нийслэлийн орон нутгийн хөгжлийн сан (сая.төг)	Дүүргийн төсвийн хөрөнгө оруулалт (сая.төг)	Дүүргийн орон нутгийн хөгжлийн сан (сая.төг)	Нийт (сая.төг)
БГД	9387.9	6257.7	7929.3	5032.0	3273.6	31880.6
БЗД	7236.7	1176.1	918.0	11498.1	45.16.6	25345.5
БНД	1909.6	271.1	1952.1	772.3	3492.5	8397.6
БХД	7800.2	175.0	0	285.1	15.0	8275.3
НД	211.0	0	0	94.8	776.3	1182.1
СБД	20249.3	117.6	1323.9	12910.2	896.5	35497.5
СХД	4737.3	562.5	10196.5	50.0	330.8	15877.1
ХУД	5781.8	140.0	310.0	15650.0	0	21881.8
ЧД	6367.5	175.0	1996.4	1500.0	138.3	10177.2

56 Барилга, хот байгуулалтын яам, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2021), 2 дахь тал.

Үүнээс харахад аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга нар нь хэд хэдэн холбоонд хамаарч буй орчны газрын тохижилт, үйлчилгээг хамтран хариуцах талаархи холбооны эрх, үүрэг, хариуцлагыг гэрээнд нарийвчлан тусгаж, хэрэгжүүлэхэд нь дэмжлэг үзүүлж байсан практик тогтсон байна.

Олон улсын жишиг: АНУ-ын ихэнх мужийн хуульд Орон нутгийн засаг захиргааны харьяалах нэгж нь тэдний хэрэгжүүлж буй бодлого, хөтөлбөр, дүрэм, журмыг танилцуулах үүднээс СӨХ-той хамтран ажилладаг байна. Жишээлбэл,

- СӨХ-нууд орон нутгийн засаг захиргааны хэрэгжүүлэх гол үйл ажиллагааны нэг болох оршин суугчдын хүрээлэн буй орчныг таатай байлгахад идэвхтэй дэмжлэг үзүүлдэг.
- Орон нутгийн засаг захиргаанаас үндсэн үйлчилгээг үзүүлэх боломжгүй тохиолдолд СӨХ нь тухайн үйлчилгээг үзүүлэхийг хичээх ёстой. СӨХ-ны хэрэгжүүлсэн ажлыг хүлээн зөвшөөрснөөр СӨХ-ны түрээсийн орлогыг татвараас чөлөөлдөг. Татвараас чөлөөлөгдсөн орлогоор СӨХ-ны үндсэн үйл ажиллагаанд зарцуулдаг.

Үүнээс харахад орон нутгийн засаг захиргааны харьяалах нэгж нь СӨХ-ны хэрэгжүүлж буй бодлого, хөтөлбөр, үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлэх нь нийтлэг тогтолцоо байна.

Иймд хуулийн төслийн 14 дүгээр бүлэгт заасан сууц өмчлөгчдийн холбоонд улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг, аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн тухай зохицуулалт нь практикт хэрэгжих боломжтой, олон улсын нийтлэг жишиг байх тул хүлээн зөвшөөрөгдөх зохицуулалт байна.

3.5. “Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал

Энэхүү шалгах хэрэгслийг хэрэглэж хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлснээр хууль тогтоомжийн давхардал, хийдэл, зөрчлийг тогтоож, тэдгээрийг арилгаж, тухайн хуулийн төслийн дотоод болон бусад хуультай уялдах уялдаа холбоог сайжруулна. Энэ хүрээнд хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл, 3, 10, 11, 12, 13, 14 дүгээр бүлэгт нь дүн шинжилгээ хийнэ.

Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл буюу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх нь бусад улсын бүртгэлийн эрх зүйн зохицуулалтад нийцэх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 4.4 дэх хэсэгт орон сууц болон хэсгээр өмчлөх дундын өмчлөлийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн доорх болон орчны газрын нэгж талбарын дугаарт үндэслэн бүртгэнэ гэж заасан бол мөн хуулийн 14.1 дэх хэсэгт Орон сууцны бүртгэл нь тухайн орон сууцны байшин дахь сууц, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэлээс бүрдэнэ гэж, 14.2.4. дэх хэсэгт дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл, дэвсгэр болон орчны газрын хэмжээ гэж тус тус тусгасан. Үүнээс өөрөөр орон сууц эзэмшигчдийн дундаа өмчлөх эд хөрөнгийг хэрхэн бүртгэх талаар нарийн зохицуулалтгүй байна.

Практикт тулгамдаж буй асуудлыг дурдвал:

1. Хотхон, хорооллын орон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөө, нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний хэсгүүд, автомашины ил, далд зогсоолыг барилгын компаниуд өөрсдөө ашиглах, зарж борлуулах, эзэнгүйдүүлж орхих, бусдын өмчлөлд хууль бусаар шилжүүлэх, үүнтэй холбоотойгоор тэдгээрийн өмчлөл болон ашиглалттай холбоотой маргаан гарч байна.⁵⁷
2. Инженерийн шугам сүлжээний өмчлөлийн асуудлыг Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 19.1-д “Хот, суурины ус хангамжийн эх үүсвэрийн барилга байгууламж, цэвэр ус дамжуулах, түгээх, бохир ус цуглуулах, татан зайлуулах шугам сүлжээ, цэвэрлэх байгууламж нь төрийн болон орон нутгийн өмчид байна”, Орон сууцны тухай хуулийн 141.1-д “Орон сууцны байшингийн инженерийн гадна шугам сүлжээ, дэд өртөө, ус, дулаан дамжуулах төв болон бусад үйлчилгээний газарт зарцуулсан хөрөнгийг орон сууцны өртөгт оруулж тооцохыг хориглоно” гэж заасан буюу барилга бариулсан этгээдийн өмчлөлд байхаар, СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХтХ-д сууц өмчлөгчдийн дундын өмчид хамааруулсан буюу байшин доторх шугам сүлжээний асуудлыг төрийн болон орон нутгийн өмч, барилга бариулсан этгээдийн өмч, сууц өмчлөгчдийн өмч гэж 3 өөрөөр тусгасан нь маргаан үүсгэх үндсэн гол нөхцөлийг бүрдүүлж байна.⁵⁸

Хуулийн төслийн 7.1 дэх хэсэгт “Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тухайн орон сууцны байшин дахь сууцнаас тусад нь бүртгэнэ.” гэж, 7.2. дахь хэсэгт “Сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцсан орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ.” гэж тус тус тусгасан. Ийнхүү бүртгэхдээ орон сууц өмчлөгчдийн дундын өмчийн суурь ойлголтыг хөндөхгүйгээр зогсохгүй зохицуулалтын зорилго, практикт тулгарч буй асуудлыг шийдвэрлэхэд дэмжлэг үзүүлэхээр байх ёстой. Гэвч юун түрээнд практикт тулгамдаад буй асуудал нь эд хөрөнгийн бүртгэлтэй холбоотой эсэх, цаашлаад дурдсан эд хөрөнгө нь орон сууц өмчлөгчдийн дундын өмч мөн эсэх асуудлыг тодруулах нь зүйтэй. Иймд дундын өмчийн ойлголтыг авч үзэх шаардлагатай..

Дундын өмчийн ойлголт

Иргэний хуулийн 108.1 дэх зүйлд зааснаар хуульд зааснаар эсхүл хэлцлийн үндсэн дээр хоёр буюу түүнээс дээш этгээд хөрөнгийг дундаа хэсгээр эсхүл хамтран өмчилж болно. Хэсгээр өмчлөх дундын өмчийн харилцаанд өмчлөгчдийн өмчлөх эрхийн хувь хэсэг тодорхой байдаг бол хамтаар өмчлөлд оролцогчдын өмчлөх хувь хэсэг нь тодорхойгүй байдаг. Хэсгээр өмчлөх дундын өмчөөс өмчлөгч тус бүрд ногдох хэсэг тэгш байх нь хамтын өмчтэй адилтгах үндэслэл болохгүйг анхаарах нь зүйтэй.⁵⁹

57 Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2023).

58 Мөн тэнд.

59 Иргэний хэргийн шүүхийн шүүгчдийн сургалтын гарын авлагын эмхэтгэл 2002-2020 он, Шүүхийн сургалт, судалгаа, мэдээллийн хүрээлэн, (УБ, 2022), 456 дахь тал.

Хэсгээр өмчлөх ба хамтаар өмчлөх дундын өмч нь үүсэх үндэслэлээр ялгаатай. Тухайлбал, хамтаар өмчлөх дундын өмчлөл гагцхүү хуульд заасан үндэслэлээр үүсдэг. Цаашлаад, энэ хоёр төрлийн дундын өмч нь дундын өмчийн зүйлийг ашиглах, удирдах, захиран зарцуулах байдлаараа ялгаатай. Хамтын өмчлөлийн үед, бүх өмчлөгчид нэгэн адил саналтай байх бөгөөд худалдах, бусад хэлбэрээр өмчийн зүйлийг захиран зарцуулах бол бүх өмчлөгчдийн зөвшөөрлийг шаардах зэрэг онцлогтой.⁶⁰

Дундын өмчөөс өмчлөгчдөд ногдох хэсгийг (legal share) бодит хэсгээр (physical share) ялгаж, дундаа өмчлөгч нь өмчлөлийн бодитой хэсгийг өмчлөх бус өмчлөх эрхээс ногдох хэсгийг олж авна гэдгийг анхаарах нь зүйтэй.

Иргэний хуульд орон сууц өмчлөгчид дундын эд хөрөнгөө хамтаар эсхүл хэсгээр өмчлөхийг тодорхой заагаагүй ч Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуульд дундаа хамтран өмчлөхөөр заасан. Энэ нь нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөгч дундын өмчид байгаа хэсгийг дангаар өмчлөлдөө авах, дангаар өмчлөх зориулалттай хэсгээ дундын өмчийн хэсгийг оролцуулахгүйгээр бусад худалдах, барьцаалах, өөр бусад хэлбэрээр бусдын өмчлөлд шилжүүлж болохгүйг харуулж байна.

Цаашлаад Иргэний хуульд орон сууц өмчлөгчдийн дундаа өмчлөх эд хөрөнгийг тусгайлан нэр заан тодорхойлоогүй. Гэвч Иргэний хуулийн 142.2 дугаар зүйлд нийтийн зориулалттай орон сууцны дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлд хамаарахгүй орон сууцны барилга, байгууламж, төхөөрөмжийн хэсэг нь орон сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд байна гэж заасан. Практикт хотхон, хорооллын орон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөө, нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний хэсгүүд, автомашины ил, далд зогсоолыг барилгын компаниуд өөрсдөө ашиглах, зарж борлуулах, эзэнгүйдүүлж орхих, бусдын өмчлөлд хууль бусаар шилжүүлэх, үүнтэй холбоотойгоор тэдгээрийн өмчлөл болон ашиглалттай холбоотой маргаан гарч байгаа талаар өмнө дурдсан.⁶¹

Хотхон, хорооллын орон сууцны бус зориулалттай техникийн өрөө, нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний хэсгүүд, автомашины ил, далд зогсоол нь орон сууц өмчлөгчдийн дундаа хамтран өмчлөх эд хөрөнгө мөн эсэхийг тодруулах нь зүйтэй. Одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж буй хуульд “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 самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээшхи бохир усны шугам сүлжээнүүд, тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж

60 Иргэний хэргийн шүүхийн шүүгчдийн сургалтын гарын авлагын эмхэтгэл 2002-2020 он, Шүүхийн сургалт, судалгаа, мэдээллийн хүрээлэн, (УБ, 2022), 457 дахь зүйл.

61 Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2023).

зэрэг эд хөрөнгө” нь орон сууц өмчлөгчдийн дундын хөрөнгө байхаар зохицуулсан байна. Эндээс үзвэл нийтийн зориулалттай машины зогсоол орон сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд хамаарахаар байна. Харин дангаар өмчлөх зориулалттай машины зогсоол үүнд хамаарахгүй.

Харин инженерийн шугам сүлжээний өмчлөлийн хувьд дээр зааснаар “орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, цахилгааны оролтын самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээшхи бохир усны шугам сүлжээнүүд” сууц өмчлөгчдийн дундын өмч бол, Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийн 19.1-т зааснаар хот, суурины ус хангамжийн эх үүсвэрийн барилга байгууламж, цэвэр ус дамжуулах, түгээх, бохир ус цуглуулах, татан зайлуулах шугам сүлжээ, цэвэрлэх байгууламж нь төрийн болон орон нутгийн өмчид хамаарах бөгөөд хууль хооронд зөрчил үүсээгүй. Харин барилга ашиглалтад орохоос өмнө барилга захиалагчийн өмчлөлд байсан инженерийн шугам сүлжээ, дэд бүтцийг орон сууц эзэмшигчдийн дундын өмчлөлд хамаарахгүй хэсгийг барилга ашиглалтад орох үед төрийн болон орон нутгийн өмчид шилжүүлдэг бөгөөд орон сууц эзэмшигчдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг сууц өмчлөгчдийн холбоонд хүлээлгэн өгөх замаар шилжүүлдэг байна.

Одоогийн хууль тогтоомжийн дагуу орон сууцны бүртгэл нь тухайн орон сууцны байшин дахь сууц, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэлээс бүрдэх бөгөөд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл, дэвсгэр болон орчны газрын хэмжээ нь тус бүртгэлийн нэг хэсэг байхаар байна. СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХтХуулийн 14.1-г авч үзвэл:

14.1.Орон сууцны бүртгэл нь тухайн орон сууцны байшин дахь сууц, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэлээс бүрдэнэ.

14.2.Орон сууцны бүртгэлд дараахь зүйлийг тусгана:

14.2.1.орон сууцны байшингийн иж бүрэн зураг, төсөл;

14.2.2.сууц бүрийн дугаар, нийт талбайн хэмжээ, өрөөний тоо, сууц өмчлөгчдийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, иргэний бүртгэлийн дугаар, өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол түүний нэр, улсын бүртгэлийн дугаар;

14.2.3.тухайн орон сууцны байшин дахь сууцны бус зориулалттай хэсгийг өмчлөгчийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, иргэний бүртгэлийн дугаар, өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол түүний нэр, улсын бүртгэлийн дугаар, түүний өмчилж байгаа хэсгийн талбайн хэмжээ;

14.2.4.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл, дэвсгэр болон орчны газрын хэмжээ;

14.2.5.хууль, дүрэмд заасан бусад зүйл.

Практикт, тус зүйлд заасан орон сууцны бүртгэл одоогоор байхгүй байна.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХтХуулийн 14.1 дүгээр зүйлийг төслөөс хасаж, хуулийн төсөлтэй холбогдуулан боловсруулсан Эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах хуулийн төслийн дагуу тус хуулийн 4.5, 4.6 дахь зүйлд нэмэхээр тусгасан нь практикт үүсэж буй хүндрэл бэрхшээлийг шийдвэрлэх эсэх нь тодорхойгүй байгааг анхаарах нь зүйтэй.

Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэл нь Улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлд заасан дараах төрөлд хамаарах бүртгэлээс бүрддэг. Үүнд:

1. эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн;
2. бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрхийн;
3. сервитутын;
4. ипотека /барьцаа/-ийн;
5. узуфруктын;
6. түрээсийн;
7. усан замын тээврийн хэрэгсэл, агаарын хөлгийн санхүүгийн түрээс /лизинг/-ийн гэрээний эрхийн;
8. батлан даалтын;
9. газар эзэмших, ашиглах эрхийн.

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах хуулийн төслийн дагуу тус хуулийн 4.5, 4.6 дахь зүйлд орон сууцны бүртгэлийг заасан боловч орон сууцны бүртгэл гэх нь дээрх төрлийн алинд хамаарах эсхүл шинэ төрөл эсэхийг тодорхойлох шаардлагатай.

Орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө нь дундын өмчлөлийн үл хөдлөх хөрөнгө болон дундын өмчлөлийн хөдлөх хөрөнгөөс бүрдэж байна. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 7.4 дэх хэсэгт “Дундаа хамтран өмчилж байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэхэд нэг мэдүүлэг гаргах бөгөөд мэдүүлгийг хамтран өмчлөгчдийн аль нэг нь төлөөлөн гаргаж болно.” гэж заасан. Өөрөөр хэлбэл, дээрх зарчмын дагуу орон сууцны дундын эд хөрөнгийн өмчлөлийг бүртгэх тохиолдолд орон сууцны оршин суугчид эсхүл тэдгээрийг төлөөлж аль нэг оршин суугч мэдүүлэг гаргах боломжтой. Гэвч өмчлөл нь тодорхой нэр заасан хэд хэдэн этгээдийн нэр дээр үүсэх бөгөөд нэр заагдсан орон сууц эзэмшигч өөрийн дангаар эзэмших сууцны өмчлөлийг бусад шилжүүлэх тохиолдолд орон сууцны дундын эд хөрөнгийн бүртгэлд өөрчлөлт орохоор байгаа юм. Ийнхүү бүртгэлд байнгын өөрчлөлт орох нь оновчтой бус тул дээр дурдсан хоёр бүртгэлийн уялдааг сайжруулах, өөрөөр хэлбэл сууц өмчлөгч орон сууцны өмчлөлөө бусад шилжүүлсэн тохиолдолд автоматаар орон сууцны дундын эд хөрөнгийн бүртгэлд өөрчлөлт орохоор уялдуулах нь хүн, хуулийн этгээдэд үүсэх ачааллыг бууруулж болохоор байна.

Хуулийн төслийн 3 дугаар бүлэг буюу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших, ашиглах зохицуулалт нь Иргэний хууль болон бусад хууль тогтоомжид нийцэж буй эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Төслийн 8.1 дэх хэсэгт сууц өмчлөгчид орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчилнө гэж мөн төслийн 8.2 дахь хэсэгт орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг энэ хуулийн 8.1-д заасныг зөрчиж нэг сууц өмчлөгч болон бусад иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөлд шилжүүлэхийг хориглоно гэж, 8.3 дахь хэсэгт сууц өмчлөгчид нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөхдөө инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээ эрхэлж

буй мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд саад учруулахыг хориглоно гэж тус тус тусгасан нь өмнө дурдсанаар Иргэний хууль болон бусад хууль тогтоомжид нийцэж байна.

Хуулийн төслийн 11.1 дэх хэсэгт зааснаар СӨХ нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх, ашиг олох зорилгоор хүн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулж болно. Мөн төслийн 12.1 дэх хэсэгт орон сууцны байшингийн хонгил, нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөөг энэ хуулийн 11 дүгээр зүйлд заасны дагуу иргэн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулж болно гэж тус тус заасан. Мөн төслийн 75.1.5. дахь хэсэгт дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах талаарх гэрээг холбооны нэрийн өмнөөс байгуулах эрхийг Гүйцэтгэх захиралд олгожээ.

Уг зохицуулалт нь одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа хуулийн 15.5 дахь хэсэгт “Холбооны дүрэмд заасан бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг гэрээний үндсэн дээр тодорхой нэг этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлж болно.” гэж заасантай адил өмчлөгчийн туйлын эрхийг хэрэгжүүлэх боломжийг илэрхийлэх боловч Иргэний хууль дахь “холбооны дүрэм”-д заасан байх шаардлагыг хассан байна.

Иргэний хуулийн 148.1.3 дахь хэсэгт зааснаар сууц өмчлөгч нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтын талаарх шийдвэрийг өөрт ногдох хэмжээний хүрээнд хамтран гаргах эрхтэй тул өөрт ногдох хэсгээр санал өгөх эрхтэй. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусад этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлэх хэлцэл нь хамтран өмчлөгчдийн өмчлөх, ашиглах эрхэд шууд нөлөө үзүүлнэ. Төсөлд “сууц өмчлөгчдийн холбоо” энэ төрлийн гэрээг байгуулж болохоор зохицуулсан. Өөрөөр хэлбэл дүрэмд энэ талаар тухайлан заасан байхыг шаардахгүй байна. Гэвч сууц өмчлөгчдийн холбоо нь гагцхүү хуульд заасан зорилгын хүрээнд байгуулагдаж буй нэгдэл бөгөөд тусгайлан тодорхойлсон зорилгын хүрээнд л үйл ажиллагаа явуулах боломжтой юм. СӨХ нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, орон сууцны ашиглалтын хэвийн байдлыг хариуцах, өмчлөгчдийн эрхийг хамгаалах байгууллага юм. Иймд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх, ашиг олох зорилгоор хүн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулах нь дээрх зорилгод нийцэх боловч уг асуудлыг бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлээгүй эсхүл ийнхүү гэрээ байгуулах эрхийг дүрмээр тусгайлан олгоогүй тохиолдолд аль нэг өмчлөгч гуравдагч этгээдийн эсрэг хууль бус эзэмшлээс өмчөө шаардах эрхийг дангаар хэрэгжүүлэх боломжтой. Иймд иргэний эрх зүйн харилцааны тогтвортой байдлыг дэмжих, цаашлаад гэрээний үүргийн биелэлтэд нөлөөлөх эрсдэлийг бууруулах зорилгоор “СӨХ-ны дүрэм”-д энэ талаар тусгайлан заах Иргэний хууль дахь шаардлагад нийцүүлсэн нь оновчтой байна.

Цаашлаад, хуулийн төслийн 16.2 дахь хэсэгт нэгэн онцлог зохицуулалт тусгасан байгааг дурдвал:

“Сууц өмчлөгч нь орон сууцны байшин, сууц, орчны газарт гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, асран хамгаалах бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө болон орчны газрын цэвэрлэгээ, үйлчилгээтэй холбогдсон нэмэлт төлбөр төлөх бөгөөд төлбөрийн хэмжээг сууц өмчлөгчдийн холбооны удирдах зөвлөл тогтооно.”

Иргэний хуулийн 148 дугаар зүйлд сууц өмчлөгчийн эрх, үүргийг тусгасан. Орон сууц өмчлөгч нь хуульд өөрөөр заагаагүй бол дангаар өмчлөх зүйлээ өрийн үзэмжээр эзэмшиж, ашиглаж, захиран зарцуулах эрхтэй. Тухайлбал, засвар хийх, өрөө тасалгааг нэгтгэх, тусгаарлах, тэжээвэр амьтан тэжээх зэрэг. Дангаар өмчлөх эрх нь Иргэний хуулийн 99 дүгээр зүйлд заасан өмчлөх эрх бөгөөд газар өмчлөгчийн нэгэн адил хөршийн эрхээр болон нийтийн эрх зүйн хэм хэмжээгээр хязгаарлагдана. Тухайлбал, дангаар өмчлөх зүйлээ ашиглахдаа дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд болон бусад хүний эрхэд хохирол учруулж болохгүй.

Хуулийн төслийн 16.2 дахь хэсэгт “сууц өмчлөгч нь орон сууцны байшин, сууц, орчны газарт гэрийн тэжээвэр амьтан тэжээх, асран хамгаалах бол дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө болон орчны газрын цэвэрлэгээ, үйлчилгээтэй холбогдсон нэмэлт төлбөр төлөх” үүрэгтэй байхаар заасан. Энэ нь Иргэний хуулийн 148.2.1 дэх хэсэгт заасан дангаар өмчлөх өмчлөлийн зүйлээ эзэмшиж, ашиглаж хамгаалахдаа бусад өмчлөгчийн хамтын аж байдлын хэв журмыг зөрчихгүй байх үүрэгт хамаарч болохоор байна. Гэвч хэт үндэслэлгүйгээр цэвэрлэгээ, үйлчилгээтэй холбоотойгоор нэмэлт төлбөр шаардах эрсдэлийг арилгах үүднээс аливаа нэмэлт төлбөрийн хэмжээг бүх гишүүдийн хурлаар тогтоож байх нь оновчтой.

Цаашлаад хуулийн төсөлд орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн дараах эд хөрөнгийн үндсэн бүтээц, хийцийг анхны зураг төслөөс өөрчлөх, нэмэлт ачаалал өгч давхарлах, өргөтгөхийг хориглосон зохицуулалт тусгажээ. Үүнд:

- i. гадна хана, даацын хана, багана;
- ii. доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;
- iii. орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой.
- iv. цахилгаан болон явган хүний шат, шатны хонгил;
- v. орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, цахилгааны оролтын самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ;
- vi. орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө.

Дээрх зохицуулалт нь Иргэний хуулийн 148.2.2 дахь хэсэгт заасан сууц, сууцны зориулалттай бус хэсгийг ашиглах, түүнд өөрчлөл, шинэчлэлт хийхдээ хууль тогтоомжид заасан стандартыг биелүүлэх, хууль ёсны бусад эрх ашгийг зөрчихгүй байх үүрэгтэй нийцэж байх бөгөөд Иргэний хуульд тусгаагүй харилцааг нарийвчлан зохицуулсан сайн талтай байна.

Цаашлаад сууц өмчлөгч нь Иргэний хуулийн 147.1 дэх хэсэгт дурдсанаар дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг сууц өмчлөгчдийн холбоонд тус тус төлнө. Практикт СӨХ-ны сар бүрийн хураамжийн хэмжээ 10,000-2,000,000 хүртэлх төгрөгийн хэмжээнд байх боловч төлбөрийг дураараа нэмэх зэрэг зөрчил олон гардаг.

Хуулийн төслийн 34.1 дэх хэсэгт Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд шаардлагатай, нэг гишүүний сар бүр төлөх төлбөрийн хэмжээг

сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно гэж, 34.2 дахь хэсэгт энэ хуулийн 34.1-д заасан зардлыг тооцоход сууц өмчлөгчийн өмчлөлд байгаа сууцын ашиглалтын талбайн хэмжээ хамаагүй бөгөөд зардлыг тооцох аргачлалыг барилгын асуудал эрхэлсэн болон санхүүгийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран батална гэж зааснаар дээр дурдсан тулгамдаж буй асуудлыг шийдвэрлэхэд чухал ач холбогдолтой байна.

Иргэний хуулийн 147.2-т “Орон сууцны цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил, сууц хоорондын талбай болон тагт, сууцны доторх дундын ашиглалтын талбай, орцны хаалга, довжоо, цонх, хог зайлуулах хоолойн засвар үйлчилгээтэй холбогдсон, түүнчлэн өөр нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд сууц өмчлөгчдийн оролцох хэмжээг тодорхойлохдоо уг зардлыг тухайн орон сууцны нийт сууцны тоонд хуваана” гэж заасан боловч практикт дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг сууц өмчлөгчид хуваан төлүүлэх өөр өөр (зарим СӨХ нийт зардлыг сууц өмчлөгчдийн тоонд хувааж байхад зарим нь тухайн сууц өмчлөгчийн сууцны талбайн хэмжээтэй харьцуулан тогтоодог) арга зүйг СӨХ-нд хэрэглэж байна. Хуулийн төслийн 34.3 дахь хэсэгт орон сууцны байшингийн нэг буюу хэд хэдэн сууцанд хамаарах дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө /инженерийн шугам сүлжээ, салхижуулалтын хоолой, давхрын хаалга болон бусад тоног төхөөрөмж гэх мэт/-ийн засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг тухайн эд хөрөнгийг ашиглаж байгаа сууц өмчлөгчид хувааж төлнө гэж заасан нь Иргэний хуулийн холбогдох зохицуулалттай нийцэж байх боловч “тухайн эд хөрөнгийг ашиглаж байгаа сууц өмчлөгч”-ийг тогтоох нь практикт хүндрэл үүсгэж болзошгүй.

Мөн түүнчлэн төслийн 34.5 дахь хэсэгт сууц өмчлөгч өөрийн сууцыг ашиглаагүй /амьдраагүй/, бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулаагүй тохиолдолд цахилгаан болон явган хүний шат ашигласны зардлын төлбөрөөс чөлөөлөгдөхөөр зохицуулсан нь Иргэний хуулийн 148.3 дахь хэсэгтэй зөрчилдөж байна. Тус зүйлд “Өмчлөгч дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйлийг ашиглаагүй буюу ашиглахаас татгалзсан нь түүнийг дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлаас бүрэн буюу хэсэгчлэн чөлөөлөх үндэслэл болохгүй” гэж заасан. Иймд хуулийн төслийн тус зохицуулалтыг Иргэний хуулийн холбогдох зохицуулалттай уялдуулах шаардлагатай байна.

Хуулийн төслийн 10, 11, 12 дугаар бүлэг буюу сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага, удирдах зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын гүйцэтгэх чиг үүрэг нь харилцан уялдаатай эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Судалгаагаар СӨХ-ны захирлууд нэгдмэл сонирхолтой хүнийг буюу өөрийн хамаатан садныг ихэвчлэн СӨХ-ны Удирдах болон Хяналтын зөвлөлд ажиллуулдаг, удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөлийг бүх гишүүдийн хурлаар томилдоггүй зэрэг зөрчлүүд илэрсэн.⁶² Төслийн 70.2. дахь хэсэгт СӨХ удирдах зөвлөлийн бүрэлдэхүүнд тухайн орон сууцны байшинд байнга оршин суудаг, насанд хүрсэн хүнийг сонгоно гэж, 70.5.дахь хэсэгт удирдах зөвлөлийн гишүүнийг сууц өмчлөгчдийн олонхын саналаар сонгоно гэж тус тус заасан нь дурдсан асуудлыг шийдвэрлэхэд ач холбогдолтой гэж үзэж байна.

⁶² Барилга, хот байгуулалтын яам, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2021).

Өмнөх хэсэгт дурдсанаар сууц өмчлөгч нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтын талаарх шийдвэрийг өөрт ногдох хэмжээний хүрээнд хамтран гаргах эрхтэй тул өөрт ногдох хэсгээр санал өгөх эрхтэй. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусад этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлэх асуудлыг Удирдах зөвлөлийн бүрэн эрхэд хамааруулсан бол энэ төрлийн гэрээ байгуулах эрхийг Гүйцэтгэх захиралд олгохоор төсөлд тусгажээ. Иймд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах, үр ашгийг дээшлүүлэх, ашиг олох зорилгоор хүн, хуулийн этгээдэд гэрээгээр эзэмшүүлж, ашиглуулах нь сууц өмчлөгчдийн холбооны зорилгод нийцэх боловч уг асуудлыг бүх гишүүдийн хурлаар шийдвэрлээгүй эсхүл ийнхүү гэрээ байгуулах эрхийг дүрмээр тусгайлан олгоогүй тохиолдолд аль нэг өмчлөгч гуравдагч этгээдийн эсрэг хууль бус эзэмшлээс өмчөө шаардах эрхийг дангаар хэрэгжүүлэх боломжтой талаар өмнө дурдсан. Иймд тус эрхийг бүх гишүүдийн хуралд олгох нь оновчтой байна.

Мөн төслийн 66.2 дахь хэсэгт зөвхөн СӨХ бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэж шийдвэрлэх асуудлыг тусгасан боловч нэг гишүүний сар бүр төлөх төлбөрийн хэмжээ, гэрийн тэжээвэр амьтан бүхий эсхүл үйлчилгээ эрхэлдэг өмчлөгчид ногдуулах нэмэлт хураамж, орон сууцны байшингийн хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлын хэмжээг тогтоох асуудал тусгагдаагүй. Цаашлаад төслийн 69.5 дахь хэсэгт дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг хуваарилах асуудлыг хуралд оролцож буй гишүүдийн гуравны хоёроос доошгүй хувийн саналаар шийдвэрлэнэ гэж тусгасан боловч өмнө дурдсан олон төрлийн төлбөр, хураамжийг олонхын саналаар шийдвэрлэхээр байгаа нь үндэслэлгүй юм..

Мөн гүйцэтгэх захирлыг хариуцлагыг нэмэгдүүлэх зорилгоор төслийн 76.5 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 барагдуулах зохицуулалт тусгасан нь чухал ач холбогдолтой байгаа ч удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн хүлээх хариуцлагыг мөн төсөлд тодорхой тусгах шаардлага байсаар байна.

Дээр дурдсанаар бусдаар хуулийн төслийн 10, 11, 12 дугаар бүлэг буюу сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх барих дээд байгууллага, удирдах зөвлөл, гүйцэтгэх захирлын гүйцэтгэх чиг үүрэг нь харилцан уялдаатай боловч хэт нарийвчилсан шинжтэй байна.

Хуулийн төслийн 13 дугаар бүлэг буюу сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд тавих хяналт зохицуулалт нь харилцан уялдаатай эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

СӨХ-ны үйл ажиллагаа нь холбогдох хууль тогтоомжид хэрхэн нийцэж байгаа талаар төрийн хяналтын холбогдох байгууллагуудаас тогтсон хугацаанд хяналт шалгалт хэрэгжүүлэх тогтолцоо нь СӨХ-ны үйл ажиллагааг сайжруулахад чухал түлхэц үзүүлнэ. Монгол Улсын Их Хурлаас 2020 онд баталсан Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгаар орон нутгийн чиг үүргийг тогтоосон. Тодруулбал, “орон сууц, нийтийн

аж ахуй, удирдлага, үйлчилгээ” нь уг хуулийн 20.1.9-д заасны дагуу орон нутгийн, 22.1.10-т заасны дагуу сумын, 24.1.10-т заасны дагуу нийслэлийн чиг үүрэгт хамаарна. Мөн Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 8.3.9-д “сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагааны зохицуулалт, хяналт” нь нийслэлийн чиг үүрэгт хамаарахаар заасан. Гэвч орон сууцны ашиглалттай холбоотой нутгийн захиргааны байгууллагын эрх хэмжээг тодорхой бус байдгаас үүдэлтэйгээр уг хяналтыг хэрэгжүүлдэггүй.

Хуулийн төслийн 79.1 дэх хэсэгт сум, дүүргийн Засаг дарга нь сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, тайлан, дүгнэлт гаргуулах, 79.2 дахь хэсэгт дээр заасан хяналт, шалгалтын тайлан, дүгнэлтийг гарснаас хойш 30 хоногийн дотор сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулах, 79.3 дахь хэсэгт хяналт, шалгалтаар гэмт хэргийн шинжтэй үйлдэл илэрсэн бол Сум, дүүргийн Засаг дарга уг асуудлыг шалгуулахаар цагдаагийн байгууллагад шилжүүлэх, 80.1 дэх хэсэгт Хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага нь СӨХ-ны гишүүний болон сум, дүүргийн Засаг даргын хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд хяналт, шалгалт хийж, дүгнэлт гаргах зэрэг зохицуулалт тусгасан нь сууц өмчлөгчдийн холбоонд тавих хөндлөнгийн хяналтыг сайжруулах ач холбогдолтой гэж үзлээ.

Цаашлаад төслийн 77.1 дэх хэсэгт хяналтын зөвлөл нь сууц өмчлөгчдийг төлөөлж сууц өмчлөгчдийн холбооны үйл ажиллагаанд хяналт тавьж ажиллана гэж, 77.2 дахь хэсэгт холбоонд хамрагдсан байшингийн тооноос хамаарч 3-аас доошгүй хүний бүрэлдэхүүнтэй, орон тооны бус хяналтын зөвлөлийг байгуулна гэж заасан. Гэвч хяналтын зөвлөлийн гишүүнд ямар этгээд ажиллаж болох эсэх талаарх зохицуулалт дутмаг байгаагаас хяналтын зөвлөлийн үйл ажиллагаа хангалттай түвшинд хүрэхгүй байх эрсдэл үүсэж болох юм. Цаашлаад хяналтын зөвлөлийн гишүүнийг томилох, чөлөөлөх эрхтэй этгээд тодорхой бус байгааг анхаарах шаардлагатай байна.

Хуулийн төслийн 14 дүгээр бүлэг буюу улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг болон аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн зохицуулалт нь бусад хууль тогтоомжид нийцэх эсэхэд хийсэн дүн шинжилгээ

Орон сууцны тухай хуулийн 11.4 дэх хэсэгт Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөгч иргэний болон дундын өмчлөлд хамаарах хэсгээс бусад өмчийн буюу төрийн болон орон нутгийн өмчид хамаарах хэсгийн засвар, үйлчилгээний зардлыг үндсэн хөрөнгийн элэгдэл, хорогдлын хуримтлалаас, эсхүл төсвийн хөрөнгөөр санхүүжүүлнэ гэж заасан байдаг. Гэвч СӨХЭЗБНЗОСБДӨЭХТХ-ийн 16 дугаар зүйлийн 16.6 дахь хэсгийн дагуу орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат зэрэгт их засвар хийх үед их хэмжээний хөрөнгө шаардагдах бол барилгын хяналтын байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс нэг удаа санхүүжүүлж болно.

Улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр 2006-2011 онд 253, 2012-2020 онд 142, 2006-2020 онд 395 цахилгаан шатанд их засвар хийгдсэн болон шинэчлэгдсэн байна.

СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ-ийн 16.6-д заасныг үндэслэн Монгол Улсын Засгийн газраас “Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн цахилгаан шатны талаар авах зарим арга хэмжээний тухай” 2006 оны 247 дугаар тогтоол, “Цахилгаан шат шинэчлэх талаар авах зарим арга хэмжээний тухай” 2008 оны 248 дугаар тогтоол, “Орон сууцны цахилгаан шатыг шинэчлэх тухай” 2011 оны 220 дугаар тогтоолыг тус тус батлан хэрэгжүүлсэн. Үүний үр дүнд улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр нийт 253 цахилгаан шат их засвар болон шинэчлэл хийгдсэн байна.

Хуулийн төсөлтэй холбогдуулан боловсруулан Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуульд нэмэлт оруулах хуулийн төслийн дагуу тус хуулийн 5.3.26 дахь хэсэгт Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сан гэж нэмэхээр байна. Гэвч тус санд Орон нутгийн төсвөөс хөрөнгө оруулах зохицуулалт байгаа нь хуулийн төслийн 81.1 дэх хэсэгт “Орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат зэрэгт их засвар хийх үед их хэмжээний хөрөнгө шаардагдах бол холбогдох зардлыг барилгын хяналт хариуцсан байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс нэг удаа санхүүжүүлж болно.” гэж заасантай ижил агуулга бүхий байна. Өөрөөр хэлбэл сангийн хөрөнгө болон улсын болон орон нутгийн төсвөөс санхүүжих хөрөнгийн хоорондын уялдаа холбоог хангах нь зүйтэй

Цаашлаад төслийн 81.2-т Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориулан сууц өмчлөгчдийн холбоонд орон нутгийн төсвөөс хөнгөлөлттэй зээл олгохоор, 81.3-т хөнгөлөлттэй зээл олгох, эргэн төлүүлэх, хяналт тавих журмыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал батлахаар тусгасан ч зээлийг орон нутгийн ямар сангаас санхүүжүүлэх талаар тодорхой тусгаагүй байгаа нь хийдэл үүсгэжээ.

ДӨРӨВ.ҮР ДҮНГ ҮНЭЛЖ, ЗӨВЛӨМЖ ӨГСӨН БАЙДАЛ

Тус судалгааны хүрээнд “Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэхдээ төслийн зохицуулалт, агуулга нь өөрчлөлтийн үзэл баримтлал, зорилгод нийцэж буй эсэх, зохион байгуулалтыг өөрчилж буй зохицуулалт нь практикт хэрэгжих боломжтой эсэх, шинээр тусгагдсан зохицуулалтууд нь хүлээн зөвшөөрөгдсөн эсэх, хуулийн төсөл нь хууль зүйн техникийн хувьд алдаатай эсэхэд дүн шинжилгээ хийсэн бөгөөд дараах дүгнэлт, зөвлөмжийг боловсрууллаа.

1.Зорилгод хүрэх байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- Хуулийн төслийн 1 дүгээр зүйл буюу хуулийн төслийн зорилтын тухайд сууц өмчлөгчдийн холбоо /цаашид СӨХ гэх/-ны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох талаар тусгаагүй байна. Иймд тус хуулийн төслийн зорилт буюу 1 дүгээр зүйлд “сууц өмчлөгчдийн холбооны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох” талаар агуулга бүхий зохицуулалтыг нэмж тусгах нь зүйтэй.

- Хуулийн төслийн 3 дугаар зүйл, хуулийн төсөл бүхэлдээ буюу хуулийн үйлчлэх хүрээ, зохицуулж буй харилцааны тухайд тус хуулийн төсөлд өмнөх үйлчилж байсан СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-тай адилаар “нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин” гэдгийг бүхэлдээ буюу ихэнх хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалттай барилгыг ойлгохоор тусгасан нь явцуу тодорхойлолт болжээ. Үүний оронд “кондоминиум”, “апартмент” буюу тусдаа нэгжүүдээс бүрдэх томоохон үл хөдлөх хөрөнгийн цогцолбор талаас нь зохицуулах шаардлагатай. Мөн “кондоминиум”, “апартмент” аль алийг нь хуулийн үйлчлэлд хамааруулан зохицуулах нь зүйтэй. Ингэснээр амины орон сууцны хотхон болгон түрээсийн зориулалттай орон сууцны барилга нь тус хуулийн үйлчлэлд хамаарах ач холбогдолтой юм.

- Хуулийн төслийн 9 дүгээр бүлэг буюу сууц өмчлөгчдийн холбооны шинэ зохицуулалт нь практикт хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн ба эерэг үр дагаврыг үүсгэн тулгамдаж буй асуудлыг шийдвэрлэсэн байна.

2.Практикт хэрэгжих байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- Хуулийн төслийн 5 дугаар зүйл буюу хуулийн төсөлд тусгагдсан зарчмуудын агуулга, хэрэгжүүлэх арга хэмжээг нарийвчлан тусгах эсвэл хуулийн төслийн үзэл баримтлалд тодорхойлох шаардлагатай байна. Ингэснээр тус зарчмуудыг хэрэглэхэд эргэлзээ гарсан тохиолдолд хэрэглэх арга нь тодорхой болж практикт хэрэгжих боломж нь нэмэгдэнэ. Мөн түүнчлэн 4 дэх зарчим буюу “Сууц өмчлөгчдийн холбоо шилэн данстай байх” нь зарчмын шинжгүй буюу тодорхой чиглэмж агуулаагүй байгааг анхаарч авч үзэн зарчим бус холбогдох зүйл, заалтын зохицуулалтад оруулж дэлгэрүүлэн хуульчлах нь практикт хэрэгжих боломжид нийцэх юм.

- Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл буюу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх тухайд улсын хэмжээнд нийт 34 нэгжээр бүртгэлийн үйлчилгээг иргэн, хуулийн этгээдэд 2018 оноос хойш хэрэгжүүлж байгаа учир орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх тухай хуулийн төслийн 7 дугаар зүйл нь практикт

хэрэгжих боломжтой байна. Түүнчлэн, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх чиг үүргийг хуулиар тусгайлан зааж СӨХ хэрэгжүүлэх болсон нь эрх зүйн нэгдмэл, тодорхой байдлыг үүсгэж байна.

3.Ойлгомжтой байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- Хуулийн төслийн нэрийн тухайд хуулийн төслийн үг хэллэгийг нь энгийн, ойлгомжтой, тодорхой байлгах үүднээс хуулийн төслийн нэрийг “Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” хууль хэмээн нэрлэх нь зохимжтой байна.

- Хуулийн төслийн 4 дүгээр зүйл буюу хуулийн нэр томьёоны тодорхойлолтын тухайд “нийтийн зориулалттай орон сууц”, “сууц”, “сууц өмчлөгч” гэсэн нэр томьёонд Хуулийн төсөл боловсруулах аргачлал-ийн 4.1.1.1-т заасны дагуу эшлэл хийж хуулийн нэр болон хэвлэн нийтэлсэн албан ёсны эх сурвалжийг бүрэн гүйцэд заах нь зохимжтой байна. Мөн СӨХ-г нэр томьёоны тайлбарт хуулийн этгээдийн эрхтэй байхаар заасан нь иргэний болон бусад харилцаанд бие даан оролцож, хуулиар хүлээсэн чиг үүргээ бүрэн дүүрэн хэрэгжүүлэх, оршин суугч, иргэдийн нийтлэг эрх ашгийг хамгаалах боломжийг олгосон зохицуулалт болсон байна.

4.Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- Хуулийн төслийн 5 дугаар зүйлд заасан 5 зарчим нь Үндсэн хуульд заасан зарчмыг зөрчөөгүй, хуулийн зохицуулалтад хамааралтай, агуулгатай нь нийцэж байх тул нэмж зарчим тусгах шаардлагагүй гэж үзэж байна.

- Хуулийн төслийн 6 дугаар зүйлд зааснаар орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд тухайн орон сууцны байшингийн суугч, өмчлөгчдөд зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж; сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж үйл ажиллагаа явуулах өрөө; холбооны бусад хөрөнгө хамаарахаар нэмж оруулсан нь одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ-ийн сул талыг нөхөх, үр дүнтэй, гадаадын улс, орнуудын нийтлэг жишигт таарсан зохицуулалт байхаас гадна шүүхийн ачааллыг багасгах зохицуулалт болохоор байна.

- Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн 12-24 дүгээр зүйлд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой харилцааг нарийвчилж зохицуулсан байна. Гадаад улс, орнуудын жишгийг харвал дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, хэсгээр эзэмших, ашиглах, удирдлагын менежментийн талаар ерөнхий зохицуулалтыг тусгаж байна. Гэхдээ нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой үүсээд буй асуудлыг тухайн зохицуулалт нь нэг мөр, бүрэн дүүрэн шийдвэрлэж буй тохиолдолд ач холбогдолтой байж болох юм. Иймд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөтэй холбоотой харилцааг ерөнхий зохицуулах, эсвэл нарийвчлан зохицуулах эсэхийг эргэн харах нь зүйтэй.

- Хуулийн төслийн 4 дүгээр бүлэг буюу орон сууцны байшингийн орчны газрын тухайд барилга байгууламж байрладаг газар болон барилгын газарт тооцогдох газар буюу гарц, авто зогсоол, цэцэрлэгт хүрээлэн, нэмэлт байгууламж зэргийг

хамааруулан тооцох нийтлэг жишиг байна. Өөрөөр хэлбэл орон сууцны орчны газар гэж тодорхойлолгүй орон сууцны газар гэж нийтлэг байдлаар тодорхойлон холбогдох зохицуулалтыг тодорхойлсон байна. Иймд Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөлд орон сууцны орчны газрыг тодорхойлсон боловч түүний дэвсгэр буюу байрлаж буй газрын талаар хуулийн зохицуулалтад хамааруулалгүй орхисныг анхаарч үзэх нь зүйтэй.

- Хуулийн төслийн 6 дугаар бүлэг буюу орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалт, хамгаалалтыг хариуцсан мэргэжлийн байгууллагын тухайд нийтийн орон сууцны ашиглалт, засвар үйлчилгээ эрхлэх мэргэжлийн байгууллагад хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй “Орон сууцны барилгын үйлчилгээ MNS 5681:2006”, “Орон сууцны барилгад тавигдах үндсэн шаардлага MNS 5611-2006” стандартуудыг мөрдүүлэх шаардлагатай байна. Мөн хуулийн төслийн 42 дугаар зүйл буюу мэргэжлийн байгууллагын чиг үүрэгт Орон сууцны тухай хуулийн 141.5-д заасан санхүүгийн тайланг тухайн оршин суугчдад жил бүр тайлах үүргийг тусгах нь оновчтой байна. Түүнчлэн хуулийн төслийн 39.1 дүгээр зүйлд “... мэргэжлийн байгууллага болон хувь хүнээр гүйцэтгүүлнэ.” гэж нэмж тусгах нь хуулийн төслийн зүйл нь хоорондоо уялдаа холбоо, логик дэс дараалалтай байх шаардлагыг хангана.

- Хуулийн төслийн 7 дугаар бүлэгт тусгасан сангийн зохицуулалт нь орон сууцны нөөц санг байгуулах хэрэгцээ, шаардлага ач холбогдолд нийцэж байна. Гэхдээ сангийн зарцуулалтыг хэрэгжүүлэхдээ нөөцийн сангийн судалгаа хийж, зохих хэмжээг тогтоож, санхүүжилтийн төлөвлөгөөг боловсруулах талаар тусгах шаардлагатай. Үүнээс гадна сангийн яаралтай тусламжийн үйл ажиллагаатай холбоотой зохицуулалтыг тусгах талаар авч үзэх нь зүйтэй. Мөн орон сууцны байшингийн сангийн эх үүсвэрийн хувьд төсөлд дурдагдсанаар улсын төсвөөс оруулсан хөрөнгө, аймаг, нийслэлийн төсвөөс оруулсан хөрөнгө оруулалт байгааг анхаарч үзэх хэрэгтэй.

- Хуулийн төслийн 8 дугаар бүлэг буюу сууц өмчлөгч, түүний эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлагын тухайд одоо хэрэгжиж буй СӨХЭЗБНЗОСБДЭТХ-ийн сууц өмчлөгчийн хүлээх үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтууд хангалтгүй байгаа тул хуулийн төсөлд тусгасны дагуу шинэчлэх нь ач холбогдолтой байна. Сууц өмчлөгчид хуульд заасны дагуу СӨХ-ны төлбөр, ашиглалтын зардал, бусдад учруулсан хохирлоо нөхөн нөлөхгүй байх тохиолдолд хуулийн төслийн 57.1-т заасан зохих арга хэмжээ авах нь зохистой байна. Мөн хуулийн төслийн 58.1 дүгээр зүйлд СӨХ-г шүүхэд нэхэмжлэл гаргах эрхтэй байхаар тусгасан нь СӨХ-ны эрх зүйн байдлыг дээрдүүлсэн зохицуулалт болсон байна.

- Хуулийн төслийн 14 дүгээр бүлэгт заасан сууц өмчлөгчдийн холбоонд улс, орон нутгийн төсвөөс үзүүлэх дэмжлэг, аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэгийн тухай зохицуулалт нь практикт хэрэгжих боломжтой, олон улсын нийтлэг жишиг байх тул хүлээн зөвшөөрөгдөх зохицуулалт байна.

5.Харилцан уялдаа шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд:

- Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 4.4 дэх хэсэгт орон сууц болон хэсгээр өмчлөх дундын өмчлөлийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг

тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн доорх болон орчны газрын нэгж талбарын дугаарт үндэслэн бүртгэнэ гэж заасан бол мөн хуулийн 14.1 дэх хэсэгт Орон сууцны бүртгэл нь тухайн орон сууцны байшин дахь сууц, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэлээс бүрдэнэ гэж, 14.2.4. дэх хэсэгт дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн бүртгэл, дэвсгэр болон орчны газрын хэмжээ гэж тус тус тусгасан. Гэвч орон сууцыг бүртгэх практик одоогоор байхгүй байх бөгөөд хуулийн төсөлд орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг “Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл”-д бүртгэхээр тусгасан нь хариуцах байгууллага, холбогдох бүртгэлийг тодорхой болгосон. Энэ нь орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх харилцаанд гарч буй дэвшил боловч орон сууц эзэмшигчдийн дундаа хамтаар өмчлөх эд хөрөнгийг хэний өмчлөлд хэрхэн бүртгэх асуудал тодорхой бус байсаар байгааг анхаарах нь зүйтэй. Цаашлаад эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэл нь Улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлд заасан 8 төрлөөс бүрдэх бөгөөд орон сууцны бүртгэл тэдгээрт хамаарах эсэх эсхүл шинэ төрөл эсэхийг тогтоох шаардлага байна.

- Дундын эд хөрөнгийн ашиглалт, эзэмшилтэй холбоотой төслийн зохицуулалтыг Иргэний хуульд нийцсэн гэж үзэж болохоор байна. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бусад этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлэх гэрээ нь хамтран өмчлөгчдийн өмчлөх, ашиглах эрхэд шууд нөлөө үзүүлэх тул дундын өмчлөгчдийн санал зайлшгүй шаардлагатай юм. Хуулийн төсөлд дээрх асуудлыг Удирдах зөвлөл шийдвэрлэхээр тусгасныг өөрчилж, бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэх нь зүйтэй.

- Тус төслийн 34.5 дахь хэсэгт сууц өмчлөгч өөрийн сууцыг ашиглаагүй / амьдраагүй/, бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулаагүй тохиолдолд цахилгаан болон явган хүний шат ашигласны зардлын төлбөрөөс чөлөөлөгдөхөөр зохицуулсан нь Иргэний хуулийн 148.3 дахь хэсэгтэй зөрчилдөж байна. Тус зүйлд “Өмчлөгч дангаар өмчлөх болон дундын өмчлөлийн зүйлийг ашиглаагүй буюу ашиглахаас татгалзсан нь түүнийг дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлаас бүрэн буюу хэсэгчлэн чөлөөлөх үндэслэл болохгүй” гэж заасан. Иймд хуулийн төслийн тус зохицуулалтыг Иргэний хуулийн холбогдох зохицуулалттай уялдуулах шаардлагатай байна.

- Иргэний хуулийн 148 дугаар зүйлийг үндэслэвэл, орон сууц өмчлөгч нь хуульд өөрөөр заагаагүй бол дангаар өмчлөх зүйлээ өрийн үзэмжээр эзэмшиж, ашиглаж, захиран зарцуулах эрхтэй. Тухайлбал, засвар хийх, өрөө тасалгааг нэгтгэх, тусгаарлах, тэжээвэр амьтан тэжээх зэрэг. Хуулийн төслийн 16.2 дахь хэсэгт заасан гэрийн тэжээвэр амьтны асран хамгаалагчаас авах цэвэрлэгээ, үйлчилгээний нэмэлт төлбөрийн хэмжээг тогтоох асуудал орхигдсон байх бөгөөд аливаа нэмэлт төлбөрийн хэмжээг бүх гишүүдийн хурлаар тогтоож байх нь оновчтой.

- СӨХ-ны Гүйцэтгэх захирлыг хариуцлагыг нэмэгдүүлэх зорилгоор төслийн 76.5 дахь хэсэгт эрх мэдлээ хэтрүүлэх буюу урвуулан ашиглах зэрэг үйл ажиллагаанаас холбоонд хохирол учруулсан бол уг хохирлыг гүйцэтгэх захирал хувийн өмчийн эд хөрөнгөөр барагдуулах зохицуулалт тусгасан нь чухал ач холбогдолтой байгаа ч удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн хүлээх хариуцлагыг мөн тодорхой тусгах шаардлага байсаар байна.

- Орон сууцны ашиглалттай холбоотой нутгийн захиргааны байгууллага, хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах байгууллагын эрх хэмжээг хуулийн төсөлд тодорхой тусгасан нь энэ төрлийн хяналтыг сайжруулахад чухал ач холбогдолтой.

НОМ ЗҮЙ

Хууль тогтоомж, эрх зүйн акт

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, (1992)
2. Иргэний хууль, (2002)
3. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль, (2003)
4. Орон сууцны тухай хууль, (1999)
5. Орон сууц хувьчлах тухай хууль, (1996)
6. Засгийн газрын 59-р тогтоол, (2016)
7. Хууль тогтоомжийн тухай хууль, (2017)
8. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийн үзэл баримтлал, (2024)

Ном, сурах бичиг, судалгааны тайлан, эмхэтгэл

1. Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2023).
2. Барилга, хот байгуулалтын яам, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” сэдэвт судалгааны тайлан, (УБ, 2021).
3. Д.Баярсайхан, Эрх зүйн онол, (УБ, 2023).
4. Ж.Бат-Ирээдүй нар, Монгол хэл шинжлэлийн тайлбар толь, (УБ, 2014).
5. Иргэний хэргийн шүүхийн шүүгчдийн сургалтын гарын авлагын эмхэтгэл 2002-2020 он, Шүүхийн сургалт, судалгаа, мэдээллийн хүрээлэн, (УБ, 2022).

Цахим эх сурвалж

1. Үндэсний статистикийн хороо, Барилгын салбар 2020 оны танилцуулга, (УБ, 2020), Холбоос: <https://downloads.1212.mn/Construction%202020.pdf>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.
2. Үндэсний статистикийн хорооны 2022 оны мэдээ, https://downloads.1212.mn/Construction_2022_I-IX_mn.pdf, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.
3. Б.Ариунболд: Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэл үнэн зөв, түргэн шуурхай үйлчилгээтэй болсон, Холбоос: <https://burtgel.gov.mn/post/43916>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.
4. Мэдээ, 2024.03.18, “СӨХ-ны мөнгөө зургаан сараас дээш хугацаанд төлөөгүй бол Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэнэ”, Холбоос: https://ubn.mn/p/57651?fbclid=IwAR3R4nD2Nz76_Hc7JbxiJojgc_5Uzwxw9uLjGPtm47LPSQwD6Dk4zCaoTixY_aem_ASLHskDPP8dGNafdm_PAvQz42HH5CiK5X8EzEBpa0lrXJDmOwMDAa1n1qXEV51m2Bpfyq5PLRUjNXAF01W38AYLg, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

5. О.Номинчимэг, Сууц өмчлөгчид, оршин суугчдын эрхийн тухай хуульч, Монгол ТВ, “Өнөө өглөө” нэвтрүүлгийн ярилцлага, 2023.04.13, Холбоос: <https://www.facebook.com/mongolstv/videos/1590603904771949>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

Гадаад хэлээр:

1. ACT ON OWNERSHIP AND MANAGEMENT OF CONDOMINIUM BUILDINGS, Холбоос: https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=54564&type=part&key=8, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.
2. Act on Building Unit Ownership, etc., <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3925/en>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.
3. Act on the Ownership of Apartments and the Permanent Residential Right as last amended by Article 4 of the Act of 5 December 2014 (Federal Law Gazette I [BGBl.], p. 1962), Холбоос: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_woeigg/englisch_woeigg.html#p0061, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.
4. HOA-USA, State laws, Холбоос: <https://hoa-usa.com/management-directory/>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.
5. Montana Code Annotated 2023, CHAPTER 23. UNIT OWNERSHIP ACT – CONDOMINIUMS, Холбоос: https://leg.mt.gov/bills/mca/title_0700/chapter_0230/parts_index.html, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.
6. The Half Moon Bay Municipal Code is current through Ordinance C-2023-02, passed June 20, 2023, Холбоос: <https://www.codepublishing.com/CA/HalfMoonBay/html/HalfMoonBay17/HalfMoonBay1764.html#17.64.020>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.
7. What Is a Condominium? How Condos Work Compared to Apartments, Холбоос: <https://www.investopedia.com/terms/c/condominium.asp#toc-condominium-vs-apartment>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.
8. Apartment vs. Condo: What's the Difference?, Холбоос: <https://www.apartments.com/blog/difference-between-renting-an-apartment-or-condo>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.
9. What Is a Homeowners Association (HOA) and How Does It Work?, Холбоос: <https://www.investopedia.com/terms/h/hoa.asp>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.
10. Building ground definition, Холбоос: <https://www.lawinsider.com/dictionary/building-grounds>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.
11. Condo 101: Understanding Condo Reserve Fund, Холбоос: <https://www.wilsonblanchard.com/blog/condo-101-understanding-condo-reserve-funds/>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.
12. The Role Of The Reserve Fund In Condo Communities, Холбоос: <https://fastercapital.com/topics/the-role-of-the-reserve-fund-in-condo-communities.html>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.
13. Public Housing Capital Fund, Холбоос: <https://www.federalgrantswire.com/public-housing-capital-fund.html>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.
14. HOA Reserve Funds: Everything You Need to Know, Холбоос: https://kuester.com/much-hoa-reserve-fund/#Whats_the_Difference_Between_Reserve

Funds_and_Operating_Funds, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

15. UN, Guidelines on the Management and Ownership of Condominium Housing, United Nations publication issued by the Economic Commission for Europe (UNECE), Холбоос: https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/Condo_Guidelines_ECE_HBP_198_en.pdf, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.15.

ДӨРӨВ. НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ
БАЙШИНГИЙН ДУНДЫН ӨМЧЛӨЛИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН
МЕНЕЖМЕНТИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙГ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХТЭЙ
ХОЛБОГДОН ГАРАХ ЗАРДЛЫН ТООЦООНЫ ТАЙЛАН

Судалгааг удирдсан:

Х.Эрдэм-Ундрах

Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгийн захирал,
Хууль зүйн ухааны доктор (Dr.jur.)

Судалгааны багийн бусад гишүүд:

М.Түвшинжаргал

Эрдэмтэн нарийн бичгийн дарга
Хууль зүйн ухааны доктор (Ph.D.)

С.Нарантунгалаг

Эрдэм шинжилгээний ажилтан

Г.Болор-Эрдэнэ

Эрдэм шинжилгээний ажилтан

Судалгааг захиалагч: Хууль зүй, дотоод хэргийн яам

Судалгааг гүйцэтгэж хүргүүлсэн огноо: 2023.04.18.

АГУУЛГА

УДИРТГАЛ	147
НЭГ. ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГАД ҮҮСЭХ ЗАРДЛЫН ТООЦОО	149
1.1.Төрийн байгууллагын чиг үүргийг тодорхойлох	153
1.2.Улсын бүртгэлийн ерөнхий газарт үүсэх зардлын тооцоо	157
1.3. Монголбанканд үүсэх зардлын тооцоо	166
1.4. Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газарт үүсэх зардлын тооцоо	171
1.5. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх дэмжлэг	175
ХОЁР. ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН ЗАРДЛЫН ТООЦОО	181
2.1 Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх үүргийг тогтоох	181
2.2. Зардал тооцох	184
2.3. Тоон үзүүлэлтийг тооцох	186
2.4. Зардлын дүнг тооцож гаргах	188
2.5. Хувилбарыг нягталж хялбарчлах боломжийг шалгах	189
2.6. Нэмэлт зардлыг тооцох	190
ДҮГНЭЛТ, САНАЛ	191
НОМ ЗҮЙ	193

УДИРТГАЛ

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын хүрээнд 2021-2030 онд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны 2.2.32-т “хүүхэд чөлөөт цагаараа эрүүл мэнд, бие бялдрын зөв дадал эзэмших орчин нөхцөлийг орон сууцны гадна талбай, сургуулийн орчинд бүрдүүлэх”, 3.2.8-д “орон сууцны төлөвлөлтөд оршин суугчид амрах, чөлөөт цагаа өнгөрүүлэх, нийгмийн дэд бүтэц, ногоон байгууламж, усан сан, биеийн тамирын талбай бүхий тохилог орчныг бүрдүүлэх стандартыг хэрэгжүүлж, тэргүүн туршлагыг түгээн дэлгэрүүлэх” зорилтыг тус тус дэвшүүлсэн. Мөн Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 24 дүгээр тогтоолын хавсралтаар баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 3.7.8-д “үндэсний орон сууцны нэгдсэн корпорац байгуулж, орон сууцжуулах хөтөлбөрийг бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлалд нийцүүлэн шинэ зохион байгуулалтаар өргөжүүлэн хэрэгжүүлнэ” гэж, 6.2.8-д “инженерийн хангамжтай орон сууц болон хувийн сууцны хангамжийг нэмэгдүүлж, иргэдийн амьдралын чанарыг сайжруулна” гэж тус тус заасан нь Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулах эрх зүйн үндэслэл болсон байна.

Хууль тогтоомжийн тухай хууль¹-ийн 18 дугаар зүйлийн 18.1 дэх хэсэгт “Хууль тогтоомжийн төслийг баталснаар тухайн хууль тогтоомжийн үйлчлэх хүрээнд хамаарах иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллагын үйл ажиллагаанд үүсэх зардлын тооцоог тухай бүр гаргаж, зардал, үр өгөөжийн харьцааг энэ хуулийн 12.1.4-т заасан аргачлалын дагуу тодорхойлно” гэж заасан. Үүний дагуу, Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл батлагдсанаар уг хуулийн үйлчлэх хүрээнд хамаарах иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллагын үйл ажиллагаанд шинээр үүсэх болон нэмэгдэх үүргийн улмаас бий болох зардлыг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 4 дүгээр хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоо хийх аргачлал” / цаашид “аргачлал” гэх/-ыг баримтлан тооцож, судалгаа хийх шаардлага үүссэн байна.

Судалгааны зорилго. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл батлагдсанаар уг хуулийг хэрэгжүүлэх иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллагад үүсэх зардал, ачааллыг тооцож, хялбарчлах болон бууруулах боломжит хувилбар бүхий санал боловсруулах, зардал, үр өгөөжийн харьцааг үнэлэхэд энэхүү судалгааны зорилго чиглэгдэнэ.

Тус хуулийн төсөлд иргэнд шинээр болон нэмэлт зардал үүсгээгүй байх тул энэхүү зардлын тооцооны судалгааг дараах үндсэн бүтцийн дагуу гүйцэтгэлээ. Үүнд:

1. Төрийн байгууллагын зардлын тооцоо;
2. Хуулийн этгээдийн зардлын тооцоо;

1 “Төрийн мэдээлэл” эмхэтгэлийн 2015 оны 7 дугаар сарын 03-ны өдрийн 25 дугаарт нийтлэгдсэн. Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн сан, <https://legalinfo.mn/mn/detail/11119>, Сүүлд үзсэн: 2024.04.01.

Ингэхдээ сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулиар зохицуулагдаагүй буюу хуулийн шинэчилсэн найруулгад нэмэлтээр орсон эсхүл өөрчлөгдсөн чиг үүрэгтэй холбоотой зардлыг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 4 дүгээр хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хийх аргачлал”-ын дагуу тооцоолов. Өөрөөр хэлбэл, өөрчлөгдөөгүй буюу өмнө нь байсан чиг үүрэгтэй холбогдох аливаа зардлыг тус судалгааны хүрээнд тооцоогүй болно.

Судалгааны үр дүнд үндэслэн, тус хуулийн төсөл батлагдсанаар үүсэх зардлыг тооцон, зардал ба үр өгөөжийн харьцааг дүгнэж тайлан боловсруулав.

НЭГ. ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГАД ҮҮСЭХ ЗАРДЛЫН ТООЦОО

Төрийн байгууллагын зардал буюу улсын төсөвт үүсэх ачааллыг тооцохын тулд тухайн чиг үүргийг гүйцэтгэхэд шаардагдах хүний нөөцийн хэрэгцээг тодорхойлж, түүнд шаардагдах зардлыг тооцох бөгөөд уг ажлыг дараах үе шаттайгаар зохион байгуулна:

- Байгууллагын гүйцэтгэх чиг үүргийг тодорхойлох;
- Тухайн чиг үүргийг гүйцэтгэхэд шаардагдах хүний нөөцийг тодорхойлох;
- Холбогдон гарах зардлыг урьдчилан тооцох;
- Зардлыг нэгтгэн тооцох;
- Хувилбарыг нягталж, үр дүнг нэгтгэх.

Төрийн байгууллагын бүтэц бүрэлдэхүүн, зардал, ажлын ачаалалд нөлөө үзүүлэх боломжтой зохицуулалтыг сонгож авахдаа дараах чиг үүргийг “одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуульд тусгагдсан” гэсэн үндэслэлээр энэхүү зардлын тооцоонд оруулаагүй болно. Үүнд:

- 28.1.Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга орон сууцны байшингийн орчны газрыг ашиглуулах гэрээг Газрын тухай хуульд заасны дагуу зөвхөн сууц өмчлөгчдийн холбоотой байгуулна;²
- 79.1.Сум, дүүргийн Засаг дарга нь сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, тайлан, дүгнэлт гаргуулна;³
- 81.1.Орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат зэрэгт их засвар хийх үед их хэмжээний хөрөнгө шаардагдах бол холбогдох зардлыг барилгын хяналт хариуцсан байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс нэг удаа санхүүжүүлж болно;⁴
- 81.2.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориулан сууц өмчлөгчдийн холбоонд орон нутгийн төсвөөс хөнгөлөлттэй зээл олгож болно;⁵
- 81.3.Энэ хуулийн 81.2-т заасан хөнгөлөлттэй зээл олгох, эргэн төлүүлэх, хяналт тавих журмыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал

2 СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ (2003) 12.4.8.холбооны нэрийн өмнөөс орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг ашиглах тухай хүсэлтийг Газрын тухай хуулийн 44¹дүгээр зүйлд заасны дагуу зохих шатны Засаг даргад гаргах, газар ашиглах гэрээ байгуулах.

3 СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ (2003) 18.1.7.холбооны гишүүдийн хүсэлтээр болон шаардлагатай бол санаачлагаараа холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, дүгнэлт гаргуулах.

4 СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ (2003) 16.6.Орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах дээвэр, цахилгаан шат зэрэгт их засвар хийх үед их хэмжээний хөрөнгө шаардагдах бол барилгын хяналтын байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн улсын болон орон нутгийн төсвөөс нэг удаа санхүүжүүлж болно.

5 СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ (2003) 16.3.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориулан сууц өмчлөгчдийн холбоонд төрөөс төсвийн зээл олгож болох бөгөөд төсвийн зээл олгох журмыг Засгийн газар батална.

батална;⁶

- 82.1.2.холбоонд тухайн орон сууцны байшингийн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэн дэвсгэр болон орчны газрыг газрын тухай хууль тогтоомжид заасны дагуу тодорхой болзолтойгоор гэрээний дагуу ашиглуулах;⁷
- 82.1.4.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засварт орон нутгийн төсвөөс зээл олгох, хөрөнгө оруулалт хийх хэмжээг тогтоох;⁸
- 82.1.3.хэд хэдэн холбоонд хамаарч буй орчны газрын тохижилт, үйлчилгээг хамтран хариуцах талаарх холбооны эрх, үүрэг, хариуцлагыг гэрээнд нарийвчлан тусгаж, хэрэгжүүлэхэд нь дэмжлэг үзүүлэх, хяналт тавих.⁹

Дор дурдсан чиг үүргийг бусад хууль, тогтоомжоор зохицуулагдсан гэсэн үндэслэлээр энэхүү зардлын тооцоонд оруулаагүй болно. Үүнд:

- Зам, тээвэр, барилга, хот байгуулалтын сайдын 2010 оны 155 дугаар тушаалаар баталсан “Аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитекторын дүрэм”-ийн 3 дугаар зүйл. Ерөнхий архитекторын эрх, үүргийн 3.1.7-д “Хот, тосгоны барилга байгууламжийн гадна засал, өнгөний нэгдсэн шийдлийг гудамж, өргөн чөлөө, хотхон, хорооллын онцлог, байршил, архитектур, орон зайн зохиомж зэрэгтэй уялдуулан зураг төслийн шийдэлд тусгуулан хяналт тавьж, хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах” гэж заасан нь хуулийн төслийн 23 дугаар зүйлийн 23.1-т “Орон сууцны байшингийн гадна тал /фасад/-ын үндсэн хийц, бүтээц, өнгийг өөрчлөх асуудлыг аймаг, нийслэлийн Ерөнхий архитектор шийдвэрлэнэ” гэсэн чиг үүрэгтэй ижил байна.

Аргачлалын 4.4.6-д заасны дагуу төрийн байгууллагын бодлогын шинжтэй зарим ажил, үйлчилгээ буюу дараах дүрэм, журам, стандарт, кодчиллыг батлах чиг үүргийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдох зардлыг тус тооцоонд тусгаагүй. Үүнд:

- 10.2.Төрийн болон аймаг, нийслэлийн өмчийн харилцааны асуудал эрхэлсэн байгууллага энэ хуулийн 10.1-д заасан эд хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших, ашиглах гэрээг холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоотой байгуулах бөгөөд гэрээний үлгэрчилсэн загварыг төрийн өмчийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага батална;
- 11.2.Энэ хуулийн 11.1-д заасан тохиолдолд орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг хуваарилах, төлөхтэй холбоотой асуудлыг тусгай гэрээгээр зохицуулах бөгөөд гэрээний үлгэрчилсэн загварыг хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална;

6 СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ (2003) 18.1.6.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засварт орон нутгийн төсвөөс зээл олгох, хөрөнгө оруулалт хийх хэмжээг тогтоох;

7 СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ (2003) 18.1.4.холбоонд тухайн орон сууцны байшингийн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэн дэвсгэр болон орчны газрыг газрын тухай хууль тогтоомжид заасны дагуу тодорхой болзолтойгоор гэрээний дагуу ашиглуулах;

8 СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ (2003) 16.3.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориулан сууц өмчлөгчдийн холбоонд төрөөс төсвийн зээл олгож болох бөгөөд төсвийн зээл олгох журмыг Засгийн газар батална.

9 СӨХЭЗБНЗОСБДӨӨХТХ (2003) 18.1.5.хэд хэдэн холбоонд хамаарч буй орчны газрын тохижилт, үйлчилгээг хамтран хариуцах талаархи холбооны эрх, үүрэг, хариуцлагыг гэрээнд нарийвчлан тусгаж, хэрэгжүүлэхэд нь дэмжлэг үзүүлэх, хяналт тавих;

- 27.1.Орон сууцны байшингийн орчны газрын зүлэг, мод, бут, сөөг, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний болон автомашины зам, машины зогсоол тэдгээртэй адилтгах байгууламжийн төлөвлөлт, барилгажилтын норм, дүрмийг барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална;
- 34.2.Энэ хуулийн 34.1-д заасан зардлыг тооцох аргачлалыг барилгын асуудал эрхэлсэн болон санхүүгийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран батална;
- 41.2.Энэ хуулийн 41.1-д заасан гэрээний загварыг барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална;
- 44.4.Энэ хуулийн 44.3-т заасан хөрөнгө оруулалтын менежментийн компанийг сонгон шалгаруулах журмыг Засгийн газар батална;
- 44.6.Энэ хуулийн 44.5-д заасан зардлын тухайн жилд зарцуулах дээд хэмжээг Сангийн хөрөнгийн хэмжээ, олон улсын жишигт нийцүүлэн өмнөх жилүүдийн дунджийг харгалзан санхүүгийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална.
- 50.3.Сангийн хөрөнгийг зарцуулах, түүнд хяналт тавих журмыг санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батална;
- 51.10.Хяналтын зөвлөлийн гишүүнийг сонгон шалгаруулах, хяналтын зөвлөлийн ажиллах журмыг санхүүгийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн батална;
- 61.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны үлгэрчилсэн дүрмийг хууль зүйн болон барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран батална;
- 68.5.Цахим хуралдааны үлгэрчилсэн дэгийг аймаг, нийслэлийн Засаг дарга батална.
- 81.3.Энэ хуулийн 81.2-т заасан хөнгөлөлттэй зээл олгох, эргэн төлүүлэх, хяналт тавих журмыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал батална;
- 82.1.5. Орон сууцны байшингийн зориулалт, төлөвлөлт, инженерийн шугам сүлжээ, үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөхөд тавих шаардлагыг тогтоох.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөлд, төрийн байгууллагын гүйцэтгэх чиг үүрэгт хамаарах /Хүснэгт.1-д заасан/ дараах заалтууд байна. Үүнд:

Хүснэгт 4.1. Зардалд нөлөөлөх зүйл заалт

Хуулийн төслийн төрийн байгууллагын гүйцэтгэх чиг үүрэгтэй холбогдох зохицуулалт	Чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд нөлөөлөх зүйл заалт
7 дугаар зүйл.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх 7.1.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тухайн орон сууцны байшин дахь сууцнаас тусад нь бүртгэнэ.	8.1.Сууц өмчлөгчид орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчилнө. 9.1.Энэ хуульд өөрөөр заагаагүй бол орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг зөвхөн сууц өмчлөгчид хамтран эзэмшиж, ашиглана.

	10.1.Улсын болон орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин, орчны газарт бий болсон эд хөрөнгийг тухайн орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд бүртгэнэ.
45 дугаар зүйл. Сангийн хөрөнгийн эх үүсвэр 45.1.Сангийн хөрөнгө дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ: 45.1.1.улсын төсвөөс оруулсан хөрөнгө; 45.1.2.аймаг, нийслэлийн төсвөөс оруулсан хөрөнгө; 45.1.3.сангийн хөрөнгө оруулалтаас олсон орлого; 45.1.4.санд өгсөн хандив, тусламж; 45.1.5.сангийн хөрөнгийн чөлөөт үлдэгдлийг банкинд хадгалуулсны хүү; 45.1.6.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний төлсөн, энэ хуулийн 34.1-д заасан төлбөрийн 1 хувь; 45.1.7.бусад эх үүсвэр.	44.1.Орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх, ашиглалт, үйлчилгээг үр ашигтай зохион байгуулах хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилготой засвар, арчлалтын сан /цаашид “Сан” гэх/ байна. 44.2.Сан нь Засгийн газрын тусгай сан бөгөөд орлого, эх үүсвэр, хуримтлалын хувьд нэгдсэн төсвийн бүрэлдэхүүн хэсэг байна. 44.5.Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой зардлыг Сангийн хөрөнгөөс санхүүжүүлнэ. 44.8.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын бодлого тодорхойлох, түүний хэрэгжилтэд хяналт тавих үүргийг санхүүгийн эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн хэрэгжүүлнэ. 44.9.Сан, төсөв хоорондын харилцаанд Монгол Улсын Ерөнхий аудитор хяналт тавина. 50.1.Энэ хуулийн 46.1-д зааснаас бусад тохиолдолд сангийн хөрөнгийг зөвхөн орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хийх их засвар, арчлалтад зориулан зарцуулна.
57 дугаар зүйл. Сууц өмчлөгчийн хүлээх хариуцлага 57.3.Сууц өмчлөгч энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан үүргээ зургаан сараас дээш хугацаанд хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр сайн дураар биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбооны хүсэлтийн дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэнэ. 57.4.Сууц өмчлөгч буюу түрээслэгч энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан үүргээ биелүүлсэн бол тухайн сууц өмчлөгчдийн холбоо, эсхүл сууц өмчлөгч, түрээслэгчийн хүсэлт, холбогдох нотлох баримтыг үндэслэн мөн хуулийн 57.3-т заасны дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэсэн мэдээллийг 14 хоногийн дотор устгана.	34.1.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд шаардлагатай, нэг гишүүний сар бүр төлөх төлбөрийн хэмжээг сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно. 35.1.Сууц өмчлөгч нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон энэ хуулийн 34.1-д заасан төлбөрийг Сууц өмчлөгчдийн холбоонд төлнө. 35.2.Сууц өмчлөгч нь өөрийн өмчлөлд байгаа сууц болон сууцны бус зориулалттай хэсгийн халаалт, халуун, цэвэр, бохир ус, ариутгал, хог, цахилгаан, холбоо зэрэг ашиглалтын төлбөрийг эрх бүхий байгууллагад төлнө. 37.1.Орон сууцны байшингийн хонгил дахь авто зогсоолын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ, дулаан, цахилгааны зардлыг тухайн зогсоолын өмчлөгч төлнө. 57.1.Сууц өмчлөгч орон сууцны байшин болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг өөрийн хөрөнгөөр хариуцан арилгана.

62 дугаар зүйл.Сууц өмчлөгчдийн холбоог бүртгэх 62.1.Энэ хуульд заасны дагуу үүсгэн байгуулагдсан сууц өмчлөгчдийн холбоог Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу улсын бүртгэлд бүртгэнэ.	4.1.6."сууц өмчлөгчдийн холбоо" гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах зорилго бүхий, заавал гишүүнчлэлтэй, ашгийн төлөө бус хуулийн этгээдийг.
79 дүгээр зүйл.Сум, дүүргийн Засаг даргаас тавих хяналт 79.2.Энэ хуулийн 79.1-д заасан хяналт, шалгалтын тайлан, дүгнэлтийг гарснаас хойш 30 хоногийн дотор сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулна. 80 дугаар зүйл.Хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагаас тавих хяналт 80.1.Хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага нь сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний болон сум, дүүргийн Засаг даргын хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд хяналт, шалгалт хийж, дүгнэлт гаргана.	79.1.Сум, дүүргийн Засаг дарга нь сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, тайлан, дүгнэлт гаргуулна.
82 дугаар зүйл.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх бусад дэмжлэг 82.1.1.холбооны үйл ажиллагааг дэмжих, Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль тогтоомжийн талаар тогтмол сургалт зохион байгуулах;	82.1.Аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс сууц өмчлөгчдийн холбоонд энэ хуулийн 81 дүгээр зүйлд зааснаас гадна дараах хэлбэрээр дэмжлэг үзүүлнэ: 82.1.2.холбоонд тухайн орон сууцны байшингийн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэн дэвсгэр болон орчны газрыг газрын тухай хууль тогтоомжид заасны дагуу тодорхой болзолтойгоор гэрээний дагуу ашиглуулах; 82.1.3.хэд хэдэн холбоонд хамаарч буй орчны газрын тохижилт, үйлчилгээг хамтран хариуцах талаарх холбооны эрх, үүрэг, хариуцлагыг гэрээнд нарийвчлан тусгаж, хэрэгжүүлэхэд нь дэмжлэг үзүүлэх, хяналт тавих; 82.1.4.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засварт орон нутгийн төсвөөс зээл олгох, хөрөнгө оруулалт хийх хэмжээг тогтоох; 82.1.5.орон сууцны байшингийн зориулалт, төлөвлөлт, инженерийн шугам сүлжээ, үндсэн бүтээц, хийцийг өөрчлөхөд тавих шаардлагыг тогтоох; 82.1.6.хууль тогтоомж, Засгийн газрын тогтоол, аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас шийдвэрлэсэн бусад хэлбэр.

1.1.Төрийн байгууллагын чиг үүргийг тодорхойлох

1. Байгууллагын чиг үүргийг тодорхойлоход дараах зарчмыг баримтална. Үүнд:
2. Тухайн хууль тогтоомжид хамаарах төрийн байгууллага, тэдгээрийн чиг үүргийг тодорхойлох;

3. Байгууллагыг сонгохдоо тухайн чиг үүрэгт хамааралтай, голлон үүрэг гүйцэтгэх байгууллагыг сонгох;

Чиг үүрэгт хэрэгжүүлэх, хэмжих боломжтой агуулгыг хамааруулах.

Чиг үүргийг тодорхойлохдоо гүйцэтгэх үйлдэл буюу стандарт үйл ажиллагааг тодорхойлно. Иймд Засгийн газрын 59 дүгээр тогтоолын 4 дүгээр хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хийх аргачлал”-ын хүрээнд төрийн байгууллагаас хэрэгжүүлэх бодлогын шинжтэй зарим ажил, үйлчилгээг зардлын тооцоонд хамааруулан тооцдоггүй бөгөөд стандарт үйл ажиллагааг тодорхойлохдоо ерөнхий байдлаар бүлэглэн тодорхойлов.

Хүснэгт 4.2. Стандарт үйл ажиллагааг тодорхойлох нь

Гүйцэтгэх байгууллага	Гүйцэтгэх ажил үүрэг	Стандарт үйл ажиллагаа
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар	7.1.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тухайн орон сууцны байшин дахь сууцнаас тусад нь бүртгэнэ.	1.Мэдүүлгийг цаасан эсхүл цахим хэлбэрээр хүлээн авах. 2.Мэдүүлэг нь бүрэн гүйцэд, мэдүүлэгт хавсаргавал зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах. 3.Мэдүүлгийг хүлээн авч, холбогдох мэдээллийг цахим санд оруулах. 4.Ажлын 5 өдрийн дотор эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх. 5.Эд хөрөнгийн хувийн хэрэг нээж, хөтлөх.
	62.1.Энэ хуульд заасны дагуу үүсгэн байгуулагдсан сууц өмчлөгчдийн холбоог Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу улсын бүртгэлд бүртгэнэ.	1.Хуулийн этгээдээр бүртгүүлэхэд зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах. 2.Өргөдөл, маягтыг хүлээн авах. 3.Хуулийн этгээдийг улсын бүртгэлд бүртгэх эсэх талаар ажлын 2 өдрийн дотор шийдвэр гаргаж, энэ тухай өргөдөл гаргагчид бичгээр, эсхүл цахим хэлбэрээр мэдэгдэх. 4.Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлд бүртгэж, гэрчилгээг гардуулах.
Монголбанк	57.3.Сууц өмчлөгч буюу түрээслэгч нь энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан үүргээ зургаан сараас дээш хугацаанд хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбооны хүсэлтийн дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэнэ.	1.Төлбөрийн үүрэг бүхий оршин суугчийн талаарх холбогдох мэдээллийг СӨХ-ны хүсэлтийн дагуу хүлээн авах. 2.Зээлийн мэдээллийн үнэн, зөв эсэхийг нягтлан, шалгах. 3.Зээлийн мэдээллийн нэгдсэн санд бүртгэх хүсэлт үүсгэх. 4.Зээлийн мэдээллийн албаны ахлах хянан шалгагч хяналт тавих. 5.Хяналт шалгалтын газрын захиралд танилцуулж, зөвшөөрөл авсны үндсэн дээр Зээлийн мэдээллийн нэгдсэн санд бүртгэх.

	57.4.Сууц өмчлөгч буюу түрээслэгч энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан үүргээ биелүүлсэн бол тухайн сууц өмчлөгчдийн холбоо, эсхүл сууц өмчлөгч, түрээслэгчийн хүсэлт, холбогдох нотлох баримтыг үндэслэн мөн хуулийн 57.3-т заасны дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэсэн мэдээллийг 14 хоногийн дотор устгана.	1.Хэрэглэгч, мэдээлэл нийлүүлэгч, зээлдэгчээс ирүүлсэн хүсэлт, холбогдох нотлох баримтыг хүлээн авах. 2.Зээлийн мэдээллийн тухай хууль тогтоомжийн дагуу хянан шалгах. 3.Зээлийн мэдээллийн албаны хянан шалгагч холбогдох мэдээллийг засварлах, устгах хүсэлтийг үүсгэх. 4.Мэдээллийг засварлах, устгахаар үүсгэсэн хүсэлтэд Зээлийн мэдээллийн албаны ахлах хянан шалгагч зээлийн хяналт тавих; 5.Хяналт шалгалтын газрын захиралд танилцуулж, зөвшөөрөл авсны үндсэн дээр Зээлийн мэдээллийн албаны дарга зээлийн мэдээллийн сангийн мэдээллийг засварлах, устгахаар үүсгэсэн хүсэлтийг шийдвэрлэх.
Сум, дүүргийн Засаг дарга	79.2.Энэ хуулийн 79.1-д заасан хяналт, шалгалтын тайлан, дүгнэлтийг гарснаас хойш 30 хоногийн дотор сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулна.	1.Хяналт,шалгалтын тайлан, дүгнэлтийг цахим хэлбэрт оруулах. 2.СӨХ-ны гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд байршуулах.
Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газар	80.1.Хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага нь сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний болон сум, дүүргийн Засаг даргын хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд хяналт, шалгалт хийж, дүгнэлт гаргана.	1.Холбооны үйл ажиллагаанд хяналт, шалгалт хийлгүүлэх хүсэлтийг хүлээн авах. 2.Холбооны үйл ажиллагааны баримт бичгийг цуглуулах. 3.Улсын байцаагч хянан шалгах ажиллагааг 60 хоногийн дотор явуулах. 4.Улсын байцаагч хяналт шалгалтын ажлын дүнг уг ажиллагааг гүйцэтгэж дууссанаас хойш ажлын таван өдрийн дотор Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газрын даргад танилцуулах. 5.Хууль тогтоомж зөрчсөн бол хяналт, шалгалтын дагуу арга хэмжээ авах. 6.Хүсэлт гаргасан этгээдэд дүгнэлтийг танилцуулах.
Аймаг, Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал	82.1.1.холбооны үйл ажиллагааг дэмжих, Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль тогтоомжийн талаар тогтмол сургалт зохион байгуулах;	1.Хууль тогтоомжийн танилцуулга бэлдэх. 2.Сургалт зохион байгуулах талаар СӨХ-нуудад мэдээлэл хүргэх. 3.Сургалтыг биечлэн эсхүл цахимаар зохион байгуулах.

Төрийн байгууллагын чиг үүргийг тодорхойлох хүрээнд, хуулийн төслийн дор дурдсан зарим зүйл заалтыг зардлын тооцооноос хассан болно. Үүнд:

1. Хуулийн төслийн 7 дугаар бүлэгт орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх, ашиглалт, үйлчилгээг үр ашигтай зохион байгуулах хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилготой засвар, арчлалтын сан, сангийн хөрөнгийн эх үүсвэр, сангийн

хөрөнгө оруулалт, сангийн хөрөнгийг удирдахад баримтлах зарчим, сангийн хөрөнгийн удирдлагын зарчмыг хэрэгжүүлэх, сангийн хөрөнгийн удирдлагын үйл ажиллагаанд тавих шаардлага, сангийн хөрөнгийн зарцуулалт, сангийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих Хяналтын зөвлөл, сангийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайлангийн тухай зохицуулжээ. Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сан нь дараах эх үүсвэрээс бүрдэхээр хуулийн төслийн 45 дугаар зүйлийн 45.1 дэх хэсэгт заасан байна.

45.1. Сангийн хөрөнгө дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ:

45.1.1. улсын төсвөөс оруулсан хөрөнгө;

45.1.2. аймаг, нийслэлийн төсвөөс оруулсан хөрөнгө;

45.1.3. сангийн хөрөнгө оруулалтаас олсон орлого;

45.1.4. санд өгсөн хандив, тусламж;

45.1.5. сангийн хөрөнгийн чөлөөт үлдэгдлийг банкинд хадгалуулсны хүү;

45.1.6. Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний төлсөн, энэ хуулийн 34.1-д заасан төлбөрийн 1 хувь;

45.1.7. бусад эх үүсвэр.

Хуулийн төслийн 44 дүгээр зүйлийн 44.2.-т “Сан нь Засгийн газрын тусгай сан бөгөөд орлого, эх үүсвэр, хуримтлалын хувьд нэгдсэн төсвийн бүрэлдэхүүн хэсэг байна” гэж заасны дагуу Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын сан нь Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуулиар мөн зохицуулагдахаар байна. Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.9.-д “Тусгай сангийн бүрдүүлэлт, зарцуулалтыг Төсвийн тухай хуульд заасан журмын дагуу төлөвлөж, тайлагнана” 23 дугаар зүйлийн 23.5.-д “Тусгай сангийн санхүүжилтийг Төсвийн тухай хуульд заасан журмын дагуу хийнэ” гэж заасан байна. Төсвийн тухай хуулийн 27 дугаар зүйл. Төсвийн төсөл боловсруулахад тавигдах шаардлага 27.1.4-т “жилийн төсвийн хязгаарт үндэслэсэн байх” гэжээ. Иймд, Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, арчлалтын санд улсын төсөв, аймаг нийслэлийн төсвөөс төвлөрүүлэх хөрөнгийн хэмжээг тодорхойлох боломжгүй байна.

Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хийх аргачлалын 4 дүгээр зүйлийн 4.4.6-д “Хууль тогтоомжийн төсөлтэй холбогдуулан шийдвэр гаргахад төрийн байгууллагын бодлогын шинжтэй зарим ажил, үйлчилгээг зардлын тооцоо хийхэд оруулахгүй. Үүнд: мэргэжилтэн хуулийн төсөл боловсруулах болон парламент хуулийн төслийг хэлэлцэх гэх мэт үйл ажиллагаа хамаарна” гэж заасны дагуу Засгийн газрын тусгай санг үүсгэн байгуулахад хийгдэх дор дурдсан бодлогын шинжтэй үйл ажиллагааг уг зардлын тооцоонд тооцохгүй болно.

- а. Засгийн газрын тусгай сангийн дараах шаардлагыг хангаж байгаа эсэхийг Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хянан үзэж, дүгнэлт гаргах.¹⁰

10 Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хууль (2019) 5.7. Энэ хуулийн 5.5-д заасан шаардлагыг хангаж байгаа, эсхүл мөн хуулийн 5.6-д заасан үндэслэл бий болсон эсэхийг санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хянан үзэж, дүгнэлт гаргана.

- Тусгай санг бүрдүүлэх эх үүсвэр тодорхой байх;
 - Тусгай санг ЗГТСтХ-ийн 6.1.1-д зааснаас бусад эх үүсвэрээс бүрдүүлсэн байх;
 - Дунд хугацаанд тогтвортой үйл ажиллагаа явуулах;
 - Төсвийн ерөнхийлөн захирагчийн тухайн жилийн төсөвт хөтөлбөр хэлбэрээр тусган хэрэгжүүлэх боломжгүй байх;
 - Бусад тусгай сангийн үйл ажиллагаатай давхардаагүй байх;
 - Холбогдох тооцоо, судалгаанд үндэслэсэн байх.
- b. Тусгай санг шинээр байгуулах, нөхцөл бүрдсэн гэж үзвэл уг асуудлыг Засгийн газрын санал болгосноор Улсын Их Хурал шийдвэрлэх.¹¹
2. Хуулийн төслийн 79 дүгээр зүйлийн 79.2.-т “Энэ хуулийн 79.1-д заасан хяналт, шалгалтын тайлан, дүгнэлтийг гарснаас хойш 30 хоногийн дотор сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулна” гэжээ. Тус чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд хяналт, шалгалтын тайлан, дүгнэлтийг цахим хэлбэрт оруулах, СӨХ-ны гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд байршуулах 2 стандарт үйл ажиллагаа хийгдэнэ гэж үзлээ. Сум дүүргийн Засаг дарга нь СӨХ-ны гишүүний хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаар хяналт, шалгалт хийлгэж, тайлан, дүгнэлт гаргуулах тул жил бүр тодорхой тоогоор давтамжтай хийгдэх үйл ажиллагаа биш байна. Иймд, стандарт үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхтэй холбоотойгоор хүний нөөцийн ачаалал үүсэх боловч сум, дүүргийн Засаг Даргын Тамгын Газрын бүтэц, орон тоог нэмэгдүүлэх шаардлага үүсэхгүй буюу СӨХ-ны гишүүний хүсэлт хүлээн аваагүй тохиолдолд үйл ажиллагаа хийгдэхгүй байх боломжтой байна.

1.2. Улсын бүртгэлийн ерөнхий газарт үүсэх зардлын тооцоо

1.2.1. Хүний нөөцийг тодорхойлох

Хүний нөөцийг тодорхойлохын тулд тухайн чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд зарцуулах хугацаа болон жилд хэдэн удаа гүйцэтгэх тоо /цаашид “тохиолдлын тоо” гэх/, шаардагдах нийт ажлын цаг гэсэн 3 үзүүлэлтийг тооцож гаргана. Зарцуулах хугацааг тодорхойлохдоо текст анализын аргад тулгуурлан статистикт тоон мэдээллийг тооцсон болно.

Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.2, 62 дугаар зүйлийн 62.1-т заасны дагуу Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар түүний харьяа байгууллага дараах 2 чиг үүргийг хэрэгжүүлэхээр байна. Үүнд:

1. Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх;
2. Үүсгэн байгуулагдсан сууц өмчлөгчдийн холбоог Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу бүртгэх.

¹¹ Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хууль (2019) 5.8. Тусгай санг шинээр байгуулах, эсхүл татан буулгах нөхцөл бүрдсэн гэж үзвэл уг асуудлыг Засгийн газрын санал болгосноор Улсын Их Хурал шийдвэрлэнэ.

Дээрх чиг үүргийн дагуу Улсын бүртгэлийн ерөнхий газарт үүсэх зардлыг тооцоолов.

Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйлд¹² заасны дагуу дараах дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг УБЕГ-ын Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар тухайн орон сууцны байшин дахь сууцнаас тусад нь бүртгэх шаардлагатай байна. Үүнд:

6.1.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд дараах эд хөрөнгө хамаарна:

- 6.1.1.орон сууцны байшингийн гадна хана, даацын хана, багана;
- 6.1.2.доод хонгил, дээвэр, дээврийн хонгил;
- 6.1.3.цахилгаан болон явган шат, шатны хонгил;
- 6.1.4.сууцны бус зориулалттай техникийн болон нэгдүгээр давхрын үйлчилгээний өрөө;
- 6.1.5.сууц хоорондын талбай, түүний тагт, сууцны доторх дундын өмчлөлийн зүйл, тоног төхөөрөмж;
- 6.1.6.орцны цонх, хаалга, довжоо, саравч, хог зайлуулах хоолой;
- 6.1.7.орон сууцны байшингийн халаалт болон халуун, хүйтэн усны шугам сүлжээний удирдах зангилааны анхны хаалт, цахилгааны оролтын самбар, холбооны шугамын давхрын холболтын хайрцаг хүртэлх, шалны +0.00 тэмдэгтээс дээших бохир усны шугам сүлжээ;
- 6.1.8.тухайн орон сууцны дээрх болон доорх нийтийн зориулалттай усан сан, машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж зэрэг эд хөрөнгө;
- 6.1.9.тухайн орон сууцны байшингийн суугч, өмчлөгчдөд зориулсан ногоон байгууламж, зүлэг, хүүхдийн тоглоомын болон спорт талбай, сүүдрэвч, гэрэлтүүлэг, явган хүний зам, авто машины зогсоол, тэдгээртэй адилтгах байгууламж;
- 6.1.10.сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж үйл ажиллагаа явуулах өрөө;
- 6.1.11.холбооны бусад хөрөнгө.

Холбоо нь 6 дугаар зүйлд заасан дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах нийт хөрөнгийн жагсаалтыг үйлдэж, холбогдох нотлох баримтаар баталгаажуулан бүртгүүлэх буюу Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар 1 СӨХ-ны орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэхэд дараах хугацааг зарцуулна гэж тооцлоо.

12 7.1.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тухайн орон сууцны байшин дахь сууцнаас тусад нь бүртгэнэ.

Хүснэгт 4.3. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа /мин/	Тохиолдлын тоо	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар /Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар/	Мэдүүлгийг цаасан эсхүл цахим хэлбэрээр хүлээн авах.	10	1	10
	Мэдүүлэг нь бүрэн гүйцэд, мэдүүлэгт хавсаргавал зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах.	60	1	60
	Мэдүүлгийг хүлээн авч, холбогдох мэдээллийг цахим санд оруулах.	120	1	120
	Ажлын 5 өдрийн дотор эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх.	2400	1	2400
	Эд хөрөнгийн хувийн хэрэг нээж, хөтлөх.	480	1	480
Нийт				3070

Хуулийн төслийн үзэл баримтлалд “Сууц өмчлөгчдийн холбоо 2015 оны байдлаар улсын хэмжээнд 1022 ажиллаж байсан бол 2017 онд 1064, 2023 оны 2 дугаар улирлын байдлаар 1676 болж нэмэгдсэн бөгөөд инженерийн бүрэн хангамжтай нийтийн зориулалттай 8007 орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг хариуцан ажиллаж байна. Үүнээс 1474 СӨХ нийслэлд үйл ажиллагаа явуулж байна” гэжээ. Иймд 1676 СӨХ-ны орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэхэд зарцуулах нийт хүний нөөцийн хэрэгцээг Хүснэгт 4-т тооцоолов.

Хүснэгт 4.4. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа /мин/	Тохиолдлын тоо	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар /Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар/	Мэдүүлгийг цаасан эсхүл цахим хэлбэрээр хүлээн авах.	16,760	1	16,760
	Мэдүүлэг нь бүрэн гүйцэд, мэдүүлэгт хавсаргавал зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах.	100,560	1	100,560
	Мэдүүлгийг хүлээн авч, холбогдох мэдээллийг цахим санд оруулах.	201,120	1	201,120
	Ажлын 5 өдрийн дотор эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх.	4,022,400	1	4,022,400
	Эд хөрөнгийн хувийн хэрэг нээж, хөтлөх.	804,480	1	804,480
Нийт				5,145,320

Хүчин төгөлдөр үйлчилж буй Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 18 дугаар зүйлийн 18.1.1-т “Холбоог зохион байгуулах хурлын шийдвэрийг үндэслэн сум, дүүргийн Засаг даргын тамгын газар холбоог бүртгэх”

гэж заасан ба уг чиг үүргийг хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлд Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн газарт шилжүүлсэн байна. Иймд, тус байгууллагад СӨХ-г бүртгэхэд үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээг Хүснэгт 5-д тооцоолов.

Хүснэгт 4.5. СӨХ-г бүртгэх стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа / мин/	Тохиолдлын тоо	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар /Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн газар/	Өргөдөл, маягтыг цаасан эсхүл цахим хэлбэрээр хүлээн авах.	10	1	10
	Хуулийн этгээдээр бүртгүүлэхэд зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах.	30	1	30
	Хуулийн этгээдийг улсын бүртгэлд бүртгэх эсэх талаар ажлын 2 өдрийн дотор шийдвэр гаргаж, энэ тухай өргөдөл гаргагчид бичгээр, эсхүл цахим хэлбэрээр мэдэгдэх.	960	1	960
	Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлд бүртгэж, гэрчилгээг гардуулах.	20	1	20
Нийт				1020

Хуулийн төслийн үзэл баримтлалд дурдсанаар Сууц өмчлөгчдийн холбоо 2017 онд 1064, 2023 онд 1676 болж нэмэгдсэн тоо баримтаас үзвэл 6 жилд нийт 612 СӨХ үүсгэн байгуулагдсан буюу жилд дунджаар 102 СӨХ байгуулагдсан байна. Уг дундаж тоогоор Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн газарт үүсэх нийт хүний нөөцийн хэрэгцээг Хүснэгт 6-д тооцоолов.

Хүснэгт 4.6. СӨХ-г бүртгэх стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа / мин/	Тохиолдлын тоо	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар / Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн газар/	Өргөдөл, маягтыг цаасан эсхүл цахим хэлбэрээр хүлээн авах.	1020	1	1020
	Хуулийн этгээдээр бүртгүүлэхэд зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах.	3060	1	3060
	Хуулийн этгээдийг улсын бүртгэлд бүртгэх эсэх талаар ажлын 2 өдрийн дотор шийдвэр гаргаж, энэ тухай өргөдөл гаргагчид бичгээр, эсхүл цахим хэлбэрээр мэдэгдэх.	97,920	1	97,920
	Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлд бүртгэж, гэрчилгээг гардуулах.	2040	1	2040
Нийт				104,040

Шаардагдах ажлын цагийг Хөдөлмөрийн тухай хуульд заасан ажиллах цагийн горимтой харьцуулан авч үзнэ. Ингэхдээ нэг жилд ажиллах өдөр, цаг, минут гэсэн хэмжигдэхүүнд тулгуурлана.

1 жил = ажлын 200 өдөр

1 өдөр = ажлын 8 цаг /Хөдөлмөрийн тухай хуулийн дагуу/

1 цаг = ажлын 60 минут

Жилд 200 ажлын өдөр буюу (200 x 8) 1600 ажлын цаг буюу (1600 x 60) 96.000 минут ажиллана.

Нийт зарцуулах хугацаагаар хүний нөөцийн хэрэгцээ тодорхойлогдох ба тэрхүү хугацааг жилд ажиллах ажлын минутад хувааснаар шаардлагатай хүний нөөц буюу нэмэгдэх орон тоо гарна.

Хүснэгт 4.7. Дундын өмчийг бүртгэхэд төрийн байгууллагад нэмэгдэж буй хүний нөөцийн ачаалал

Нэгж	Үйл ажиллагаа	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/	Жилд шаардагдах ажлын цаг /мин/	Нэмэгдэж буй ачаалал /хүний тоо/
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар /Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар/	Мэдүүлгийг цаасан эсхүл цахим хэлбэрээр хүлээн авах.	16,760	96,000	0.17
	Мэдүүлэг нь бүрэн гүйцэд, мэдүүлэгт хавсаргавал зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах.	100,560	96,000	1.04
	Мэдүүлгийг хүлээн авч, холбогдох мэдээллийг цахим санд оруулах.	201,120	96,000	2.09
	Ажлын 5 өдрийн дотор эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх.	4,022,400	96,000	41.9
	Эд хөрөнгийн хувийн хэрэг нээж, хөтлөх.	804,480	96,000	8.38
Нийт				53.58

Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар нийт 1676 СӨХ-ны орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэхэд 5,145,320 минут зарцуулах буюу уг чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хүний нөөцийн хэрэгцээ 53.58 байна.

Хүснэгт 4.8. СӨХ-г бүртгэхэд төрийн байгууллагад нэмэгдэж буй хүний нөөцийн ачаалал

Нэгж	Үйл ажиллагаа	Хүний нөөцийн хэрэгцээ / мин/	Жилд шаардагдах ажлын цаг / мин/	Нэмэгдэж буй ачаалал /хүний тоо/
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар /Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар/	Өргөдөл, маягтыг цаасан эсхүл цахим хэлбэрээр хүлээн авах.	1020	96,000	0.01
	Хуулийн этгээдээр бүртгүүлэхэд зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах.	3060	96,000	0.03
	Хуулийн этгээдийг улсын бүртгэлд бүртгэх эсэх талаар ажлын 2 өдрийн дотор шийдвэр гаргаж, энэ тухай өргөдөл гаргагчид бичгээр, эсхүл цахим хэлбэрээр мэдэгдэх.	97,920	96,000	1.02
	Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлд бүртгэж, гэрчилгээг гардуулах.	2040	96,000	0.02
Нийт				1.08

Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн газар жилд дунджаар 102 СӨХ-г бүртгэхэд 104,040 минут зарцуулах буюу уг чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хүний нөөцийн хэрэгцээ 1.08 байна.

1.2.2. Гарах зардлыг урьдчилан тооцох

Хуулийн төсөлд улсаас төсөвт үүсэх зардал, төрийн байгууллагын ачааллыг тооцохдоо аргачлалд заасны дагуу хүний нөөцийн зардлыг юун түрүүнд тооцно.

Нэг албан хаагчид зарцуулах, төрөөс даах зардлыг тооцохдоо түүнд олгох үндсэн цалингаас гадна (1) бүх төрлийн даатгал, (2) хоол, унааны нэмэгдэл, (3) ажилласан жилийн нэмэгдэл, (4) зэрэг, дэвийн нэмэгдэл, (5) буцалтгүй тусламж, (6) шагнал, урамшуулал зэрэг нэмэлт зардлыг нэмж тооцох шаардлагатай байдаг.

Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын улсын бүртгэгчийн цалинг Засгийн газрын 2023 оны 06 дугаар сарын 21-ний өдрийн “Төрийн албаны зарим албан тушаалын цалингийн хэмжээ, доод хэмжээг шинэчлэн тогтоох тухай” 241 дүгээр тогтоолын 2 дугаар “Төрийн захиргааны төв байгууллагын төрийн захиргааны болон төрийн тусгай албан тушаалын цалингийн хэмжээ” хавсралтыг үндэслэж тогтоолоо. Улсын бүртгэгчийн албан тушаалын ТЗ-7 зэрэглэл буюу үндсэн цалингийн хэмжээ нь 1,597,000 төгрөг байна.¹³ Уг үндсэн цалин дээр нэмэгдэл, урамшууллыг нэмж тооцсон дүнгээр олговол зохих цалин нь дунджаар 2,136,400 төгрөг /үүнээс нийт

13 Төрийн захиргааны төв байгууллагын төрийн захиргааны болон төрийн тусгай албан тушаалын цалингийн хэмжээ (сард, төгрөгөөр)

ТЗ-12,329,000

ТЗ-22,218,000

ТЗ-32,093,000

ТЗ-41,974,000

ТЗ-51,862,000

ТЗ-61,757,000

ТЗ-71,597,000

ТЗ-81,452,000

ТЗ-91,200,000

ТЗ-10 1,100,000

суутгал болох нийгмийн болон эрүүл мэндийн даатгалын шимтгэл, хувь хүний орлогын албан татварыг хасаж нэг сарын дундаж цалинг 1,721,642 төгрөг/ байна. Үүнээс 1 жилд олговол зохих цалин нь 25,636,800 төгрөг, түүнд ногдох ажил олгогчоос төлөх НДШ-ийн хэмжээ нь 12.5 хувь буюу сард 267,050 төгрөг буюу жилд 3,204,600 төгрөг болно. Иймд төрөөс гарах цалингийн нийт зардал нь жилд дунджаар 28,841,400 төгрөг гэж тооцов.

Энэ зардлаа дээр тооцож гаргасан хүний нөөцийн хэрэгцээнд үржүүлж хүний нөөцийн нийт зардал гарна.

Хүснэгт 4.9. Төрийн байгууллагад нэмэгдэж буй хүний нөөцийн зардал

Нэгж	Нэмэгдэж буй ачаалал /хүний тоо/	Нэг албан хаагчийн 1 жилийн цалингийн зардал	Хүний нөөцийн зардал (төгрөгөөр)
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар - Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар	53.58	28,841,400	1,545,322,212
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар-Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн газар	1.08	28,841,400	31,148,712

1.2.3. Үр дүнг тооцох

Хүний нөөцийн дундаж зардал, материаллаг дундаж зардал, бусад зардлыг нэмснээр нийт зардал гарна.

Материаллаг зардал гэж тухайн ажлын байртай холбогдон гарах нийтлэг зардлыг хэлнэ. Үүнд, ажлын байр, (түрээсэлдэг бол түрээсийн төлбөр, төрийн эзэмшлийн эд хөрөнгө бол элэгдэл хорогдлын зардал), цахилгаан дулаан, бичиг хэргийн зардал, техник, тоног төхөөрөмжийн зардал, урсгал зардал, хөрөнгө оруулалтын зардал гэх мэт орно.

Төрийн байгууллагын нэг ажилтанд ногдох материаллаг зардлыг Засгийн газрын 59 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хийх аргачлал”-ын хавсралтыг үндэслэж, хүний нөөцийн нэмэгдсэн ажлын ачаалалд ногдох тоног төхөөрөмж, бичиг хэргийн зардал зэрэг материаллаг зардлыг ерөнхийлөн тооцлоо.

Хүснэгт 4.10. Нэг албан хаагчид ногдох материаллаг зардал

Зардлын төрөл	Зардлын нэр	1 жилд зарцуулах зардал (төгрөгөөр)
Урсгал зардал	Бичиг хэргийн зардал	121,285
	Шуудан холбоо	167,881
	Компьютер, тоног төхөөрөмж	3,351,757
	Тавилга, эд хогшил	53,725
Зардал	Түлш, халаалт	199,897
	Гэрэл, цахилгаан	937,251
	Цэвэр, бохир ус	51,947
	Урсгал засвар	53,725

	Газрын төлбөр	1411
Элэгдэл, хорогдлын зардал	Техник, тоног төхөөрөмж	356,555
	Тавилга, эд хогшил	100,000
Нэг албан хаагчид ногдох нийт зардал		5,395,434
Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газрын нийт албан хаагчид /53.58/ ногдох зардал		289,087,353.72
Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн газрын нийт албан хаагчид /1.08/ ногдох зардал		5,827,068

Нийт зардлыг тооцох

Хүснэгт 4.11. Нийт зардал

Нэгж	Нэмэгдэж буй ачаалал (хүний тоо)	Хүний нөөцийн зардал (төгрөгөөр)	Материаллаг зардал (төгрөгөөр)	Нийт
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар - Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар	53.58	1,545,322,212	289,087,353.72	1,834,409,566



Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар-Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн газар	1.08	31,148,712	5,827,068	36,975,780
Нийт				1,871,385,346

Уг хуулийн төсөл хэрэгжих тохиолдолд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар хүний нөөцийн цалингийн зардалд нийт 1,545,322,212 төгрөг, хүний нөөцийн хангамжийн материаллаг зардалд 289,087,353.72 төгрөг, нийт 1,834,409,566 /Нэг тэрбум найман зуун гучин дөрвөн сая дөрвөн зуун есөн мянга таван зуун жаран зургаа/ төгрөгийн зардал үүсэхээр байна. Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн

газар хүний нөөцийн цалингийн зардалд нийт 31,148,712 төгрөг, хүний нөөцийн хангамжийн материаллаг зардалд 5,827,068 төгрөг, нийт 36,975,780 /Гучин зургаан сая есөн зуун далан таван мянга долоон зуун ная/ төгрөгийн зардал үүсэхээр байна. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар болон Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн газарт үүсэх зардлын хэмжээ нь Улсын бүртгэлийн ерөнхий газарт нийт 1,871,385,346 төгрөгийн зардал үүсгэхээр байна.

1.2.4. Хувилбарыг нягталж, үр дүнг танилцуулах.

Хялбарчлах боломжийг шалгах үе шатанд өмнөх үе шатанд тодорхойлсон үүрэг нэг бүрийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг бууруулах буюу дарамт, ачааллыг багасгах боломжтой эсэхийг шалгана. Үүнд:

1.2.4.1. Тохиолдлын тоог багасгах боломж байгаа эсэх;

Төрийн байгууллагын зардал тооцох хүрээнд, хуулийн төсөлд тусгасан чиг үүргийг тухайн төрийн байгууллага жилд хэдэн удаа гүйцэтгэх тоог “тохиолдлын тоо” гэж авч үздэг. Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.2 дахь хэсэгт СӨХ нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг заавал бүртгүүлэхээр, 62 дугаар зүйлийн 62.1-т үүсгэн байгуулагдсан СӨХ-г Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу бүртгэхээр тус тус заасан тул уг зардлын тооцооны хүрээнд тохиолдлын тоо нь 1 байна.

1.2.4.2. Мэдээлэл хүргүүлэх давтамжийг багасгах боломж байгаа эсэх;

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.12-т “Улсын бүртгэгч цахим хэлбэрээр гаргасан мэдүүлэг, баримт бичгийг хүлээн авах, эсхүл хүлээн авахаас татгалзсан шийдвэрийг мэдүүлэг гаргагчид энэ хуульд заасан хугацаанд мэдэгдэнэ.”, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх журмын 3 дугаар зүйлийн 3.4.-т “Мэдүүлэг гаргагч, гэрээний дагуу мэдээлэл нийлүүлэх нотариатч мэдүүлгийг цахим хэлбэрээр ирүүлсэн тохиолдолд улсын бүртгэгч мэдүүлэг, түүнд хавсаргасан нотлох баримтын бүрдлийг хянаж, хуульд заасан шаардлагыг хангасан тохиолдолд эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх тухай хариу мэдэгдлийг ажлын 5 өдрийн дотор илгээнэ.” гэж тус тус заасан байх тул мэдүүлгийг цаасаар авсан тохиолдолд мэдээлэл хүргүүлэх давтамж буурахаар байх боловч цахимаар мэдүүлэг гаргах боломжийг хязгаарлахаар байна. Иймд мэдээлэл хүргүүлэх давтамжийг багасгах нь зохисгүй. Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.1.-т “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол улсын бүртгэлийн байгууллага энэ хуулийн 16.1, 16.2, 16.3-т заасан баримт бичгийг бүрэн гүйцэд хүлээн авснаас хойш гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгжийг бүртгэх эсэх талаар ажлын 5 өдрийн дотор, бусад хуулийн этгээдийг улсын бүртгэлд бүртгэх эсэх талаар ажлын 2 өдрийн дотор шийдвэр гаргаж, энэ тухай өргөдөл гаргагчид бичгээр, эсхүл цахим хэлбэрээр мэдэгдэнэ” гэж заасан тул мэдээлэл хүргүүлэх давтамжийн тоо буурахгүй.

1.2.4.3. Мэдээллийн агуулгыг багасгах боломж байгаа эсэх;

СӨХ-ны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх, СӨХ-г хуулийн этгээдийн эрхтэй байхаар хуулийн төсөлд заасан тул мэдээллийн агуулгыг бүрэн зөв бүртгэх нь хуулийн үзэл баримтлалд нийцнэ гэж үзлээ.

1.2.4.4. Мэдээллийг цахимаар хүргүүлэх боломжтой эсэх;

Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.13.-т “Цахим хэлбэрээр мэдүүлэг гаргагч энэ хуулийн 7.12-т заасан бүртгэх тухай мэдэгдэл хүлээн авсан өдрөөс хойш ажлын 5 өдрийн дотор холбогдох баримт бичгийн эх хувийг улсын бүртгэлийн байгууллагад цаасан хэлбэрээр ирүүлнэ”, Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.6.-д “Улсын бүртгэлийн байгууллага нь өргөдлийг бичгийн, эсхүл цахим хэлбэрээр хүлээн авсан бол энэ тухай мэдээллийг өргөдөл гаргагчид бичгээр, эсхүл цахим хэлбэрээр хүргүүлнэ” гэж тус тус заасан тул мэдээллийг бүрэн цахимжуулах боломжгүй юм.

1.2.4.5. Мэдээллийг хүргүүлэх байгууллагын тоог багасгах боломжтой эсэх;

Хуулийн төслийн үзэл баримтлалд дурдсанаар, 2023 оны II улирлын байдлаар нийт 1676 СӨХ бүртгэлтэй байх ба мэдээлэл хүргүүлэх байгууллагын тоо багасгахгүй буюу цаашид өсөх үзүүлэлттэй байна.

1.3. Монголбанканд үүсэх зардлын тооцоо**1.3.1. Хүний нөөцийг тодорхойлох**

Хүний нөөцийг тодорхойлохын тулд тухайн чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд зарцуулах хугацаа болон жилд хэдэн удаа гүйцэтгэх тоо /цаашид “тохиолдлын тоо” гэх/, шаардагдах нийт ажлын цаг гэсэн 3 үзүүлэлтийг тооцож гаргана.

Зарцуулах хугацааг тодорхойлохдоо текст анализын аргад тулгуурлан статистикт тоон мэдээллийг тооцсон болно.

Хуулийн төслийн 57 дугаар зүйлийн 57.3, 57.4-т заасны дагуу Монголбанк дараах 2 чиг үүргийг хэрэгжүүлэхээр байна. Үүнд:

1. Сууц өмчлөгч буюу түрээслэгч нь энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан үүргээ зургаан сараас дээш хугацаанд хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр биелүүлээгүй бол сууц өмчлөгчдийн холбооны хүсэлтийн дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэх.
2. Сууц өмчлөгч буюу түрээслэгч энэ хуулийн 34.1, 35.1, 35.2, 37.1, 57.1-д заасан үүргээ биелүүлсэн бол тухайн сууц өмчлөгчдийн холбоо, эсхүл сууц өмчлөгч, түрээслэгчийн хүсэлт, холбогдох нотлох баримтыг үндэслэн мөн хуулийн 57.3-т заасны дагуу Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд бүртгэсэн мэдээллийг 14 хоногийн дотор устгах.

Монголбанк 1 зээлийн мэдээллийг бүртгэх болон устгахад зарцуулах хүний нөөцийн хэрэгцээг Хүснэгт 12, 13-т тооцоолов.

Хүснэгт 4.12. Зээлийн мэдээллийн санд бүртгэх стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа /мин/	Тохиолдлын тоо	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/
-----------------------	------------------------	-------------------------	----------------	------------------------------

Монголбанк	Төлбөрийн үүрэг бүхий оршин суугчийн талаарх холбогдох мэдээллийг СӨХ-ны хүсэлтийн дагуу хүлээн авах.	10	1	10
	Мэдээллийн үнэн, зөв эсэхийг нягтлан, шалгах.	120	1	120
	Зээлийн мэдээллийн нэгдсэн санд бүртгэх хүсэлт үүсгэх.	60	1	60
	Зээлийн мэдээллийн албаны ахлах хянан шалгагч хяналт тавих.	60	1	60
	Хяналт шалгалтын газрын захиралд танилцуулж, зөвшөөрөл авсны үндсэн дээр Зээлийн мэдээллийн нэгдсэн санд бүртгэх.	60	1	60
Нийт				310

Хүснэгт 4.13. Зээлийн мэдээллийн санд бүртгэсэн мэдээллийг устгах стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа / мин/	Тохиолдлын тоо	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/
Монголбанк	Хэрэглэгч, мэдээлэл нийлүүлэгч, зээлдэгчээс ирүүлсэн хүсэлт, холбогдох нотлох баримтыг хүлээн авах.	10	1	10
	Зээлийн мэдээллийн тухай хууль тогтоомжийн дагуу хянан шалгах.	120	1	120
	Зээлийн мэдээллийн албаны хянан шалгагч холбогдох мэдээллийг засварлах, устгах хүсэлтийг үүсгэх.	60	1	60
	Мэдээллийг засварлах, устгахаар үүсгэсэн хүсэлтэд Зээлийн мэдээллийн албаны ахлах хянан шалгагч зээлийн хяналт тавих.	60	1	60
	Хяналт шалгалтын газрын захиралд танилцуулж, зөвшөөрөл авсны үндсэн дээр Зээлийн мэдээллийн албаны дарга зээлийн мэдээллийн сангийн мэдээллийг засварлах, устгахаар үүсгэсэн хүсэлтийг шийдвэрлэх.	60	1	60
Нийт				310

СӨХ-ны төлбөртэй холбоотой 2018 онд 767 хэрэг, 2019 онд 707 хэрэг ИХАШШ-ээр шийдвэрлэгджээ.¹⁴ Иймд давтамжийн тоог дээрх шүүхээр шийдвэрлэгдсэн маргааны тоонд үндэслэн Монголбанк жилд дунджаар 737 мэдээллийг зээлийн мэдээллийн санд бүртгэх, устгах ажиллагааг хийнэ гэж тооцлоо.

14 Б.Хонгорзул, Б.Доржпагма, “Бага үнийн дүнтэй иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэж буй шүүхийн практикт хийсэн дүн шинжилгээ”, *Нээлттэй нийгэм форум, Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа цуврал* 7, 78 дахь тал, (УБ, 2022), Холбоос: <https://forum.mn/product/241916>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.03.

Хүснэгт 4.14. Зээлийн мэдээллийн санд мэдээлэл бүртгэх, устгах стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа / мин/	Тохиолдлын тоо	Давтамжийн тоо	Хүний нөөцийн хэрэгцээ / мин/
Монголбанк	Зээлийн мэдээллийн санд мэдээлэл бүртгэх.	310	737	1	228,470
	Зээлийн мэдээллийн сангаас мэдээллийг устгах.	310	737	1	228,470

Шаардагдах ажлын цагийг Хөдөлмөрийн тухай хуульд заасан ажиллах цагийн горимтой харьцуулан авч үзнэ. Ингэхдээ нэг жилд ажиллах өдөр, цаг, минут гэсэн хэмжигдэхүүнд тулгуурлана.

1 жил = ажлын 200 өдөр

1 өдөр = ажлын 8 цаг /Хөдөлмөрийн тухай хуулийн дагуу/

1 цаг = ажлын 60 минут

Жилд 200 ажлын өдөр буюу (200 x 8) 1600 ажлын цаг буюу (1600 x 60) 96.000 минут ажиллана.

Нийт зарцуулах хугацаагаар хүний нөөцийн хэрэгцээ тодорхойлогдох ба тэрхүү хугацааг жилд ажиллах ажлын минутад хувааснаар шаардлагатай хүний нөөц буюу нэмэгдэх орон тоо гарна.

Хүснэгт 4.15. Төрийн байгууллагад нэмэгдэж буй хүний нөөцийн ачаалал

Нэгж	Үйл ажиллагаа	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/	Жилд шаардагдах ажлын цаг /мин/	Нэмэгдэж буй ачаалал /хүний тоо/
Монголбанк	Зээлийн мэдээллийн санд мэдээлэл бүртгэх.	228,470	96,000	2.3
	Зээлийн мэдээллийн сангаас мэдээллийг устгах.	228,470	96,000	2.3
Нийт				4.6

Монголбанк төлбөрийн үүргээ биелүүлээгүй сууц өмчлөгч эсхүл түрээслэгчийн мэдээллийг зээлийн мэдээллийн санд бүртгэх болон устгахад нийт 465,940 минут зарцуулах буюу уг чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хүний нөөцийн хэрэгцээ 4.6 байна.

1.3.2. Гарах зардлыг урьдчилан тооцох

Хуулийн төсөлд улсаас төсөвт үүсэх зардал, төрийн байгууллагын ачааллыг тооцохдоо аргачлалд заасны дагуу хүний нөөцийн зардлыг юун түрүүнд тооцно.

Нэг албан хаагчид зарцуулах, төрөөс даах зардлыг тооцохдоо түүнд олгох үндсэн цалингаас гадна (1) бүх төрлийн даатгал, (2) хоол, унааны нэмэгдэл, (3) ажилласан жилийн нэмэгдэл, (4) зэрэг, дэвийн нэмэгдэл, (5) буцалтгүй тусламж, (6) шагнал, урамшуулал зэрэг нэмэлт зардлыг нэмж тооцох шаардлагатай байдаг.

Монголбанкны мэргэжилтний цалинг Засгийн газрын 2023 оны 06 дугаар сарын 21-ний өдрийн “Төрийн албаны зарим албан тушаалын цалингийн хэмжээ, доод хэмжээг шинэчлэн тогтоох тухай” 241 дүгээр тогтоолын 1 дүгээр “Үндсэн хуулийн цэц, Улсын дээд шүүх, Улсын ерөнхий прокурорын газар, Хүний эрхийн үндэсний комисс, Төрийн албаны зөвлөл, Сонгуулийн ерөнхий хороо, Санхүүгийн зохицуулах хороо, Үндэсний статистикийн хороо, Шүүхийн сахилгын хороо, Шүүхийн ерөнхий зөвлөл болон тэдгээртэй адилтгах төрийн байгууллагын ажлын албаны албан тушаалын цалингийн хэмжээ” хавсралтыг үндэслэж тогтоолоо. Чиг үүргийг хэрэгжүүлэх буюу гүйцэтгэх албан тушаалыг АА-10 зэрэглэл буюу үндсэн цалингийн хэмжээ нь 1,597,000 төгрөг байна.¹⁵ Уг үндсэн цалин дээр нэмэгдэл, урамшууллыг нэмж тооцсон дүнгээр олговол зохих цалин нь дунджаар 2,136,400 төгрөг /үүнээс нийт суутгал болох нийгмийн болон эрүүл мэндийн даатгалын шимтгэл, хувь хүний орлогын албан татварыг хасаж нэг сарын дундаж цалинг 1,721,642 төгрөг/ байна. Үүнээс 1 жилд олговол зохих цалин нь 25,636,800 төгрөг, түүнд ногдох ажил олгогчоос төлөх НДШ-ийн хэмжээ нь 12.5 хувь буюу сард 267,050 төгрөг буюу жилд 3,204,600 төгрөг болно. Иймд төрөөс гарах цалингийн нийт зардал нь жилд дунджаар 28,841,400 төгрөг гэж тооцов.

Энэ зардлаа дээр тооцож гаргасан хүний нөөцийн хэрэгцээнд үржүүлж хүний нөөцийн нийт зардал гарна.

Хүснэгт 4.16. Төрийн байгууллагын нэмэгдэж буй хүний нөөцийн зардал

Нэгж	Нэмэгдэж буй ачаалал /хүний тоо/	Нэг албан хаагчийн 1 жилийн цалингийн зардал	Хүний нөөцийн зардал (төгрөгөөр)
Монголбанк	4.6	28,841,400	132,670,440

1.3.3. Үр дүнг тооцох

Хүний нөөцийн дундаж зардал, материаллаг дундаж зардал, бусад зардлыг нэмснээр нийт зардал гарна.

Материаллаг зардал гэж тухайн ажлын байртай холбогдон гарах нийтлэг зардлыг хэлнэ. Үүнд, ажлын байр, (түрээсэлдэг бол түрээсийн төлбөр, төрийн эзэмшлийн эд хөрөнгө бол элэгдэл хорогдлын зардал), цахилгаан дулаан, бичиг хэргийн зардал, техник, тоног төхөөрөмжийн зардал, урсгал зардал, хөрөнгө оруулалтын зардал гэх мэт орно.

15 Ажлын албаны албан тушаалын цалингийн хэмжээ (сард, төгрөгөөр)

АА-1	2,329,000
АА-2	2,218,000
АА-3	2,158,000
АА-4	2,115,000
АА-5	2,074,000
АА-6	2,033,000
АА-7	1,974,000
АА-8	1,862,000
АА-9	1,757,000
АА-10	1,597,000
АА-11	1,320,000

Төрийн байгууллагын нэг ажилтанд ногдох материаллаг зардлыг Засгийн газрын 59 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хийх аргачлал”-ын хавсралтыг үндэслэж, хүний нөөцийн нэмэгдсэн ажлын ачаалалд ногдох тоног төхөөрөмж, бичиг хэргийн зардал зэрэг материаллаг зардлыг ерөнхийлөн тооцлоо.

Хүснэгт 4.17. Нэг албан хаагчид ногдох материаллаг зардал

Зардлын төрөл	Зардлын нэр	1 жилд зарцуулах зардал (төгрөгөөр)
Урсгал зардал	Бичиг хэргийн зардал	121,285
	Шуудан холбоо	167,881
	Компьютер, тоног төхөөрөмж	3,351,757
	Тавилга, эд хогшил	53,725
Зардал	Түлш, халаалт	199,897
	Гэрэл, цахилгаан	937,251
	Цэвэр, бохир ус	51,947
	Урсгал засвар	53,725
	Газрын төлбөр	1411
Элэгдэл, хорогдлын зардал	Техник, тоног төхөөрөмж	356,555
	Тавилга, эд хогшил	100,000
Нэг албан хаагчид ногдох нийт зардал		5,395,434
Нийт албан хаагчид ногдох нийт зардал		24,818,996

Нийт зардлыг тооцох

Хүснэгт 4.18. Нийт зардал

Нэгж	Нэмэгдэж буй ачаалал (хүний тоо)	Хүний нөөцийн зардал (төгрөгөөр)	Материаллаг зардал (төгрөгөөр)	Нийт
Монголбанк	4.6	132,670,440	24,818,996	157,489,436

Уг хуулийн төсөл хэрэгжих тохиолдолд Монголбанк хүний нөөцийн цалингийн зардалд нийт 132,670,440 төгрөг, хүний нөөцийн хангамжийн материаллаг зардалд 24,818,996 төгрөг, нийт 157,489,436 /Нэг зуун тавин долоон сая дөрвөн зуун наян есөн мянга дөрвөн зуун гучин зургаа/ төгрөгийн зардал үүсэхээр байна.

1.3.4. Хувилбарыг нягталж, үр дүнг танилцуулах.

Хялбарчлах боломжийг шалгах үе шатанд өмнөх үе шатанд тодорхойлсон үүрэг нэг бүрийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг бууруулах буюу дарамт, ачааллыг багасгах боломжтой эсэхийг шалгана. Үүнд:

1.3.4.1. Тохиолдлын тоог багасгах боломж байгаа эсэх;

Төрийн байгууллагын зардал тооцох хүрээнд, хуулийн төсөлд тусгасан чиг үүргийг тухайн төрийн байгууллага жилд хэдэн удаа гүйцэтгэх тоог “тохиолдлын тоо” гэж авч үздэг. Төлбөрийн үүргээ зургаан сараас дээш хугацаанд хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр биелүүлээгүй орон сууц өмчлөгч буюу түрээслэгчийг зээлийн мэдээллийн санд бүртгэх, үүргээ биелүүлсэн бол зээлийн мэдээллийн сангаас мэдээллийг устгах чиг үүрэгт тохиолдлын тоог бууруулах боломжгүй байна.

1.3.4.2. Мэдээлэл хүргүүлэх давтамжийг багасгах боломж байгаа эсэх;

Хуулийн төслийн тус заалт хэрэгжсэнээр орон сууц өмчлөгч буюу түрээслэгчийг хариуцлагажуулж буй учир давтамжийн тоог бууруулахад эерэг нөлөөлөлтэй байна гэж үзэж байна.

1.3.4.3. Мэдээллийн агуулгыг багасгах боломж байгаа эсэх;

Зээлийн мэдээллийн сангийн тухай хуулийн 6 дугаар зүйлд иргэний зээлийн мэдээлэлд хамаарах мэдээллүүдийг тогтоосон байна. Иймд тус хуулийн дагуу мэдээллийн агуулгыг бүрэн зөв бүртгэх нь хуулийн үзэл баримтлалд нийцнэ гэж үзлээ.

1.3.4.4. Мэдээллийг цахимаар хүргүүлэх боломжтой эсэх;

Зээлийн мэдээллийн сангийн тухай хуульд зааснаар зээлийн мэдээллийг бүртгэх, устгах үйл ажиллагаа нь цахимаар хийгдэхээр байна. Харин СӨХ-ны хүсэлтийг хүлээн авах үйл ажиллагаа нь цахимаар хийгдэх боломжтой эсэх нь тодорхойгүй байна.

1.3.4.5. Мэдээллийг хүргүүлэх байгууллагын тоог багасгах боломжтой эсэх;

Хуулийн төсөлд заасны дагуу Монголбанк СӨХ-ны хүсэлтийн дагуу зээлийн мэдээллийн санд орон сууц өмчлөгч буюу түрээслэгчийг бүртгэхээр заасан байх тул мэдээллийг хүргүүлэх байгууллагын тоог багасгах боломжгүй.

1.4. Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газарт үүсэх зардлын тооцоо

1.4.1. Хүний нөөцийг тодорхойлох

Хүний нөөцийг тодорхойлохын тулд тухайн чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд зарцуулах хугацаа болон жилд хэдэн удаа гүйцэтгэх тоо /цаашид “тохиолдлын тоо” гэх/, шаардагдах нийт ажлын цаг гэсэн 3 үзүүлэлтийг тооцож гаргана.

Зарцуулах хугацааг тодорхойлохдоо текст анализын аргад тулгуурлан статистикт тоон мэдээллийг тооцсон болно.

Хуулийн төслийн 80 дугаар зүйлийн 80.1-т заасны дагуу Хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага болох Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газар нь сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний болон сум, дүүргийн Засаг даргын хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд хяналт, шалгалт хийж, дүгнэлт гаргах чиг үүрэгтэй байна.

Хүснэгт 4.19. Стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа /мин/	Тохиолдлын тоо	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/
Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газар	Холбооны үйл ажиллагаанд хяналт, шалгалт хийлгүүлэх хүсэлтийг хүлээн авах.	10	1	10
	Улсын байцаагч хянан шалгах ажиллагааг 60 хоногийн дотор явуулах.	20160	1	20160
	Улсын байцаагч хяналт шалгалтын ажлын дүнг уг ажиллагааг гүйцэтгэж дууссанаас хойш ажлын таван өдрийн дотор Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газрын даргад танилцуулах.	2400	1	2400
Нийт				22570

Хуулийн төслийн үзэл баримтлалд дурдсанаар, “Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын хийсэн судалгаагаар орон сууцны ашиглалт, үйлчилгээ хариуцсан байгууллага болон СӨХ-ын үйл ажиллагаатай холбоотойгоор иргэдээс 2020 оноос 2023 оны 7 дугаар сарын 25-ны өдрийг хүртэлх хугацаанд 15174 өргөдөл, гомдол гаргасан байна. Мөн нийслэлийн хэмжээнд 9 дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд 2018-2022 онд СӨХ-той хамааралтай нийт 5360 нэхэмжлэл гаргаж, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа явагдсан байх бөгөөд СӨХ-ны төлбөрөө төлөхгүй байгаа, СӨХ-ны ашиглах эрхтэй газрыг бусдын хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх тухай шаардлага бүхий нэхэмжлэл дийлэнх хувийг эзэлж байна” гэжээ.

ШӨХТГ-ын 2022 оны эхний хагас жилийн тайланд /2022.01.01-2022.06.29/ дурдсанаар СӨХ-д хамаарах 110 гомдол ирсэн байна. Үүнээс 6 гомдлыг хүлээн авч шийдвэрлэсэн байна. Үүнээс үзвэл, жилд дунджаар 12 гомдлыг хянан шалгаж шийдвэрлэж байна.

Хүснэгт 4.20. Стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх нийт хүний нөөцийн хэрэгцээ

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа /мин/	Тохиолдлын тоо	Давтамжийн тоо	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/
ШӨХТГ	Холбооны үйл ажиллагаанд хяналт, шалгалт хийлгүүлэх хүсэлтийг хүлээн авах.	10	12	1	120
	Улсын байцаагч хянан шалгах ажиллагааг 60 хоногийн дотор явуулах.	20,160	12	1	241,920
	Улсын байцаагч хяналт шалгалтын ажлын дүнг уг ажиллагааг гүйцэтгэж дууссанаас хойш ажлын таван өдрийн дотор Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газрын даргад танилцуулах.	2400	12	1	28,800
Нийт					270,840

Шаардагдах ажлын цагийг Хөдөлмөрийн тухай хуульд заасан ажиллах цагийн горимтой харьцуулан авч үзнэ. Ингэхдээ нэг жилд ажиллах өдөр, цаг, минут гэсэн хэмжигдэхүүнд тулгуурлана.

1 жил = ажлын 200 өдөр

1 өдөр = ажлын 8 цаг /Хөдөлмөрийн тухай хуулийн дагуу/

1 цаг = ажлын 60 минут

Жилд 200 ажлын өдөр буюу (200 x 8) 1600 ажлын цаг буюу (1600 x 60) 96.000 минут ажиллана.

Нийт зарцуулах хугацаагаар хүний нөөцийн хэрэгцээ тодорхойлогдох ба тэрхүү хугацааг жилд ажиллах ажлын минутад хувааснаар шаардлагатай хүний нөөц буюу нэмэгдэх орон тоо гарна.

Хүснэгт 4.21. Төрийн байгууллагад нэмэгдэж буй хүний нөөцийн ачаалал

Нэгж	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/	Жилд шаардагдах ажлын цаг /мин/	Нэмэгдэж буй ачаалал /хүний тоо/
ШӨХТГ	270,840	96,000	2.8

ШӨХТГ нь хуулийн төсөлд заасан чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд нийт 270,840 минут зарцуулах буюу уг чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хүний нөөцийн хэрэгцээ 2.8 байна.

1.4.2. Гарах зардлыг урьдчилан тооцох

Хуулийн төсөлд улсаас төсөвт үүсэх зардал, төрийн байгууллагын ачааллыг тооцохдоо аргачлалд заасны дагуу хүний нөөцийн зардлыг юун түрүүнд тооцно.

Нэг албан хаагчид зарцуулах, төрөөс даах зардлыг тооцохдоо түүнд олгох үндсэн цалингаас гадна (1) бүх төрлийн даатгал, (2) хоол, унааны нэмэгдэл, (3) ажилласан жилийн нэмэгдэл, (4) зэрэг, дэвийн нэмэгдэл, (5) буцалтгүй тусламж, (6) шагнал, урамшуулал зэрэг нэмэлт зардлыг нэмж тооцох шаардлагатай байдаг.

Улсын байцаагчийн цалинг Засгийн газрын 2023 оны 06 дугаар сарын 21-ний өдрийн “Төрийн албаны зарим албан тушаалын цалингийн хэмжээ, доод хэмжээг шинэчлэн тогтоох тухай” 241 дүгээр тогтоолын 2 дугаар “Төрийн захиргааны төв байгууллагын төрийн захиргааны болон төрийн тусгай албан тушаалын цалингийн хэмжээ” хавсралтыг үндэслэж тогтоолоо. Улсын байцаагчийн албан тушаал ТЗ-7 зэрэглэл буюу үндсэн цалингийн хэмжээ нь 1,597,000 төгрөг байна.¹⁶ Уг үндсэн

16 Төрийн захиргааны төв байгууллагын төрийн захиргааны болон төрийн тусгай албан тушаалын цалингийн хэмжээ (сард, төгрөгөөр)

ТЗ-12,329,000

ТЗ-22,218,000

ТЗ-32,093,000

ТЗ-41,974,000

ТЗ-51,862,000

ТЗ-61,757,000

ТЗ-71,597,000

ТЗ-81,452,000

ТЗ-91,200,000

ТЗ-10 1,100,000

цалин дээр нэмэгдэл, урамшууллыг нэмж тооцсон дүнгээр олговол зохих цалин нь дунджаар 2,136,400 төгрөг /үүнээс нийт суутгал болох нийгмийн болон эрүүл мэндийн даатгалын шимтгэл, хувь хүний орлогын албан татварыг хасаж нэг сарын дундаж цалинг 1,721,642 төгрөг/ байна. Үүнээс 1 жилд олговол зохих цалин нь 25,636,800 төгрөг, түүнд ногдох ажил олгогчоос төлөх НДШ-ийн хэмжээ нь 12.5 хувь буюу сард 267,050 төгрөг буюу жилд 3,204,600 төгрөг болно. Иймд төрөөс гарах цалингийн нийт зардал нь жилд дунджаар 28,841,400 төгрөг гэж тооцов.

Энэ зардлаа дээр тооцож гаргасан хүний нөөцийн хэрэгцээнд үржүүлж хүний нөөцийн нийт зардал гарна.

Хүснэгт 4.22. Төрийн байгууллагад нэмэгдэж буй хүний нөөцийн зардал

Нэгж	Нэмэгдэж буй ачаалал /хүний тоо/	Нэг албан хаагчийн 1 жилийн цалингийн зардал	Хүний нөөцийн зардал (төгрөгөөр)
ШӨХТГ	2.8	28,841,400	80,755,920

1.4.3. Үр дүнг тооцох

Хүний нөөцийн дундаж зардал, материаллаг дундаж зардал, бусад зардлыг нэмснээр нийт зардал гарна.

Материаллаг зардал гэж тухайн ажлын байртай холбогдон гарах нийтлэг зардлыг хэлнэ. Үүнд, ажлын байр, (түрээсэлдэг бол түрээсийн төлбөр, төрийн эзэмшлийн эд хөрөнгө бол элэгдэл хорогдлын зардал), цахилгаан дулаан, бичиг хэргийн зардал, техник, тоног төхөөрөмжийн зардал, урсгал зардал, хөрөнгө оруулалтын зардал гэх мэт орно.

Төрийн байгууллагын нэг ажилтанд ногдох материаллаг зардлыг Засгийн газрын 59 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хийх аргачлал”-ын хавсралтыг үндэслэж, хүний нөөцийн нэмэгдсэн ажлын ачаалалд ногдох тоног төхөөрөмж, бичиг хэргийн зардал зэрэг материаллаг зардлыг ерөнхийлөн тооцлоо.

Хүснэгт 4.23. Нэг албан хаагчид ногдох материаллаг зардал

Зардлын төрөл	Зардлын нэр	1 жилд зарцуулах зардал (төгрөгөөр)
Урсгал зардал	Бичиг хэргийн зардал	121,285
	Шуудан холбоо	167,881
	Компьютер, тоног төхөөрөмж	3,351,757
	Тавилга, эд хогшил	53,725
Зардал	Түлш, халаалт	199,897
	Гэрэл, цахилгаан	937,251
	Цэвэр, бохир ус	51,947
	Урсгал засвар	53,725
	Газрын төлбөр	1411
Элэгдэл, хорогдлын зардал	Техник, тоног төхөөрөмж	356,555
	Тавилга, эд хогшил	100,000
Нэг албан хаагчид ногдох нийт зардал		5,395,434
Нийт албан хаагчид ногдох нийт зардал		15,107,215

Нийт зардлыг тооцох

Хүснэгт 4.24. Нийт зардал

Нэгж	Нэмэгдэж буй ачаалал(хүний тоо)	Хүний нөөцийн зардал (төгрөгөөр)	Материаллаг зардал (төгрөгөөр)	Нийт
ШӨХТГ	2.8	80,755,920	15,107,215	95,863,135

Уг хуулийн төсөл хэрэгжих тохиолдолд ШӨХТГ хүний нөөцийн цалингийн зардалд нийт 80,755,920 төгрөг, хүний нөөцийн хангамжийн материаллаг зардалд 15,107,215 төгрөг, нийт 95,863,135 /Ерэн таван сая найман зуун жаран гурван мянга нэг зуун гучин тав/ төгрөгийн зардал үүсэхээр байна.

1.4.4. Хувилбарыг нягталж, үр дүнг танилцуулах.

Хялбарчлах боломжийг шалгах үе шатанд өмнөх үе шатанд тодорхойлсон үүрэг нэг бүрийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг бууруулах буюу дарамт, ачааллыг багасгах боломжтой эсэхийг шалгана. Үүнд:

1.4.4.1. Тохиолдлын тоог багасгах боломж байгаа эсэх;

Төрийн байгууллагын зардал тооцох хүрээнд, хуулийн төсөлд тусгасан чиг үүргийг тухайн төрийн байгууллага жилд хэдэн удаа гүйцэтгэх тоог “тохиолдлын тоо” гэж авч үздэг. ШӨХТГ сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүний болон сум, дүүргийн Засаг даргын хүсэлтээр холбооны үйл ажиллагаанд хяналт, шалгалт хийж дүгнэлт гаргахад тохиолдлын тоог бууруулах боломжгүй байна.

1.4.4.2. Мэдээлэл хүргүүлэх давтамжийг багасгах боломж байгаа эсэх;

Мэдээлэл хүргүүлэх буюу хяналт, шалгалтын дүгнэлтийг хүргүүлэх нь тохиолдлын тооноос хамаарч тэнцүү байна.

1.4.4.3. Мэдээллийн агуулгыг багасгах боломж байгаа эсэх;

Тус хуулийн дагуу мэдээллийн агуулгыг бүрэн зөв бүртгэх нь хуулийн үзэл баримтлалд нийцнэ гэж үзэж байна.

1.4.4.4. Мэдээллийг цахимаар хүргүүлэх боломжтой эсэх;

ШӨХТГ нь гомдол, хүсэлтийг цаасаар болон цахимаар хүлээн авах боломжтой байна. Харин хяналт, шалгалтын дүгнэлтийг цаасаар хүргүүлэхээр байна.

1.4.4.5. Мэдээллийг хүргүүлэх байгууллагын тоог багасгах боломжтой эсэх;

Мэдээлэл хүргүүлэх буюу хяналт, шалгалтын дүгнэлтийг хүргүүлэх этгээдийн /сууц өмчлөгч эсхүл засаг дарга/ тоо нь тохиолдлын тооноос хамаарч тэнцүү байна.

1.5. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс үзүүлэх дэмжлэг

1.5.1. Хүний нөөцийг тодорхойлох

Хүний нөөцийг тодорхойлохын тулд тухайн чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд зарцуулах хугацаа болон жилд хэдэн удаа гүйцэтгэх тоо /цаашид “тохиолдлын тоо”

гэх/, шаардагдах нийт ажлын цаг гэсэн 3 үзүүлэлтийг тооцож гаргана.

Зарцуулах хугацааг тодорхойлохдоо текст анализын аргад тулгуурлан статистиكت тоон мэдээллийг тооцсон болно.

Хуулийн төслийн 82 дугаар зүйлийн 82.1.1-т “холбооны үйл ажиллагааг дэмжих, Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль тогтоомжийн талаар тогтмол сургалт зохион байгуулах” гэж заасны дагуу аймаг, нийслэл, сум, дүүргээс сургалт зохион чиг үүрэгтэй байна.

Хүснэгт 4.25. Стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа /мин/	Тохиолдлын тоо	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/
Аймаг, нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газар	Хууль тогтоомжийн танилцуулга бэлдэх.	480	1	480
	Сургалт зохион байгуулах талаар СӨХ-нуудад мэдээлэл хүргэх.	60	1	60
	Сургалтыг биечлэн эсхүл цахимаар зохион байгуулах.	120	1	120
Нийт				660

Хуулийн төслийн үзэл баримтлалд дурдсанаар, “Сууц өмчлөгчдийн холбоо /цаашид “СӨХ” гэх/ 2015 оны байдлаар улсын хэмжээнд 1022 ажиллаж байсан бол 2017 онд 1064, 2023 оны 2 дугаар улирлын байдлаар 1676 болж нэмэгдсэн бөгөөд инженерийн бүрэн хангамжтай нийтийн зориулалттай 8007 орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежмент, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг хариуцан ажиллаж байна. Үүнээс 1474 СӨХ нийслэлд үйл ажиллагаа явуулж байна” гэжээ. Иймд, орон нутагт болон нийслэлд үйл ажиллагаа явуулж буй нийт СӨХ-ны тоонд тулгуурлан хүний нөөцийн хэрэгцээг тус бүр тодорхойлно.

Хүснэгт 4.26. Стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх нийт хүний нөөцийн хэрэгцээ

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа /мин/	Тохиолдлын тоо	Давтамжийн тоо	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/
Нийслэл, дүүргийн Засаг Даргын Тамгын Газар	Хууль тогтоомжийн танилцуулга бэлдэх.	480	1	1	480
	Сургалт зохион байгуулах талаар СӨХ-нуудад мэдээлэл хүргэх.	60	1474	1	88,440
	Сургалтыг биечлэн эсхүл цахимаар зохион байгуулах.	120	1474	1	176,880
Нийт					265,800

Хүснэгт 4.27. Стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх нийт хүний нөөцийн хэрэгцээ

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа / мин/	Тохиолдлын тоо	Давтамжийн тоо	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/
Аймаг, сумын Засаг Даргын Тамгын Газар	Хууль тогтоомжийн танилцуулга бэлдэх.	480	1	1	480
	Сургалт зохион байгуулах талаар СӨХ-нуудад мэдээлэл хүргэх.	60	202	1	12,120
	Сургалтыг биечлэн эсхүл цахимаар зохион байгуулах.	120	202	1	24,240
Нийт					36,840

Шаардагдах ажлын цагийг Хөдөлмөрийн тухай хуульд заасан ажиллах цагийн горимтой харьцуулан авч үзнэ. Ингэхдээ нэг жилд ажиллах өдөр, цаг, минут гэсэн хэмжигдэхүүнд тулгуурлана.

1 жил = ажлын 200 өдөр

1 өдөр = ажлын 8 цаг /Хөдөлмөрийн тухай хуулийн дагуу/

1 цаг = ажлын 60 минут

Жилд 200 ажлын өдөр буюу (200 x 8) 1600 ажлын цаг буюу (1600 x 60) 96.000 минут ажиллана.

Нийт зарцуулах хугацаагаар хүний нөөцийн хэрэгцээ тодорхойлогдох ба тэрхүү хугацааг жилд ажиллах ажлын минутад хувааснаар шаардлагатай хүний нөөц буюу нэмэгдэх орон тоо гарна.

Хүснэгт 4.28. Төрийн байгууллагад нэмэгдэж буй хүний нөөцийн ачаалал

Нэгж	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/	Жилд шаардагдах ажлын цаг /мин/	Нэмэгдэж буй ачаалал /хүний тоо/
Нийслэл, дүүргийн Засаг Даргын Тамгын Газар	265,800	96,000	2.7
Аймаг, сумын Засаг Даргын Тамгын Газар	36,840	96,000	0.3
Нийт			3

Улаанбаатар хотод 1474 СӨХ үйл ажиллагаа явуулж байгаа учир Нийслэл, дүүргийн Засаг Даргын Тамгын Газарт нэмэгдэж буй хүний нөөцийн ачаалал 2.7, Орон нутагт үйл ажиллагаа явуулж буй СӨХ-ны тоо 202 байгаа тул хүний нөөцийн ачаалал 0.3 байна.

1.5.2. Гарэх зардлыг урьдчилан тооцох

Хуулийн төсөлд улсаас төсөвт үүсэх зардал, төрийн байгууллагын ачааллыг тооцохдоо аргачлалд заасны дагуу хүний нөөцийн зардлыг юун түрүүнд тооцно.

Нэг албан хаагчид зарцуулах, төрөөс даах зардлыг тооцохдоо түүнд олгох үндсэн цалингаас гадна (1) бүх төрлийн даатгал, (2) хоол, унааны нэмэгдэл, (3) ажилласан жилийн нэмэгдэл, (4) зэрэг, дэвийн нэмэгдэл, (5) буцалтгүй тусламж,

(6) шагнал, урамшуулал зэрэг нэмэлт зардлыг нэмж тооцох шаардлагатай байдаг.

Сургалт хариуцсан мэргэжилтний цалинг Засгийн газрын 2023 оны 06 дугаар сарын 21-ний өдрийн “Төрийн албаны зарим албан тушаалын цалингийн хэмжээ, доод хэмжээг шинэчлэн тогтоох тухай” 241 дүгээр тогтоолын 10 дугаар “Төрийн үйлчилгээний бусад байгууллага болон төрийн байгууллагын хэвийн үйл ажиллагааг хангахад туслах албан тушаалын цалингийн доод хэмжээ” хавсралтыг үндэслэж тогтоолоо. Сургалт хариуцсан мэргэжилтний албан тушаал нь ТҮ-7 зэрэглэл буюу үндсэн цалингийн хэмжээ нь 1,053,000 төгрөг байна.¹⁷ Уг үндсэн цалин дээр нэмэгдэл, урамшууллыг нэмж тооцсон дүнгээр олговол зохих цалин нь дунджаар 1,514,250 төгрөг /үүнээс нийт суутгал болох нийгмийн болон эрүүл мэндийн даатгалын шимтгэл, хувь хүний орлогын албан татварыг хасаж нэг сарын дундаж цалинг 1,226,100 төгрөг/ байна. Үүнээс 1 жилд олговол зохих цалин нь 14,713,200 төгрөг, түүнд ногдох ажил олгогчоос төлөх НДШ-ийн хэмжээ нь 12.5 хувь буюу сард 189,281 төгрөг буюу жилд 2,271,372 төгрөг болно. Иймд төрөөс гарах цалингийн нийт зардал нь жилд дунджаар 16,984,572 төгрөг гэж тооцов.

Энэ зардлаа дээр тооцож гаргасан хүний нөөцийн хэрэгцээнд үржүүлж хүний нөөцийн нийт зардал гарна.

Хүснэгт 4.29. Төрийн байгууллагын нэмэгдэж буй хүний нөөцийн зардал

Нэгж	Нэмэгдэж буй ачаалал /хүний тоо/	Нэг албан хаагчийн 1 жилийн цалингийн зардал	Хүний нөөцийн зардал (төгрөгөөр)
Аймаг, нийслэл, сум дүүрэг	3	16,984,572	50,953,716

1.5.3. Үр дүнг тооцох

Хүний нөөцийн дундаж зардал, материаллаг дундаж зардал, бусад зардлыг нэмснээр нийт зардал гарна.

Материаллаг зардал гэж тухайн ажлын байртай холбогдон гарах нийтлэг зардлыг хэлнэ. Үүнд, ажлын байр, (түрээсэлдэг бол түрээсийн төлбөр, төрийн эзэмшлийн эд хөрөнгө бол элэгдэл хорогдлын зардал), цахилгаан дулаан, бичиг хэргийн зардал, техник, тоног төхөөрөмжийн зардал, урсгал зардал, хөрөнгө оруулалтын зардал гэх мэт орно.

17 Төрийн үйлчилгээний бусад байгууллага болон төрийн байгууллагын хэвийн үйл ажиллагааг хангахад туслах албан тушаалын цалингийн доод хэмжээ (сард, төгрөгөөр)

ТҮ-12 1,418,000

ТҮ-11 1,351,000

ТҮ-10 1,286,000

ТҮ-9 1,225,000

ТҮ-81,114,000

ТҮ-71,053,000

ТҮ-6 1,003,000

ТҮ-5912,000

ТҮ-4868,000

ТҮ-3827,000

ТҮ-2788,000

ТҮ-1750,000

Төрийн байгууллагын нэг ажилтанд ногдох материаллаг зардлыг Засгийн газрын 59 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хийх аргачлал”-ын хавсралтыг үндэслэж, хүний нөөцийн нэмэгдсэн ажлын ачаалалд ногдох тоног төхөөрөмж, бичиг хэргийн зардал зэрэг материаллаг зардлыг ерөнхийлөн тооцлоо.

Хүснэгт 4.30. Нэг албан хаагчид ногдох материаллаг зардал

Зардлын төрөл	Зардлын нэр	1 жилд зарцуулах зардал (төгрөгөөр)
Урсгал зардал	Бичиг хэргийн зардал	121,285
	Шуудан холбоо	167,881
	Компьютер, тоног төхөөрөмж	3,351,757
	Тавилга, эд хогшил	53,725
Зардал	Түлш, халаалт	199,897
	Гэрэл, цахилгаан	937,251
	Цэвэр, бохир ус	51,947
	Урсгал засвар	53,725
	Газрын төлбөр	1411
Элэгдэл, хорогдлын зардал	Техник, тоног төхөөрөмж	356,555
	Тавилга, эд хогшил	100,000
Нэг албан хаагчид ногдох нийт зардал		5,395,434
Нийт албан хаагчид ногдох нийт зардал		16,186,302

Нийт зардлыг тооцох

Хүснэгт 4.31. Нийт зардал

Нэгж	Нэмэгдэж буй ачаалал (хүний тоо)	Хүний нөөцийн зардал (төгрөгөөр)	Материаллаг зардал (төгрөгөөр)	Нийт
Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн ЗДТГ	3	50,953,716	16,186,302	67,140,018

Уг хуулийн төсөл хэрэгжих тохиолдолд СӨХ-дод сургалт зохион байгуулах үүрэг бүхий хүний нөөцийн цалингийн зардалд нийт 50,953,716 төгрөг, хүний нөөцийн хангамжийн материаллаг зардалд 16,186,302 төгрөг, нийт 67,140,018 / Жаран долоон сая нэг зуун дөчин мянга арван найм/ төгрөгийн зардал үүсэхээр байна.

1.5.4. Хувилбарыг нягталж, үр дүнг танилцуулах.

Хялбарчлах боломжийг шалгах үе шатанд өмнөх үе шатанд тодорхойлсон үүрэг нэг бүрийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг бууруулах буюу дарамт, ачааллыг багасгах боломжтой эсэхийг шалгана. Үүнд:

1.5.4.1. Тохиолдлын тоог багасгах боломж байгаа эсэх;

Төрийн байгууллагын зардал тооцох хүрээнд, хуулийн төсөлд тусгасан чиг үүргийг тухайн төрийн байгууллага жилд хэдэн удаа гүйцэтгэх тоог “тохиолдлын тоо” гэж авч үздэг. Хуулийн төсөлд аймаг, нийслэл, сум дүүргээс Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай

хууль тогтоомжийн талаар тогтмол сургалт зохион байгуулах үүрэгтэй байхаар тусгасан байна. Энэ чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд тохиолдлын тоог СӨХ-ны тоогоор тогтоосон ба жилд зохион байгуулах сургалтын тоог тодорхойлж, тохиолдлын тоог бууруулах боломжтой байна.

1.5.4.2. Мэдээлэл хүргүүлэх давтамжийг багасгах боломж байгаа эсэх;

Сургалтад 2 ба түүнээс дээш СӨХ-г хамруулах байдлаар зохион байгуулснаар мэдээлэл хүргүүлэх давтамжийн тоог бууруулах боломжтой байна.

1.5.4.3. Мэдээллийн агуулгыг багасгах боломж байгаа эсэх;

Тус хуулийн дагуу мэдээллийн агуулгыг бүрэн зөв хүргэх нь хуулийн үзэл баримтлалд нийцнэ гэж үзэж байна.

1.5.4.4. Мэдээллийг цахимаар хүргүүлэх боломжтой эсэх;

Хуулийн тогтоомжийн талаарх сургалтын мэдээллийг болон сургалтыг цахимаар зохион байгуулах боломжтой байна.

1.5.4.5. Мэдээллийг хүргүүлэх байгууллагын тоог багасгах боломжтой эсэх;

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хууль тогтоомжийн талаарх сургалтыг нийт СӨХ-ны үйл ажиллагаа явуулж буй СӨХ-дод зориулан зохион байгуулах тул мэдээлэл хүргүүлэх байгууллагын тоог багасгах боломжгүй гэж үзлээ.

ХОЁР. ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН ЗАРДЛЫН ТООЦОО

2.1. Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх үүргийг тогтоох

Байгууллагын бүтэц бүрэлдэхүүн, зардал, ажлын ачаалалд нөлөө үзүүлэх боломжтой зохицуулалтыг сонгож авахдаа дараах чиг үүргийг “одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуульд тусгагдсан” гэсэн үндэслэлээр энэхүү зардлын тооцоонд оруулаагүй болно. Үүнд:

- 14.1.2.цахилгаан шатны аюулгүй, найдвартай ажиллагаа, цэвэрлэгээ, үйлчилгээг хариуцах;
- 14.1.3.цахилгаан шатны засвар, үйлчилгээг гэрээний дагуу мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх;
- 19.4.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь гэрэлтүүлгээс ил гарсан цахилгааны утас, гэрэлтүүлгийн тоног төхөөрөмжийн эвдрэлээс шалтгаалан хүнд гэмтэл, бэртэл учрахаас урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээ авч, засвар, үйлчилгээг хариуцна;
- 20.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь авто зогсоолын тохижилт, цэвэрлэгээг хариуцна;
- 21.3.Сууц өмчлөгчдийн холбоо явган хүний замын тохижилт, цэвэрлэгээ, үйлчилгээг хариуцна;
- 22.5.Орон сууцны байшингийн хог хаягдал, цас, мөсний цэвэрлэгээг холбогдох Сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцна;
- 29.1.Орон сууцны байшингийн орчны газрыг тохижуулах, арчлах, цэвэрлэх, хамгаалах үүргийг сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцна;
- 33.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, орчны газар, зам, талбайн тохижилтын ажлыг тогтмол хийж, холбогдох зардлыг хариуцна;
- 34.1.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн зүйлийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээтэй холбогдсон болон бусад нийтлэг зардлыг санхүүжүүлэхэд шаардлагатай, нэг гишүүний сар бүр төлөх төлбөрийн хэмжээг сууц өмчлөгчдийн холбооны бүх гишүүдийн хурлаар тогтооно;
- 36.1.Орон сууцны байшингийн дундын ашиглалтын талбайн цахилгааны төлбөрийг Сууц өмчлөгчдийн холбоо төлнө;
- 39.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлнэ;
- 39.2.Мэргэжлийн байгууллага нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, шугам сүлжээний засвар, үйлчилгээ үзүүлэх тусгай зөвшөөрөлтэй хуулийн этгээд байна;

Аргачлалын 4.4.6-д заасны дагуу төрийн байгууллагын бодлогын шинжтэй зарим ажил, үйлчилгээ буюу дараах дүрэм, журам, стандарт, кодчиллыг батлах чиг үүргийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдох зардлыг тус тооцоонд тусгаагүй. Үүнд:

- 40.2.Мэргэжлийн байгууллагад тавих шаардлага, гэрээ байгуулах хугацаа, сонгон шалгаруулалт явуулах журмыг сууц өмчлөгчдийн холбооны Удирдах зөвлөл батална;
- 61.2.Сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрмийг бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцэж батална.

Тус хуулийн төсөлд тусгагдсанаар, дараах төрлийн мэдээллүүдийг хуулийн этгээдүүдийн гүйцэтгэх чиг үүрэгт хамаарахаар зохицуулжээ.

Хүснэгт 4.32. Хуулийн этгээдийн гаргаж өгөх мэдээллийн жагсаалт

Хуулийн төслийн төрийн байгууллагын гүйцэтгэх чиг үүрэгтэй холбогдох зохицуулалт	Чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд нөлөөлөх зүйл, заалт
7.1.Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тухайн орон сууцны байшин дахь сууцнаас тусад нь бүртгэнэ.	7.2.Сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцсан орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ.
13.1.Орон сууцны байшин сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж үйл ажиллагаа явуулахад зориулсан өрөөтэй байна.	13.2.Энэ хуулийн 13.1-д заасан өрөө нь 40 хавтгай дөрвөлжин метрээс багагүй ашигтай талбайтай байна. 13.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны Удирдах зөвлөл өөрөөр шийдвэрлээгүй бол энэ хуулийн 13.1-д заасан өрөөнд сууц өмчлөгчдийн холбооноос өөр хүн, хуулийн этгээд байрлаж, үйл ажиллагаа явуулахгүй. 13.4.Барилгын ажлын захиалагч, зураг төсөл зохиогч, гүйцэтгэгч энэ хуулийн 13.1-д заасан өрөөг орон сууцны байшингийн доод болон дээврийн хонгилд төлөвлөх, байгуулахыг хориглоно.
15.1.3.орц бүрийг гал түймэр унтраах анхан шатны багаж, хэрэгслээр хангаж, ажилтнаа сургаж, дадлагажуулсан байх;	15.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн галын аюулгүй байдлын талаар дараах шаардлагыг хангана: 15.1.1.хууль тогтоомж, галын аюулгүй байдлын норм, нормативын баримт бичигт заасан шаардлагыг биелүүлэх; 15.1.2.орон сууцны байшинд гал түймрээс хамгаалах тоног төхөөрөмж, бодис, материал суурилуулж, цаг тухайд нь техникийн үйлчилгээ хийн, ашиглалтын бэлэн байдлыг бүрэн хангах; 15.1.4.орон сууцны байшинд гал түймрээс хамгаалах тоног төхөөрөмж суурилуулах, цахилгааны эх үүсвэрийн шугам сүлжээг шинэчлэхдээ эрх бүхий хуулийн этгээдээр галын аюулгүй байдлын магадлал хийлгэсэн зураг төслийг баримтлах; 15.1.5.ажилчдыг гал түймрээс урьдчилан сэргийлэх, авран хамгаалах, гал түймэр унтраах арга ажиллагаанд сургах, мэдлэгийг нь дээшлүүлэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх; 15.1.6.галын аюулгүй байдлын дүрэм, гал түймэр унтраах шуурхай төлөвлөгөөг баталж, хэрэгжилтийг зохион байгуулах; 15.1.7.барилга байгууламж бүр нь галын аюулгүй байдал, гал түймрээс хамгаалах тоног төхөөрөмжийн техникийн үйлчилгээ, хяналтын бүртгэлтэй байх; 15.1.8.гал түймэр гарсан тохиолдолд оршин суугчдын аюулгүй байдлыг хангахуйц, гал түймрийг бага хохиролтойгоор унтраах бэлтгэл ажлыг зохион байгуулах;

76.3. Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн тайлангийн үнэн зөвийг гүйцэтгэх захирал хариуцна. Холбооны санхүүгийн тайланд хоёр жилд нэгээс доошгүй удаа аудитын байгууллагаар аудит хийлгэж, дүгнэлтийг гарснаас нь хойш 14 хоногийн дотор бүх гишүүдийн хуралд танилцуулна.	76.2. Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн тайланг Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу гаргах бөгөөд санхүүгийн тайлан нь Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 10.2-т заасан бүрэлдэхүүн хэсэгтэй байна. 76.6. Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан, энэ хуулийн 76.3-т заасан аудитын дүгнэлтийг гарснаас нь хойш 7 хоногийн дотор гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд ил тод, нээлттэй байршуулна.
--	---

Тус хуулийн төсөлд одоогийн мөрдөгдөж буй хууль, тогтоомжийн зүйл заалтад өөрчлөлт орсон болон нэмж туссан, хуулийн этгээдийн зардалд нөлөөлөх зүйл заалтыг дараах хүснэгтээр харуулав.

Хуулийн этгээдэд үүсэх зардлыг тооцохдоо стандарт үйл ажиллагааны жагсаалтад үндэслэнэ. Мөн тус жагсаалтад багтахгүй үйл ажиллагаанд жагсаалт гаргаж, ажиглалт хийх, ярилцлага хийх зэрэг судалгааны арга ашиглан тухайн үүргийг гүйцэтгэх хугацааг тодорхойлно.

Хүснэгт 4.33. Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх чиг үүрэг, стандарт үйл ажиллагаа

Чиг үүргийг гүйцэтгэгч	Хуулийн төсөл дэх холбогдох чиг үүрэг	Стандарт үйл ажиллагаа
Сууц өмчлөгчдийн холбоо	7.1. Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг тухайн орон сууцны байшин дахь сууцнаас тусад нь бүртгэнэ.	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгүүлэхээр улсын бүртгэлд хүсэлт өгөх.
Барилгын ажил гүйцэтгэгч хуулийн этгээд	13.1. Орон сууцны байшин сууц өмчлөгчдийн холбоо байрлаж үйл ажиллагаа явуулахад зориулсан өрөөтэй байна.	Стандартын дагуу 40 метрээс багагүй ашигтай талбай бүхий өрөө гаргах.
Сууц өмчлөгчдийн холбоо	15.1.3. орц бүрийг гал түймэр унтраах анхан шатны багаж, хэрэгслээр хангаж, ажилтнаа сургаж, дадлагажуулсан байх;	Орц бүрт гал түймрээс хамгаалах тоног төхөөрөмж, бодис, материал суурилуулах; Гал түймрээс хамгаалах ашиглалтын бүрэн бүтэн бэлэн байдлыг хангах; Ажилчдадаа галт түймэр унтраах сургалт зохион байгуулах.

Орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигч	26.1.Орон сууцны байшингийн захиалагч ¹⁸ буюу орчны газрын эзэмшигч нь тухайн барилга ашиглалтад орсноос хойш 3 сарын дотор газар эзэмших гэрээг цуцлах, газар ашиглах эрхийг холбогдох сууц өмчлөгчдийн холбоонд шилжүүлэх хүсэлтээ аймаг, нийслэлийн Засаг даргад гаргана.	Хүсэлт гаргахтай холбоотой мэдээлэл хайх Хүсэлт боловсруулах, аймаг, нийслэлийн Засаг даргад хүсэлт гаргах
Сууц өмчлөгчдийн холбоо	76.3. Сууц өмчлөгчдийн холбооны санхүүгийн тайлангийн үнэн зөвийг гүйцэтгэх захирал хариуцна. Холбооны санхүүгийн тайланд хоёр жилд нэгээс доошгүй удаа аудитын байгууллагаар аудит хийлгэж, дүгнэлтийг гарснаас нь хойш 14 хоногийн дотор бүх гишүүдийн хуралд танилцуулна.	Аудит хийлгэх байгууллага сонгох; Аудитын дүгнэлт зөвлөмжийг бүх гишүүдийн хуралд танилцуулах; Аудитаас гарсан дүгнэлт зөвлөмжийг гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд нийтлэх.

2.2. Зардал тооцох

Энэ хэсэгт хуулийн төсөлд тусгасан үүргийг хэрэгжүүлснээр хуулийн этгээдэд үүсэх зардлын хэмжээг мөнгөн дүнгээр урьдчилан тооцож гаргана. Хуулийн этгээдийн зүгээс үүргийг хэрэгжүүлэх хүрээнд хийх үйлдэл буюу стандарт үйл ажиллагааг тодорхойлж, тус бүрд зарцуулах хугацаа болон ажлын хөлсийг тогтоох шаардлагатай.

Зардлыг тооцохдоо дараах хүчин зүйлийг тооцов. Үүнд:

1. Үйлдэл буюу стандарт үйл ажиллагааг тодорхойлох;
2. Тухайн үйлдэлд зарцуулагдах хугацааг тогтоох;
3. Тухайн үйлдлийг хийх ажилтны ажлын хөлсийг тодорхойлох.

Хуулийн этгээдэд үүсэх захиргааны зардлыг тооцохдоо стандарт үйл ажиллагааны жагсаалтад үндэслэнэ. Мөн тус жагсаалтад багтахгүй үйл ажиллагаанд жагсаалт гаргаж, ажиглалт хийх, ярилцлага хийх зэрэг судалгааны арга ашиглан тухайн үүргийг гүйцэтгэх хугацааг тодорхойлно. Цаг хугацааг тооцохдоо зарцуулах хугацааг минутаар тооцож гаргана. Өмнөх хэсэгт хуулийн төсөлд тусгагдсан үйлдэл буюу стандарт үйл ажиллагааг тодорхойлсон. Иймд энэхүү хэсэгт тус хэсэгт тухайн үйлдэлд зарцуулагдах хугацаа, ажлын хөлсийг тодорхойлж гарч болох зардлыг тооцно.

Хугацааг тооцох

Хугацааг тодорхойлохдоо өөрсдийн тогтоосон стандарт үйл ажиллагаа тус бүрийг хэрэгжүүлэхэд хэдий хэмжээний цаг хугацаа зарцуулахыг минутаар тооцоолж гаргана. Тухайн судалгаанд стандарт үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх хугацааг тооцохдоо Засгийн газрын 59-р тогтоолын 4 дүгээр хавсралтаар батлагдсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хийх аргачлалын гарын авлага”¹⁹-д заасан жишиг хугацааг баримталлаа.

18 Барилгын тухай хууль (2016) 4.1.13. “барилгын ажлын захиалагч” гэж барилга байгууламжийн барилгын ажил гүйцэтгүүлэх сонирхол бүхий иргэн, хуулийн этгээд болон тэдгээрийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийг хэлнэ.

19 Хууль тогтоомжийн тухай хууль аргачлал, гарын авлага, (“Тэнгэрлэг Үсэг” ХХК, Xpress, 2016), Хууль зүй, дотоод хэргийн яам, Германы хамтын ажиллагааны байгууллага (GIZ), 243-244 дэх тал.

Хүснэгт 4.34. Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх стандарт үйл ажиллагаанд зарцуулах хугацаа

Чиг үүрэг гүйцэтгэгч	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа (минутаар)
Сууц өмчлөгчдийн холбоо	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгүүлэхээр улсын бүртгэлд хүсэлт өгөх;	480
	Орц бүрт гал түймрээс хамгаалах тоног төхөөрөмж, бодис, материал суурилуулах;	960
	Гал түймрээс хамгаалах ашиглалтын бүрэн бүтэн бэлэн байдлыг хангах;	960
	Ажилчдадаа галт түймэр унтраах сургалт зохион байгуулах;	90
	Аудит хийлгэх байгууллага сонгох;	120
	Аудитын дүгнэлт зөвлөмжийг бүх гишүүдийн хуралд танилцуулах;	60
	Аудитаас гарсан дүгнэлт зөвлөмжийг гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд нийтлэх;	40
Барилгын ажил гүйцэтгэгч хуулийн этгээд	Стандартын дагуу 40 метрээс багагүй ашигтай талбай бүхий өрөө гаргах;	20
Орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигч	Хүсэлт гаргахтай холбоотой мэдээлэл хайх;	60
	Хүсэлт боловсруулах, аймаг, нийслэлийн Засаг даргад хүсэлт гаргах.	240

Ажлын хөлсийг тооцох

Ажлын хөлсийг тогтоохдоо аж ахуйн нэгжид ажиллаж буй нэг ажилтны сарын дундаж цалин хөлсийг баримжаалан тооцох бөгөөд зарим тохиолдолд тусгай мэдлэг, мэргэжил, ур чадвар шаардсан үйл ажиллагаанд өндөр цалин, хангамж олгож буй тохиолдлыг анхаарч авч үздэг.

Мөн нэг сард ажиллах хугацааг тооцож гарган үндсэн цалинг ажиллах хугацаанд хувааснаар тухайн ажилтанд ногдох ажлын хөлсийг тооцож гаргана.

Хүснэгт 4.35. Аж ахуйн нэгж байгууллагын ажиллагчдын сарын дундаж цалин²¹

	2023-III
Аж ахуй нэгж байгууллагын сарын дундаж цалин	2,009,300

Аж ахуй нэгж байгууллагад ажиллагчдын сарын дундаж цалин сүүлийн гурван жилийн хугацаанд тогтмол өссөн үзүүлэлтэй байна. Тус судалгааны хувьд хамгийн

20 Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх үүргийг тогтоохдоо хууль тогтоомжийн үйлчлэлд хамаарах хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх үүрэг (цаашид “үүрэг” гэх) нэг бүрийг тогтооно. “Гүйцэтгэх үүрэг гэж тухайн хууль тогтоомжийн үйлчлэлд хамаарах хуулийн этгээд хуульд заасны дагуу тоо баримт, тайлан, холбогдох бусад мэдээлэл (цаашид “мэдээлэл” гэх)-ийг бэлтгэн төрийн байгууллага буюу гуравдагч этгээдэд гаргаж өгөх, эсхүл хүргүүлэхийг хэлнэ.” гэж Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн аргачлал, гарын авлагад заасны дагуу зарцуулах хугацааг тооцоогүй боловч 40 метрийн талбайг нэмэлт зардлын тооцох хэсэгт тооцсон болно.

21 Хөдөө аж ахуйн бирж, 2022 оны жилийн тайлан, (У6, 2022), Холбоос: <https://mce.mn/wp-content/uploads/2023/02/2022-%D0%BE%D0%BD%D1%8B-%D1%82%D0%B0%D0%B9%D0%BB%D0%B0%D0%BD.pdf>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.03.

сүүлийн үеийн үзүүлэлтээр ажиллагчдын сарын дундаж цалин хөлсийг 2,009,300 төгрөг байхаар тооцож, ажиллах хугацааг Монгол Улсын Хөдөлмөрийн тухай хуулийн 84 дүгээр зүйлд ердийн нөхцөлд ажлын цагийг 7 хоногт 40 цагаас, нэг өдрийн ажлын цаг 8 цагаас илүүгүй байхаар тооцлоо. Үүнээс харахад нэг ажилтан нэг сард ажлын 22 өдөр /22*8=176 цаг, 176*60=10560 минут/ ажилладаг байна.

Үндсэн цалин / Ажиллах хугацаа = Ажлын хөлс /төгрөг/

2,009,300 / 176 цаг = 11,416 төгрөг /цагт/

2,009,300 / 10560 минут = 190 төгрөг /мин/

Хүснэгт 4.36. Аж ахуйн нэгжид хөдөлмөр эрхэлж буй ажилтны зардал

Чиг үүрэг гүйцэтгэгч	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа (минутаар)	Ажлын хөлс	Зардал
Сууц өмчлөгчдийн холбоо	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгүүлэхээр улсын бүртгэлд хүсэлт өгөх;	480	190	91,200
	Орц бүрт гал түймрээс хамгаалах тоног төхөөрөмж, бодис, материал суурилуулах;	960	190	182,400
	Гал түймрээс хамгаалах ашиглалтын бүрэн бүтэн бэлэн байдлыг хангах;	960	190	182,400
	Ажилчдаа галт түймэр унтраах сургалт зохион байгуулах;	90	190	17,100
	Аудит хийлгэх байгууллага сонгох;	120	190	22,800
	Аудитын дүгнэлт зөвлөмжийг бүх гишүүдийн хуралд танилцуулах;	60	190	11,400
	Аудитаас гарсан дүгнэлт зөвлөмжийг гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд нийтлэх;	40	190	7,600
Барилгын ажил гүйцэтгэгч хуулийн этгээд	Стандартын дагуу 40 метрээс багагүй ашигтай талбай бүхий өрөө гаргах;	-		
Орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигч	Хүсэлт гаргахтай холбоотой мэдээлэл хайх;	60	190	11,400
	Хүсэлт боловсруулах, аймаг, нийслэлийн Засаг даргад хүсэлт гаргах.	240	190	45,600
Нийт				571,900

2.3. Тоон үзүүлэлтийг тооцох

Тоон үзүүлэлт нь хуулийн төсөлд тусгасан үүрэг хэчнээн хуулийн этгээдэд, нэг жилд хэдэн удаагийн давтамжтайгаар үүрэг хүлээлгэж байгааг илэрхийлнэ. Тоон үзүүлэлтийг тооцохдоо тохиолдлыг тоог давтамжийн тоогоор үржүүлнэ. Тоон үзүүлэлтийг тооцохдоо дараах хүчин зүйлийг тооцов. Үүнд:

1. Тухайн үүргийг хүлээх хуулийн этгээдийн тоо (Тохиолдлын тоо);
2. Тухайн үүргийг жилд хэдэн удаа гүйцэтгэх тоо (Давтамжийн тоо);

Дээрх чиг үүргийн тохиолдлын тоог тогтоох боломжтой гэж үзэж, энэхүү зардлын тооцооны тайлангийн 1 дэх хэсэгт заасан статистикийг ашиглан тогтоолоо.

Тохиолдлын тоо:

Тохиолдлын тоо гэдэг нь тухайн үүргийг хэдэн хуулийн этгээдэд хүлээлгэж байгаагаар илэрхийлнэ. Өөрөөр хэлбэл тусгай зөвшөөрлийн тоогоор тохиолдлын тоог гаргана. Мэдээлэл хүргүүлэх үүргийн тухайд үйл ажиллагаа явуулж байгаа аж ахуйн нэгжийн тоогоор илэрхийлж гаргана.

1. Улсын хэмжээнд 1600 гаруй СӨХ байгаагаас 920 гаруй нь нийслэлд үйл ажиллагаа явуулж байна.²²
2. Барилгын салбарт 2022 онд 18.5 мянган ААНБ бүртгэлтэй байгаагаас 7.2 (39.0%) мянган ААНБ нь үйл ажиллагаа явуулж байна.²³ Тиймээс үйл ажиллагаа явуулж буй 7.2 мянган ААНБ-ын бүртгэлтэй тоог үндэслэн авч үзлээ.
3. 2022 оны байдлаар 23.2 мянган айлын, 252 орон сууц, 2021 онд ашиглалтад орсон.²⁴ Энэ тоог үндэслэж тохиолдлын тоог цаашид жил бүр дунджаар 250 гэж үзлээ.

Хүснэгт 4.37. Хуулийн этгээдийн тохиолдлын тоо

№	Тохиолдол	Тохиолдлын тоо
1	Монгол Улсад үйл ажиллагаа явуулж буй нийт сууц өмчлөгчдийн холбоо	1600
2	Барилгын ажил гүйцэтгэгч хуулийн этгээд	7200
3	Монгол Улсад орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигч	250

Давтамжийн тоо:

Давтамж нь тухайн үүргийг биелүүлэх хуулийн этгээд буюу аж ахуй нэгж, байгууллага нэг жилд хэдэн удаа гүйцэтгэхийг харуулсан тоо юм. Тооцооны нэгж нь нэг жил байна. Энэхүү хуулийн төслийн зохицуулалтын хүрээнд мэдээллийг хүргүүлж байх хугацааг заагаагүй ба тухай бүр гаргаж байхаар зохицуулсан байна. Тиймээс давтамжийг 1 гэж авна.

22 Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ, Судалгааны тайлан, Өмгөөллийн “Монголиан легал экспертс” ХХН, (УБ, 2018), 11 дэх тал, Холбоос: <https://mcud.gov.mn/resource/mcud/File/2023/02/15/9qmdnvgh25Irodhe/Final%20report%20on%20law%20implemantation%20assessmentHousing%20management%20Lawby%20MLE%20Team25January2019.pdf>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.03.

23 Барилгын салбар танилцуулга 2022, Үндэсний статистикийн хороо, (УБ 2023), Холбоос: <https://downloads.1212.mn/c7U4IjzrA8YMXtx37QE-TeoxSr-1wFunCCt-HB-k.pdf>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.03.

24 Ашиглалтад орсон нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн мэдээ, Холбоос: https://mcud.gov.mn/resource/mcud/File/2023/02/01/0d18wge57cpjflmr/2022%20OC-1%20OC-2%20buten%20jileer_20230127.pdf, (Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.03).

Хүснэгт 4.38. Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх стандарт үйл ажиллагааны тоон үзүүлэлт

Чиг үүрэг гүйцэтгэгч	Стандарт үйл ажиллагаа	Тохиолдлын тоо	Давтамж	Тоон үзүүлэлт
Сууц өмчлөгчдийн холбоо	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгүүлэхээр улсын бүртгэлд хүсэлт өгөх;	1600	1	1600
	Орц бүрт гал түймрээс хамгаалах тоног төхөөрөмж, бодис, материал суурилуулах;	1600	1	1600
	Гал түймрээс хамгаалах ашиглалтын бүрэн бүтэн бэлэн байдлыг хангах;	1600	1	1600
	Ажилчдадаа галт түймэр унтраах сургалт зохион байгуулах;	1600	1 ²⁵	1600
	Аудит хийлгэх байгууллага сонгох;	1600	1	1600
	Аудитын дүгнэлт зөвлөмжийг бүх гишүүдийн хуралд танилцуулах;	1600	0,5 ²⁶	800
	Аудитаас гарсан дүгнэлт зөвлөмжийг гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд нийтлэх;	1600	1	1600
Барилгын ажил гүйцэтгэгч хуулийн этгээд	Стандартын дагуу 40 метрээс багагүй ашигтай талбай бүхий өрөө гаргах;	7200	1	7200
Орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигч	Хүсэлт гаргахтай холбоотой мэдээлэл хайх;	250	1 ²⁷	250
	Хүсэлт боловсруулах, аймаг, нийслэлийн Засаг даргад хүсэлт гаргах.	250	1	250

2.4. Зардлын дүнг тооцож гаргах

Энэ хэсэгт өмнөх шатанд тооцож гаргасан стандарт үйл ажиллагаа тус бүрийг гүйцэтгэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоо болон тоон үзүүлэлтийг хооронд нь үржүүлж нийт захиргааны зардлын дүнг гаргана.

Хүснэгт 4.39. Хуулийн этгээдийн нийт зардлын дүн

Чиг үүрэг гүйцэтгэгч	Стандарт үйл ажиллагаа	Тоон үзүүлэлт	Нэг бүрийн зардал	Нийт зардал
Сууц өмчлөгчдийн холбоо	Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгүүлэхээр улсын бүртгэлд хүсэлт өгөх;	1600	91,200	145,920,000
	Орц бүрт гал түймрээс хамгаалах тоног төхөөрөмж, бодис, материал суурилуулах;	1600	182,400	291,840,000
	Гал түймрээс хамгаалах ашиглалтын бүрэн бүтэн бэлэн байдлыг хангах;	1600	182,400	291,840,000
	Ажилчдадаа галт түймэр унтраах сургалт зохион байгуулах;	1600	17,100	27,360,000

25 Энэхүү хуулийн зохицуулалтын хүрээнд мэдээллийг хүргүүлж байх хугацааг заагаагүй ба тухай бүр гаргаж байхаар зохицуулсан байна. Тиймээс давтамжийг 1 гэж авлаа.

26 Энэхүү хуулийн төслийн 76.3-т "Санхүүгийн тайланд хоёр жилд нэгээс доошгүй удаа аудит хийлгэх" зохицуулалтын давтамжийг тодорхойлоход хууль тогтоомжийн тухай хууль аргачлал, гарын авлагад 2 жилд 1 удаа бол давтамж нь 0.5 байхаар заасны дагуу үндэслэж гаргалаа.

27 Хуулийн төсөлд хуулийн этгээдийн зүгээс хүсэлт хүргүүлж байх хугацааг заагаагүй, харин тухай бүр гаргаж байхаар зохицуулсан тул давтамжийг 1 гэж авсан болно.

	Аудит хийлгэх байгууллага сонгох;	1600	22,800	36,480,000
	Аудитын дүгнэлт зөвлөмжийг бүх гишүүдийн хуралд танилцуулах;	800	11,400	9,120,000
	Аудитаас гарсан дүгнэлт зөвлөмжийг гишүүдэд зориулсан цахим хуудсанд нийтлэх;	1600	7,600	12,160,000
Барилгын ажил гүйцэтгэгч хуулийн этгээд	Стандартын дагуу 40 метрээс багагүй ашигтай талбай бүхий өрөө гаргах;	7200	-	
Орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигч	Хүсэлт гаргахтай холбоотой мэдээлэл хайх;	250	11,400	2,850,000
	Хүсэлт боловсруулах, аймаг, нийслэлийн Засаг даргад хүсэлт гаргах.	250	45,600	11,400,000
Нийт зардал				828,970,000

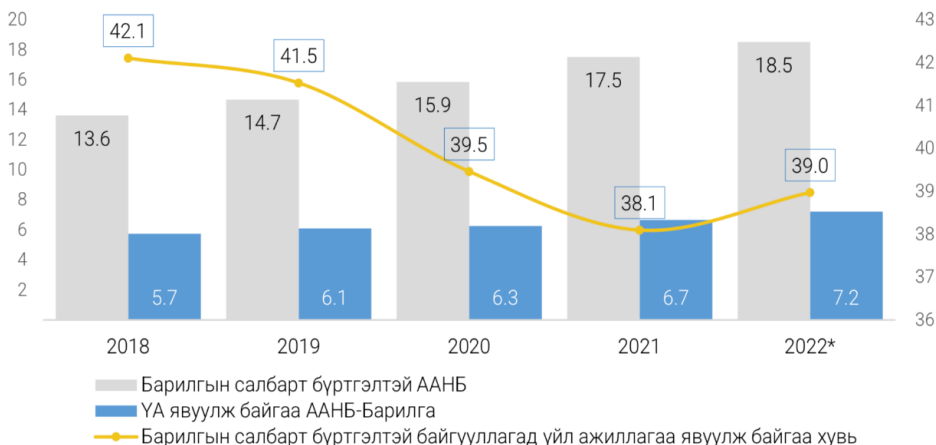
Уг хуулийн төсөл хэрэгжих тохиолдолд дунджаар хуулийн этгээдэд СӨХ, орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигч болон барилгын ажил гүйцэтгэгчдэд нийт 828,970,000 төгрөгийн зардал гарахаар байна.

2.5. Хувилбарыг нягталж хялбарчлах боломжийг шалгах

Хялбарчлах боломжийг шалгах өмнөх үе шатанд тодорхойлсон үүрэг нэг бүрийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг бууруулах буюу дарамт, ачааллыг багасгах боломжтой эсэхийг шалгана. Үүнд:

2.5.1. Хамрагдах хуулийн этгээдийн тоог багасгах боломж байгаа эсэх;

Зураг 4.1. Барилгын салбарт үйл ажиллагаа явуулж буй ААНБ (2018-2022)



Барилгын салбарт үйл ажиллагаа явуулж байгаа нийт 7.2 мянган ААНБ-ын 6.0 (83.6%) мянга нь Улаанбаатар хотод, 254 (3.5%) нь Баруун бүсэд, 444 (6.2%) нь Хангайн бүсэд, 358 (5.0%) нь төвийн бүсэд, 125 (1.7%) нь Зүүн бүсэд үйл ажиллагаа явуулж байна. Үйл ажиллагаа явуулж байгаа ААНБ-ын дийлэнх нь Улаанбаатар хотод төвлөрсөн хэвээр байна.

Барилгын салбарт үйл ажиллагаа явуулж байгаа ААНБ-ын тоо өмнөх оноос 542 (8.1%) -оор өссөн байна. Тус салбарт төрөөс ипотекийн жилийн 8 хувь, 6

хувийн хүүтэй зээл, орон сууцны үнэ тогтворжуулах хөтөлбөр гэх мэт хүн амыг орон сууцаар хангах бодлогыг хэрэгжүүлсэнтэй холбоотойгоор үйл ажиллагаа явуулж байгаа ААНБ-ын тоо тасралтгүй өссөөр байна.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуульд барилгын салбарт үйл ажиллагаа явуулж буй нийт 7.2 мянган ААНБ, улсын хэмжээнд 1600 гаруй СӨХ болон орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигчийн тоог 250 байхаар тус судалгаанд тооцсон. Энэхүү үзүүлэлтүүд нь жил ирэх бүрд өссөөр байгаа нь хуулийн этгээдийн тоог багасгах боломжгүй байна.

2.5.2. Мэдээлэл хүргүүлэх давтамжийг багасгах боломж байгаа эсэх;

Энэхүү хуулийн төсөлд зааснаар Санхүүгийн тайланд 2 жилд 1-ээс доошгүй удаа аудит хийлгэж, гарсан дүгнэлт зөвлөмжийг бүх гишүүдийн хуралд танилцуулах СӨХ-ны чиг үүргийн хүрээнд 0.5 удаагийн давтамжтай байхаар тодорхойлсон. Мөн барилгын ажил гүйцэтгэгч хуулийн этгээд болон орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигчийн чиг үүргийн давтамжийг тодорхой тусгаагүй байна. Тиймээс тус судалгаанд давтамжийн тоог нэгээр авч үзсэн тул мэдээлэл хүргүүлэх давтамжийг багасгах боломжгүй байна.

2.5.3. Мэдээллийн агуулгыг багасгах боломж байгаа эсэх

Хуулийн төслийн хүрээнд СӨХ, орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигч болон барилгын ажил гүйцэтгэгч хуулийн этгээдүүдийн чиг үүрэгт давхардсан болон нэгтгэх мэдээлэл байхгүй тул мэдээллийн агуулгыг багасгах боломжгүй байна.

2.5.4. Мэдээллийг цахимаар хүргүүлэх боломжтой эсэх;

Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгүүлэхээр улсын бүртгэлд хүсэлт өгөх, Ажилчдадаа галт түймэр унтраах сургалт зохион байгуулах, Аудит хийлгэх байгууллага сонгох, Аудитын дүгнэлт зөвлөмжийг бүх гишүүдийн хуралд танилцуулах, Хүсэлт гаргахтай холбоотой мэдээлэл хайх болон Хүсэлт боловсруулах, аймаг, нийслэлийн Засаг даргад хүсэлт гаргах зэрэг мэдээллүүдийг цахимаар хүргүүлэх боломжтой байна.

2.6. Нэмэлт зардлыг тооцох

Хуулийн төслийн хүрээнд Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь 40 хавтгай дөрвөлжин метрээс багагүй ашигтай талбайтай өрөөнд байршихаар зохицуулсан. Уг талбайн үнэ нь шинэ орон сууцны дундаж м.кв ханшаар 4.990.000 төгрөг буюу нийтдээ 199,600,000 төгрөгийн өртөгтэй болохоор байна.

ДҮГНЭЛТ, САНАЛ

Хуулийн төсөлд зардлын тооцоо хийх нь хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг тооцох зорилготой байдаг. Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийг хэрэгжүүлэхэд төр, хуулийн этгээдэд учрах зардлыг урьдчилан тодорхойлох, цаашид ачааллыг аль болох багасгах санал боловсруулах зорилгоор энэхүү судалгааг гүйцэтгэлээ.

Нэг. Төрийн байгууллагад үүсэх зардлын тооцоо

Хуулийн төсөлд Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар, Монголбанк, Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газар, Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг Даргын Тамгын Газарт нийт 2,191,877,935 төгрөгийн зардал үүсэхээр байна гэж тооцооллоо.

1. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар хүний нөөцийн цалингийн зардалд нийт 1,545,322,212 төгрөг, хүний нөөцийн хангамжийн материаллаг зардалд 289,087,353.72 төгрөг, нийт 1,834,409,566 төгрөгийн зардал үүсэхээр байна. Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн газар хүний нөөцийн цалингийн зардалд нийт 31,148,712 төгрөг, хүний нөөцийн хангамжийн материаллаг зардалд 5,827,068 төгрөг, нийт 36,975,780 төгрөгийн зардал үүсэхээр байна. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар болон Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн газарт үүсэх зардлын хэмжээ нь Улсын бүртгэлийн ерөнхий газарт нийт 1,871,385,346 төгрөгийн зардал үүсгэхээр байна.
2. Монголбанк хүний нөөцийн цалингийн зардалд нийт 132,670,440 төгрөг, хүний нөөцийн хангамжийн материаллаг зардалд 24,818,996 төгрөг, нийт 157,489,436 төгрөгийн зардал үүсэхээр байна.
3. Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газар хүний нөөцийн цалингийн зардалд нийт 80,755,920 төгрөг, хүний нөөцийн хангамжийн материаллаг зардалд 15,107,215 төгрөг, нийт 95,863,135 төгрөгийн зардал үүсэхээр байна.
4. Аймаг, нийслэл, сум дүүргээс СӨХ-дод тогтмол сургалт зохион байгуулахад хүний нөөцийн цалингийн зардалд нийт 50,953,716 төгрөг, хүний нөөцийн хангамжийн материаллаг зардалд 16,186,302 төгрөг, нийт 67,140,018 төгрөгийн зардал үүсэхээр байна.

Улсын бүртгэлд орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгэх, чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд 1,834,409,566 төгрөгийн өндөр зардал үүсэхээр байна. Энэ нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлд хамаарах эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд нэг бүрчлэн эсхүл нэгтгэн бүртгэх талаар Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөлд тодорхой тусгаагүй, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн журамд оруулах нэмэлт, өөрчлөлтийн төслийг боловсруулаагүй байгаатай мөн холбоотой. Иймд, хуулийн төсөлд тусгасан дундын өмчлөлд хамаарах 11 төрлийн эд хөрөнгийг бүртгэхэд хийгдэх үйл ажиллагааг хялбаршуулах, цахимжуулах тал дээр анхаарах шаардлагатай байна. Энэ тооцоонд улсын бүртгэлийн цахим сан, түүний систем хөгжүүлэлтийн зардлыг тооцоогүй болно. Түүнчлэн тус хуулиар, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн ашиглалтын хугацаанд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд их засвар хийх, ашиглалт, үйлчилгээг үр ашигтай зохион байгуулах

хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилготой засвар, арчлалтын сан байгуулахаар зохицуулсан. Тус сан нь Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хууль, Төсвийн тухай хуулиар мөн зохицуулагдах тул улсын болон аймаг, нийслэлийн төсвөөс төвлөрүүлэх хөрөнгийн хэмжээг уг судалгаагаар нарийвчлан тооцоолох боломжгүй байна.

Хоёр. Хуулийн этгээдэд үүсэх зардлын тооцоо

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төсөл хэрэгжих тохиолдолд дунджаар СӨХ, орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигч болон барилгын ажил гүйцэтгэгч хуулийн этгээдэд нийт 828,970,000 төгрөгийн зардал гарах төлөвтэй байна. Монгол Улсын хэмжээнд барилгын салбарт үйл ажиллагаа явуулж байгаа нийт 7,200 ААНБ, 1600 гаруй СӨХ болон орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигч 250 тус тус байхаар хуулийн этгээдийн судалгаанд тооцсон.

Энэхүү хуулийн төсөлд зааснаар Санхүүгийн тайланд 2 жилд 1-ээс доошгүй удаа аудит хийлгэж, гарсан дүгнэлт зөвлөмжийг бүх гишүүдийн хуралд танилцуулах СӨХ-ны чиг үүргийн хүрээнд 0.5 удаагийн давтамжтай байхаар тодорхойлсон. Мөн барилгын ажил гүйцэтгэгч хуулийн этгээд болон орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигчийн чиг үүргийн давтамжийг тодорхой тусгаагүй байна. Тиймээс тус судалгаанд давтамжийн тоог нэгээр авч үзсэн тул мэдээлэл хүргүүлэх давтамжийг багасгах боломжгүй байна.

Хуулийн төслийн хүрээнд СӨХ, орон сууцны байшингийн захиалагч буюу орчны газрын эзэмшигч болон барилгын ажил гүйцэтгэгч хуулийн этгээдүүдийн чиг үүрэгт давхардсан болон нэгтгэх мэдээлэл байхгүй тул мэдээллийн агуулгыг багасгах боломжгүй байна. Орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг бүртгүүлэхээр улсын бүртгэлд хүсэлт өгөх, ажилчдадаа галт түймэр унтраах сургалт зохион байгуулах, аудит хийлгэх байгууллага сонгох, аудитын дүгнэлт зөвлөмжийг бүх гишүүдийн хуралд танилцуулах, хүсэлт гаргахтай холбоотой мэдээлэл хайх болон хүсэлт боловсруулах, аймаг, нийслэлийн Засаг даргад хүсэлт гаргах зэрэгт мэдээллийг цахимаар хүргүүлэх боломжтой байна. Мөн нэмэлт зардлын хүрээнд Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь 40 хавтгай дөрвөлжин метрээс багагүй ашигтай талбайтай өрөөнд байршихаар зохицуулсан. Уг талбайн үнэ шинэ орон сууцны дундаж м.кв ханшаар 4.990.000 төгрөг буюу нийтдээ 199,600,000 төгрөгийн өртөгтэй болохоор байна.

НОМ ЗҮЙ

Хууль тогтоомж

1. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай, (2003).
2. Хууль тогтоомжийн тухай хууль, (2015).
3. Барилгын тухай хууль, (2016 он).
4. Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хууль, (2019).

Ном, өгүүлэл, нийтлэл

1. Б.Хонгорзул, Б.Доржпагма, “Бага үнийн дүнтэй иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэж буй шүүхийн практикт хийсэн дүн шинжилгээ”, Нээлттэй нийгэм форум, Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа цуврал 7, (УБ, 2022), Холбоос: <https://forum.mn/product/241916>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.03.
2. Хууль тогтоомжийн тухай хууль аргачлал, гарын авлага, (“Тэнгэрлэг Үсэг” ХХК, Xpress, 2016), Хууль зүй, дотоод хэргийн яам, Германы хамтын ажиллагааны байгууллага (GIZ).
3. Өмгөөллийн “Монголиан легал експертс” ХХН, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ, Судалгааны тайлан, (УБ, 2018), Холбоос: <https://mcud.gov.mn/resource/mcud/File/2023/02/15/9qmdnvgh25Irodhe/Final%20report%20on%20law%20implemantation%20assessmentHousing%20management%20Lawby%20MLE%20Team25January2019.pdf>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.03.
4. Хөдөө аж ахуйн бирж, 2022 оны жилийн тайлан, (УБ, 2022), Холбоос: <https://mce.mn/wp-content/uploads/2023/02/2022-%D0%BE%D0%BD%D1%8B-%D1%82%D0%B0%D0%B9%D0%BB%D0%B0%D0%BD.pdf>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.03.
5. Үндэсний статистикийн хороо, Барилгын салбар танилцуулга 2022, (УБ 2023), Холбоос: <https://downloads.1212.mn/c7U4ljzrA8YMxtx37QE-TeoxSr-1wFunCCt-HB-k.pdf>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.03.

Цахим хаяг

1. Ашиглалтад орсон нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн мэдээ, Холбоос: https://mcud.gov.mn/resource/mcud/File/2023/02/01/0d18wge57cpjflmr/2022%20OC-1%20OC-2%20buten%20jileer_20230127.pdf, (Сүүлд үзсэн огноо: 2024.04.03).

ТАВ. ИРГЭНИЙ ХУУЛИЙН 222 ДУГААР ЗҮЙЛИЙН 222.5 ДАХЬ
ХЭСГИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВРЫН ҮНЭЛГЭЭ

Судалгааг удирдсан:

Х.Эрдэм-Ундрах

Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгийн захирал,
Хууль зүйн ухааны доктор (Dr.jur.)

Судалгааны багийн бусад гишүүд:

М.Түвшинжаргал

Эрдэмтэн нарийн бичгийн дарга
Хууль зүйн ухааны доктор (Ph.D.)

С.Нарантунгалаг

Эрдэм шинжилгээний ахлах ажилтан

Э.Сэлэнгэ

Эрдэм шинжилгээний ажилтан

Судалгааг захиалагч: Хууль зүй, дотоод хэргийн яам

Судалгааг гүйцэтгэж хүргүүлсэн огноо: 2024.06.26.

АГУУЛГА

УДИРТГАЛ	197
НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ	198
1.1. Үнэлгээ хийх шалтгаан	198
1.2. Үнэлгээ хийх хүрээ	199
1.3. Үнэлгээ хийх шалгуур үзүүлэлт	199
1.4. Үнэлгээний харьцуулах хэлбэр	199
1.5. Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох	200
1.6. Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох	200
ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ	201
ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ	203
3.1. Тохирсон хүүгийн хувийг тогтоох асуудал ба шүүхийн практик	203
3.2. Тохирсон хүүгийн зохицуулалтын зорилго, хэрэглэгдэх хүрээ	211
ДӨРӨВ. ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ	230
НОМ ЗҮЙ	233

УДИРТГАЛ

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 49 дүгээр зүйлийн 49.3 дахь хэсэгт заасан чиг үүрэгтэй холбогдуулан Иргэний хуулийн зарим зүйл, заалтын хэрэгжилтийн үр дагаварт Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-ын дагуу үнэлгээ хийв.

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэгт “Мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол үүрэг гүйцэтгэгч хэтрүүлсэн хугацаанд тохирсон хүү төлөх үүрэгтэй” гэж заасан. Хүү шаардах эрх олгосон уг зохицуулалт нь талууд гэрээндээ “мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол хүү төлөх” талаар тохирсон тохиолдолд үйлчлэх эсэх эсхүл энэ тухай гэрээнд зааснаас үл хамааран төлбөрийн үүргээ гүйцэтгээгүй бол хуульд заасны дагуу хүү төлөх эсэх нь маргаантай байна. Товчхондоо, гэрээний чөлөөт байдалд буюу талуудын тохиролцооны дагуу үүсэх болон хуульд заасны дагуу хүү шаардах эрхийн аль нь болохоос хамааран үр дагавар нь харилцан адилгүй байгаа юм. Түүнчлэн практикт шүүгч хэрэг бүрд хүүгийн хувь хэмжээг тухайлан тогтоож байгаа нь шүүхийн шийдвэрүүдэд ажиглагдах тул “тохирсон хүү”-гийн ерөнхий ойлголтыг нарийвчлах, хүүгийн хувь хэмжээг хуульд тогтоох шаардлагатай эсэх асуултууд гарч байна.

Иймд тохирсон хүүгийн зохицуулалтын практикт дүн шинжилгээ хийж, гарч байгаа хүндрэл, бэрхшээлтэй асуудал, нийгэмд үзүүлж байгаа эерэг, сөрөг нөлөөллийг илрүүлсний үндсэн дээр хууль тогтоомжийг боловсронгуй болгох, үр дүнтэй хэрэгжүүлэх боломжит хувилбарыг тодорхойлж, зөвлөмж боловсруулахад энэхүү судалгааны ажлын зорилго оршино. Тус зорилгын хүрээнд дараах зорилтыг дэвшүүлж байна. Үүнд:

1. Тохирсон хүүгийн зохицуулалтын практик хэрэгжилтийг үнэлж, тулгамдсан асуудлыг тодорхойлох, дүгнэлт өгөх;
2. Тохирсон хүүгийн зохицуулалт шаардах харилцааг тодорхойлох;
3. Тохирсон хүүг нарийвчлан тогтоох шаардлагатай эсэх тал дээр боломжит хувилбар санал болгох.

Хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх ажил нь төлөвлөх, хэрэгжүүлэх, үнэлэх гэсэн үндсэн гурван үе шатаас бүрдсэн болно.

НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ

Төлөвлөх үе шатны зорилго нь үнэлгээ хийх хүрээг тогтоож, түүнд тохирсон шалгуур үзүүлэлтийг тодорхойлоход чиглэгдэнэ. Энэ үе шатанд дараах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлнэ. Үүнд:

- Үнэлгээ хийх шалтгааныг тодорхойлох;
- Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох;
- Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох;
- Харьцуулах хэлбэрийг сонгох;
- Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох;
- Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох.

1.1. Үнэлгээ хийх шалтгаан

Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлалд заасны дагуу хууль тогтоомж нь тухайн харилцааг зохицуулж чадаж байгаа эсэх болон тухайн хууль тогтоомжийн нийгэмд үзүүлж байгаа эерэг, сөрөг нөлөөллийг илрүүлэхийн тулд үнэлгээний ажлыг эхлэхээс өмнө үнэлгээ хийх шалтгааныг тодорхойлно.

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 49.3 дахь хэсэгт заасан Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгийн эрүү, иргэн, захиргаа, зөрчлийн харилцааг зохицуулж буй нийтлэг хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээг гүйцэтгэх чиг үүргийн хүрээнд Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээг дараах шалтгааны улмаас гүйцэтгэсэн болно. Үүнд:

1. Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэг тодорхой бус байгаагаас шалтгаалан шүүхийн практикт хэрэглэн хэрэг, маргааныг шийдвэрлэхэд хүндрэл, бэрхшээл үүсгэж байгаа;
2. Хууль тогтоомжийн тухай хуульд иргэний хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлэхээр тусгасан.

Тохирсон хүүг талуудын гэрээний тохиролцоогоор зохицуулах нь гэрээний чөлөөт байдлыг хангах, шүүгч тухайн хэргийн нөхцөл байдлыг үнэлж, уян хатан байдлаар зохицуулах боломжийг олгосон ач холбогдолтой байж болох боловч нөгөө талаас арилжааны харилцаанд оролцогч буюу аж ахуй эрхлэгчдэд хохиролтой байж болно. Аж ахуй эрхлэгчдийн хувьд ашиг олох, мөнгийг эргэлтэд оруулах нь үйл ажиллагааных нь гол онцлог болохын хувьд мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаандаа гүйцэтгээгүй этгээдээс гэрээгээр тохиролцсон эсэхээс үл хамааран хүү шаардах эрх нь зүй ёсны юм. Энэ тохиолдолд шүүгч хүүгийн хувь хэмжээг тохируулан тогтоох нь зохисгүй бөгөөд хуульд хүүгийн хэмжээг заагаагүй учир нэхэмжлэгч тал хүү шаардах эрхээ хэрэгжүүлэх боломжгүй байдалд хүрч байна.

Иймд Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсэгт заасан “тохирсон хүү” шаардах зохицуулалтын ойлголт, хэрэглэгдэх харилцаа, хүүгийн хувийг тогтооход баримтлах жишгийг тодорхойлохоор энэхүү судалгааг гүйцэтгэсэн болно.

1.2. Үнэлгээ хийх хүрээ

Үнэлгээний хүрээг тогтоох ажиллагаа нь хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг судлах явцад агуулгын хувьд чухал ач холбогдолтой, нөлөөлөл үзүүлэх хамгийн гол зохицуулалтыг тодорхойлоход чиглэдэг.

Тус хуулийн 51.4 дэх хэсэгт “Хууль тогтоомжийн зохицуулах харилцааны онцлог, асуудлаас хамааран хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ хийхдээ хууль тогтоомжид бүхэлд нь, эсхүл түүний зарим зүйл, хэсэг, заалтыг сонгож болно” гэж заасны дагуу Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсэг “Мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол үүрэг гүйцэтгэгч хэтрүүлсэн хугацаанд тохирсон хүү төлөх үүрэгтэй” гэсэн заалтын хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлсэн болно.

Өөрөөр хэлбэл, Иргэний хуулийн дараах зохицуулалт үнэлгээ хийх хүрээнд хамаарна. Үүнд:

№	Үнэлгээ хийх хуулийн зүйл, заалт	Зохицуулалтын агуулга
1	222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэг	222.5.Мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол үүрэг гүйцэтгэгч хэтрүүлсэн хугацаанд тохирсон хүү төлөх үүрэгтэй.

1.3. Үнэлгээ хийх шалгуур үзүүлэлт

Аргачлалын 3 дугаар зүйлийн 3.4-т Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг тодорхойлоход сонгох шалгуур үзүүлэлтүүдийн жагсаалтыг тусгасан. Үнэлгээ хийх асуудал тодорхой болсон үед тодорхой 1 шалгуур үзүүлэлтийг сонгон авах бөгөөд зөвхөн 1 шалгуур үзүүлэлтээр тухайн асуудалд бүрэн үнэлэлт өгөх боломжгүй тохиолдолд 2 болон түүнээс дээш шалгуур үзүүлэлтийг сонгох боломжтой.

Аргачлалд дурдсан шалгуур үзүүлэлтээс уг аргачлалын 3.4.1-д заасан “зорилгод хүрсэн түвшин” болон 3.4.5-д заасан “практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтийг сонгов. “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтээр тухайн хууль тогтоомжийн зохицуулалт хэрхэн хэрэгжиж байгаа, түүний эерэг болон сөрөг үр дагавар хэрэгжүүлэхэд хүндрэл гарч байгаа эсэхийг, “Зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтээр тухайн хууль тогтоомж хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаанд хуулийн зорилго, зорилтдоо хүрсэн эсэхийг тодорхойлно.

1.4. Үнэлгээний харьцуулах хэлбэр

Хууль тогтоомж хэрэгжсэнээр нийгмийн харилцаанд гарсан эерэг, сөрөг өөрчлөлтүүдийг олж тодорхойлоход харьцуулах хэлбэрүүдийг ашигладаг. Хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхдээ үнэлэх болсон шалтгаан, үнэлгээний хүрээ, шалгуур үзүүлэлт зэргийг харгалзан дор дурдсан харьцуулах хэлбэрүүдээс сонгоно. Үүнд:

- Байх ёстой болон одоо байгаа;
- Хууль тогтоомж батлагдахаас өмнөх болон хууль тогтоомж батлагдсанаас хойших;
- Хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших;
- Тохиолдол судлах.

Эдгээр дөрвөн төрлийн харьцуулах хэлбэрээс “тохиолдол судлах”¹ хэлбэрийг сонголоо. Энэ хүрээнд хууль тогтоомж (түүний зүйл, хэсэг, заалт) эсхүл үнэлгээний хүрээгээр тогтоосон ижил төстэй эрх зүйн хэм хэмжээ өөр өөр орчин нөхцөлд (бусад улсад, өөр орон нутагт гэх мэт) хэрэгжиж байгаа байдлыг харьцуулан дүн шинжилгээ хийнэ. Ийнхүү бусад улсын хууль тогтоомжийг харьцуулж судлах нь Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсгийг боловсронгуй болгох ажлын хэрэгцээнд зайлшгүй шаардлагатай гэж үзэв.

1.5. Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох

Энэхүү үнэлгээг хийхдээ Аргачлалын “практикт нийцэж байгаа байдал”, “зорилгод нийцсэн байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийг сонгож авсан. Уг шалгуур үзүүлэлтийг томьёолж, дараах асуултыг боловсруулав.

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 1. Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэг. Мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол үүрэг гүйцэтгэгч хэтрүүлсэн хугацаанд тохирсон хүү төлөх үүрэгтэй гэх зохицуулалт нь практикт хэрхэн хэрэгжиж байна вэ? Хүндрэл, бэрхшээл үүсгэж байгаа эсэх?

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 2. Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэг. Мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол үүрэг гүйцэтгэгч хэтрүүлсэн хугацаанд тохирсон хүү төлөх үүрэгтэй гэх зохицуулалт нь зорилгодоо нийцэж байгаа эсэх?

1.6. Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох

Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхэд тоон болон чанарын мэдээлэл ашиглана. Энэхүү судалгааны ажлын хүрээнд үнэлгээ хийх хуулийн зүйл, заалтын зорилгод хүрсэн түвшин, практик хэрэгжилтийг илрүүлэх зорилгоор бодлогын баримт бичиг, эрдэм шинжилгээ, судалгааны ажлын тайлан уншиж судлах, харьцуулалт хийх аргаар хэрэгцээтэй мэдээлэл олж авах зэрэг ажлыг хийж гүйцэтгэсэн. Мэдээлэл цуглуулах дараах аргыг ашигласан болно. Үүнд:

Аргачлалын 3.7.3.1-д заасны дагуу “Бэлэн байгаа мэдээллийг цуглуулах” хүрээнд: Иргэний хууль тогтоомж, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон холбогдох бусад баримт бичиг, ном, гарын авлага, эрдэм шинжилгээ, судалгааны тайлан, өгүүлэл, статистикийн тоо баримт цуглуулж, дүн шинжилгээ хийсэн болно.

1 Хууль тогтоомж (түүний зүйл, хэсэг, заалт), эсхүл үнэлгээний хүрээгээр тогтоосон ижил төстэй эрх зүйн хэм хэмжээ өөр, өөр орчин нөхцөл (бусад улсад, өөр орон нутагт гэх мэт)-д хэрэгжиж байгаа байдлыг харьцуулан дүн шинжилгээ хийхийг хэлнэ.

ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхдээ эх сурвалж судлах, холбогдох субъектээс судалгаа авах аргаар дараах материалыг цуглуулж үнэлгээ хийхэд ашигласан.

Бэлэн мэдээллийг цуглуулах хүрээнд:

Нэг. Эрдэм шинжилгээний өгүүлэл

1. Д.Бат-Өлзий, Мөнгөн төлбөрийн үүрэг хугацаа хэтрүүлсний хүү иргэний эрх зүйн хариуцлагын хэлбэр болох нь, Монголын төр эрх зүй, 2006, №2.
2. Т.Бадрах, Хуулиар тогтоосон хүүгийн тухай ойлголт, Шүүх эрх мэдэл, 2018. №1.
3. Д.Ариунцэцэг, Банкны зээлийн гэрээний сул талын эрхийн хамгаалалтын тулгамдсан асуудал, шүүхийн практик, Иргэний эрх зүйн хамгаалалт ба шүүхийн практик, Эрдэм шинжилгээний бага хурлын илтгэлийн эмхэтгэл. УБ., 2011. 100-103 дахь тал.
4. Д.Энхцэцэг, Банкны зээлийн гэрээ, анхаарах зарим асуудал, Хууль сахиулахуй, 2016, №3,4.
5. Д.Цолмонгэрэл, Банкны зээлийн гэрээний эрх тэгш байдлыг Үндсэн хуулиар хамгаалах үндэслэл. Хууль дээдлэх ёс. 2020, №1(76).

Хоёр. Судалгааны тайлан

1. Ханнс Зайделийн сан, Эрх зүйн боловсролын академи, Арилжаа (худалдаа)-ны хуулийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах, 2019.
2. Төрийн мэдлийн банкууд, тэдгээрийн үйл ажиллагааны онцлог, эрх зүйн орчны талаарх гадаадын зарим орны туршлага, УИХ-ын Парламентын судалгааны хүрээлэн, Боть 27.
3. Гадаадын зарим орны мөнгө хүүлэлтийн эсрэг эрх зүйн орчин, УИХ-ын Парламентын судалгааны хүрээлэн, Боть 26.
4. Банк банк бус санхүүгийн байгууллагын эхлэх үйл ажиллагааны хүрээ, түүний хязгаар, үүнтэй холбоо бүхий асуудлуудын талаарх лавлагаа мэдээлэл, УИХ-ын Парламентын судалгааны хүрээлэн, Боть 24.
5. Банкнаас олгох зээл зээлтэй адилтган тооцох актив хөрөнгө, баталгаа, батлан даалтын дээд хэмжээ бусад орнуудын жишиг, УИХ-ын Парламентын судалгааны хүрээлэн, Боть 19.
6. Үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалсан /моргейж/ зээлийн хүү ба үндсэн нөхцөл, засгийн газрын дэмжлэгийн талаарх бусад орнуудын туршлага, УИХ-ын Парламентын судалгааны хүрээлэн, Боть 13.

Гурав. Ном, сурах бичиг

1. Б.Буянхишиг, Үүргийн эрх зүйн ерөнхий анги, 1 дэх хэвлэл, 2013.
2. Б.Буянхишиг, Үүргийн эрх зүйн ерөнхий анги, 2 дахь хэвлэл, 2017.

Дөрөв. Эрдмийн зэрэг хамгаалсан бүтээл

1. Ө.Ариунболор, “Мөнгөн үүргийн гүйцэтгэл дэх хүү төлөх эрх зүйн зохицуулалт”, Бакалаврын судалгааны ажил, 2021.

ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ

Үнэлэх үе шатанд, Аргачлалын “практикт хэрэгжиж буй байдал”, “зорилгод нийцсэн байдал” шалгуур үзүүлэлтийн томъёоллын дагуу Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсгийн хэрэгжилтийг үнэллээ.

Хэрэгжилтийн үе шатанд цуглуулж, уншиж судалсан бэлэн мэдээлэлд үндэслэж, Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсэгт заасан “тохирсон хүү”-г гэрээний шинжтэй бус “хуульд заасан хариуцлагын шинжтэй хүү” гэж үзсэнийг дэмжин, энэхүү судалгааны хүрээнд тохирсон хүүгийн ойлголт бус тохирсон хүүгийн зохицуулалтыг хэрэглэх харилцаа, түүний хэмжээг хэрхэн тогтоох асуудлыг гүнзгийрүүлэн хөндлөө. Ингэхдээ шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох үе шатанд боловсруулсан дараах томъёоллын агуулгад нийцүүлж дэд бүлгийг нэрлэсэн болно. Үүнд:

№	Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол	Дэд бүлгийн нэршил
1	Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэг. Мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол үүрэг гүйцэтгэгч хэтрүүлсэн хугацаанд тохирсон хүү төлөх үүрэгтэй гэх зохицуулалт нь практикт хэрхэн хэрэгжиж байна вэ? Хүндрэл, бэрхшээл үүсгэж байгаа эсэх?	Тохирсон хүүгийн хувийг тогтоох асуудал ба шүүхийн практик
2	Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэг. Мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол үүрэг гүйцэтгэгч хэтрүүлсэн хугацаанд тохирсон хүү төлөх үүрэгтэй гэх зохицуулалт нь зорилгодоо нийцэж байгаа эсэх?	Тохирсон хүүгийн зохицуулалтын зорилго, хэрэглэгдэх хүрээ

3.1. Тохирсон хүүгийн хувийг тогтоох асуудал ба шүүхийн практик

Хүүг төлөхөд чиглэсэн үүрэг нь хуульд зааснаар эсхүл гэрээний тохиролцоогоор үүсэж болно.² Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь заалтад заасан “тохирсон хүү” гэх ойлголтыг судлаачдын зүгээс “хуульд заасан хүү” гэж тайлбарлах хандлага ажиглагдаж байна.³ Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсэгт үүргийн гүйцэтгэлийг удаашруулсан учир шалтгааныг нотлох шаардлагагүйгээр хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд үүрэг гүйцэтгэгчээс хүү авах эрхийг үүрэг гүйцэтгүүлэгчид олгож буй бие даасан шаардлагыг тусгасан гэж үздэг. Гэсэн хэдий ч уг заалт нь бие даан шаардах эрх үүсгэх эсэх асуудлыг гүнзгийрүүлэн судлах шаардлагатай байна. Мөн ийнхүү хуулийн дагуу төлөх хүүгийн доод хэмжээ тодорхой бус байгаа нь уг зохицуулалтыг практикт хэрэглэхэд хүндрэл учруулж байна.

Монгол Улсын Иргэний хууль нь Монгол Улсын нутаг дэвсгэр дээр талуудын тэгш эрхийн үндсэн дээр үүсэж, өөрчлөгдөж, дуусгавар болж буй, эдийн болон эдийн бус баялагтай холбоотой бүхий л харилцааг зохицуулна. Өөрөөр хэлбэл, Иргэний хуулийн хэм хэмжээ нь мэдлэг, чадвартай шүүгч, хуульчдаас гадна энгийн иргэнд ойлгомжтой бөгөөд иргэд хоорондын харилцааг зохицуулах, чиглүүлэхэд чухал үүрэг гүйцэтгэдэг. Иймд “хуульд заасан хүү”-г ямар тохиолдолд хэрхэн хэрэглэх нь иргэний эрх зүйн харилцааны оролцогчдод ойлгомжтой, хэрэглэж болохуйц байх ёстой. Гэвч Монгол Улсын Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэгт

2 Б.Буянхишиг, Үүргийн эрх зүйн ерөнхий анги, 2 дахь хэвлэл, 2017, 82 дахь тал.

3 Б.Буянхишиг, Үүргийн эрх зүйн ерөнхий анги, 1 дэх хэвлэл, 2013; Б.Буянхишиг, Үүргийн эрх зүйн ерөнхий анги, 2 дахь хэвлэл, 2017; Д.Бат-Өлзий, Мөнгөн төлбөрийн үүрэг хугацаа хэтрүүлсний хүү иргэний эрх зүйн хариуцлагын хэлбэр болох нь, Монголын төр эрх зүй №2, (2006); Л.Банзрагч, Үүрэг гүйцэтгэгч хугацаа хэтрүүлсний үр дагавар буюу хүү төлөх үүрэг, Шүүх эрх мэдэл №3 (2017) Т.Бадрах, Хуулиар тогтоосон хүүгийн тухай ойлголт, Шүүх эрх мэдэл №1. (2018)

заасан тохирсон хүүгийн ойлголт, хэрэглээ, хэмжээ тодорхой бус байгаа нь иргэний эрх зүйн оролцогчид, цаашлаад мэргэшсэн хуульч, шүүгчдэд хүндрэл учруулж байгаа юм.

Судлаачид Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсэгт заасан тохирсон хүүгийн зорилго, ойлголтыг хөндөн судалсан байх боловч одоогоор тохирсон хүүгийн хувийг хэдэн хувиар тооцох, хэрхэн тооцох нь зөв зүйтэй болон Иргэний хуулийн 222.5 дахь зохицуулалтыг иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны явцад харилцан адилгүй байдлаар шийдвэрлэж буй явдлыг хэрхэн зохицуулах талаарх судалгаа төдийлөн хийгдээгүй байна.

Практикт хэрэгжих байдлыг үнэлэх үүднээс шүүхийн практикийг судалж, шүүхийн шийдвэрүүдэд дүн шинжилгээ хийх аргыг хэрэглэсэн бөгөөд Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсгийг харилцан адилгүй тайлбарлаж, хэрэглэсэн хэд хэдэн хяналтын шатны шүүхийн шийдвэрийг харьцуулан авч үзлээ.

Шүүхийн шийдвэрийг сонгох судлахдаа дараах шалгуур үзүүлэлтийг баримталсан болно. Үүнд:

1. Бүх төрлийн мөнгөн төлбөртэй холбоотой маргаан байх;
2. Тухайн маргааны аль нэг зүйл нь маргааны аль нэг талд Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5 дахь хэсгийн дагуу хүү шаардах эрх үүссэн эсэхтэй холбоотой байх;
3. Хэрэг эцэслэгдэн шийдвэрлэгдсэн буюу шүүхийн шийдвэр хуулийн хувьд хүчин төгөлдөр байх;
4. Шүүхээс Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсгийг харилцан адилгүй тайлбарлаж, хэрэглэсэн байх.

Шүүхийн шийдвэр 1 - №001/ХТ2018/01008⁴

Хэргийн товч: Нэхэмжлэгч “У” Банк нь хариуцагч “Б” ХХК-ийг шүүхийн шийдвэрт заасан 1.900.974.000 төгрөгийг буцаан төлөх үүргээ ердийн боломжит хугацаанд биелүүлээгүй, 2013 оны 10 дугаар сарын 29-ний өдрөөс 2014 оны 09 дүгээр сарын 30-ны өдрийг хүртэл хугацаанд хэсэгчлэн төлж банкныг хохироосон гэсэн үндэслэлээр 18 хувийн хүү тооцож, 2013 оны 10 дугаар сарын 29-ний өдрөөс хойш 304 хоног ашигласан 284,989,856 төгрөг, 2014 оны 09 дүгээр сарын 09-ний өдрийг хүртэл 11 хоногт төлөөгүй үлдэгдэл 1,419,974.000 төгрөгөөс 7,702,873 төгрөг, 2014 оны 09 дүгээр сарын 16-ны өдрийг хүртэл 7 хоногт төлөөгүй үлдэгдэл 1,200,974,000 төгрөгөөс 4,145,828 төгрөг, 2014 оны 09 дүгээр сарын 30-ны өдрийг хүртэл 14 хоногт 900,974,000 төгрөгөөс 6,220,423 төгрөг, бүгд 303,058,980.00 төгрөгийг гаргуулахаар хариуцагчаас нэхэмжилсэн байна. Хариуцагч дээрх шаардлагыг эс зөвшөөрч, шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэлийн ажиллагаа явагдаж байхад хүү тооцохгүй, банк компанийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг барьцаанаас чөлөөлж гэрчилгээг хүлээлгэж өгөөгүй тул нэхэмжлэлийн шаардлага үндэслэлгүй гэж маргажээ.

ИХ 222.5 дахь хэсэгтэй холбоотой шүүхийн шийдвэр: Нэхэмжлэгч нь хариуцагч шүүхийн шийдвэрийг хугацаандаа биелүүлээгүйгээс хохирсон гэсэн үндэслэлээр

4 Улсын дээд шүүхийн тогтоол, 2018 оны 06 сарын 19 өдөр, Дугаар 001/ХТ2018/01008 Холбоос: https://shuukh.mn/single_case/4742?sart_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

хүү тооцохдоо ердийн боломжит хугацааг хэмжигдэхүүнээр тодорхойлсон байна. Хэрэгт авагдсан баримт, зохигчдын тайлбараас үзэхэд шүүхийн шийдвэрт заасан төлбөрийг хэрхэн, ямар хугацаанд төлөх талаар төлбөр авагч болон төлбөр төлөгч нарын хооронд тохиролцсон гэрээ хийгдээгүй байх бөгөөд “ердийн боломжит хугацаа”-г үндэслэлээ болгосныг Иргэний хуулийн 208 дугаар зүйлд нийцсэн гэж дүгнэх боломжгүй юм.

Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5-д заасан зохицуулалт нь үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь хуулиар тогтоогдсон хамгийн бага хохирлоо нөхөн төлүүлэх боломжийг бий болгосон ба нэхэмжлэгч У банк нь 18 хувийг “тохирсон хүү” гэж тооцохдоо гэрээнд заасан нөхцөлийг хэрэглэсэн нь үндэслэл муутай, хуульд нийцээгүй, шүүх Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсгийг зөв тайлбарлан хэрэглэж чадаагүй байна.

Иймээс нэхэмжлэгч У банкны хариуцагч “Б” ХХК-д холбогдуулан гаргасан 303.058.980 төгрөгийг гаргуулах нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгосон анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээх нь зүйтэй гэж хяналтын шатны шүүх бүрэлдэхүүн дүгнэсэн.

Давж заалдах шатны шүүх Монгол банкнаас 2013 оны 6 дугаар сард бодлогын хүү 10.5 хувь байхаар тогтоосон, нийтэд илэрхий үйл баримт гэж дүгнэн, хариуцагчийн шүүхийн шийдвэрт заасан мөнгөн төлбөрийг гүйцэтгэж эхэлсэн өдөр хүртэл хугацаанд жилийн 10.5 хувиар хүү тооцож, 166.335.225 төгрөгийг хариуцагч байгууллагаас гаргуулж нэхэмжлэгчид олгохоор анхан шатны шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулахдаа шүүх Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5-д заасныг үндэслэл бүхий тайлбарлаагүй, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 40 дүгээр зүйлийн 40.2-т заасныг зөрчсөн байх тул хяналтын шатны шүүхээс магадлалыг хүчингүй болгов.

Шүүхийн шийдвэр 2 - №001/ХТ2016/01245⁵

Хэргийн товч: Зохигчдын хооронд 2014 оны 6 дугаар сарын 16-ны өдөр байгуулагдсан зээлийн гэрээгээр хариуцагч Б.Н нь 4,000,000 төгрөгийг 5 сарын хугацаагаар, сарын 6 хувийн хүүтэй зээлсэн ба нэхэмжлэгч нь барьцаалан зээлдүүлэх үйлчилгээ явуулдаг хуулийн этгээд болох нь тогтоогдсон, энэ талаар маргаагүй байна.Зохигчдын хооронд Иргэний хуулийн 286 дугаар зүйлийн 286.1-т заасан барьцаалан зээлдэх журмаар зээл олгох гэрээний харилцаа үүссэн, гэрээ хуульд заасан шаардлагыг хангасан, хүчин төгөлдөр байна.

Нэхэмжлэгч “Т” ХХК нь Э.Ч-т холбогдох нэхэмжлэлээсээ татгалзаж, хариуцагч Б.Н-с 4,985,410 төгрөг гаргуулахаар шаардахдаа зээлийн гэрээ болон Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсгийг үндэслэжээ. Хариуцагч шүүхэд гаргасан тайлбартаа “... нэхэмжлэлээс 985,800 төгрөгийг хүлээн зөвшөөрнө”. Гэрээний дагуу үндсэн зээл болон хүүд 5,200,000 төгрөг төлөх байсан, үүнээс 4,214,200 төгрөгийг төлөөд одоо 985,800 төгрөгийг төлнө. Барьцаалан зээлдүүлэх үйл ажиллагаа явуулж байгаа байгууллага нэмэгдүүлсэн хүү нэхэх эрхгүй, гэрээний хугацаа сунгагдаагүй учир энэ хугацаанд төлсөн төлбөрийг үндсэн зээлээс хасаж тооцно уу. Хэтэрсэн хугацааны хүү төлөх үндэслэлгүй гэжээ.

5 Улсын дээд шүүхийн тогтоол, 2016 оны 10 сарын 25 өдөр, Дугаар 001/ХТ2016/01245, Холбоос: https://shuukh.mn/single_case/1679?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

ИХ 222.5 дахь хэсэгтэй холбоотой шүүхийн шийдвэр: Иргэний хуулийн 286 дугаар зүйлийн 286.5-т “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол барьцаалан зээлдэх газраас олгох зээлийн гэрээг бичгээр хийнэ. Энэ шаардлагыг хангаагүй гэрээ хүчин төгөлдөр бус байна”, 199 дүгээр зүйлийн 199.2-т “Хэлэлцэн тохирсон хэлбэрээр үүргийн харилцаа үүсэхэд гэрээг тохирсон хэлбэрээр байгуулсан байвал зохино” гэж заасан. Энэхүү зохицуулалтын агуулгаас үзэхэд талууд гэрээний хугацааг сунгахдаа анх тохирсон хэлбэр буюу бичгээр байгуулах шаардлагатай бөгөөд энэ талаарх баримт хэрэгт авагдаагүй, гэрээг сунгасан гэж үзэхгүй. Дээрх үндэслэлээр нэхэмжлэгчийн гомдлыг хангахгүй орхиж, давж заалдах шатны шүүхийн магадлалд хууль хэрэглээний өөрчлөлт оруулах нь зүйтэй гэж шүүх бүрэлдэхүүн үзлээ. Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5-д “мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол үүрэг гүйцэтгэгч хэтрүүлсэн хугацаанд тохирсон хүү төлөх үүрэгтэй” талаар заасан. Давж заалдах шатны шүүх “...зохигчид үүрэг гүйцэтгэх хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд хүлээх хариуцлагыг тодорхойлохдоо нэмэгдүүлсэн хүү тооцохоор тохиролцсон нь Иргэний хуулийн 453 дугаар зүйлийн 453.1-т нийцэхгүй...” гэсэн атлаа “...хэтрүүлсэн хугацаанд тохирох хүүг үндсэн хүүгийн 20 хувиар тодорхойлох боломжтой” гэж үзэж, хүүд 181.424 төгрөг тооцсон нь ойлгомжгүй боловч хариуцагч энэ талаар гомдол гаргаагүй байна.

Шүүхийн шийдвэр 3 - №001/ХТ2018/01060⁶

Хэргийн товч: Нэхэмжлэгч нь “Ө” ХХК-ийн үүсгэн байгуулагч, захирал бөгөөд “Т” ХХК-ийн захирал Т.Э-тэй 2014 оны 10 сарын 03-ны өдөр 15,000,000 төгрөгийг сарын 4 хувийн хүүтэй 2015 оны 03 сарын 17-ны өдрийг хүртэл зээлэхээр тохиролцон Зээлийн гэрээ байгуулсан Т.Э нь 2015 оны 03 сарын 11-ний өдөр зээлийн гэрээний хүүд 2,000,000 төгрөг, 2015 оны 03 сарын 12-ны өдөр 1,140,000 төгрөг нийт 3,140,000 төгрөг төлснөөс өөрөөр ямар нэг төлбөр хийгээгүй. Зээлдэгч нар нь зээлийн гэрээний үүргийг 2015 оны 03 сарын 17-ны өдрөөс хойш 2017 оны 05 сарын 10-ны өдөр хүртэл нийт 2 жил 1 сар 23 хоног хэтрүүлсэн байх тул Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5-д заасны дагуу гэрээгээр тохирсон сарын 4 хувийн хүүгээр бодон 15,460,000 төгрөг, Иргэний хуулийн 232 дугаар зүйлийн 232.4-т нийцүүлэн 7,500,000 төгрөгийн алданги шаардсан. Зээлийн гэрээг “Т” ХХК-ийн захирал Т.Э нь төлөөлөн байгуулж, байгууллагын дансандаа зээлийг шилжүүлэн авсан байх тул компанийг хариуцагчаар татан шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан. Хариуцагч тал зээлийн гэрээ байгуулсан боловч мөнгийг Т.Э-ийн өмчлөлд өгөөгүй, “Ө” ХХК-ийн данснаас “Т” ХХК-ийн дансанд мөнгө шилжүүлсэн, нэхэмжлэлийн шаардлагыг зөвшөөрөхгүй гэж маргажээ.

ИХ 222.5 дахь хэсэгтэй холбоотой шүүхийн шийдвэр: Анхан шатны шүүх нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангаж, “Т” ХХК-д холбогдох хэргийг хэрэгсэхгүй болгосон ба давж заалдах шатны шүүх нэхэмжлэлийн шаардлагаас 22.500.000 төгрөгийг хангаж, үлдэх хэсгийг хэрэгсэхгүй болгохоор шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулсан байна. Хариуцагч Т.Э нь 2015 оны 03 дугаар сарын 11-ний өдөр 2.000.000 төгрөг, 3 дугаар сарын 12-ны өдөр 1.140.000 төгрөг, нийт 3.140.000 төгрөгийг төлсөн баримт хэрэгт авагдсан, тэрээр хүүг төлсөн боловч үндсэн зээлийг төлөлгүй хугацаа хэтрүүлэн гэрээний үүргийг зөрчсөн тул зээлдүүлэгч зээлийн

6 Улсын дээд шүүхийн тогтоол, 2018 оны 06 сарын 21 өдөр, Дугаар 001/ХТ2018/01060, Холбоос: https://shuukh.mn/single_case/4743?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

төлбөрийг гэрээгээр тохиролцсон алдангийн хамт шаардах эрхтэй гэсэн шүүхийн дүгнэлт Иргэний хуулийн 281 дүгээр зүйлийн 281.1, 232 дугаар зүйлийн 232.4 дэх хэсэгт нийцсэн байна. 2014 оны 10 дугаар сарын 03-ны өдрөөс 2015 оны 03 дугаар сарын 17-ны өдрийг хүртэл гэж зохигчид гэрээний хугацааг тохиролцон, хүүг сарын 4 хувь гэж заасан тул хариуцагчийн төлсөн 3.140.000 төгрөгийг Иргэний хуулийн 282 дугаар зүйлийн 282.1 дэх хэсэгт зааснаар зээлийн хүүд тооцсон нь үндэслэл бүхий болжээ. Талуудын хооронд байгуулагдсан зээлийн гэрээний хугацааг сунгасан бичгийн баримт хэрэгт авагдаагүй байх тул нэхэмжлэгч нь гэрээний хугацаа дууссанаас хойш хүү шаардах эрхээ алдсан гэж дүгнэн 2015 оны 03 дугаар сарын 17-ны өдрөөс 2017 оны 05 дугаар сарын 10-ны өдөр хүртэлх хугацааны хүү 15.460.000 төгрөг нэхэмжилснийг хэрэгсэхгүй болгохоор анхан шатны шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулсан давж заалдах шатны шүүхийн магадлалын үндэслэл Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 40 дүгээр зүйлийн 40.2-т заасныг зөрчөөгүй байна. Давж заалдах шатны шүүх хэрэгт авагдсан баримтыг Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 40 дүгээр зүйлийн 40.1, 40.2-т зааснаар үнэлж, Иргэний хуулийн бусдын өмчлөлд хөрөнгө шилжүүлэх гэрээний үүргийн зохицуулалтаас зохигчдын хооронд үүссэн маргаанд холбогдох заалтыг үндэслэл бүхий тайлбарлан хэрэглэсэн байх тул магадлалыг хүчингүй болгуулахаар нэхэмжлэгчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөс гаргасан гомдлыг хангахгүй орхих нь зүйтэй гэж хяналтын шатны шүүх бүрэлдэхүүн дүгнэв.

Шүүхийн шийдвэр 4 - №001/ХТ2017/01330⁷

Хэргийн товч: Нэхэмжлэгч Б.С нь хариуцагч “А” ХХК-д холбогдуулан ажил гүйцэтгэх гэрээнээс татгалзсаны үр дагаварт 14.800.000 төгрөг гаргуулахаар нэхэмжлэл гаргажээ. Хариуцагч нэхэмжлэлийн зарим хэсгийг зөвшөөрч, хүү гаргуулах тухай шаардлагыг татгалзсан байна. Хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч хяналтын журмаар гаргасан гомдолдоо: Хариуцагч байгууллагын нягтлан бодогч нь нэхэмжлэгчийн удаа дараа хүү төл гэж шаардаад байхаар нь арга буюу хүү төлнө гэсэн бичиг хийж өгсөн. Компанийн нягтлан бодогч нь компанийн удирдлагыг төлөөлж хэн нэгэнтэй мөнгөн төлбөрийн үүрэг хүлээхээр хэлцэл хийх эрхтэй субъект биш юм. Мөн компанийн захирал Ц.З-ийн гаргаж өгсөн “3.5 сард нь хүү төлж 15 хоногийн дотор таны мөнгийг эргүүлэн төлнө” гэсэн бичиг нь Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэгт огт хамааралгүй юм. Учир нь хариуцагч нь нэхэмжлэгчээс ямар нэгэн мөнгөн төлбөрийн үүрэг хүлээсэн гэрээ хэлэлцээр хийгээгүй, нягтлан бодогчийн бичиж өгсөн гар бичмэл нь талуудын хооронд байгуулсан гэрээнд нэмэлт өөрчлөлт оруулсан гэх эрх зүйн үндэслэл байхгүй. Хариуцагч нь хугацаа хэтрүүлсэн гэдэг ойлголт нь гэрээнд заагдсан хугацаанд барилгыг барьж дуусгаагүй байх хугацааг ойлгохоос биш гэрээнд нэмэлт өөрчлөлт ороогүй байхад, талуудын хооронд байгуулагдсан гэрээ дуусгавар болсноос хойш нэхэмжлэгчийн захиалагчид буцааж өгсөн захиалгын мөнгөний буцаан олголтод огт хамааралгүй юм. Энэ тохиолдолд Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэг хэрэглэгдэхгүй байсан. Иймд “Барилга орон сууц захиалах гэрээ”-ний дагуу хүлээх ёсгүй үүргийг хүлээлгэж хариуцагчаас хүү тооцон гаргуулахаар шийдвэрлэсэн давж заалдах шатны шүүхийн 1438 дугаар магадлалд өөрчлөлт оруулж, үндэслэлгүйгээр хүү тооцож хариуцагчаас гаргуулахаар шийдвэрлэсэн 7.100.000 төгрөгийг хүчингүй

7 Улсын дээд шүүхийн тогтоол, 2017 оны 11 сарын 02 өдөр, Дугаар 001/ХТ2017/01330, Холбоос: https://shuukh.mn/single_case/3310?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

болгож өгнө үү гэжээ.

ИХ 222.5 дахь хэсэгтэй холбоотой шүүхийн шийдвэр: Анхан шатны шүүх нэхэмжлэгчийн хүүгийн талаарх шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосон бол давж заалдах шатны шүүх хариуцагчийг хүү төлөх үүрэгтэй гэж үзжээ. Зохигчид 2013 оны 06 дугаар сарын 17-ны өдөр орон сууц захиалах гэрээ байгуулж, хариуцагч “А” ХХК нь Сүхбаатар дүүргийн 11 дүгээр хороо, 29 дүгээр сургуулийн ард баригдаж буй 7 давхар орон сууцнаас 2 өрөө орон сууцыг 2013 оны 12 дугаар сард хүлээлгэн өгөх, нэхэмжлэгч Б.С нь 54.626.000 төгрөгийг төлөх үүрэг тус тус хүлээжээ. Нэхэмжлэгч дээрх төлбөрөөс 45.600.000 төгрөгийг төлж, үлдэх 11.026.000 төгрөгийг орон сууцанд орохдоо төлөх байсан боловч ажил гүйцэтгэгч гэрээнд заасан хугацаанд барилгыг ашиглалтад оруулж чадаагүй байна. Нэхэмжлэгч Б.С нь ажил гүйцэтгэх гэрээний захиалагчийн хувьд 2015 оны 04 дүгээр сарын 12-ны өдрөөс гэрээнээс татгалзаж, ажил гүйцэтгэгч үүнийг зөвшөөрсөн байна.

Ажил гүйцэтгэх гэрээний төлбөрт нэхэмжлэгчийн төлсөн 45.600.000 төгрөгийг буцаан төлөх, энэ үнийн дүнд хүү тооцох талаар хариуцагч “А” ХХК-ийн нягтлан бодогч, захирал нар нь баталгааны болон тооцооны баримт нэхэмжлэгчид өгч байжээ. Давж заалдах шатны шүүх хэрэгт авагдсан баримтад тулгуурлан хариуцагч “А” ХХК-ийн мөнгөн хөрөнгө буцаан төлөх үүрэгт хүү тооцох нь талуудын тооцоо болон тохиролцоонд үндэслэгдсэн гэж үзсэнээс гадна хүү төлөх үүргийг Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5-д заасан шаардлагад хамааруулсныг буруутгах үндэслэлгүй байна. Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5-д заасан “мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол үүрэг гүйцэтгэгч хэтрүүлсэн хугацаанд тохирсон хүү төлөх үүрэгтэй” гэх зохицуулалтыг давж заалдах шатны шүүх тухайн маргаанд зөв тайлбарлан хэрэглэж, хууль хэрэглээний тайлбарыг магадлалд тодорхой тусгасан байна. Давж заалдах шатны шүүх хэрэглэвэл зохих хуулийг зөв тайлбарлан хэрэглэсэн, хуулиар тогтоосон хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны журмыг зөрчөөгүй тул магадлалд өөрчлөлт оруулах талаар хяналтын журмаар гаргасан хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн гомдлыг хангах боломжгүй гэж шүүх бүрэлдэхүүн дүгнэв.

Шүүхийн шийдвэр 5 - №001/ХТ2018/01515 ⁸

Хэргийн товч: Зохигчийн хооронд 2015 оны 08 дугаар сарын 27-ны өдөр байгуулагдсан Арматур худалдах-худалдан авах гэрээгээр нэхэмжлэгч нь 2015 оны 09 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс 2015 оны 11 дүгээр сарын 15-ны хооронд нийт 480 тн катанг, арматур нийлүүлэх, 1 тонн арматурын үнэ 950.000 төгрөг байхаар талууд харилцан тохирчээ. Дээрх гэрээний дагуу нэхэмжлэгч 306.786.350 төгрөгийн бараа нийлүүлсэн нь хэргийн баримтаар тогтоогдсон, хариуцагч нэхэмжлэлээс дээрх шаардлагыг хүлээн зөвшөөрчээ. Нэхэмжлэгч нь хариуцагчтай зээлээр худалдах-худалдан авах гэрээ байгуулсан талаар тайлбар гаргаж, 3 сарын хүүд 32.212.566 төгрөг, Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5 дахь хэсгийг үндэслэн хэтрүүлсэн хугацааны хүү 86.769.403 төгрөг тус тус нэхэмжилсэн, хариуцагч уг шаардлагыг эс зөвшөөрч маргажээ. Талууд зээлээр худалдах-худалдан авах гэрээ байгуулсан эсэх, хариуцагч дээрх төлбөрийг төлөх эсэх нь маргааны зүйл болжээ.

⁸ Улсын дээд шүүхийн тогтоол, 2018 оны 10 сарын 26 өдөр, Дугаар 001/ХТ2018/01515, Холбоос: https://shuukh.mn/single_case/5143?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

ИХ 222.5 дахь хэсэгтэй холбоотой шүүхийн шийдвэр: Чингэлтэй дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2018 оны 3 дугаар сарын 29-ний өдрийн 182/ШШ2018/00621 дүгээр шийдвэрээр Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1, 232 дугаар зүйлийн 232.6-д зааснаар хариуцагч С ХХК-аас 306.786.350 төгрөг гаргуулж нэхэмжлэгч Д ХХК-д олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагаас 118.981.969 төгрөгт холбогдох хэсгийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэжээ.

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2018 оны 5 дугаар сарын 21-ний өдрийн 1200 дугаар магадлалаар Чингэлтэй дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2018 оны 3 дугаар сарын 29-ний өдрийн 182/ШШ2018/00621 дүгээр шийдвэрийн тогтоох хэсгийн 1 дэх заалтыг “Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1, 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагч С ХХК-аас 383.227.287 төгрөг гаргуулж нэхэмжлэгч Д ХХК-д олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагаас үлдэх 42.541.032 төгрөгт холбогдох хэсгийг хэрэгсэхгүй болгосугай” гэж, тогтоох хэсгийн 2 дахь заалтын “1.691.881” гэснийг “2.074.086” гэж тус тус өөрчлөн, шийдвэрийн бусад хэсгийг хэвээр үлдээсэн.

Иргэний хуулийн 262 дугаар зүйлийн 262.1.-т зааснаар зээлээр худалдах-худалдан авах гэрээгээр худалдагч нь худалдан авагч үнийг төлөхөөс өмнө эд хөрөнгийг шилжүүлэх, худалдан авагч нь үнийг гэрээнд заасны дагуу тодорхой цаг хугацааны дараа хэсэгчлэн буюу бүрэн, эсхүл тодорхой цаг хугацааны туршид хэсэгчлэн төлөх үүргийг тус тус хүлээдэг бөгөөд гэрээнд мөн хуулийн 263 дугаар зүйлийн 263.2-т заасан нөхцөлийг заавал тусгахаар заажээ.

Хуулийн дээрх зохицуулалтын агуулгаар худалдан авагч нь худалдан авсан зүйлийн үнийг тодорхой хугацаанд хэсэгчлэн төлөхдөө худалдагчтай тохиролцсон хүү төлөх бөгөөд дээрх гэрээнд ийм агуулга тусгагдаагүй байна. Тодруулбал, 480 тн арматурын үнийг талууд 456.000.000 төгрөг гэж тохиролцсон, үүнд хүү тооцогдоогүй тул нэхэмжлэгч хүү шаардах эрхгүй.

Анхан шатны шүүх хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааг хуульд заасан журмын дагуу явуулж, зохигчийн хооронд Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1-т заасан худалдах-худалдан авах гэрээ байгуулагдсан талаар үндэслэл бүхий дүгнэлт хийж, хүүд нэхэмжилсэн 32.212.566 төгрөгийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосон нь зөв боловч хэрэглэвэл зохих хуулийг хэрэглээгүйгээс шийдвэр хууль ёсны байх шаардлагыг хангаагүй байна.

Нэхэмжлэгч гэрээний зүйлийг 2015 оны 11 дүгээр сарын 14-ний өдөр хүлээлгэн өгснийг хариуцагч үгүйсгээгүй боловч төлбөрийг 2015 оны 11 дүгээр сарын 15-нд төлөх үүргээ биелүүлээгүй, хугацаа хэтрүүлжээ. Мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол үүрэг гүйцэтгэгч хэтрүүлсэн хугацаанд тохирсон хүү төлөх үүрэгтэй талаар Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5.-т заасан. Хариуцагч төлбөрийг гэрээнд заасан хугацаанд төлөөгүй, энэ тохиолдолд түүнийг хугацаа хэтрүүлсэн гэж үзэх тул нэхэмжлэгч хугацаа хэтрүүлснээс үүсэх үр дагаврыг шаардах эрхтэй.

Давж заалдах шатны шүүх хэрэгт авагдсан баримтад тулгуурлан хуульд заасан тохирсон хүүг хадгаламжийн дундаж хүү 13 хувиар тооцож, нэхэмжлэл гаргах хүртэлх 23 сарын хүүд 76.440.937 төгрөг гаргуулахаар шийдвэрлэснийг буруутгах үндэслэл тогтоогдохгүй байна. Давж заалдах шатны шүүх хэрэглэвэл зохих хуулийг тухайн маргаанд зөв тайлбарлан хэрэглэсэн байх тул хариуцагчийн төлөөлөгчийн

гомдлын агуулгаар магадлалыг хүчингүй болгох боломжгүй гэж шүүх бүрэлдэхүүн дүгнэв.

Дүн шинжилгээ

Дээрх шүүхийн шийдвэрүүдэд бүхэлд нь дүн шинжилгээ хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсгийг шүүхийн практикт харилцан адилгүй хэрэглэж байх бөгөөд ийнхүү харилцан адилгүй хэрэглэж байгаа нь дараах үндэслэлээр дэмжигдэнэ. Үүнд:

Улсын дээд шүүх **1 дэх маргааны хүрээнд** “тохирсон хүү” гэж тооцохдоо гэрээнд заасан нөхцөлийг хэрэглэсэн нь үндэслэл муутай, хуульд нийцээгүй гэж, мөн давж заалдах шатны шүүх Монгол банкнаас тогтоосон бодлогын хүүг баримталж анхан шатны шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулахдаа шүүх Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5-д заасныг үндэслэл бүхий тайлбарлаагүй гэж, **2 дахь маргааны хүрээнд** давж заалдах шатны шүүхийн “...хэтрүүлсэн хугацаанд тохирох хүүг үндсэн хүүгийн 20 хувиар тодорхойлох боломжтой” гэж үзэж, хүүд 181.424 төгрөг тооцсон нь ойлгомжгүй гэж үзсэн ч өөрчлөлт оруулаагүй, **5 дахь маргааны хүрээнд** давж заалдах шатны шүүх хуульд заасан тохирсон хүүг хадгаламжийн дундаж хүү 13 хувиар тооцож, шийдвэрлэснийг буруутгах үндэслэл тогтоогдохгүй байна гэж тус тус дүгнэжээ.

Эндээс үзвэл, хяналтын шатны шүүхийн үзэж буйгаар Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэгт заасан тохирсон хүүгийн хувийг харилцан адилгүй тогтоож байх бөгөөд энэ талаар тогтсон практик байхгүй байгаа юм.

Улсын дээд шүүх **3 дахь маргааны хүрээнд** талуудын хооронд байгуулагдсан зээлийн гэрээний хугацааг сунгасан бичгийн баримт хэрэгт авагдаагүй байх тул нэхэмжлэгч нь гэрээний хугацаа дууссанаас хойш хүү шаардах эрхээ гэж үзсэн давж заалдах шатны шүүхийн магадлалын үндэслэл Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 40 дүгээр зүйлийн 40.2-т заасныг зөрчөөгүй байна гэж дүгнэсэн бол, **5 дахь маргаан** буюу гэрээний хугацаа дууссан өөр нэгэн маргааны хүрээнд нэхэмжлэгчид Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсэгт заасан шаардах эрх үүснэ гэж дүгнэсэн.

Эндээс, хяналтын шүүх Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсгийн урьдчилсан нөхцөлийг харилцан адилгүй тогтоож байгаа нь харагдана.

Улсын дээд шүүх **4 дэх маргааны хүрээнд** ажил гүйцэтгэх гэрээний төлбөрт нэхэмжлэгчийн төлсөн мөнгөн хөрөнгийг буцаан төлөх үүрэгт цаашид хүү тооцохоор тохиролцсон талуудын тохиролцоонд хүү шаардах эрх үндэслэгдсэн гэж үзэж, хүү төлөх үүргийг Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5-д заасан шаардлагад хамааруулсан давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэрийг дэмжсэн бол, талууд ийм тохиролцоо хийгээгүй **5 дахь хэргийн хүрээнд** хүү шаардах эрх Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсгийн дагуу шууд үүснэ гэж үзсэн.

Өөрөөр хэлбэл, хяналтын шатны шүүх Иргэний хуулийн дээрх заалт хүү шаардах эрхийг шууд үүсгэх үү эсхүл хууль буюу гэрээнд хугацаа хэтрүүлсний хүү тооцохоор заасан тохиолдолд Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсгийн дагуу хүүгийн хувийг тогтоох уу гэдэгт нэг мөр тайлбар хийж чадаагүй байна.

Дүгнэвэл, Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсгийг шүүхийн практикт харилцан адилгүй тайлбарлан хэрэглэж байх бөгөөд энэ нь иргэний шударга шүүхээр шүүлгэх, хууль, шүүхийн өмнө эрх тэгш байх эрхийг хөндөж болзошгүй байгааг анхаарах нь зүйтэй байна. Ийнхүү харилцан адилгүй тайлбарлан хэрэглэж буй шалтгаан нь хуульд заасан хүүгийн хувийн тодорхой бус байдлаас гадна энэхүү зохицуулалтын зорилго, ойлголт төдийлөн танил биш байгаатай холбоотой байж болзошгүй байна.

3.2. Тохирсон хүүгийн зохицуулалтын зорилго, хэрэглэгдэх хүрээ

Өмнөх бүлэгт Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсгийг шүүхийн практикт харилцан адилгүй тайлбарлан хэрэглэж байгаа талаар дурдсан. Харин тус хуулийн зохицуулалт нь зорилгодоо нийцэж буй эсэх талаар авч үзэхийн тулд Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсэгт заасан тохирсон хүүгийн ойлголт, зорилго, урьдчилсан нөхцөлийг судлаачид хэрхэн авч үзэж буй талаар авч үзэх нь зүйтэй байна.

Хэрэглэгдэх хүрээг авч үзвэл, Иргэний хуулийн бүтэц, системчлэлийн үүднээс “тохирсон хүү”-гийн зохицуулалт нь Иргэний хуулийн үүргийн ерөнхий ангийн хоёрдугаар дэд бүлэг буюу “хугацаа хэтрүүлснээс үүдэх үр дагавар” гэх бүлэгт хамаарах тул гэрээний болон гэрээний бус үүрэгт хамаарах хариуцлагын шинжтэй хүү гэх, бөгөөд тус зохицуулалтыг гагцхүү үндсэн үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах буюу гэрээнээс татгалзахгүй тохиолдолд хэрэглэнэ.⁹ Энэ шинжээрээ хариуцлагын бусад арга хэрэгсэлтэй адил юм. Тухайлбал, алданги шаардах зохицуулалт нь гэрээнээс татгалзсан тохиолдолд хэрэглэгдэхгүй. Гадаад улс оронд, гэрээний бус үүргийн харилцаанд хуульд заасан хүүгийн зохицуулалт хэрэглэгдэх тохиолдол олон байх бөгөөд шүүхийн шийдвэрээр тогтоосон өр төлбөрийн харилцаанд хэрэглэх нь цөөнгүй байна. Тухайлбал, төлбөр төлөгч нь хүүхдэд олгох тэтгэмжийг олгоогүй бол хүү тооцох гэх мэт.¹⁰

Зорилгын хувьд авч үзвэл, гэрээний харилцаанд үүргийн зөрчлөөс үүссэн хохирлыг шаардах, хариуцлага хүлээлгэх зэрэг нь гэрээ бодитоор хэрэгжих, талууд тухайн харилцаанд хариуцлагатай хандах, үүргийн зөрчлийн улмаас аль нэг тал хохирохгүй байх ач холбогдолтой байдаг.¹¹ Энэ ч утгаараа Иргэний хуульд үүрэг гүйцэтгэгч үүргийн зөрчил гаргасан бол түүнд хариуцлага хүлээлгэх хэд хэдэн аргыг тусгасан бөгөөд түүний нэг нь Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсэг юм. Тус зохицуулалт нь үүргийн гүйцэтгэлийн хугацаа хэтэрсэнтэй холбоотойгоор үүрэг гүйцэтгүүлэгч түүнд учирсан хохирлыг нотлохгүйгээр өөрт учирсан хохирлыг шаардах боломжийг олгодог. Цаашлаад зарим судлаачид Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсгийн зохицуулалтын зорилго нь мөнгөн төлбөрийн үүрэг гүйцэтгэгч хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн мөнгөний ханш унаж, үүрэг гүйцэтгүүлэгч эдийн засгийн хохирол амсах явдлаас сэргийлэх¹² гэж үзсэн байна.

9 Ө.Ариунболор “Мөнгөн үүргийн гүйцэтгэл дэх хүү төлөх эрх зүйн зохицуулалт” Бакалаврын судалгааны ажил, (УБ, 2021).

10 Kentucky Law Modification Cuts Statutory Interest Rates by Half (Updated June 9, 2017) Холбоос: <https://www.weltman.com/publication-kentucky-law-modification-cuts-statutory-interest-rates-by-half-updated-june-9-2017>, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

11 Ө.Ариунболор “Мөнгөн үүргийн гүйцэтгэл дэх хүү төлөх эрх зүйн зохицуулалт” Бакалаврын судалгааны ажил, (УБ, 2021).

12 Ө.Ариунболор “Мөнгөн үүргийн гүйцэтгэл дэх хүү төлөх эрх зүйн зохицуулалт” Бакалаврын судалгааны ажил, (УБ, 2021).

Эсрэгээрээ, зарим судлаачид Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэгт заасан “тохирсон хүү”-гийн заалтыг үндэслэл болгон шууд хүү тооцох нь “бодит хохирлыг нөхөн төлүүлэх Иргэний хуулийн үндсэн зарчим болон талуудын гэрээний эрх чөлөөт байдалд нийцэхгүй бөгөөд уг заалтыг талууд гэрээндээ мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол хүү төлөхөөр талууд тохирсон тохиолдолд хэрэглэх нь зүйтэй¹³ гэж үзжээ. Гэвч дээрх зохицуулалтын зорилго нь үүрэг гүйцэтгүүлэгч өөрт учирсан хохирлыг хамгийн бага хэмжээнд нотлохгүйгээр шаардах боломжийг олгодог тул бодит хохирлыг нөхөн төлүүлэх иргэний эрх зүйн зарчимд үл хамаарах нөхцөл гэж үзэж болно. Иймд Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсэгт тусгагдсан зохицуулалт нь хохирлыг нөхөн төлүүлэх бус үүргийн зөрчил үүсгэхээс урьдчилан сэргийлэх, үүргийн зөрчил гаргасан этгээдэд хариуцлага хүлээлгэхэд чиглэж буй утгаараа бодит хохирлыг нөхөн төлүүлэх зарчимтай харшилдахгүй гэж үзэж болох юм.

Харин урьдчилсан нөхцөлийн хувьд, энэхүү хэм хэмжээ нь хүү шаардах эрхийг шууд үүсгэх үү эсхүл хууль буюу гэрээнд заасан тохиолдолд энэ заалт хэрэглэгдэх үү гэдэгт хариулт өгсөн дотоодын судлаач одоогоор байхгүй байгаа тул бусад улсын хууль тогтоомжийг харьцуулан судлах замаар уг асуудлыг тодруулахыг зорьсон болно. Судлаачийн үзэж буйгаар, тохирсон хүүгийн зохицуулалт нь хэдийгээр хуульд заасан хүү буюу мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаандаа биелүүлээгүй хугацаа хэтрүүлсэн үүрэг гүйцэтгэгчээс иргэний хуульд заасны дагуу хүү шаардах эрх үүснэ гэдэгтэй санал нийлж байгаа боловч уг зохицуулалтыг хэрэглэхийн урьд талуудын тохиролцоо байх эсхүл хуульд ийнхүү заасан байхыг шаардах нь зүйтэй гэж үзэж байна. Түүнчлэн арилжааны хэлцэлд ийм шаардлага тавигдах ёсгүй талаар зарим судлаачид тэмдэглэсэн¹⁴ байна. Иймд дээрх маргаантай асуудлыг бусад улсад хэрхэн зохицуулж буй талаар авч үзэхийн зэрэгцээ хуулийн хүүгийн хувийг хэрхэн тогтоож буй аргачлалыг тодруулах үүднээс хуульд заасан хүүгийн хувийг тодорхой тусгасан ХБНГУ, Герман, Япон, Эстони, Австри, Нидерланд, Чех, Унгар, Польш зэрэг улсын хууль тогтоомжийг авч үзлээ.

Иргэний эрх зүй болон Арилжааны эрх зүй дэх хүүгийн хэмжээг тогтоох ялгамжтай байдал

Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсгийг уг зохицуулалтыг шүүхийн практикт иргэний хэрэг маргаан болон арилжааны хэрэг маргаанд ялгамжтай бус буюу ижил байдлаар хэрэглэж байна. Гэтэл тус харилцаанд оролцогчдын эцсийн ашиг сонирхол нь харилцан адилгүй байдаг. Иргэний хууль тогтоомжийн үндсэн зарчим нь эрх тэгш байх, бие даасан байдал, өмчийн халдашгүй байдал, гэрээний эрх чөлөө, хувийн хэрэгт хөндлөнгөөс оролцохгүй байх, иргэний эрх, үүргийг ямар нэгэн хязгаарлалтгүйгээр хэрэгжүүлэх, зөрчигдсөн эрхийг сэргээлгэх, шүүхээр хамгаалуулах байдаг бол арилжааны эрх зүйн үндсэн зарчим нь харилцаанд оролцогч талуудын ашгийн төлөөх зорилгыг хамгаалах, гэрээний эрх чөлөө, хэлцэл хийхэд хялбар зардал багатай бөгөөд түргэн шуурхай байх, хэлцлийн хэлбэрийг тохирох уян хатан байх, хэлцлийн найдвартай баталгаат байдлыг хангах, гадаад

13 Ханнс Зайделийн сан, Эрх зүйн боловсролын академи, Арилжаа (Худалдаа)-ны хуулийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах, 2019. Холбоос: https://mongolia.hss.de/fileadmin/user_upload/Projects_HSS/Mongolia/Dokumente/2019/HGB_Studie.pdf, Сүүлд үзсэн: 2024. 05.12.

14 Ханнс Зайделийн сан, Эрх зүйн боловсролын академи, Арилжаа (Худалдаа)-ны хуулийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах, 2019. Холбоос: https://mongolia.hss.de/fileadmin/user_upload/Projects_HSS/Mongolia/Dokumente/2019/HGB_Studie.pdf, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

илэрхийлэлд итгэх буюу хэлцэлд итгэх итгэлийг хамгаалах, хариуцлагатай байх зэрэг зарчмуудыг гол болгодог.¹⁵ Товчхондоо, тухайн харилцааны оролцогч этгээдүүд нь В2В буюу арилжаа эрхлэгчдийн хооронд эсхүл В2С буюу арилжаа эрхлэгч хэрэглэгч хоорондын харилцаа юу гэдгээс хамааран ялгаатай тухай юм. Энэ утгаар үйл ажиллагаанаасаа ашиг олох туйлын зорилготой арилжаа эрхлэгчдийн маргаан нь иргэний хэрэг маргаанаас шалтгаан нөхцөл, үр дагаврын хувьд онцлог зохицуулалт шаарддаг. Иймд, зарчмын хувьд ялгаатай арилжааны болон иргэний хэрэг маргаануудад ИХ-ийн 222.5 дахь хэсгийг ижил байдлаар хэрэглэх нь оновчгүй юм. Энэ үндэслэлээр иргэний харилцаанд хэрэглэх хуульд заасан хүүгийн хэмжээ, хугацаа хэтрүүлсний хүүгийн хэмжээ нь арилжааны хэлцэлд хэрэглэгдэх хүүгийн хэмжээнээс бага байх зарчмыг баримтлах нь зүйтэй байна.

Харьцуулсан судалгаа

Оросын Холбооны Улс

ОХУ-ын Иргэний хуулийн 2016 оны нэмэлт, өөрчлөлтийн дагуу тус хуулийн 317.1 дэх хэсэгт заасан хуульд заасан хүүгийн зохицуулалт өөрчлөгдсөн. 2016 оноос өмнө хуульд заасан хүү автоматаар тооцогдох шинжтэй байсан бол нэмэлт, өөрчлөлтийн дараагаар “гагцхүү хууль эсхүл гэрээнд заасан тохиолдолд” хуульд заасан хүүг “Төв банкны богино хугацааны санхүүжилтийн хүү (key rate)”-ээр шаардах боломжтой болсон.¹⁶ Түүнчлэн уг нэмэлт, өөрчлөлтөөс өмнө арилжааны харилцаанд л хуульд заасан хүүгийн зохицуулалт хэрэглэгддэг байсан бол түүнээс хойш бүх төрлийн харилцаанд хэрэглэгдэх боломжтой болсон байна.

Тус улсын Иргэний хуулийн 395 дугаар зүйлд хугацаа хэтрүүлсний хүү (default interest)-г хуульд заасан хүүгээс тусад нь зохицуулсан. ОХУ-ын Иргэний хуулийн 2016 оны нэмэлт, өөрчлөлтийн дагуу энэ хүүгийн хэмжээг “зах зээлийн дундаж зээлийн хүү”-гээр бус “Төв банкны богино хугацааны санхүүжилтийн хүү (key rate)”-ээр тооцох болсон.¹⁷

ОХУ-д одоогоор арилжааны хэлцэлд хэрэглэгдэх тусдаа хүүгийн зохицуулалт байхгүй байна.

Бүгд Найрамдах Хятад Ард Улс

БНХАУ-ын Иргэний хуульд хуульд заасан хүү болон хугацаа хэтрүүлсний хүү, түүний хэмжээг тусгайлан зохицуулаагүй байна. Гэвч тус улсын Улсын Дээд шүүхийн тайлбарын дагуу¹⁸ талууд хүүг тусгайлан тохиролцоогүй тохиолдолд хүү шаардах боломжгүй ба харин тусгайлан тохиролцсон тохиолдолд хугацаа хэтрүүлсний хүү шаардах эрхтэй байна. Тухайлбал, тус улсын Гэрээний эрх зүйн тухай хуулийн

15 Мөн тэнд.

16 Amendments to Russian Civil Code on different types of interest under Articles 317.1 and 395, Холбоос: <https://www.worldservicesgroup.com/publications.asp?action=article&artid=7859>, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

17 Мөн тэнд.

18 Interpretation of the Supreme People's Court of Several Issues Concerning the Applicable Law for Calculating Interest On Delayed Payment in the Enforcement Action, Холбоос: <https://www.natlawreview.com/article/chinese-supreme-court-s-latest-interpretation-late-payment-interest>, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

207 дугаар зүйлд¹⁹ үүрэг гүйцэтгэгч зээлийн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд хууль эсхүл гэрээнд заасан хэмжээгээр хүү шаардаж болохоор зохицуулсан. Хугацаа хэтрүүлсний хүүгийн хэмжээг талууд харилцан тохиролцоогүй тохиолдолд 2014 онд гаргасан Дээд шүүхийн тайлбарт дурдсанаар хугацаа хэтрүүлсний хүүг өдрөөр тооцох бөгөөд үндсэн төлбөрийн 0,0175 хувиар тооцно гэжээ.²⁰

Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс

ХБНГУ-ын Иргэний хуулийн 246 болон 288 дугаар зүйлд 2 өөр төрлийн хүүг зохицуулжээ. 246 дугаар зүйлд “хуульд заасан хүү”, 288 дугаар зүйлд “хугацаа хэтрүүлсний хүү” гэж тус тус тусгагдсан.

Хүснэгт 5.1. ХБНГУ-ын иргэний болон арилжааны хуулин дахь хүүгийн зохицуулалт

Улс	Иргэний хууль дахь зохицуулалт	Арилжааны хуулийн зохицуулалт
ХБНГУ	Иргэний хуулийн²¹ 246 дугаар зүйл. Хуульд заасан хүү /Statutory Interest/ Хууль эсхүл гэрээгээр мөнгөн төлбөрийн гүйцэтгэлд хүү төлөх тохиолдолд талууд өөрөөр заагаагүй бол хүүгийн хувь нь жилийн 4 хувь байна. 247 дугаар зүйл. Хүүгийн суурь хэмжээ /Basic rate of interest/ 1.Хүүгийн суурь хэмжээ нь 3.62 хувь байна. Жил бүрийн 1 сарын 1 болон 7 сарын 1-ний өдрүүдэд суурь хүүгийн хувийн сүүлийн өөрчлөлтөөс хойших жишиг хүүгийн өөрчлөлтийн хувиар суурь хүүгийн хувийн өөрчлөлтийг тогтооно. Холбогдох зургаан сарын хуанлийн эхний өдрөөс өмнө Европын төв банкны хамгийн сүүлийн үндсэн дахин хөрөнгөжүүлэх үйл ажиллагааны хүүгээр жишиг хүүг тогтооно. 2. Холбооны төв банк нь 1 дэх хэсэгт заасан хугацаанд нэн даруй Холбооны төрийн албан ёсны сэтгүүл дээр суурь хэмжээг зарлана. 288 дугаар зүйлд²² Default interest буюу Хугацаа хэтрүүлснээс үүсэх хүүгийн талаар зохицуулсан бөгөөд суурь хэмжээг 5 хувиар нэмэгдүүлсэнтэй тэнцүү байна. Үндэслэлтэй бол дээр зааснаас өндөр хүү нэхэмжилж болно.	Арилжааны хуулийн 352 дугаар зүйл. (1)Арилжааны хэлцлийн нэмэгдүүлсэн хүүгээс бусад хуульд заасан хүүгийн хувь нь жилийн 5 хувь байна. Арилжааны хэлцлээс үүссэн мөнгөн гүйцэтгэлийн үүрэгтэй холбоотойгоор хүү төлөхөөр тохиролцсон ч хүүгийн хувь тодорхой бус бол мөн үйлчилнэ. 2. Энэхүү хуульд заасан үндэслэлээр хүү төлөх үүрэгтэй бөгөөд уг хүүгийн хувийг тодорхой тусгаагүй бол жилийн 5 хувь байна гэж үзнэ. Арилжааны харилцаанд Default interest нь суурь хүүг 9 хувиар нэмэгдүүлсэнтэй тэнцүү байна.

Германы Иргэний хуулийн тайлбарыг үндэслэвэл 246 дугаар зүйл болон 288 дугаар зүйлд заасан хүүгийн хэрэглэгдэх нөхцөл өөр өөр байгаа юм. Хууль буюу гэрээгээр хүү төлөх эрх үндэслэл бүрдсэн боловч хүүгийн хувь тодорхойгүй байгаа

19 Civil and Commercial Laws, Contract Law of the People's Republic of China, Холбоос: http://www.npc.gov.cn/zgrdw/englishnpc/Law/2007-12/11/content_1383564.htm, Сүүлд үзсэн.2024.05.12.

20 Interpretation of the Supreme People's Court of Several Issues Concerning the Applicable Law for Calculating Interest On Delayed Payment in the Enforcement Action, Холбоос: <https://www.natlawreview.com/article/chinese-supreme-court-s-latest-interpretation-late-payment-interest>, Сүүлд үзсэн:2024.05.12.

21 ХБНГУ-ын Иргэний хууль, Холбоос: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb, Сүүлд үзсэн:2024.05.12.

22 ХБНГУ-ын Иргэний хууль, Холбоос: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

үед 246 дугаар зүйлд заасан хуульд заасан хүүг 247 дугаар зүйлд заасан хувь хэмжээгээр шаардаж болно.

Харин тодорхой хугацааны туршид хүү төлөхөөр харилцан тохиролцсон боловч уг хугацаа дууссаны дараа 288 дугаар зүйлд заасан хувь хэмжээгээр хүү шаардах боломжтой. Хүүгийн хувийг хуулиар тогтоох үндсэн зорилго нь хэт их хэмжээний хүү шаардахаас сэргийлэхэд чиглэж байна. Гэвч үүрэг гүйцэтгүүлэгч хуульд заасан хэмжээнээс ихээр хүү шаардах эрхтэй гэдгээ нотлох боломжтой тохиолдолд өндрөөр шаардаж болно. Мөн хугацаа хэтрүүлснээс үүсэх хүү шаардах эрхийг үгүйсгэсэн аливаа хэлцэл нь хүчин төгөлдөр бус байх талаар тус хуулийн 288.6 дахь хэсэгт заажээ.²³ Цаашлаад хугацаа хэтрүүлснээс үүсэх хүүгээс хүү тооцохыг хориглосон (BGB, Article 289). 288.4 дэх хэсэгт зааснаар нотолж чадах тохиолдолд дээр зааснаас бусад байдлаар хохирол нэхэмжлэх боломжтой талаар зохицуулсан. Эндээс үзвэл 288 дугаар зүйл нь хугацаа хэтрүүлсэнтэй холбоотой хохирлыг тооцох, ингэхдээ хуулиар тогтоосон хүүгийн хувийг үндэслэхэд чиглэжээ.

Дүгнэвэл, ХБНГУ-ын Иргэний хуулийн 246 дугаар зүйл нь хүү шаардах үндэслэл болохгүй ч хүү шаардах эрх үүссэн үед хувь хэмжээг тогтооход чиглэнэ. Харин хүү төлөхөөр тогтоосон хугацаа дууссан үед хэрэглэгдэх 288 дугаар зүйлд заасан хүү нь талуудын харилцааг тэнцвэржүүлэх үүрэгтэй.

Арилжааны тухай хуульд мөн “хуульд заасан хүү” болон “хугацаа хэтрүүлсний хүү” гэх ойлголтыг дээрхтэй адил ялгамжтай зохицуулсан байна. Арилжааны хуульд тусгасан хүүгийн хувь нь Иргэний хуульд тусгасан хүүгийн хувиас өндөр байгаа нь бизнесийн ашгийн төлөөх зорилгод нийцсэн буюу арилжаа эрхлэгчдийн онцлогийг харгалзсан байна.

23 (5) Where the obligor is not a consumer and is in default in making payment, the obligee of such claim for payment moreover is entitled to payment of a lump sum in the amount of 40 euros. This applies also where the claim for payment consists of a part payment or of some other type of instalment. The lump sum pursuant to sentence 1 is to be set off from damages owed inasmuch as the damages are caused by the costs of litigation.

(6) An agreement is ineffective that is made in advance and rules out the entitlement to default interest of the obligee who has a claim for payment. The same applies to an agreement restricting such claim or ruling out or restricting the entitlement, of the obligee who has a claim for payment, to the lump sum defined in subsection (5) or to the compensation of the damages they have suffered by reason of the costs of litigation, if said agreement is grossly inequitable with a view to the concerns of the obligee. In case of doubt, an agreement ruling out the lump sum pursuant to subsection (5) or the compensation of the damage by reason of the costs of litigation is to be considered grossly inequitable. Sentences 1 to 3 are not to be applied if the claim is directed against a consumer.

Япон Улс

Хүснэгт 5.2. Япон улсын иргэний болон арилжааны хуулин дахь хүүгийн зохицуулалт

Улс	Иргэний хууль дахь зохицуулалт	Арилжааны хуулийн зохицуулалт
Япон Улс	Иргэний хуулийн 404(1) дүгээр зүйл. ²⁴ 1. Хүү төлөх шаардлагатай холбоотой тусгай хүсэл зориг илэрхийлээгүй тохиолдолд хүүгийн хувь нь хүү анх хуримтлагдсан үеийн хуульд заасан хүүгийн хувьтай тэнцүү байна. 2. Хуульд заасан хүүгийн хувь нь 3 хувь байна. Тайлбар: Өмнөх хэсэгт заасныг үл харгалзан, Хууль зүйн сайдын тушаалаар хуульд заасан хүүгийн хувийг хуульд заасны дагуу 3 жил тутамд өөрчлөн тогтоодог.	Арилжааны хуулийн 513 дүгээр зүйл ²⁵ 1. Арилжаа эрхлэгч хоорондоо мөнгө зээлсэн тохиолдолд зээлдүүлэгч хуульд заасан хүү шаардаж болно. 2. Арилжаа эрхлэгч өөрийн үйл ажиллагааны хүрээнд арилжаа эрхлэгч бусад этгээдийн өмнөөс мөнгө төлсөн тохиолдолд арилжаа эрхлэгч нь ийнхүү төлсөн үеэс эхлэн хуульд заасан хүүг шаардах эрхтэй.

Японы Иргэний хуулийн 405 дугаар зүйлд зааснаар үүрэг гүйцэтгэгч нь хүү төлөх үүргээ нэг эсхүл түүнээс дээш жил биелүүлээгүй бол хүүг үндсэн үүрэг гэж тооцох боломжтой талаар зохицуулалт оруулсан нь онцлог байна. Мөн хуулийн 419 дүгээр зүйлд мөнгөн төлбөр төлөх үүргээ биелүүлээгүйгээс учирсан хохирлын хэмжээ нь хуульд заасан хүүгийн хувиар тодорхойлогдох бөгөөд талуудын харилцан тохиролцсон хүү нь хуульд заасан хүүгээс их бол харилцан тохиролцсон хүүгийн хувийг баримтлах талаар тусгажээ.

Герман улсаас онцлогтой нь, хугацаа хэтрүүлсний хүүгийн хувийг тусгайлан тогтоогоогүй. Энэ нь тус улсад Хүүгийн хязгаарлалтын тухай хууль (Interest Rate Restriction Law) үйлчилдэгтэй холбоотой. Мөн Арилжааны хуулийн 514 дүгээр зүйлд арилжааны хэлцлийн хуульд заасан хүүгийн хувь нь 6 хувь байхаар заасан байсан боловч тус заалтыг хүчингүй болгосон.

24 Civil Code of Japan, Холбоос: https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3494/en#je_pt3ch1sc1atf6, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

(1) Unless the parties manifest a particular intention with respect to a claim which bears interest, the rate of the interest is the statutory interest rate as of the time when the interest first accrues.

(2) The statutory interest rate is 3% per annum.

(3) Notwithstanding the provisions of the preceding paragraph, pursuant to the provisions of Ministry of Justice Order, the statutory interest rate is to change pursuant to the provisions of the following paragraph for each term consisting of three years.

(4) The statutory interest rate for each term is the rate calculated by adding or deducting the rate equivalent to the difference between the benchmark rate for the most recent term during which there was a change in the statutory interest rate pursuant to the provisions of this paragraph (hereinafter referred to as the “most recent term of change” in this paragraph) and the benchmark rate for the current term (any part of the ratio which is less than 1% is disregarded), to or from the statutory interest rate for the most recent term of change.

(5) The term “benchmark rate” prescribed in the preceding paragraph means the rate announced by the Minister of Justice as the rate calculated by dividing, by 60, the sum of the average interest rate for short-term loans for each month (meaning the average of the interest rates for loans (limited to loans for a term of less than one year) extended by banks in each month)) during the period from January of the year six years prior to the year which contains the first day of each term to December of the year two years prior to the year which contains the first date of each term (any part of the rate which is less than 0.1% is disregarded), pursuant to the provisions of Ministry of Justice Order.

25 Commercial Code of Japan, <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/2135/en>, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

Бүгд Найрамдах Солонгос Улс

БНСУ-ын Солонгосын Улсын Иргэний хууль болон Арилжааны хуульд хуульд заасан хүүгийн хувийг харилцан ялгаатай зохицуулсан.

Хүснэгт 5.3. Солонгос улсын иргэний болон арилжааны хуулин дахь хүүгийн зохицуулалт

Улс	Иргэний хууль дахь зохицуулалт	Арилжааны хуулийн зохицуулалт
БНСУ	Иргэний хуулийн 379 дүгээр зүйл. Хуулиар тогтоосон хүүгийн хувь ²⁶ <i>Хууль эсхүл гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол хүү шаардах нэхэмжлэлийн хүүгийн хувь нь жилийн 5 хувь байна.</i>	Арилжааны тухай хуулийн 54 дүгээр зүйл. (Арилжааны харилцаа дахь хуулиар тогтоосон хүүгийн хувь) ²⁷ Арилжааны үйл ажиллагааны улмаас үүссэн үүргийн хүүгийн хуулиар тогтоосон хэмжээ нь жилийн 6 хувь байна.

Иргэний хуулийн 379 дүгээр зүйлд Мөнгөн төлбөрийн үүргийн гүйцэтгэлтэй холбоотой тусгай журмыг тогтоосон бөгөөд үүнд зааснаар мөнгөн төлбөрийн үүргээ биелүүлээгүйгээс үүдэх хохирол нь хуульд заасан хүүгийн хувиар тодорхойлогдоно. Гэвч талууд хүүгийн хувийг харилцан тохиролцсон бөгөөд уг хэмжээ нь хуульд заасан хязгаарт багтаж байх тохиолдолд тохиролцсон хүүгийн хувиар хохирлыг тооцохоор зохицуулсан.

Хүснэгт 5.4. Бусад улсын иргэний болон арилжааны хуулин дахь хүүгийн зохицуулалт

Улс	Иргэний хууль дахь зохицуулалт	Арилжааны хуулийн зохицуулалт
БНЭсУ ²⁸	Тус улсын Үүргийн эрх зүйн тухай хуулийн 94 дүгээр зүйлд ²⁹ “Үүргийн хүү”-г зохицуулсан. Тус зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан хууль буюу гэрээгээр хүү шаардахаар заасан бол тэдгээрт өөрөөр заагаагүй бол хүүгийн хувь нь хагас жил тутамд тодорхойлогдох бөгөөд энэхүү хүүгийн хувь нь тухайн жилийн 1 сарын 1-ний өдөр эсхүл 7 сарын 1-ний өдрийн Европын Төв Банкны дахин хөрөнгөжүүлэх үйл ажиллагаанд баримталсан хүүгийн хувьтай тэнцүү байна гэж заасан.	Хуульд заасан хүүгийн өөр төрөл байхгүй бөгөөд 113 дугаар зүйл бүхий л төрлийн мөнгөн төлбөрийн үүргийн гүйцэтгэлтэй холбоотойгоор хэрэглэгддэг. Арилжааны тухай хууль байх боловч энэ төрлийн харилцааг тусгайлан зохицуулаагүй.

26 Civil Act of Korea, Холбоос: https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=29453&lang=ENG, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

27 Commercial Act of Korea, Холбоос: https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=29875&lang=ENG, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

28 1 Is “statutory interest” provided for in the Member State? If so, how is “statutory interest” defined in this Member State? Холбоос: https://e-justice.europa.eu/404/EN/interest_rates?ESTONIA&member=1, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

29 The Law on Obligations of Estonia, Холбоос: <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/506112013011/consolide>, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

§ 94. Interest on obligations

(1) If interest is to be paid on an obligation pursuant to law or the contract, the interest rate shall be applied on a half-year basis and shall be equal to the last interest rate applicable to the main refinancing operations of the European Central Bank before 1 January or 1 July of each year, unless otherwise provided by the law or the contract.

	Үүргийн эрх зүйн тухай хуулийн 113 дугаар зүйлийн дагуу мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь үүрэг дуусгавар болох хүртэлх хугацаанд оногдох хуульд заасан хүүг шаардах эрхтэй. Хүүгийн хувийг талууд гэрээгээр харилцан тохиролцоогүй тохиолдолд хуульд заасан хэмжээгээр шаардана. Үүргийн эрх зүйн тухай хуулийн 113.1 дэх хэсгийн дагуу хугацаа хэтрүүлсний хүүгийн хувь нь хуулийн 94 дүгээр зүйлд заасан хүүг 8 хувиар нэмэгдүүлсэнтэй тэнцүү байна.³⁰	
БНЧУ	Иргэний хуулийн 1802-1806 дугаар зүйлд хүүг зохицуулсан. 1802 дахь зүйлд зааснаар хүү төлөхөөр талууд тохиролцсон бол хуульд заасан хүүгийн хувиар хүүг тооцно. Үүрэг гүйцэтгэгч төлбөрийн хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд ex lege буюу автоматаар хариуцлагын шинжтэй хүү тооцогдохоор зохицуулжээ.³¹ Хүүгийн хувийг Засгийн газрын No 351/2013 журмаар зохицуулдаг. Тус журмын дагуу default interest хүүг хугацаа хэтэрсэн хугацааны эхний өдөр Төв банкнаас зарласан репо хүүг 8 хувиар нэмэгдүүлж тооцдог бөгөөд цаашид уг хүүгийн хувь тухайн гүйцэтгэлийн хувьд хэвээр үлдэнэ.³²	Арилжааны тухай хуулийн 369 дэх хэсэгт хугацаа хэтрүүлсний хүүгийн талаар зохицуулсан байна. Мөнгөн төлбөрийн үүргийн хугацааг хэтрүүлсэн бөгөөд хэтрүүлсэн хугацаан дахь хүүгийн хувийг талууд харилцан тохиролцоогүй бол гэрээнд зааснаар эсхүл Иргэний хуульд зааснаар хүүгийн хувийг тогтооно гэжээ.³³

30 The Law on Obligations of Estonia, Холбоос: <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/506112013011/consolide>, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

§ 113. Penalty for late payment

(1) Upon a delay in the performance of a monetary obligation, the obligee may require the obligor to pay interest on the delay (penalty for late payment) for the period as of the time the obligation falls due until conforming performance is rendered. The interest rate specified in § 94 of this Act plus eight per cent per year shall be the rate of penalty for late payment. If a contract prescribes payment of interest exceeding the rate provided by law, the interest rate prescribed by the contract shall be the rate of penalty for late payment.

[RT I, 05.04.2013, 1 - entry into force 15.04.2013]

31 Civil Code of Czech Republic, Холбоос: https://is.muni.cz/el/1422/podzim2015/SOC038/um/NObcZ_anglicky_strojovy_prekklad.pdf, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

32 European e-Justice Portal - Interest rates (eur-lex.europa.eu)

33 Commercial Law of Czech Republic, Холбоос: <https://wipolex-res.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/en/cz/cz053en.pdf>, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

Section 369 (1) If the debtor is in default on performance of his monetary obligation, or its part (portion), and if no rate for paying interest on the amount in arrears has been agreed, the debtor shall pay interest on the amount in arrears as specified in the contract, otherwise under the civil law provisions. (2) The creditor is entitled to compensation for damage caused by default in the rendering of performance of a monetary obligation only if such damage is not covered by the interest paid on the amount in arrears.

БНУУ	Иргэний хуулийн 6:47 дугаар зүйлд хүүг зохицуулсан. Тусзүйлийндагуумөнгөн төлбөрийн үүрэг хугацаа хэтрүүлсэнтэй холбоотойгоор тооцогдох хуульд заасан хүүгийн хувь нь суурь хүүтэй тэнцүү байх ³⁴ бөгөөд энэхүү суурь хүүг Унгарын үндэсний банкны Мөнгөний бодлогын зөвлөлөөс тогтоодог. Мөнгөн төлбөрийн үүргийг гадаад валютаар гүйцэтгэх тохиолдолд хуульд заасан хүүгийн хувь нь тухайн валюттай холбоотойгоор Төв банкнаас тогтоосон суурь хүү байх бөгөөд ийнхүү тогтоогоогүй бол зах зээлийн хүүгээр тооцно. Хүүг тооцохдоо хагас жил бүрийн хуанлийн эхний өдрийн суурь хүүг баримтлах бөгөөд дээрх хугацаанд суурь хүү өөрчлөгдсөн байсан ч хүүгийн хувь өөрчлөгдөхгүй.	Арилжаа эрхлэгчдэд зориулсан тусгай хүүгийн хувь байхгүй.
БНПУ	Иргэний хуулийн 359 дугаар зүйлд хуульд заасан хүүг зохицуулсан. Хууль, эрх зүйн хэм хэмжээ эсхүл эрх бүхий байгууллагын шийдвэр, шүүхийн шийдвэрт тусгагдсан тохиолдолд мөнгөн төлбөрийн хүүг тооцно ³⁵ . Хүүгийн хувийг тохиролцоогүй бол хуульд заасан хүүг баримтална. Хуульд заасан хүүгийн жилийн хэмжээ нь Төв банкнаас тогтоосон жишиг хүүгийн (reference rate) хэмжээг 3.5 хувиар нэмэгдүүлсэн байна. ³⁶ Хүүгийн хувь дээрх хэмжээнээс их тохиолдолд уг дээд хэмжээгээр шаардаж болно. Хууль зүйн яамнаас хуульд заасан хүүгийн хэмжээг зарладаг. ('Monitor Polski' сэтгүүлд) Мөнгөн төлбөрийн хугацаа хэтрүүлсэнтэй холбоотой хүү (interest in arrears)-г Иргэний хуулийн 481.2 дахь хэсэгт зохицуулсан. Тус хүүгийн хувь нь Төв банкнаас тогтоосон жишиг хүүгийн (reference rate) хэмжээг 5.5 хувиар нэмэгдүүлсэн дүн байна. ³⁷	2013 оны 3 дугаар сарын 8-ны өдрийн Арилжааны хэлцлийн хугацаа хэтрэлттэй тэмцэх тухай хуулиар зохицуулагддаг. Технологи, аж үйлдвэрийн сайдын тушаалаар хувь тодорхойлогддог. Төлбөр төлөгч нь Эмнэлгийн байгууллага бол Төв банкнаас тогтоосон жишиг хүүгийн (reference rate) хэмжээг 8 хувиар, бусад байгууллага Төв банкнаас тогтоосон жишиг хүүгийн (reference rate) хэмжээг 10 хувиар ихэсгэж төлдөг. ³⁸

34 Civil Law of Hungary, Холбоос: <https://njt.hu/jogszabaly/en/2013-5-00-00>, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

Section 6:47 [Interest]. (2) The rate of interest shall be identical to the base rate.

Section 6:48 [Default interest] (1) For a pecuniary debt, the obligor shall be required to pay default interest, even if the pecuniary debt was otherwise interest-free, as of the date of his default at the base rate applicable on the first day of the calendar half year affected by his default, or for a pecuniary debt denominated in foreign currency, at the base rate determined for the relevant currency by the issuing central bank; in the absence of such, at the money market interest rate.

35 Civil Law of Poland, Холбоос: <https://supertrans2014.files.wordpress.com/2014/06/the-civil-code.pdf> Art. 359. Interest. § 1. Interest on a sum of money is due only if it follows from a legal act or the law, a court decision or a decision of another competent authority, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

36 Civil law of Polish, Холбоос: Przepisy wstepne <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20140000121/U/D20140121Lj.pdf>, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

37 Мөн тэнд.

38 Act on counteracting excessive delays in commercial transactions, Холбоос: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20130000403/U/D20130403Lj.pdf>, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

БНАУ ³⁹	Иргэний хуулийн (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, ABGB) 1000 дугаар зүйлээр хуульд заасан хүүг зохицуулдаг бөгөөд хуульд заасны дагуу төлөгдөх хэмжээг харилцан тохиролцоогүй хүүгийн хувьд дээрх заалтыг ашиглана. Хуульд заасан хүүгийн хувь нь 4 хувь байна. Хугацаа хэтрүүлсний хүүг Иргэний хуулийн 1333 дугаар зүйлээр зохицуулсан. Хугацаа хэтрүүлсний хүүгийн хувь мөн адил 4 хувь. ⁴⁰	Арилжааны тухай хуулийн (Unternehmensgesetzbuch, UGB) 456 болон Иргэний 1333 дугаар зүйлээр арилжааны хэлцлийн хүүг зохицуулсан байх бөгөөд одоогоор суурь хүүг 9.2 хувиар нэмэгдүүлэх зарчмаар тогтоодог бөгөөд Төв банкнаас суурь хүүг хагас жил бүр тогтоодог. ⁴¹
Нидерланд	Иргэний хуулийн 6:119 дүгээр зүйл. Хугацаа хэтрүүлсний хохирол; хуульд заасан хүүгийн хувь 1. Мөнгөн хөрөнгийн үүргийн гүйцэтгэлийг хугацаа хэтрүүлснээс үүсэх хохирол нь үүрэг гүйцэтгэгч үүргээ гүйцэтгээгүй хугацаа дахь төлөгдөөгүй хэсэгт харгалзах хуульд заасан хүүгээс бүрдэнэ. 2. Жил бүр тухайн жилд харгалдах хуульд заасан хүүгийн төлөгдөөгүй хэмжээгээр хуульд заасан хүүгийн хувь нэмэгдэж тооцогдоно. 3. Талуудын гэрээгээр тохиролцсон хүүгийн хувь нь өмнөх хэсэгт дурдсаны дагуу үүрэг гүйцэтгэгчийн төлөх хүүгийн хувиас их бол үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь үүргийн гүйцэтгэлийг хугацаа хэтрүүлсэн хугацаанд дахь хүүгийн хувийг гэрээнд заасан хэмжээгээр шаардах эрхтэй байна. 6:120 дугаар зүйл. Хуульд заасан хүүгийн хувь 1. 6:119 дугаар зүйлд заасан хуульд заасан хүүгийн хувийг Зөвлөлийн тогтоолоор тогтооно. Хууль заасан хүү тооцогдож байх үед шинэ хүүгийн хувь тогтоосон Зөвлөлийн тогтоол батлагдах тохиолдолд хүүг тухайн үеэс хүүгийн шинэ хэмжээгээр тооцож эхэлнэ.	Иргэний хуулийн 6:119a дүгээр зүйл. Арилжааны хэлцлийн хуульд заасан хүүгийн хувь 1. Арилжааны хэлцлийн тохиолдолд мөнгөн үүргийн гүйцэтгэлийг хугацаа хэтрүүлснээс үүсэх хохирол нь гэрээний хугацаа дуусах өдрийн дараагийн өдрөөс төлбөр үүрэг гүйцэтгэгч төлөх ёстой төлбөрөө төлсөн өдрийг дуустал хугацаанд харгалзах хуульд заасан хүүгээс бүрдэнэ. Арилжааны хэлцэл гэдэгт нэг эсхүл хэд хэдэн этгээдийн хооронд байгуулагдсан гэрээний дагуу нэг эсхүл хэд хэдэн этгээд өөрсдийн мэргэжил эсхүл бизнесийн үйл ажиллагааны төрлийн хүрээнд үүрэг гүйцэтгэхээр үүрэг 6:120 дугаар зүйл. Хуульд заасан хүүгийн хувь 6:119a and 6:119b дугаар зүйлийн хуульд заасан хүүгийн хувь нь хагас жилийн хуанлийн эхний өдөр хийгдсэн хамгийн сүүлийн үеийн дахин санхүүжүүлэх хэлцэлд Европын төв банкнаас тогтоосон дахин санхүүжүүлэх хүүг 8 хувиар нэмэгдүүлж тооцно. Холбогдох хагас жилийн эхний өдрөөс эхлэн хэдийн тооцогдож буй хуульд заасан хүүг хагас жилийн хугацаанд тогтоосон хүүгийн шинэ хүүгийн хувиар тооцож эхэлнэ. ⁴²

39 1 Is "statutory interest" provided for in the Member State? If so, how is "statutory interest" defined in this Member State?, Холбоос: https://e-justice.europa.eu/404/EN/interest_rates?AUSTRIA&member=1, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

40 National information on how each EU country calculates statutory interest rates, Холбоос: [European e-Justice Portal - Interest rates \(europa.eu\)](https://e-justice.europa.eu/404/EN/interest_rates), Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

41 Мөн тэнд.

42 Article 6:120 Statutory interest rate, Холбоос: <http://www.dutchcivillaw.com/legislation/dcctitle6611bb.htm>, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12. The rate of the statutory interest meant in Article 6:119a and 6:119b equals the refinancing interest as determined by the European Central Bank for its most recent basic refinancing transaction, taken place for the first calendar day of the concerning six-month period, multiplied with eight percent points. Statutory interest which runs on the first day of the concerning six-month period is calculated as of that day according to the new interest rate for a time period of half a year.

Улс орны хууль тогтоомжийг харьцуулан судалж авч үзвэл, хуульд заасан хүүгийн хувийг тогтоосон ерөнхий заалт нь хүү шаардах эрхийг шууд олгодоггүй. Өөрөөр хэлбэл, хууль эсхүл гэрээнд заасан бол хүү шаардах эрхтэй бөгөөд ийнхүү хүүгийн хувийг талууд харилцан тохиролцоогүй бол хуульд заасан хүүгийн хувийг хэрэглэхээр заасан байна. Энд 2 асуудал шат дараатайгаар хөндөгдөх ёстой. Үүнд нэгдүгээрт, хүү төлөх үүрэг хууль буюу гэрээнд зааснаар үүссэн эсэх болон хоёрдугаарт, хүүгийн хувийг талууд тохиролцсон эсэх. Энэхүү ерөнхий зохицуулалтыг хүү шаардаж болохоор заасан бүхий л тохиолдолд ашиглаж болохоор байна. Манай улсад энэ төрлийн ерөнхий зохицуулалт байхгүй. Энэхүү судалгааны зүйл болох Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсэг нь хуульд заасан хүүгийн хувийг тогтоосон ерөнхий зохицуулалт бус мөнгөн төлбөрийн хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд хүү шаардах зохицуулалт гэж үзэх боломжтой байна.

Харин мөнгөн төлбөрийн хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд хүү шаардах зохицуулалт нь үүрэг гүйцэтгүүлэгчид учирсан хохирлыг барагдуулахад чиглэсэн байна. Ийнхүү хохирлыг тооцоход хуульд заасан хүүгийн хувийг үндэслэж тооцох аргыг хуульчилсан нь үүрэг гүйцэтгүүлэгч өөрт учирсан хохирлыг хамгийн бага хэмжээнд нотлохгүйгээр шаардах боломжийг олгодог байна. Уг шалтгаанаар Япон, Солонгос зэрэг улсын хуульд “мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаандаа биелүүлээгүйгээс үүдэх хохирлын хэмжээ нь хуульд заасан хүүгийн хувиар тодорхойлогдох” агуулга тусгагджээ. Харин Герман, Эстони, Польш, Австри зэрэг улсад мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаандаа биелүүлээгүйгээс үүдэх хүү шаардах эрхийг **default interest** гэж нэрлэж байх бөгөөд өмнөх хэсэгт дурдсан ерөнхий зохицуулалтаас үзэхэд хүүгийн хувийг нэмэгдүүлэн тогтоосон байна. Тухайлбал, Герман Улсад хуульд заасан хүүгийн үндсэн хэмжээ 4 хувь байх боловч мөнгөн төлбөрийн үүргээ биелүүлэх хугацаа хэтрүүлсэн бөгөөд талууд гэрээний хугацаанд харгалзах хүүг харилцан тохиролцсон тохиолдолд гэрээний хугацаа дууссанаас хойш дээр дурдсан үндсэн хүүг 5-иар нэмэгдүүлж буюу 9 хувиар тооцож хүү шаардах боломжтой байна. Ийнхүү хүүг өндрөөр тогтоосон явдал нь анхнаасаа мөнгөн төлбөрийг тодорхой хугацаанд хүүтэйгээр ашиглуулах гэсэн үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн эрх ашгийг хамгаалахад чиглэсэн гэж үзэх үндэслэлтэй.

Манай улсын хувьд Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсэг нь мөнгөн төлбөрийг тодорхой хугацаанд хүүтэйгээр ашиглуулахад чиглэсэн буюу үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй үүрэг гүйцэтгэгчээс үүрэг гүйцэтгүүлэгч өөрт учирсан хохирлыг нотлохгүйгээр шаардах боломжийг олгох зорилготой байгаа нь Германы Иргэний хуулийн 288 дахь хэсэгт заасан хүүтэй илүү төсөөтэй боловч хүүгийн үндсэн/ суурь хэмжээг хуульд тогтоогоогүй буюу энэ талаарх зохицуулалтгүй байна.

Хүүгийн хувийг тогтоосон аргачлалын хувьд авч үзвэл, Герман, Япон, Солонгос, Нидерланд, Эстони, Чех, Унгар, Польш, Австри зэрэг улсад хүүгийн хувийг тусгайлан зохицуулжээ. Герман, Солонгос, Австри, Япон улсад хүүгийн хувийг хуулиар тогтоосон байх бол Нидерланд, Эстони, Чех, Унгар, Польш зэрэг улсад хүүгийн хувийг жил бүр Засгийн газраас эсхүл Хууль зүйн яамнаас шинэчлэн баталж байхаар тусгасан байна. Гэвч аль ч улсад суурь хүүгийн хувь тогтмол өөрчлөгдөх боломжтойг харгалзаж, тодорхой давтамжтайгаар суурь хүүгийн хувийг нэмэгдүүлэх боломжийг төрийн захиргааны төв байгууллагад олгосон байна. Хүүгийн хувийг тогтоох арга нь харилцан адилгүй байгааг дээрхээс харж болох ч хуульд заасан хүүг шаардах зохицуулалтын хэрэгжилтийг хангахад түүний хувь

хэмжээг тогтоох нь чухал ач холбогдолтой байгаа нь ажиглагдаж байна. Цаашлаад арилжааны харилцаа буюу B2B⁴³ харилцаанд хэрэглэгдэх хүүгийн хувийг Герман, Солонгос, Нидерланд, Эстони, Австри зэрэг улсууд иргэн хоорондын харилцаанд хэрэглэгдэх хүүгийн хувиас өндрөөр тогтоожээ.

ХБНГУ, Япон улс, Европын холбооны улсад “үүрэг гүйцэтгэгч нь хугацаа хэтрүүлсэн” гэх нөхцөлийг тодорхой заасан буюу гэрээгээр тогтоосон хугацаа дууссан өдрөөс эсхүл хэрэв гэрээгээр хугацаа тогтоогоогүй бол үүрэг гүйцэтгүүлэгч гүйцэтгэлийг шаардсан, мэдэгдсэн, мэдэгдлийг хүлээн авсан зэрэг “хугацаа хэтрүүлсэн” гэх нөхцөлийг нарийвчлан тодорхойлсон байна. Мөн тухайн улсын Төв банкны дахин санхүүжилтийн эсхүл жишиг хүүгийн бодлоготой уялдуулан зохицуулсан хүүгийн дүнтэй, жил бүр тогтсон хугацаанд хүүг нийтэд мэдээлэх, тэр хэмжээгээр тохирсон хүүг ногдуулах, мөн 1-с дээш жил хугацаа хэтрүүлсэн бол хүүг үндсэн мөнгөн төлбөрт шилжүүлэх эсхүл хүүгийн хувь нэмэгдэх зэрэг байдлаар зохицуулсан байна. Түүнчлэн давагдашгүй хүчин зүйлийн нөлөө нь хугацаа хэтрүүлсэн нөхцөлд хамаарах эсэх, хүү болон анзыг нэг дор хэрэглэхгүй байх, торгууль ногдуулсан тохиолдолд хүү шаардахгүй байх, гэрээгээр тохиролцсон хүү нь хуулиар тогтоосноос өндөр дүнтэй бол гэрээ нь хүчин төгөлдөр эсхүл гэрээгээр тогтоосон хүүгээ баримтлах зэрэг тухайн улсын онцлогоос шалтгаалан зохицуулсан заалтууд байна.

Арилжааны харилцаанд хэрэглэгдэх онцгой зохицуулалтыг тодруулан авч үзэх нь

Харьцуулан судалсан улсын хууль тогтоомжийг авч үзвэл, арилжааны харилцаа буюу B2B харилцаанд хэрэглэгдэх хуульд заасан хүүгийн хувийг Герман, Солонгос, Нидерланд, Эстони, Австри зэрэг улсууд иргэн хоорондын харилцаанд хэрэглэгдэх хуульд заасан хүүгийн хувиас өндрөөр тогтоожээ. Мөнгөн төлбөрийн хугацаа хэтрүүлсэнтэй харилцаанд мөн дээрх хандлага ажиглагдаж байна.

Арилжааны харилцаанд холбогдох хугацаа хэтрүүлсний хүүг тодорхой заах нь аж ахуй эрхлэгчид орлого, зарлагаа тооцох боломж өгөх талаар судлаачид мөн дурдсан байна.⁴⁴

Хүү шаардах урьдчилсан нөхцөлийн хувьд улс орны хууль тогтоомж харилцан адилгүй байгаа ч хэд хэдэн улс нэгдмэл байдлаар дагаж мөрдөж буй Европын Холбооны Арилжааны харилцаанд хугацаа хэтрүүлэхтэй тэмцэх тухай 2011 оны 2 сарын 16-ны өдрийн Европын холбооны парламентын 2011/7/EU тоот тогтоолын /Directive 2011/7/EU of the European Parliament and of the Council of 16 February 2011 on combating late payment in commercial transactions (OJ L48/1)/-ын 3 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт хүү шаардах эрхийн урьдчилсан нөхцөлийг дараах байдлаар тусгажээ. Үүнд:

1. Үүрэг гүйцэтгүүлэгч хууль болон гэрээнд заасан үүргээ бүрэн биелүүлсэн байх;

43 Business to Business гэсэн үгийн товчлол бөгөөд компанийн бүтээгдэхүүн, үйлчилгээний эцсийн хэрэглэгч нь компани буюу нэг үгээр арилжаа эрхлэгчдийн хоорондын харилцааг ойлгоно.

44 Ханнс Зайделийн сан, Эрх зүйн боловсролын академи, Арилжаа (Худалдаа)-ны хуулийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах, 2019. Холбооц: https://mongolia.hss.de/fileadmin/user_upload/Projects_HSS/Mongolia/Dokumente/2019/HGB_Studie.pdf, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

2. Тогтоосон хугацаанд мөнгөн төлбөрийг хүлээн аваагүй байх ба үүрэг гүйцэтгэгч ийнхүү хугацаа хэтэрсэнд буруутай байх.⁴⁵

Гэрээгээр тохирсон ажил үүргийг биелүүлсэн боловч нэхэмжлэлд дурдсан хугацаанд багтаан төлбөрийг зохих ёсоор гүйцэтгээгүйтэй холбоотой хэд хэдэн шүүхийн маргаан Европын холбооны шүүхээр шийдвэрлэгдсэн нь тус тогтоол батлагдахад чухал нөлөө үзүүлсэн. Мөнгөн төлбөрийн хугацаа хэтрэлт нь үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн санхүүгийн буюу төлбөрийн чадвар, цаашлаад өрсөлдөх чадварт сөргөөр нөлөөлж байх тул ийнхүү бизнесийн буюу ажил хэргийн харилцаан дахь төлбөрийн хугацаа хэтрэлттэй тэмцэх нь зүйтэй, хүүгийн хэмжээ нь дээрх сөрөг үзэгдлийг бууруулах хэмжээнд их байх ёстой гэж үзэж тус тогтоолыг батлан хэрэгжүүлсэн байна. Гишүүн орнуудад тус материаллаг хэм хэмжээг дотоодын хууль тогтоомжоор дамжуулан хэрэгжүүлэхийг үүрэг болгоод зогсохгүй энэ төрлийн шаардах эрхийг хэрэгжүүлэх процесс ажиллагааг хялбаршуулахыг зөвлөжээ.

Хууль буюу гэрээнд зааснаар хүү төлөх үүрэг үүссэн байх гэсэн ердийн урьдчилсан нөхцөл нь арилжааны харилцаанд удаашрал үүсгэж болзошгүй. Иймд арилжааны эрх зүйн хувьд аж ахуй эрхлэгчийн ашгийн төлөөх зорилгыг хангах үүднээс аж ахуй эрхлэгчийн үүрэг гүйцэтгэгч мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй тохиолдолд гэрээгээр тохиролцсон эсэхээс үл хамааран хуульд зааснаар шууд хүү тооцох эрх үүсэх тусгай тогтолцоог энэ төрлийн харилцаанд нэвтрүүлэх боломжтой гэж үзлээ.

Хүүгийн хувийг тогтоож буй аргачлал, төрөл, үндэслэлийг нарийвчлан авч үзэх нь

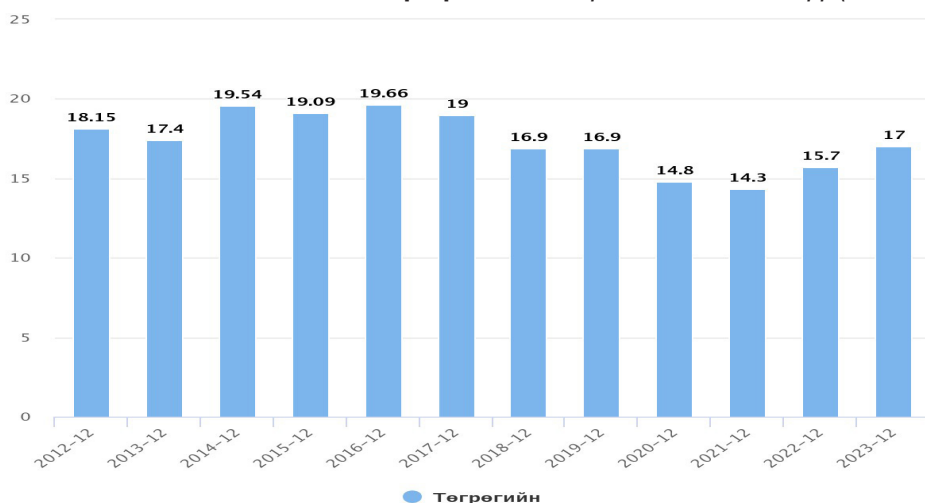
Монгол Улсад хүүгийн хувийг тогтоох жишиг 2024 он хүртэл байгаагүй. Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, мөнгөн хөрөнгийн шилжүүлэг, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хуулийн 21.3 дахь хэсэгт “Зээлийн хүүгийн хэмжээг бодох, тооцох аргачлалыг Монголбанк, Санхүүгийн зохицуулах хороо хамтран баталж, хэрэгжилтэд нь хяналт тавина.” гэж заасны дагуу Төв банк болон Санхүүгийн Зохицуулах Хорооноос холбогдох этгээдийн зээлийн хэмжээг бодох, тооцох аргачлалыг баталж хэрэгжүүлдэг боловч уг журмаар гагцхүү хүүг хэрхэн тооцох аргачлалыг тодорхойлдог бөгөөд эрх бүхий байгууллагаас аливаа зээлийн хүүгийн хувь, түүний хязгаарыг шууд тогтоодоггүй. Гэвч 2024 онд Санхүүгийн зохицуулах хорооны Мөнгөн зээлийн үйл ажиллагааны бодлогын зөвлөлөөс хэрэглэгчийг хүүгийн хэт их төлбөр, өрийн дарамтад орохоос сэргийлэх, санхүүгийн үйлчилгээг хүртээмжтэй болгох үүднээс мөнгөн зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх этгээдээс олгох зээлийн хүүгийн дээд хэмжээг сарын 4.5 хувь, жилийн 54 хувь байхаар тогтоогоод байна.

2018 оны судалгаагаар, 2012-2017 оны жигнэсэн дундаж хүү 20 хувь орчим байсан бөгөөд зээлийн хүүгийн энэ түвшинг бага орлоготой орнуудынхтай харьцуулахад харьцангуй бага түвшинд байгаа боловч Монгол Улсын орлогын ангилал болох дундаас доогуур орлоготой орнуудын дундажтай харьцуулахад 5 нэгж хувь, Зүүн Ази, Номхон далайн орнуудын дундажтай харьцуулахад 10 гаруй

45 Directive 2011/7/EU of the European Parliament and of the Council of 16 February 2011 on combating late payment in commercial transactions (recast) Text with EEA relevance, Холбооц: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32011L0007> , Сүүлд үзсэн:2024.05.12.

нэгж хувиар өндөр байсан.⁴⁶ Доорх графикаас үзвэл төгрөгийн зээлийн хүү 2018 оноос харьцангуй буурсан үзүүлэлтэй байна.

График 5.1. Төгрөгийн зээлийн хүү (2012-2023)



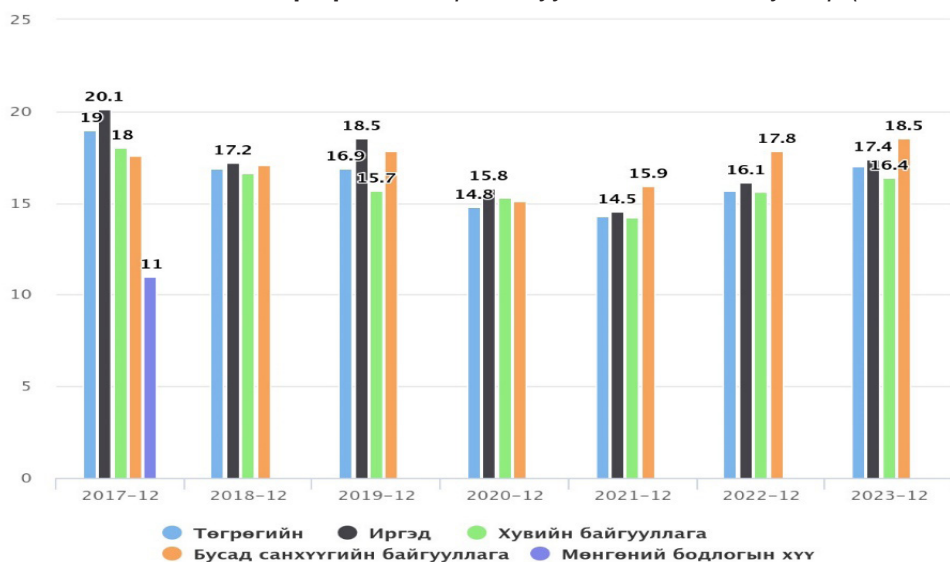
Зээлийн хүү нь хөрөнгө оруулалт, бизнес эрхлэлтийг дэмжихүйц түвшинд байх нь зүйтэй гэж үзэж зээлийн хүүгийн хувийг бууруулах чиглэлийг Төв банкнаас сүүлийн 5 жил баримталсан байна.⁴⁷ Цаашлаад, зээлийн хүү өндөр байх нь зээлдэгч зээлээ хугацаандаа найдвартай эргэн төлөхөд хүндрэл учруулдаг тул зээлийн эрсдэлийг ч нэмэгдүүлдэг.⁴⁸ Зээлийн эрсдэл буюу зээл эргэн төлөгдөхгүй байх нь шүүхийн ачааллыг нэмэгдүүлэх нь гарцаагүй. Иймд хуульд заасан хүү болон хугацаа хэтрүүлсний хүүгийн хувийг хуулиар тогтоохдоо дээрх ач холбогдол болон эрсдэлийг харгалзан үзэх нь зүйтэй байна.

46 Зээлийн хүүг бууруулах стратеги (2018–2023), (У6,2018) Холбоос: https://www.mongolbank.mn/file/files/documents/MB_sanhuu06-6-132-6-44.pdf, Сүүлд үзсэн:2024.05.12.

47 Зээлийн хүүг бууруулах стратеги (2018–2023), (У6,2018) Холбоос: https://www.mongolbank.mn/file/files/documents/MB_sanhuu06-6-132-6-44.pdf, Сүүлд үзсэн:2024.05.12.

48 Мөн тэнд.

График 5.2. Иргэд, хуулийн этгээдэд хувиар (2012-2023)



Дүгнэвэл, үндсэн үйл ажиллагааны чиглэлд нь мөнгөн зээлийн үйл ажиллагаа хамаарах банк, банк бус байгууллага зэрэг нь аливаа этгээдэд мөнгөн зээлийн үйлчилгээ үзүүлсний хариуд тодорхой хэмжээний ашиг олсон байх ёстой. Гэвч энэ төрлийн үйл ажиллагаа эрхэлдэггүй хүн, хуулийн этгээдийг ийнхүү ашиг олох ёсгүй гэж үзэх нь өрөөсгөл. Дээрх графикаас харахад ч мөн адил, иргэн хоорондын зээлийн хүүгийн хувь хуулийн этгээд хоорондын зээлийн хүү, санхүүгийн байгууллагын хүүгээс хэт зөрүүтэй биш байна. Гэвч хуульд заасан хүү болон мөнгөн төлбөрийн үүргийн хугацаа хэтрүүлсний хүү нь хариуцлагын шинжтэй гэдэг утгаараа иргэдийн сайн дурын үндсэн дээр тохиролцдог хүүгийн хувиас бага байх нь зүйтэй.

Хуульд заасан хүүгийн зохицуулалтын зорилго нь мөнгөн төлбөрийн үүрэг гүйцэтгэгч хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн мөнгөний ханш унаж, үүрэг гүйцэтгүүлэгч эдийн засгийн хохирол амсах явдлаас сэргийлэх⁴⁹ гэж үзсэн байна. Эндээс үзвэл, хуульд заасан хүүгийн хүү нь инфляцын өсөлтөөс үүдэх хохирлыг барагдуулахад хүрэхүйц байх ёстой. Харин Иргэний хуулийн 222.5 дахь зохицуулалт буюу мөнгөн төлбөрийн хугацаа хэтрүүлсний хүү нь үүргийн гүйцэтгэлийн хугацаа хэтэрсэнтэй холбоотойгоор үүрэг гүйцэтгүүлэгчид учирсан хохирлыг шаардах боломжийг олгох учиртай. Эндээс үзвэл, мөнгөн төлбөрийн хугацаа хэтрүүлсний хүү нь арилжааны банкны хадгаламжийн хүүтэй ойролцоо байх явдал нь үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн олох ёстой байсан орлогыг хамгаалахад ач холбогдолтой байж болох юм. Харин энэ төрлийн хүүг нь арилжааны банкны хадгаламжийн хүүгээс өндрөөр тогтоох тохиолдолд үүргийн эрх зүйн харьцангуй байх зарчимд нийцэхгүй. Өөрөөр хэлбэл, үүрэг гүйцэтгүүлэгч гэрээний эрх чөлөөт байдалдаа үндэслэн хэнтэй гэрээ байгуулахаа сонгосон тул өөрийн сонгосон үүрэг гүйцэтгэгчтэй холбоотой эрсдэлийг тодорхой хэмжээнд үүрэх нь зүйтэй юм.

49 Ө.Ариунболор “Мөнгөн үүргийн гүйцэтгэл дэх хүү төлөх эрх зүйн зохицуулалт” Бакалаврын судалгааны ажил, (УБ, 2021).

Дээр дурдсан үндэслэлээр иргэний харилцаанд хэрэглэх хуульд заасан хүүгийн хэмжээ, хугацаа хэтрүүлсний хүүгийн хэмжээ нь арилжааны хэлцэлд хэрэглэгдэх хүүгийн хэмжээнээс бага байх зарчмыг баримтлах нь зүйтэй байна.

Харьцуулан судалсан улсын хүрээнд, ОХУ, БНХАУ, Герман, Солонгос, Австри, Япон улсад хүүгийн хувийг хуулиар тогтоосон байх бол Нидерланд, Эстони, Чех, Унгар, Польш зэрэг улсад хүүгийн хувийг жил бүр Засгийн газраас эсхүл төрийн захиргааны төв байгууллагаас шинэчлэн баталж байхаар тусгасан байна. Эдгээрийг гүнзгийрүүлэн авч үзвэл,

Хүснэгт 5.5. Бусад улсын хуульд заасан хүүг тогтоосон аргачлал болон хугацаа хэтрүүлсэн хүүг тогтоосон аргачлал.

	Хуульд заасан хүүг тогтоосон аргачлал	Хугацаа хэтрүүлсний хүүг тогтоосон аргачлал
ОХУ	Холбогдох хугацаа дахь ОХУ-ын төв банкнаас тогтоосон дахин санхүүжүүлэх хүүгээр тооцно.	Холбогдох хугацаа дахь ОХУ-ын төв банкнаас тогтоосон дахин санхүүжүүлэх хүүгээр тооцно.
БНХАУ	-	Дээд шүүхийн тайлбарт дурдсанаар хугацаа хэтрүүлсний хүүг өдрөөр тооцох бөгөөд үндсэн төлбөрийн 0,0175 хувиар тооцно гэжээ. ⁵⁰
ХБНГУ	Statutory interest rate-г хуулиар тогтоосон.	Суурь хүүг (Basic rate) хуулиар тогтоосон. Европын төв банкны хамгийн сүүлийн үндсэн дахин хөрөнгөжүүлэх үйл ажиллагааны хүүг (the rate of interest for the most recent main refinancing operation of the European Central Bank) жишиг хүү (The reference rate) гэж үзэж, Холбооны Төв банкнаас суурь хүүг хагас жил тутамд тус хугацаа дахь жишиг хүүгийн өсөлтөөр ихэсгэж мэдээлнэ. Хугацаа хэтрүүлсний хүү (Default Interest)-гийн хувь суурь хүүг 5 хувиар нэмэгдүүлсэнтэй тэнцүү байна.
БНСУ	Statutory interest rate-г хуулиар тогтоосон.	-
БНАУ	Statutory interest rate-г хуулиар тогтоосон.	Statutory interest rate-тэй тэнцүү. Арилжааны хэлцлийн хүүг зохицуулсан байх бөгөөд одоогоор суурь хүүг (base interest rate) 9.2 хувиар нэмэгдүүлэх зарчмаар тогтоодог бөгөөд Төв банкнаас суурь хүүг хагас жил бүр тогтоодог. Үүрэг гүйцэтгэгч хугацаа хэтэрсэнд гэм буруугүй бол Statutory interest rate-г төлнө.
Япон	Statutory interest rate-г хуулиар тогтоосон. Хууль зүйн сайдын тушаалаар хуульд заасан хүүгийн хувийг 3 жил тутамд өөрчлөн тогтоодог.	-
Нидерланд	Зөвлөлөөс тогтоодог.	Холбогдох хугацаа дахь Европын төв банкнаас тогтоосон дахин санхүүжүүлэх хүүг 8 хувиар нэмэгдүүлж тооцно.

50 Interpretation of the Supreme People's Court of Several Issues Concerning the Applicable Law for Calculating Interest On Delayed Payment in the Enforcement Action, Холбооц: <https://www.natlawreview.com/article/chinese-supreme-court-s-latest-interpretation-late-payment-interest>, Сүүлд үзсэн:2024.05.12.

БНЭсУ	Уг хүүгийн хувь нь хагас жил тутамд тодорхойлогдох бөгөөд энэхүү хүүгийн хувь нь тухайн жилийн 1 сарын 1-ний өдөр эсхүл 7 сарын 1-ний өдрийн Европын Төв Банкны дахин хөрөнгөжүүлэх үйл ажиллагаанд баримталсан хүүгийн хувьтай тэнцүү байна гэж заасан.	Хуульд заасан хүүгийн хэмжээг 8 хувиар нэмэгдүүлнэ.
БНЧУ	-	Хугацаа хэтэрсэн хугацааны эхний өдөр Төв банкнаас зарласан репо хүүг (The repo rate set by the Czech National Bank) 8 хувиар нэмэгдүүлж тооцдог.
БНУУ	-	Мөнгөн төлбөрийн үүрэг хугацаа хэтрүүлсэнтэй холбоотойгоор тооцогдох хүүгийн хувь нь суурь хүүтэй тэнцүү байх ⁵¹ бөгөөд энэхүү суурь хүүг (the base rate) Унгарын үндэсний банкны Мөнгөний бодлогын зөвлөлөөс тогтоодог. Ийм суурь хүү байхгүй бол зах зээлийн хүүг баримтална.
БНПУ	Төв банкнаас тогтоосон жишиг хүүгийн (reference rate) хэмжээг 3.5 хувиар нэмэгдүүлсэн байна.	Төв банкнаас тогтоосон жишиг хүүгийн (reference rate) хэмжээг 5.5 хувиар нэмэгдүүлсэн байна.
Европын холбоо ⁵²	-	Мөнгөн тэмдэгт нь евро бол "Европын төв банкнаас тогтоосон дахин санхүүжүүлэх хүүг 8 хувиар нэмэгдүүлж тооцно." Мөнгөн тэмдэгт нь евро биш бол Үндэсний төв банкнаас тогтоосон дээрх төрлийн хүүг 8 хувиар нэмэгдүүлж тооцно.

Дээрхээс үзвэл ихэнх улсад хугацаа хэтрүүлсний хүүгийн хэмжээг хуульд заасан хүүгийн хэмжээг харьцангуй өндрөөр тогтоох хандлага нийтлэг илэрч байх бөгөөд энэ нь гэрээний үүргийн биелэлтийг сайжруулах зорилготой холбоотой. Ийнхүү хугацаа хэтрүүлсний хүүг өндрөөр тогтоохдоо хуульд заасан хүүгийн хэмжээг тодорхой хэмжээгээр нэмэгдүүлэх эсхүл Төв банкны дахин санхүүжилтийн хүү эсхүл жишиг хүүг тодорхой хэмжээгээр нэмэгдүүлэх гэсэн үндсэн 2 аргыг ашигласан байна. Хэдий хэр хэмжээгээр нэмэгдүүлэх нь тус улсын гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийн биелэлтийн хувьтай холбоотой байж болох юм. Гэвч хугацаа хэтрүүлсний хүүгийн хувийг хуулиар тогтоох нь хэт их хэмжээний хүү шаардахаас сэргийлэхэд чиглэх ёстойг харгалзаж зах зээлийн дундаж хүүгээс бага, эсрэгээрээ гэрээний үүргийн биелэлтийг сайжруулах зорилгоор түүнд түлхэц үзүүлэх хэмжээнд хэт бага биш хэмжээнд тогтоох нь зүйтэй байна. Гэвч зээлийн хүү өндөр байх нь тухай зээлийн төлөлтийг сайжруулдаг талаар хангалттай суурь судалгаа байхгүй байгаа тул зэх зээлийн дундаж хүүгээс бага байхаар тогтооход анхаарах нь зүйтэй. Ялангуяа Монгол Улс сүүлийн 5 жил зээлийн хүүг бууруулах зорилготой ажиллаж

51 Civil Law of Hungary, Холбооц: <https://njt.hu/jogszabaly/en/2013-5-00-00b>, Сүүлд үзсэн:2024.05.12.

Section 6:47 [Interest]. (2) The rate of interest shall be identical to the base rate.

Section 6:48 [Default interest] (1) For a pecuniary debt, the obligor shall be required to pay default interest, even if the pecuniary debt was otherwise interest-free, as of the date of his default at the base rate applicable on the first day of the calendar half year affected by his default, or for a pecuniary debt denominated in foreign currency, at the base rate determined for the relevant currency by the issuing central bank; in the absence of such, at the money market interest rate.

52 ЕХ-ны Арилжааны харилцаанд хугацаа хэтрүүлэхтэй тэмцэх тухай 2011 оын 2 сарын 16-ны өдрийн Европын холбооны парламентын 2011/7/EU тоот журам /Directive 2011/7/EU of the European Parliament and of the Council of 16 February 2011 on combating late payment in commercial transactions (OJ L48/1)/.

байгаа тул хуульд хүүгийн хэмжээг ихээр тогтоох нь бодлогын шийдвэртэй эсрэгцэнэ гэдгийг анхаарах нь зөв.

Бодлогын хүү гэж арилжааны банкнууд Төв банкинд хадгалуулж буй мөнгөн хөрөнгийн хариуд Төв банкнаас төлж буй хүүгийн хувь хэмжээ юм. Бодлогын хүү өндөр байх тусам арилжааны банкнуудын Төв банкинд мөнгөн хөрөнгөө эрсдэлгүй, найдвартай хадгалуулах сонирхол нэмэгддэг. Тэр хэрээр арилжааны зээл гаргах сонирхол нь буурч, улмаар зээлийн хүүгээ нэмэгдүүлдэг. Эсрэгээрээ бодлогын хүү багассан үед арилжааны банкнууд дам нөлөөгөөр зээлийн хүүг тодорхой хэмжээгээр бууруулах боломжтой. Харин Төв банкны дахин хөрөнгөжүүлэх хүү (Main Refinancing Operations (MRO) Interest Rate) гэж арилжааны банкны төлбөрийн чадварыг хангах зорилгоор Төв банкнаас арилжааны банкинд дунд хугацаатайгаар (2-3 сар⁵³) олгож буй зээлийн хүүгийн хэмжээ бөгөөд⁵⁴ зах зээл дэх богино хугацааны зээлийн хүүнд хамгийн их нөлөө үзүүлдэг байна.

Монгол Улсын хувьд, Төв банкны байнгын хэрэгслүүд (Standing facilities) гэдэг нь БХЗ-ын нөөцийн түр зуурын дутагдлыг арилгах, эсвэл илүүдэл нөөцийг шингээх зорилготой банк хоорондын зах дахь хүүгийн хэлбэлзлийг бууруулахад чиглэсэн хэрэгслүүд юм. Монголбанкны байнгын хэрэгслүүдэд репо санхүүжилт болон овернайт хадгаламж ордог байна. Репо санхүүжилтийн хүү нь төв банкны хүүний коридорын дээд хязгаар болох бөгөөд бодлогын хүүн дээр нэмэх нь хүүний коридорын нэгж хувьтай тэнцүү байна. Тухайлбал, Репо санхүүжилтийн хүү (15.0%) = Бодлогын хүү (13.0%) + Коридорын өргөн (2.0 нэгж хувь). Эсрэгээнээ овернайт хадгаламжийн хүү нь банкны хүүний коридорын доод хязгаар болох бөгөөд бодлогын хүүнээс хасах нь хүүний коридорын нэгж хувьтай тэнцүү байна.

Хүснэгт 5.6. Төв банкнаас зарласан хүүгийн хэмжээ (2024-2014)

Зарласан огноо	Бодлогын хүү	Овернайт хадгаламж	Репо санхүүжилт
15/2024	12	11	13
12/14/2023	13	12	14
9/15/2023	13	12	14
6/23/2023	13	12	14
3/15/2023	13	12	14
12/16/2022	13	11	15
9/20/2022	12	10	14
6/22/2022	10	9	11
3/24/2022	9	8	10
1/31/2022	6.5	5.5	7.5
1/1/2022	6	5	7
5/13/2021	6	5	7
11/24/2020	6	5	7
9/15/2020	8	7	9
4/14/2020	9	8	10
3/12/2020	10	9	11
11/28/2018	11	9	13

53 The ECB's key interest rate: what it is and how it affects, Холбоос: <https://n26.com/en-eu/blog/ecb-key-interest-rate>, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

54 What is the main refinancing operations rate, Холбоос: <https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me/html/mro.en.html>, Сүүлд үзсэн: 2024.05.12.

3/23/2018	10	8	12
12/25/2017	11	9	13
6/15/2017	12	10	14
3/17/2017	14	13	17
12/19/2016	14	13	17
8/18/2016	15	14	18
5/5/2016	10.5	8.5	12.5
1/14/2016	12	10	14
1/15/2015	13	11	15
7/31/2014	12	10	14

Эндээс репо санхүүжилтийн хүүг өмнө нь дурдсан Төв банкны дахин хөрөнгөжүүлэх хүү (Main Refinancing Operations (MRO) Interest Rate-тэй хамгийн төсөөтэй гэж хэлж болохоор байна.

Иймд иргэний харилцаанд тус хүүгийн хэмжээг жишиг болгох эсхүл тодорхой хувиар нэмэх, гэвч зах зээлийн дундаж зээлийн хүүгээс (Банкны холбооноос мэдээлснээр 2023 оны эцсээр зээлийн дундаж хүү 16.7 хувь байв) ихгүй тогтоохыг зөвлөж байгаа бол, арилжааны харилцаанд хэрэглэх хүүгийн хувь Иргэний хуульд тусгасан хүүгийн хувиас өндрөөр тогтоох нь бизнесийн ашгийн төлөөх зорилгод нийцэхээс гадна гэрээний үүргийн биелэлтийн хувийг нэмэгдүүлэхэд ач холбогдолтой байж болох юм.

ДӨРӨВ. ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ

Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5 дахь хэсгийн хэрэгжилтийг судалж, Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-ын дагуу үнэлгээ хийв.

Энэхүү судалгааны хүрээнд, тохирсон хүүг хэрэглэх тохиолдол, тохирсон хүүгийн зохицуулалтыг хэрэглэж буй шүүхийн практик, тохирсон хүүгийн хувь гэсэн асуудлыг хөндсөн. Үнэлэх үе шатанд томъёолсон шалгуур үзүүлэлтийн дагуу судалсан үр дүнд тулгуурлан дараах дүгнэлт, зөвлөмжийг боловсруулав. Үүнд:

Тохирсон хүүг тогтоож буй шүүхийн практик, хүндрэл бэрхшээл

Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсгийг хэрэглэхэд практикт хүндрэл бэрхшээл учирч байгаа эсэхийг тодруулахаар шүүхийн практикт судалгаа хийх зорилгоор хяналтын шатны шүүхийн нийт 5 хүчин төгөлдөр шийдвэрийг шүүхийн мэдээллийн нэгдсэн сангаас судлан авч үзэхэд, Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсэгт заасан тохирсон хүүгийн хувийг харилцан адилгүй тогтоож байх бөгөөд нэг төрлийн зохицуулалтыг тайлбарлан хэрэглэхдээ Төв банкны бодлогын хүү, хадгаламжийн дундаж хүү, цаашлаад гэрээгээр тохиролцсон үндсэн хүүгийн хувийг баримталж, бүр цаашлаад хүүгийн хувь хэмжээг шүүгчийн зүгээс аливаа үндэслэлгүйгээр тохируулан тогтоосон явдал гарсан байна. Мөн Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсгийн урьдчилсан нөхцөлийг харилцан адилгүй тогтоож, зарим маргаанд уг зохицуулалтыг шууд хэрэглэж байсан бол зарим маргаанд ийнхүү хэрэглэхээр тохиролцсон талуудын тохиролцоог үндэслэж уг зохицуулалтыг хэрэглэжээ. Эндээс үзвэл, Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсгийг шүүхийн практикт харилцан адилгүй тайлбарлан хэрэглэж байгаа нь иргэний шударга шүүхээр шүүлгэх, хууль, шүүхийн өмнө эрх тэгш байх эрхийг хөндөж болзошгүй байгаа тул холбогдох зохицуулалтыг тодорхой болгох замаар түүний хэрэглээг нэгдсэн ойлголтод хүрэхэд анхаарах нь зүйтэй гэж үзлээ. Мөн арилжааны болон иргэний хэрэг маргаанууд нь оролцогчдоос хамааран зарчмын хувьд ялгаатай байгааг өмнө дурдсанчлан анхаарах нь зүйтэй байна. Энэ үндэслэлээр иргэний харилцаанд хэрэглэх хуульд заасан хүүгийн хэмжээ, хугацаа хэтрүүлсний хүүгийн хэмжээ нь арилжааны хэлцэлд хэрэглэгдэх хүүгийн хэмжээнээс бага байх зарчмыг баримтлах нь зүйтэй байна.

Тохирсон хүүгийн зохицуулалтын зорилго, хэрэглэгдэх хүрээ

Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсэгт заасан тохирсон хүүгийн ойлголт, зорилго, урьдчилсан нөхцөлийг тодруулах үүднээс ХБНГУ, Герман, Япон, Эстони, Австри, Нидерланд, Чех, Унгар, Польш зэрэг улсын хууль тогтоомжийг судлан авч үзэхэд, уг зохицуулалтын зорилго нь үүрэг гүйцэтгүүлэгч өөрт учирсан хохирлыг хамгийн бага хэмжээнд нотлохгүйгээр шаардах боломжийг олгодог тул бодит хохирлыг нөхөн төлүүлэх иргэний эрх зүйн зарчмыг зөрчихгүй байна. Мөн үүрэг гүйцэтгэгчид хууль буюу гэрээнд зааснаар хугацаа хэтрүүлсэн мөнгөн төлбөрийн хүү төлөх үүрэг үүссэн боловч уг хүүгийн хувь тодорхой бус байх тохиолдолд хуульд заасан хүүгийн (**statutory interest**) хувийг хэрэглэх нь зүйтэй байна. Хуулийн хүүгийн зохицуулалт нь шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэлийн явцад төлбөр төлөгч, төлбөр авагч нарын хооронд байгуулах гэрээ эсхүл эвлэрлийн гэрээ зэргийн баталгаатай, зайлшгүй

үр нөлөөтэй байдлыг дэмжихэд чухал ач холбогдолтой байна. Иймд энэ төрлийн ерөнхий зохицуулалтыг манай улс Иргэний хуульдаа нэмж тусгах боломжтой юм.

Харин Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсэг нь хуульд заасан хүүгийн хувийг (**statutory interest rate**) тогтоосон ерөнхий зохицуулалт бус мөнгөн төлбөрийн хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд хүү шаардах зохицуулалт байна гэсэн нэгдсэн дүгнэлтэд хүрсэн болно. Харьцуулсан судалгааны хүрээнд Герман, Эстони, Польш, Австри зэрэг улсад энэ төрлийн хүү шаардах эрхийг **default interest** гэж нэрлэж байх бөгөөд өмнөх хэсэгт дурдсан ерөнхий зохицуулалтаас хүүгийн хувийг өндрөөр тогтоосон байна. Ийнхүү хүүг өндрөөр тогтоосон явдал нь анхнаасаа мөнгөн төлбөрийг тодорхой хугацаанд хүүтэйгээр ашиглуулах гэсэн үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн эрх ашгийг хамгаалахад чиглэсэн гэж үзэх үндэслэлтэй. Иймд Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсгийг үүрэг гүйцэтгүүлэгч мөнгөн хөрөнгийг тодорхой хугацаанд хүүтэйгээр ашиглуулахаар тохирсон боловч үүрэг гүйцэтгэгч ийнхүү эргэн төлөх үүргээ хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд хэрэглэх нь зүйтэй байна.

Хүүгийн хувийг тогтоосон аргачлалын хувьд авч үзвэл, Герман, Япон, Солонгос, Нидерланд, Эстони, Чех, Унгар, Польш, Австри зэрэг улсад хүүгийн хувийг тусгайлан зохицуулжээ. Герман, Солонгос, Австри, Япон улсад хүүгийн хувийг хуулиар тогтоосон байх бол Нидерланд, Эстони, Чех, Унгар, Польш зэрэг улсад хүүгийн хувийг жил бүр Засгийн газраас эсхүл Хууль зүйн яамнаас шинэчлэн баталж байхаар тусгасан байна. Гэвч аль ч улсад суурь хүүгийн хувь тогтмол өөрчлөгдөх боломжтойг харгалзаж, тодорхой давтамжтайгаар суурь хүүгийн хувийг нэмэгдүүлэх боломжийг төрийн захиргааны төв байгууллагад олгосон байна. Хүүгийн хувийг тогтоох арга нь харилцан адилгүй байгааг дээрхээс харж болох ч хуульд заасан хүүг шаардах зохицуулалтын хэрэгжилтийг хангахад түүний хувь хэмжээг тогтоох нь чухал ач холбогдолтой байгаа нь ажиглагдаж байна.

Иймд Иргэний хуульд заасан хүүгийн зохицуулалтыг нэмж тусгаж, үүний зэрэгцээ Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсэгт заасан хугацаа хэтрүүлсний хүүгийн хувийг тодорхойлохдоо хүүгийн хувийг хүчээр тогтоохоос илүүтэй хэрхэн тогтоох аргыг хуульд тусгах нь илүү оновчтой байна.

Түүнчлэн ихэнх улсад хугацаа хэтрүүлсний хүүгийн хэмжээг хуульд заасан хүүгийн хэмжээг харьцангуй өндрөөр тогтоох хандлага нийтлэг илэрч байх бөгөөд энэ нь гэрээний үүргийн биелэлтийг сайжруулах зорилготой холбоотой. Ийнхүү хугацаа хэтрүүлсний хүүг өндрөөр тогтоохдоо хуульд заасан хүүгийн хэмжээг тодорхой хэмжээгээр нэмэгдүүлэх эсхүл Төв банкны дахин санхүүжилтийн хүү эсхүл жишиг хүүг тодорхой хэмжээгээр нэмэгдүүлэх гэсэн үндсэн 2 аргыг ашигласан байх бөгөөд Монгол Улсын хувьд Төв банкны репо санхүүжилтийн хүүг ашиглах боломжтой байна. Гэвч хугацаа хэтрүүлсний хүүгийн хувийг хуулиар тогтоох нь хэт их хэмжээний хүү шаардахаас сэргийлэхэд чиглэх ёстойг харгалзаж зах зээлийн дундаж хүүгээс бага, эсрэгээрээ гэрээний үүргийн биелэлтийг сайжруулах зорилгоор түүнд түлхэц үзүүлэх хэмжээнд хэт бага биш хэмжээнд тогтоох нь зүйтэй байна. Гэвч зээлийн хүү өндөр байх нь тухайн зээлийн төлөлтийг сайжруулдаг талаар хангалттай суурь судалгаа байхгүй байгаа тул зэх зээлийн дундаж хүүгээс бага байхаар тогтооход анхаарах нь зүйтэй. Ялангуяа Монгол Улс сүүлийн 5 жил зээлийн хүүг бууруулах зорилготой ажиллаж байгаа тул хуульд хүүгийн хэмжээг ихээр тогтоох нь бодлогын шийдвэртэй эсрэгцэнэ гэдгийг анхаарах нь зөв.

Харин хуульд заасан хүүгийн хэмжээг тогтоохдоо тус зохицуулалт нь үүрэг гүйцэтгүүлэгчид учрах хамгийн бага хохирлыг нотлохгүйгээр шаардах боломжийг олгох зорилготойг харгалзаж, хэт өндрөөр тогтоохоос зайлсхийх хэрэгтэй. Ихэнх улсад хуульд заасан хүүгийн хэмжээ нь 3-8 хувьтай байна. Цаашлаад хохирол гэдгийг олох ёстой байсан орлого мэтээр өргөн хүрээнд үзэхээс зайлсхийх нь үүргийн эрх зүйн харьцангуй байх зарчимд нийцэж болох юм. Өөрөөр хэлбэл, үүргийн эрх зүйн харьцангуй зарчмын дагуу үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь хэнтэй гэрээ байгуулахаа өөрийн хүсэл зоригийн үндсэн дээр сонгосон тул гэрээ байгуулсан этгээдэд үүссэн аливаа эрсдэлийг тодорхой хэмжээнд хүлээх нь зүйтэй. Цаашлаад хүүгийн хэмжээг тохиролцох гэрээний эрх чөлөө талуудын алинд олгогдсоныг харгалзаж, хуульд заасан хүүгийн хэмжээг багаар тогтоохыг зөвлөж байна.

Цаашлаад В2В харилцаанд хэрэглэгдэх хүүгийн хувийг Герман, Солонгос, Нидерланд, Эстони, Австри зэрэг улсууд иргэн хоорондын харилцаанд хэрэглэгдэх хүүгийн хувиас өндрөөр тогтоожээ. Ийнхүү Арилжааны харилцаанд хэрэглэх хүүгийн хувь Иргэний хуульд тусгасан хүүгийн хувиас өндөр байх нь бизнесийн ашгийн төлөөх зорилгод нийцэх тул энэ төрлийн ялгамжтай зохицуулалтыг холбогдох хуульд тусгах боломжтой бөгөөд “хууль буюу гэрээгээр хүү төлөх үүрэг үүссэн байх” гэх ердийн урьдчилсан нөхцөлийг шаардахгүйгээр мөнгөн төлбөрийн хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд хүү төлөх үүрэг автоматаар үүсэх тусгай тохиролцоог арилжааны харилцаанд тусгайлан нэвтрүүлэх боломж байна.

НОМ ЗҮЙ

Монгол хэл дээрх

Хууль тогтоомж

1. Монгол Улсын Иргэний хууль.

Ном, өгүүлэл, судалгааны тайлан

1. Б.Буянхишиг, Үүргийн эрх зүйн ерөнхий анги, 1 дэх хэвлэл, (УБ,2013).
2. Б.Буянхишиг, Үүргийн эрх зүйн ерөнхий анги, 2 дахь хэвлэл, (УБ,2017).
3. Л.Банзрагч. Үүрэг гүйцэтгэгч хугацаа хэтрүүлсний үр дагавар буюу хүү төлөх үүрэг. Шүүх эрх мэдэл, №3 (УБ, 2017).
4. Д.Бат-Өлзий, Мөнгөн төлбөрийн үүрэг хугацаа хэтрүүлсний хүү иргэний эрх зүйн хариуцлагын хэлбэр болох нь, Монголын төр эрх зүй, №2 (УБ,2006).
5. Т.Бадрах, Хуулиар тогтоосон хүүгийн тухай ойлголт, Шүүх эрх мэдэл, №1 (УБ,2018).
6. Д.Ариунцэцэг, Банкны зээлийн гэрээний сул талын эрхийн хамгаалалтын тулгамдсан асуудал, шүүхийн практик, Иргэний эрх зүйн хамгаалалт ба шүүхийн практик, Эрдэм шинжилгээний бага хурлын илтгэлийн эмхэтгэл, (УБ, 2011).
7. Д.Энхцэцэг, Банкны зээлийн гэрээ, анхаарах зарим асуудал, Хууль сахиулахуй, №3,4 (УБ,2016).
8. Д.Цолмонгэрэл, Банкны зээлийн гэрээний эрх тэгш байдлыг Үндсэн хуулиар хамгаалах үндэслэл. Хууль дээдлэх ёс, №1(76) (УБ, 2020).
9. Ханнс Зайделийн сан, Эрх зүйн боловсролын академи, Арилжаа (худалдаа)-ны хуулийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах, (УБ,2019).
10. Төрийн мэдлийн банкууд, тэдгээрийн үйл ажиллагааны онцлог, эрх зүйн орчны талаарх гадаадын зарим орны туршлага, УИХ-ын Парламентын судалгааны хүрээлэн, Боть 27.
11. Гадаадын зарим орны мөнгө хүүлэлтийн эсрэг эрх зүйн орчин, УИХ-ын Парламентын судалгааны хүрээлэн, Боть 26.
12. Банк банк бус санхүүгийн байгууллагын эхлэх үйл ажиллагааны хүрээ, түүний хязгаар, үүнтэй холбоо бүхий асуудлуудын таларх лавлагаа мэдээлэл, УИХ-ын Парламентын судалгааны хүрээлэн, Боть 24.
13. Банкнаас олгох зээл зээлтэй адилтган тооцох актив хөрөнгө, баталгаа, батлан даалтын дээд хэмжээ бусад орнуудын жишиг, УИХ-ын Парламентын судалгааны хүрээлэн, Боть 19.
14. Үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалсан /моргейж/ зээлийн хүү ба үндсэн нөхцөл, засгийн газрын дэмжлэгийн талаарх бусад орнуудын туршлага, УИХ-ын Парламентын судалгааны хүрээлэн, Боть 13.
15. Ө.Ариунболор, “Мөнгөн үүргийн гүйцэтгэл дэх хүү төлөх эрх зүйн зохицуулалт”, Бакалаврын судалгааны ажил, (УБ,2021).

Шүүхийн шийдвэр

1. Иргэний хэргийн улсын дээд шүүхийн тогтоол, Дугаар 001/ХТ2018/01008, 2018.06.19,
2. https://shuukh.mn/single_case/4742?sart_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1
3. Иргэний хэргийн улсын дээд шүүхийн тогтоол, Дугаар 001/ХТ2016/01245, 2016.10.25,
4. https://shuukh.mn/single_case/1679?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1
5. Иргэний хэргийн улсын дээд шүүхийн тогтоол, Дугаар 001/ХТ2018/01060, 2018.06.18,
6. https://shuukh.mn/single_case/4743?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1
7. Иргэний хэргийн улсын дээд шүүхийн тогтоол, Дугаар 001/ХТ2018/01515, 2018.10.26,
8. https://shuukh.mn/single_case/5143?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1
9. Иргэний хэргийн улсын дээд шүүхийн тогтоол, Дугаар 001/ХТ2017/01330, 2017.11.12,
10. https://shuukh.mn/single_case/3310?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1

Гадаад хэл дээрх

Хууль тогтоомж

1. Civil code of Russia
2. Civil Code of Germany, https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb.
3. Commercial Code of Germany, https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_hgb/.
4. Civil Code of Japan, https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3494/en#je_pt3ch1sc1at6.
5. Civil Act of Korea, https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=29453&lang=ENG.
6. Commercial Code of Japan, <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/2135/en>.
7. The Law on Obligations of Estonia,
8. <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/506112013011/consolide>.
9. Commercial Act of Korea, https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=29875&lang=ENG.
10. Civil Code of Czech Republic, https://is.muni.cz/el/1422/podzim2015/SOC038/um/NObcZ_anglicky_strojovy_preklad.pdf.
11. Commercial Law of Czech Republic,
12. <https://wipolex-res.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/en/cz/cz053en.pdf>.

13. Civil Law of Hungary, <https://njt.hu/jogszabaly/en/2013-5-00-00>.
14. Civil Law of Poland, <https://supertrans2014.files.wordpress.com/2014/06/the-civil-code.pdf>.
15. Civil Law of Austria.
16. Commercial Law of Austria.

Цахим эх сурвалж

1. [European e-Justice Portal - Interest rates \(europa.eu\)](http://europa.eu).
2. https://e-justice.europa.eu/topics/taking-legal-action/where-and-how/interest-rates/ee_en.

ЗУРГАА. ИРГЭНИЙ ХУУЛИЙН “ҮНДЭСЛЭЛГҮЙГЭЭР ХӨРӨНГӨЖИХ” ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВРЫН ҮНЭЛГЭЭ

Судалгааг удирдсан:

Х.Эрдэм-Ундрах	Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгийн захирал, Хууль зүйн ухааны доктор (Dr.jur.)
----------------	---

Судалгааны багийн бусад гишүүд:

М.Түвшинжаргал	Эрдэмтэн нарийн бичгийн дарга Хууль зүйн ухааны доктор (Ph.D.)
С.Нарантунгалаг	Эрдэм шинжилгээний ахлах ажилтан
Г.Болор-Эрдэнэ	Эрдэм шинжилгээний ажилтан
М.Ганди	Эрдэм шинжилгээний ажилтан

Судалгааг захиалагч: Хууль зүй, дотоод хэргийн яам

Судалгааг гүйцэтгэж хүргүүлсэн огноо: 2024.09.20.

АГУУЛГА

УДИРТГАЛ	239
НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ	240
1.1. Үнэлгээ хийх шалтгаан	240
1.2. Үнэлгээ хийх хүрээ	241
1.3. Үнэлгээ хийх шалгуур үзүүлэлт	241
1.4. Үнэлгээний харьцуулах хэлбэр	242
1.5. Шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох	242
1.6. Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох	242
ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ	244
ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ	245
3.1. Практикт хэрэгжиж буй байдал	245
3.2. Зорилгод хүрсэн түвшин	250
ДӨРӨВ. ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ	256
НОМ ЗҮЙ	258
ХАВСРАЛТ	259

УДИРТГАЛ

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын хүрээнд 2021-2030 онд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны 5.6-д “Үндэсний шударга ёсны тогтолцоог бэхжүүлэх замаар авлига, албан тушаалын гэмт хэргийг бууруулна”, Монгол Улсын Их Хурлын 2024 оны 21 дүгээр тогтоолын хавсралтаар баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 4.2.1.1-т “Авлига, албан тушаалын гэмт хэргээс урьдчилан сэргийлэх, энэ төрлийн гэмт хэрэгтэй тэмцэх бодлого, эрх зүйн шинэчлэлийг эрчимжүүлнэ” гэж тус тус заасан нь “Авлигын эсрэг багц хууль”-ийн төсөл боловсруулах эрх зүйн үндэслэл болсон байна.

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.1 дэх хэсэгт “Хууль санаачлагч хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судалсны үндсэн дээр, эсхүл хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийсний үндсэн дээр үзэл баримтлалын төсөл боловсруулна” гэж заасан. Үүний дагуу “Авлигын эсрэг багц хуулийн төсөл” /Авлигын эсрэг хууль, Нийтийн албанд нийтийн болон хувийн ашиг сонирхлыг зохицуулах, ашиг сонирхлыг зөрчлөөс урьдчилан сэргийлэх тухай хууль, Төрийн аудитын тухай хууль, Эрүүгийн хуулийн 22 дугаар бүлэг, Эрүүгийн хэрэг хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 21 дүгээр бүлэг, Иргэний хуулийн Үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжих”-тэй холбоотой зохицуулалт/-ийг боловсруулахад хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ хийх шаардлага үүссэн байна.

Иймд уг судалгааны хүрээнд Иргэний хуульд заасан “Үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжих”-тэй холбоотой зохицуулалтын хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийж, тулгарч буй хүндрэл бэрхшээлүүд, тэдгээрийн үр дагавар, нийгэмд үзүүлж буй эерэг, сөрөг нөлөөллийг илрүүлнэ. Үүний үндсэн дээр хууль тогтоомжийг боловсронгуй болгох, үр дүнтэй хэрэгжүүлэх боломжит хувилбарыг тодорхойлж, зөвлөмж боловсруулахыг зорьсон болно. Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 49 дүгээр зүйлийн 49.3-т заасны дагуу хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал” /цаашид “Аргачлал” гэх/-ын дагуу төлөвлөх, хэрэгжүүлэх, үнэлэх гэсэн гурван үе шаттайгаар хийв.

НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ

Төлөвлөх үе шатны зорилго нь үнэлгээ хийх хүрээг тогтоож, түүнд тохирсон шалгуур үзүүлэлтийг тодорхойлоход чиглэгдэнэ. Энэ үе шатанд дараах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлнэ. Үүнд:

1. Үнэлгээ хийх шалтгааныг тодорхойлох;
2. Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох;
3. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох;
4. Харьцуулах хэлбэрийг сонгох;
5. Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох;
6. Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох.

1.1. Үнэлгээ хийх шалтгаан

Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлалд заасны дагуу хууль тогтоомж нь тухайн харилцааг зохицуулж чадаж байгаа эсэх болон нийгэмд үзүүлж байгаа эерэг, сөрөг нөлөөллийг илрүүлэхийн тулд үнэлгээ хийх шалтгааныг эхэлж тодорхойлно.

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 49.3 дахь хэсэгт заасан Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгийн эрүү, иргэн, захиргаа, зөрчлийн харилцааг зохицуулж буй нийтлэг хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээг гүйцэтгэх чиг үүрэгтэй. Уг чиг үүргийнхээ хүрээнд Иргэний хуулийн 492-496 дугаар зүйл /Үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжихтэй холбогдох зохицуулалт/-д хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээг дараах шалтгааны улмаас гүйцэтгэсэн болно. Үүнд:

1. Иргэний хуулийн үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжих зохицуулалтыг шүүхийн практикт хэрэглэн хэрэг, маргааныг шийдвэрлэхэд хүндрэл, бэрхшээл үүсгэж байгаа;
2. Хууль тогтоомжийн тухай хуульд Иргэний хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлэхээр тусгасан.

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 492-496 дугаар зүйлд заасан “үндэслэлгүй хөрөнгөжих”-тэй холбоотой зохицуулалт нь тухайн хөрөнгө шилжүүлсэн этгээдийн зөвшөөрөлгүй, хууль бусаар олж авсан хөрөнгийг буцааж олгох зорилготой. Мөн хөрөнгө олж авсан этгээдийн эзэмшилд шилжиж буй хөрөнгө үндэслэлгүйгээр шилжсэн байхаас гадна ийнхүү үндэслэлгүй хөрөнгө шилжиж ирснээр тухайн этгээдийн хөрөнгө нэмэгдэх, улмаар дээрх хөрөнгийн ашигтай байдал нь үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжих үүргийн объект болдог онцлогтой зохицуулалт юм.

Иргэний хуулийн 492-496 дугаар зүйлтэй холбоотойгоор хийсэн судалгаа, эрдэм шинжилгээний өгүүлэл, бүтээл харьцангуй цөөн байгаа ба тус зохицуулалтын ерөнхий агуулга, онолын үзэл баримтлал, зорилгын талаар судалсан байна. Гэвч шаардах эрхүүдийн онцлог, ялгамжтай байдал түүнчлэн иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны явцад харилцан адилгүй байдлаар шийдвэрлэж буй явдлыг хэрхэн зохицуулах талаарх судалгаа төдийлөн хийгдээгүй байна. Иймд Иргэний хуулийн үндэслэлгүй хөрөнгөжих зохицуулалтын ойлголт, хэрэглэгдэх харилцааг тодорхойлохоор энэхүү судалгааг гүйцэтгэсэн.

1.2. Үнэлгээ хийх хүрээ

Үнэлгээний хүрээг тогтоох ажиллагаа нь хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг судлах явцад агуулгын хувьд чухал ач холбогдолтой, нөлөөлөл үзүүлэх хамгийн гол зохицуулалтыг тодорхойлоход чиглэдэг.

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 51.4 дэх хэсэгт “Хууль тогтоомжийн зохицуулах харилцааны онцлог, асуудлаас хамааран хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ хийхдээ хууль тогтоомжид бүхэлд нь, эсхүл түүний зарим зүйл, хэсэг, заалтыг сонгож болно” гэж заасны дагуу Иргэний хуулийн үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжих хэсгийн дараах заалтын хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлсэн болно.

Хүснэгт 6.1. Үнэлэх зүйл, заалт

№	Үнэлгээ хийх хуулийн зүйл, заалт	Зохицуулалтын агуулга
1	492 дугаар зүйл. Бусдын хөрөнгийг үндэслэлгүйгээр олж авсан буюу эзэмшсэнээс үүсэх үүрэг	492.1.Бусдын өмнө хүлээсэн үүргээ гүйцэтгэхээр хэн нэгэн этгээдэд хөрөнгө шилжүүлсэн этгээд уг зүйлийг олж авсан этгээдээс дээрх хөрөнгөө дараах тохиолдолд буцаан шаардах эрхтэй: 492.1.1.хөрөнгө олж авсан этгээд болон үүрэг гүйцэтгэгч этгээдийн хооронд үүрэг үүсээгүй, эсхүл үүрэг нь хожим дуусгавар болсон буюу хүчин төгөлдөр бус болсон; 492.1.2.үүрэг гүйцэтгүүлэгч шаардлага гаргаж болохооргүй үлэмж маргаантай.
2	495 дугаар зүйл. Бусдын эд хөрөнгийг хууль бусаар захиран зарцуулснаас үүсэх үүрэг	495.1.Хууль ёсны өмчлөгч, эзэмшигчийн зөвшөөрөлгүйгээр эд хөрөнгийг ашиглах, өөр зүйлтэй холих, нийлүүлэх, нэгтгэх, дахин боловсруулах зэргээр захиран зарцуулж бусдын эрхийг зөрчсөн этгээд үүнээс учирсан хохирлыг эрх бүхий этгээдэд нөхөн төлөх үүрэгтэй. 495.2.Энэ хуулийн 495.1-д зааснаар бусдын эрхийг зөрчсөн тохиолдолд эрх бүхий этгээд нь хохирлыг нэн даруй нөхөн төлөхийг эрх зөрчигчөөс шаардах эрхтэй.
3	496 дугаар зүйл. Бусдын зардлаар болон өөрийн хөрөнгийг хэмнэх аргаар хөрөнгөжих	496.1.Хэн нэг этгээд өөр этгээдийн өр төлбөрийг сайн дураар өөрөө мэдэж буюу андуурч төлсөн бөгөөд ийнхүү өрийг төлснөөр үүрэг бүхий этгээд үүргээсээ чөлөөлөгдсөн бол өрийг нь төлсөн этгээд тэр этгээдээр зардлаа нөхөн төлүүлэхээр шаардаж болно. 496.2.Хэн нэг этгээд өөр этгээдийн хөрөнгөд сайн дураараа өөрөө мэдэж буюу андуурч зардал гаргасан бөгөөд нөгөө этгээд үүний улмаас хөрөнгөжсөн бол зардал гаргасан этгээд түүнээс зардлаа нөхөн төлөхийг шаардах эрхтэй.

1.3. Үнэлгээ хийх шалгуур үзүүлэлт

Аргачлалын 3 дугаар зүйлийн 3.4-т хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг тодорхойлоход сонгох шалгуур үзүүлэлтүүдийн жагсаалтыг тусгасан. Үнэлгээ хийх асуудал тодорхой болсон үед тодорхой 1 шалгуур үзүүлэлтийг сонгон авах бөгөөд 1 шалгуур үзүүлэлтээр тухайн асуудалд бүрэн үнэлэлт өгөх боломжгүй тохиолдолд 2 болон түүнээс дээш шалгуур үзүүлэлтийг сонгох боломжтой.

Аргачлалд дурдсан шалгуур үзүүлэлтээс уг аргачлалын 3.4.1-д заасан “зорилгод хүрсэн түвшин” болон 3.4.5-д заасан “практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтийг сонгов. “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтээр тухайн хууль тогтоомжийн зохицуулалт хэрхэн хэрэгжиж байгаа, түүний эерэг болон сөрөг

үр дагавар хэрэгжүүлэхэд хүндрэл гарч байгаа эсэхийг тодорхойлно. “Зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтээр тухайн хууль тогтоомж хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаанд хуулийн зорилго, зорилтдоо хүрсэн эсэхийг тодорхойлно.

1.4. Үнэлгээний харьцуулах хэлбэр

Хууль тогтоомж хэрэгжсэнээр нийгмийн харилцаанд гарсан эерэг, сөрөг өөрчлөлтүүдийг олж тодорхойлоход харьцуулах хэлбэрүүдийг ашигладаг. Хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхдээ үнэлэх болсон шалтгаан, үнэлгээний хүрээ, шалгуур үзүүлэлт зэргийг харгалзан дор дурдсан харьцуулах хэлбэрүүдээс сонгоно. Үүнд:

1. Байх ёстой болон одоо байгаа;
2. Хууль тогтоомж батлагдахаас өмнөх болон хууль тогтоомж батлагдсанаас хойших;
3. Хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших;
4. Тохиолдол судлах.

Эдгээр дөрвөн төрлийн харьцуулах хэлбэрээс “байх ёстой болон одоо байгаа”¹, “тохиолдол судлах”² гэсэн хэлбэрүүдийг сонголоо. Энэ хүрээнд хууль тогтоомжийн зорилгын хэрэгжилт ямар түвшинд байгааг болон хууль тогтоомж (түүний зүйл, хэсэг, заалт) эсхүл үнэлгээний хүрээгээр тогтоосон ижил төстэй эрх зүйн хэм хэмжээ өөр өөр орчин нөхцөлд (бусад улсад, өөр орон нутагт гэх мэт) хэрэгжиж байгаа байдлыг харьцуулан дүн шинжилгээ хийнэ. Ийнхүү харьцуулан судлах нь Иргэний хуулийн үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжихтэй холбогдох зохицуулалтыг боловсронгуй болгох ажлын хэрэгцээнд зайлшгүй шаардлагатай гэж үзэв.

1.5. Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох

Энэхүү үнэлгээг хийхдээ Аргачлалын “практикт нийцэж байгаа байдал”, “зорилгод нийцсэн байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийг сонгож авсан. Уг шалгуур үзүүлэлтийг томьёолж, дараах асуултыг боловсруулав.

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 1. Иргэний хуулийн Үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжихтэй холбоотой зохицуулалтууд нь практикт хэрхэн хэрэгжиж байна вэ? Хүндрэл, бэрхшээл үүсгэж байгаа эсэх?

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 2. Иргэний хуулийн Үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжихтэй холбоотой зохицуулалтууд нь зорилгодоо нийцэж байгаа эсэх?

1.6. Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох

Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхэд тоон болон чанарын мэдээлэл ашиглана. Энэхүү судалгааны ажлын хүрээнд үнэлгээ хийх

- 1 Хууль тогтоомж хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш гарсан үр дагавар (одоо байгаа нөхцөл байдал)-ыг бодитой хэмжиж тогтоосон үзүүлэлтүүдийг тухайн хууль тогтоомжоор тогтоосон шаардлага, норм, хугацаа, давтамж, хэмжиж болохуйц тодорхой тоогоор илэрхийлэгдсэн тоон үзүүлэлттэй харьцуулах хэлбэрээр хууль тогтоомжийн зорилгын хэрэгжилт ямар түвшинд байгааг тогтооно.
- 2 Хууль тогтоомж (түүний зүйл, хэсэг, заалт), эсхүл үнэлгээний хүрээгээр тогтоосон ижил төстэй эрх зүйн хэм хэмжээ өөр, өөр орчин нөхцөл (бусад улсад, өөр орон нутагт гэх мэт)-д хэрэгжиж байгаа байдлыг харьцуулан дүн шинжилгээ хийхийг хэлнэ.

хуулийн зүйл, заалтын зорилгод хүрсэн түвшин, практик хэрэгжилтийг илрүүлэх зорилгоор бодлогын баримт бичиг, эрдэм шинжилгээ, судалгааны ажлын тайлан уншиж судлах, харьцуулалт хийх аргаар хэрэгцээтэй мэдээлэл олж авах зэрэг ажлыг хийж гүйцэтгэсэн. Мэдээлэл цуглуулах дараах аргыг ашигласан болно. **Үүнд:**

Аргачлалын 3.7.3.1-д заасны дагуу “Бэлэн байгаа мэдээллийг цуглуулах” хүрээнд: Иргэний хууль тогтоомж, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон холбогдох бусад баримт бичиг, ном, гарын авлага, эрдэм шинжилгээ, судалгааны тайлан, өгүүлэл, статистикийн тоо баримт цуглуулж, дүн шинжилгээ хийсэн болно.

ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

Иргэний хуулийн Үндэслэлгүй хөрөнгөжихтэй холбогдох зохицуулалтад хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхдээ эх сурвалж судлах, холбогдох субъектээс судалгаа авах аргаар дараах материалыг цуглуулж ашигласан. Бэлэн мэдээллийг цуглуулах хүрээнд:

Нэг. Хууль тогтоомж

1. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002 он.

Хоёр. Ном, өгүүлэл, судалгааны тайлан

1. Б.Буянхишиг, Үүргийн эрх зүй- Ерөнхий анги, 1 дэх хэвлэл, УБ., 2013 он.
2. Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн удиртгал, УБ., 2014 он
3. Б.Буянхишиг, Үүргийн эрх зүй- Ерөнхий анги, 2 дахь хэвлэл, УБ., 2017 он.
4. Базелийн Засаглалын хүрээлэн, Эндрью Дорнбьерер, Үндэслэлгүй хөрөнгөжилт: Тайлбарлагдаагүй хөрөнгө чинээг зохицуулах хууль тогтоомж боловсруулагчдад зориулсан гарын авлага, 2021 он.
5. Ж.Оюунтунгалаг, “Бусдын зардлаар хөрөнгөжсөнтэй холбоотой үүрэг”, *Хууль дээдлэх ёс сэтгүүл №4*, (2017), 79-87 дахь тал.

Гурав. Цахим эх сурвалж

1. Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан, Холбоос: www.shuukh.mn
2. ХБГНУ-ын Иргэний хууль, Холбоос: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb.
3. Япон улсын Иргэний хууль, Холбоос: <https://www.moj.go.jp/content/000056024.pdf>
4. Франц улсын Иргэний хууль, Холбоос: <https://www.fd.ulisboa.pt/wp-content/uploads/2014/12/Codigo-Civil-Frances-French-Civil-Code-english-version.pdf>
5. J Neyers, M McInnes, S Pitel, Understanding Unjust Enrichment (Oxford, Hart Publishing, 2004), Холбоос: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1262579
6. Unjust Enrichment: Understanding Legal Principles and Implications, Холбоос: <https://thekfordgroup.com/unjust-enrichment-understanding-legal-principles-and-implications/>
7. J.Williams, The Principle of Unjust Enrichment in English and German Law, (1996), Холбоос: <http://www.austlii.edu.au/au/journals/OtaLawRw/1997/7.pdf>
8. Alvin W. L. An Introduction to the Law of Unjust Enrichment. (2013). Malayan Law Journal, (2013). Холбоос: https://ink.library.smu.edu.sg/cgi/viewcontent.cgi?article=3180&context=sol_research
9. Lin Siyi. The Goals of the Law of Unjust Enrichment in China. ProQuest Dissertations & Theses, (2019), Холбоос: <https://www.proquest.com/openview/w/34a3fbf123d241c51784a8101487de19/1?pq-origsite=gscholar&cbl=51922&diss=y>

ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ

Үнэлэх үе шатанд, Аргачлалын “практикт хэрэгжиж буй байдал”, “зорилгод нийцсэн байдал” шалгуур үзүүлэлтийн томъёоллын дагуу Иргэний хуулийн 492, 495, 496 дугаар зүйлийн хэрэгжилтийг үнэллээ.

Иргэнлэг эрх зүйн тогтолцооны ихэнх улс орнуудын хувьд аливаа этгээд хууль болон гэрээнд заасан үндэслэлгүйгээр, бусдын зардлаар хөрөнгөжсөн бол буцаан төлөх ёстой гэсэн ерөнхий зарчимд суурилан үүргийг ногдуулдаг. Энэ утгаараа гэрээний болон гэм хор учруулснаас үүсэх үүргийн дараа орох гурав дахь гол үүргийн төрөл болдог бөгөөд “хууль болон гэрээнд заасан үндэслэлгүй”, “бусдын зардлаар хөрөнгөжсөн байх” гэсэн 2 гол нөхцөлийг тавьдаг.³ Манай Иргэний хуулийн 492-496 дугаар зүйлд “Үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжих” гэдгийг тодорхойлсон суурь зарчмыг тусгаагүй боловч 492 дугаар зүйлд бусдын хөрөнгийг үндэслэлгүйгээр олж авсан, эзэмшсэн, 495 дугаар зүйлд бусдын эд хөрөнгийг хууль бусаар захиран зарцуулсан, 496 дугаар зүйлд бусдын зардлаар болон өөрийн хөрөнгийг хэмнэх аргаар хөрөнгө олж авсан этгээдээс хөрөнгөө буцаан шаардах зэрэг нэхэмжлэгчийн эрхийн хэлбэрүүдийг тусгасан. Иймд, тус зохицуулалтуудыг хэрэглэх харилцаа, зохицуулалтын зорилго, зарчмыг гүнзгийрүүлэн хөндлөө.

3.1. Практикт хэрэгжиж буй байдал

Иргэний хуульд үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн этгээдээс нэхэмжлэгч хөрөнгөө шаардах эрхийг төрөлжүүлэн тодорхойлсон байх боловч практикт шат, шатны шүүхүүд зөрүүтэй тайлбарлан маргааныг шийдвэрлэх явдал түгээмэл байгаа нь тус зохицуулалт нэгдмэл ойлголтод хүрээгүй байгааг илэрхийлж байна. Монгол Улсын Иргэний хууль нь Монгол Улсын нутаг дэвсгэр дээр талуудын тэгш эрхийн үндсэн дээр үүсэж, өөрчлөгдөж, дуусгавар болж буй, эдийн болон эдийн бус баялагтай холбоотой бүхий л харилцааг зохицуулна. Өөрөөр хэлбэл, Иргэний хуулийн хэм хэмжээ нь мэдлэг, чадвартай шүүгч, хуульчдаас гадна энгийн иргэнд ойлгомжтой бөгөөд иргэд хоорондын харилцааг зохицуулах, чиглүүлэхэд чухал үүрэг гүйцэтгэдэг.

Практикт хэрэгжих байдлыг үнэлэх үүднээс шүүхийн практикийг судалж, шүүхийн шийдвэрүүдэд дүн шинжилгээ хийх аргыг хэрэглэсэн бөгөөд Иргэний хуулийн үндэслэлгүй хөрөнгөжихтэй холбоотой 492, 495, 496 дугаар зүйлүүдийг харилцан адилгүй тайлбарлаж, хэрэглэсэн хэд хэдэн хяналтын шатны шүүхийн шийдвэрийг харьцуулан авч үзлээ.

Шүүхийн шийдвэрийг сонгох судлахдаа дараах шалгуур үзүүлэлтийг баримталсан болно. Үүнд:

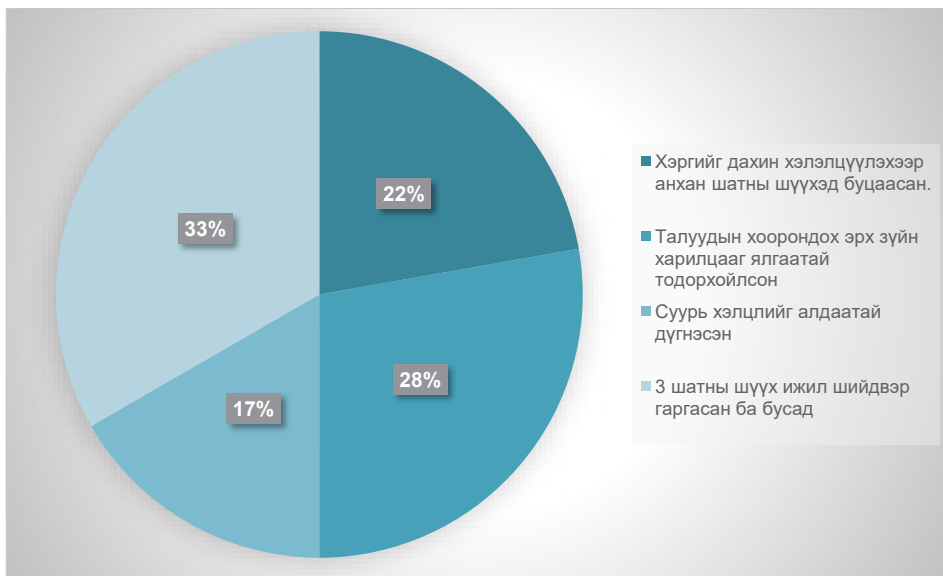
1. Иргэний хуульд заасан үндэслэлгүй хөрөнгөжихтэй холбоотой маргаан байх;
2. Хэрэг эцэслэгдэн шийдвэрлэгдсэн буюу шүүхийн шийдвэр хуулийн хувьд хүчин төгөлдөр байх;
3. Шүүхээс Иргэний хуулийн үндэслэлгүй хөрөнгөжихтэй холбоотой шаардах эрхүүдийг харилцан адилгүй тайлбарлаж, хэрэглэсэн байх.

2023 оны 1 дүгээр сараас 2024 оны 8 дугаар сар хүртэлх хугацаанд Улсын

3 Ж.Оюунтунгалаг, “Бусдын зардлаар хөрөнгөжсөнтэй холбоотой үүрэг”, *Хууль дээдлэх ёс сэтгүүл* №4, (2017), 79-87 дахь тал.

дээд шүүх “Үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжих”-тэй холбоотой нийт 18 маргааныг (Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сангийн хайлтаар илэрсэн тоо) шийдвэрлэсэн байна. Эдгээр шийдвэрүүдэд дүн шинжилгээ хийхэд дараах үр дүн ажиглагдав.⁴

График 6.1. 2023-2024 оны 08 дугаар сар хүртэлх УДШ-ийн 18 шүүхийн шийдвэрт хийсэн үнэлгээ



* Нийт 18 шүүхийн шийдвэрээс судалгаанд ач холбогдолтой гэж үзсэн 12 маргааныг түүвэрлэв.

Дараах 4 шүүхийн шийдвэр (нийт маргааны 22 хувь) нь Хяналтын шатны шүүхээс дахин хэлэлцүүлэхээр Анхан шатны шүүхэд буцаасан байна.

Шүүхийн шийдвэр 1 (үндэслэл): Холбогдох сонгон шалгаруулалт хуульд нийцсэн эсэх, талуудын хооронд байгуулсан хэлцлүүд хүчин төгөлдөр эсэх асуудлаар Ашигт малтмалын тухай хууль болон бусад хууль тогтоомжийн хүрээнд холбогдох харьяаллын шүүхэд харилцан мэтгэлцүүлж, **ач холбогдол бүхий нөхцөл байдлыг тодруулалгүйгээр** хэргийг эцэслэн шийдвэрлэх боломжгүй байх тул анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр, магадлалыг хүчингүй болгож хэргийг дахин хэлэлцүүлэхээр анхан шатны шүүхэд буцаав.

Шүүхийн шийдвэр 2 (үндэслэл): Хэрэгт **ач холбогдол бүхий нөхцөл байдал, үйл баримтыг тодруулж, эрх зүйн харилцааг тодорхойлолгүйгээр** хэргийг шийдвэрлэсэн нь үндэслэлгүй байх тул анхан шатны шүүхийн шийдвэр, давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хүчингүй болгож хэргийг дахин хэлэлцүүлэхээр анхан шатны шүүхэд буцаах нь зүйтэй гэж үзэв.

Шүүхийн шийдвэр 3 (үндэслэл): Зохигч үйл баримтын талаар илт зөрүүтэй тайлбар гаргасан байхад анхан шатны шүүх энэ талаар зохигчийг **хангалттай мэтгэлцүүлэлгүй, хэрэгт ач холбогдол бүхий нөхцөлд байдлыг**

4 Хэргийн үйл баримт болон 3 шатны шүүхийн шийдвэрийг хавсралт хэсгээс дэлгэрэнгүй харна уу.

тодруулаагүйгээс нотлох баримтыг тухайн хэрэгт хамааралтай, ач холбогдолтой, эргэлзээгүй, үнэн зөв үнэлэх үүргээ бүрэн биелүүлэлгүй, нэхэмжлэгчийн шилжүүлсэн хөрөнгөөр хариуцагчийг үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэсэн дүгнэлт хийж, Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д зааснаар нэхэмжлэлийг хангаж шийдвэрлэсэн нь учир дутагдалтай, шийдвэр хууль ёсны бөгөөд үндэслэл бүхий байх хуулийн шаардлагад нийцээгүй гэж үзнэ.

Шүүхийн шийдвэр 4 (үндэслэл): Нэхэмжлэгч болон хариуцагч нар маргааны зүйл болж буй автомашины талаар зөрүүтэй тайлбар гаргасан ч хэргийн баримтаар дээрх тайлбарын алиныг нь ч үндэслэлтэй гэж үзэх боломжгүй буюу **маргааны үйл баримт бүрэн тогтоогдоогүй** байхад хяналтын шатны шүүхээс хууль хэрэглээний дүгнэлт хийж, хэргийг эцэслэн шийдвэрлэхгүй.

Дараах 5 шүүхийн шийдвэрт (нийт маргааны 28 хувь) талуудын хоорондох эрх зүйн харилцааг ялгаатай тодорхойлсон.

Шүүхийн шийдвэр 1: М.Н-ын нэхэмжлэлтэй Д.Э-д холбогдох автомашины үнэ 161,000,000 төгрөг гаргуулахаар нэхэмжлэл гаргасныг хариуцагч нар эс зөвшөөрч маргажээ. Нэхэмжлэгч М.Н хариуцагч Д.Э-аас автомашины үнийг шаардах Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1-д заасан үндэслэлээ нотлоогүй учир Анхан шатны шүүх болон Улсын дээд шүүх нь маргааны үйл баримтын талаар “гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийн орлогоор олж авсан дундаа хамтран өмчлөх хөдлөх эд хөрөнгө гэж үзэх үндэслэлгүй” гэж дүгнэн **үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэж үзэх үндэслэлгүй** гэж үзжээ. Харин давж заалдах шатны шүүх нь маргааны зүйлийг дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө гэж дүгнэсэн нь өмнөх шүүхийн хүчин төгөлдөр шийдвэрээр тогтоогдсон маргааны үйл баримтыг шинээр тогтоосон нь үндэслэлгүй байна.

Шүүхийн шийдвэр 2: Нэхэмжлэгч Ч.Ө, Ч.А нь хариуцагч Х.О, Л.Б, Х.М, Ц.Б нарт холбогдуулан 8,476,210 гаргуулахаар нэхэмжлэл гаргасныг хариуцагч нар эс зөвшөөрч маргажээ. Анхан шатны шүүхээс **гэм хор учруулснаас үүсэх үүрэг** буюу эд хөрөнгөд учруулсан гэм хорыг арилгах гэж үзсэн бол давж заалдах шатны шүүхээс **бусдын хөрөнгийг үндэслэлгүйгээр олж авсан буюу эзэмшсэнээс үүсэх үүрэг** гэж үзсэн байна. Улсын дээд шүүх нь давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг **хэвээр үлдээх** нь зүйтэй байна гэж дүгнэсэн.

Шүүхийн шийдвэр 3: Нэхэмжлэгч “С” ХХК нь Д.Э-т холбогдуулан гэрээний бус үүрэгт төлсөн татвар буюу газрын дуудлага худалдааны орлого 22,000,000 төгрөгийг буцаан гаргуулах нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасан, хариуцагч нэхэмжлэлийн шаардлагыг эс зөвшөөрч маргажээ. Анхан шатны шүүх Иргэний хуулийн 496 дугаар зүйлийн 496.1 дэх хэсэг, 496.3.2 дахь хэсэгт заасныг баримтлан **нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож** шийдвэрлэв. Харин Давж заалдах шатны шүүх Иргэний хуулийн 496 дугаар зүйлийн 496.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан **нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж** шийдвэрлэв. Үндэслэх хэсэгт “нэхэмжлэгч байгууллага хариуцагч Д.Э-ийн өр төлбөрийг сайн дураар төлсөн байх тул энэ хэмжээгээр хариуцагчийг **үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжсөн** гэж үзнэ” гэжээ. Улсын дээд шүүх давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хүчингүй болгож, анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэв. Учир нь хариуцагчийн хөрөнгө өссөн байх хуульд заасан шаардлага, **урьдчилсан нөхцөл хангагдаагүй** байна гэж үзжээ.

Шүүхийн шийдвэр 4: Нэхэмжлэгч “Н” ХХК нь “Г” ХК-д холбогдуулан Зээлийн гэрээний зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүгийн төлбөрт үндэслэлгүйгээр төлсөн 4,031,205,689 төгрөгийг буцаан гаргуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасан, хариуцагч нэхэмжлэлийн шаардлагыг эс зөвшөөрч маргажээ.

Анхан шатны шүүх талуудын хооронд зээлийн гэрээ байгуулагдсан ч зээлийг зээлийн дансанд шилжүүлж бодитоор олгоогүй атлаа 4,031,205,689 төгрөг суутгасан буюу нэхэмжлэгчийн дансанд дахь мөнгөн хөрөнгийг үндэслэлгүйгээр, **өөрийнх нь зөвшөөрөлгүй захиран зарцуулж үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжсөн** гэж үзэн Иргэний хуулийн 495 дугаар зүйлийн 495.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж шийдвэрлэв.

Давж заалдах шатны шүүх анхан шатны шүүхийн шийдвэрт хууль хэрэглээний өөрчлөлт оруулж “...дугаартай гэрээ хүчин **төгөлдөр бус болохыг тогтоосон шүүхийн шийдвэр байгаа** талаар анхан шатны шүүх зөв дүгнэсэн. Хүчин төгөлдөр бус хэлцэл нь хийсэн үеэсээ хүчин төгөлдөр бус тул Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.4 дэх хэсэгт зааснаар сонирхогч этгээд хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үр дагаврыг арилгуулахаар шаардах эрхтэй, үр дагаврыг Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.5, 492 дугаар зүйлийн 492.1.1 дэх хэсэгт зааснаар шүүх шийдвэрлэх нь хуульд нийцнэ. ...Харин анхан шатны шүүх талуудын хооронд Иргэний хуулийн **495 дугаар зүйлийн 495.1 дэх зааснаар бусдын эд хөрөнгийг хууль бусаар захиран зарцуулснаас үүсэх үүргийн харилцаа үүссэн гэж буруу дүгнэснийг** давж заалдах шатны шүүхээс залруулах боломжтой. ...Хуулийн хүчин төгөлдөр шийдвэрүүдийн агуулгаас үзэхэд хариуцагч “Г” ХК нь зээлийн мөнгөн хөрөнгийг ашиглах боломжоор хангаагүй атлаа “Н” ХХК-аас хүү, нэмэгдүүлсэн хүү төлүүлэн авсан байх тул түүнийг **үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэж үзнэ...** гэсэн дүгнэлт хийжээ.

Харин УДШ талуудын хооронд Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1, 492.1.1, 492.1.2-т заасан хөрөнгийг буцаан шаардах аль ч үндэслэл үүсээгүй буюу **үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэж үзэх үндэслэлгүй** гэж дүгнэсэн байна.

Шүүхийн шийдвэр 5: Нэхэмжлэгч Х.О нь Ц.Э, Д.У, Ц.Б нарт холбогдуулан Х.О, Ц.Э нарын хооронд байгуулсан 2 зээлийн гэрээ, өр төлбөр барагдуулах тухай хэлцлийг тус тус хүчин төгөлдөр бусд тооцуулах, Ц.Э, Д.У нараас 2,695,874,000 төгрөгийг гаргуулах тухай үндсэн нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасан ба хариуцагч эс зөвшөөрч өр төлбөр барагдуулах тухай хэлцлийн дагуу Х.О-оос зээлийн төлбөр 1,770,000,000 төгрөг гаргуулах сөрөг нэхэмжлэлийн шаардлага гаргажээ. Анхан шатны шүүх хариуцагч нарыг **үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжсөн байх үндэслэлтэй** байна гэж үзэн Иргэний хуулийн 218 дугаар зүйлийн 218.1, 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д заасныг үндэслэн нэхэмжлэлийн шаардлагын зарим хэсгийг хангаж шийдвэрлэсэн байна. ДЗШШ талуудын хооронд **хүчин төгөлдөр зээлийн гэрээ байгуулагдсан** гэж үзэн Иргэний хуулийн 281 дүгээр зүйлийн 281.1. дэх хэсэгт заасныг баримтлан нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн байна. Харин УДШ нь Х.О-оос Ц.Э, Д.У нарт 1,600,000,000 төгрөг шилжүүлсэн нь **хуулийн үндэслэлгүй** байх тул 1,600,000,000 төгрөгийг нэхэмжлэгчид буцаан шилжүүлэх нь Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д заасантай нийцнэ гэж үзжээ.

Дараах 3 шүүхийн шийдвэрт “Үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжсөн” гэж үндэслэл тогтоогдоогүй байхад анхан болон давж заалдах шатны шүүх суурь хэлцлийг алдаатай дүгнэж шийдвэр гаргасан.

Шүүхийн шийдвэр 1: Нэхэмжлэгч С.О нь хариуцагч Д.Ө-г орон сууцанд хууль бусаар амьдарч үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэх үндэслэлээр 19,400,000 төгрөг гаргуулахаар нэхэмжлэл гаргасан, хариуцагч нь орон сууцанд засвар хийсэн, орон сууцны төлбөр төлсөн үндэслэлээр өөрт учирсан хохиролд 12,517,419 төгрөг гаргуулахаар сөрөг нэхэмжлэл гаргажээ. Анхан шатны шүүх **үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжсөн** эрх зүйн харилцаа үүссэн хэмээж үзэж шийдвэрийн үндэслэх хэсэгт Иргэний хуулийн 493 дугаар зүйлийн 493.1, 493.5 дахь хэсэгт заасныг баримталсан бол Давж заалдах шатны шүүх Иргэний хуулийн 493 дугаар зүйлийн 493.1 дэх хэсэгт заасан **үндэслэл үүсээгүй** гэж үзсэн ба Хяналтын шатны шүүх “Хариуцагч гэрээний үүргээ биелүүлээгүйгээс нэхэмжлэгч гэрээнээс татгалзаж, орон сууцаа буцаан шилжүүлж авсан нь гэрээг хүчин төгөлдөр бус болсон, эсхүл зохигчийн хооронд үүрэг үүсээгүй гэж үзэх үндэслэл болохгүй бөгөөд Иргэний хуулийн 205 дугаар зүйлийн 205.1-д зааснаар буюу гэрээнээс татгалзсаны үр дагавар юм. Иймд хариуцагчийг орон сууцанд хууль бусаар сууж **үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэж үзэх үндэслэлгүй болно**” гэжээ.

Шүүхийн шийдвэр 2: “Х” ХК нь “Б” ХХК-д холбогдуулан орон сууцны ашиглалтын төлбөрийн алдангид үндэслэлгүйгээр төлсөн 3,646,771 төгрөг, харуул хамгаалалтын төлбөрт илүү төлсөн 425,173 төгрөг, нийт 4,071,944 төгрөг гаргуулах тухай нэхэмжлэл гаргасныг хариуцагч эс зөвшөөрч, маргажээ. Анхан болон Давж заалдах шатны шүүх талуудын хооронд **үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжсөн** эрх зүйн харилцаа үүссэн хэмээж үзэж шийдвэрийн үндэслэх хэсэгт Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д заасныг баримталсан бол Хяналтын шатны шүүх талуудын хооронд Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д заасан **үндэслэл тогтоогдоогүй** гэсэн дүгнэлтэд хүрсэн.

Шүүхийн шийдвэр 3: Нэхэмжлэгч А.М, Г.Д нар нь Н.Өт холбогдуулан хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үр дагаварт олох байсан орлого 28,626,040 төгрөг, орон сууц ашиглалтын зардал, эд зүйлийн засаж сайжруулсны төлбөр 1,571,002 төгрөг нийт 30,197,024 төгрөг гаргуулах нэхэмжлэлийн шаардлага, хариуцагч Н.Ө нь А.М, Г.Д нарт холбогдуулан хохирол 20,000,000 төгрөг гаргуулах тухай сөрөг нэхэмжлэлийн шаардлага гаргажээ. Анхан шатны шүүх талуудын хооронд **хүчин төгөлдөр гэрээний үүргийн харилцаа үүссэн** хэмээн үзэж Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1.1, 227 дугаар зүйлийн 227.1, 227.2 дахь хэсэгт заасныг баримталсан бол Давж заалдах шатны шүүх талуудын хооронд байгуулсан орон сууц худалдах-худалдан авах гэрээг дүгнээгүй ба хэрэгт хамааралгүй Н.Ө болон М.З нарын хооронд байгуулсан **зээлийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэн**, түүнээс үүдэлтэй хохирлын тухай асуудлыг Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1, 493 дугаар зүйлийн 493.1-т заасныг баримтлан шийдвэрлэсэн. Хяналтын шатны шүүх “давж заалдах шатны шүүх хүчин төгөлдөр ба хүчин төгөлдөр бус харилцаа, тэдгээрийн хууль зүйн нөлөөллийг ялгаж чадаагүйгээс нэхэмжлэлийн шаардлагын үндэслэл болох **суурь хэлцлийн талаар алдаатай дүгнэж, нэхэмжлэгчийн шаардах эрхийг Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д зааснаар тодорхойлсныг залруулах нь зүйтэй**” хэмээн дүгнэжээ.

Явцын дүгнэлт:

Шүүхийн шийдвэрүүдээс дүгнэхэд, анхан болон давж заалдах шатны шүүх талуудын хоорондох эрх зүйн харилцааг буруу дүгнэсэн, ач холбогдол бүхий нөхцөл байдал, үйл баримтыг тодруулалгүйгээр хуулийг зөрүүтэй хэрэглэсэн тохиолдол олон байна. Жишээ нь⁵, Анхан шатны шүүх Иргэний хуулийн 495.1-ийг, Давж заалдах шатны шүүх 492.1.1-ийг тус тус баримтлан нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүрэн хангасан бол Улсын дээд шүүх талуудын хоорондох эрх зүйн харилцааг хүчин төгөлдөр гэрээнээс үүдэлтэй гэж үзэн маргааныг шийдвэрлэсэн. Ийнхүү 3 шатны шүүх талуудын хооронд үүссэн эрх зүйн харилцааг ялгаатай дүгнэж байгаа нь хуульч, шүүгчид үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжихтэй холбоотой зохицуулалтыг зөв тайлбарлан хэрэглэх практик тогтоогүй байна. Түүнчлэн хуулийн зохицуулалт нь үндэслэлгүй хөрөнгө гэдгийг тодорхойлохоос илүүтэй үндэслэлгүй хөрөнгөжсөнөөс үүсэх үүргийн онцлог төрлүүд буюу үндэслэлгүй хөрөнгө олж авсан этгээдийн эсрэг нэхэмжлэл гаргаж болох тохиолдлуудыг тодорхойлсонд байна.

Иймд Монгол Улсын Иргэний хуулийн 51 дүгээр бүлгийн гуравдугаар дэд бүлэг (492-496 дугаар зүйл) болох үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжихтэй холбоотой зохицуулалтуудыг зөв тайлбарлан хэрэглэх практик хуульчдын дунд бүрэн төлөвшөөгүй учир үүнд нарийвчилсан нэмэлт тайлбарыг Улсын дээд шүүхээс гаргах шаардлагатай байна.

3.2. Зорилгод хүрсэн түвшин

“Үндэслэлгүй хөрөнгөжих” талаар Иргэний хуулиас гадна Эрүүгийн хуульд мөн зохицуулсан. Иргэний хуульд заасан “үндэслэлгүй хөрөнгөжих” зохицуулалтын зорилго, зарчмыг тодорхойлохын өмнө Эрүүгийн хуулийн тус зохицуулалттай адил төстэй болон ялгаатай шинжүүдийг авч үзэх нь “үндэслэлгүй хөрөнгө” гэсэн ерөнхий ойлголтыг томъёолоход болон уг зохицуулалтын хамрах хүрээг тогтооход “ач холбогдолтой байх тул Хүснэгт 2-д харьцуулалт хийв.”⁶

Хүснэгт 6.2. Иргэний болон Эрүүгийн хуульд заасан холбогдох зохицуулалтын харьцуулалт

Эрүүгийн хууль дахь үндэслэлгүй хөрөнгөжилтийн талаар	Иргэний хууль дахь үндэслэлгүй хөрөнгөжилтийн талаар
Төстэй шинж	
Хууль ёсны орлогоор нь баталгаажиж зөвтөгдөөгүй хөрөнгө чинээ эзэмшиж үр шимийг хүртэж буй этгээдэд хамаарна.	Хууль ёсны орлогоор нь баталгаажиж зөвтөгдөөгүй хөрөнгө чинээ эзэмшиж үр шимийг хүртэж буй этгээдэд хамаарна.
Ялгаатай шинж	

5 Улсын дээд шүүхийн тогтоол, Дугаар 001/ХТ2024/00040, 2024 оны 02 дугаар сарын 27-ны өдөр, Холбоос: https://shuukh.mn/single_case/10438?daterange=2024-01-01%20-%202024-09-16&id=3&court_cat=1&bb=1.

6 Эндрью Дорнбьерер, Үндэслэлгүй хөрөнгөжилт: Тайлбарлагдаагүй хөрөнгө чинээг зохицуулах хууль тогтоомж боловсруулагчид зориулсан гарын авлага, Орч. Н.Энхчимэг, (2021), Базелийн засаглалын хүрээлэн, 36 дахь тал, Холбоос: https://baselgovernance.org/sites/default/files/2023-04/illicit_enrichment_mongolian.pdf, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.09.10.

Монгол Улсын Үндсэн хуулиар баталгаажуулсан хүний эрх, эрх чөлөө, нийтийн болон үндэсний ашиг сонирхол, Үндсэн хуулийн байгуулал, үндэсний болон хүн төрөлхтний аюулгүй байдлыг гэмт халдлагаас хамгаалах, гэмт хэргээс урьдчилан сэргийлэхэд оршино.	Эрх зүйн этгээдийн хооронд үүсэх эдийн болон эдийн бус баялагтай холбоотой харилцааг зохицуулахад оршино.
Эрүүгийн хэрэг яллах ажиллагаагаар тодорхойлогдож, эрүүгийн хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны журмын дагуу хэрэгжинэ.	Нэхэмжлэлийг хэлэлцэх хэлбэрээр илэрч, иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны журмын дагуу хэрэгжинэ.
Эрүүгийн ял шийтгэл оногдуулна (хорих, торгох, хөрөнгө хураах)	Гэрээний дагуу үүсэх үүргийн харилцааг мөнгөн дүнгээр хариуцна.
Субъект	
Нийтийн албан тушаалтан	Хэн нэгэн этгээдэд хөрөнгө шилжүүлсэн этгээд

Иргэний хууль болон Эрүүгийн хууль дахь үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжихийн ялгаа нь тус хуулиудын зорилгоос эхлэлтэй юм. Эрүүгийн хуулийн зорилго нь Монгол Улсын Үндсэн хуулиар баталгаажуулсан хүний эрх, эрх чөлөө, нийтийн болон үндэсний ашиг сонирхол, Үндсэн хуулийн байгуулал, үндэсний болон хүн төрөлхтний аюулгүй байдлыг гэмт халдлагаас хамгаалах, гэмт хэргээс урьдчилан сэргийлэхэд оршдог. Гэтэл Иргэний хуулиар иргэн, хуулийн этгээдийн хоорондын эдийн болон эдийн бус баялагтай холбоотой харилцааг зохицуулдаг. Үүнээс үзвэл, эрүүгийн хуулийн үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжихтэй холбоотой зохицуулалт нь илүүтэй тухайн төрийн байгууллагын нийтийн албан тушаалтан хууль бус аргаар хөрөнгө олж авсан үйлдлийг шийтгэхэд чиглэдэг.

Эрүүгийн хуулийн 22.10 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт үндэслэлгүй хөрөнгөжих гэмт хэргийн гипотезийг “Нийтийн албан тушаалтны хөрөнгө, орлого их хэмжээгээр нэмэгдсэн нь үндэслэлгүй болох нь тогтоогдсон бол ...” гэж заасан. Энэхүү гэмт хэрэг нь Эрүүгийн хуулийн 22 дугаар бүлэг буюу Авлигын гэмт хэрэгт хамаарахыг харгалзаж үзэхээс гадна жил бүр хөрөнгө орлогын мэдүүлэг гаргах үүрэг бүхий нийтийн албан тушаалтан субъект нь байдаг онцлогтой. Нийтийн албан тушаалтны хууль бус орлогын цаана буй үйлдэл, эс үйлдэхгүйг нотолж чадахгүй боловч хууль бус орлого олох гэмт явдлыг таслан зогсоох эрүүгийн эрх зүйн энэхүү хэм хэмжээ нь Авлигын эсрэг НҮБ-ын конвенцод тусгагдсан. Манай улс 2005 онд уг конвенцод нэгдэж, олон улсын гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлж “нийтийн албан тушаалтан өөрийн хөрөнгө, орлого их хэмжээгээр нэмэгдсэн нь хууль ёсны болохыг үндэслэлтэй тайлбарлаж чадаагүй” тохиолдлыг гэмт хэрэгт тооцож 2012 онд Эрүүгийн хуулийн тусгай ангийн 27.01 дүгээр зүйлд анх хуульчлан тодорхойлж, 2015 оны Эрүүгийн хууль /Шинэчилсэн найруулна/-ийн тусгай ангийн 22.10 дугаар зүйлээр үргэлжлүүлэн тусгасан.

Эрүүгийн хуулийн дагуу үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжсөн гэдэгт нийтийн албан тушаалтны хөрөнгө, орлогын мэдүүлгээ үндэслэл бүхий тайлагнаж чадаагүй буюу хууль ёсны дагуу олсон болох нь баримтаар тогтоогдохгүй байх явдлыг ойлгож байна. Тиймээс энэхүү зохицуулалт нь Иргэний хуульд заасны дагуу үүргийн хэлцэл дуусгавар болсон, хүчин төгөлдөр бус болсны улмаас үндэслэлгүйгээр бусдад шилжүүлсэн эд хөрөнгөө буцаан шаардахаас зорилго, субъект болон эрх зүйн үр дагавраараа ялгаатай болно.

Иргэний хууль дахь үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжих зохицуулалтын хувьд, эзний зөвшөөрөлгүйгээр, хууль бусаар олж авсан хөрөнгийг буцааж эзэнд нь олгох зорилготой бөгөөд Ромын эрх зүйн “**condictio**” хэмээх ойлголтоос үүдэлтэй. Энэхүү ойлголтын дагуу аливаа хөрөнгийн эрх зөвхөн түүний эзний зөвшөөрлийн үндсэн дээр л бусдад шилжинэ. Хэрэв дээрх шаардлагыг хангаагүй бол тус хэлцэл нь эрх зүйн үндэслэлгүй болох тул хөрөнгийг эзэнд нь буцаан олгох үүргийг хэлцлийн нөгөө талд хүлээлгэдэг. Энэхүү зарчмын үзэл баримтлалыг өнөө үед дэлхийн дийлэнх улс орон иргэний хуульд тусгаад байгаа бөгөөд эрх зүйн шинжлэх ухаанд “**condictio**” хэмээн тэмдэглэгдсээр байна.⁷

Үндэслэлгүй хөрөнгөжих зохицуулалтыг хөрөнгө шилжүүлсэн үндэслэлээр нь хоёр ангилж болно. Эхнийх нь хөрөнгийн эзэн бусдын өмнө хүлээсэн үүргээ гүйцэтгэх зорилгоор шилжүүлсэн тохиолдол ба Ромын эрх зүйд “**condictio indebitii**” гэх нэрлэдэг; хоёрдахь нь өөр этгээд хөрөнгийг бусад байдлаар олж авсан тохиолдол ба Ромын эрх зүйд “**condictio ob rem**” хэмээн нэрлэж байжээ. Эхний тохиолдолд суурь хэлцэл нь хүчингүй байх нөхцөлд хөрөнгийг буцааж олгох тухай бол хоёр дахь тохиолдолд суурь хэлцэл байхгүй тохиолдлыг хамардаг. Тухайлбал, Иргэний хуулийн 492.1-д “**Бусдын өмнө хүлээсэн үүргээ гүйцэтгэхээр** хэн нэгэн этгээдэд хөрөнгө шилжүүлсэн этгээд уг зүйлийг олж авсан этгээдээс дээрх хөрөнгөө дараах тохиолдолд буцаан шаардах эрхтэй” гэж заасан. Энэ нь бусдын өмнө үүрэг хүлээсэн гэж итгэсэн итгэлийн үндсэн дээр хөрөнгийн шилжүүлэг хийгдсэн тухай тул “**condictio indebitii**” ангилалд хамаарахаар байна. Харин Иргэний хуулийн 495.1, 496.1, 496.2 дахь заалтууд нь эзний зөвшөөрөлгүйгээр хөрөнгийг олж авсан эсхүл эзэн этгээд өөрөө сайн дураар буюу андуурч хөрөнгийн шилжүүлэг хийсэн байх урьдчилсан нөхцөлтэй тул “**condictio ob rem**” ангилалд хамаарна.

Дээрх үндэслэлгүй хөрөнгөжих зохицуулалтын урьдчилсан нөхцөл нь ангилал тус бүрийн хувьд ялгаатай байна. Гэхдээ аль ч тохиолдолд шаардагдах урьдчилсан нөхцөл нь 1) эзэн хөрөнгөө шилжүүлсэн байх; 2) хөрөнгө нь бусад этгээдийн өмчлөлд шилжсэн байх; 3) үндэслэлгүйгээр хөрөнгийн шилжүүлэг хийсэн байх нөхцөлүүд болно. Хөрөнгийн шилжүүлэг үндэслэлгүй байх гэдэг нь гэрээний харилцаа үүсээгүй, дуусгавар болсон, хожим хүчин төгөлдөр бус болсон нөхцөлүүд байна. Эдгээр нөхцөлөөс гадна Иргэний хуулийн 492.1, 495.1, 496.1, 496.2 гэх мэт шаардлагын алинаар нь шаардаж байгаагаас шалтгаалан нэмэлт урьдчилсан нөхцөл тавигдаж болно.

Үндэслэлгүй хөрөнгөжихтэй холбоотой шаардлагын дагуу буцаан шаардах эд зүйл нь шилжүүлэн өгсөн эд хөрөнгөөр хязгаарлагдахгүй. Иргэний хуулийн 493.1-д буцаан шаардах шаардлагад хамаарах зүйлсийг нэрлэн заасан. Үүнд, өөр этгээдэд шилжүүлсэн хөрөнгө, түүнээс олсон орлого, үр шим, түүнчлэн тухайн хөрөнгийг эвдсэн, устгасан, гэмтээсэн буюу хураалгасан бол нөхөн төлбөрт авах бүх зүйл хамаардаг. Тухайлбал, үл хөдлөх эд хөрөнгийг шилжүүлсэн үүргийн хэлцэл нь хүчин төгөлдөр бус болсон тохиолдолд түүнийг ашигласны улмаас бий болох эдийн засгийн давуу байдал нь үндэслэлгүй хөрөнгөжсөнд хамаарна. Үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн болохыг тогтоох үндсэн шалгуур нь хөрөнгийн эзний эдийн засгийн байдал доройтсон байх ба хөрөнгө олж авсан этгээдийн эдийн засгийн байдал дээшилсэн, нэмэгдсэн байх шаардлагатай. Эдгээр хөрөнгийн байдал доройтсон болон дээшилсэн нөхцөл хоорондоо шууд шалтгаант холбоотой байна.

⁷ Иргэний эрх зүйн удиртгал, Б.Буянхишиг, Хоёрдугаар хэвлэл, (УБ, 2014), 117 дах тал.

Судлаачид үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэж үзэж болох тохиолдлуудыг дор дурдсан 4 ангилал буюу хэлбэрт оруулсан байдаг. Үүнд⁸:

1. Нэхэмжлэгч нь хариуцагчид хууль зүйн үндэслэлгүйгээр үүрэг гүйцэтгэсэн бөгөөд нэхэмжлэгчийн хүсэж байсан зорилго биелээгүй;
2. Нэхэмжлэгчийн өмчид хариуцагч хууль бусаар халдсан;
3. Нэхэмжлэгч нь хариуцагчийн эд хөрөнгийн байдлыг сайжруулсан зардал гаргасан;
4. Нэхэмжлэгч нь бусдын өрийг төлсний улмаас хариуцагч хөрөнгөжсөн.

Манай Иргэний хуулийн 492.1-д “Нэхэмжлэгч нь хариуцагчид хууль зүйн үндэслэлгүйгээр үүрэг гүйцэтгэсэн бөгөөд нэхэмжлэгчийн хүсэж байсан зорилго биелээгүй”, 495.1-д “Нэхэмжлэгчийн өмчид хариуцагч хууль бусаар халдсан”, 496.1, 496.2-д “Нэхэмжлэгч нь бусдын өрийг төлсний улмаас хариуцагч хөрөнгөжсөн” гэх агуулгыг тус тус тусгасан байна. Харин хариуцагчийн эд хөрөнгийн байдлыг сайжруулсан зардал гаргасан тохиолдолд Иргэний хуулийн 493.5-д заасны дагуу шаардах эрхээ хэрэгжүүлж болохоор байна.

Харьцуулсан судалгаа

Өмнөх хэсэгт Иргэний хуулийн 492,495,496 дугаар зүйлүүдийг шүүхийн практикт харилцан адилгүй тайлбарлан хэрэглэж байгаа талаар дурдсан. Харин тус хуулийн зохицуулалт нь зорилгодоо нийцэж буй эсэхийг тогтоохын тулд тус зохицуулалтын хэрэглээ болон зохих ёсоор зохицуулагдсан эсэхийг авч үзэх шаардлагатай. Иймээс иргэнлэг эрх зүйн системтэй зарим улс орнуудын холбогдох хууль тогтоомжид үндэслэлгүй хөрөнгөжихтэй холбоотой зохицуулалтыг хэрхэн тусгасан талаар авч үзлээ.

Хүснэгт 6.3. Улсуудын харьцуулалт

Улс	Иргэний хуулийн үндэслэлгүй хөрөнгөжилтийн талаарх зохицуулалт	Зорилго
Холбооны Бүгд Найрамдах Улс	Тус улсын Иргэний хуулийн 812.1 дэх хэсэгт “Хуулиар зөвтгөх үндэслэлгүйгээр бусад этгээдээс, түүний зардлаар ямар нэгэн зүйлийг шилжүүлэн эсхүл өөр бусад аргаар авсан бол буцаан өгөх үүрэгтэй. Энэхүү үүрэг нь хэлцлээр хөрөнгөө шилжүүлсэн зорилго нь биелээгүй, эсхүл хууль зүйн үндэслэлгүй болсон тохиолдолд мөн үүснэ.” ⁹	Уг заалтын хүрээнд үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжсөнөөс үүрэг үүсэх үндэслэлийг “хөрөнгө шилжүүлсэн”, эсхүл “бусад аргаар” гэж хоёр ангилжээ. Хөрөнгө шилжүүлсний улмаас үүрэг үүсэх үндэслэл буюу “Leistungskonditionen” нь аливаа этгээд хөрөнгөө бусдад сайн дураар шилжүүлсэн бөгөөд энэ нь хууль зүйн үндэслэлгүй гэсэн шалтгаанаар буцаан авахыг хүсэж байгаа тохиолдолд хэрэглэдэг. Энэхүү үндэслэлд хамаарах шаардлагын хүрээг өргөн байдлаар тодорхойлдог.

8 *Иргэний эрх зүйн удиртгал*, Б.Буянхишиг, Хоёрдугаар хэвлэл, (УБ, 2014), 117 дах тал.

9 Civil Code of Germany, Unjust enrichment, Section 812, Claim to surrender
(1) A person who obtains something as a result of the performance of another person or otherwise at that person's expense without legal grounds for doing so is under a duty to surrender to that person what has been obtained. This duty also exists if the legal grounds later cease to exist or if the result intended to be achieved by an act of performance in accordance with the substance of the legal transaction does not materialise.

		Тухайлбал, мөнгө, эд зүйлээс гадна, эрх, эзэмшлээ шилжүүлсэн эсхүл өрийн бичиг, үнэт цаасаар гэрчлэгдэх эрхийг буцаах, түүнчлэн хариуцлагын хувьд хөлс төлж авах ёстой байсан үйлчилгээг үнэ төлбөргүй авсан тохиолдлыг ч мөн адил хамардаг. “Leistung” буюу шилжүүлсэн гэдэгт гуравдагч этгээдийн өмнө хүлээсэн үүргээсээ бусдын зардлаар чөлөөлөгдсөн явдлыг хамруулан ойлгодог болно. Харин дурдсан “хөрөнгө шилжсэн” гэж тооцож болохгүй бусад нөхцөл байдлуудыг хамрах үүднээс бусад аргаар гэж оруулснаар тодорхой тохиолдлоор хязгаарлахгүй, үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжсөн гэж үзэж болох бусад тохиолдлуудад энэхүү зохицуулалтыг хэрэглэх боломжийг нээлттэй үлдээсэн юм. ¹⁰
Бүгд Найрамдах Франц улс	Тус улсын Иргэний хуулийн 1371 дүгээр зүйлд “Хагас гэрээ гэдэг нь хүний сайн дурын үндсэн дээр хийсэн үйлдэл бөгөөд үүний үр дүнд гуравдагч этгээдийн өмнө хүлээсэн үүрэг, заримдаа хоёр талын харилцан үүрэг хариуцлага үүсдэг.” ¹¹	Франц улсын Иргэний хуульд үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжсөний улмаас үүрэг үүсэх тухай ерөнхий заалт байхгүй бөгөөд 1371 дүгээр зүйлд буюу бараг гэрээ, эсхүл гэрээтэй адилтгах гэсэн зохицуулалтад илүү хамааралтай байдаг. Үндэслэлгүйгээр бусдад шилжүүлсэн зүйлийг буцаан шаардах шаардлага гаргахдаа үүргийн гүйцэтгэлийн тухай заалт болох 1376 дугаар зүйлийн “өртэй гэж андуурч төлсөн төлбөрийг буцаах” тухай заалтыг мөн хэрэглэх боломжтой гэж үздэг. Ийнхүү шаардлага гаргахад “төлбөр хийгдсэн” буюу “мөнгө, хөрөнгө шилжсэн байх”/ үүнд үйлчилгээ үзүүлснийг оруулдаггүй/, ийнхүү шилжүүлэх үед өр төлбөрийн үүрэг байгаагүй, эсхүл байгаа гэж андуурснаа нотлох ёстой. Дээрхээс гадна Францийн шүүхийн практикт нэхэмжлэгч нь “ядуурсан”, нөгөө талд хариуцагч нь “хөрөнгөжсөн” байх нөхцөлийг тавьдаг байна. ¹²
Япон улс	Японы иргэний хуулийн 703 дугаар зүйлд “Бусдын эд хөрөнгө, хөдөлмөрөөс хууль ёсны шалтгаангүйгээр ашиг хүртэж, улмаар бусдад хохирол учруулсан этгээд ашиг хүртэх хэмжээгээрээ тухайн тэтгэмжийг буцаан олгох үүрэг хүлээнэ.”	Японы Иргэний хуулийн 703 дугаар зүйлд 1) бусад этгээдээс ашиг орлого (үр шим хүртсэн байх), 2) бусдаар зардлаар (бусад этгээдийн алдагдал учруулсан байх),

10 Ж.Оюунтунгалаг, “Бусдын зардлаар хөрөнгөжсөнтэй холбоотой үүрэг”, *Хууль дээдлэх ёс сэтгүүл №4*, (2017), 79-87 дахь тал.

11 Civil code of France, Chapter I Of Quasi-Contracts, Art.1371 Quasi-contracts are purely voluntary acts of man, from which there results some undertaking towards a third party, and sometimes a reciprocal undertaking of both parties.

12 Ж.Оюунтунгалаг, “Бусдын зардлаар хөрөнгөжсөнтэй холбоотой үүрэг”, *Хууль дээдлэх ёс сэтгүүл №4*, (2017), 79-87 дахь тал.

	Мөн хуулийн 704 дугаар зүйлд “Тухайн этгээд санаатайгаар ашиг хүртэх зорилготойгоор авсан тэтгэмжийг хүүгийн хамт буцааж өгөх ёстой. Ийм тохиолдолд ямар нэгэн хохирол хэвээр байвал ашиг хүртэгч хохирлыг нөхөн төлөх үүрэгтэй.”¹³	3) дээрх ашиг орлого, зардлын хооронд холбоо байх (шалтгаант холбоо), 4) хуульд заасан үндэслэл байхгүй байх гэсэн дөрвөн гол нөхцөл бүрдсэн тохиолдолд үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжсөнөөс үүрэг үүсдэг байна. Ашиг орлого гэдэгт биет байдлаар хөрөнгө шилжсэн байдлаас авхуулаад, үнэ цэнийг зөрүүг тооцох боломжтой байдаг бол алдагдал гэдэгт нөгөө талын ашиг олсноос болж тухайн талаас гарсан зардлыг ойлгодог байна.¹⁴
--	---	---

Дээрхээс үзвэл, улсорнуудын хууль тогтоомжид үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжихтэй холбоотой үүсэх үүргийн төрлүүд, “ерөнхий” гэж хэлж болох заалтыг хуульдаа тусгасан байна. Монгол улсын иргэний хуульд ХБНГУ-ын Иргэний хууль тогтоомжид заасантай адил үндэслэлгүй хөрөнгөжихтэй холбоотой “ерөнхий” шаардах эрхийн зохицуулалт байхгүй боловч үндэслэлгүй хөрөнгөжихтэй холбоотой үүсэх үүргийн төрлүүдийг бүхэлд нь хуульд нарийвчлан тусгасан гэж үзэж болохоор байна. Тиймээс зохицуулалт нь зорилгодоо хүрэх боломжтой байдлаар хуульчлагдсан, харилцааг бүхэлд нь зохицуулах боломжтой байна гэж үзлээ.

13 Civil code of Japan, Chapter 4 Unjust Enrichment, Article 703, A person who has benefited (hereinafter in this Chapter referred to as “beneficiary”) from the property or labor of others without legal cause and has thereby caused loss to others shall assume an obligation to return that benefit, to the extent the benefit exists.

14 Ж.Оюунтунгалаг, “Бусдын зардлаар хөрөнгөжсөнтэй холбоотой үүрэг”, *Хууль дээдлэх ёс сэтгүүл №4*, (2017), 79-87 дахь тал.

ДӨРӨВ. ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ

Иргэний хуулийн 492-496 дугаар зүйлийн хэрэгжилтийг судалж, Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-ын дагуу үнэлгээ хийв.

Энэхүү судалгааны хүрээнд, “Үндэслэлгүй хөрөнгөжих” эрх зүйн зохицуулалтыг хэрэглэх тохиолдол, зохицуулалтыг хэрэглэж буй шүүхийн практик гэсэн асуудлыг хөндлөө. Үнэлэх үе шатанд судалсан үр дүнд тулгуурлан дараах дүгнэлт, зөвлөмжийг боловсруулав. Үүнд:

Иргэний хуулийн 492.1-д “Нэхэмжлэгч нь хариуцагчид хууль зүйн үндэслэлгүйгээр үүрэг гүйцэтгэсэн бөгөөд нэхэмжлэгчийн хүсэж байсан зорилго биелээгүй”, 495.1-д “Нэхэмжлэгчийн өмчид хариуцагч хууль бусаар халдсан”, 496.1, 496.2-д “Нэхэмжлэгч нь бусдын өрийг төлсний улмаас хариуцагч хөрөнгөжсөн” түүнчлэн хариуцагчийн эд хөрөнгийн байдлыг сайжруулсан зардал гаргасан тохиолдолд 493.5-д заасны дагуу үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн этгээдээс буцаан шаардах эрхтэй байхаар зохицуулсан. Судалгааны хүрээнд, дээрх зохицуулалтай холбоотой Улсын дээд шүүхийн 18 шийдвэрт дүн шинжилгээ хийхэд шат, шатны шүүхүүд “үндэслэлгүй хөрөнгөжих”-тэй холбоотой зохицуулалтуудыг өөрөөр тайлбарлан, маргааныг ялгаатай шийдвэрлэх явдал практикт түгээмэл байгаа нь тогтоогдсон.

Судлаачдын зүгээс, хуулийн зохицуулалтад үндэслэлгүй хөрөнгөжихтэй холбоотой үүсэх үүргийн онцлог төрлүүд болон хөрөнгөө буцаан шаардаж болохгүй нөхцөлүүд тусгагдсан нь холбогдох эрх зүйн маргааныг шийдвэрлэх бүрэн боломжтой гэж дүгнэсэн ба практикт үүсэж буй асуудал нь хуулийн зохицуулалтаас илүү дараах шалтгаантай холбоотой байна гэж дүгнэлээ. Үүнд:

- a. **“Үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн” гэх нөхцөлийг тодорхойлох:** Шүүгч хэргийн үйл баримтыг үнэлэхдээ “үндэслэлгүй хөрөнгө” цаг хугацааны хувьд хэзээ бий болсон бэ? гэдгийг тогтоох нь маргаан бүхий хөрөнгө гэрээнээс, гэм хор учруулснаас эсхүл үндэслэлгүй хөрөнгөжсөнөөс үүссэн эсэхийг тогтооход нэн чухал ач холбогдолтой байна. Жишээлбэл, УДШ-ээс Анхан болон Давж заалдах шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулахдаа, “маргааны зүйл нь зээлийн гэрээ байгуулагдахаас өмнөх үйл баримтад хамааралтайгаар үүссэн үүрэг, түүнээс улбаатай нэгэнт хүлээн зөвшөөрч гүйцэтгэсэн үүргийг буцаах тухай асуудал байгаа тул зээлийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус хэлцэл гэж тогтоосон шийдвэр бус, үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжсөн эсэх эрх зүйн асуудлыг 2 шатны шүүх анхаараагүй.” гэжээ. Иймд, хөрөнгө бий болсон цаг хугацааг тогтоох нь уг маргааныг гэрээний, гэм хорын эсхүл үндэслэлгүй хөрөнгөжсөнтэй холбогдох эсэхийг тогтоох урьдчилсан шалгуур болохоор байна.
- b. **Хөрөнгийн үндэслэлгүй байдлыг тогтоох:** Маргаан бүхий хөрөнгө нь хууль эсхүл гэрээнд заасны дагуу үүссэн эсэх түүнчлэн нэхэмжлэгчид байх ёстой буюу түүний хүч хөдөлмөрийн үр дүнд бий болсон хөрөнгө эсэх гэдгийг нарийвчлан тогтоох шаардлагатай. “Үндэслэлгүй хөрөнгө” гэх ойлголтод мөнгө, эд зүйлээс гадна тодорхой эрх шилжүүлсэн эсхүл үнэ төлбөртэй үйлчилгээ үзүүлсэн зэрэг тохиолдлууд хамаарах тул хариуцагч

тодорхой үр шимийг хүртсэнээр нэхэмжлэгчид зохих хөлсийг төлөх үүрэг үүссэн эсэхийг шалгах нь зүйтэй байна. Түүнчлэн энэ хэсэгт талуудын итгэл үнэмшлийг харгалзан үзэх буюу тухайн хөрөнгө, түүнээс үр шим хүртсэн үйл явдал нь “хууль ёсны /зүй ёсны” гэж ойлгогдохуйц нөхцөл үүссэн эсэхийг харгалзаж үзэх нь тухайн хөрөнгө үндэслэлтэй эсхүл үндэслэлгүй гэдгийг тогтооход нөлөөтэй байна.

- с. **Хөрөнгө, түүнээс олсон орлого, үр шимийг тодорхойлох:** Хэргийн үйл баримтад тулгуурлан тодорхойлох шаардлагатай хэд, хэдэн нөхцөлүүд практикт үүсдэг байна. Тухайлбал хариуцагчийн хөрөнгөжсөн байдал болон нэхэмжлэгчийн хохирол хоорондын шалтгаант холбоог тогтоох; хариуцагчийн олсон олсон орлого, үр шим нь нэхэмжлэгчийн хөрөнгөөс шууд эсхүл шууд бус хамааралтай эсэхийг тогтоох; үндэслэлгүй хөрөнгөөс олсон орлого, үр шимийг тодорхойлох; гуравдагч этгээдийн хүсэл зоригоос үл хамааран нэхэмжлэгчийн хөрөнгийн нөлөөллөөр гуравдагч этгээдэд бий болсон үр шимийг тогтоох зэрэг болно. Үндэслэлгүй хөрөнгөжихтэй холбоотой хуулийн зохицуулалт нь өргөн хүрээний агуулгатай байх тул зайлшгүй шалгавал зохих нөхцөл, шалгууруудыг хэргийн үйл баримтад тулгуурлан тогтоох хэрэгцээ байна.

НОМ ЗҮЙ

Монгол хэл дээрх:

Хууль тогтоомж

1. Монгол Улсын Иргэний хууль, (2002 он).

Ном, өгүүлэл, судалгааны тайлан, шүүхийн шийдвэр

1. Б.Буянхишиг, Үүргийн эрх зүй- Ерөнхий анги, 1 дэх хэвлэл, (УБ, 2013)
2. Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн удиртгал, 2 дахь хэвлэл, (УБ, 2014)
3. Б.Буянхишиг, Үүргийн эрх зүй- Ерөнхий анги, 2 дахь хэвлэл, (УБ, 2017)
4. Эндрью Дорнбьерер, Үндэслэлгүй хөрөнгөжилт: Тайлбарлагдаагүй хөрөнгө чинээг зохицуулах хууль тогтоомж боловсруулагчид зориулсан гарын авлага, Орч. Н.Энхчимэг, (2021), Базелийн засаглалын хүрээлэн, Холбоос: https://baselgovernance.org/sites/default/files/2023-04/illicit_enrichment_mongolian.pdf, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.09.10.
5. Ж.Оюунтунгалаг, “Бусдын зардлаар хөрөнгөжсөнтэй холбоотой үүрэг”, Хууль дээдлэх ёс сэтгүүл №4 (2017)
6. Улсын дээд шүүхийн тогтоол, Дугаар 001/ХТ2024/00040, 2024 оны 02 дугаар сарын 27-ны өдөр, Холбоос: https://shuukh.mn/single_case/10438?daterange=2024-01-01%20-%202024-09-16&id=3&court_cat=1&bb=1.

Гадаад хэл дээрх:

1. Civil Code of Germany, https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb.
2. Civil Code of Japan, <https://www.moj.go.jp/content/000056024.pdf>
3. Civil Code of France, <https://www.fd.ulisboa.pt/wp-content/uploads/2014/12/Codigo-Civil-Francia-French-Civil-Code-english-version.pdf> _
4. J Neyers, M McInnes, S Pitel, Understanding Unjust Enrichment (Oxford, Hart Publishing, 2004) https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1262579
5. Unjust Enrichment: Understanding Legal Principles and Implications- <https://thekfordgroup.com/unjust-enrichment-understanding-legal-principles-and-implications/>
6. J.Williams, The Principle of Unjust Enrichment in English and German Law, (1996), <http://www.austlii.edu.au/au/journals/OtaLawRw/1997/7.pdf>
7. Alvin W. L. An Introduction to the Law of Unjust Enrichment. (2013). Malayan Law Journal. (2013). https://ink.library.smu.edu.sg/cgi/viewcontent.cgi?article=3180&context=sol_research
8. Lin Siyi. The Goals of the Law of Unjust Enrichment in China. ProQuest Dissertations & Theses, (2019), <https://www.proquest.com/openview/34a3fbf123d241c51784a8101487de19/1?pq-origsite=gscholar&cbl=51922&diss=y>

ХАВСРАЛТ

№	Он,сар,өдөр	Дугаар ¹⁵	Шийдвэрлэсэн байдал	Баримталсан зүйл заалт
1	2023-11-07	001/ХТ2023/00209	Үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжих, Хэлцэлийг хүчин төгөлдөр бусд тооцох,	Нэхэмжлэлийн шаардлага: НЗ ХХК-ийн нэхэмжлэлтэй ЗТХЯ-д холбогдох эвлэрлийн гэрээ нь хууль зөрчиж хийсэн хүчин төгөлдөр бус болохыг тогтоолгож, үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн 8,844,606,451 төгрөг, гэрээ цуцалсны улмаас учирсан хохирол 5,991,900,328.62 төгрөг, гүйцэтгэсэн ажлын хөлс 224,000,000 төгрөг, гэрээг дуусгавар болгосонтой холбогдуулан олох байсан орлого 1,606,903,365 төгрөг, нийт 16,587,470,234.62 төгрөг гаргуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлагатай иргэний хэрэг. АШШ: Иргэний хуулийн 343 дугаар зүйлийн 343.1, 229 дүгээр зүйлийн 229.1-д заасныг баримтлан ЗТХЯ-с 6,135,900,328.62 төгрөгийг гаргуулж, НЗ ХХК-д олгож, Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.1, 58 дугаар зүйлийн 58.2.2, 58.3.3, 59 дүгээр зүйл, 492 дугаар зүйлийн 492.1.1, 227 дугаар зүйлийн 227.1-д заасан үндэслэлгүй тул НЗ ХХК-ийн гаргасан Эвлэрлийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус хэлцэлд тооцуулж, 10,451,569,906 төгрөгийг ЗТХЯ-с гаргуулах нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож, Улсын тэмдэгтийн хураамжийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.1, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.2, 58.4-т зааснаар нэхэмжлэгчээс улсын тэмдэгтийн хураамжид төлсөн 25,000,000 төгрөгийг улсын орлого болгож, нэмж /27,415,799+30,837,452/ нийт 58,253,251 төгрөгийг нөхөн гаргуулж улсын орлого болгож, хариуцагчаас 30,837,452 төгрөг гаргуулж нэхэмжлэгчид олгохоор шийдвэрлэжээ. ДЗШШ: Анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэв. УДШ: Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д заасан үндэслэл тогтоогдоогүй гэх үзсэн. Дүгнэвэл: 3 шатны шүүх Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д заасан үндэслэл тогтоогдоогүй гэж үзжээ.

15 Шүүхийн шийдвэр тус бүрийн ДУГААР дээр дарж дэлгэрэнгүй харна уу

2	2023-11-07	001/ХТ2023/00214	Дахин хэлэлцүүлэхээр анхан шатны шүүхэд буцаасан шүүхийн шийдвэр 1.	Нэхэмжлэлийн шаардлага: “МНМИ” ХХК-ийн нэхэмжлэлтэй “МГМГ” ХХК болон ДГ нарт холбогдох төлбөр төлөх хэлцлийг хүчин төгөлдөр бус гэж тооцож, Худалдаа хөгжлийн банкны эскроу дансанд байршуулсан 100,618,094 төгрөгийг буцаан олгох, уг гэрээний дагуу үндэслэлгүйгээр шилжүүлсэн 10,000,000 төгрөгийг Д.Гоос гаргуулах тухай үндсэн нэхэмжлэлтэй, эскроу дансаар үйлчлэх гэрээний дагуу төлбөр гүйцэтгэх хүсэлтийг банкинд гаргаж өгөхийг даалгах тухай сөрөг нэхэмжлэлийн шаардлагатай иргэний хэрэг. АШШ: Иргэний хуулийн 57 дугаар зүйлийн 57.1, 59 дүгээр зүйлийн 59.1, 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д заасныг баримтлан хэлцлийг хүчин төгөлдөр бус гэж тооцож, сөрөг нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1, 57 дугаар зүйлийн 57.1, 60 дугаар зүйлийн 60.1 дугаар зүйлийг баримтлан нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангажээ. ДЗШШ: Анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэв. УДШ: Шийдвэр, магадлалыг тус тус хүчингүй болгож хэргийг дахин хэлэлцүүлэхээр анхан шатны шүүхэд буцаав.
3	2023-11-07	001/ХТ2023/00208	3 шатны шүүх үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэж үзсэн шүүхийн шийдвэр	Нэхэмжлэлийн шаардлага: Х ХХК-ийн нэхэмжлэлтэй Х ХХК дахь Банкны эрх хүлээн авагч, М-д тус тус холбогдох Үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэх 533,486.83 ам.доллар буюу 1,065,565,254.78 төгрөг гаргуулах тухай нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг. АШШ: Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д заасныг үндэслэн хариуцагч Х ХХК дахь Банкны эрх хүлээн авагчаас нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангуулахаар, хариуцагч М холбогдох нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн. ДЗШШ: Анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэв. УДШ: Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1 дэх хэсэгт зааснаар хариуцагч Х ХХК дахь Банкны эрх хүлээн авагчаас нийт 128,720,444.43 төгрөгийг гаргуулж, нэхэмжлэгч Х ХХК-д олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагаас үлдэх 936,844,810.35 төгрөгийг болон хариуцагч М холбогдох нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэжээ. Дүгнэвэл: 3 шатны шүүх Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1 дэх хэсэгт зааснаар шийдвэрлэв.

4	2023-05-30	001/ХТ2023/00100	Талуудын хоорондох эрх зүйн харилцааг өөр өөр тодорхойлсон шүүхийн шийдвэр 1	Нэхэмжлэлийн шаардлага: М.Н-ын нэхэмжлэлтэй Д.Э-ад холбогдох автомашины үнэ 161,000,000 төгрөг гаргуулах тухай нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг. АШШ: Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1-д зааснаар нэхэмжлэгч М.Н-ын хариуцагч Д.Э-ад холбогдуулан гаргасан автомашины үнэ болох 133,247,042 төгрөгийг гаргуулах нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэв. ДЗШШ: Иргэний хуулийн 108 дугаар зүйлийн 108.1, 487 дугаар зүйлийн 487.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагч Д.Э-аас 42,273,367 төгрөг гаргуулан нэхэмжлэгч М.Н-ад олгож, нэхэмжлэлээс үлдэх 90,973,675 төгрөгийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэв. УДШ: Анхан шатны шүүх хэрэгт авагдсан баримтад хариуцагчийг үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэж үзэх үндэслэлгүй талаар дурдан нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн шүүхийн дүгнэлт үндэслэл бүхий болжээ гэж үзсэн. Дүгнэвэл: Нэхэмжлэгч М.Н- хариуцагч Д.Э-аас автомашины үнэ болох 133,247,042 төгрөгийг шаардах Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1-д заасан үндэслэлээ нотлоогүй учир АШШ болон УДШ нь маргааныг үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэж үзэх үндэслэлгүй гэж үзжээ.
5	2023-05-30	001/ХТ2023/00096	Дахин хэлэлцүүлэхээр анхан шатны шүүхэд буцаасан шүүхийн шийдвэр 2.	Нэхэмжлэлийн шаардлага: Б.Эгийн нэхэмжлэлтэй Э.Уд холбогдох 3,500,000 төгрөг гаргуулах тухай нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг. АШШ: Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагчаас 3,500,000 төгрөгийг гаргуулж, нэхэмжлэгч Б.Эд олгож шийдвэрлэсэн. ДЗШШ: АШШ шийдвэрийг хүчингүй болгож, Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д заасан үндэслэл тогтоогдоогүй тул Э.Уд холбогдох 3,500,000 төгрөг гаргуулах тухай нэхэмжлэгч Б.Эгийн нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн. УДШ: “Эрх зүйн харилцааг дүгнэлгүйгээр хэрэг маргааныг шийдвэрлэсэн анхан шатны шүүхийн ажиллагаа хуульд нийцээгүй байх ба давж заалдах шатны шүүх уг алдааг залруулаагүй байна” гэсэн үндэслэлээр шийдвэр, магадлалыг тус тус хүчингүй болгож хэргийг дахин хэлэлцүүлэхээр анхан шатны шүүхэд буцаасан.

6	2023-04-18	001/ХТ2023/00063	3 шатны шүүх үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэж үзсэн шүүхийн шийдвэр	Нэхэмжлэлийн шаардлага: Нэхэмжлэгч Ш ХХК, А.Х нар нь хариуцагч О ХХК, С.Т нарт холбогдуулан гэрээнээс татгалзаж, гэрээний дагуу шилжүүлсэн орон сууцныг буцаан гаргуулах, анзын төлбөрт 109,044,000 төгрөг гаргуулах тухай нэхэмжлэл гаргасныг хариуцагч нар эс зөвшөөрсөн, гуравдагч этгээд маргаан бүхий орон сууцны өмчлөгчөөр тогтоолгохоор бие даасан шаардлага гаргаж маргажээ. АШШ: Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1, 232 дугаар зүйлийн 232.6 дахь хэсэгт заасныг тус тус баримтлан 4 өрөө үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг Ш ХХК, А.Х нарт шилжүүлэхийг хариуцагч С.Т-т даалгаж, хариуцагч О ХХК-аас 109,044,000 төгрөг гаргуулах Ш ХХК-ийн нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн. ДЗШШ: Шийдвэрт өөрчлөлт оруулсан ч Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1 дүгээр зүйлийг баримталсан байна. УДШ: ДЗШШ-ийн магадлалыг хэрэгсэхгүй болгож, АШШ-ийн үндэслэлийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэв. Дүгнэвэл: 3 шатны шүүх Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1 дэх хэсэгт зааснаар шийдвэрлэв.
7	2023-03-21	001/ХТ2023/00047	Бусад	Нэхэмжлэлийн шаардлага: Нэхэмжлэгч "Ц" ХХК Б нараас хариуцагч Эд холбогдуулан 6,500,000 төгрөг гаргуулахаар нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасныг хариуцагч эс зөвшөөрч, маргажээ АШШ: Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д зааснаар хариуцагч Эгээс 6,500,000 төгрөгийг гаргуулан "Ц" ХХК-д олгож шийдвэрлэсэн. ДЗШШ: Шийдвэрийг бүхэлд нь хүчингүй болгож, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 117 дугаар зүйлийн 117.1-д заасныг баримтлан хэргийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэжээ. Нэхэмжлэлийн шаардлагатай холбоотой үйл баримтын талаар зохигч 2017 онд шийдвэрлэгдсэн шүүх хуралдаанаар мэтгэлцсэн, шүүхийн шийдвэр хуулийн хүчин төгөлдөр болсон тул нэгэнт тогтоогдсон үйл баримт гэх үндэслэлээр дахин нотлохгүй гэж үзсэн давж заалдах шатны шүүхийн дүгнэлт хуулийн дээрх зохицуулалтад нийцсэн байна. УДШ: ДЗШШ-ийн магадлалыг хэвээр үлдээсэн. Нэхэмжлэлийн шаардлагатай холбоотой үйл баримтын талаар зохигч 2017 онд шийдвэрлэгдсэн шүүх хуралдаанаар мэтгэлцсэн, шүүхийн шийдвэр хуулийн хүчин төгөлдөр болсон тул нэгэнт тогтоогдсон үйл баримт гэх үндэслэлээр дахин нотлохгүй гэж үзсэн давж заалдах шатны шүүхийн дүгнэлт хуулийн дээрх зохицуулалтад нийцсэн байна гэж үзсэн.

8	2023-03-01	001/ХТ2023/00033	Талуудын хоорондох эрх зүйн харилцааг өөр өөр тодорхойлсон шүүхийн шийдвэр 2	Нэхэмжлэлийн шаардлага: Нэхэмжлэгч Ч.Ө, Ч.А нь хариуцагч Х.О, Л.Б, Х.М, Ц.Бнарт холбогдуулан 8,476,210 гаргуулахаар нэхэмжлэл гаргасныг хариуцагч нар эс зөвшөөрч маргажээ. АШШ: Иргэний хуулийн 497 дугаар зүйлийн 497.1, 510 дугаар зүйлийн 510.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагч Х.О, Л.Б нараас гэм хорын хохиролд 8,476,210 төгрөг гаргуулж, нэхэмжлэгч Ч.Өт 6,517,210 төгрөг, нэхэмжлэгч Ч.А1,959,000 төгрөгийг олгож, хариуцагч Х.М, Ц.Бнарт холбогдох нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэв. ДЗШШ: Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1, 497 дугаар зүйлийн 497.1, 510 дугаар зүйлийн 510.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагч Х.О, Л.Б нараас 2,758,750 төгрөг гаргуулан нэхэмжлэгч Ч.Өт олгож, нэхэмжлэгч Ч.Ө, Ч.Аын нэхэмжлэлийн шаардлагаас үлдэх 5,717,460 төгрөг гаргуулах хэсгийг болон хариуцагч Х.М, Ц.Бнарт холбогдох нэхэмжлэлийн шаардлагыг тус тус хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэв. УДШ: ДЗШШ-ийн магадлалыг хэвээр үлдээх нь зүйтэй гэж үзжээ.
9	2023-02-09	001/ХТ2023/00026	“Үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжсөн” гэх үндэслэл тогтоогдоогүй шүүхийн шийдвэр 1	Нэхэмжлэлийн шаардлага: Нэхэмжлэгч С.О нь хариуцагч Д.Ө-г орон сууцанд хууль бусаар амьдарч үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэх үндэслэлээр 19,400,000 төгрөг гаргуулахаар нэхэмжлэл гаргасан, хариуцагч нь орон сууцанд засвар хийсэн, орон сууцны төлбөр төлсөн үндэслэлээр өөрт учирсан хохиролд 12,517,419 төгрөг гаргуулахаар сөрөг нэхэмжлэл гаргажээ. АШШ: Иргэний хуулийн 493 дугаар зүйлийн 493.1, 493.5 дахь хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагч Ө-аас 19,400,000 төгрөгийг гаргуулж нэхэмжлэгч О-т олгож, нэхэмжлэгч С.О-с 4,352,419 төгрөгийг гаргуулан хариуцагч Д.Ө-д олгож, хариуцагчийн нэхэмжлэлээс 8,165,000 төгрөгийн нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэжээ. ДЗШШ: Нэхэмжлэгч “Д.Ө- нь гэр бүлийн хамт миний өмчлөлийн орон сууцанд хууль бусаар амьдраагүй бол хэн нэгэн иргэнд байраа хөлслөх байсан” гэж нэхэмжлэлийнхээ үндэслэлийг тодорхойлж байгааг Иргэний хуулийн 493 дугаар зүйлийн 493.1 дэх хэсэгт заасан “...өөр этгээдэд шилжүүлсэн хөрөнгө, түүнээс олсон орлого, үр шим, түүнчлэн тухайн хөрөнгийг эвдсэн, устгасан, гэмтээсэн буюу хураалгасан бол нөхөн төлбөрт авах бүх зүйл...” гэх ойлголтуудад хамааруулах үндэслэлгүй ба хариуцагч нь орон сууцыг хөлсөлж орлого олох зорилгоор худалдан авсан болон бусдад хөлсөлж бодитойгоор орлого олсон гэх байдал хэрэгт цугларсан нотлох баримтуудаар тогтоогдохгүй байгаа тул нэхэмжлэгчийн нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгох нь зүйтэй гэж үзжээ. УДШ: Хариуцагч гэрээний үүргээ биелүүлээгүйгээс нэхэмжлэгч гэрээнээс татгалзах, орон сууцаа буцаан шилжүүлж авсан нь гэрээг хүчин төгөлдөр бус болсон, эсхүл зохигчийн хооронд үүрэг үүсээгүй гэж үзэх үндэслэл болохгүй бөгөөд Иргэний хуулийн 205 дугаар зүйлийн 205.1-д зааснаар буюу гэрээнээс татгалзсаны үр дагавар юм. Иймд хариуцагчийг орон сууцанд хууль бусаар сууж үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэж үзэх үндэслэлгүй болно гэжээ.

10	2024-06-25	001/ХТ2024/00162	"Үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжсөн" гэх үндэслэл тогтоогдоогүй шүүхийн шийдвэр 2	Нэхэмжлэлийн шаардлага: "Х" ХК нь "Б" ХХК-д холбогдуулан орон сууцны ашиглалтын төлбөрийн алдангид үндэслэлгүйгээр төлсөн 3,646,771 төгрөг, харуул хамгаалалтын төлбөрт илүү төлсөн 425,173 төгрөг, нийт 4,071,944 төгрөг гаргуулах тухай нэхэмжлэл гаргасныг хариуцагч эс зөвшөөрч, маргажээ. АШШ: Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д зааснаар хариуцагч "Б" ХХК-аас орон сууцны ашиглалтын төлбөрийн алдангид төлсөн 3,646,771 төгрөгийг гаргуулж, нэхэмжлэгч "Х" ХК-д олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагаас Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийн 147.1-д зааснаар харуул хамгаалалтын төлбөрт илүү төлсөн 425,173 төгрөг гаргуулахыг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэв. ДЗШШ: АШШ-ийн шийдвэрийг хэвээр үлдээв. УДШ: Анхан шатны шүүхийн шийдвэр болон давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг тус тус хүчингүй болгож, Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д заасан үндэслэл тогтоогдоогүй тул хариуцагч "Б" ХХК-аас 4,071,944 төгрөгийг буцаан гаргуулах тухай нэхэмжлэгч "Х" ХК-ийн нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож, хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн гомдлын зарим хэсгийг хангаж шийдвэрлэв.
11	2024-06-11	001/ХТ2024/00133	3 шатны шүүх үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэж үзсэн шүүхийн шийдвэр	Нэхэмжлэлийн шаардлага: Нэхэмжлэгч "М" ХХК нь хариуцагч "К" ХК-д холбогдуулан экскаваторын хохирол 678,798,000 төгрөг гаргуулахаар нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасныг хариуцагч эс зөвшөөрч маргажээ. АШШ: Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1, 493 дугаар зүйлийн 493.2 дахь хэсэгт зааснаар хариуцагч "К" ХК-аас 199,014,982 төгрөгийг гаргуулж нэхэмжлэгч "М" ХХК-д олгож, нэхэмжлэлээс үлдэх 479,783,018 төгрөгийн нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэв. ДЗШШ: АШШ-ийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэв. УДШ: Анхан шатны шүүхийн шийдвэр болон давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг тус тус хэвээр үлдээж шийдвэрлэв.
12	2024-04-23	001/ХТ2024/00081	Дахин хэлэлцүүлэхээр анхан шатны шүүхэд буцаасан шүүхийн шийдвэр 3.	Нэхэмжлэлийн шаардлага: Нэхэмжлэгч Н хариуцагч Бт холбогдуулан 61,500,000 төгрөг гаргуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасныг хариуцагч эс зөвшөөрч, маргажээ. АШШ: Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д заасныг баримтлан хариуцагч Б-ээс 61,500,000 төгрөгийг гаргуулан нэхэмжлэгч Н-д олгож шийдвэрлэв. ДЗШШ: АШШ-ийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэв. УДШ: Анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр, магадлалыг хүчингүй болгож, хэргийг дахин хэлэлцүүлэхээр анхан шатны шүүхэд буцааж шийдвэрлэв. Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д зааснаар нэхэмжлэлийг хангаж шийдвэрлэсэн нь учир дутагдалтай, шийдвэр хууль ёсны бөгөөд үндэслэл бүхий байх хуулийн шаардлагад нийцээгүй гэж үзжээ.

13	2024-04-02	001/ХТ2024/00066	Бусад	Нэхэмжлэлийн шаардлага: Нэхэмжлэгч Б.Эвас хариуцагч Э.Д-д холбогдуулан гэм хорын хохиролд 19,970 стэйбл виртуал хөрөнгө буюу 68,956,410 төгрөг гаргуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасныг хариуцагч эс зөвшөөрч, маргажээ. АШШ: Иргэний хуулийн 497 дугаар зүйлийн 497.1, 510 дугаар зүйлийн 510.1-д заасныг үндэслэн нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэв. ДЗШШ: АШШ-ийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэв. УДШ: Шийдвэр, магадлалыг хүчингүй болгон хэргийг дахин хэлэлцүүлэхээр анхан шатны шүүхэд буцаах нь зүйтэй гэж үзжээ. Учир нь “Нэхэмжлэгч Б.Э-ын нэхэмжлэлийн шаардлага тодорхой байх ба хариуцагч Э.Д-өөс мөнгөн хөрөнгө гаргуулахаар шаардсан байна. Гэвч хариуцагчаас мөнгө гаргуулах тухай түүний шаардлагын үндэслэл тодорхойгүй буюу гэмт үйлдлийн улмаас алдагдсан боломж болох орох байсан орлогыг нэхэмжилж байгаа, эсхүл 19,970 стэйбл цахим мөнгийг өөрийн өмчлөлийн хөрөнгө гэж үзэж бусдын хууль бус эзэмшлээс шаардан гаргуулахаар нэхэмжилж байгаа алин болох нь тодорхойгүй байна. Энэ талаар зохигч хангалттай мэтгэлцээгүй, шүүх шаардлагын үндэслэлийг тодруулах, талуудыг мэтгэлцэхэд чиглүүлэх арга хэмжээ аваагүй байна.” гэж үзсэн. Нэхэмжлэлийн шаардлага: Нэхэмжлэгч О нь хариуцагч Т, А нарт холбогдуулан хууль бус эзэмшлээс автомашин гаргуулах тухай нэхэмжлэл гаргасныг хариуцагч нар эс зөвшөөрч, маргажээ. АШШ: Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1, 493 дугаар зүйлийн 493.2 дахь хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагч Т-өөс автомашиныг, хэрэв тухайн автомашины чанар байдлын улмаас буюу өөр шалтгаанаар буцааж өгөх боломжгүй бол үнэ 26,000,000 төгрөгийг гаргуулж нэхэмжлэгч О-д олгож, хариуцагч А-д холбогдох нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэв. ДЗШШ: АШШ-ийн шийдвэрийг хүчингүй болгож, Иргэний хуулийн 106.1-д зааснаар хариуцагч А, Т нарт холбогдох Мицубиши Тритон /Mitsubishi Triton/ маркийн автомашиныг хууль бус эзэмшлээс гаргуулах тухай нэхэмжлэгч О ы нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэжээ УДШ: Анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр, магадлалыг хүчингүй болгож, хэргийг дахин хэлэлцүүлэхээр анхан шатны шүүхэд буцааж шийдвэрлэв. Нэхэмжлэгч болон хариуцагч нар маргааны зүйл болж буй автомашины талаар зөрүүтэй тайлбар гаргасан ч хэргийн баримтаар дээрх тайлбарын алиныг нь ч үндэслэлтэй гэж үзэх боломжгүй буюу маргааны үйл баримт бүрэн тогтоогдоогүй байхад хяналтын шатны шүүхээс хууль хэрэглээний дүгнэлт хийж, хэргийг эцэслэн шийдвэрлэхгүй гэжээ.
14	2024-03-26	001/ХТ2024/00057	Дахин хэлэлцүүлэхээр анхан шатны шүүхэд буцаасан шүүхийн шийдвэр 4.	

15	2024-03-19	001/ХТ2024/00052	"Үндэслэлгүйгээр хөрөнгөсөн" гэх үндэслэл тогтоогдоогүй шүүхийн шийдвэр 3	Нэхэмжлэлийн шаардлага: Нэхэмжлэгч А.М, Г.Д нар нь Н.Өт холбогдугуулан хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үр дагаварт олох байсны орлого 28,626,040 төгрөг, орон сууц ашиглалтын зардал, эд зүйлийн засаж сайжруулсны төлбөр 1,571,002 төгрөг нийт 30,197,024 төгрөг гаргуулах нэхэмжлэлийн шаардлага, хариуцагч Н.Ө нь А.М, Г.Д-нарт холбогдугуулан хохирол 20,000,000 төгрөг гаргуулах тухай сөрөг нэхэмжлэлийн шаардлага гаргажээ. АШШ: Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1.1, 227 дугаар зүйлийн 227.1, 227.2 дахь хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагч Н.Ө-т холбогдох 30,197,024 төгрөг гаргуулах тухай нэхэмжлэгч Г.Д, А.М нарын үндсэн, 20,000,000 төгрөг гаргуулах тухай Н.Ө-ын сөрөг нэхэмжлэлийн шаардлагыг тус тус бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэв. ДЗШШ: Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1, 493 дугаар зүйлийн 493.1-т зааснаар хариуцагч Н.Ө-аас 14,782,610 төгрөг гаргуулж нэхэмжлэгч А.М, Г.Д-нарт олгож, нэхэмжлэлээс 15,414,414 төгрөгт тооцогдох хэсгийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэв. УДШ: Давж заалдах шатны шүүхийн магадлалд хууль хэрэглээний өөрчлөлт оруулж шийдвэрлэв. Учир нь давж заалдах шатны шүүх хүчин төгөлдөр ба хүчин төгөлдөр бус харилцаа, тэдгээрийн хууль зүйн нөлөөллийг ялгаж чадаагүйгээс нэхэмжлэлийн шаардлагын үндэслэл болох суурь хэлцлийн талаар алдаатай дүгнэж, нэхэмжлэгчийн шаардах эрхийг Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д зааснаар тодорхойлсныг залруулах нь зүйтэй гэж үзсэн.
16	2024-03-14	001/ХТ2024/00048	Талуудын хоорондох эрх зүйн харилцааг өөр өөр тодорхойлсон шүүхийн шийдвэр 3	Нэхэмжлэлийн шаардлага: Нэхэмжлэгч "С" ХХК нь Д.Э-т холбогдугуулан гэрээний бус үүрэгт төлсөн татвар буюу газрын дуудлага худалдааны орлого 22,000,000 төгрөгийг буцаан гаргуулах нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасан, хариуцагч нэхэмжлэлийн шаардлагыг эс зөвшөөрч маргажээ. АШШ: Иргэний хуулийн 496 дугаар зүйлийн 496.1 дэх хэсэг, 496.3.2 дахь хэсэгт зааснаар нэхэмжлэгч "С" ХХК-ийн хариуцагч Д.Э-т холбогдугуулан гаргасан газрын дуудлага худалдааны орлого 22,000,000 төгрөгийг гаргуулах нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэв. ДЗШШ: Иргэний хуулийн 496 дугаар зүйлийн 496.1 дэх хэсэгт зааснаар хариуцагч Д.Э-ээс 22,000,000 төгрөг гаргуулж нэхэмжлэгч "С" ХХК-д олгож шийдвэрлэв. Үндэслэх хэсэгт "нэхэмжлэгч байгууллага хариуцагч Д.Э-ийн өр төлбөрийг сайн дураар төлсөн байх тул энэ хэмжээгээр хариуцагчийг үндэслэлгүйгээр хөрөнгөсөн гэж үзнэ. Иймд хариуцагч Д.Эээс 22,000,000 төгрөгийг гаргуулж нэхэмжлэгч С ХХК-д олгож шийдвэрлэх нь Иргэний хуулийн 496 дугаар зүйлийн 496.1 дэх хэсэгт заасантай нийцнэ." гэжээ. УДШ: Давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хүчингүй болгож, анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэв. Учир нь хариуцагчийн хөрөнгө өссөн байх хуульд заасан шаардлага, урьдчилсан нөхцөл хангагдаагүй байна гэж үзжээ.

17	2024-02-27	001/ХТ2024/00040	Талуудын хоорондох эрх зүйн харилцааг өөр өөр тодорхойлсон шүүхийн шийдвэр 4	Нэхэмжлэлийн шаардлага: Нэхэмжлэгч “Н” ХХК нь “Г” ХК-д холбогдуулан Зээлийн гэрээний зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүгийн төлбөрт үндэслэлгүйгээр төлсөн 4,031,205,689 төгрөгийг буцаан гаргуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасан, хариуцагч нэхэмжлэлийн шаардлагыг эс зөвшөөрч маргажээ. АШШ: Иргэний хуулийн 495 дугаар зүйлийн 495.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагч “Г” ХК-аас 4,031,205,689 төгрөг гаргуулж, нэхэмжлэгч “Н” ХХК-д олгож шийдвэрлэв. ДЗШШ: Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагч “Г” ХК-аас 4,031,205,689 төгрөг гаргуулж, нэхэмжлэгч “Н” ХХК-д олгож шийдвэрлэв. УДШ: Иргэний хуулийн 186 дугаар зүйлийн 186.1, 457 дугаар зүйлийн 457.15, 492 дугаар зүйлийн 492.1.1 дэх хэсэгт зааснаар хариуцагч “Г” ХК-аас 408,401,856 төгрөгийг гаргуулан нэхэмжлэгч “Н” ХХК-д олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагаас үлдэх 3,622,803,833 төгрөгийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэв. Үндэслэлгүй хөрөнгөжсөнгэдэг үндэслэлийг анхан шатны шүүх талуудын хооронд 3Г8115005858 дугаартай Зээлийн гэрээг байгуулж 8,880,000,000 төгрөгийг жилийн 18 хувийн хүүтэй, 12 сарын хугацаатай, Эргэлтийн хөрөнгийн зориулалтаар олгохоор зээлийн гэрээ байгуулсан бөгөөд энэ талаар зохигчид маргаагүй 8,880,000,000 төгрөгийг “Н” ХХК-ийн 1140000029 тоот төгрөгийн харилцах дансанд шилжүүлж, шилжүүлсэн өдрөө авлага хааж, улмаар харилцах дансаас нь 8,880,000,000 төгрөгийг зөвшөөрөлгүй татаж авах эрх үүссэн мэтээр тайлбарлаж байгаа нь үндэслэлгүй. “Н” ХХК-ийн дансан дахь мөнгөн хөрөнгийг үндэслэлгүйгээр, өөрийнх нь зөвшөөрөлгүй захиран зарцуулсан байх тул Иргэний хуулийн 495 дугаар зүйлийн 495.1 дэх хэсэгт зааснаар үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн” гэсэн бол давж заалдах шатны шүүх “Хүү нь зээлийг ашигласан хугацааны хариу төлбөр юм. Г нь зээлийн мөнгөн хөрөнгийг ашиглах боломжоор хангаагүй атлаа “Н” ХХК-аас хүү 3,622,803,833.55 төгрөг, нэмэгдүүлсэн хүү 408,401,856 төгрөгийг төлүүлэн авсан байх тул Иргэний хуулийн 492.1.1 дэх хэсэгт зааснаар үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэж үзнэ” гэж хуулийг зөрүүтэй хэрэглэсэн. Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1, 492.1.1, 492.1.2-т зааснаар бусдын хөрөнгийг үндэслэлгүйгээр олж авсан буюу эзэмшсэнээс үүсэх үүргийн дагуу хөрөнгө олж авсан этгээд болон үүрэг гүйцэтгэгч этгээдийн хооронд үүрэг үүсээгүй, эсхүл үүрэг нь хожим дуусгавар болсон буюу хүчин төгөлдөр бус болсон, үүрэг гүйцэтгүүлэгч шаардлага гаргаж болохгүй үлэмж маргаантай тохиолдолд хөрөнгө шилжүүлсэн этгээд хөрөнгөө буцаан шаардах эрхтэй бөгөөд дээрх тохиолдолд энд заасан хөрөнгийг буцаан шаардах аль ч үндэслэл үүсээгүй байна. Харин Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5-д зааснаар мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол үүрэг гүйцэтгэгч хэтрүүлсэн хугацаанд тохирсон хүү төлөх үүрэгтэй байдаг тул талуудын банк, зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий хуулийн этгээдээс зээл олгох гэрээгээр тохирсон нэмэгдүүлсэн хүүгийн нөхцөлийг энд заасан хэтэрсэн хугацааны хүү гэж үзэх үндэслэлгүй. Энэ үндэслэлээр нэмэгдүүлсэн хүү 408,401,856 төгрөгийн хувьд талуудын хооронд үүрэг үүсээгүй тул хариуцагчийг энэ хэмжээгээр үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэж үзэж, нэхэмжлэлийн шаардлагын энэ хэсгийг хангаж, үлдэх 3,622,803,833 төгрөгт холбогдох хэсгийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэв.
----	------------	------------------	---	--

18	2024-01-23	001/XT2024/00017	Талуудын хоорондох эрх зүйн харилцааг өөр өөр тодорхойлсон шүүхийн шийдвэр 5	Нэхэмжлэлийн шаардлага: Нэхэмжлэгч Х.О нь Ц.Э, Д.У, Ц.Б нарт холбогдуулан Х.О, Ц.Э нарын хооронд байгуулсан 2012 оны 04 дүгээр сарын 18-ны өдрийн 463 дугаартай зээлийн гэрээ, 2013 оны 05 дугаар сарын 13-ны өдөр байгуулсан 808 дугаартай зээлийн гэрээ, 2014 оны 01 дүгээр сарын 28-ны өдрийн өр төлбөр барагдуулах тухай хэлцлийг тус тус хүчин төгөлдөр бусд тооцуулах, Ц.Э, Д.У нараас 2,695,874,000 төгрөгийг гаргуулах тухай үндсэн нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасан ба харуулагч эс зөвшөөрч 2014 оны 01 дүгээр сарын 28-ны өдрийн өр төлбөр барагдуулах тухай хэлцлийн дагуу Х.О-оос зээлийн төлбөр 1,770,000,000 төгрөг гаргуулах сөрөг нэхэмжлэлийн шаардлага гаргажээ. АШШ: Иргэний хуулийн 218 дугаар зүйлийн 218.1, 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д заасныг үндэслэн нэхэмжлэлийн шаардлагын зарим хэсгийг хангаж шийдвэрлэсэн байна. ДЗШШ: Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.1., 281 дүгээр зүйлийн 281.1. дэх хэсэгт заасныг баримтлан нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн байна. УДШ: Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1 дэх хэсгийг баримтлан үндсэн нэхэмжлэлээс 1,600,000,000 төгрөг гаргуулах, Иргэний хуулийн 281 дүгээр зүйлийн 281.1, 282 дугаар зүйлийн 282.2, 232 дугаар зүйлийн 232.1, 232.6-д заасныг баримтлан сөрөг нэхэмжлэлээс 1,770,000,000 төгрөг гаргуулах хэсгийг тус тус хангаж, үндсэн ба сөрөг нэхэмжлэлийн үлдэх хэсгийг тус тус хэрэгсэхгүй болгон шийдвэр, магадлалд өөрчлөлт оруулж шийдвэрлэв.
----	------------	------------------	--	---

ДОЛОО. ИРГЭНИЙ ХЭРЭГ ШҮҮХЭД ХЯНАН ШИЙДВЭРЛЭХ
ТУХАЙ ХУУЛЬ БОЛОН АРБИТРЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ЗАРИМ
ЗОХИЦУУЛАЛТАД ХИЙСЭН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВРЫН
ҮНЭЛГЭЭ

Судалгааг удирдсан:

Х.Эрдэм-Ундрах	Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгийн захирал, Хууль зүйн ухааны доктор (Dr.jur.)
----------------	---

Судалгааны багийн бусад гишүүд:

М.Түвшинжаргал	Эрдэмтэн нарийн бичгийн дарга Хууль зүйн ухааны доктор (Ph.D.)
Д.Дэмидханд	Эрдэм шинжилгээний ахлах ажилтан
Г.Болор-Эрдэнэ	Эрдэм шинжилгээний ажилтан
М.Ганди	Эрдэм шинжилгээний ажилтан

Судалгааг захиалагч: Хууль зүй, дотоод хэргийн яам

Судалгааг гүйцэтгэж хүргүүлсэн огноо: 2024.12.30.

АГУУЛГА

УДИРТГАЛ	271
НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ	272
1.1. Үнэлгээ хийх шалтгаан	272
1.2. Үнэлгээний хүрээг тогтоох	273
1.3. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох	275
1.4. Харьцуулах хэлбэрийг сонгох	276
1.5. Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох	276
1.6. Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох	277
ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ	278
ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ	279
3.1. Арбитр болон шүүхийн хэргийн харьяаллын зохицуулалт	279
3.2. Арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгох зохицуулалт	285
3.3. Түр арга хэмжээ авах зохицуулалт	295
ДӨРӨВ. ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ	306
4.1. Ерөнхий дүгнэлт	306
4.2. Зөвлөмж	308
НОМ ЗҮЙ	310

УДИРТГАЛ

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 49 дүгээр зүйлийн 3 дахь хэсэгт зааснаар Хууль зүйн үндэсний хүрээлэн нь эрүү, иргэн, захиргаа, зөрчлийн харилцааг зохицуулж буй нийтлэг хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээг гүйцэтгэх чиг үүрэг бүхий төрийн байгууллага юм. Тус чиг үүргийн хүрээнд Хууль зүй, дотоод хэргийн яам (ХЗДХЯ)-наас өгсөн чиглэлийн дагуу 2021 оны 1 дүгээр улирлаас эхлэн тогтмол ИХШХШтХ-ийн хэрэгжилтэд дүн шинжилгээ хийхээр болсон бөгөөд энэ удаагийн судалгаагаар ИХШХШтХ-ийн Арван дөрөвдүгээр¹ бүлэгт заасан Арбитрын ажиллагаанд шүүх оролцох зохицуулалтын хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээг хийхийг зорив.

Хүний эрхийг хамгаалах, шударга ёсыг тогтоох нь Монгол Улсын хууль тогтоомж, бодлогын баримт бичгийн үндсэн зарчим юм. Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр нөлөөг үнэлж практикт үүсэж буй бэрхшээл, зөрчилтэй асуудлыг тодорхойлох нь эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох, эрх зүйн тогтолцоог бэхжүүлэх, бодлого, хууль тогтоомжийн үр нөлөөг баталгаажуулахад чухал үүрэгтэй бөгөөд хүний эрхийг хамгаалах чухал механизм болдог.

Монгол Улсад чөлөөт эдийн засаг хөгжиж, иргэд болон хуулийн этгээдийн хооронд үүсэх бизнес, арилжааны харилцааны төрөл олшрохын хэрээр арбитраар шийдвэрлэгдэх маргааны тоо хэмжээ тогтмол өсөх хандлагатай байна. Арбитр нь шүүхийн бус маргаан шийдвэрлэх ажиллагааны нэг төрөл болохынхоо хувьд талуудаас гарах цаг хугацаа болон зардлыг хэмнэдэг. Бизнес эрхлэгчдийн хооронд үүссэн маргааныг зөвхөн шүүхээр төдийгүй арбитрын байгууллагаар шийдвэрлэх боломж Монгол Улсад бий болсон нь зөрчигдсөн эрхийг сэргээх үр дүнтэй хэрэгсэл болж, арбитрын оролцооны ач холбогдол жилээс жилд өсөн нэмэгдэх нөхцөлийг бүрдүүлж байна. Үүний үр дүнд эдгээр харилцааг зохицуулах эрх зүйн орчныг боловсронгуй болох шаардлага бий болсон.

Энэхүү судалгаа нь Монгол Улсын Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль (ИХШХШтХ)-ийн хэргийн харьяаллыг тодорхойлсон хэсэг, шүүхээс арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгохтой холбоотой зохицуулалт, түр арга хэмжээ авах буюу шүүхээс гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах зэрэг асуудалд төвлөрч, Арбитрын тухай хууль (АтХ)-ийн холбогдох зохицуулалтын хамт судалсан. Эдгээр асуудлыг оновчгүй тодорхойлох, холбогдох зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байх нь хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааг удаашруулах, талуудын ашиг сонирхлыг хөндөж, эрх ашгийг хохироох буюу хүний эрхийг зөрчих үр дагаварт хүргэдэг.

Судалгааны хүрээнд эдгээр асуудлыг Монгол Улсын хууль тогтоомж, олон улсын сайн туршлагын хүрээнд үнэлж, бодлогын зөвлөмж боловсруулахад анхаарлаа хандуулсан ба энэхүү судалгаа нь хууль зүйн орчныг боловсронгуй болгоход хувь нэмэр оруулна гэж итгэж байна.

НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ

1.1. Үнэлгээ хийх шалтгаан

Монгол Улсын ИХШХШТХ 2002 онд батлагдан хэрэгжсэнээс хойш даруй 22 жилийн хугацаа өнгөрчээ. Тус хууль нь иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогчдын хооронд үүссэн иргэний эрх зүйн маргааныг шүүх иргэний хэрэг үүсгэн хянан шийдвэрлэхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулдаг 20 бүлэг, 195 зүйлтэй Монгол Улсын суурь хуулийн нэг юм. ИХШХШТХ баталснаас хойш өнөөг хүртэл нийт 37 удаагийн нэмэлт, өөрчлөлтийг оруулжээ.

2017 оны 1 дүгээр сарын 26-ны өдрийн хуулиар ИХШХШТХ-ийн Арван дөрөвдүгээр¹ бүлэгт “Арбитрын ажиллагаанд шүүх оролцох” гэсэн нэмэлт зохицуулалтыг хийсэн. Тус бүлгээр арбитрын ажиллагаанд шүүх оролцох, арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгуулах тухай өргөдөл, түүнийг хянан хэлэлцэх журам болон хэлэлцсэн тухай шүүхийн тогтоол, шүүхийн ажиллагааг хаалттай явуулах зэрэг асуудлыг тусгасан.

Олон улсын харилцаа өргөжихийн хэрээр түүнийг зохицуулах эрх зүйн хэм хэмжээ илүү боловсронгуй болж, аливаа гэрээ, хэлэлцээрээс үүдэлтэй маргааныг аль нэг улсын шүүхээр бус олон улсын арилжааны гэрээний хувьд арбитраар шийдвэрлүүлэх хандлага улам их болж байна. Үүнээс үүдэлтэй Монгол Улсад одоогийн дагаж мөрдөж буй АтХ-ийг Нэгдсэн Үндэстний Байгууллагын Худалдааны комиссоос баталсан ЮНСИТРАЛ-ын загвар хуулийн зорилгод нийцүүлэн 2017 онд баталсан.

Талуудын дотоодын болон олон улсын хувийн эрх зүйн шинжтэй гэрээ, хэлэлцээрээс үүссэн маргааныг тийнхүү арбитраар шийдвэрлүүлэхээр тохирсноор Монгол Улсын Үндсэн хууль, ИХШХШТХ, АтХ, Гадаадын арбитрын шийдвэрийг хүлээн зөвшөөрөх, биелүүлэх тухай 1958 оны Нью Йоркийн конвенцод тус тус заасан арбитрын ажиллагаан дахь шүүхийн оролцооны чиг үүргийг зөв ойлгож, зохих ёсоор хэрэгжүүлэх шаардлагатай байдаг.¹

Арбитр болон шүүхийн хоорондох харилцааны мөн чанар нь арбитрын үр ашигтай байдал болон шүүхээс хараат бус байх явдал юм. Монгол улсын хувьд арбитр болон шүүхийн хэргийн харьяаллын талаарх маргаан, арбитрын үндсэн шийдвэрийн шүүх хүчингүй болгох талаар болон түр арга хэмжээний талаарх маргаан практикт цөөнгүй байна.

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 51.3 дугаар зүйлд зааснаар хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийх үнэлгээг тухайн хууль тогтоомжийг дагаж мөрдсөнөөс хойш 5 жил тутамд хийх бөгөөд шаардлагатай тохиолдолд дээрх хугацаанаас өмнө хийж болно. Мөн хуулийн 49.3 дугаар зүйлд заасны дагуу хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийх үнэлгээг Хууль зүйн үндэсний хүрээлэн хэрэгжүүлнэ.

Иймд Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 51.3 болон 49.3 дугаар зүйлд заасныг үндэслэн арбитрын ажиллагаан дахь шүүхийн оролцоо, уялдаа, холбоо, тулгамдаж буй асуудал, цаашдын чиг хандлагыг тодорхойлох зорилгоор “Иргэний хэрэг

1 Б.Мандалбаяр, Арбитрын ажиллагаан дахь шүүхийн оролцоо, Шүүх эрх мэдэл №2 (2021), 56 дахь тал.

шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль болон Арбитрын тухай хуулийн зарим зохицуулалтад хийсэн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ” сэдэвт судалгааг хийж шаардлага тулгарч байна.

1.2. Үнэлгээний хүрээг тогтоох

Энэхүү судалгааны хүрээнд практикт маргаан дагуулж буй арбитр болон шүүхийн хэргийн харьяаллын зохицуулалт, арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгох зохицуулалт, түр арга хэмжээ авах зохицуулалт гэсэн 3 асуудалд түлхүү анхаарал хандуулсан. Ингэхдээ Монгол Улсын өнөөгийн нөхцөл байдлыг үнэлж, гадаад улс, орнуудын сайн туршлагыг харгалзан үзэж хуулийн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох талаар дүгнэлт, зөвлөмжийг өгөхийг зорилоо.

Хуулийн хэрэгжилттэй холбоотой хүндрэл бэрхшээлээс шалтгаалан ИХШХШТХ болон АтХ-ийн холбогдох зохицуулалт зорилгодоо хүрсэн эсэх, практикт нийцэж байгаа эсэхийг үнэлэхийн тулд дараах хэд хэдэн зүйл, хэсэг, заалтыг сонгон авч аргачлалын дагуу үнэлгээ хийлээ. Үүнд:

Хүснэгт 7.1. Үнэлэх зүйл, заалт, шалгуур үзүүлэлт

№	Үнэлгээ хийх хуулийн зүйл, заалт	Зохицуулалтын агуулга
Арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгох зохицуулалт		
1	160 ¹ дүгээр зүйл. Арбитрын ажиллагаанд шүүх оролцох (ИХШХШТХ)	160 ¹ .1.Арбитрын хэлэлцээрийн аль нэг тал, эсхүл арбитр нь энэ хуулийн 160 ² -т зааснаас бусад Арбитрын тухай хуульд заасан өргөдөл, хүсэлтээ мөн хуульд заасан харьяаллын шүүхэд ирүүлнэ.
2	13 дугаар зүйл. Хэргийн харьяалал (ИХШХШТХ)	13.1.Энэ хуулийн 12 дугаар зүйлд заасан үндэслэлээр гаргасан нэхэмжлэл, хүсэлт, гомдол /цаашид “нэхэмжлэл” гэх/-ыг шүүх харьяалан шийдвэрлэнэ. 13.2.Хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээнд заасан буюу зохигч хэлэлцэн тохиролцсон бол иргэн, хуулийн этгээдийн хооронд үүссэн маргааныг арбитр шийдвэрлэнэ.
3	10 дугаар зүйл. Арбитрын хэлэлцээр ба шүүхэд нэхэмжлэл гаргах (АтХ)	10.1.Арбитрын хэлэлцээртэй боловч шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан бөгөөд аль нэг тал тайлбар гаргахаасаа өмнө уг маргааныг арбитрын журмаар шийдвэрлүүлэх хүсэлт гаргасан бол шүүх аль нэг талын хүсэлтээр арбитрын хэлэлцээрийг хүчин төгөлдөр бус, эсхүл биелүүлэх боломжгүй гэж үзсэнээс бусад тохиолдолд шүүхэд хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааг дуусгавар болгоно.
Арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгох зохицуулалт		
4	160 ² дугаар зүйл. Арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгуулах тухай өргөдөл (ИХШХШТХ)	160 ² .1.Арбитрын хэлэлцээрийн тал нь Арбитрын тухай хуулийн 47 дугаар зүйлд заасан үндэслэлээр арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгуулах тухай өргөдлөө Арбитрын тухай хуульд заасан харьяаллын шүүхэд гаргаж болно.

5	47 дугаар зүйл. Арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгох тухай өргөдөл гаргах (АтХ)	47.1.Талууд арбитрын үндсэн шийдвэрийг эс зөвшөөрвөл энэ хуулийн 47.2, 47.3-т заасан үндэслэл, журмын дагуу арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгуулах тухай өргөдлөө шүүхэд гаргана. 47.2.Энэ хуулийн 47.5-д заасан шүүх нь арбитрын үндсэн шийдвэрийг зөвхөн дараахь үндэслэлээр хүчингүй болгоно: 47.2.1.өргөдөл гаргагч тал дараахь аль нэг нөхцөл байдлыг нотолсон: 47.2.1.а.энэ хуулийн 8 дугаар зүйлд заасан арбитрын хэлэлцээрийн аль нэг тал эрх зүйн чадамжгүй, эсхүл арбитрын хэлэлцээр нь талуудын тохиролцон сонгосон улсын хуульд зааснаар, эсхүл тийнхүү тохиролцон сонгоогүй бол Монгол Улсын хуульд зааснаар хүчин төгөлдөр бус; 47.2.1.б.өргөдөл гаргагч талд арбитрч томилох, арбитрын ажиллагааны тухай зохих ёсоор мэдэгдээгүйн улмаас арбитрын ажиллагаанд зохих ёсоор оролцох боломжгүй байсан; 47.2.1.в.арбитрын бүрэлдэхүүн нэхэмжлэлийн шаардлагад тусгаагүй, хамааралгүй маргааны талаар үндсэн шийдвэр гаргасан. Хэрэв нэхэмжлэлийн шаардлагад тусгаагүй, хамааралгүй асуудлаар гаргасан арбитрын үндсэн шийдвэрийг нэхэмжлэлийн шаардлагад тусгасан асуудлаар гаргасан шийдвэрээс салгах боломжтой бол холбогдох хэсгийг хүчингүй болгоно; 47.2.1.г.талуудын тохиролцоо нь энэ хуулийн заавал дагаж мөрдөх заалтыг зөрчсөнөөс бусад тохиолдолд арбитрын бүрэлдэхүүн, арбитрын ажиллагаа талуудын тохиролцоонд нийцээгүй, эсхүл тийнхүү тохиролцоогүй бол арбитрын бүрэлдэхүүн, арбитрын ажиллагаа нь энэ хуульд нийцээгүй. 47.2.2.шүүх дараахь нөхцөл, байдлыг тогтоосон бол: 47.2.2.а.Монгол Улсын хуулиар уг маргаан арбитрын харьяаллын маргаан биш; 47.2.2.б.арбитрын үндсэн шийдвэр Монгол Улсын нийтлэг ашиг сонирхлыг зөрчсөн. 47.5.Арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгуулах тухай өргөдлийг энэ хуулийн 6.2-т заасан шүүхэд гаргах бөгөөд уг өргөдлийг шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэр эцсийн шийдвэр байна.
Түр арга хэмжээний тухай		
6	69 дүгээр зүйл. Шүүхээс гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах. (ИХШХШтХ)	69.1.Шүүгч нэхэмжлэгчийн хүсэлтийг үндэслэн шүүхээс гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах дараахь арга хэмжээг хэрэг үүсгэхдээ буюу үүсгэсний дараа захирамж гарган авах эрхтэй: 69.1.1.хариуцагчийн эд хөрөнгө буюу мөнгийг тухайн нэхэмжлэлийн үнийн дүнгийн хэмжээгээр битүүмжлэх; 69.1.2.хариуцагчаас эд хөрөнгөтэй холбоотой ямар нэгэн тодорхой ажиллагаа явуулахыг нэхэмжлэлийн үнийн дүнгийн хэмжээгээр хориглох; 69.1.3.хариуцагчийн дансны зарлагын хөдөлгөөнийг нэхэмжлэлийн үнийн дүнгийн хэмжээнд зогсоох; 69.1.4.нэхэмжлэлээр шаардсан хэмжээний мөнгийг шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэлийн дансанд урьдчилан оруулах; 69.1.5.тодорхой ажиллагаа гүйцэтгэх, эсхүл гүйцэтгэхгүй байхыг хариуцагчид даалгах.

7	20 дугаар зүйл.Түр арга хэмжээ авах нөхцөл (АтХ)	20.1.Энэ хуулийн 19.2.1, 19.2.2, 19.2.3-т заасан түр арга хэмжээ авах тухай хүсэлт гаргасан тал дараахь нөхцөлийг нотолно: 20.1.1.тухайн арга хэмжээг аваагүй тохиолдолд үндсэн шийдвэрийн дагуу төлүүлж болох хохирлыг хангалттай барагдуулах боломжгүй бөгөөд уг хохирлын хэмжээ нь тухайн арга хэмжээг авсны улмаас уг арга хэмжээнд холбогдох этгээдэд учирч болох хохирлоос үлэмж их байх; 20.1.2.маргааныг хүсэлт гаргагч талд ашигтайгаар шийдвэрлэх үндэслэлтэй магадлал байгаа; 20.1.3.энэ хуулийн 19.2-т заасан түр арга хэмжээг авахуулах хүсэлт тодорхой, ойлгомжтой, хэрэгжихүйц байх. 20.2.Энэ хуулийн 20.1.2-т заасан магадлалыг тогтоох нь цаашид шийдвэр гаргах арбитрын бүрэлдэхүүний дотоод итгэл үнэмшилд нөлөөлөхгүй. 20.3.Гагцхүү арбитрын бүрэлдэхүүн шаардлагатай гэж үзсэн бол энэ хуулийн 19.2.4-т заасан арга хэмжээ авахуулах тухай хүсэлтэд энэ хуулийн 20.1.1, 20.1.2-т заасан нөхцөл нэгэн адил хамаарна.
---	--	--

1.3. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох

“Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-ын дагуу ИХТХШТХ-ийн хэрэгжилтийг үнэлэхэд оновчтой, бодитой, хэмжиж болохуйц байдлыг баримталж, мөн үнэлгээний хүрээ, онцлогоос хамааран дараах гурван шалгуур үзүүлэлтийг сонгов. Үүнд:

- I. Зорилгод хүрсэн түвшин;
- II. Практикт нийцэж байгаа байдал;
- III. Бусад үр дагавар.

Хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт бүхэлд нь үнэлгээ хийхэд зорилгод хүрсэн түвшин шалгуур үзүүлэлтийг хэрэглэх нь зохимжтой байдаг. Энэхүү онцлог нь тус судалгааны зорилгод нийцэж буй юм. Мөн зорилгод хүрсэн түвшин нь хэдийгээр харьцангуй хийсвэр ч тус шалгуур үзүүлэлт нь хуулийн үйлчлэлийн үр нөлөөнд ерөнхий дүн шинжилгээ хийхэд чухал үүрэгтэй байдаг. Иймд ИХТХШТХ-ийн хэрэгжилтийг үнэлэхэд тохиромжтой гэж үзлээ.

Энэхүү шалгуур үзүүлэлтээр ИХТХШТХ болон АтХ-ийн холбогдох зүйл, заалтыг хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаандаа анх батлагдах үед төлөвлөсөн зорилгодоо хүрсэн эсэхийг тогтооно. Үндсэн зорилгыг тодорхойлохдоо Гадаадын арбитрын байгууллагын шийдвэрийг хүлээн зөвшөөрөх ба биелүүлэх тухай 1958 оны конвенц болон Олон улсын арилжааны арбитрын загвар хууль буюу ЮНСИТРАЛ-ын загвар хууль түүний зорилгод заасныг баримтална.

“Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд ИХТХШТХ-ийн холбогдох зохицуулалт практикт хэрхэн хэрэгжиж байгаа, түүний эерэг, сөрөг үр дагавар, хэрэгжүүлэхэд хүндрэл, бэрхшээл гарч байгаа эсэхийг тодорхойлохыг зорьсон болно.

“Бусад үр дагавар” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хөгжлөөс хоцорсон, зайлшгүй зохицуулах ёстой харилцааг хамарч зохицуулаагүй байж болзошгүй тохиолдлыг судлан, урьдчилан тооцоогүй болон шинээр гарч болзошгүй үр дагаварт дүн шинжилгээ хийлээ.

1.4. Харьцуулах хэлбэрийг сонгох

Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлэхдээ түүний хэрэгжилттэй холбоотой үүссэн асуудал буюу үнэлэх болсон шалтгаан, тогтоосон хүрээ, шалгуур үзүүлэлтээс хамааран, аль болох тохиромжтой харьцуулах хэлбэрийг сонгодог. Харьцуулах доор дурдсан хэлбэрүүд байна. Үүнд:

- 1/ байх ёстой ба одоо байгаа;
- 2/ хууль батлагдахаас өмнөх ба хууль батлагдсанаас хойш;
- 3/ хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш;
- 4/тохиолдол судлах.

Дээрхээс “байх ёстой ба одоо байгаа” болон “хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш” болон “тохиолдол судлах” харьцуулах хэлбэрийг энэхүү судалгаанд тохиромжтой гэж үзэж сонгов.

“Байх ёстой ба одоо байгаа” харьцуулах хэлбэрээр ИХШХШТХ хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш гарсан үр дагавар /одоо байгаа нөхцөл байдал/-ыг олон улсын эрх зүйн хувьд тогтоосон шаардлага зэрэгт харьцуулах хэлбэрээр тус хуулийн зорилгын хэрэгжилт ямар түвшинд байгааг тогтоохыг зорив.

“Хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш” харьцуулах хэлбэрээр ИХШХШТХ болон АтХ батлагдсанаас хойш холбогдох зохицуулалтын практик хэрэгжилт ямар түвшинд байгааг судалсан.

“Тохиолдол судлах” харьцуулах хэлбэрээр зорилгын хэрэгжилт ямар түвшинд байгааг болон хууль тогтоомж (түүний зүйл, хэсэг,заалт) эсхүл үнэлгээний хүрээгээр тогтоосон ижил төстэй эрх зүйн хэм хэмжээ өөр өөр орчин нөхцөлд (бусад улсад, өөр орон нутагт гэх мэт) хэрэгжиж байгаа байдлыг харьцуулан дүн шинжилгээ хийнэ. Ийнхүү харьцуулан судлах нь ИХШХШТХ болон АтХ-ийн холбогдох зохицуулалтыг боловсронгуй болгох ажлын хэрэгцээнд зайлшгүй шаардлагатай гэж үзлээ.

1.5. Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох

Энэхүү үнэлгээг хийхдээ сонгон шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд Уг шалгуур үзүүлэлтийг томьёолж, дараах асуултыг боловсруулав.

Арбитр болох шүүхийн хэргийн харьяалалтай холбоотой хэсгийн хүрээнд:

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 1. Хэргийн холбоотой зохицуулалтууд нь ЮНСИТРАЛ-ын загвар хуулийн зорилгод нийцэж байна уу?

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 2. Хэргийн харьяалалтай холбоотой зохицуулалтууд нь практикт хэрхэн хэрэгжиж байна вэ? Хүндрэл, бэрхшээл үүсгэж байна уу?

Арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгохтой холбоотой зохицуулалтын хүрээнд:

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 1. ИХШХШтХ-д заасан арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгох зохицуулалт нь оновчтой эсэх?

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 2. АтХ-ийн 47-р зүйл нь олон улсын стандарттай нийцэж байна уу?

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 3. Шүүх арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгохдоо хуулийн заалтыг зөв ойлгож хэрэглэж байна уу?

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 4. Урьдчилан тооцоогүй болон шинээр гарч болзошгүй үр дагавар бий эсэх? Бусад улсын цаашдын чиг хандлага хаашаа чиглэж байна вэ?

Түр арга хэмжээтэй холбоотой зохицуулалтын хувьд:

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 1. ИХШХШтХ-ийн 160¹ дүгээр зүйлийн Арбитрын ажиллагаанд шүүх оролцох зохицуулалт зорилгодоо хүрсэн эсэх.

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 2. ИХШХШтХ, АтХ-д заасан түр арга хэмжээний талаарх зохицуулалт практикт хэрхэн хэрэгжиж байна вэ?

1.6. Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох

Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхэд тоон болон чанарын мэдээлэл ашиглана. Энэхүү судалгааны ажлын хүрээнд үнэлгээ хийх хуулийн зүйл, заалтын зорилгод хүрсэн түвшин, практик хэрэгжилт, бусад үр дагаврыг илрүүлэх зорилгоор бодлогын баримт бичиг, эрдэм шинжилгээ, судалгааны ажлын тайлан уншиж судлах, харьцуулалт хийх аргаар хэрэгцээтэй мэдээлэл олж авах зэрэг ажлыг хийж гүйцэтгэсэн. Мэдээлэл цуглуулах дараах аргыг ашиглалаа. Үүнд:

Аргачлалын 3.7.3.1-д заасны дагуу “Бэлэн байгаа мэдээллийг цуглуулах” хүрээнд: Холбогдох этгээдээс ярилцлага авах, иргэний хууль тогтоомж, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон холбогдох бусад баримт бичиг, ном, гарын авлага, эрдэм шинжилгээ, судалгааны тайлан, өгүүлэл, шүүхийн шийдвэр, статистикийн тоо баримт цуглуулж, дүн шинжилгээ хийсэн болно.

ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

ИХШХШТХ-д хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх судалгааны мэдээллийг цуглуулахдаа баримт бичгийн судалгаа, харьцуулсан болон ярилцлагын судалгааны аргад тулгуурлан гүйцэтгэв.

Баримт бичгийн судалгаа: ИХШХШТХ-д холбогдох хууль тогтоомж, сурах бичиг, эрдэм шинжилгээний нэгэн сэдэвт бүтээл, гарын авлага, эрдэм шинжилгээний болон бусад хурлын эмхэтгэл, эрдэм шинжилгээний өгүүлэл, судалгааны тайлан, зөвлөмжийг цуглуулж үнэлгээ хийхэд ашигласан болно.

Тухайлбал, Гадаадын арбитрын байгууллагын шийдвэрийг хүлээн зөвшөөрөх ба биелүүлэх тухай 1958 оны конвенц болон Олон улсын арилжааны арбитрын загвар хууль буюу ЮНСИТРАЛ-ын загвар хуулийн зохицуулалт, түүний зорилгыг Монгол Улсын хууль тогтоомжтой харьцуулж хуулийн зохицуулалтын зорилгодоо хүрсэн байдлыг тодорхойлсон бол шүүхийн шийдвэр болон судалгааны тайланг ашиглан практик нөхцөл байдал, шүүхээс арбитрын үйл ажиллагаанд оролцож буй байдал, тэдгээрийн тоон мэдээлэлд дүн шинжилгээ хийв. Судлаач М.Уянга, Б.Нинжин нарын Арбитрын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээний тайлан болон арбитрч Б.Баатар, А.Доржготов М.Сувд нарын “Арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн нийслэлийн ИХДЗШШ-ийн тогтоолд дүн шинжилгээ хийсэн судалгаа” зэрэг судалгааны бүтээлүүд нь 2024 онд хийгдсэн бөгөөд цаашид энэ сэдвээр гүнзгийрүүлэн судлах бол дэлгэрүүлж үзэх боломжтой юм.

Мөн холбогдох бусад мэдээллийг практик талаас тодруулах зорилгоор Монголын Олон Улсын Арбитрын арбитрч, нарийн бичгийн дарга, хууль зүйн их, дээд сургуулийн багш нараас ярилцлагын аргаар тодруулга авснаас гадна ИХШХШТХ, АтХ-ийн холбогдох зүйл, заалтыг үндэслэн гаргасан шүүхийн шийдвэрүүдэд дүн шинжилгээ хийж зарим гадаад орны сайн туршлагатай харьцуулан холбогдох дүгнэлт зөвлөмжийг гаргалаа.

ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ

Үнэлэх үе шатанд, Аргачлалын “зорилгод нийцсэн байдал”, “практикт хэрэгжиж буй байдал” шалгуур үзүүлэлтийн томъёоллын дагуу ИХШХШТХ-ийн зарим зүйл, заалтын хэрэгжилтийг үнэллээ.

Хэрэгжилтийн үе шатанд цуглуулж, уншиж судалсан эх сурвалжид тусгагдсан мэдээлэлд үндэслэж хэргийн харьяалал, арбитрын шүүхийн шийдвэр болох түр арга хэмжээний талаар тулгамдсан асуудлыг хөндлөө. Ингэхдээ шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох үе шатанд боловсруулсан томъёоллын агуулгад нийцүүлж дэд бүлгийг нэрлэсэн болно.

3.1. Арбитр болон шүүхийн хэргийн харьяаллын зохицуулалт

160¹.1.Арбитрын хэлэлцээрийн аль нэг тал, эсхүл арбитр нь энэ хуулийн 160²-т зааснаас бусад Арбитрын тухай хуульд заасан өргөдөл, хүсэлтээ мөн хуульд заасан харьяаллын шүүхэд ирүүлнэ.

13.2.Хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээнд заасан буюу зохигч хэлэлцэн тохиролцсон бол иргэн, хуулийн этгээдийн хооронд үүссэн маргааныг арбитр шийдвэрлэнэ.

АтХ 10.1.Арбитрын хэлэлцээртэй боловч шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан бөгөөд аль нэг тал тайлбар гаргахаасаа өмнө уг маргааныг арбитрын журмаар шийдвэрлүүлэх хүсэлт гаргасан бол шүүх аль нэг талын хүсэлтээр арбитрын хэлэлцээрийг хүчин төгөлдөр бус, эсхүл биелүүлэх боломжгүй гэж үзсэнээс бусад тохиолдолд шүүхэд хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааг дуусгавар болгоно.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 1.

Хэргийн холбоотой зохицуулалтууд нь ЮНСИТРАЛ-ын загвар хуулийн зорилгод нийцэж байна уу?

Энэхүү дэд сэдвийн хүрээнд шүүх ИХШХШТХ-ийн 13 дугаар зүйлийн 13.2 болон АтХ-ийн 10.1-т заасан зохицуулалтыг хэрхэн тайлбарлаж буй талаар судалж, тус эрх зүйн зохицуулалтад өөрчлөлт оруулах шаардлагатай гэж үзвэл санал дэвшүүлэхийг зорилоо. Маргаан бүхий зохицуулалтыг дүгнэхдээ Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрүүд, ном, хууль, эрх зүйн өгүүлэлд анализ хийж, ЮНСИТРАЛ-ын загвар хуулийн зорилгыг судлах замаар санал дэвшүүлэхийг эрмэлзэв.

Иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогч этгээдүүдийн эдийн болон эдийн бус эрхтэй холбоотой маргааныг шүүхийн болон шүүхийн бус аргаар шийдвэрлүүлж болдог. Иргэний хэрэгт хамаарах маргааныг шүүх харьяалан шийдвэрлэх ерөнхий зохицуулалт² байдаг ч зохигч хэлэлцэн тохиролцсон бол иргэн, хуулийн этгээдийн хооронд үүссэн маргааныг шүүхийн бус аргаар буюу арбитраар шийдвэрлүүлэх³ онцгой тохиолдлыг нь мөн хуульд заасан байдаг. Энэ нь гэрээний эрх чөлөөний зарчимтай шууд холбоотой бөгөөд талууд харилцан тохиролцсон бол иргэний эрх зүйн хамгаалалтыг шүүх эсвэл арбитраар хэрэгжүүлэх эрхтэй байна.⁴

2 Монгол Улсын Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль (2002), 13.1 дүгээр зүйл.

3 Монгол Улсын Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль (2002), 13.2 дугаар зүйл.

4 Монгол Улсын Иргэний хууль (2002), 9.3 дугаар зүйл.

Арбитр нь гэрээгээр тохиролцсоны дагуу талуудын хоорондох маргааныг хөндлөнгийн этгээдээр шийдвэрлүүлэх буюу шүүхийн бус маргаан шийдвэрлэх ажиллагааны нэг төрөл юм. Энэ нь шүүхийн хэрэг хянан шийдвэрлэх процессоос хурдан бөгөөд зардал багатай байдгаар онцлогтой байна. Түүнчлэн арбитрын шийдвэрт давж заалдах гомдол гаргах эрхгүй нэг үе шаттай, арбитрын ажиллагаа явуулах журмыг талууд харилцан тохиролцож болох ба тус шийдвэр нь Монгол Улс төдийгүй дэлхийн 170 улсад биелэгдэх боломжтой тул гадаадын хөрөнгө оруулалттай хуулийн этгээд, иргэн хооронд гэрээ байгуулахад маргааныг арбитраар шийдвэрлүүлэхээр тохиролцох нь элбэг.

Талуудын хооронд маргаан гарвал арбитраар шийдвэрлүүлнэ гэж гэрээнд заасан тохиолдолд маргааныг арбитр харьяалан шийдвэрлэнэ гэж ойлгодог. Гэвч анх байгуулсан гэрээндээ арбитраар шийдвэрлүүлнэ гэж заасан боловч талууд шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж, нөгөө тал нь уг маргааныг шүүхээр шийдвэрлүүлэхийг зөвшөөрч хариу тайлбар гаргавал шүүх шийдвэрлэх үү? гэсэн асуудал практикт гарч байна.

АтХ-ийн 10 дугаар зүйлийг 10.1-т “Арбитрын хэлэлцээртэй боловч шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан бөгөөд аль нэг тал тайлбар гаргахаасаа өмнө уг маргааныг арбитрын журмаар шийдвэрлүүлэх хүсэлт гаргасан бол шүүх аль нэг талын хүсэлтээр арбитрын хэлэлцээрийг хүчин төгөлдөр бус, эсхүл биелүүлэх боломжгүй гэж үзсэнээс бусад тохиолдолд шүүхэд хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааг дуусгавар болгоно.” гэж заасан. Үүнээс үзвэл хэдий талууд гэрээндээ маргааныг арбитраар шийдвэрлүүлнэ гэж тохиролцсон боловч аль нэг тал хариу тайлбар гаргахаасаа өмнө арбитрын журмаар шийдвэрлүүлэх хүсэлт гаргаагүй бол маргааныг шүүх харьяалан шийдвэрлэхээр байна. Улсын Дээд Шүүхээс үүнтэй холбоотой нэмэлт тайлбар гараагүй байх тул шүүх, хуульч, өмгөөлөгчид дараах байдлаар тайлбарлан, шүүмжилж байна.

Судлаач, хуульч, өмгөөлөгчдийн үзэж байгаагаар, талууд хэлцлийн дагуу маргаанаа шийдвэрлүүлэхээр харилцан тохиролцсон байхад шүүх түүнийг хариу тайлбар гаргахаасаа өмнө арбитраар шийдвэрлүүлэх хүсэлт гаргаагүй гэсэн үндэслэлээр гэрээний суурь зарчим болох гэрээний чөлөөт байдлын зарчмыг баримтлахгүй талуудын эрх зүйн байдлыг дордуулж буй нэг хэлбэр⁵ гэж үзсэн байна.

Үүнийг хууль зүйн ухааны доктор С.Должин “Монгол Улсын Арбитрын процессын эрх зүй” номдоо “Талууд зөвшөөрч шүүхэд шийдвэрлүүлсэн боловч шүүхийн давах хийгээд хяналтын шатанд аль нэгэн тал нь шүүхийн шийдвэрээс татгалзан бид арбитраар шийдвэрлүүлэх хүсэлт тавих эрхтэй байж болох уу гэх мэт асуудал практикт ач холбогдолтой. Энэ тохиолдолд нэхэмжлэл хүлээн авсан шүүх талуудыг маргаанаа шүүхээр шийдвэрлүүлэхийг зөвшөөрч байгаа эсэхийг шалгах ёстой. Хэрэв талууд нэгэнт зөвшөөрч шүүхээр шийдвэрлүүлсэн бол шүүхийн аль ч шатанд арбитр шийдвэрлэх ёстой гэсэн үндэслэлээр маргах эрхгүй гэж үзэж болно.”⁶ гэжээ.

5 М.Цэдэнпунцаг, “Арбитрын хэлэлцээр ба хэргийн харьяаллын зарим асуудал”, Дүгнэлт хэсгээс, Холбоос: <https://legaldata.mn/b/1343>, Сүүлд үзсэн: 2024.12.19.

6 С.Должин, Монгол Улсын Арбитрын процессын эрх зүй, (МУИС-ХЗС, 2017), 51 дэх тал.

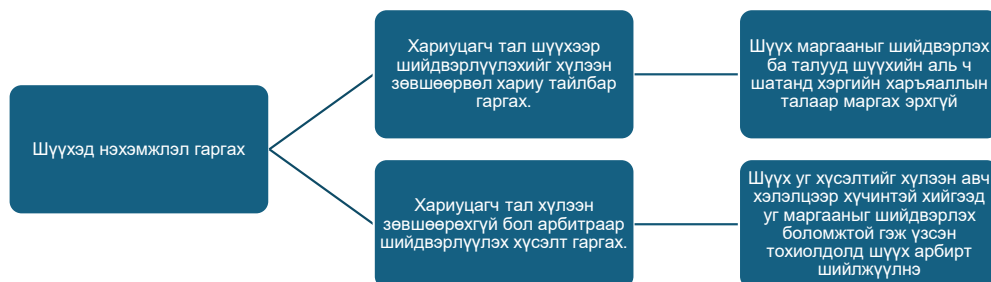
Түүнчлэн, гэрээний аль нэг тал шүүхэд эхэлж нэхэмжлэл гаргасан бол нөгөө тал нь нэхэмжлэлийн шаардлагын талаар тайлбар гаргахаасаа өмнө уг маргааныг арбитрт шилжүүлэх тухай хүсэлт гаргах ёстой ба үүнийг хүлээн авсан шүүх арбитрт шилжүүлнэ. Энэ ажиллагаатай холбоотой шүүх дараах 2 үндсэн асуудал шалгах шаардлагатай болно.

1. Талуудын хооронд байгуулсан арбитрын хэлэлцээр хүчинтэй эсэх;
2. Уг хэлэлцээр хэрэгжих боломжтой эсэх.

Дээрх 2 шаардлагыг хангаж байна гэж үзсэн тохиолдолд шүүх маргааныг арбитрт шилжүүлнэ.⁷

Энэ нь АтХ-ийн 10.1 дүгээр зүйлийг тайлбарлах хоёр санааг дэвшүүлсэн байна. Нэгд, талууд хэдийн маргааныг арбитраар шийдвэрлүүлнэ гэж гэрээндээ тусгасан ч аль нэг тал шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж нөгөө тал хүлээн зөвшөөрвөл цаашид маргааныг шүүхээр хянан шийдвэрлүүлэх боломжтой. Талууд нэгэнт зөвшөөрч шүүхээр шийдвэрлүүлсэн бол шүүхийн аль ч шатанд хэргийн харьяаллын талаар марган эрхгүй. Хоёрт, хариуцагч тал маргааныг шүүхээр шийдвэрлүүлэхийг хүлээн зөвшөөрөхгүй бол хариу тайлбар гаргахаасаа өмнө арбитраар шийдвэрлүүлэх хүсэлт гаргах ёстой. Шүүх хүсэлтийг хүлээн авч хэлэлцээр хүчинтэй хийгээд уг маргааныг шийдвэрлэх боломжтой гэж үзсэн тохиолдолд арбитрт шилжүүлнэ.

График 7.1. Арбитрын хэлэлцээртэй маргааны харьяалал



Харин Монголын Олон Улсын Арбитрын нарийн бичгийн дарга нар “Нэгэнт гэрээндээ арбитраар шийдвэрлүүлэхээр тусгасан бол шүүх түүнийг хүлээн авахаас татгалздаг. Харин гэрээнд шүүхээр шийдвэрлүүлэхээр нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан бол шүүх хэргийг хүлээн авна”⁸ гэсэн санал нэг хариулт өгөв. Гэтэл практикт шүүх АтХ-ийн 10.1 дэх заалтыг баримтлан хэргийг шүүхийн харьяаллаар шийдвэрлэх тохиолдол нэгэнт тогтжээ. Үүнээс улбаалан “Талууд арбитрын хэлэлцээртэй боловч шүүхээр маргаанаа шийдвэрлүүлэх нь хуулийн зорилгод нийцэх үү?” гэсэн асуулт гарч ирнэ.

ЮНСИТРАЛ-ын загвар хуулийн зорилго

Одоогийн дагаж, мөрдөж буй 2017 оны АтХ-ийг Нэгдсэн Үндэстний Байгууллагын Худалдааны комиссоос баталсан ЮНСИТРАЛ-ын загвар хуульд нийцүүлэх зорилготой байсан тул тус загвар хуулийн зорилгод анхаарал хандуулах шаардлагатай.

⁷ Мөн тэнд, 51 дэх тал.

⁸ МОУА-ын нарийн бичгийн даргатай хийсэн ярилцлагаас.

ЮНСИТРАЛ-ын загвар хуулийн 8 дугаар зүйлд арбитрын хэлэлцээртэй боловч шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан тохиолдолд шүүх хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааг дуусгавар болгох нөхцөлүүдийг заажээ. Ийнхүү шүүхээс ажиллагааг дуусгавар болгохын тулд дараах урьдчилсан нөхцөлүүд хангагдсан байна.⁹ Үүнд:

- Арбитрын хэлэлцээртэй байх;
- Аль нэг тал тайлбар гаргахаас өмнө арбитрын журмаар шийдвэрлүүлэх хүсэлт гаргасан байх;
- Шүүх арбитрын хэлэлцээрийг хүчин төгөлдөр бус эсхүл биелүүлэх боломжгүй гэж үзээгүй байх.

Үүнтэй адилаар АтХ-ийн 10 дугаар зүйлийн 10.1-д хуульчилжээ. ХЗДХЯ-ны захиалгаар хууль зүйн ухааны доктор М.Уянга болон хууль зүйн ухааны доктор Б.Нинжин нар тус заалтын хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлэхэд, “Загвар хуульд тусгасан зохицуулалттай нийцэж буй боловч хэргийн харьяаллыг тодорхой болгох үүднээс нарийвчлан томьёолох шаардлагатай” гэж үзжээ. Тухайлбал, талуудын аль нэг нь тайлбар гаргаснаар арбитрын журмаар маргааныг шийдвэрлүүлэх хүсэлт хүлээж авахгүй мэт томьёолсон байгаа нь тодорхой бус байдал үүсгэх боломжтой. Мөн, талуудын хүсэл зоригийн илрэл, чөлөөт байдлын зарчим дээр үндэслэсэн арбитрын хэлэлцээрийн хүчин төгөлдөр эсэхийг заавал маргааны аль нэг тал хүсэлт гаргаснаар шийдвэрлэх нь зохимжгүй байж болох юм.¹⁰

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 2.

Хэргийн харьяалалтай холбоотой зохицуулалтууд нь практикт хэрхэн хэрэгжиж байна вэ? Хүндрэл, бэрхшээл үүсгэж байна уу?

Судалгааны энэ хэсэгт АтХ-ийн 10.1 дүгээр зүйлд заасан хэргийн харьяаллыг шүүх хэрхэн өөрөөр тайлбарлаж буйг харуулахыг зорилоо. Иймд тус заалтыг үндэслэн иргэний хэрэг үүсгэж шүүхийн журмаар хэргийг шийдвэрлэсэн болон хэргийг хэрэгсэхгүй болгосон шүүхийн шийдвэрээс тус тус сонгон анализ хийлээ.

Шигтгээ 1. АтХ-ийн 10.1 дүгээр заалтыг үндэслэн шүүх шийдвэрлэсэн хэрэг¹¹

Нэхэмжлэгч БНБУ-ын Гадаад харилцааны яам нь “А Э Р” ХХК-д холбогдуулан өөрийн өмчлөлийн эд хөрөнгө болох Улаанбаатар хот дахь ЭСЯ-ны барилгын цогцолборыг хариуцагч нарын хууль бус эзэмшлээс албадан чөлөөлүүлэх шаардлага гаргасан.

9 М.Уянга, Б.Нинжин, “Арбитрын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээний тайлан”, (УБ, 2024), 13 дахь тал.

10 М.Уянга, Б.Нинжин, “Арбитрын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээний тайлан”, (УБ, 2024), 14 дэх тал.

11 Улсын Дээд шүүхийн тогтоол, 2018 оны 10 сарын 09 өдөр, Дугаар 001/ХТ2018/01354, Холбоос: https://shuukh.mn/single_case/5185?daterange=2018-10-09%20-%202018-10-10&id=3&court_cat=1&bb=1, Сүүлд үзсэн: 2024.12.20.

Хариуцагч “А Э Р” ХХК нь шаардлагыг эс зөвшөөрсөн, ... түрээсийн гэрээнд маргааныг Хонг Конг улсын арбитрын шүүхээр шийдвэрлүүлэх талаар талууд тохирсон, түрээсийн харилцааг Болгар улсын хуулиар зохицуулахаар гэрээнд заасан гэж нэхэмжлэлийг татгалзсан байна.

Хэргийн үйл баримт:

БНБУ-ын Гадаад харилцааны яам “А Э Р” ХХК-тай 2012 оны 04 дүгээр сарын 12-ны өдөр түрээсийн гэрээ байгуулсан. Түрээсийн гэрээний 17.2.-т талууд хэлэлцээрийг шийдвэрлэх боломжгүй болсон тохиолдолд Болгар улсын хуулийн дагуу Хонг Конг улсын Олон улсын Арбитрын шүүхээр шийдвэрлүүлнэ гэж тохиролцсон.

Талуудын хооронд тус гэрээний үүрэгтэй холбоотой маргаан үүссэн ба БНБУ-ын Гадаад харилцааны яам нь шүүхэд нэхэмжлэл гаргажээ. Харин хариуцагч “А Э Р” ХХК нь шүүхэд өгсөн хариу тайлбартаа хэргийн харьяаллын талаар дурдаагүй ч анхан шатны шүүх хуралдаан болох өдөр Хонг Конгийн арбитрын шүүхээр шийдвэрлүүлэхээр хүсэлт гаргажээ.

Улсын дээд шүүх тус маргааны харьяаллыг АтХ-ийн 10.1-ийг баримтлан шүүхийн харьяаллын маргаан гэж үзсэн.

Шүүхийн шийдвэрийн үндэслэл:

ИХ-ийн 549.2 дугаар зүйлд зааснаар тухайн гэрээний харилцааг аль улсын хуулиар зохицуулах талаар талууд гэрээ байгуулсныхаа дараа харилцан тохиролцож өөрчилж болно гэж заасан ба нэхэмжлэгч Монгол Улсын Иргэний хуульд үндэслэн нэхэмжлэлээ гаргасан, хариуцагч энэ хуульд үндэслэн шүүхийн ажиллагаанд мэтгэлцсэн тохиолдолд тэдгээрийг анхны тохиролцооноос татгалзсан гэж үзэхээр байна. Түрээсийн гэрээний харилцаанаас үүссэн аливаа маргааныг Хонг Конгийн Олон улсын арбитрын шүүхээр шийдвэрлүүлэх тохиролцооноос талууд мөн татгалзсан гэж дүгнэхээр байна.

Арбитрын хэлэлцээртэй боловч шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан бөгөөд аль нэг тал тайлбар гаргахаасаа өмнө уг маргааныг арбитрын журмаар шийдвэрлүүлэх хүсэлт гаргасан бол шүүх аль нэг талын хүсэлтээр арбитрын хэлэлцээрийг хүчин төгөлдөр бус, эсхүл биелүүлэх боломжгүй гэж үзсэнээс бусад тохиолдолд шүүхэд хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааг дуусгавар болгохоор АтХ-ийн 10 дугаар зүйлийн 10.1.-д заасан ба нэхэмжлэгч БНБУ-ын Гадаад харилцааны яам нь Монгол Улсын шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан, хариуцагч “А Э Р” ХХК нь шүүхэд гаргасан анхны тайлбартаа харьяаллын талаар маргаагүй, зохигчийн хэн хэн нь шүүхийн маргааныг Хонг Конгийн арбитрын шүүхээр шийдвэрлүүлэхээр хүсэлт гаргаагүй байна.

Хариуцагч тал анхан шатны шүүх хуралдаан болох өдөр маргааныг хянан шийдвэрлэхэд баримтлах хууль болон харьяаллын талаар гаргасан хэргийг хэрэгсэхгүй болгох тухай хүсэлтийг хариуцагч талын анхны хариу тайлбар гэж, “тайлбар гаргахаасаа өмнө уг маргааныг арбитрын журмаар шийдвэрлүүлэх хүсэлт” гэж тус тус үзэх боломжгүй. Иймд маргааныг шүүхийн харьяаллын маргаан гэж дүгнэсэн.

Дүгнэвэл: Хариуцагч тал “маргааныг хянан шийдвэрлэхэд баримтлах хууль болон харьяаллын талаар” хүсэлтийг анхан шатны шүүх хурал болох өдөр гаргаж

өгсөн ч шүүх үүнийг анхны хариу тайлбар гэж үзэх боломжгүй гэж үзсэн. Иймд шүүх ИХШХШТХ-ийн 10.1-ийг баримтлан маргааныг шүүхийн харьяалал гэж үзжээ.

Шигтгээ 2. АтХ-ийн 10.1 дүгээр заалтыг үндэслэн хэргийг хэрэгсэхгүй болгосон хэрэг¹²

Нэхэмжлэгч Ш ХХК нь М ХХК-д холбогдуулж ажил гүйцэтгэх гэрээний үүрэгт 209.285.685 төгрөг гаргуулах шаардлагатай иргэний хэрэг. Хариуцагч хэргийн харьяалал зөрчсөн гэж үзэж энэ талаар хариу тайлбартаа дурдаж шүүхэд хэргийг хэрэгсэхгүй болгох хүсэлт гаргасан.

Хэргийн үйл баримт: Талуудын хооронд Шон суурийн ажлын гэрээ байгуулагдсан бөгөөд тус гэрээний хавсралтын J хэсэгт нэхэмжлэгч болон хариуцагч нарын хооронд аливаа маргаан гарсан тохиолдолд Монгол Улсын хуулийг баримтлан БНХАУ-ын засаг захиргааны тусгай бүс болох Хонг Конг дахь арбитраар шийдвэрлүүлэхээр харилцан тохиролцож арбитраын хэлцэл хийсэн байна.

Анхан шатын шүүхийн шийдвэр: Талуудын хооронд байгуулагдсан Шон суурийн ажлын гэрээний хавсралт J хэсэгт заасан арбитраар шийдвэрлүүлэхээр харилцан тохиролцсоныг уг маргааныг арбитраар шийдвэрлүүлэхээр Ш ХХК болон М ХХК хоорондоо тохиролцсон гэж үзэх үндэсгүй байна” гэж үзэж Ш ХХК –ийн нэхэмжлэл нь ИХШХШТХ-ийн 13 дугаар зүйлийн 13.1-д заасан хэргийн харьяалал зөрчөөгүй буюу шүүхийн харьяаллын маргаан гэж үзсэн.

Улсын дээд шүүхийн шийдвэрийн тогтоол:

Нэхэмжлэгч Ш ХХК анх шүүхэд хандахдаа талуудын хооронд байгуулагдсан гэрээний хавсралт А-г нотлох баримт болгон нэхэмжлэлд хавсарган гаргаагүй тул шүүх нэхэмжлэлийг хүлээн авахаас татгалзах үндэслэлгүй гэж үзэж иргэний хэрэг үүсгэсэн байх бөгөөд хариуцагчийн төлөөлөгч нэхэмжлэлийг гардан аваад хариу тайлбар гаргахдаа гэрээний хавсралт А-г нотлох баримтаар гаргаж, хэргийн харьяалал зөрчсөн гэж үзэж энэ талаар хариу тайлбартаа дурдаж шүүхэд хэргийг хэрэгсэхгүй болгох хүсэлт гаргасан нь АтХ-ийн 10 дугаар зүйлийн 10.1-д заасан “арбитраын хэлэлцээртэй боловч шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан бөгөөд аль нэг тал тайлбар гаргаахаасаа өмнө уг маргааныг арбитраын журмаар шийдвэрлүүлэх хүсэлт гаргасан бол шүүх аль нэг талын хүсэлтээр арбитраын хэлэлцээрийг хүчин төгөлдөр бус, эсхүл биелүүлэх боломжгүй гэж үзсэнээс бусад тохиолдолд шүүхэд хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааг дуусгавар болгоно” гэснийг зөрчөөгүй буюу арбитраын харьяаллын маргаан гэж үзсэн.

Дүгнэвэл: Шүүх нэхэмжлэлийг хүлээн авахаас татгалзах үндэслэлгүй гэж үзэж иргэний хэрэг үүсгэсэн ч хариуцагч тал хариу тайлбартаа дутуу байсан нотлох баримт буюу арбитраын хэлэлцээртэй байсныг заасан баримт бичгийг гаргаж өгснөөр шүүх хэргийн харьяаллыг залруулж хэргийг хэрэгсэхгүй болгосон байна.

Бүлгийн дүгнэлт:

ИХШХШТХ-ийн 13 дугаар зүйлийн 13.2 болон АтХ-ийн 10.1-т заасан хэргийн харьяалал, шүүхэд нэхэмжлэл гаргах тухай зохицуулалт нь ЮНСИТРАЛ-ын загвар хуулийн зорилгод хүрч байгаа ч практикт хэрэгжихгүй байна.

¹² Улсын Дээд шүүхийн тогтоол, 2018 оны 03 сарын 13 өдөр, Дугаар 001/ХТ2018/00402, Холбоос: https://shuukh.mn/single_case/3791?daterange=2018-03-13%20-%202018-03-14&id=3&court_cat=1&bb=1, Сүүлд үзсэн: 2024.12.20.

ИХШХШТХ-ийн 13 дугаар зүйлийн 13.2-т зохигчид хэлэлцэн тохиролцсон бол иргэн, хуулийн этгээдийн хооронд үүссэн маргааныг арбитраар шийдвэрлүүлэх боломжтой хэмээн гэрээний чөлөөт байдлын зарчмыг тодорхойлсон. Гэвч талууд хэлцлийн дагуу маргаанаа шийдвэрлүүлэхээр харилцан тохиролцсон байхад шүүх АтХ-ийн 10.1 дүгээр зүйлийг баримтлан түүнийг хариу тайлбар гаргахаасаа өмнө арбитраар шийдвэрлүүлэх хүсэлт гаргаагүй гэсэн үндэслэлээр хэргийн харьяаллыг шууд өөрчилж байгаа нь гэрээний суурь зарчим болох гэрээний чөлөөт байдлын зарчимд харшилна. Түүнчлэн АтХ-ийн 10.1 дүгээр зүйлд талуудын аль нэг нь тайлбар гаргаснаар арбитраар журмаар маргааныг шийдвэрлүүлэх хүсэлт хүлээж авахгүй мэт томьёолсон байгаа нь тодорхой бус байдлыг практикт үүсгэж байна.

Иймд ИХШХШТХ-ийн 13 дугаар зүйлийн 13.2-т заасан иргэн, хуулийн этгээдийн гэрээний чөлөөт байдлын зарчмыг хангахын тулд АтХ-ийн 10 дугаар зүйлд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах шаардлагатай гэж үзлээ.

3.2.Арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгох зохицуулалт

160² дугаар зүйл.Арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгуулах тухай өргөдөл

160².1.Арбитрын хэлэлцээрийн тал нь Арбитрын тухай хуулийн 47 дугаар зүйлд заасан үндэслэлээр арбитраар үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгуулах тухай өргөдлөө Арбитрын тухай хуульд заасан харьяаллын шүүхэд гаргаж болно.

47 дугаар зүйл.Арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгох тухай өргөдөл гаргах

47.1.Талууд арбитраар үндсэн шийдвэрийг эс зөвшөөрвөл энэ хуулийн 47.2, 47.3-т заасан үндэслэл, журмын дагуу арбитраар шийдвэрийг хүчингүй болгуулах тухай өргөдлөө шүүхэд гаргана.

47.2.Энэ хуулийн 47.5-д заасан шүүх нь арбитраар үндсэн шийдвэрийг зөвхөн дараахь үндэслэлээр хүчингүй болгоно:

47.2.1.өргөдөл гаргагч тал дараахь аль нэг нөхцөл байдлыг нотолсон:

47.2.1.а.энэ хуулийн 8 дугаар зүйлд заасан арбитраар хэлэлцээрийн аль нэг тал эрх зүйн чадамжгүй, эсхүл арбитраар хэлэлцээр нь талуудын тохиролцон сонгосон улсын хуульд зааснаар, эсхүл тийнхүү тохиролцон сонгоогүй бол Монгол Улсын хуульд зааснаар хүчин төгөлдөр бус;

47.2.1.б.өргөдөл гаргагч талд арбитраар томилох, арбитраар ажиллагааны тухай зохих ёсоор мэдэгдээгүйн улмаас арбитраар ажиллагаанд зохих ёсоор оролцох боломжгүй байсан;

47.2.1.в.арбитраар бүрэлдэхүүн нэхэмжлэлийн шаардлагад тусгаагүй, хамааралгүй маргааны талаар үндсэн шийдвэр гаргасан. Хэрэв нэхэмжлэлийн шаардлагад тусгаагүй, хамааралгүй асуудлаар гаргасан арбитраар үндсэн шийдвэрийг нэхэмжлэлийн шаардлагад тусгасан асуудлаар гаргасан шийдвэрээс салгах боломжтой бол холбогдох хэсгийг хүчингүй болгоно;

47.2.1.г.талуудын тохиролцоо нь энэ хуулийн заавал дагаж мөрдөх заалтыг зөрчсөнөөс бусад тохиолдолд арбитраар бүрэлдэхүүн, арбитраар ажиллагаа талуудын тохиролцоонд нийцээгүй, эсхүл тийнхүү тохиролцоогүй бол арбитраар бүрэлдэхүүн, арбитраар ажиллагаа нь энэ хуульд нийцээгүй.

47.2.2.шүүх дараахь нөхцөл, байдлыг тогтоосон бол:

47.2.2.а.Монгол Улсын хуулиар уг маргаан арбитрын харьяаллын маргаан биш;

47.2.2.б.арбитрын үндсэн шийдвэр Монгол Улсын нийтлэг ашиг сонирхлыг зөрчсөн.

47.5.Арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгуулах тухай өргөдлийг энэ хуулийн 6.2-т заасан шүүхэд гаргах бөгөөд уг өргөдлийг шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэр эцсийн шийдвэр байна.

Арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгох зохицуулалтын хүрээнд ИХШХШТХ-ийн 160².1 болон АтХ-ийн 47 дугаар зүйлийн зарим хэсгийг тус тус сонгон авч үнэлгээ хийлээ. Ингэхдээ зорилгод хүрсэн түвшин, практикт нийцэж байгаа байдал болон бусад үр дагавар зэрэг шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд тохирох харьцуулах хэлбэрийг сонгож гүйцэтгэсэн болно.

Зорилгод хүрсэн түвшин

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 1.

ИХШХШТХ-д заасан арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгох зохицуулалт нь оновчтой эсэх?

Онолын хувьд арбитрын үйл ажиллагаан дахь шүүхийн оролцоог эхний үе, явцын болон төгсгөлийн үе шатанд тус тус оролцдог.¹³ Дэлгэрүүлбэл, эхний үед арбитрын хэлэлцээр, арбитрыг байгуулах журам, шүүхийн харьяаллын талаарх маргаан, явцын шатанд арбитраас гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах, нотлох баримт бүрдүүлэхэд туслах, талууд тохиролцсон ч арбитрчийг томилж чадахгүй байх үед болон арбитрчийг татгалзан гаргах асуудлыг шийдвэрлэхэд шүүхээс оролцдог бол төгсгөлийн үе шатанд арбитрын шийдвэрийг баталгаажуулж гүйцэтгэх хуудас бичих болон арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгоход тус тус оролцохоор байна.¹⁴

ИХШХШТХ-ийг төрийн шүүх, Арбитрын тухай хуулийг төрийн бус байгууллага болох арбитрын шүүх ихэнхдээ хэрэглэдэг хэдий ч энэ нь арбитрт ИХШХШТХ хамаарахгүй гэсэн хэрэг биш юм.¹⁵ ИХШХШТХ-ийн үзэл баримтлалыг талуудын эрх тэгш байдал, ашиг сонирхлыг илүүтэй хангаж байвал хэрэглэдэг ба ИХШХШТХ нь арбитраас иргэний маргаан хянан шийдвэрлэх эрх зүйн эх сурвалж болдог.¹⁶

Ханс Кельзен “Хэм хэмжээний тухай ерөнхий онол номдоо “ хуулийн зорилгыг эрх зүйн онолын үүднээс тайлбарласан байх бөгөөд зорилго бол хүссэн үр нөлөө

13 Б.Мандалбаяр, “Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль дахь арбитрын ажиллагаатай холбоотой анхаарах асуудал”, Монголын төр, эрх зүй, дотоодын мэргэжлийн эрдэм шинжилгээний, улирал тутмын сэтгүүл, №4 (2022), Шүүхийн сургалт, судалгаа мэдээллийн хүрээлэн, Ханнс-Зайделийн сан, 74 дэх тал.

14 Б.Мандалбаяр, “Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль дахь арбитрын ажиллагаатай холбоотой анхаарах асуудал”, Монголын төр, эрх зүй, дотоодын мэргэжлийн эрдэм шинжилгээний, улирал тутмын сэтгүүл, №4 (2022), Шүүхийн сургалт, судалгаа мэдээллийн хүрээлэн, Ханнс-Зайделийн сан, 74 дэх тал.

15 С.Должин, Монгол Улсын арбитрын процессын эрх зүй, (УБ,2017), 12 дахь тал.

16 Мөн тэнд.

буюу үр дүн юм.¹⁷ Арбитрын процессын эрх зүй болон ИХШХШ эрх зүй бүтэц, цар хүрээ, зарим харилцааг зохицуулах бүлэг зүйлийн онцлогоор өвөрмөц ялгаатай боловч маргааныг хянан шийдвэрлэх зорилго, зарчмын хувьд нэг, загвар, чиглэлийн хувьд адил болно.¹⁸ Харин ИХШХШТХ-ийн үзэл баримтлалыг удирдлага болгон талуудын эрх тэгш байдал, ашиг сонирхлыг илүүтэй хангаж байвал уг хуулийн зүйл заалтыг хэрэглэдэг.¹⁹ Иймд ИХШХШТХ арбитраас иргэний маргаан шийдвэрлэх эрх зүйн эх сурвалж болдог байна.²⁰ ИХШХШТХ-ийн зорилт нь иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогчдын хооронд үүссэн иргэний эрх зүйн маргааныг шүүх иргэний хэрэг үүсгэн хянан шийдвэрлэхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулах юм.

ИХШХШТХ-д “Арбитрын ажиллагаанд шүүх оролцох” 14 дүгээр штрик бүлгийг 2017 онд нэмсэн. Тус бүлгийн 160².1.-д зааснаар арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгуулах тухай өргөдлөө АтХ-д заасан харьяаллын шүүхэд гаргах зохицуулалт нь зөвхөн АтХ-ийн холбогдох зүйлээр уг харилцааг зохицуулах хязгаарлалтыг тавьсанаас гадна ИХШХШТХ-ийг АтХ-тай холбох оролдлого болсон байна. Гэвч 160².1. дүгээр зүйлийн агуулга нь АтХ-д аль хэдийн тусгасан арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгуулах тухай өргөдөл гаргах үндэслэл, шүүхийн харьяалалыг буюу тус хуулийн 6.2, 47.1 дүгээр зүйлийн агуулгыг дахин давтах байдлаар тусгасан нь хууль хоорондын уялдаа холбоог хангах үүргээ биелүүлэхгүй байгаа гэж үзэхэд хүргэж байна. Хуулийн төсөлд бусад хуульд заасныг дахин давтан бичихээс зайлсхийх, хуулиудын харилцан уялдаатай байдлыг тодотгох²¹ зорилгоор бусад хуулиас эшлэл хийдэг. Харин дээрх зохицуулалт нь хууль дахь хэмнэлтийн зарчмыг алдагдуулсан буюу шаардлагагүй зохицуулалт болсон гэж үзэж болохоор байна. Иймд оновчтой зохицуулалт биш байгаа тул зорилгодоо зарим талаар нийцээгүй гэж дүгнэх үндэстэй.

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 2.

АтХ-ийн 47-р зүйл нь олон улсын стандарттай нийцэж байна уу?

ИХШХШТХ-д заасан зорилго нь арбитрай холбогдох харилцааны хэрэгцээ шаардлага, хүрэх үр дүнг бүрэн илэрхийлж чадахгүй байх тул 160²-р зүйл зорилгодоо нийцэж байгаа эсэхийг тодорхойлохын тулд АтХ-ийн 1.1-д заасныг баримтлан АтХ-ийн 47-р зүйл нь олон улсын стандартад нийцүүлэн зохицуулсан эсэхийг шалгах нь зүйтэй.

Арбитрын ажиллагааны үе шатыг харгалзан эрх зүйн маргааныг арбитрын журмаар шийдвэрлэх ажиллагаатай холбогдуулан шүүхэд хандаж буй өргөдөл, гомдлыг 2 ангилж болно. Үүнд:

- Арбитрын шийдвэрийн талаар шүүхэд гаргаж буй өмнөх үе шатанд гаргасан гомдол, хүсэлт
- Арбитрын үндсэн шийдвэрийн дараах үе шатанд гаргасан өргөдөл.²²

17 Х.Келзен, Хэм хэмжээний тухай ерөнхий онол, 2013, 27 дахь тал.

18 С.Должин, Монгол Улсын арбитрын процессын эрх зүй, (УБ,2017), 12 дахь тал.

19 Мөн тэнд.

20 Мөн тэнд.

21 Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт, Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал, 4.4.3.1 дэх дэд заалт.

22 Б. Алтангэрэл, “Олон улсын арбитрын ажиллагаа дахь шүүхийн оролцоо”, Эрх зүй №66, (2024), 211-212 дахь тал.

Дараах үе шатанд буюу арбитрын үндсэн хуралдаан хийж, арбитрын бүрэлдэхүүнээс хэргийг эцэслэн шийдвэрлэсний дараа хэргийн оролцогчийн зүгээс шүүхэд гомдол гаргах журмыг зохицуулсан²³ АтХ-ийн 47 дугаар зүйлд дүн шинжилгээ хийе.

Арбитрын маргаан шийдвэрлэх ажиллагаанд олон улсын хэмжээнд баримталдаг гол олон улсын стандарт буюу баримт бичигт Гадаадын арбитрын байгууллагын шийдвэрийг хүлээн зөвшөөрөх ба биелүүлэх тухай 1958 оны конвенц болон Олон улсын арилжааны арбитрын загвар хууль буюу ЮНСИТРАЛ-ын загвар хууль зэрэг багтана. Арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгох асуудлыг хуульчилсан АтХ-ийн 47-р зүйл нь 1958 оны Нью-Йоркын конвенцын 5.1 болон 5.2-т заасан дэс дараалал болон агуулгатай адилхан хуульчлагдсан байна.²⁴ Мөн 2024 онд хийгдсэн АтХ-ийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлэх судалгаагаар АтХ нь ЮНСИТРАЛ-ын загвар хуульд нийцүүлэн шүүхийн оролцоог зааглаж, ямар нөхцөлд сонирхогч тал шүүхэд хандах талаар нь зохицуулсан нь тодорхой хэмжээнд зорилгодоо нийцсэн буюу эдгээр хуулийн шүүх арбитрын ажиллагаанд хэрхэн оролцох, ямар нөхцөлд оролцож болох талаар зохицуулалт нь хоорондоо нийцсэн гэж дүгнэсэнтэй санал нийлж байгаа бөгөөд АтХ-ийн дээрх заалт нь олон улсын стандарт буюу Нью-Йоркын конвенц болон ЮНСИТРАЛ-ын загвар хуульд нийцсэн гэж үзэх бүрэн үндэслэлтэй байна.

Практикт нийцэж байгаа байдал

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 3.

Шүүх арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгохдоо хуулийн заалтыг зөв ойлгож хэрэглэж байна уу?

Практикт хэрэгжих байдал шалгуур үзүүлэлтээр эдгээр заалтыг үнэлэхдээ тодорхой цаг хугацааны дарааллаар нөхцөл байдлын өрнөлийг илэрхийлсэн судалгаанд үндэслэж хууль тогтоомж хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш нөхцөл байдал хэрхэн өөрчлөгдсөнийг он дарааллаар судалж тогтоон, практикт гарч буй арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгож буй тохиолдлуудад дүн шинжилгээ хийж холбогдох асуудлыг тодруулахыг зорилоо.

Шүүх 2015 онд 6, 2016 онд 10, 2017 онд 24, 2018 онд 20 удаа тус тус арбитрын ажиллагаатай холбоотой шийдвэр гаргажээ. Үүнээс 2015 онд 2, 2016 онд 3, 2017 онд 5, 2018 онд 10 арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгосон шийдвэр гаргасан байна.²⁵ Эдгээр нь арбитрын хэлэлцээрт хамааралгүй болон нэхэмжлэлийн шаардлагад тусгаагүй асуудлаар шийдвэр гаргасан, талуудын тохиролцсон журмыг арбитр зөрчиж шийдвэр гаргасан, арбитрын ажиллагааны талаар зохих ёсоор мэдэгдээгүй, хэргийн материал болон нотлох баримтыг танилцуулаагүй, нэмэлт тайлбар гаргах, шүүхэд биечлэн оролцох хүсэлтийг шийдэх, арбитрын харьяаллын биш байсан, төлөөлөх эрхгүй этгээдийн оролцоотой хэрэг байжээ.²⁶ Харин 2019-

23 Т.Мэндсайхан, “Арбитрын ажиллагаан дахь шүүхийн оролцоо”, Өмгөөлөгч, (УБ, 2017), 43 дахь тал, Б. Алтангэрэл, “Олон улсын арбитрын ажиллагаа дахь шүүхийн оролцоо”, Эрх зүй №66, (2024), 212 дахь талаас дам ишлэв.

24 С.Энхцэцэг, “Арбитр ба Нийтийн дэг журам”, Хууль дээдлэх ёс, №2 (2020), 81 дэх тал.

25 М. Уянга, Б.Нинжин, “Арбитрын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээний тайлан”, (УБ, 2024), 29 дэх тал.

26 Мөн тэнд.

2023 онд ИХДЗШШ-ээс арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгох тухай өргөдөл хянан шийдвэрлэсэн тоон мэдээллийг Шүүхийн ерөнхий зөвлөлөөс авсныг дараах байдлаар хүснэгтлэн үзүүлэв.

Хүснэгт 7.2. Арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгох тухай өргөдлийг хянан шийдвэрлэсэн тоо (2019-2023)

Арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгох тухай өргөдлийг хянан шийдвэрлэсэн		2019 он	2020 он	2021 он	2022 он	2023 он
		35	32	28	28	41
	Шийдвэрт өөрчлөлт оруулсан	1	0	0	0	0
	Шийдвэрийг хүчингүй болгосон	4	6	2	3	10
	Шийдвэрийг хэвээр үлдээсэн	30	26	26	25	31

Гэвч дээрх тоо нь судалгааны бусад бүтээлд өөр өөрөөр тусгагдсан байгааг дурдах нь зүйтэй. Тухайлбал, МҮХАҮТ-ын архивын мэдээллээс авсан гэх тоон мэдээллээс үзэхэд:

Хүснэгт 7.3. НИХДЗШШ-д арбитрын шийдвэрийн өргөдөл, гомдол хүлээж авсан тоо²⁷

Он	Хүлээн авсан тоо	Хангаж шийдвэрлэсэн тоо	Өргөдлийг хангахгүй шийдвэрийг хэвээр үлдээсэн тоо
2020	33	7	6
2021	31	2	29
2022	30	5	25
2023	45	13	32

Арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн нийслэлийн ИХДЗШШ-ийн тогтоолд дүн шинжилгээ хийсэн судалгаанаас үзэхэд:

Хүснэгт 7.4. НИХДЗШШ-ээс арбитрын шийдвэрийг шийдвэрлэсэн байдал²⁸

Он	Арбитрын шийдвэрийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэсэн	Арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн
2013	8	4
2014	4	1
2015	2	0
2016	1	1
2017	10	1
2018	11	8
2019	3	6
2020	10	1
2021-2023	45	13
Нийт	94	35

27 Ж.Очиржанцан, “Арбитрын ажиллагаан дахь шүүхийн оролцоо: МОУА-ын хүчингүй болсон шийдвэрүүдэд хийсэн дүн шинжилгээ”, (УБ, 2024), эрх зүйн бакалаврын зэрэг горилсон бүтээл, 30 дахь тал.

28 Б.Баатар, А.Доржготов нар, “Арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн нийслэлийн ИХДЗШШ-ийн тогтоолд дүн шинжилгээ хийсэн судалгаа”, (УБ, 2024), 6 дахь тал.

Жишээлбэл, 2023 онд эхний хүснэгтэд дурдсанаар 41 өргөдлийг хянан шийдвэрлэсэн байхад дараагийн хүснэгтэд 45 гэж; мөн 2020 онд 32:33:11 зэргээр өөр өөр тоон мэдээ гарч байгаа нь судалгааны үр дүнд нөлөөлөх боломжтой юм. Мөн АтХ-ийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээний тайланд дурдсан тоон мэдээлэл зөрж байна.

Шүүхийн ерөнхий зөвлөл болон АтХ-ийн хэрэгжилтийн үр дагаврын судалгаанд дурдсан тоон мэдээг баримталбал 2015-2023 оны хооронд арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгох тухай өргөдлийг хянан шийдвэрлэсэн тоо эрчимтэй өссөн нь 2015 онд анх 6 хэргийг хянан шийдвэрлэж байсан бол 2023 онд эдгээр оноос хамгийн их буюу 41 хэргийг шүүх хянан шийдвэрлэснээс харагдаж байна. Түүнчлэн шүүх арбитрын дийлэнх шийдвэрийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэсэн байх боловч арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгох тухай өргөдлийн тоо ихсэх тусам шүүхээс тухайн шийдвэрийг хүчингүй болгож байгаа тохиолдлын тоо мөн өссөн байна. Мөн сүүлийн үед арбитрын ажиллагаатай холбоотой тусламж авахаар шүүхэд хандах нь цөөн, харин шийдвэрийг давж заалдах нь нэмэгдэх хандлага ажиглагдсан байна.²⁹ Дээрхээс дүгнэвэл, нэг талаас арбитр хэргийг шийдвэрлэхдээ алдаа гаргах нь нэмэгдэж байгаа эсхүл, нөгөө талаас арбитрын үндсэн шийдвэрийг нийслэлийн ИХДЗШШ-ээс хүчингүй болгохдоо АтХ-ийн 47-д заасан үндэслэлүүдийг буруу тайлбарлан хэрэглэж байх боломжтой юм.

2017-2020 онд арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн 16 тогтоол байв. Эдгээрийг нэг бүрчлэн судалж үзэхэд Арбитрын тухай хуулийн 47.2.1.а-д заасан үндэслэлээр 1 тогтоол, 47.2.1.б-д заасан үндэслэлээр 2 тогтоол, 47.2.1.в-д заасан үндэслэлээр 5 тогтоол, 47.2.1.г-д заасан үндэслэлээр 5 тогтоол, 47.2.1-д заасан үндэслэлээр 1 тогтоол, 47.2.1.а болон 47.2.1.в заалтыг хамтад нь үндэслэсэн 1 тогтоол, өмнө үйлчилж байсан АтХ-ийн 40.2.5-д заасан үндэслэлээр 1 тогтоолыг тус тус хүчингүй болгосон байв.³⁰

2020-2023 онд арбитрын харьяаллын бус маргаан гэсэн үндэслэлээр хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн 3, Арбитрын ажиллагаа талуудын тохиролцоонд нийцээгүй гэсэн үндэслэлээр 6, Арбитрын ажиллагааны тухай зохих ёсоор мэдэгдээгүй гэсэн үндэслэлээр тус тус 1 өргөдлийг ИХДЗШШ-ээс хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн байна. Эдгээр арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн нийслэлийн ИХДЗШШ-ийн тогтоолд дүн шинжилгээ хийсэн судалгаанд³¹ дурдсан 11 хэрэгт дүн шинжилгээ хийхэд:

Арбитрын харьяаллын бус маргаан гэсэн үндэслэлээр хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн тохиолдолд АтХ-ийн 47 дугаар зүйлийн 47.2.1.в заалтын холбогдох хэсгийг дурдалгүйгээр шийдвэрлэжээ. Мөн арбитрын ажиллагаан дахь шүүхийн оролцоо нь талуудын хүсэлтэд, хуулиар тогтоосон эрх хэмжээний хүрээнд арбитрт болон хэргийн оролцогч нарт туслалцаа үзүүлэхэд болон арбитрын үйл ажиллагааг

29 М. Уянга, Б.Нинжин, “Арбитрын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээний тайлан”, (УБ, 2024), 29 дэх тал.

30 Нээлттэй нийгэм форум, Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа цуврал 7, (УБ,2022), 101 дэх тал Холбоос: <https://forum.mn/product/241916>, Сүүлд үзсэн: Сүүлд үзсэн: 2024.12.20.

31 Б.Баатар, А.Доржготов нар, “Арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн нийслэлийн ИХДЗШШ-ийн тогтоолд дүн шинжилгээ хийсэн судалгаа”, (УБ, 2024).

хуулийн дагуу явагдаж байгаад хяналт тавих чиг үүрэгтэй.³² Гэтэл шүүхийн тогтоолын бичилт нь арбитрын шийдвэрийг бүрэн хэмжээгээр хянан шийдвэрлэсэн буюу шүүхийн тогтоолд хэргийг бүхэлд нь хянаж үнэлэлт дүгнэлт хийсэн, хэргийг давж заалдах журмаар хянасан мэт бичсэн байна. Бусад тохиолдлыг авч үзвэл:

Шигтгээ 3. 210/ШТ2023/00138 дугаартай шүүхийн тогтоолд хийсэн дүн шинжилгээ.

Шүүхийн тогтоолын дугаар: 210/ШТ2023/00138

Шүүхийн тогтоолын огноо: 2023 оны 03 дугаар сарын 06

Арбитрын шийдвэрийн дугаар: 974

Арбитрын шийдвэрийн огноо: 2022 оны 12 дугаар сарын 12

Нэхэмжлэгч: “Си” ХХК

Хариуцагч: “Да” ХХК

Өргөдлийн үндэслэл:

- Хариуцагчийг төлөөлөх хууль ёсны этгээд оролцоогүй бөгөөд зөвхөн өмгөөлөгч нар хуралдаанд оролцож шийдвэрлэсэн арбитрын 974 дугаартай шийдвэрийг хүчингүй болгуулах
- Итгэмжлэлийг Д.Д олгосон. “Д” ХХК-д холбогдуулан гаргасан нэхэмжлэлийг арбитрын бүрэлдэхүүн анхаараагүй.

Тогтоолын үндэслэл:

- Арбитрын ажиллагааг ИХШХШТХ-д заасан журмын дагуу явуулах учиртай.
- Итгэмжлэлд “Д” ХХК-тай холбоотой агуулга тусгагдаагүй, зөвхөн иргэн Д.Д-г төлөөлж арбитрын ажиллагаанд оролцох эрхийг олгосон.
- Арбитрын тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.2.1.г-д заасан арбитрын ажиллагаа талуудын тохиролцоонд нийцээгүй гэх үндэслэлээр Монголын олон улсын арбитрын 2022 оны 12 дугаар сарын 12-ны өдрийн 974 дугаар шийдвэрийг хүчингүй болгон шийдвэрлэсэн.

Дүгнэлт:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүх Монголын Олон Улсын Арбитрын 2023 оны 1 дүгээр сарын 19-ний өдрийн 31 дүгээр шийдвэрийг хүчингүй болгохдоо дараах үндэслэлүүдийг дурдсан нь зарим талаар хууль зүйн үндэслэл муутай гэж үзэх боломжтой байна.

32 Б.Мандалбаяр, “Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль дахь арбитрын ажиллагаатай холбоотой анхаарах асуудал”, Монголын төр, эрх зүй, дотоодын мэргэжлийн эрдэм шинжилгээний, улирал тутмын сэтгүүл, №4 (2022), Шүүхийн сургалт, судалгаа мэдээллийн хүрээлэн, Ханнс-Зайделийн сан, 73 дахь тал.

1. Арбитрын ажиллагаанд хэрэглэх хууль зүйн хэм хэмжээний талаар: Шүүхийн тогтоолд арбитрын ажиллагааг ИХШХШтХ-д заасан журмын дагуу явуулах ёстой гэсэн дүгнэлт нь оновчгүй. АтХ-ийн 40 дүгээр зүйлд зааснаар талууд өөрсдийн тохиролцсон эрх зүйн хэм хэмжээг хэрэглэх эрхтэй бөгөөд ИХШХШтХ-ийг хэрэглэсэн эсэх нь арбитрын ажиллагаанд шууд хамааралгүй байна.
2. Итгэмжлэлтэй холбоотой асуудал: Шүүх хуралдаанд оролцогч талын итгэмжлэлийн шаардлага хангаагүй гэж дүгнэн шийдвэрийг хүчингүй болгосон байна. Гэвч арбитрын бүрэлдэхүүн уг итгэмжлэлийг шалгаж, шаардлага хангахгүй гэж үзсэн тул төлөөлөгчийг ажиглагчаар оролцуулсан нь АтХ-д нийцсэн байж болох юм. Шүүх энэ үндэслэл дээр оновчтой дүгнэлт гаргаагүй байна.
3. Талуудын оролцох боломж: Шүүх арбитрын хуралдааны товыг мэдэгдсэн боловч талуудад оролцох боломж олгогдоогүй гэж үзэн шийдвэрийг хүчингүй болгосон. Гэвч уг асуудал нь техникийн алдаатай холбоотой, талууд хуралдааны товыг мэдэж байсан байх магадлалтай тул шүүхийн шийдвэрийг хүчингүй болгох хангалттай үндэслэл биш байж болно.

Шүүхийн тогтоолд дурдсан зарим үндэслэл нь арбитрын тухай хуульд заасан нөхцөлүүдтэй нийцэхгүй, тухайлбал, арбитрын ажиллагааны дүрэм болон талуудын тохиролцоонд үндэслэсэн зохицуулалтуудыг дутуу үнэлсэн гэж үзэж болох юм.

Шигтгээ 4. 210/ШТ2022/00176 дугаартай шүүхийн тогтоолд хийсэн дүн шинжилгээ.

Шүүхийн тогтоолын дугаар: 210/ШТ2022/00176

Шүүхийн тогтоолын огноо: 2023 оны 03 дугаар сарын 24

Арбитрын шийдвэрийн дугаар: 31

Арбитрын шийдвэрийн огноо: 2023 оны 01 дүгээр сарын 19

Нэхэмжлэгч: “Эрээн хотын Жи” ХХК

Хариуцагч: “У” ХХК

Өргөдлийн үндэслэл: Арбитрын тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.2.1.б, 47.2.1.г-д заасны дагуу өргөдлийг хангаж, шийдвэрийг хүчингүй болгуулах

Тогтоолын үндэслэл: Арбитрын тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.2.1.б-д заасан үндэслэлээр Монголын Олон Улсын Арбитрын 31 дугаар шийдвэрийг хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн

Дүгнэлт:

Нийслэлийн ИХДЗШШ МОУА-ын 2023 оны 1 дүгээр сарын 19-ний өдрийн 31 дүгээр үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгохдоо “АтХ-ийн 47.2.1.б-д заасан арбитрын ажиллагааны тухай зохих ёсоор мэдэгдээгүйн улмаас хариуцагч талд арбитрын ажиллагаанд оролцох боломжийг хангаагүй” гэсэн үндэслэлээр шийдвэрлэсэн байна.

Шүүхийн тогтоолын дагуу, урьдчилсан болон үндсэн хуралдааны товыг алдаатай мэдэгдсэн нь хариуцагч талд тэгш оролцох боломжоор хангаагүй гэж үзсэн байна. Гэсэн хэдий ч шүүхийн шийдвэрийн үндэслэл нь арбитрын ажиллагаанд гарсан бичиг техникийн алдаа болон урьдчилсан хуралдаан гэж андуурсан асуудлыг арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгох үндэслэлд тооцсон нь хууль хэрэглээний хувьд оновчгүй байна.

Арбитрын урьдчилсан болон үндсэн хуралдааны товыг талууд мэдэж байсан бөгөөд өмгөөлөгч нь арбитрын ажиллагааны журамд гарын үсэг зурж баталсан нь тогтоогдсон тул шүүхийн тогтоолд дурдсанчлан хариуцагч талд боломж олгоогүй гэх дүгнэлт үндэслэлгүй юм.

Цаашид арбитрын ажиллагааны явцад гарсан бичиг техникийн алдаа зэргийг хууль зүйн ач холбогдолтой үндэслэлд тооцохгүй байх практикийг тогтоож, арбитрын шийдвэрийн шударга байдлыг хангах нь зүйтэй.

Шигтгээ 5. Арбитрын нарийн бичгийн даргатай хийсэн ярилцлага.

АтХ-ийн 47-р зүйл заасан үндэслэлээр л талууд давж заалдах шатны шүүхэд хандах ёстой байдаг ч практикт талууд тухайн зүйлд зааснаас өөр үндэслэлээр ханддаг бөгөөд ИХДЗШШ харамсалтай нь тэдгээр өргөдлийг 47-р зүйлд хамааруулан хэрэг хянан шийдвэрлэх тохиолдлууд ажиглагддаг. Мөн арбитрын шийдвэр хэрхэн гарахаас үл хамаарч угаасаа л давж заалдана гэсэн хандлагатай өмгөөлөгч нар их байдаг.

ХБНГУ-д арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгох талаар ИХШХШТХ-даа зохицуулсан байдаг бөгөөд тус хуулийн § 1059-р зүйлд заасан хүчингүй болгуулах хүсэлт нь манай АтХ-ийн 47 дугаар зүйлтэй яг тохирч байна.³³ Зарим судлаачид энэ нь манай хөрсөнд буухгүй, эрх зүйн ухамсар сэтгэхүйн онцлогт тохироогүй хэм хэмжээг шууд хуулбарлан хэрэглэсэн учир дутагдалтай гэж шүүмжилдэг.³⁴ Арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгосноор арбитрын журмаар уг маргааныг дахин хянан шийдвэрлэх ажиллагааг эхлүүлэхэд зохигчид арбитрын нэмэлт зардал гаргах, цаг хугацаа алдах гэх мэт үр дагавар гарч байгаа нь арбитрын үндсэн шийдвэрийг НИХДЗШШ хүчингүй болгох талаарх эрх зүйн зохицуулалтыг сайжруулах асуудлыг илэрхийлж байна гэж үзэв.³⁵

Эдгээрээс дүгнэхэд нийслэлийн ИХДЗШШ АтХ-ийн 47-р зүйлд хамаарах маргааныг шийдвэрлэхдээ шүүхийн тогтоолын зарим үндэслэл нь хууль зүйн оновчгүй тайлбар, техникийн алдааг үндэслэн хэт өргөн хүрээнд тайлбарласан, АтХ-ийн 47-р зүйлд хамаарахгүй үндэслэлийг энэ зүйлд хамааруулсан байж болзошгүй. Иймд арбитрын ажиллагааны зарчим болох талуудын тохиролцоо, хараат бус байдал, процессын тодорхой байдлыг хамгаалахын тулд шүүх хууль хэрэглээндээ илүү нарийвчилсан дүгнэлт хийх шаардлагатай. Хууль хэрэглээнд ойлгомжгүй байдал үүсэж буй тул дээрх заалтыг практикт хангалттай хэрэгжихгүй байна гэж үзэж байна.

33 С.Энхбаяр, "Арбитрын маргаан хянан шийдвэрлэхэд шүүхийн оролцоо", Холбоос: <https://arbitr.mn/downloads/3-civil%20court.pdf>, Сүүлд үзсэн: 2024.12.20.

34 С.Энхбаяр, "Арбитрын маргаан хянан шийдвэрлэхэд шүүхийн оролцоо", Холбоос: <https://arbitr.mn/downloads/3-civil%20court.pdf>, Сүүлд үзсэн: 2024.12.20.

35 Нээлттэй нийгэм форум, Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа цуврал 7, (УБ,2022), 166 дах тал Холбоос: <https://forum.mn/product/241916>, Сүүлд үзсэн: Сүүлд үзсэн: 2024.12.20.

Бусад үр дагавар

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 4.

Урьдчилан тооцоогүй болон шинээр гарч болзошгүй үр дагавар бий эсэх? Бусад улсын цаашдын чиг хандлага хаашаа чиглэж байна вэ?

Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлалд, хэрэв хөгжлөөс хоцорсон, зайлшгүй зохицуулах ёстой харилцааг хамарч зохицуулаагүй тохиолдолд хууль тогтоомжид үнэлгээ хийж болохоор заасан байдаг. Дэлхий нийт хурдтай хувьсан өөрчлөгдөж байгаа энэ үед аливаа улс хууль тогтоомжоо тухайн өөрчлөлтөд тааруулж шинэчилж байх нь зүйн хэрэг билээ. Иймд “бусад үр дагавар”-ыг тооцох шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд урьдчилан тооцоогүй болон шинээр гарч болзошгүй үр дагаварт дүн шинжилгээ хийлээ. Ингэхдээ тохиолдол судлах харьцуулах хэлбэрийг сонгосон бөгөөд үүгээр хууль тогтоомж, эсхүл үнэлгээний хүрээгээр тогтоосон ижил төстэй эрх зүйн хэм хэмжээ өөр, өөр орчин нөхцөлд буюу бусад улсад, өөр орон нутагт хэрэгжиж байгаа байдлыг харьцуулан дүн шинжилгээ хийдэг. Энэхүү хэсэгт эрх зүйн тогтолцоо болон арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгох эрх зүйн зохицуулалтын хувьд адил төстэй зохицуулалттай орон болох ХБНГУ-ын зохицуулалтыг сонгон авч харьцууллаа.

ХБНГУ-ын Хууль зүйн яамнаас АтХ-ийг өнөөгийн хэрэгцээ, шаардлагад нийцүүлэх, үр ашгийг дээшлүүлэх, Германы арбитрын шүүхэд хэрэг хянан шийдвэрлэх тоог нэмэгдүүлэхийн тулд Германы арбитрын хуулийг орчин үежүүлэх тухай цагаан номыг 2023.04.18-нд гаргасан. Энэ нь ХБНГУ-ын арбитрын зохицуулалтыг шинэчлэхээр ИХШХШтХ-ийн төсөл дээр үндэслэгдсэн байна. Хуулийн дагуу арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгуулахаар талуудаас гаргасан өргөдлийг шүүх хянан үзэж арбитрын шийдвэрийг хүчин төгөлдөр гэдгийг тогтоосон бол талууд арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгуулахаар дахин өргөдөл гаргах эрхгүй болдог. Гэвч арбитрын ажиллагааны шударга байдлыг цаашид бэхжүүлэхийн тулд дотоодын арбитрын эцсийн шийдвэрийг хүчингүй болгох онцгой хууль зүйн арга хэмжээг шинэ хуулийн төсөлд тусгажээ. Манай улсын ИХШХШтХ-ийн 580-р зүйлд заасны дагуу шүүхийн шийдвэрийг хүчингүй болгох нөхцөлтэй адилаар арбитрын шийдвэрт ноцтой алдаа гарсан гэж талууд үзвэл арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгуулахаар шүүхэд хандах эрхийг талуудад олгосон зохицуулалт юм. Энэ нь жишээлбэл, авлигал авах, хуурамч баримт бичиг бүрдүүлэх эсхүл худал гэрчийн мэдүүлэг зэрэгт суурилж шударга бусаар гаргасан арбитрын эцсийн шийдвэрийг хүчингүй болгох боломжийг олгож, арбитрын маргаан шийдвэрлэх үйл явцын хууль дээдлэх зарчмыг бататгах зорилготой байна.

Харин Монгол Улсын хувьд ИХШХШтХ-ийн 43.3-т зааснаар гэрчээр дуудагдсан этгээд шүүхэд заавал хүрэлцэн ирэх ба үнэн зөв мэдүүлэг өгөх үүрэгтэй ба мэдүүлэг өгөхөөс татгалзах буюу зайлсхийх, зориуд худал мэдүүлэг өгвөл Эрүүгийн хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэдэг. Энэ хэсэг нь зөвхөн шүүхэд худал мэдүүлэг өгөхөд хамаарч байгаа бөгөөд арбитраар хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд худал мэдүүлэг өгөхөд хариуцлага хүлээлгэх эрх зүйн зохицуулалт Монгол Улсад байхгүй байна гэж үзэж болохоор байна. Иймд Эрүүгийн хуулийн 21-р бүлэгт заасан хэрэг шалган шийдвэрлэх ажиллагааны эсрэг гэмт хэргийн үндэслэлийг арбитрын маргаан шийдвэрлэх ажиллагаанд хамааруулж болох юм.

Мөн ХБНГУ нь сүүлийн жилүүдийн сайн практик туршлагыг үргэлжлүүлэн, арбитрын хуралдааныг талуудын тохиролцсон тохиолдлоос бусад үед видео болон аудио дамжуулалтыг ашиглан явуулах боломжийг хуулиар баталгаажуулах зорилгоор (“видео хурал”)-аар дамжуулж арбитрын маргаан шийдвэрлэх боломжтой заалтыг хуулийн төсөлдөө тусгасан байна. Видео хурлаар явуулсан аман хуралдааныг бичиж хадгалах боломжтой байх ёстой ба энэхүү алхам нь процессын хуулийг цахимжуулах үйл явцыг бэхжүүлж буй явдал юм.

Түүнчлэн, зарим арбитрын дүрэмд арбитрын шийдвэрийг нийтлэх зохицуулалт аль хэдийн тусгасан байдаг. Энэ нь талууд зөвшөөрсөн тохиолдолд арбитрын шүүх арбитрын шийдвэрийг нийтлэхийг хуулиар зөвшөөрөх хандлагатай холбоотой. Ингэснээр арбитрын ажиллагааны ил тод байдлыг нэмэгдүүлж, арбитрын шийдвэрт түргэн шуурхай хандах боломжийг олгохоос гадна эрх зүйн хөгжлийн дараагийн үе рүү шилжих боломж байж болох юм.

Монгол Улсад дээрх зохицуулалт нь хараахан зохицуулагдаагүй байгаа хэдий ч технологийн хөгжлийг нэвтрүүлэх нь зайлшгүй төдийгүй, орчин үеийн эрх зүйн технологийг үр дүнтэй ашигласнаар арбитрын эрх зүйн хөгжилд томоохон хувь нэмэр оруулна гэж харж байна.

3.3.Түр арга хэмжээ авах зохицуулалт

ИХШХШТХ -160¹.1.Арбитрын хэлэлцээрийн аль нэг тал, эсхүл арбитр нь энэ хуулийн 160.2-т зааснаас бусад Арбитрын тухай хуульд заасан өргөдөл, хүсэлтээ мөн хуульд заасан харьяаллын шүүхэд ирүүлнэ.

АтХ- 19 Шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах талаархи арбитрын бүрэлдэхүүний бүрэн эрх

АтХ- 20.1.Энэ хуулийн 19.2.1, 19.2.2, 19.2.3-т заасан түр арга хэмжээ авах тухай хүсэлт гаргасан тал дараахь нөхцөлийг нотолно:

ИХШХШТХ- 69.1.Шүүгч нэхэмжлэгчийн хүсэлтийг үндэслэн шүүхээс гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах дараахь арга хэмжээг хэрэг үүсгэхдээ буюу үүсгэсний дараа захирамж гарган авах эрхтэй:

69.1.1.хариуцагчийн эд хөрөнгө буюу мөнгийг тухайн нэхэмжлэлийн үнийн дүнгийн хэмжээгээр битүүмжлэх;

69.1.2.хариуцагчаас эд хөрөнгөтэй холбоотой ямар нэгэн тодорхой ажиллагаа явуулахыг нэхэмжлэлийн үнийн дүнгийн хэмжээгээр хориглох;

69.1.3.хариуцагчийн дансны зарлагын хөдөлгөөнийг нэхэмжлэлийн үнийн дүнгийн хэмжээнд зогсоох;

69.1.4.нэхэмжлэлээр шаардсан хэмжээний мөнгийг шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэлийн дансанд урьдчилан оруулах;

69.1.5.тодорхой ажиллагаа гүйцэтгэх, эсхүл гүйцэтгэхгүй байхыг хариуцагчид даалгах.

Үнэлэх үе шатанд ИХШХШТХ-ийн 160¹ дүгээр зохицуулалтыг сонгосон шалгуур үзүүлэлтийн дагуу үнэлсэн.

“Зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал

ИХШХШТХ-ийн зорилгыг “Иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогчдын хооронд үүссэн иргэний эрх зүйн маргааныг шүүх иргэний хэрэг үүсгэн хянан шийдвэрлэхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино” хэмээн 1.1 дүгээр зүйлд заасан байна. Иймд уг хуулийн бүхий л зохицуулалт энэхүү үндсэн зорилгыг хангахад чиглэн үйлчлэх учиртай.

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 1.

ИХШХШТХ-ийн 160¹ дүгээр зүйлийн Арбитрын ажиллагаанд шүүх оролцох зохицуулалт зорилгодоо хүрсэн эсэх?

Үнэлгээ:

Орчин үед бизнесийн маргааныг арбитра хянан шийдвэрлэх шүүхийн бус аргыг хэн бүхэн хүлээн зөвшөөрсөн билээ. Үүнийг дагаад Арбитраар хэрэг хянан шийдвэрлүүлэх хэргийн тоо нэмэгдэж, арбитра болон шүүхийн хамаарал бий болсоор байна. Арбитрын ажиллагаа дахь шүүхийн оролцоо, түүний үр дагавар, шүүхээс арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгож байгаа өнөөгийн практик, цаашид авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, арбитрын шийдвэрийн талаар шүүхээс арбитраг дэмжих тал дээр анхаарах болсон.³⁶

Арбитрын хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа нь шүүхээс ялгагдах давуу тал, ач холбогдол, арбитрын хэлэлцээрийн үр дагавар, арбитраар эдийн засаг бизнесийн холбогдолтой хэрэг маргаан шийдвэрлүүлэх хэргийн тоог нэмэгдүүлэхэд шүүх арбитрын ажиллагаанд оролцоходоо дараах зарчмыг баримталдаг. Үүнд:

1. Арбитрын хэрэг хянан шийдвэрлэхэд түргэн, шуурхай хэмнэлттэй байх зарчмыг хүндэтгэх.
2. Шударга, хараат бус, бие даасан, төвийг сахисан зарчмыг баримтлах.
3. Арбитрын ажиллагаанд хүндрэл бэрхшээл учруулахгүй байх.
4. Арбитрын ажиллагаанд сайн дураар оролцохгүй байх.³⁷

Тиймээс шүүх арбитрын ажиллагаанд оролцоходоо дээрх зарчмуудыг баримтлан ажиллах ёстой. ИХШХШТХ-ийн 160¹ дүгээр зүйлийн хүрээнд шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах буюу түр арга хэмжээг хэрэгжүүлэх нь иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд хэрхэн нийцэж буй талаар авч үзвэл:

Арбитрын шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаа нь арбитрын шийдвэрийг шүүхэд баталгаажуулж, гүйцэтгэх хуудас авснаар гүйцэтгэдэг. Энэ харилцаанд арбитрын шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах шаардлагын үүднээс шүүхийн оролцоо байхаас аргагүй байдаг билээ. Арбитрын шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаа нь арбитрын шийдвэр гүйцэтгэх тухай олон улсын болон үндэсний хууль тогтоомжийн хүрээнд хэрэгжүүлж байгаа, арбитрын шийдвэрийг шүүхэд баталгаажуулж, гүйцэтгэх хуудас авснаар хамаарч үүссэн процессын шинжтэй үйл ажиллагааны нэг хэлбэр болдог. Ийм учраас арбитрын шийдвэрийг биелүүлэх үйл ажиллагааг хэт чөлөөт, либерал гэж ойлгож болохгүйг анхаарах хэрэгтэй байдаг. Харин арбитрын шийдвэрийг

36 С. Должин, Монгол улсын арбитрын процессын эрх зүй, (УБ,2017), МУИС-ХЗС, 119 дэх тал.

37 Мөн тэнд,

шүүхээр баталгаажуулах нь арбитрын шийдвэрийг дахин хянан шийдвэрлэхгүй, харин хүлээн зөвшөөрөхөөс гадна олон улсын болон үндэсний хууль тогтоомжийн дагуу биелүүлэх арга хэмжээг эхлүүлэх тодруулбал, арбитрын шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны хууль зүйн үндэслэл нь болдог.³⁸

Монгол улс 2017 онд ЮНИСИТРАЛ-ын Олон Улсын Арилжааны Арбитрын тухай Загвар хуульд нийцсэн Арбитрын тухай шинэ хуулийг батлан тус хуулийн 19 дүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Талууд өөрөөр тохиролцоогүй бол аль нэг талын хүсэлтээр арбитрын бүрэлдэхүүн шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээ авч болно” гэх шинэ зохицуулалтыг оруулж ирснээр шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээ буюу түр арга хэмжээг авах шийдвэрийг арбитрын бүтээгдэхүүн гаргах боломжтой болсон.³⁹

Арбитраас гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах гэдэгт шийдвэрийг бодитойгоор гүйцэтгэх боломжийг хангахын тулд арбитрын шийдвэр гарахаас өмнө нэхэмжлэлийг хангах хэмжээгээр хариуцагчийн өөрт болон бусдад байгаа эд хөрөнгийг бүгдийг буюу зарим хэсгийг битүүмжлэх, банк дахь дансны зарлагын хөдөлгөөнийг зогсоох, хариуцагчийн эд хөрөнгө, түүний дотор мөнгөн хөрөнгө байгаа иргэн, хуулийн этгээдээс тодорхой үйл ажиллагаа явуулах, тухайлбал, эд хөрөнгийг худалдах, бусдад шилжүүлэх, эд хөрөнгийн бусад үүрэг биелүүлэхийг хориглох зэрэг хуульд заасан арга хэмжээ авахыг ойлгодог бөгөөд хэргийн талуудын шаардлага, хэргийн ээдрээ төвөгтэй байдлаас шалтгаалан олон улсын арбитрад эдгээрээр хязгаарлагдахгүй, олон төрөл болон хөгжсөөр байна.⁴⁰ Үүнийг АТХ-д талууд өөрөөр тохиролцоогүй бол аль нэг талын хүсэлтээр арбитрын бүрэлдэхүүн шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээ авч болно.

Шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээ буюу түр арга хэмжээ гэдэгт маргааныг эцэслэн шийдвэрлэхээс өмнө үндсэн шийдвэрээр, эсхүл бусад хэлбэрээр аль нэг талд үүрэг болгосон хүрээнд авах түр арга хэмжээ хамаардаг. Үүнд

1. маргааныг эцэслэн шийдвэрлэх хүртэл одоогийн байгаа нөхцөл байдлаа хэвээр хадгалах, эсхүл сэргээх;

2. одоогийн, эсхүл учирч болох хохирлыг нэмэгдүүлэх, эсхүл арбитрын ажиллагаанд бэрхшээл учруулах үйлдэл хийхгүй байх, тэдгээрээс урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээ авах;

3. арбитрын үндсэн шийдвэрийн биелэлтийг хангахад шаардлагатай байж болох хөрөнгийг хамгаалах арга хэмжээ авах;

4. маргааныг шийдвэрлэхэд чухал ач холбогдолтой, уг маргаантай холбоотой байж болох нотлох баримтыг хамгаалах үйл ажиллагаа нь багтдаг.⁴¹

38 Э.Энхцэцэг “Арбитрын шийдвэрийг баталгаажуулах ба гүйцэтгэх эрх зүйн зохицуулалт, түүний хэрэгжилт”, Хууль дээдлэх ёс, №1 (2020), 3 дэх тал.

39 М.Мөнхнаран, Олон улсын ба үндэсний арбитрын эрх зүй, (УБ, 2024), 93 дахь тал.

40 Б.Маралгуа, С.Солонго, “Арбитраас гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээ авахад тулгамдаж буй асуудал”, (УБ, 2022), 2 дахь тал, Холбоос: <https://legaldata.mn/b/1397>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.12.19.

41 Арбитрын тухай хууль, 19 дүгээр зүйл.

Олон улсын арбитрын ажиллагаанд /түр арга хэмжээ/ “interim measure” буюу “conservatory and provisional remedies” хэмээн томъёологддог энэхүү арга хэмжээ нь арбитрын үндсэн шийдвэр гарах хүртэлх хугацаанд талуудын хөрөнгө болон эрхэд яаралтай түр хугацааны хамгаалалт болж өдгөөрөө онцлогтой. Түр арга хэмжээг зорилгоор нь 2 төрөлд ангилж авч үздэг: Нэгт, аливаа алдагдал, хохирол бий болгох сэргийлэх эсхүл багасгах зорилго бүхий арга хэмжээ, хоёрт, арбитраас гарах үндсэн шийдвэрийн биелэлтийг хангахад дөхөм болгох арга хэмжээ багтдаг байна.⁴²

Монгол Улсад арбитрын эрх зүйн салбар 1960 онд үүсэж хөгжсөн боловч 2003 оны хуулиар арбитраас гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээ авах ажиллагааг хуулиар тусгайлан зохицуулж өгсөн. Тус хуулийн 21 дүгээр зүйлийн 21.1-т “Талууд өөрөөр тохиролцоогүй бөгөөд арбитрын бүрэлдэхүүн тухайн маргааны хувьд шаардлагатай гэж үзвэл аль нэг талын хүсэлтийг үндэслэн арбитрын шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах зорилгоор зохих арга хэмжээ авахыг талуудад үүрэг болгож болно”. гэж заасан нь арбитраас гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээ авах эрх шүүх болон арбитрын бүрэлдэхүүнд байхаар зохицуулсан боловч арбитрын бүрэлдэхүүн арбитрын шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах зорилгоор зөвхөн зохих арга хэмжээ авахыг талуудад үүрэг болгох эрхтэй байв. Мөн хуулийн 13 дугаар зүйлийн 13.1-т “Арбитрын ажиллагаа эхлэхээс өмнө буюу арбитрын ажиллагааны явцад талууд арбитраас гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээ авхуулахаар анхан шатны шүүхэд хүсэлт гаргаж болох бөгөөд шүүгч уг хүсэлтийн дагуу ИХШХШТХ-ийн “69 дүгээр зүйлд заасан арга хэмжээ авч болох ба үүнийг арбитрын хэлэлцээртэй зөрчилдсөн гэж үзэхгүй” гэж заасан ба шүүхээс авах арбитрын шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээг анхан шатны шүүх хэрэгжүүлэх эрхтэй байсан бөгөөд ингэхдээ ИХШХШТХ-ийн 69 дүгээр зүйл буюу Шүүхээс гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах зохицуулалтыг хэрэглэдэг байсан байна. Энэ нь шүүх хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд хэрэглэгдэх эрх зүйн хэм хэмжээг арбитраа хамааруулсан зохицуулалт байсан бөгөөд өнөөдөр хүчин төгөлдөр үйлчилж буй АтХ дахь арбитрын шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээний зохицуулалтын үндэс болсон.⁴³

Арбитраас гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээ буюу түр арга хэмжээ гэдэгт маргааныг эцэслэн шийдвэрлэхээс өмнө үндсэн шийдвэрээр, эсхүл бусад хэлбэрээр аль нэг талд үүрэг болгосон хүрээнд авах түр арга хэмжээг хамаарна” гэж заасан.⁴⁴ ИХШХШТХ-ийн 69 дүгээр зүйлийн 69.1-д Шүүгч нэхэмжлэгчийн хүсэлтийг үндэслэн шүүхээс гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээг хэрэг үүсгэхдээ буюу үүсгэсний дараа захирамж гарган авах эрхтэй гэж заасан байдаг ба НҮБ-ын Олон Улсын Худалдааны эрх зүйн комиссын Арилжааны арбитрын загвар хуулиас эх авч, боловсронгуй болсон 2017 оны АтХ-ийн 19 дүгээр зүйлийн 19.1-д мөн адил арбитрын бүрэлдэхүүн шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах эрхтэй байхаар зохицуулсан. Үүнээс харахад түр арга хэмжээг шийдвэрлэхэд шүүх болон арбитрын бүрэлдэхүүн нь шийдвэр гаргах эрхтэй

42 Б.Маралгуа, С.Солонго, “Арбитраас гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээ авахад тулгамдаж буй асуудал”, (УБ, 2022), 2 дахь тал, Холбоос: <https://legaldata.mn/b/1397>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.12.19.

43 Мөн тэнд.

44 Мөн тэнд.

тусдаа бие даасан субъектүүд хэдий ч арбитрын шийдвэрийг үндэслэн эцсийн шийдвэрийг шүүх гаргаж байна. Хэргийн оролцогч талууд арбитрын шийдвэрийг нь түргэн шуурхай, хараат бус, бие даасан байдаг тул арбитрыг сонгох нь элбэг байдаг. Харин түр арга хэмжээ нь арбитрын бүрэлдэхүүний шийдвэр болгоныг шүүх үндэслэж байгаа нь цаг хугацаа болон санхүүгийн хүндрэлүүдийг үүсгэх боломжтой байна.

Дээрхээс үзэхэд, ИХШХШТХ-ийн 160¹ дүгээр зүйлд заасан арбитрын ажиллагаанд шүүх оролцоходоо түр арга хэмжээг шүүх болон арбитрын нь шийдвэр гаргах эрхтэй тусдаа бие даасан субъектүүд хэдий ч арбитрын шийдвэрийг үндэслэн эцсийн шийдвэрийг шүүх гаргаж байна. АтХ-ийн 19.1-д заасан арбитрын бүрэлдэхүүний шийдвэрийг үндэслэн шүүхээс ИХШХШТХ-ийн 69.1-д “Шүүгч нэхэмжлэгчийн хүсэлтийг үндэслэн шүүхээс гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах” зохицуулалтыг үндэслэн захирамж гаргаж үүнийг Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газар биелүүлдэг. Талуудын түр арга хэмжээг авхуулах хүсэлтийг хоёр эрх бүхий байгууллагын хүрээнд шийдвэрлэж байгаа нь хэргийг удаашруулах, санхүүгийн хүндрэлийг бий болгох зэрэг асуудлууд үүсгэж буй нь уг зохицуулалт зорилгодоо хүрэхгүй байна гэж үзэж байна.

“Практикт нийцэж байгаа байдал ” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 2.

ИХШХШТХ, АтХ-д заасан түр арга хэмжээний талаарх зохицуулалт практикт хэрхэн хэрэгжиж байна вэ?

Уг судалгааны хүрээнд Монголын Олон Улсын Арбитраас нийт түр арга хэмжээг авч хэрэгжүүлсэн хэргийн тоо болон статистик мэдээллийг хүссэн 02/469 тоот албан бичиг явуулсан боловч ч энэ талаарх статистик байдаггүй тул Арбитрын нарын бичгийн дарга нартай асуулгын аргаар ярилцлага хийсэн. МОУА-ын хэмжээнд Арбитрын нарийн бичгийн 7 дарга нартай бөгөөд тус бүрд түр арга хэмжээний шийдвэрлэсэн байдлын талаар ярилцсан. Мөн арбитрын хэргүүд нь хаалттай учир хэргийн тодорхой мэдээлэл өгөх боломжгүй талаар мэдэгдсэн.

Шигтгээ 6. Арбитрын нарийн бичгийн дарга нартай хийсэн ярилцлагаас.

“Нийт арбитрын нарийн бичгийн дарга нартай ярилцлага хийснээс сүүлийн жилүүдэд нийт таван түр арга хэмжээг авсан хэрэг байгаагаас 2 хэрэг дээр шүүхээс татгалзсан хариуг авсан. Бусад 3 хэргийн хувьд 2019 онд “Эрх шилжүүлэх хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг хязгаарласан Шийдвэр гарах хүртэлх хугацаагаар Улсын бүртгэлийн ерөнхий газарт даалгасан 2 тохиолдол” байсан бол 2020 онд “Хөрөнгө хамгаалах арга хэмжээ авсан Худалдах худалдан авах гэрээний зүйл болох авто машиныг бусдын эзэмшил, өмчлөлд бүртгэл хийхийг Авто тээврийн үндэсний төвд бүртгэл хийхийг хязгаарласан 1 тохиолдол” гарсан байна.

Шигтгээ 7. Мөн түр арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэхэд тулгарлаг бэрхшээлийн талаар.

“Түр арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэхэд цаг хугацаа болон шат дамжлага ихтэй байдаг тул талууд түр арга хэмжээ авахаас татгалздаг. Арбитрын шийдвэрийг шүүх үндэслэж түр арга хэмжээг авч байгаа нь хэргийн процессыг удаашруулдаг. Үүнээс гадна Арбитрын тухай хуулиараа Арбитраас түр арга хэмжээг авч хэрэгжүүлж болох талаар хуульчилсан ч Арбитрын гаргасан түр арга хэмжээ авах шийдвэрийг шүүхээс түдгэлзүүлж байгаа нь асуудалтай байдаг.”

ИХШХШТХ-ийн 160¹.1-т “Арбитрын хэлэлцээрийн аль нэг тал, эсхүл арбитр нь энэ хуулийн 160.2-т зааснаас бусад Арбитрын тухай хуульд заасан өргөдөл, хүсэлтээ мөн хуульд заасан харьяаллын шүүхэд ирүүлнэ” гэж заасны дагуу Арбитрын бүрэлдэхүүний гаргасан түр арга хэмжээг авах шийдвэрийг иргэний хэргийн анхан шатны шүүх шийдвэрлэдэг. ИХШХШТХ-ийн 69 дүгээр зүйлийн 69.1-д Шүүгч нэхэмжлэгчийн хүсэлтийг үндэслэн шүүхээс гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээг хэрэг үүсгэхдээ буюу үүсгэсний дараа шүүгч түр арга хэмжээ авах захирамж гаргадаг. Өмнө дурдсанчлан үүнийг Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газар хэрэгжүүлдэг.

Шүүхийн шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэгч гол субъект нь Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх байгууллага юм. АтХ-д шүүх болон арбитрын бүрэлдэхүүн шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээ авч болно гэж заасан байхад Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.2.6-д шүүхээс гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээ авах тухай шүүгчийн захирамжийг үндэслэн явуулна гэж заасан нь хууль хоорондын уялдаа холбоо байхгүй, учир дутагдалтай байгааг харуулж байна.⁴⁵ Энэ нь шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх байгууллага зөвхөн шүүгчийн захирамжийн дагуу шийдвэрийн биелэлтийг биелүүлэхээр заасан байна. 2023 онд Арбитраар шийдвэрлүүлсэн нийт 141 хэргийн хүрээнд авч үзвэл түр арга хэмжээ авсан тохиолдол байхгүй байгаа нь түр арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх хүндрэлтэй байдгийг харуулж байна.

Арбитрын онцлог нь түргэн шуурхай хэргийг шийдвэрлэдэг ч түр арга хэмжээг авах тохиолдолд хэргийн шийдвэрлэх үе шат нь уддаг учир талууд уг арга хэмжээг авахаас татгалзах тохиолдол үүсэж байна. Мөн АтХ-ийн 19.1-т “Талууд өөрөөр тохиролцоогүй бол аль нэг талын хүсэлтээр арбитрын бүрэлдэхүүн шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээ буюу түр арга хэмжээг авч болно.” гэж тодорхойлсон хэдий ч заавал шүүхийн шийдвэрийн дагуу хэрэгжүүлж байгаа нь уг зохицуулалт шууд хэрэгжих боломжгүй байна. Практикт түр арга хэмжээг авахад Арбитрын шийдвэр бүрийг шүүх харгалзан шийдвэрлэж байгаа нь Арбитрын хараат бус бие даасан байдалд нөлөөлж, түр арга хэмжээний мөн чанарыг үгүйсгэж, арбитрын тогтоолын хэрэгжилтийн ач холбогдлыг багасгаж байна.

Арбитрын хэрэг хянан шийдвэрлэх дүрэм нь МҮХАҮТ-ын дэргэдэх МОУА-ын Арбитрчдын зөвлөлийн 2024 оны 9 дүгээр сарын 23-ны өдрийн 07 дугаар тогтоолоор батлагдаж 11 сараас хэрэгжиж эхэлсэн. Энэхүү дүрэмд түр арга хэмжээг “Арбитрын

45 Б.Маралгуа, С.Солонго, “Арбитраас гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээ авахад тулгамдаж буй асуудал”, (УБ, 2022), 2 дахь тал, Холбоос: <https://legaldata.mn/b/1397>, Сүүлд үзсэн огноо: 2024.12.19.

бүрэлдэхүүн аль нэг талын хүсэлтэд үндэслэн шаардлагатай гэж үзвэл шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээ /цаашид түр арга хэмжээ гэх/ авах эсхүл баталгаажуулах арга арга хэмжээний талаар урьдчилсан тогтоол гаргаж болно; Арбитрын бүрэлдэхүүн аль нэг талын хүсэлтээр, эсхүл өөрийн санаачилгаар түр арга хэмжээг өөрчлөх, дуусгавар болгох эрхтэй; Арбитрын бүрэлдэхүүн бүрдэхээс өмнө аль нэг тал түр арга хэмжээ авхуулах хүсэлт гаргасан бол Арбитрын эрх бүхий этгээд тухайн хүсэлтийг шийдвэрлэх яаралтай арбитрчийг 7 хоногийн дотор томилно; Яаралтай арбитрч нь түр арга хэмжээ авхуулах хүсэлт, холбогдох баримтыг хянан үзэж, түр арга хэмжээ авах хүсэлт татгалзах шийдвэрийг 14 хоногийн дотор гаргана.” гэж тус тус заасан байна. Уг дүрмээр яаралтай арбитрчийг нэмж түр арга хэмжээг илүү хурдан шийдвэрлүүлж болох нөхцөлийг бүрдүүлсэн байна. Яаралтай арбитрчийг томилж түр арга хэмжээг авч шийдвэрлүүлсэн хэрэг одоогийн байдлаар гараагүй байна.

МОУА-ын нарийн бичгийн дарга нартай хийсэн ярилцлагаас дүгнэхэд түр арга хэмжээ нь сүүлийн жилүүдэд маш цөөхөн хэрэгжиж арбитраас түр арга хэмжээг авах шийдвэр гаргасан ч зарим тохиолдолд шүүхээс түдгэлзүүлдэг талаар дурдсан. Энэ нь Арбитрын бие даасан хараат бус байдалд нөлөөлж цаашлаад иргэдийн арбитрт итгэх итгэлийг бууруулж байна. Түүнчлэн талуудын түр арга хэмжээг авхуулах хүсэлтийг хоёр эрх бүхий байгууллагын хүрээнд шийдвэрлэж байгаа нь хэргийг удаашруулах, иргэдийн эрх ашиг хөндөгдөх, төөрөгдөл үүсэх зэрэг асуудлууд үүсэж байгаа нь ИХШХШТХ-ийн 160¹.1-т “Арбитрын хэлэлцээрийн аль нэг тал, эсхүл арбитр нь энэ хуулийн 160.2-т зааснаас бусад Арбитрын тухай хуульд заасан өргөдөл, хүсэлтээ мөн хуульд заасан харьяаллын шүүхэд ирүүлнэ” гэж заасан уг зохицуулалт практикт хэрэгжихгүй байна гэж үзэж байна.

Харьцуулсан судалгаа

Харьцуулсан судалгааны хүрээнд, Швейцар, Бүгд Найрамдах Сингапур, Хонг Конг, Бүгд Найрамдах Франц, Нидерланд зэрэг улсуудад арбитрын ажиллагаан дахь түр арга хэмжээг шүүхийн оролцоотой хэрхэн хэрэгжүүлж буйг авч үзлээ.

Хүснэгт 7.5. Харьцуулсан судалгаа

Улс	Зохицуулж буй хууль, дүрэм	Шүүхийн оролцоо
Швейцар	Швейцарын Арбитрын тухай хуулийн дагуу (SAA) арбитрын шүүхээс гаргасан түр арга хэмжээг шууд хэрэгжүүлэх боломжтой. Швейцарын олон улсын арбитрын ажиллагааг зохицуулдаг Швейцарын Олон Улсын Хувийн Эрх зүйн хуулийн (PILA) 183 дугаар зүйлд заасны дагуу	Швейцарын шүүхүүд мөн арбитрын шийдвэрээс гарсан түр арга хэмжээг хэрэгжүүлэх үүрэгтэй. Хэрэв аль нэг тал арбитрын шүүхээс тогтоосон арга хэмжээг дагаж мөрдөөгүй бол нөгөө тал нь шүүхээр шийдвэрлүүлэхийг хүсэж болдог. Швейцарын систем нь ерөнхийдөө арбитрын түр зуурын арга хэмжээг шүүхийн хөндлөнгийн оролцоогүйгээр шууд хэрэгжүүлэх боломжийг олгодог боловч шүүх бүрэлдэхүүн байгуулагдахаас өмнө түр арга хэмжээ авах хүсэлт гаргах, эдгээр арга хэмжээний хэрэгжилтийг эсэргүүцэх, шүүхийн шийдвэр гаргах зэрэг тодорхой нөхцөл байдалд шүүх чухал үүрэг гүйцэтгэдэг хэвээр байна.

	Арбитрын шийдвэрээс гарсан түр арга хэмжээг Швейцар улсад шууд хэрэгжүүлдэг. Энэ нь түр арга хэмжээний тухай арбитрын шийдвэрийг шүүхийн шийдвэртэй адил гүйцэтгэх бөгөөд шүүхийн журмаар эсвэл албадан гүйцэтгэснийг баталгаажуулах нэмэлт захирамжгүйгээр гүйцэтгэдэг.⁴⁶	Үндсэндээ шүүх нь шаардлагатай үед арбитрын зөв үйл ажиллагааг хангадаг аюулгүйн сүлжээ боловч тодорхой нөхцөл хангагдаагүй л бол арбитрын үйл ажиллагаанд ихэвчлэн хөндлөнгөөс оролцдоггүй.⁴⁷
Бүгд Найрамдах Сингапур Улс	Сингапур дахь олон улсын арбитрын ажиллагааг зохицуулдаг Олон улсын арбитрын тухай хуулийн (IAA) дагуу арбитр нь түр зуурын арга хэмжээг шууд гаргах эрхтэй. 12(1)-д: Арбитрын ажиллагаанд түр арга хэмжээ авах эрхийг арбитрын шүүхэд өгдөг. Эдгээр арга хэмжээнд нотлох баримтыг хадгалах, эд хөрөнгийг хамгаалах, арбитрын үйл явцын үр нөлөөг хангахын тулд статусыг хадгалах зэрэг багтаж болно. 12(2)-д: Энэ хэсэгт арбитрын шүүхээс гаргасан түр арга хэмжээ нь шүүхээс гаргасан захирамжтай ижил нөлөөтэй тул Сингапурт шүүхээс нэмэлт шийдвэр гаргах шаардлагагүйгээр хэрэгжүүлэх боломжтой гэж тодорхой заасан байдаг. 12(3)-д: Энэ заалт нь шүүхийн шийдвэрийг биелүүлэхийн тулд шаардлагатай бол шүүхээр дамжуулан түр арга хэмжээг хэрэгжүүлэх боломжийг олгодог.⁴⁸	Арбитр түр арга хэмжээ авмагц Сингапурт шүүхийн шийдвэр шаардлагагүйгээр хэрэгждэг. Энэ нь шүүхийн оролцоотой холбоотой нэмэлт зардал, цаг алдалгүй яаралтай шийдвэрлэх боломжийг олгодог нь арбитрын хувьд таатай нөхцөл байдал үүсдэг. Арбитрын түр арга хэмжээг гүйцэтгэх зорилгоор Сингапурт гаргасан шүүхийн шийдвэртэй адил авч үздэг.⁴⁹
Хонг Конг	Хонг Конгод арбитрын шүүх түр арга хэмжээ болон бусад асуудлаар үндсэндээ Арбитрын захирамжаар (АО) шийдвэрлэдэг.⁵⁰ 35 (2)-т (Түр арга хэмжээг шууд хэрэгжүүлэх): Энэ нь арбитрын шүүхээс гаргасан түр арга хэмжээг шүүхийн шийдвэргүйгээр шууд хэрэгжүүлэх боломжийг олгодог чухал заалт юм. Уг арга хэмжээг шүүхийн шийдвэр мэт шууд хэрэгжүүлж болно. Энэхүү шууд хэрэгжүүлэх механизм нь арбитрын ажиллагааны явцад яаралтай тусламж авах үйл явцыг хялбарчилж, талууд арбитрын шүүхийн захирамжийг дагаж мөрдөхийг баталгаажуулдаг.	

46 Arbitration and the Revised Swiss Private International Law Act. Холбоос: <https://www.acerislaw.com/arbitration-and-the-revised-swiss-private-international-law-act/> Сүүлд үзсэн: 2024.11.01.

47 International Arbitration Laws and Regulations Switzerland, Холбоос: <https://iclg.com/practice-areas/international-arbitration-laws-and-regulations/switzerland> Сүүлд үзсэн: 2024.11.01.

48 International commercial arbitration, Холбоос: <https://sso.agc.gov.sg/act/iaa1994?ProvIds=P12-> Сүүлд үзсэн: 2024.11.01.

49 Singapore perspective-Interim measures in Arbitration, Холбоос, <https://www.isdc.ch/media/1739/lboog-sg-outline.pdf> Сүүлд үзсэн: 2024.11.01.

50 The Hong Kong International Arbitration Ordinance (HKIAC), Холбоос: <https://www.hkiac.org/arbitration/why-hong-kong/-EHK-arbitration-ordinance> Холбоос: Сүүлд үзсэн: 2024.11.01.

	35(3)-т(Гүйцэтгэх ажиллагааг дэмжихэд шүүхийн үүрэг): Шүүхийн түр арга хэмжээ нь шууд хэрэгждэг боловч 35-р зүйлд хэрэв талууд дагаж мөрдөхийг эсэргүүцвэл Хонг Конгын шүүх эдгээр арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд тусалж чадна гэж заасан. Жишээлбэл, шүүхээс эд хөрөнгийг битүүмжлэх, захирамжийг хэрэгжүүлэх зэрэг шүүхийн түр захирамжийг биелүүлэхийг албадуулах арга хэмжээ авч болно.	
Бүгд Найрамдах Франц Улс	Францад арбитрын шүүх түр арга хэмжээ авах, эдгээр арга хэмжээний хэрэгжилтийг зохицуулах зохицуулалтыг Францын Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуульд (CPC), арбитрын ажиллагаатай холбоотой заалтуудыг тусгасан байдаг.⁵¹ 1448-р зүйл (Арбитрын шүүхийн бүрэн эрх): Энэ зүйлд арбитрын шүүх нь арбитрын ажиллагаанд түр арга хэмжээ авах шийдвэр гаргах эрхтэй гэж заасан. Шүүх нь захирамж, эд хөрөнгийг хадгалах тушаал, нотлох баримтыг устгахаас урьдчилан сэргийлэх тушаал зэрэг янз бүрийн түр тусламж үзүүлж болно. Энэ нь арбитрын ажиллагааг үр дүнтэй байлгах, талууд шүүхийн шийдвэрийг дагаж мөрдөхийг баталгаажуулах шүүхийн үүргийн үндсэн тал юм. 1468 дугаар зүйл (Түр арга хэмжээг хэрэгжүүлэх боломж): Энэ заалт нь арбитрын шүүхээс гаргасан түр арга хэмжээг Францад хэрэгжүүлэхийг тодорхойлдог. Ийм арга хэмжээг хэрэгжүүлэхийн тулд тусдаа шүүхийн шийдвэр гаргах эсвэл үндэсний шүүх хөндлөнгөөс оролцох шаардлагагүй гэдгийг тэмдэглэх нь зүйтэй. Шүүхийн эрх мэдлийг холбогдох арбитрын дүрэм, хуулийн дагуу хүлээн зөвшөөрсөн тохиолдолд шүүхийн түр арга хэмжээг шууд хэрэгжүүлэх боломжтой. Энэ заалт нь шүүхийн бүрэн эрх нь нэн даруй хэрэгжих боломжтой тусламж үзүүлэх хүртэл үргэлжлэхийг баталгаажуулдаг.	

51 French code of civil procedure, Холбоос: https://allowb.org/acts_Apdfs/CPC.pdf, Сүүлд үзсэн: 2024.11.01.

	1449-р зүйл (Шүүхийн түр зуурын арга хэмжээ): Арбитрын шүүх түр зуурын арга хэмжээ авах эрхтэй ч аль нэг тал шүүхийн түр захирамжийг биелүүлэхийг эсэргүүцсэн тохиолдолд Францын шүүх үүрэг гүйцэтгэх боломжтой. 1449 дүгээр зүйлд зааснаар аль нэг тал түр арга хэмжээг дагаж мөрдөхгүй бол нөгөө тал нь шүүхийн шийдвэрийг биелүүлэхийн тулд Францын шүүхээс тусламж хүсэж болно, ялангуяа шүүхийн харьяаллын талаар эргэлзэж байгаа эсвэл уг арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд шүүхийн туслалцаа шаардлагатай бол.	
Нидерланд Улс	Нидерландад арбитрын түр арга хэмжээг зохицуулах зохицуулалтыг Арбитрын тухай хуульд (Arbitragewet) голчлон тусгасан байдаг. Арбитрын тухай хууль нь арбитрын шүүхүүдэд түр арга хэмжээ авах, тэдгээрийн хэрэгжилтийг хангах тодорхой тогтолцоог бий болгодог.⁵² 1062-р зүйл (Түр арга хэмжээг хэрэгжүүлэх боломж): Энэхүү заалт нь арбитрын шүүхээс гаргасан түр арга хэмжээг Нидерландад шууд хэрэгжүүлэхийг баталгаажуулдаг. Эдгээр арга хэмжээг хэрэгжүүлэхийн тулд шүүхээс тусдаа шийдвэр гаргах шаардлагагүй бөгөөд энэ нь шүүхийн түр захирамж нь албадан гүйцэтгэх зорилгоор гаргасан шүүхийн шийдвэртэй дүйцэхүйц байна гэсэн үг юм. Иймээс арбитрын шүүхийн эрх мэдлийг холбогдох арбитрын дүрэм, хуулийн дагуу хүлээн зөвшөөрсөн тохиолдолд шүүхийн түр зуурын арга хэмжээг шүүхийн оролцоогүйгээр шууд хэрэгжүүлэх боломжтой. 1063 дугаар зүйл (Түр арга хэмжээ авахад туслах шүүхийн үүрэг): Арбитрын шүүхээс гаргасан түр арга хэмжээг ерөнхийд нь шууд хэрэгжүүлэх боломжтой боловч энэ заалтад Голландын шүүх шаардлагатай бол албадлагын гүйцэтгэлд тусалж болно гэж заасан. Жишээлбэл, хэрэв уг арга хэмжээ нь эд хөрөнгийг битүүмжлэх эсвэл шүүхийн дэмжлэг шаардлагатай бусад арга хэмжээ авах (жишээ нь, эд хөрөнгийг битүүмжлэх) тохиолдолд шүүх арбитрын шүүхийн түр захирамжийг дагаж мөрдөхөд туслах арга хэмжээ авах боломжтой.	Нидерландад зохицуулалтын тогтолцоо нь арбитрын шүүх шийдвэр гүйцэтгэхэд туслалцаа үзүүлэх шаардлагатай бол шүүхээс бусад тохиолдолд шүүхийн оролцоо багатайгаар түр зуурын арга хэмжээг шууд гаргаж, хэрэгжүүлэх боломжийг олгодог. Энэ нь арбитрын үед яаралтай тусламж үзүүлэхэд хялбар, үр дүнтэй үйл явцыг хангадаг.

52 Netherland Arbitration Act of 1986, Холбоос: https://www.uaipit.com/uploads/legislacion/files/0000004899_Holanda_Ley_Arbitraje_1986.pdf. Сүүлд үзсэн: 2024.11.01.

	1054-р зүйл (Шүүх байгуулагдахаас өмнөх түр арга хэмжээ): Хэрэв аль нэг тал арбитрын шүүх байгуулагдахаас өмнө түр арга хэмжээг авах шаардлагатай бол Голландын шүүхэд түр зуурын арга хэмжээ авах хүсэлт гаргаж болно. Шүүх байгуулагдсаны дараа түр зуурын арга хэмжээ авах үүрэг хүлээнэ.	
--	--	--

Дээрх улсуудын хувьд Арбитрын шийдвэрээс гарсан түр арга хэмжээг шууд хэрэгжүүлдэг байна. Энэ нь түр арга хэмжээний тухай арбитрын шийдвэрийг шүүхийн шийдвэртэй адил гүйцэтгэх бөгөөд шүүхийн журмаар эсвэл албадан гүйцэтгэснийг баталгаажуулах нэмэлт захирамжгүйгээр гүйцэтгэдэг. Арбитрын түр зуурын арга хэмжээг шүүхийн хөндлөнгийн оролцоогүйгээр шууд хэрэгжүүлэх боломжийг олгож байгаа боловч шүүх бүрэлдэхүүн байгуулагдахаас өмнө түр арга хэмжээ авах хүсэлт гаргах, эдгээр арга хэмжээний хэрэгжилтийг эсэргүүцэх, шүүхийн шийдвэр гаргах зэрэг тодорхой нөхцөл байдалд шүүхийн оролцоо үүсдэг.

Үндсэндээ шүүх нь шаардлагатай үед арбитрын зарим үйл ажиллагааг хангадаг боловч тодорхой нөхцөл хангагдаагүй л бол арбитрын үйл ажиллагаанд ихэвчлэн хөндлөнгөөс оролцдоггүй. Түр арга хэмжээг шууд хэрэгжүүлэх механизм нь арбитрын ажиллагааны үйл явцыг хялбарчилж арбитрын хараат бус, бие даасан байдал хэрэгжиж байгаагийн илрэл болж байна. Иймээс манай улсын хувьд ч мөн адил түр арга хэмжээг шүүхийн захирамжгүйгээр арбитраас шууд хэрэгжүүлдэг байх нь уг арга хэмжээг практикт хэрэгжихэд бодит биеллээ олох нөхцөл бүрдэх боломжтой байна.

ДӨРӨВ. ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ

4.1. Ерөнхий дүгнэлт

ИХШХШТХ-ийн 160¹ дүгээр зүйл болон 160² дугаар зүйлүүдийн арбитрын ажиллагаанд шүүх оролцох зохицуулалтын хэрэгжилтийг судалж, Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-ын дагуу үнэлгээ хийв.

Энэхүү судалгааны хүрээнд, арбитрын хэргийн харьяалал, арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгуулах, арбитрын ажиллагааны түр арга хэмжээний зохицуулалтуудыг хэрэглэж буй шүүхийн практик болон тулгамдаж буй асуудлуудыг хөндсөн. Үнэлэх үе шатанд томъёолсон шалгуур үзүүлэлтийн дагуу судалсан үр дүнд тулгуурлан дараах дүгнэлтийг боловсруулав. Үүнд:

Арбитрын хэргийн харьяаллын талаар

Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 160^{1.1} болон Арбитрын тухай хуулийн 10.1-т заасан хэргийн харьяалал, шүүхэд нэхэмжлэл гаргах тухай зохицуулалт нь ЮНСИТРАЛ-ын загвар хуулийн зорилгод хүрч байгаа ч практикт бэрхшээл үүсгэж байна.

ЮНСИТРАЛ-ын загвар хуулийн 8 дугаар зүйлд арбитрын хэлэлцээртэй хэргийн хувьд шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан тохиолдолд хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааг дуусгавар болгох нөхцөлийг заасан байдаг. Тус заалтын зорилго нь, хэрэв шүүх арбитрын хэлэлцээрийг хүчин төгөлдөр болон биелүүлэх боломжтой гэж үзсэн бол тухайн хэргийг арбитра т шилжүүлэхэд оршино. Гэвч шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан тохиолдолд аль нэг тал тайлбар гаргахаас өмнө арбитрын журмаар шийдвэрлүүлэх хүсэлт гаргах шаардлагатай байдаг. Уг зохицуулалт Монгол Улсын Арбитрын тухай хуулийн 10.1 дүгээр зүйлд тусгагдсан байна.

Практикт, талууд нэхэмжлэлд хариу тайлбар гаргах эрх зүйн үр дагаврыг бүрэн ойлголгүйгээр тайлбар гаргах тохиолдол гарч байна. Үүний улмаас талуудын харилцан тохиролцсон арбитрын хэлэлцээр хэрэгжих боломжгүй болж, иргэний эрх зүйн хамгаалалтыг арбитраар шийдвэрлүүлэх эрхээ хэрэгжүүлж чадахгүйд хүрч байна. Тодруулбал, шүүх хариу тайлбар гаргасан тохиолдолд шууд талуудыг анхны тохиролцооноосоо татгалзсан гэж үзэж, хэргийг өөрийн харьяалалд шилжүүлж байгаа нь гэрээний чөлөөт байдлын зарчимд харшлахын зэрэгцээ талуудын эрх зүйн байдлыг дордуулж байгаа нэг хэлбэр юм.

Арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгуулах талаар

ИХШХШТХ-д арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгох зохицуулалтыг 2017 онд нэмж оруулсан боловч 160^{2.1}. дэх зохицуулалт АтХ-д аль хэдийн тусгагдсан заалтыг давтаж, хууль зүйн хэмнэлтийн зарчмыг алдагдуулсан байна.

АтХ-ийн 47 дугаар зүйл нь Нью-Йоркын конвенц болон ЮНСИТРАЛ-ын загвар хуультай нийцэж байгаа хэдий ч шүүхийн практикт эдгээр зохицуулалтыг нэгдмэл байдлаар ойлгож хэрэглэхгүй байна. Шүүхийн тайлбар, хуулийн хэрэглээ нь заримдаа хэт өргөн хүрээнд хийгдэж, үндэслэлгүй шийдвэр гарч байгааг анхаарах шаардлагатай. Тухайлбал, шүүхийн тогтоолын бичилт нь арбитрын шийдвэрийг

бүрэн хэмжээгээр хянан шийдвэрлэсэн, хэргийг давж заалдах журмаар хянасан мэт бичсэн, арбитрын ажиллагааны дүрэм, талуудын тохиролцоог дутуу үнэлсэн байгаа нь арбитрын ажиллагаанд шүүхээс оролцох үндсэн зарчимд халдсан, талуудын тохиролцоо, арбитрын бие даасан байдлыг бүрэн хүндэтгэхгүй байгааг илтгэж байна. Арбитрын ажиллагааны зарчмыг бүрэн ойлгоогүй байдлаас шалтгаалж хууль зүйн оновчгүй дүгнэлт гаргасан тохиолдлууд байгаа нь арбитрын үйл ажиллагааны итгэлцлийг сулруулах эрсдэлтэй. Мөн шүүх шийдвэртээ арбитрын ажиллагаанд гарсан техникийн алдаа болон урьдчилсан хуралдаан гэж андуурсан асуудлыг арбитрын үндсэн шийдвэрийг хүчингүй болгох үндэслэлд тооцсон нь хууль хэрэглээний хувьд ялгаатай байгааг харуулж байна.

Судалгааг хийх явцад Арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгох тухай өргөдлийг хянан шийдвэрлэсэн тоон мэдээлэл нь Шүүхийн ерөнхий зөвлөл, МҮХАҮТ-ын архивын мэдээллээс авсан гэх тоон мэдээлэл болон холбогдох судалгаануудад ашигласан бусад тоон мэдээллээс зөрүүтэй байгаа нь ажиглагдлаа. Гэсэн ч энэ нь арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгохоор давж заалдах хандлага нэмэгдэж байгаа бөгөөд шүүхээс тухайн шийдвэрийг хүчингүй болгож буй тохиолдлын тоо өссөн байгааг дүгнэхэд саад болохгүй юм. Дээрхээс үзвэл, нэг талаас арбитр хэргийг шийдвэрлэхдээ алдаа гаргах нь ихсэж байгаа эсхүл, нөгөө талаас арбитрын үндсэн шийдвэрийг нийслэлийн ИХДЗШШ-ээс хүчингүй болгохдоо АтХ-ийн 47-д заасан үндэслэлүүдийг буруу тайлбарлан хэрэглэх явдал ихэссэн байх боломжтой.

ХБНГУ нь АтХ-ийг өнөөгийн хэрэгцээ, шаардлагад нийцүүлэх, үр ашгийг дээшлүүлэх, орчин үежүүлэх зорилгоор цагаан ном болон ИХШХШТХ-ийн төсөл боловсруулж арбитрын тухай зохицуулалтыг сайжруулах алхам хийсэн байна. Үүнд: арбитрын эцсийн шийдвэрийг хүчингүй болгох онцгой хууль зүйн арга хэмжээ буюу авлигал авах, хуурамч баримт бичиг бүрдүүлэх эсхүл худал гэрчийн мэдүүлэг зэрэгт суурилж шударга бусаар гаргасан арбитрын эцсийн шийдвэрийг хүчингүй болгох боломжийг олгосон зохицуулалт болон видео хурлаар дамжуулж арбитрын маргаан шийдвэрлэх боломжтой заалтыг оруулсан нь анхаарал татаж байна. Монгол Улсад дээрх зохицуулалт нь хараахан зохицуулагдаагүй байгаа тул эдгээр харилцааг гүнзгийрүүлэн судлах хууль тогтоомжийг төгөлдөршүүлэх үндэс болно.

Арбитрын түр арга хэмжээний талаар

ИХШХШТХ-ийн 160¹ дүгээр зүйлийн Арбитрын ажиллагаанд шүүх оролцохдоо түр арга хэмжээг шүүх болон арбитрын бүрэлдэхүүн шийдвэр гаргаж шийдвэрлэх эрх бүхий субъектүүд хэдий ч арбитрын шийдвэрийг үндэслэн эцсийн шийдвэрийг шүүх гаргаж байна. Мөн Арбитрын тухай хууль болон дүрэмдээ түр арга хэмжээг авах эрх бүхий этгээдээр тодорхойлсон ч практикт хэрэгжихгүй байна. Арбитраас түр арга хэмжээг авсан тохиолдолд шүүхээс түдгэлзүүлж, хоёр эрх бүхий байгууллагын хүрээнд шийдвэрлэж байгаа нь талуудын дунд төөрөгдөл үүсэх, хэргийг удаашруулах, санхүүгийн хүндрэлийг бий болгох зэрэг асуудлууд үүсэж байна. Арбитр шүүхийн адил албадлагын хүч хэрэглэх эрх мэдэлгүй байдагтай холбоотой бөгөөд үүнээс хамаарч түр арга хэмжээ авах тухай арбитрын бүрэлдэхүүнээс гаргасан шийдвэр шууд хэрэгжих боломжгүй байдаг.

Мөн шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуульд шүүгчийн захирамжийг үндэслэж шийдвэрийг биелүүлж байгаа нь хууль хоорондын уялдаа холбоо ойлгомжгүй байгааг харуулж байна. Энэ нь Арбитрын бие даасан хараат бус байдалд нөлөөлж

цаашлаад иргэдийн арбитрт итгэх итгэлийг бууруулж байна.

Гадаадын зарим улс орны хувьд Арбитрын шийдвэрээс гарсан түр арга хэмжээг шууд хэрэгжүүлдэг буюу арбитрын шийдвэрийг шүүхийн шийдвэртэй адил гүйцэтгэдэг. Арбитрын түр арга хэмжээг шүүхийн хөндлөнгийн оролцоогүйгээр шууд хэрэгжүүлэх боломжийг олгож байгаа боловч шүүх бүрэлдэхүүн байгуулагдахаас өмнө түр арга хэмжээ авах хүсэлт гаргах, эдгээр арга хэмжээний хэрэгжилтийг эсэргүүцэх, шүүхийн шийдвэр гаргах зэрэг тодорхой нөхцөл байдалд шүүх оролцоо үүсдэг. Үндсэндээ шүүх нь шаардлагатай үед арбитрын зарим үйл ажиллагааг хангадаг боловч тодорхой нөхцөл хангагдаагүй л бол арбитрын үйл ажиллагаанд ихэвчлэн хөндлөнгөөс оролцдоггүй.

Түр арга хэмжээг шууд хэрэгжүүлэх механизм нь арбитрын ажиллагааны үйл явцыг хялбарчилж арбитрын хараат бус, бие даасан байдал хэрэгжиж байгаагийн илрэл болж байна. Иймээс манай улсын хувьд ч мөн адил түр арга хэмжээг шүүхийн захирамжгүйгээр арбитраас шууд хэрэгжүүлдэг байх нь уг арга хэмжээг практикт хэрэгжихэд бодит биеллээ олох нөхцөл бүрдэх боломжтой байна.

4.2. Зөвлөмж

Арбитрын ажиллагаанд шүүх оролцох ажиллагааны хүрээнд дараах саналуудыг дэвшүүлж байна:

- Арбитрын тухай хуулийн 10.1 дүгээр зүйлд арбитрын хэлэлцээртэй хэргийн хувьд шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан тохиолдолд шүүх хурал дээр шүүгч талуудаас хэргийн харьяаллын талаар тодруулга авах тухай нэмэлт, өөрчлөлт оруулах шаардлагатай. Энэ нь шүүхийн харьяаллын асуудлыг тодорхой болгох, талуудын гэрээний чөлөөт байдлын зарчмыг хангах, арбитрын хэлэлцээрийн хэрэгжилтийг баталгаажуулахад ач холбогдолтой. Мөн хэргийн харьяаллын талаарх зохицуулалтыг нэг мөр ойлгож, хэрэгжилтийг хангахын тулд Улсын Дээд Шүүхээс зөвлөмж гаргах нь зүйтэй.
- Арбитрын ажиллагаанд шүүх оролцоход ИХШХШтХ болон АтХ-д түр арга хэмжээг авах эрх бүхий этгээдээр тодорхойлсон ч зөвхөн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхээс шийдвэрийг гаргаж байгаа нь учир дутагдалтай байна. Бусад орнуудын жишгээс харахад Арбитрын бүрэлдэхүүн нь түр арга хэмжээг өөрийн эрх хэмжээний хүрээнд шийдвэрлэж байгаа нь талуудын цаг хугацаа болон эдийн засгийн хувьд хэмнэж, эрх ашгийг нь бүрэн хамгаалж чадаж байна. Харин талууд Арбитрын гаргасан шийдвэртэй санал нийлэхгүй бол шүүхэд хандаж байна. Тиймээс манай улсын хувьд мөн адил уг жишгээр түр арга хэмжээг шийдвэрлэх боломжтой. ШШГТХ-ийн 6 дугаар зүйлийн 6.2.6-д “түр арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэхэд шүүгчийн захирамжаас гадна арбитрын бүрэлдэхүүний шийдвэрийг үндэслэж биелүүлэх” тухай нэмэлт зохицуулалт оруулах нь зохимжтой байна.
- ИХШХШтХ-ийн 160².1. дэх зохицуулалтыг АтХ-ийн холбогдох зохицуулалттай нэгтгэн, давхардлыг арилгах замаар эрх зүйн орчныг цэгцлэх нь зүйтэй.
- АтХ-ийн 47 дугаар зүйлийн практик хэрэглээг сайжруулах, шүүхийн шийдвэр гаргах явцад олон улсын эрх зүйн хэм хэмжээнд нийцсэн, нэгдсэн

- практик, жишгийг бий болгох хэрэгтэй. Үүний тулд нийслэлийн ИХДЗШШ-ийн шүүгчдэд тус заалттай холбоотой сургалт, хэлэлцүүлэг зохион байгуулах замаар арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгох нөхцөлийг зөв тодорхойлох, тайлбарлах ур чадварыг нэмэгдүүлэх шаардлагатай. Мөн тоон мэдээллийн зөрүүтэй байдал нь аливаа судалгааны үр дүнд нөлөөлөх боломжтой тул дата мэдээллийг нэгдсэн байдлаар, зөрүүгүй гаргах үүднээс мэдээллийн нэгдсэн, нээлттэй санг бий болгож болох юм.
- Арбитрын маргаан шийдвэрлэх үйл явцын хууль дээдлэх ёсны зарчмыг бататгахын тулд авлигал авах, хуурамч баримт бичиг бүрдүүлэх эсхүл худал гэрчийн мэдүүлэг өгснөөс үүдэн шийдвэрлэсэн арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгох боломжийг олгож Эрүүгийн хуулийн 21-р бүлэгт заасан хэрэг шалган шийдвэрлэх ажиллагааны эсрэг гэмт хэргийн үндэслэлийг арбитрын маргаан шийдвэрлэх ажиллагаанд хамааруулах байдлаар зохицуулах боломжийг судлах нь зүйтэй.
 - Мөн арбитрын ажиллагаанд холбогдох хууль тогтоомжийг сайжруулж, арбитрын хуралдааныг талуудын тохиролцсон тохиолдлоос бусад үед видео болон аудио дамжуулалтыг ашиглан явуулах боломжийг хуулиар баталгаажуулах, цахим технологи ашиглан ил тод байдлыг хангах зохицуулалтад анхаарал хандуулах нь зайлшгүй байна.

НОМ ЗҮЙ

Хууль тогтоомж

Монгол хэлээр

1. Монгол Улсын Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль (2002).
2. Монгол Улсын Иргэний хууль (2002).
3. Монгол Улсын Арбитрын тухай хууль (2017).
4. Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоол,
5. Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хууль (2017).

Гадаад хэлээр

1. Netherland Arbitration Act of 1986, Холбоос: https://www.uaipit.com/uploads/legislacion/files/0000004899_Holanda_Ley_Arbitraje_1986.pdf.
2. French code of civil procedure, Холбоос: https://allowb.org/acts_pdfs/CPC.pdf.
3. Arbitration and the Revised Swiss Private International Law Act. <https://www.acerislaw.com/arbitration-and-the-revised-swiss-private-international-law-act/>.
4. International Arbitration Laws and Regulations Switzerland. <https://iclg.com/practice-areas/international-arbitration-laws-and-regulations/switzerland>.
5. International commercial arbitration. <https://sso.agc.gov.sg/act/iaa1994?ProvlDs=P12->
6. Singapore perspective-Interim measures in Arbitration, <https://www.isdc.ch/media/1739/lboo-sg-outline.pdf>
7. The Hong Kong International Arbitration Ordinance (HKIAC). <https://www.hkiac.org/arbitration/why-hong-kong/HK-arbitration-ordinance>
8. Code of Civil Procedure as promulgated on 5 December 2005 (Bundesgesetzblatt (BGBl., Federal Law Gazette) I page 3202; 2006 I page 431; 2007 I page 1781), last amended by Article 1 of the Act dated 10 October 2013 (Federal Law Gazette I page 3786) and Book 10 last amended by Article 1 of the Act of 5 October 2021 (Federal Law Gazette I, p. 4607)

Хуулийн төсөл, үзэл баримтлал

1. German Code of Civil Procedure (Excerpt) with Amendments as Foreseen by the Draft Bill for the Modernisation of Arbitration Law, https://www.disarb.org/fileadmin/user_upload/Veranstaltung/2024/German_Arbitration_Law_with_Amendments_as_Foreseen_by_the_Draft_Bill.pdf.
2. White Paper of the Federal Ministry of Justice on the Modernization of German Arbitration Law, 18 April 2023, https://www.disarb.org/fileadmin/user_upload/Veranstaltung/2023/Annex_1_Modernization_of_German_Arbitration_Law-White_Paper_BMJ.pdf.

Ном, сурах бичиг, өгүүлэл, эмхэтгэл, судалгааны тайлан

1. *Нээлттэй нийгэм форум Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа цуврал 7*, (УБ, 2022).
2. Б.Мандалбаяр, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль дахь арбитрын ажиллагаатай холбоотой анхаарах асуудал, “Монголын төр, эрх зүй”, дотоодын мэргэжлийн эрдэм шинжилгээний, улирал тутмын сэтгүүл, 2022 №4 (102), Шүүхийн сургалт, судалгаа мэдээллийн хүрээлэн, Ханнс-Зайделийн сан.
3. Б.Баатар, А.Доржготов М.Сувд, “Арбитрын шийдвэрийг хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн нийслэлийн ИХДЗШШ-ийн тогтоолд дүн шинжилгээ хийсэн судалгаа”, (УБ,2024).
4. Ж.Очиржанцан, “Арбитрын ажиллагаан дахь шүүхийн оролцоо: МОУА-ын хүчингүй болсон шийдвэрүүдэд хийсэн дүн шинжилгээ”, 2024, эрх зүйн бакалаврын зэрэг горилсон бүтээл.
5. Б. Алтангэрэл, “Олон улсын арбитрын ажиллагаа дахь шүүхийн оролцоо”, *Эрх зүй №66*, (УБ, 2024).
6. Х.Келзен, *Хэм хэмжээний тухай ерөнхий онол*, (УБ, 2013).
7. М.Уянга, Б.Нинжин, “Арбитрын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээний тайлан”, (УБ, 2024).
8. С.Энхцэцэг, “Арбитр ба Нийтийн дэг журам”, *Хууль дээдлэх ёс*, №2 (77), (УБ,2020).
9. С.Энхбаяр, “Арбитрын маргаан хянан шийдвэрлэхэд шүүхийн оролцоо”, Холбоос: <https://arbitr.mn/downloads/3-civil%20court.pdf>, Сүүлд үзсэн: 2024.12.20.
10. Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын хоёрдугаар хавсралт, Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлал.
11. М.Мөнхнаран, *Олон улсын ба үндэсний арбитрын эрх зүй*, (УБ, 2024).
12. Б.Маралгуа, С.Солонго, “Арбитраас гарах шийдвэрийн биелэлтийг баталгаажуулах арга хэмжээ авахад тулгамдаж буй асуудал”, (УБ,2022), Холбоос: <https://legaldata.mn/b/1397>, Сүүлд үзсэн: 2024.12.20.
13. А.Доржготов, “Арбитрын ажиллагаа, шүүхийн оролцоо”, Арбитрын сэдэвт эрдэм шинжилгээний нийтлэг эмхэтгэл (УБ, 2020).
14. Д.Маралгоо, “Арбитрын ажиллагаан дахь шүүхийн оролцоо”, Арбитрын сэдэвт эрдэм шинжилгээний нийтлэг эмхэтгэл (УБ,2020).
15. Э.Энхцэцэг “Арбитрын шийдвэрийг баталгаажуулах ба гүйцэтгэх эрх зүйн зохицуулалт, түүний хэрэгжилт”, Хууль дээдлэх ёс №1 (УБ, 2020).
16. М.Цэдэнпунцаг, “Арбитрын хэлэлцээр ба хэргийн харьяаллын зарим асуудал”, (УБ, 2021), Дүгнэлт хэсгээс, Холбоос: <https://legaldata.mn/b/1343>, 2024.12.19-нд үзсэн.
17. С.Должин, *Монгол Улсын Арбитрын процессын эрх зүй*, (МУИС-ХЗС, 2017),

Шүүхийн шийдвэр

1. УДШ-ийн тогтоол, 2018 оны 10 сарын 09 өдөр, Дугаар 001/ХТ2018/01354.
2. УДШ-ийн тогтоол, 2018 оны 03 сарын 13 өдөр, Дугаар 001/ХТ2018/00402.
3. НИХДЗШШ-ийн тогтоол, 2023 оны 03 дугаар сарын 06, Дугаар 210/ШТ2023/00138.
4. НИХДЗШШ-ийн тогтоол, 2023 оны 03 дугаар сарын 24, Дугаар 210/ШТ2022/00176.

Бусад

1. МОУА-ын нарийн бичгийн даргатай хийсэн ярилцлага.
2. МОУА-ын арбитрчтай хийсэн ярилцлага.

НАЙМ. БООЦООТ ТААВАР, ХОНЖВОРТ СУГАЛААНЫ ТАЛААРХ
ГАДААД ОРНЫ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ, ТУРШЛАГА:
ХАРЬЦУУЛСАН ЛАВЛАГАА

Судалгааг удирдсан:

Х.Эрдэм-Ундрах

Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгийн захирал,
Хууль зүйн ухааны доктор (Dr.jur.)

Судалгааны багийн бусад гишүүд:

М.Түвшинжаргал

Эрдэмтэн нарийн бичгийн дарга
Хууль зүйн ухааны доктор (Ph.D.)

С.Нарантунгалаг

Эрдэм шинжилгээний ахлах ажилтан

Э.Сэлэнгэ

Эрдэм шинжилгээний ажилтан

Судалгааг захиалагч: Хууль зүй, дотоод хэргийн яам.

Судалгааг гүйцэтгэж хүргүүлсэн огноо: 2024.01.25.

АГУУЛГА

УДИРТГАЛ	315
НЭГ. ҮНДСЭН ХЭСЭГ	316
1.1.Бүгд Найрамдах Сингапур Улс	316
1.2.Хонг Конг (Бүгд Найрамдах Хятад Ард Улсын засаг захиргааны онцгой бүс)	322
1.3.Бүгд Найрамдах Солонгос Улс	328
1.4.Япон Улс	334
НОМ ЗҮЙ	339

УДИРТГАЛ

Монгол Улсын Их Хуралд Засгийн газраас 2022 оны 12 дугаар сарын 26-ны өдөр өргөн мэдүүлсэн Казиногийн тухай, Бооцоот таавар, хонжворт сугалааны тухай, Бооцоот морин уралдааны тухай хуулийн төслүүдийг хэлэлцэх явцад гадаад орны эрх зүйн зохицуулалт, туршлагыг харьцуулан судлах шаардлага үүссэнтэй холбогдуулан “Бооцоот таавар, хонжворт сугалааны талаарх гадаад орны эрх зүйн зохицуулалт, туршлага” сэдэвт харьцуулсан судалгааг Хууль зүйн үндэсний хүрээлэн хийж гүйцэтгэв.

НЭГ. ҮНДСЭН ХЭСЭГ

1.1. Бүгд Найрамдах Сингапур Улс

Сингапур Улсад мөрийтэй тоглоомын үйл ажиллагаатай холбоотойгоор дараах гол хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж байна. Үүнд:

Сингапурын Мөрийтэй тоглоомыг зохицуулах газрын тухай хууль (*The Gambling Regulatory Authority of Singapore Act 2022*)

Мөрийтэй тоглоомын хяналтын тухай хууль (*Gambling Control Act 2022*)

Казиногийн хяналтын тухай хууль (*Gasino Control Act 2006*)

Сингапур Улсын Мөрийтэй тоглоомыг зохицуулах газрын тухай хууль (*The Gambling Regulatory Authority of Singapore Act - GRA Act*) болон Мөрийтэй тоглоомын хяналтын тухай хууль нь (*Gambling Control Act-GC Act*) 2022 оны 3 дугаар сарын 11-нд тус улсын УИХ-аар батлагдсан ба 2022 оны 8 дугаар сарын 01-ний өдрөөс эхлэн хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлсэн.

Мөрийтэй тоглоомын хяналтын тухай хууль (GC Act) хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээр тус улсын Бооцооны тухай хууль, Нийтлэг тоглоомын газрын тухай хууль, Хувийн хонжворт сугалааны тухай хууль, Цахим мөрийтэй тоглоомын тухай хуулиудыг хүчингүй болгосон байна. Тус хуулиар, хууль ёсны мөрийтэй тоглоом болон хууль бус мөрийтэй тоглоомыг тодорхойлсон ба мөрийтэй тоглоомын үйл ажиллагаа явуулах эрх бүхий этгээдийг тодорхойлж түүнд тусгай зөвшөөрөл олгох харилцаа болон хариуцлага, шийтгэлийн төрлүүдийг нарийвчлан тодорхойлсон байна.

1.1.1. Бооцоот таавар /Bet/-ын үйл ажиллагааны эрх зүйн зохицуулалт

Мөрийтэй тоглоомын хяналтын тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлд “Мөрийтэй тоглоом” гэж дор дурдсаныг ойлгоно гэжээ. Үүнд,

- (a) Бооцоо тавих (Энэ хуулийн 5 дугаар зүйлд заасны дагуу);
- (b) Тоглоомын үйл ажиллагаанд оролцох (Энэ хуулийн 7 дугаар зүйлд заасны дагуу);
- (c) Сугалаанд оролцох (Энэ хуулийн 9 дүгээр зүйлд заасны дагуу).

5.1 Энэ хуулийн дагуу бооцоот таавар гэж дор дурдсан зүйлийн хүрээнд мөнгө буюу үнэ бүхий эд хөрөнгийг бооцоо болгон тавьж эсвэл бооцоонд хүлээн авахыг хэлнэ.

- (a) Сингапур эсвэл өөр газарт болох тодорхой уралдаан, тэмцээн, спортын арга хэмжээ болон өөр бусад арга хэмжээ, үйл явцын үр дүнд;
- (b) Сингапур эсвэл өөр газарт ирээдүйд болох эсхүл болохгүй байх зүйлийг таамаглахад;
- (c) Ямар нэг зүйл үнэн эсвэл худлаа.

5.2 Бооцоот тааварт дараах зүйлс хамаарахгүй.

- (a) Бизнесийн хүрээнд талууд хооронд байгуулсан гэрээний дагуу аль нэг тал нь 1909 оны Иргэний хуулийн хуулийн 5 (5) дахь хэсэгт заасан хөрөнгө

оруулалтын үйл ажиллагаа явуулж байгаа;

(b) Хууль зүй, дотоод хэргийн сайдын тушаалын дагуу бооцоот таавар гэсэн нэр томъёонд хамаарахгүй бооцоо тавих буюу хүлээн авах үйл ажиллагаа.

5.3 Энэ хуулийн 5.1-т заагаагүй боловч 5.2-т үл хамаарах бооцоот тааварт холбогдох мөрийтэй тоглоомын үйл ажиллагааг энэхүү хууль тогтоомжийн дагуу бооцоот таавар гэж үзнэ.

5.4 Энэ хуулийн 5.1-т заасан агуулгын хүрээнд аливаа уралдаан, тэмцээн, спортын үйл ажиллагаа болон бусад үйл явдлын үр дүнтэй холбоотой бооцоо нь дараах шинжийг агуулсан эсэхээс үл хамаарч бооцоот таавар гэж үзэж болно.

(a) уралдаан, тэмцээний үйл явдал эсвэл үйл явц аль хэдийн болсон эсвэл дууссан;

(b) хэлцлийн нэг тал үр дүнг мэдэж байгаа.

5.9 Энэ хуулийн дагуу “Тотализатор” гэж тоглоомын үр дүнг урьдчилан тооцоологч системээр ажиллаж байгаа аливаа машин, аппарат, хэрэгсэл, тоног төхөөрөмж, багаж хэрэгсэл зэргийг ойлгох ба дор дурдсан утгаар

a) Хүмүүст мөнгө эсвэл түүнтэй тэнцэх хэмжээний хөрөнгө оруулалт хийх боломжийг олгох:

(i) Сингапур эсвэл өөр газарт болох тодорхой уралдаан, тэмцээн, спортын арга хэмжээ болон өөр бусад арга хэмжээ, үйл явцын үр дүнд;

(ii) Сингапур эсвэл өөр газар ирээдүйд болох эсхүл болохгүй байх зүйлийг таамаглахад;

(iii) Ямар нэг зүйл үнэн эсвэл худлаа.

(b) үр дүн, магадлал, үнэн зэрэг ямар нэгэн зүйлийг амжилттай таамаглаж буй хүмүүсийн дунд санг хувааж, хуваарилах боломжийг олгох;

6. Бооцоот тааврын үйл ажиллагаа явуулах

Энэ хуулийн дагуу бусадтай хамтран эсхүл бие даан, төлөөлөгчөөр дамжуулан эсхүл өөрийн биеэр, цахимаар эсхүл бусад хэлбэрээр явуулж байгаагаас үл хамааран дараах үйл ажиллагааг явуулж байгаа тохиолдолд бооцоот тааврын үйл ажиллагааг эрхлэгч гэж үзнэ.

6.1.А Дараах үйл ажиллагааны төрөл хамаарна.

1.Бооцоо хүлээн авах;

2.Бооцоог төлөх, бооцооны талаар тохиролцох, бооцоог дуусгах;

3.Бооцоот тааврын арилжаа эрхлэх эсхүл бооцоот тааврын мэдээллийн төв ажиллуулах;

4. Тотализатор эрхлэх;

5. Олон сонголттой бооцоот таавар зохион байгуулах;

6.Мөрийтэй тоглоомчдыг холбох;

7.Бооцоо санал болгох;

8.Бусдад бэт тавих нөхцөл бүрдүүлэх.

6.1.В 6.1.А-д заасан үйл ажиллагааг зохион байгуулах, удирдах, хяналт тавих

6.1.С 6.1.А, 6.1.В -д заасан үйл ажиллагааны үр дүнд бооцоог хуваарилах.

6.1.D 6.1.A, 6.1.B, 6.1.C-д заасан үйл ажиллагааг гэрээний дагуу эсхүл өөрийн ажилтан эсхүл төлөөлөгчөөр дамжуулан гүйцэтгүүлэх.

6.1.E 6.1.D 6.1.A, 6.1.B, 6.1.C-д заасан үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлэх.

6.2 6.1-д дурдсан аливаа үйл ажиллагааг бусдын нэрийн өмнөөс гүйцэтгэсэн бол тухайн этгээдийг мөн бооцооны үйл ажиллагаа явуулж байгаа гэж үзнэ.

Онлайн бооцоот тааврын эрх зүйн зохицуулалт

Хуулийн 11 дүгээр зүйлд онлайн бооцоот таавартай холбоотой дараах зохицуулалт байна. Үүнд.

(5) Цахим мөрийтэй тоглоомын үйлчилгээ нь дараах холбоосын төрөлтэй байна.

(а) Цахим мөрийтэй тоглоомын үйлчилгээ нь тоглогч Сингапурт биечлэн байх боломжтой эсэхээс үл хамаарах бол цахим мөрийтэй тоглоомын үйлчилгээ нь гадаад харилцагчийн холбоостой байх;

(б) цахим мөрийтэй тоглоомын үйлчилгээ нь Сингапурт биечлэн байгаа нэг буюу хэд хэдэн хэрэглэгч тухайн үйлчилгээг ашиглах боломжтой, эсхүл тэдэнд хүргэсэн аливаа мэдээллийг агуулсан бол Сингапур-Хэрэглэгчийн холбоостой байна.

(6) Энэ хуулийн дагуу цахим мөрийтэй тоглоомын үйлчилгээ үзүүлэх буюу зохион байгуулах этгээд нь дараах шаардлагыг хангана:

(а) Цахим мөрийтэй тоглоомын үйлчилгээ нь Сингапурт үүссэн;

(b) Үйлчилгээний төв удирдлага, хяналт Сингапурт байх;

(c) Интернэт хандалтын үйлчилгээг ашиглан хэрэглэгчдэд үйлчилгээ үзүүлж байгаа бол холбогдох интернэтийн контентыг Сингапурт үүсгэх.

Үйл ажиллагаа явуулах зөвшөөрөл олгох харилцаа

Мөрийтэй тоглоомын хяналтын тухай хуулиар мөрийтэй тоглоомыг төрлөөс нь хамааруулан дараах зөвшөөрлийн төрөлтэй байна.

а) Тусгай зөвшөөрлийн хүрээнд явуулах үйл ажиллагаа.

Мөрийтэй тоглоомыг зохицуулах газрын тухай хуулиар бооцоот таавар, хонжворт сугалаа, тоглоомын машины өрөө/gaming machine rooms/ болон мөрийтэй тоглоомын үйл ажиллагааг хувийн барилга байгууламжид зохион байгуулах тусгай зөвшөөрөл олгох бүрэн эрхийг тус улсын Хууль зүй, дотоод хэргийн яамны харьяа Мөрийтэй тоглоомыг зохицуулах газарт олгожээ. Тус байгууллага нь тусгай зөвшөөрлийн шаардлага хангаж буй эсэх, олгогдсон тусгай зөвшөөрлийн хүрээнд үйл ажиллагаа явуулж байгаа эсэхэд хяналт тавьж ажиллах чиг үүрэгтэй байна.

б) Төрөлжсөн лицензийн хүрээнд явуулах үйл ажиллагаа.

Мөрийтэй тоглоомын хяналтын тухай хууль нь тодорхой төрлийн эрсдэл багатай мөрийтэй тоглоомын үйлчилгээг (азын сугалаа гэх мэт) төрөлжсөн лицензийн горимын дагуу хувь хүн, аж ахуйн нэгжүүд эрхлэхийг зөвшөөрдөг. Төрөлжсөн лицензийн дагуу уг үйл ажиллагааг эрхлэх хувь хүн эсвэл аж ахуйн нэгж нь Мөрийтэй тоглоомыг зохицуулах газраас тусгай зөвшөөрөл эрх хүсэх, тус байгууллагад ямар нэгэн мэдэгдэл, бичиг баримт ирүүлэх шаардлагагүй боловч Мөрийтэй тоглоомын хяналтын тухай хуульд заасан шаардлага, нөхцөлийг хангасан

байхыг шаардана. Төрөлжсөн лицензийн горимыг биелүүлэх боломжгүй хувь хүн, аж ахуйн нэгж уг үйл ажиллагааг эрхлэх, зохион байгуулах ёсгүй бөгөөд хэрэв хууль зөрсөн тохиолдолд хувь хүн, аж ахуйн нэгжид Мөрийтэй тоглоомын хяналтын тухай хуулиар шийтгэлийн арга хэмжээ ногдуулах эсвэл гэмт хэрэг үйлдсэнд тооцогдох боломжтой.

с) Гэр бүл, найз нөхдийн дунд мөрийтэй тоглоом тоглох.

Тус хуулиар хүмүүс гэр бүл, найз нөхдийн хүрээнд мөрийтэй тоглоом тоглохыг хүлээн зөвшөөрдөг ба энэхүү зөвшөөрөл нь зөвхөн өөрийн гэрт тоглохыг зөвшөөрөх тул цахимаар тоглоход үйлчлэхгүй. Энэхүү хуулийн хэм хэмжээг зөрчиж гэмт хэргийн шинжтэй үйлдэл гаргасан эсэхийг тус улсын цагдаагийн газар шалган тогтоодог.

Хяналтын тогтолцоо

Мөрийтэй тоглоомыг зохицуулах газрын тухай хуулиар Сингапурын Хууль зүй, дотоод хэргийн яамны харьяа Мөрийтэй тоглоомыг зохицуулах газрыг байгуулсан бөгөөд тус байгууллага нь Сингапур дахь мөрийтэй тоглоомын үйл ажиллагаанд зохицуулалт хийх, мөрийтэй тоглоомыг шударга бөгөөд гэмт хэргийн нөлөөллөөс ангид байлгах, хор хөнөөлийг багасгах замаар Сингапурын ард түмнийг хамгаалах чиг үүрэгтэй байгууллага юм.

Хариуцлага

Мөрийтэй тоглоомын хяналтын тухай хуулийн 4 дүгээр бүлэгт насанд хүрээгүй хүмүүсийг хамгаалах болон мөрийтэй тоглоом тоглох эрх хасагдсан хүмүүсийг хамгаалах эрх зүйн зохицуулалтыг хийсэн байна. Тухайлбал дараах агуулгатай зохицуулалтууд байна.

- Насанд хүрээгүй хүнээс бооцоо хүлээн авах, бооцоо тавьсан тухай мэдэгдэл өгөх, илгээх.
- Насанд хүрээгүй хүмүүст тоглоомын машины аль ч өрөөнд тоглоомын машин тоглохыг зөвшөөрөх.
- Насанд хүрээгүй хүнээс сугалаанд оролцох хүсэлтийг хүлээн авах.
- Бооцоо тавихын тулд бооцооны данс нээлгэх, насанд хүрээгүй хүнийг цахим бооцоот тоглоомын тоглогчоор бүртгүүлэх.

Насанд хүрээгүй хүнтэй мөрийтэй тоглоом тоглох

30 (1) Дараах тохиолдолд хүнийг гэмт хэрэг үйлдсэн гэж үзнэ.

(a) насанд хүрээгүй хүнтэй мөрийтэй тоглоом тоглох

(b) насанд хүрээгүй хүний өмнөөс өөр хүнтэй мөрийтэй тоглоом тоглох

(2) Энэ зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан гэмт хэргийн яллагдагч өөрийгөө гэм буруугүйг дор дурдсанаар нотолсон тохиолдолд гэм буруугүйд тооцогдоно.

(a) Хохирогчийг насанд хүрсэн гэдэгт итгэсэн, насанд хүрээгүй хүн биш гэдгийг мэдэх боломжгүй байсан тухай үндэслэлтэй тайлбар, мэдүүлэг гаргасан;

(b) Мөрийтэй тоглоомчин насанд хүрээгүй хүн биш гэдгийг нотлох баримтыг

хүлээн авсан бөгөөд энэ нь үндэслэлтэй бөгөөд яллагдагч уг нотлох баримтыг зөв гэж хүлээн зөвшөөрсөн.

(3) (1)-д заасан гэмт хэрэг үйлдсэн этгээдэд 300,000 доллар хүртэлх торгуулиар шийтгэх эсхүл 6 хүртэлх жилээс илүүгүй хугацаагаар хорих ял ногдуулах эсхүл тус шийтгэлийн төрлүүдийг хамтад нь хэрэглэнэ.

(4) Дэд хэсэг (1)(b) нь дараах тоглоомын машины тоглоом тоглоход хамаарахгүй.

(a) машинд зоос эсвэл тоглоомын жетон оруулах;

(b) тоглоомын машины кредитийг машинд бүртгүүлэхэд хүргэсэн;

(c) машин дээр бооцоо тавих;

(d) тоглоомын машинтай холбоотой ямар нэг тохиргоог идэвхжүүлэх, (Jackpot машинаар хязгаарлагдахгүй)

31. (1) Насанд хүрээгүй хүн Сингапурт мөрийтэй тоглоом тоглох ёсгүй.

(2) (1)-д заасныг зөрчсөн насанд хүрээгүй хүн гэмт хэрэг үйлдсэн гэм буруутай бөгөөд энэ зүйлийн (5)-д заасны дагуу 1500 доллараос хэтрэхгүй торгууль ногдуулна.

(3) Сингапур улсад мөрийтэй тоглоом тоглохыг хориглосон этгээд хоригийг зөрчиж мөрийтэй тоглоом тоглох ёсгүй.

(4) (3)-д заасныг зөрчсөн, хасагдсан этгээд гэмт хэрэг үйлдсэн гэм буруутай бөгөөд шийтгэгдсэн тохиолдолд 10,000 доллараос илүүгүй торгууль эсвэл 12 сараас илүүгүй хугацаагаар хорих ял эсхүл шийтгэлийг хамтад нь ногдуулна.

(5) энэ хэсэгт заасан гэмт хэргийн хувьд 1993 оны Хүүхэд, залуучуудын тухай хуулийн 42 (2) ба (3) хэсгийг үл харгалзан насанд хүрээгүй хүнийг торгууль төлөөгүйн улмаас хорих, цагдан хорих төвд хорьж болохгүй.

(6) (2) болон (4) дэд зүйлд заасан гэмт хэрэгт хатуу хариуцлага тооцно.

32. (1) Насанд хүрээгүй хүн дараах зүйлийг хийх ёсгүй.

(a) Мөрийтэй тоглоомын газарт нэвтрэхийг хориглосон цагт зориудаар нэвтрэх эсвэл тэнд үлдэх;

(b) Цахимаар мөрийтэй тоглоом тоглохын тулд тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчид санаатайгаар данс нээлгэх.

(2) Мөрийтэй тоглоом тоглох эрх нь хасагдсан хүн дараахь зүйлийг хийх ёсгүй.

(a) тоглоомын машины өрөөнд тодорхой ажил гүйцэтгэхээс бусад тохиолдолд зориудаар орох буюу тэнд байх;

(b) Цахимаар мөрийтэй тоглоом тоглох зорилгоор тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчид санаатайгаар данс нээлгэх.

(3) (1)-д заасныг зөрчсөн насанд хүрээгүй хүн гэмт хэрэг үйлдсэн гэм буруутай бөгөөд 1500 доллараос хэтрэхгүй торгууль ногдуулна.

(4) (2)-д заасныг зөрчиж мөрийтэй тоглоом тоглох эрх нь хасагдсан хүн гэмт хэрэг үйлдсэн гэм буруутай байх бөгөөд шийтгэгдсэн тохиолдолд 10,000 доллараос илүүгүй торгууль эсвэл 12 сараас илүүгүй хугацаагаар

хорих ял шийтгэлийг хамтад нь ногдуулна.

Сингапурт бооцооны үйл ажиллагаа явуулах, мөрийтэй тоглоом тоглох, сугалаа явуулах зөвшөөрөгдсөн мөрийтэй тоглоомын газраас бусад газар ямар нэгэн бооцооны үйл ажиллагаа явуулах, тоглоом тоглох, сугалаа явуулах ёсгүй. Бооцооны үйл ажиллагаа, тоглоом, сугалаа явуулах зөвшөөрөгдсөн мөрийтэй тоглоомын газар биш гэдгийг мэдэж байсан эсхүл мэдэх боломжтой байсан ч тоглосон бол (2) (3) дэд хэсгийг харгалзан (1)-ийг зөрчсөн этгээд гэмт хэрэг үйлдсэн гэм буруутай бөгөөд (а) 500,000 доллараас хэтрэхгүй торгууль ногдуулах, мөн 7 жилээс илүүгүй хугацаагаар хорих ялаар шийтгэнэ, (б) тухайн хүн давтан гэмт хэрэг үйлдсэн тохиолдолд 700,000 доллараас хэтрэхгүй хэмжээний торгууль ногдуулахаас гадна 10 жилээс илүүгүй хугацаагаар хорих ялаар шийтгэнэ.

1.1.2. Хонжворт сугалаа /Lottery/-ны эрх зүйн зохицуулалт

Үйл ажиллагаа явуулах хэлбэр, шаардлага

Мөрийтэй тоглоомын хяналтын тухай хуулийн 9.1 дүгээр зүйлд зааснаар “хонжворт сугалаа” гэж шагналын санг хуваарилах олон тооны оролцогч оролцуулж эсхүл оролцуулахгүй байж болох схем, уралдаан, төхөөрөмж ашиглан дараах байдлаар зохион байгуулж буйг ойлгоно.

А. Дор дурдсан үндэслэлээр схем, уралдаан, төхөөрөмжид оролцох эрхэлж авна.

А.1 Оролцогчийн зүгээс мөнгө, эсхүл мөнгөтэй адилтгаж болохуйц үнэ бүхий зүйл өгөх, төлж байгаа;

А.2 Төлбөр шаардахгүйгээр оролцогчийн оролцоо бусад шаардлагад үндэслэн явуулж байгаа.

9.1.В Шагналын сангийн хуваарилалт нь схем, уралдаан, төхөөрөмжийн аль үе шатанд явагдаж байгаа эсэхээс үл хамааран боломжид үндэслэн хуваарилагдана.

9.3 Энэхүү хуулийн дагуу хонжворт сугалаа нь дараах хэлбэрээр явагдаж болно.

(а) Сугалаа

(b) Хөзөр, токен, койн, шоо

(c) Аливаа тоног төхөөрөмж, тасалбар, цахим тооцоолол зэрэг.

Мөрийтэй тоглоомын хяналтын тухай хуулийн 10 дугаар зүйлд хонжворт сугалааны үйл ажиллагаа эрхлэх талаар зохицуулсан. Энэхүү хуулийн зорилгын дагуу хүн дараах үйл ажиллагааг бие даан эсхүл бусадтай хамтран, төлөөлөгчөөр дамжуулан эсхүл биечлэн, цахим хэлбэрээр эсхүл бусад хэлбэрээр явуулж байгаагаас үл хамааран дараах үйл ажиллагааг эрхэлж байгаа тохиолдолд хонжворт сугалааны үйл ажиллагаа эрхлэгч гэж үзнэ.

А. Хонжворт сугалааны үйл ажиллагаа явуулах эсхүл зохион байгуулах;

В. Бусдыг хонжворт сугалаанд оролцохыг санал болгох эсхүл оролцох нөхцөлөөр хангах;

С. Хонжворт сугалааны үйл ажиллагаа явуулах, удирдан зохион байгуулах,

хяналт тавих хүрээнд мөнгө түүнтэй адилтгах эд хөрөнгө хүлээн авах;

D. А, В,С-д заасан үйл ажиллагааг удирдах эсхүл хяналт тавих;

Е. А,В,С, D- д заасан хонжворт сугалаатай холбоотой үйл ажиллагааг дор дурдсан этгээд эрхлэх бүрэн эрх олгосон;

Е.1 Гэрээний дагуу эсхүл өөрийн ажилтнаа эсхүл төлөөлөгчөөрөө дамжуулан хуулийн этгээдийн удирдах байгууллага албан тушаалтан хонжворт сугалааг зохион байгуулж буй хуулийн этгээдийн удирдах байгууллага, албан тушаалтан, төлөөлөгч;

F. А, В, С, D, E-д заасан үйл ажиллагаанд туслах, дэмжлэг үзүүлэх.

1.1.3. Төр хонжворт сугалааны үйл ажиллагааг эрхэлдэг эсэх, холбогдох эрх зүйн зохицуулалт

Singapore Pools гэх төрийн өмчийн компанийн хонжворт сугалаа нь анх хууль бус мөрийтэй тоглоомыг бууруулах үүднээс байгуулагдсан бөгөөд 1981, 1988, 1997, 2014 онд тус тус бүтэц, зохион байгуулалт нь өөрчлөгдсөн. Singorpare pools компанийн хувьцааг Сангийн яамны харьяа Toto board буюу Хонжворт сугалааны зөвлөл эзэмшдэг. Тус компани нь өмнө дурдсан хууль тогтоомжид заасан журмын дагуу the Gambling Regulatory Authority (GRA) буюу Мөрийтэй тоглоомыг зохицуулах газраас зөвшөөрөл авдаг.

1.2. Хонг Конг (Бүгд Найрамдах Хятад Ард Улсын засаг захиргааны онцгой бүс)

Хонг конгоос бооцоот таавар, мөрийтэй тоглоом, хонжворт сугалаатай холбоотой харилцааг дараах хууль тогтоомжоор зохицуулж байна. Үүнд:

1. Мөрийтэй тоглоомын тухай хууль (Gambling Ordinance);
2. Бооцоот тааврын үйл ажиллагааны үүргийн тухай хууль (Betting Duty Ordinance);
3. Төрийн хонжворт сугалааны тухай хууль (The Government Lotteries Ordinance).

Хонг конгийн 2022 оны 01 сарын 07-ны өдрийн Мөрийтэй тоглоомын тухай хууль (Gambling Ordinance)-д бооцоот таавар, хонжворт сугалааг тодорхойлсон байна. Тус хуулийн 2-р зүйлд Мөрийтэй тоглоом гэж тохиолдол (chance) болон тоглогчийн ур чадварт суурилсан тоглоом, бооцоот таавар, түүнийг зохион байгуулах (bookmaking)-ыг ойлгохоор заасан.

Тус хуулийн 3-р зүйлд мөрийтэй тоглоом ямар тохиолдолд хууль ёсны байхыг зохицуулсан байна. Үүнд:

- Нийтээр тэмдэглэх баярын өдөр хувийн барилга, байгууламждаа ашиг олох эсхүл арилжаа, худалдааны болон тоглоомд ялснаас бусад тохиолдолд хувийн ашиг хонжоо олох зорилгогүйгээр тоглоом (gaming) тоглохыг зөвшөөрнө.
- Бооцоот тааврыг энэхүү хуулийн 7-р зүйлд заасан зөрчил гаргаж буй этгээдээс бусад хүмүүс хооронд хийсэн тохиолдолд хууль ёсны дагуу гэж үзнэ.

- Мөрийтэй тоглоом нь Өргөн нэвтрүүлгийн тухай хууль (Broadcasting Ordinance), Бооцоот тааврын үйл ажиллагааны үүргийн тухай хууль (Betting Duty Ordinance) дагуу тусгай зөвшөөрөл олгогдсон тохиолдолд хууль ёсны байна.

Үйл ажиллагаа явуулах зөвшөөрөл олгох харилцаа

Мөрийтэй тоглоомын тухай хуулийн 22-р зүйлд тусгай зөвшөөрөл олгох үндэслэл, процессыг зохицуулсан байна.

1. Дотоод хэрэг, залуучуудын асуудал эрхэлсэн төрийн нарийн бичгийн даргын томилсон нийтийн албан тушаалтан нь:

(а) дараах зөвшөөрлийг олгож болно:

- (i) Клуб, холбоо эсхүл бусад байгууллагын үйл ажиллагааны хүрээнд хонжворт сугалааг сурталчлах, зохион байгуулахыг;
- (ii) Нийгэмлэгийн тухай хууль (Societies Ordinance)-д заасан хууль бус нийгэмлэг эсхүл тус хуулийн үйлчлэлд хамаарахгүй этгээдээс бусад нийгэмлэг томбола (tombola) тоглоомыг зохион байгуулах;
- (iii) Нийтийн цэнгээний газрын тухай хууль (the Places of Public Entertainment Ordinance)-ийн 4-р зүйлд заасны дагуу тусгай зөвшөөрөл авсан байранд шагнал бүхий тоглоом зохион байгуулах;
- (iv) Бизнес эрхлэгчийн зүгээс бизнесийн үйл ажиллагааг сурталчлах зорилгоор уралдаан зохион байгуулах.

(б) mahjong эсвэл tin kua зэрэг тоглоом тоглох орон байрт зөвшөөрөл олгох.

2. Энэ хуулийн 1-д заасан тусгай зөвшөөрлийн төлбөрийг төлснөөр дор дурдсан байдлаар шийдвэрлэнэ:

- (а) Тодорхой сугалаа, тоглоом, уралдаанд тусгай зөвшөөрөл олгох;
- (б) Тусгай зөвшөөрлийг 12 сарын хугацаагаар олгох буюу сунгах.

3. Энэ тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч нь Дотоод хэрэг, залуучуудын асуудал эрхэлсэн төрийн нарийн бичгийн даргын томилсон нийтийн албан тушаалтны тогтоосон нөхцөл болон бусад нөхцөлийг дагаж мөрдөх үүрэгтэй.

4. Дотоод хэрэг, залуучуудын асуудал эрхэлсэн төрийн нарийн бичгийн даргын томилсон нийтийн албан тушаалтан дараах тохиолдолд тусгай зөвшөөрлийг хэдийд ч цуцалж болно.

- (а) Тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч нь зөрчил гаргаж, тус зөрчилд шийтгэл оногдуулсан эсэхээс үл хамааран тусгай зөвшөөрлийн нөхцөл зөрчигдсөн бол;
- (б) Нийтийн ашиг сонирхлыг хамгаалах зорилгоор.

6. Тусгай зөвшөөрлийн нөхцөлийг зөрчиж, зөрчил гаргасан этгээд нь тус зөрчлийг гаргахгүй байх, түүнээс урьдчилан сэргийлэх зорилгоор бүхий л хүчин чармайлт гаргасан гэдгээ нотлоогүй тохиолдолд гэмт хэрэг үйлдсэнд тооцно.

7. Энэ хуулийн 6-д заасан гэмт хэрэг үйлдсэн хүнд 5-р түвшний торгууль эсхүл 2 жилийн хорих ялаар шийтгэнэ.

1.2.1. Бооцоот таавар /Bet/-ын үйл ажиллагааны эрх зүйн зохицуулалт

Бооцоот тааврын үйл ажиллагааны үүргийн тухай хууль (Betting Duty Ordinance)-ийн 6Х-р зүйлд заасны дагуу Дотоод хэрэг, залуучуудын асуудал эрхэлсэн төрийн нарийн бичиг дарга хонжворт сугалааны үйл ажиллагаа явуулах тусгай зөвшөөрлийг компанид олгох бүрэн эрхтэй байна. Тус тусгай зөвшөөрөл олгох компанийн эрх бүхий албан тушаалтан нь хууль тогтоомжид заасан шаардлагыг хангасан тохиолдолд Дотоод хэрэг, залуучуудын асуудал эрхэлсэн төрийн нарийн бичиг дарга тусгай зөвшөөрөл олгох үндэслэл болно. Цаашилбал, эрх бүхий албан тушаалтанд “зохих этгээд байх (fit and proper)” шаардлага тавигдах бөгөөд энэ нь дараах агуулгатай байна.

Дотоод хэрэг, залуучуудын асуудал эрхэлсэн төрийн нарийн бичиг дарга нь тус эрх бүхий албан тушаалтныг зохих этгээд мөн эсэхийг түүний дараах нөхцөл байдлыг харгалзан тогтооно.

- a. Тухайн хүний санхүүгийн байдал, сахилга бат;
- b. Тухайн хүний туршлага, ур чадвар;
- c. Тухайн хүний аливаа асуудалд шударга байдлаар хандах чадвар;
- d. Тухайн хүний нэр төр, алдар хүнд;
- e. Тухайн хүн тодорхой ашиг сонирхлын зөрчилтэй эсэх;
- f. Төрийн нарийн бичгийн даргын зүгээс шаардлагатай гэж үзсэн бусад зүйлс.

Түүнчлэн, тусгай зөвшөөрлийн нөхцөл, шаардлагын талаар тусгай зөвшөөрөлд нарийвчлан заана. Компанид тусгай зөвшөөрөл олгохдоо дараах нөхцөлийг хангасан байхыг Компаниас шаардана. Үүнд:

- a. Насанд хүрээгүй этгээдээс бооцоо хүлээн авахгүй байх;
- b. Насанд хүрээгүй этгээд нэвтрэх боломжтой барилга байгууламжид бооцоот тааврын үйл ажиллагаа явуулахгүй байх;
- c. Насанд хүрээгүй хүнээс шагнал авах зорилгоор ирүүлсэн хүсэлтийг хүлээн авахаас татгалзах;
- d. Өдөр бүрийн 16:30 – 22:30 цагийн хооронд телевиз, радиогоор хонжворт сугалааны талаарх зар сурталчилгаа явуулахгүй байх;
- e. Дараах төрлийн зар сурталчилгааг явуулахыг хориглоно:
 - a) Насанд хүрээгүй хүмүүст чиглэсэн;
 - b) Ялах боломж өндөр байгаа тухай сануулсан;
 - c) Хонжворт сугалаа нь санхүүгийн хүндрэлээс гарах арга гэж сурталчилсан.
- f. Бооцоо хүлээн авахдаа зээл хэлбэрээр олгохгүй байх эсхүл зээлийн карт ашиглахгүй байх
- g. Мөрийтэй тоглоомын сөрөг үр дагаврыг харуулсан самбарыг дараах байршилд байршуулах:

- a) Бооцоо хүлээн авдаг компанийн байршил, орон байр;
- b) Онлайнаар бооцоо хүлээн авдаг тохиолдолд онлайн сайтад.

Дээр дурдсан хуулиудад remote betting буюу онлайн бооцоот тааврын талаар нарийн зохицуулалт байхгүй байна.

Хяналтын тогтолцоо

Дотоод хэргийн яам, Хонг Конгийн Цагдаагийн газар нь Мөрийтэй тоглоомын тухай хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхэд голлох чиг үүрэг гүйцэтгэдэг. Дотоод хэргийн яамны Нарийн бичгийн даргын томилсон албан хаагч зөвшөөрөл олгох бөгөөд Бооцоот таавар болон Хонжворт сугалааны комисс /the Betting and Lotteries Commission/ мөн мэргэжлийн туслалцаа үзүүлэх чиглэлээр Дотоод хэргийн яамны дэргэд ажилладаг байна.

Хариуцлага

Дотоод хэрэг, залуучуудын асуудал эрхэлсэн төрийн нарийн бичиг дарга торгууль оногдуулах:

Бооцоот тааврын үйл ажиллагааны үүргийн тухай хууль (Betting Duty Ordinance)-ийн 6ZE зүйлд заасны дагуу төрийн нарийн бичгийн дарга нь тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч тусгай зөвшөөрлийн нөхцөлийг зөрчсөн тохиолдолд урьдчилан бичгээр мэдэгдэж, торгууль оногдуулах эрхтэй. Торгуулийн хэмжээ нь дор дурдсан хэмжээнд байна. Үүнд:

- a. Анх удаа зөрчил гаргаж буй тохиолдолд 500,000 доллар хүртэл;
- b. Хоёр дахь удаагаа зөрчил гаргаж буй тохиолдолд 1,000,000 доллар хүртэл;
- c. Гурав эсхүл түүнээс олон удаа зөрчил гаргаж буй тохиолдолд 5,000,000 доллар хүртэлх торгууль оногдуулна.

Төрийн нарийн бичгийн дарга нь Бооцоот тааврын үйл ажиллагааны үүргийн тухай хууль (Betting Duty Ordinance)-ийн 6ZF зүйлд заасны дагуу урьдчилан бичгээр мэдэгдэж, тусгай зөвшөөрлийг дараах үндэслэлээр цуцална. Үүнд:

- a. Энэ хуулийг зөрчсөн;
- b. Тусгай зөвшөөрлийн нөхцөлийг биелүүлэх үүргээ зохих ёсоор биелүүлээгүй;
- c. Төрийн нарийн бичгийн даргаас оногдуулсан торгуулийг хуульд заасан хугацаанд төлөөгүй;
- d. Дампуурсан;
- e. Зээлдүүлэгчтэйгээ урьдчилан тохиролцож, үйл ажиллагаагаа явуулсан.

Төрийн нарийн бичгийн дарга нь тусгай зөвшөөрлийг цуцлахаас өмнө сонсох ажиллагаа хийх үүрэгтэй. (тус хуулийн 6ZF-4 дэх хэсэг)

1.2.2. Хонжворт сугалааны тухай хууль (The Government Lotteries Ordinance)

Харин хонжворт сугалаа нь Бооцоот тааврын үйл ажиллагааны үүргийн тухай хууль (Betting Duty Ordinance), Төрийн хонжворт сугалааны тухай хууль (The Government Lotteries Ordinance) эсхүл энэ хуулийн 22-р зүйлд заасны дагуу тусгай

зөвшөөрөл олгогдсон тохиолдолд хууль ёсны гэж үзнэ. Энэхүү хууль ёсны хонжворт сугалааны үйл ажиллагаанд оролцохыг хуулиар зөвшөөрдөг байна. (Мөрийтэй тоглоомын тухай хуулийн 4.2, 4.3)

Хонг конгийн 2022 оны 01 сарын 07-ны өдрийн Мөрийтэй тоглоомын тухай хууль (Gambling Ordinance)-ийн 2 дугаар зүйлд зааснаар Хонжворт сугалаа гэж Хонг конг улсад, эсвэл түүний гадна өөр улсад зохион байгуулагдсан, зар сурталчилгаа явуулсан, хэрэгжсэн эсэхээс үл хамааран дараахыг ойлгоно.

- a. A raffle;
- b. A sweepstake;
- c. Tse fa;
- d. Hung piu;
- e. Po piu;
- f. Ялсан тохиолдолд тодорхой мөнгөн хөрөнгө эсхүл үнэ бүхий эд хөрөнгө хожих дараах тэмцээн:
 - i. Ирээдүйд бий болох үйл явдлын үр дүнг таамаглах эсхүл өмнө болсон хэдий ч нийтэд мэдэгдээгүй тэмцээний үр дүн;
 - ii. Тоглогчийн ур чадварт төдийлөн суурилдаггүй тоглоом.
- g. Сугалаа сугалж эсхүл тохиолдлоор сонгож шагналын санг хуваарилдаг төхөөрөмж, схем, тоглоом.

Өмнө дурдсан хуулийн дагуу хонжворт сугалааг зөвшөөрөл авсан хуулийн этгээд эсхүл төрийн байгууллагаас зохион байгуулах боломжтой. Хуулийн этгээдүүд Бооцоот тааврын үйл ажиллагааны үүргийн тухай хууль (Betting Duty Ordinance)-ийн 6Х зүйлд зааснаар Дотоод хэрэг, залуучуудын асуудал эрхэлсэн Нарийн бичгийн даргаас /the Secretary for Home and Youth Affairs/ авна. Тус хуулийн 6Ү-д заасны дагуу хонжворт сугалааны нийт орлогын 25%-иар татвар ногдуулах бөгөөд тус татварыг зохион байгуулагч хариуцаж төлөх үүрэгтэй. Хонжворт сугалаа зохион байгуулагч нь нийт олсон орлогоо дор дурдсан байдлаар зарцуулах үүрэгтэй.

- a. Нийт олсон орлогын 54%-ийг хонжворт сугалааны шагналын санд оруулах;
- b. Хонжворт сугалааны санд нийт олсон орлогын 15%-ийг шилжүүлэх;
- c. Үлдэх 6%-ийг орлого гэж хүлээн авах.

1.2.3. Төр хонжворт сугалааны үйл ажиллагааг эрхэлдэг эсэх, холбогдох эрх зүйн зохицуулалт

Төрийн хонжворт сугалааны тухай хуулийн 3-р зүйлд заасны дагуу Төрийн хонжворт сугалааг зохицуулах хороо (цаашид “Хороо” гэх)-гоор дамжуулан төр хонжворт сугалааны үйл ажиллагаа явуулдаг байна. Тус хорооны гишүүдийг Хонг конгийн Засгийн газрын тэргүүн томилох ба хороо нь дарга болон 3-аас доошгүй 5-аас дээшгүй гишүүдээс бүрддэг байна. Хуульд хонжворт сугалаа явуулах орлого, зарлага, тайлагналын талаар зохицуулсан байна.

Үйл ажиллагаа явуулах хэлбэр, шаардлага

Төрийн хонжворт сугалааны хувьд, холбогдох хуулийн 5-р зүйлд заасны дагуу хонжворт сугалааны үйл ажиллагааг тухай бүр зохион байгуулж чиг үүргийг гүйцэтгэнэ. Энэхүү үйл ажиллагааг явуулах хүрээнд худалдсан сугалааны орлого тухай бүр Хонжворт сугалааны сан руу орох бөгөөд нийт олсон орлогын 60 орчим хувийг шагналын санд Хонг конгийн Засгийн газрын тэргүүнээс өгсөн чиглэлийн дагуу Хорооны шийдвэрээр оруулна. Хонжворт сугалааны үйл ажиллагаа явуулсантай холбоотой гарах зардлыг Хонжворт сугалааны сангаас тухай бүр Хороонд олгоно.

Хуулийн 7-р зүйлд заасны дагуу Хонжворт сугалааны сангийн нягтлан бодох бүртгэлийн үнэн зөв байдлыг Нягтлан бодох бүртгэлийн үйлчилгээний Захирал хариуцаж, жил бүрийн 03 сарын 31-ний өдөр тухайн жилийн санхүүгийн эцсийн тайланг гаргах үүрэг хүлээнэ. Төрийн хонжворт сугалааны тухай хуулийн 9-р зүйлд заасны дагуу Хонг конгийн Засгийн газрын тэргүүн нь дараах дүрмийг батална:

- a. Сугалаа худалдах ажилтанд тавигдах шаардлага, түүний эрх, үүрэг, хариуцлагын талаар;
- b. Сугалааны хэлбэр, агуулгын талаар;
- c. Сугалааны талаарх мэдээлэл нийтэд мэдээлэх талаар;
- d. Сугалаа сонгон шалгаруулах, энэхүү үйл ажиллагааг явуулах этгээдийн эрх, үүрэг, хариуцлагын талаар;
- e. Сугалаатай холбоотой үүсэх маргааныг шийдвэрлэх талаар;
- f. Ялагч хонжворт сугалааг хүлээн авах хугацааны талаар;
- g. Ялагч хонжворт сугалааг хүлээн аваагүй тохиолдолд хэрхэх талаар;
- h. Энэхүү хуулийг хэрэгжүүлэх үүднээс Засгийн газрын тэргүүн шаардлагатай гэж үзсэн бусад;
- i. Хар салхи зэрэг нөхцөлөөс үүдэн гамшгийн дохио зарласан үед сугалааг хойшлуулах талаар.

Хариуцлага

Төрийн хонжворт сугалааны тухай хууль (*The Government Lotteries Ordinance*)-ийн 10 дугаар зүйлд сугалааны тохиролд саад учруулсан, сугалааны тохирол явагдаж байгаа эсвэл сугалах гэж байгаа газар болон түүний ойролцоо эмх замбараагүй байдал үүсгэсэн бол гэмт хэрэгт тооцож, 3 сар хүртэлх хорих ял ногдуулахаар зохицуулсан байна.

Мөрийтэй тоглоомын тухай хууль (*Gambling Ordinance*)-ийн тухай хуульд хонжворт сугалааны тухай хуулийг зөрчсөн дараах этгээдэд торгох эсхүл хорих ял ногдуулахаар хуульчилжээ. Үүнд:

1. Хууль бус хонжворт сугалааг сурталчилсан, зохион байгуулсан, дэмжсэн бол 5 сая хүртэлх Хонг Конг доллароор торгох эсхүл 7 жил хүртэлх хорих ял оногдуулна;
2. Хууль бус хонжворт сугалаатай холбоотой тасалбар худалдсан этгээдэд 5 дугаар түвшний торгох ял эсхүл 2 жил хүртэлх хорих ял ногдуулна;
3. Хууль бус хонжворт сугалаатай холбоотой тасалбар худалдаж авсан,

- өөрийн эзэмшилдээ оруулсан бол 5 дугаар түвшний торгох ял эсхүл 9 хүртэлх сарын хорих ял ногдуулна;
4. Хууль бус хонжворт сугалааны тасалбар хэвлэсэн, бичсэн, бүтээсэн, нийтэлсэн зэрэг үйлдэлд 5 дугаар түвшний торгох ял эсхүл 2 жил хүртэлх хорих ял ногдуулна;
 5. Зөвшөөрөлгүй гудамж, талбай газарт хууль бус хонжворт сугалаа зохион байгуулсан бол 5 дугаар түвшний торгох ял эсхүл 2 жил хүртэлх хорих ял ногдуулна;
 6. Хууль бус хонжворт сугалааг зохион байгуулахтай холбоотойгоор мөнгө, хөрөнгөөр дэмжсэн бол 500000 Хонг Конг долларын торгууль эсхүл 7 хүртэлх жилийн хорих ял ногдуулна;
 7. Хууль бусаар хонжворт сугалаанд хожихоор завдсан эсхүл хожсон бол 1 сая Хонг Конг доллар эсхүл 10 хүртэлх хорих ял ногдуулна гэжээ.

1.2.4. Бусад

Бооцоот таавар, хонжворт сугалааны үйл ажиллагаа эрхлэх зөвшөөрлөөс гадна дараах төрлийн зөвшөөрөл байх бөгөөд Дотоод хэрэг, залуучуудын асуудал эрхэлсэн яамнаас олгоно. Үүнд.

1. *Mahjong/tin kau* тусгай зөвшөөрөл¹ – тус төрлийн үйл ажиллагаа явуулах газар нь боловсролын байгууллага, залуу насны болон бага насны хүүхдийн сургалт, хүмүүжлийн газар, орших суух зориулалт бүхий хороолол зэрэгт ойрхон байрлахгүй байхыг хуулиар шаарддаг. / *Mahjong/Tin Kau Licence Application Forms and Guide*-д тухайн төрлийн тоглоомыг зохион байгуулах заавар, тавигдах шаардлагыг тусгасан байна./
2. *Tombola* зөвшөөрөл – хэдийгээр энэ төрлийн тоглоомын зөвшөөрөл өгдөг боловч зохион байгуулагч ашиг хонжоо олохыг хориглодог. / *Tombola Licence - Application Forms and Guide for Applicants*-д тухайн төрлийн тоглоомыг зохион байгуулах заавар, тавигдах шаардлагыг тусгасан байна./

1.3.Бүгд Найрамдах Солонгос Улс

Мөрийтэй тоглоомын хяналтын үндэсний комиссын тухай акт /*National Gambling Control Commission Act*²/-д зааснаар “мөрийтэй тоглоом” гэдэгт дараах төрлийн мөрийтэй тоглоом, уралдаан, тааврыг хамруулан ойлгодог. Үүнд:

1. Аялал жуулчлалыг дэмжих тухай хууль /*Tourism Promotion Act*/, Алслагдсан уурхайн бүс нутгийн хөгжлийг дэмжих тусгай акт / *Special Act on the Assistance to the Development of Abandoned Mine Areas*/ зэрэгт заасан казиногийн үйл ажиллагаа;
2. Солонгосын морин уралдааны удирдлагын тухай хууль /*Korea Racing Authority Act*/-т заасан морин уралдаан;

1 Mahjong/Tin Kau Licence, Application Forms and Guide, (2023), Холбоос: https://www.hadla.gov.hk/el/filemanager/common/docs/forms/MJ-TK_Application_Forms_Guide_eng.pdf, (Сүүлд үзсэн огноо: 2023.12.20).

2 БНСУ-ын Мөрийтэй тоглоомын хяналтын үндэсний комиссын тухай акт /*National Gambling Control Commission Act*, Act No. 16598, Nov. 26, 2019, Холбоос: https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=52716&type=sogan&key=8, Сүүлд үзсэн огноо: 2023.10.20.

3. Дугуйн болон моторт завины уралдааны тухай хууль */Bicycle and Motorboat Racing Act/-д* заасан дугуйн болон моторт завины уралдаан;
4. Хонжворт сугалаа болон хонжворын сангийн тухай хууль */Lottery Tickets and Lottery Fund Act/-д* заасан хонжворт сугалаа;
5. Үндэсний спортыг дэмжих тухай хууль */National Sports Promotion Act/-д* зааснаар спортыг дэмжих бооцоот тасалбар;
6. Уламжлал бухын тулалдааны тэмцээний тухай хууль */Traditional Bullfighting Match Act/-д* заасан бухын тулалдааны тэмцээн.

1.3.1. Бооцоот таавар */Bet/-ын үйл ажиллагааны эрх зүйн зохицуулалт*

БНСУ-д таамаглалт тоглоом */speculative game/-г* Тоглоомын үйлдвэрлэлийг дэмжих тухай хууль, Бооцоот үйлдлийн зохицуулалт, хариуцлага ногдуулахтай холбоотой онцгой тохиолдлын тухай хууль */Act on Special Cases concerning Regulation and Punishment of Speculative Acts/-иар* зохицуулдаг. Таамаглалт тоглоом */speculative game/* гэдэгт спортын бооцоот таавар, бухын тулалдааны бооцоот тэмцээн, Бооцоот үйлдлийн зохицуулалт, хариуцлага ногдуулахтай холбоотой онцгой тохиолдлын тухай хуульд */Act on Special Cases concerning Regulation and Punishment of Speculative Acts/* заасан бооцоот бизнесийн үйл ажиллагаанаас³ бусдыг ойлгох бөгөөд Таамаглалт тоглоом */speculative game/-г* хориглодог.

Үндэсний спортыг дэмжих тухай хууль */National Sports Promotion Act/-д* спортын бооцоот таавартай холбоотой харилцааг зохицуулж байна. Спортын бооцоот таавар гэдэгт хуульд заасан арга, мөнгөн дүнгээр спортын тэмцээний үр дүнг үнэн зөв таасан этгээдэд мөнгө буцаан төлөхийг ойлгоно. Спортын бооцоот тэмцээний хувьд, Сөүлийн олимпын спортыг дэмжих сангаас дээрх төрлийн үйл ажиллагааг явуулж болох эрх зүйн үндэслэлийг дээр дурдсан хуулийн 24.1 дэх хэсэгт тусгажээ.

Хуулийн 27.1 дэх хэсэгт зааснаар спортын бооцоот тааврын тасалбарыг борлуулсан үнийн дүнгийн 50 хувиас хэтрэхгүй дүнг тоглолтын үр дүнг таасан этгээдэд олгох буцаан олголтод зарцуулна.

Онлайн бооцоот тааврын эрх зүйн зохицуулалт

Өмнө дурдсанчлан Солонгос улсад спортын бооцоот таавар зөвшөөрөгддөг бөгөөд түүний хэлбэрийг хуульд тусгайлан заагаагүй. Хуулийн 24.1 дэх хэсэгт зааснаар Сөүлийн олимпын спортыг дэмжих сангаас спортын бооцоот тааврын үйл ажиллагааг явуулж болно. Дээрх заалтын хүрээнд Sport Toto болон Sports Proto гэх төрийн платформуур дамжуулан спортын бооцоот таавар зохион байгуулагддаг.

3 Бооцоот бизнесийн үйл ажиллагааг эрх бүхий этгээдээс олгосон зөвшөөрлийг үндсэн дээр эрхэлж болно. Act on Special Cases concerning Regulation and Punishment of Speculative Acts Article 4 (Permission, etc.)

(1)Any person who wishes to operate a speculative business shall prepare facilities, etc. referred to in Article 3, and then obtain a business license from the Commissioner of the Local Police Agency pursuant to Ordinance of the Ministry of the Interior and Safety: Provided, That where the target business area extends over at least two Special Metropolitan Cities, Metropolitan Cities, Dos, or Special Self-Governing Provinces, he/she shall obtain permission from the Commissioner General of the National Police Agency.

Үйл ажиллагаа явуулах зөвшөөрөл олгох харилцаа

Бооцоот тааврын үйл ажиллагааг үр дүнтэй зохион байгуулах зорилгоор Сөүлийн олимпын спортыг дэмжих сан нь Аялал жуулчлал, соёл, спортын яамны зөвшөөрөл бүхий хүн, хуулийн этгээдэд спортын бооцоот тааврын тасалбар олгох ажлыг даалгаж болно. Зөвшөөрлийн дагуу спортын бооцооны тасалбар олгохоор итгэмжлэгдсэн байгууллага, хувь хүн (цаашид «итгэмжлэгдсэн аж ахуйн нэгж» гэх) нь дараах бүх шаардлагыг хангасан байна.

1. Спортын бооцооны таавар зохион байгуулах эдийн засаг, техникийн хэрэгсэлтэй байх;
2. Спортын бооцооны таавар эсхүл түүний төстэй үйл ажиллагааг хууль бусаар шударга бусаар зохион байгуулсан хэрэгт шийтгэгдэж байгаагүй байх;
3. Хууль тогтоомжид заасан бусад асуудал.

Тоглогчийг хамгаалах асуудал

Шударга өрсөлдөөнийг дэмжих үүднээс бооцоот тааварт оролцохыг зарим этгээдэд хориглосон. Тухайлбал, тухайн тоглолтод оролцох тамирчин, тоглогч, дасгалжуулагч, менежер, бооцоот тааврын үйл ажиллагаа эрхлэх этгээд, тэдгээрийн удирдах албан хаагч, тоглолтыг зохион байгуулж буй байгууллагын удирдах болон бусад ажилтан зэрэг.

Тоглолт амжилттай зохион байгуулагдаагүй тохиолдолд бооцоот тааврын тасалбар худалдан авсныг хүчингүйд тооцох, буцаан авалтаа шаардах эрх зэргийн үндэслэлийг хуулийн 32 дугаар зүйлд тусгасан.

Хяналтын тогтолцоо

Мөрийтэй тоглоомын хяналтын үндэсний комиссын тухай акт /*National Gambling Control Commission Act*⁴/-ийн дагуу Ерөнхий сайдын дэргэдэх Мөрийтэй тоглоомын хяналтын үндэсний комисс байгуулагдан ажиллаж байна. Тус комисс нь мөрийтэй тоглоомын үйл ажиллагааг нэгдсэн удирдлага, төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх, хяналт тавих, хууль бус мөрийтэй тоглоомын үйл ажиллагааг таслан зогсоох, мөрийтэй тоглоомын донтолтоос урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх зэрэг чиг үүргийг улсын хэмжээнд хэрэгжүүлдэг. Түүнчлэн улсын хэмжээнд мөрийтэй тоглоомд донтох эмгэгээс сэргийлэх, судалгаа, сурталчилгаа хийх, мэргэжлийн байгууллагын уялдаа холбоог хангаж ажиллах чиг үүрэг бүхий Мөрийтэй тоглоомоос үүсэх асуудлыг хариуцах Солонгосын төв /*The Korea Center on Gambling Problems*/ мөн ажилладаг байна.

Мөрийтэй тоглоомын хяналтын үндэсний комиссын тухай актад 18.2.1-д зааснаар хууль бус мөрийтэй тоглоом зохион байгуулж байгаа талаар мэдсэн этгээд Мөрийтэй тоглоомоос үүсэх асуудлыг хариуцах Солонгосын төв /*The Korea Center on Gambling Problems*/-т энэ талаар мэдэгдэх үүрэгтэй бөгөөд ийнхүү мэдээлэл өгсний хариуд урамшуулал олгох зохицуулалт байна.

4 БНСУ-ын Мөрийтэй тоглоомын хяналтын үндэсний комиссын тухай акт /*National Gambling Control Commission Act*, Act No. 16598, Nov. 26, 2019, Холбоос: https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=52716&type=sogan&key=8, Сүүлд үзсэн огноо: 2023.10.20.

Мөн хууль бус мөрийтэй тоглоомыг хянах үндсэн чиг үүрэгтэй The Illegal Gambling Vigilance Center буюу Хууль бус мөрийтэй тоглоомоос урьдчилан сэргийлэх төв ажилладаг.

Мөрийтэй тоглоомын хяналтын үндэсний комиссын тухай акт /National Gambling Control Commission Act⁵/-д зааснаар хууль бус мөрийтэй тоглоомын үйл ажиллагаа гэдэгт 1. Хууль тогтоомжоор мөрийтэй тоглоомтой холбоотойгоор хориглосон эсхүл хязгаарласан үйлчилгээ үзүүлэх 2. Тоглоомын салбарыг дэмжих тухай хуульд / Game Industry Promotion Act / тодорхойлсон аливаа таамаглалын тоглоомон бүтээгдэхүүнийг ашиглан хэрэглэгчдэд таамаглах үйлдэл хийх боломжийг олгох аливаа үйлчилгээг үзүүлэх 3. Мэдээлэл, харилцаа холбооны сүлжээний ашиглалт, мэдээллийн хамгаалалтыг дэмжих тухай хуулийн /Act on Promotion of Information and Communications Network Utilization and Information Protection/ дагуу хэрэглэгчдэд аливаа мэдээлэл, харилцаа холбооны сүлжээг ашиглан таамаглах үйлдэл хийх боломжийг олгох аливаа үйлчилгээг үзүүлэхийг ойлгоно. Мөрийтэй тоглоомоос үүдэх донтолт, бусад сөрөг үр дагаврыг арилгах, урьдчилан сэргийлэх зорилгоор хуульд заасан тодорхой шалгуурыг хангасан үйлчилгээ үзүүлэгчээс treatment charge буюу төлбөрийг тогтоосон хувь хэмжээгээр төвлөрүүлэн дээр заасан зорилгын дагуу зарцуулдгаараа онцлог байна.

Хариуцлагын асуудал

Хууль зөрчиж бооцоот тааврыг явуулсан, хориглосон этгээд бооцоот тааварт оролцсон, өөртөө болон бусдад эд хөрөнгийн давуу байдал үүсгэхээр тоглолтод шударга бусаар оролцсон тамирчин, тоглогч зэрэгт 50 сая вон хүртэлх торгууль эсхүл 5 жил хүртэлх хорих ял ногдуулахаар тусгасан байна.

1.3.2. Хонжворт сугалаа/lottery/-ны үйл ажиллагааны эрх зүйн зохицуулалт

Үйл ажиллагаа явуулах хэлбэр, шаардлага

Хонжворт сугалаа болон хонжворын сангийн тухай хууль /Lottery Tickets and Lottery Fund Act/-д зааснаар хонжворт сугалаа нь хэвлэмэл, электрон болон цахим хэлбэртэй байна. Түүнчлэн тасалбар авсан хүмүүсээс ялагчийг тодруулах эсхүл урьдаас хонжвор нь тодорхой хонжворт сугалаа борлуулах ерөнхий хэлбэртэй байдаг. Электрон хонжвор гэдэгт харилцаа холбоо, мэдээллийн сүлжээгээр дамжуулж тасалбарыг борлуулах бөгөөд хэвлэмэл /printed/ хонжвороос борлуулах аргаараа ялгаатай. Харин цахим хонжворт сугалаа буюу on-line lottery нь электрон хонжвороос ялгаатай бөгөөд сугалаа худалдан авах байршил, дугаар зэргийг тохируулсан автомат системтэй холбогдсон байдаг. Автомат систем ашигласны зардлыг сугалааны үнэд оруулах буюу сугалааны үнэ дээр нэмэлт төлбөр авах хязгаарыг Комисс тогтоодог.

5 БНСУ-ын Мөрийтэй тоглоомын хяналтын үндэсний комиссын тухай акт /National Gambling Control Commission Act, Act No. 16598, Nov. 26, 2019, Холбоос: https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=52716&type=sogan&key=8, Сүүлд үзсэн огноо: 2023.10.20.

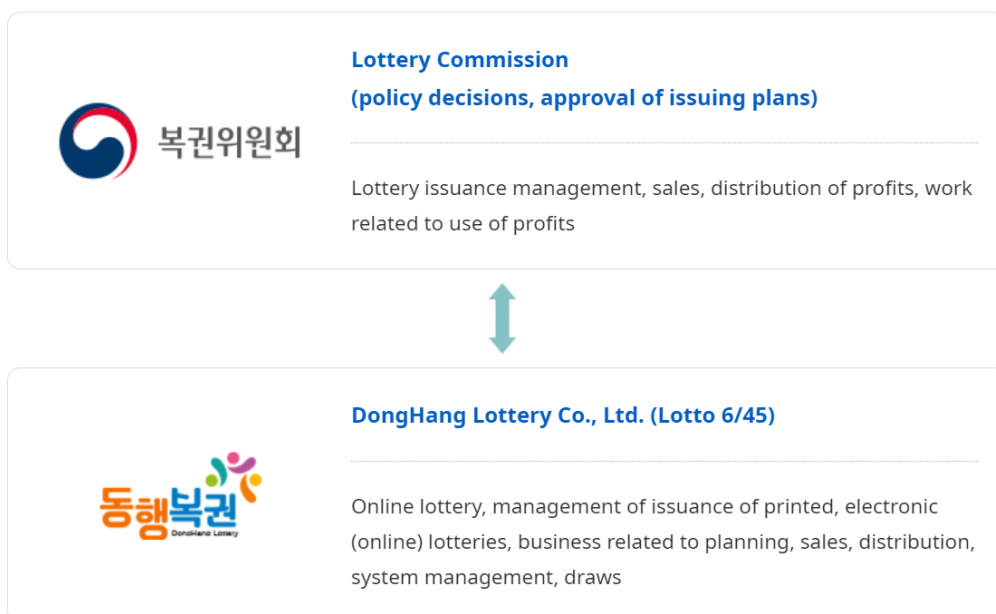
SECTION	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Online Lottery	24,159	24,695	25,997	26,512	28,323	31,009	33,020	34,510	37,549	41,191	44,671
Scratch Off Lottery	597	701	770	977	1,476	1,567	1,782	2,114	2,698	3,209	3,840
Pension Lottery	1,562	1,866	1,064	846	839	853	873	904	895	1,959	2,533
Internet Lottery	469	437	291	210	277	358	445	570	538	730	916
Total	21,961	26,787	27,698	28,122	28,545	30,914	33,787	36,120	41,681	47,089	51,959

Хуульд зааснаар нэг хонжворт сугалааны үнэ 200 мянган воноос хэтрэхгүй үнэтэй байх ёстой. Сугалааг насанд хүрсэн иргэнд худалдаж болох бөгөөд насанд хүрсэн эсэхийг шалгах үүрэгтэй бөгөөд 7.1 дэх хэсэгт заасны дагуу сугалаа дээр мөн сурталчилгааны материал дээр насанд хүрээгүй этгээдэд зарахгүй талаар анхааруулга байршуулах үүрэг мөн хүлээдэг.

Тус хуулийн 5.4 дэх хэсэгт зааснаар хонжворт сугалааны төлбөрийг кредит картаар төлүүлэх аргыг ашиглахыг хориглодог. Өмнө дурдсан хонжворт сугалааны төрөл болох хэвлэмэл, электрон, цахим хонжворт сугалааг тухайн төрлийн хонжворт сугалаа явуулахаар Комисстой гэрээ байгуулсан этгээд борлуулж болох бөгөөд Комиссоос баталсан гэрээний нөхцөлийг баримтлах үүрэгтэй.

Төр хонжворт сугалааны үйл ажиллагааг эрхэлдэг эсэх, холбогдох эрх зүйн зохицуулалт

Стратеги, сангийн яамны дэргэдэх Солонгосын хонжворт сугалааны комисс нь хонжворт сугалаатай холбоотой хуульд заасан чиг үүргийг хэрэгжүүлэх бөгөөд хонжворт сугалааны төрөл, хэлбэр, үнэ зэргийг тогтоодог. Харин мэргэжлийн компанийг итгэмжлэх замаар хонжворт сугалааны удирдлага, зохион байгуулалтын чиг үүргийг гүйцэтгүүлдэг байна. Харин төрөөс хонжворт сугалаа зохион байгуулах зохицуулалт Хонжворт сугалаа болон хонжворын сангийн тухай хууль /Lottery Tickets and Lottery Fund Act/-д байхгүй.



	Industrial Structure	Operators	Government Agency
	Online Lottery Scratch off Lottery Pension Lottery Internet Lottery	Dong Haeng Lottery	Lottery Commission / The Ministry of Strategy & Finance

Хонжворт сугалаанд оролцогчийг хамгаалах асуудал

Хонжворт сугалаа болон Хонжворын сангийн тухай хууль */Lottery Tickets and Lottery Fund Act/*-д сугалаанд оролцогчийн эрхийг хамгаалах хэд хэдэн заалт тусгагдсан байна. Тухайлбал хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт зааснаар шагналын үнийг шагнал шаардах эрх үүссэн өдрөөс 1 жилийн дотор энэ эрхээ хэрэгжүүлээгүй бол шаардах эрхийг хэрэгжүүлэх боломжгүй болох бөгөөд ийнхүү эрхээ хэрэгжүүлэх хугацааны талаарх мэдээллийг сугалаа бүрд байршуулах үүргийг бизнес эрхлэгч хүлээнэ.

Мөн хуулийн 10 дугаар зүйлийн дагуу сугалаанд хожсон этгээдийн мэдээллийг хуульд зааснаас бусад тохиолдолд түүний зөвшөөрөлгүйгээр задруулахгүй байх үүрэгтэй. Тухайлбал татвар, хяналт шалгалт, мөрдөн шалгах ажиллагаа, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны явцад эрх бүхий этгээдийн хүсэлтээр хонжворт сугалаанд хожсон этгээдийн мэдээллийг гаргаж өгнө.

Цахим хонжворт сугалааг явуулах үед хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, халамжийн иргэд, өрх толгойлсон эцэг, эх зэрэг хуульд тодорхой заасан этгээдүүд сугалаанд оролцохыг хүссэн бол тэдгээр иргэдтэй давуу нөхцөлтэй гэрээ байгуулах боломжтой.

Income Tax Act буюу Орлогын албан татварын тухай хуулийн 14.7.е-д зааснаар хонжворт сугалааны шагналын дүнг татвар тооцох дүнд оруулахгүй байхаар тусгасан байна.

Хяналтын тогтолцоо

Стратеги, сангийн яамны дэргэдэх Солонгосын хонжворт сугалааны комисс нь хонжворт сугалаатай холбоотой хяналтыг хэрэгжүүлнэ. Тухайлбал:

1. Хонжворт сугалааны бодлогыг боловсруулах
2. Хонжворт сугалааны тасалбарын төрөл, үнэлгээ, олгох нөхцөл, үнэ төлөх аргыг тогтоох
3. Хонжворт сугалааны бизнесийн үйл ажиллагаанд зөвшөөрөл олгох
4. Хонжворт сугалааны үнийн шатлал, хувь хэмжээг тогтоох
5. Хонжворт сугалааг тарааж борлуулах үнэд хяналт тавих
6. Сугалааны сангийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих
7. Сурталчилгаанд хяналт тавих
8. Худалдан авагч болон насанд хүрээгүй этгээдийг хамгаалах гэх мэт.

Солонгосын хонжворт сугалааны комисс /Korea Lottery Commission/-оос зөвшөөрөл авсан этгээд хонжворт сугалааны үйл ажиллагааг эрхэлж болно. Тус комиссоос хонжворт сугалааны тасалбарын төрөл, үнэлгээ, олгох нөхцөл, шагнал төлөх арга зэргийг тогтоодог.

Цаашлаад сурталчилгааны үг, зардал, хугацаа, сурталчилгаа байрлуулах маркетингийн суваг зэргийг тусгасан сурталчилгааны төлөвлөгөөг боловсруулж, Комиссоос батлуулсны дагуу сурталчилгааг явуулах шаардлага тавигдаж байна.

Хариуцлага

Хуулийн 34 дүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт зааснаар зөвшөөрөлгүй хонжворт сугалаа зохион байгуулсан, хэрэглэгчийг төөрөгдүүлэх мэдээ, мэдээлэл, сурталчилгааг ашигласан, өөрийн орон байрт хонжворт сугалаа зохион байгуулсан этгээдийг 20 сая воноос хэтрэхгүйгээр торгоно.

34 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэгт зааснаар Комиссоос авсан зөвшөөрөлгүйгээр хонжворт сугалаа зохион байгуулсан, борлуулсан, гэрээ байгуулахгүйгээр цахим хонжворт сугалаа борлуулсан, сугалаа борлуулах цэгээс бусад газар сугалаа борлуулсан, хонжворт сугалааг ашиг олох үүднээс бусдад дамлан борлуулсан, сугалаанд хожсон этгээдийн хувийн мэдээллийг задруулсан, сугалааны тасалбар олгохыг зөвшөөрөлгүйгээр өөрт этгээдэд даалгасан тохиолдолд 5 сая хүртэлх воноор торгох эсхүл 1 жил хүртэлх хугацаагаар хорих шийтгэл ногдуулна.

Насанд хүрээгүй этгээдэд сугалаа худалдсан, хуульд заасан анхааруулгыг сугалаанд байршуулаагүй, сурталчилгаа төлөвлөгөөг батлуулаагүй эсхүл түүнд зааснаас өөр сурталчилгаа явуулсан, сугалаанаас олсон ашгийг хэрхэн зарцуулах талаар тусгаагүй, эрх бүхий албан тушаалтны шаардлагын дагуу баримт материалыг гаргаж өгөөгүй зэрэг хайхрамжгүй үйлдэл гаргасан бол 10 сая хүртэлх воноор торгоно. Сугалааны тогтоосон үнээс хэтэрсэн үнээр сугалааг борлуулсан, кредит картаар тооцоо хийсэн бол 5 сая хүртэлх воноор торгоно.

1.4. Япон Улс

1.4.1. Бооцоот таавар /Bet/-ийн үйл ажиллагааны эрх зүйн зохицуулалт

Япон улсад спортын бооцоот таавар зөвшөөрөгддөг хэдий ч морин, дугуй, моторт завины уралдаан, хөл бөмбөгийн тэмцээн зэрэгт л спортын бооцоот таавар зохион байгуулж болно. Дээрх харилцааг Морин уралдааны тухай хууль /*Horse Racing Law*/, Дугуйн уралдааны тухай хууль /*Bicycle Racing Law*/, Моторт завины уралдааны тухай хууль /*Motor Boat Racing Law*/, Спортын дэмжлэгийг хэрэгжүүлэх тухай⁶ /*Law Concerning the Implementation of Sports Promotion Voting (Football Lottery Law)*/ зэргээр зохицуулж байна. Өмнө дурдсан спортын бооцоот тааврыг цахимаар зохиох боломжтой.

Бусад төрлийн бооцоот тааврыг Эрүүгийн хуулийн 35 дугаар зүйлээр хориглодог. Гэсэн хэдий ч дээр зааснаас бусад онлайн бооцоот таавар тус улсад дэлгэрч байгаа бөгөөд одоогоор нэг мөр шийдэгдээгүй байна.

6 Тус хуульд 2013 онд орсон өөрчлөлтөөр хөл бөмбөгийн тэмцээнд бооцоо тавих боломжтой болсон.

Үйл ажиллагаа явуулах зөвшөөрөл олгох харилцаа

Морин уралдаан - Морин уралдааны тухай хуулийн 1.2.6 дахь хэсгийн дагуу Japan Racing Association буюу Японы уралдааны холбоо болон зөвшөөрөл авсан засаг захиргаа нутаг дэвсгэрийн нэгж морин уралдааны бооцоот тааврыг /pari-mutuel betting tickets/ зохион байгуулж болох бөгөөд бусад этгээдэд энэ төрлийн үйл ажиллагаа явуулахыг хориглодог. Гадаад улсад зохион байгуулагдах уралдааны үеэр бооцоот таавар зохион байгуулах бол Хөдөө аж ахуйн яамнаас */the Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries /* зөвшөөрөл авдаг.

Дугуйн уралдаан – Дугуйн уралдааны бооцоот тааврыг JRA буюу Японы уралдааны холбооноос мөн зохион байгуулдаг. Дугуйн уралдааны тухай хуулийн 11 дүгээр бүлгээр бооцоот тааврын төрөл, бооцоот тааварт оролцох этгээдийн хязгаарлалт, тасалбарт тавигдах хязгаарлалт, борлуулалтын талаар зохицуулсан байна.

Моторт завины уралдаан - *The Japan Motorboat Racing Association (JMRA)* буюу Японы моторт завины уралдааны холбоо нь моторт завины уралдааныг зохион байгуулах, бодлого, хяналт чиг үүргийг хэрэгжүүлэх, бооцоот таавар зохион байгуулах зэрэг чиг үүргийг гүйцэтгэдэг бөгөөд тус холбоо нь Зам тээвэр, дэд бүтцийн яамны дэргэд ажилладаг байна.

Table 2: Betting on Motorboat races

Type of Bet	Description	Odds
Winning	First finisher	1/6
Place	One of top two finishers	1/3
Exacta	First two finishers, in exact order	1/30
Quinella	Top two finishers, any order	1/15
Trifecta	Top three finishers, exact order	1/120
Trio	Top three finishers, any order	1/20
Quinella Place	Two of top three finishers, any order	3/15

Тоглогчийг хамгаалах асуудал

Шагнал шаардах эрхийг баталгаажуулах үүднээс ийнхүү шаардах эрхээ хэрэгжүүлэх хугацааг тогтоож өгсөн байна. Тухайлбал, Морин уралдааны тухай хуулийн 11 дүгээр зүйлд зааснаар энэ хугацаа 60 хоног байна. Цаашлаад бооцоот тааварт оролцох этгээдэд хязгаарлалт тавих замаар бусад тоглогчийг хамгаалж байна. Тухайлбал, тухайн уралдаанд оролцож буй тамирчин, түүний менежментийн компани, уралдааныг зохион байгуулж буй байгууллагын удирдлага, ажилтан гэх мэт. Мөн аливаа бооцоот тааврын тасалбарыг гагцхүү 20 насанд хүрсэн насанд хүрсэн иргэнд борлуулахыг хуулиар шаарддаг.

2018 оны Мөрийтэй тоглоомын донтолттой тэмцэх арга хэмжээний тухай хууль */the Basic Act on Countermeasures for Gambling Addiction/-*ийн дагуу хэрэгжүүлэх арга хэмжээнд энэ төрлийн бооцоот таавар мөн хамаарна.

Хяналтын тогтолцоо

Спортын бооцоот тааврыг тус улсад зөвшөөрдөг бөгөөд тусгай чиг үүрэг бүхий холбоонууд бооцоот тааврыг зохион байгуулах, хянах чиг үүргийг хэрэгжүүлдэг ч

харилцан адилгүй яамдад харьяалагдаж байна. Түүнчлэн бие даасан хуулиудад зөвшөөрөлгүйгээр бооцоот таавар зохион байгуулсан, хуульд заасан шаардлага, журмыг зөрчсөн этгээдэд торгох эсхүл хорих ял оноохоор тусгасан нь Солонгос улсын зохицуулалттай төсөөтэй ч хяналтын тогтолцооны хувьд харьцангуй сул шинжтэй байна.

Хариуцлага

Эрүүгийн хуульд заасны дагуу хууль бусаар мөрийтэй тоглосон этгээдэд 500000 иен хүртэлх торгууль ногдуулна. Зөрчлийг дахин гаргасан тохиолдолд 3 хүртэлх жилээр хорих ял ногдуулна.

1.4.2. Хонжворт сугалаа/lottery/-ны үйл ажиллагааны эрх зүйн зохицуулалт

Тус улсад хонжворт сугалаатай холбогдох харилцааг Хонжворт сугалааны тухай хууль /Takarakuji Law/-иар зохицуулдаг. Энэ хуульд зааснаар зөвхөн улсын 47 муж, тусгайлан байгуулсан 12 хотоос такаракүжи буюу хонжворт сугалааг зохион байгуулж болно. Хонжворт сугалаа зохион байгуулах зөвшөөрлийг Дотоод хэргийн яамнаас авдаг бөгөөд яамнаас зөвшөөрөл олгох эсэх шийдвэр гаргахдаа Орон нутгийн санхүүгийн зөвлөлийн саналыг авдаг байна.⁷

Тус хууль нь муж, хот зэрэг засаг захиргааны нэгжийн санхүүжүүлэх зорилготой бөгөөд 1937 онд буюу Дэлхийн II дайны үед санхүүжилт хэрэгтэй байсны улмаас Түр сангийн тухай хууль баталж, үндэсний анхны хонжворт сугалааны эрх зүйн үндэс тавигдаж байсантай холбоотой. 1954 онд Японы хонжворт сугалааны холбоо байгуулагдсан бөгөөд хонжворт сугалааг зохион байгуулах, нэгдсэн бодлого, удирдлагаар хангах чиг үүргийг хэрэгжүүлдэг байна. Takarakuji хуульд хонжворт сугалааны сангийн хөрөнгийг хэрхэн захиран зарцуулах, итгэмжлэгдсэн банкийг сонгох, хянах, тайлагнах талаар мөн тасалбарт тавигдах шаардлагыг нарийвчлан зохицуулсан байна.

Хонжворт сугалаа борлуулсны үнийн дүнгээс хуульд заасан тодорхой хувийг (50) шагналд зарцуулах шаардлага тавигддаг.⁸

Сугалааны тасалбарыг орон нутгийн захиргааны байгууллагууд интернэтээр эсхүл тусгай цэгээр (АТМ мөн орно) дамжуулан олгож болно. *The Sports Promotion Lottery* (toto/BIG)-г Боловсрол, соёл, спорт, шинжлэх ухаан, технологийн яамны («МЕХТ») дэргэдэх Японы Спортын зөвлөлөөс *Japan Sports Council* олгодог.

Хонжворт сугалаа нь unique number lotteries, selected number lotteries, scratch cards гэсэн 3 төрөлтэй.

Шагнал авах эрх үүссэнээс 1 жилийн дотор дээрх эрхээ хэрэгжүүлээгүй тохиолдолд шагнал шаардах эрхгүй болох талаар хуулийн 12 дугаар зүйлд тусгажээ. Мөн шагналын дүнд татвар ногдуулахгүй талаар хуулийн 13 дугаар зүйлээр зохицуулсан байна.

Хонжворт сугалааг дамлан борлуулсан хүн, хуулийн этгээд, шагналыг хууль бусаар авсан этгээд, тайлан тооцоо, тусгай данстай холбоотой шаардлагыг зөрчсөн

7 Article 4, Takarakuji Law, (2022), <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=323AC0000000144>

8 Article 5, Takarakuji Law, (2022), <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=323AC0000000144>

Итгэмжлэгдсэн банк, тайлан тооцоог буруу мэдүүлсэн банк, тэдгээрийн ажилтан зэрэгт 1 сая хүртэлх иенээр торгох эсхүл 10 хүртэлх жилийн хорих ял ногдуулахаар тусгажээ.

1.4.3. Бусад нэмэлт.

Гишүүнчлэлтэй клуб, бүлэг зэрэг хэлбэрээр хөзрийн, хөлөгт, шоон гэх зэрэг түүнтэй адил төрлийн тогтоом тоглуулах, зохион байгуулах эсхүл ширээ түрээслүүлэх үйл ажиллагааны эрх зүйн зохицуулалтыг судлах. /Хонг- Конг, Япон/

Японд хуулийн этгээд гагцхүү Pachinko болон Pachi-slot-ын танхим ажиллуулах зөвшөөрлийг авч болох бөгөөд *Act on Control and Improvement of Amusement Business*⁹ буюу Соёл, амралтын бизнесийн үйл ажиллагааг дэмжих, хянах тухай хуулиар зохицуулдаг. Pachinko hall буюу танхимын /pachinko hall operator/ зөвшөөрлийг Орон нутгийн нийтийн аюулгүй байдлын комиссоос /*Prefectural Public Safety Commission*/ авдаг бол бусад төхөөрөмжийг гагцхүү тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч эзэмшинэ. Үйл ажиллагаа явуулахаар тусгай зөвшөөрөл авсан барилга, тоног төхөөрөмжид өөрчлөлт оруулах тохиолдолд, мөн pachinko, pachislot зэргийн хуучин төхөөрөмжийг худалдах тохиолдолд Комисст мэдэгдэж, зөвшөөрөл авна.

Пачинко танхимын үйл ажиллагааг эрхлэгчийн бие даасан байдлыг хангах үүднээс дараах системийн дагуу тоглоомын үйл ажиллагааг зохион байгуулна.

9 Article 2(1), Act on Control and Improvement of Amusement Business

The term "amusement business" as used in this Act means business falling under one of the following items:

(i)business which runs cabarets, machiai (meaning "waiting rooms"), restaurants, cafes or other facilities and entertains the customers by providing amusement or serving food and drink;

(ii)business which runs coffee shops, bars or other facilities and serves the customers food and drink, and in which the lighting in the place of business is not brighter than ten lux when measured in a manner specified by Rules of the National Public Safety Commission (excluding the businesses defined in the preceding item);

(iii)business which runs coffee shops, bars or other facilities and serves the customers food and drink, has facilities whose insides cannot be easily seen from outside and that are not more than five square meters in size;

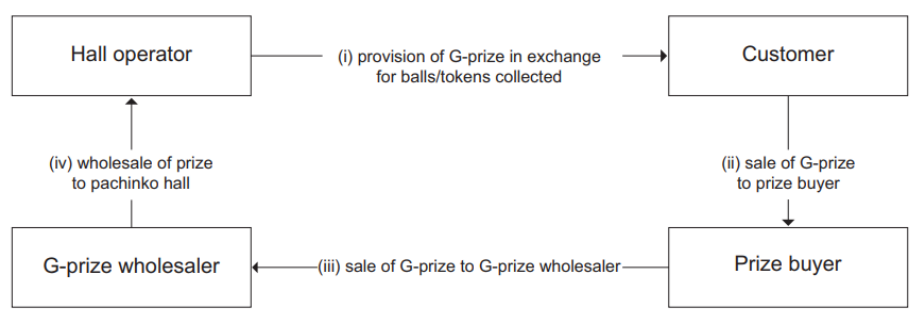
(iv)business which runs mah-jong houses, pachinko parlors or other facilities, and allow the customers to play games that are likely to stimulate customers' desire for gains by chance;

(v)business which allow the customers to play with slot machines, video game machines or other game machines which can be used for purposes other than their original purposes and, when used in such ways, are likely to stimulate customer's desire for gains by chance (only the machines specified by Rules of the National Public Safety Commission) in stores and other similar facilities (excluding the facilities used for hotel businesses and other businesses which are specified by Cabinet Order) (excluding the businesses defined in the preceding item).

The Three Party System

Under the “Three Party System”, a pachinko hall operator, a prize buyer and a prize wholesaler participate in the sale and purchase of G-prizes obtained by a customer of the pachinko hall operator by playing pachinko and pachislot games. G-prizes are supplied to pachinko operators by wholesalers. Wholesalers may serve various pachinko operators with the same type (in design and appearance), of G-prizes. As a result, G-prizes may not be distinguished by the pachinko operator.

The Three Party System can be illustrated as follows:



Pachinko тоглоомын үнэ, машин төхөөрөмж, бөмбөг, токены загвар, хожлын зохист харьцаа, шагналын дээд хэмжээг Үндэсний нийтийн аюулгүй байдлын комисс /The National Public Safety Commission / тогтооно.¹⁰

Дээрх төрлийн газарт 18 нас хүрээгүй этгээдийг оруулахгүй бөгөөд орчинд үүсгэх дуу чимээ, сурталчилгаа, цагийн хуваарь зэргийг хуулиар зохицуулсан байна.

Хэдийгээр pachinko-г мөрийтэй тоглоом гэж үздэггүй боловч 2018 оны Мөрийтэй тоглоомын донтолттой тэмцэх арга хэмжээний тухай хууль /the Basic Act on Countermeasures for Gambling Addiction/-ийн үйлчлэл хамаарна.

10 Mah-jong буюу мажон тоглох танхимтай холбоотойгоор мөн адил чиг үүргийг Комисс хэрэгжүүлнэ.

НОМ ЗҮЙ

Гадаад хэл дээрх

Хууль тогтоомж

1. БНСУ-ын Мөрийтэй тоглоомын хяналтын үндэсний комиссын тухай акт /National Gambling Control Commission Act, Act No. 16598, Nov. 26, 2019, Холбоос: https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=52716&type=sogan&key=8, Сүүлд үзсэн огноо: 2023.10.20.
2. БНСУ-ын Аялал жуулчлалыг дэмжих тухай хууль /Tourism Promotion Act/
3. БНСУ-ын Алслагдсан уурхайн бүс нутгийн хөгжлийг дэмжих тусгай акт /Special Act on the Assistance to the Development of Abandoned Mine Areas/
4. Солонгосын морин уралдааны удирдлагын тухай хууль /Korea Racing Authority Act/
5. БНСУ-ын Дугуйн болон моторт завины уралдааны тухай хууль /Bicycle and Motorboat Racing Act/
6. БНСУ-ын Хонжворт сугалаа болон хонжворын сангийн тухай хууль /Lottery Tickets and Lottery Fund Act/
7. БНСУ-ын Үндэсний спортыг дэмжих тухай хууль /National Sports Promotion Act/
8. БНСУ-ын Уламжлал бухын тулалдааны тэмцээний тухай хууль /Traditional Bullfighting Match Act/
9. Япон улсын 2018 оны Мөрийтэй тоглоомын донтолттой тэмцэх арга хэмжээний тухай хууль /the Basic Act on Countermeasures for Gambling Addiction/
10. Японы Хонжворт сугалааны тухай хууль /Takarakuji Law/
11. Япон улсын Act on Control and Improvement of Amusement Business буюу Соёл, амралтын бизнесийн үйл ажиллагааг дэмжих, хянах тухай хууль
12. Япон улсын Дугуйн уралдааны тухай хууль /Bicycle Racing Law/
13. Япон улсын Моторт завины уралдааны тухай хууль /Motor Boat Racing Law/
14. Япон улсын Спортын дэмжлэгийг хэрэгжүүлэх тухай /Law Concerning the Implementation of Sports Promotion Voting (Football Lottery Law)/
15. Mahjong/Tin Kau Licence, Application Forms and Guide, (2023), Холбоос: https://www.hadla.gov.hk/el/filemanager/common/docs/forms/MJ-TK_Application_Forms_Guide_eng.pdf, (Сүүлд үзсэн огноо: 2023.12.20).

