

## ХУВИЙН ЭРХ ЗҮЙН БОДЛОГЫН ӨГӨГДӨЛ

Иргэн Т болон Х-ХХК нь 2019 оны 12 дугаар сарын 02-ны өдөр “Орон сууц захиалгаар бариулах” нэртэй гэрээ байгуулсан. Гэрээгээр А орон сууцны 1м.кв үнийг 1,000,000 төгрөгөөр тооцож 100 м.кв орон сууцанд нийт 100,000,000 төгрөг төлөх, Х-ХХК нь 100 м.кв орон сууцыг иргэн Т-д 2021 оны 4 дүгээр улиралд хүлээлгэж өгөх үүргийг тус тус хүлээжээ. Иргэн Т нь 100,000,000 төгрөгийг гэрээ байгуулсан өдөр бүрэн төлсөн.

Х-ХХК нь 2022 оны 3 дугаар сарын 01-ний өдөр иргэн Т-д мэдэгдэл хүргүүлсэн. Мэдэгдэлд: “Ковид19 цар тахлын улмаас бараа материалын үнэ 50 хувь өссөн тул орон сууцны 1 м.кв талбайн үнийг 2,000,000 төгрөг болсон. Үнийн өсөлтийг зөвшөөрөхгүй бол гэрээ цуцална” гэжээ. Иргэн Т уг мэдэгдлийг хүлээн аваагүй байна.

Х-ХХК нь уг орон сууцыг 2022 оны 6 дугаар сарын 01-ний өдөр гэрээ байгуулж М-ХХК-д 200,000,000 төгрөгөөр худалдсан байна. М-ХХК үнийг бүрэн төлсөн. Х-ХХК нь орон сууцны барилгыг 2023 оны 10 дугаар сард ашиглалтад оруулжээ.

Иргэн Т нь Х-ХХК-ийг хариуцагчаар татаж, шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан ба маргаан бүхий орон сууцны өмчлөгчөөр тогтоолгох, орон сууцыг бүртгүүлэхтэй холбоотой бичиг баримтыг хүлээлгэж өгөхийг даалгуулахаар нэхэмжлэлийн шаардлагаа тодорхойлжээ.

Маргааны зүйл болох орон сууцанд 2023 оны 11 сарын 06-ны өдрөөс барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах улсын комисс ажиллаж, 2023.11.22-ны өдөр хүлээн авч, улмаар ашиглалтад орсон. Гэрээ байгуулах үеийн үнэ тогтоосон нөхцөл байдал гэрээ хэрэгжих явцад бодитоор өөрчлөгдсөн буюу орон сууц барихад шаардлагатай бараа материалын үнэ өссөнтэй холбоотой нотлох баримт хэрэгт авагдаагүй байна.

**Асуулт 1:** Т-ийн нэхэмжлэлийг шүүх хүлээн авч иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааг эхлүүлэх үү? Х-ХХК нь Сонгинохайрхан дүүрэгт бүртгэлтэй үйл ажиллагаагаа явуулдаг, маргаан бүхий орон сууцыг Сүхбаатар дүүрэгт барьж ашиглалтад оруулсан. Т нь итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч Б.А, түүний өмгөөлөгч О.Т нарыг энэ хэрэгт туслахыг хүссэн.

**Асуулт 2:** Т-ийн нэхэмжлэлийн шаардлага үндэслэлтэй эсэхийг шалгана уу.

**Асуулт 3:** Хэрэв Х-ХХК орон сууцыг иргэн Т-д хүлээлгэн өгсөн бөгөөд иргэн Т нь орон сууцны үнэд 12,000,000 төгрөгийг дутуу төлсөн бол Х-ХХК нь тусгайлсан журмаар нэхэмжлэл гаргаж болох уу?

## **Бодолтын шийдэл:**

Нэхэмжлэгч Т нь хариуцагч Х-ХХК-иас ... хаягт байрлах орон сууцыг өмчлөх эрхтэй болохыг тогтоолгох, үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээг гаргуулахад шаардлагатай бичиг баримтыг бүрдүүлж өгөхийг даалгуулах нэхэмжлэл гаргасан, хариуцагч нэхэмжлэлийн шаардлагыг эс зөвшөөрч маргасан.

Т-ийн нэхэмжлэлийг шүүх хүлээн авч иргэний хэрэг үүсгэх боломжтой, дээрх нэхэмжлэлийн шаардлагууд эрх зүйн хувьд үндэслэлтэй байх нөхцөлд шүүх нэхэмжлэлийг хангах буюу амжилттай болно.

### **Асуулт 1. Иргэний хэрэг үүсгэх боломжтой эсэх:**

Т-ын нэхэмжлэлтэй, Х-ХХК, М-ХХК-д холбогдох хэрэгт иргэний хэрэг үүсгэн шалгах тухай захирамж гаргах боломжтой эсэхийг шалгая, ИХШХШТХ-ийн §66.1. Үүний тулд уг нэхэмжлэлийг харъяаллын шүүхэд хандан гаргасан байхын сацуу ИХШХШТХ-ийн §61-62-т заасан нэхэмжлэлд тавигдах шаардлагыг, мөн зохигч хэргийн оролцогчид тавигдах шаардлагыг тус тус хангасан, ИХШХШТХ-ийн §65-д заасан нэхэмжлэлийг хүлээн авахаас татгалзах нөхцөл бүрдээгүй байх ёстой.

#### **I. Шүүхийн харьяалалтай холбоотой хуулийн шаардлага.**

Энэхүү орон сууцны өмчлөлдөө шилжүүлэн авах, шаардлагатай баримт бичгийг гаргуулах шаардлага нь ШТХ-ийн §3.1-д тусгаснаар МУ-ын шүүхийн харьяалалд хамаарах ба ИХШХШТХ-ийн §12.1.1-д дурдсан хувь этгээд хоорондын эдийн болон эдийн бус баялагтай холбоотой харилцаанаас үүдсэн маргаан байх тул иргэний журмаар шийдвэрлэвэл зохих маргаан мөн.

Иргэний шүүхийн нутаг дэвсгэрийн харъяаллыг ИХШХШТХ-ийн §§13-20-ыг баримтлан шалгаваас Х-ХХК нь Сонгинохайрхан дүүрэгт бүртгэлтэй үйл ажиллагаагаа явуулдаг, маргаан бүхий орон сууцыг Сүхбаатар дүүрэгт барьж ашиглалтад оруулсан. Нэхэмжлэлийг Х-ХХК-ийн оршин буй газрын буюу Сонгинохайрхан дүүргийн шүүхэд гаргах боломжтой, ИХШХШТХ-ийн §14.1. Бодлогын нөхцөлд талууд ИХШХШТХ-ийн 15.2-т зааснаар гэрээнд үүрэг гүйцэтгэх газрыг тухайлан заагаагүй, ИХШХШТХ-ийн 16.1-т заасан онцгой харьяалал нь үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой асуудал нь гэрээний зүйл болж байгаа тохиолдолд хамаарахгүй болно.

#### **II. Хэргийн оролцогчид тавих шаардлага хангагдсан эсэх:**

Иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцох чадвар чадамж, ИХШХШТХ-ийн §24: Т ба Х-ХХК нь дээрх маргааны зохигч байх эрхтэй, ИХШХШТХ-ийн §26. Т нь эрхээ итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч Б.А, түүний өмгөөлөгч О.Т нар нь зохигчийг төлөөлөх бүрэн эрхтэй талаар баримтаа ирүүлсэн тул тэдгээр нь Т-г процесст төлөөлөн оролцох боломжтой.

#### **III. Нэхэмжлэлийн зүйлтэй холбоотой урьдчилсан нөхцөлүүд:**

Энд нэхэмжлэгч нь ИХШХШТХ-ийн §62-т заасан нэхэмжлэлийн бүрдүүлбэрийг хангасан. Тухайн маргааныг өөр шүүхэд шийдвэрлүүлэхээр хандсан эсвэл өмнө нь энэ талаар хүчин төгөлдөр шүүхийн шийдвэр гарсан нөхцөл байхгүй/ ИХШХШТХ-ийн §65.1.7/ ИХШХШТХ-ийн §65.1.6.

Харин “баримт бичгийг хүлээлгэн өгөхийг даалгах” шаардлага нь хариуцагчийн барилга угсралтын үйл ажиллагаа дуусаж, барилгыг хүлээлгэн өгөх үндсэн үүргийн биелэлтийг хангах нэмэлт үүрэг байх ба үндсэн үүргээс тусдаа нэхэмжлэгдэх боломжтой бие даасан

шаардлага мөн эсэх нь эргэлзээтэй. Гэсэн ч уг шаардлагын хүрээнд үнэлэх боломжгүй хэмээн үзэж, УТХ-ийг 70,200₮ байхаар тогтоож болно<sup>1</sup>.

#### **IV. Нэхэмжлэгчийн субъектив эрх хөндөгдсөн эсэх:**

Т-ийн өмчлөх эрхийг олж авах эрх +гэрээний гүйцэтгэлийг хүлээн авах ашиг сонирхол хөндөгдсөн.

#### **Асуулт 2. Нэхэмжлэл үндэслэлтэй эсэх:**

Хэрэв өмчлөгчөөр тогтоолгох гэдгийг ИХ-ийн 101, 109.1 тайлбарлавал орон сууцны барилга бүрэн баригдаж ашиглалтад ороогүй үед нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгох эрсдэлтэй. Харин нэхэмжлэгч нэхэмжлэлийн шаардлагаа дээрх орон сууцыг гэрээнд заасан үнээр өмчлөхөөр шилжүүлэн авах эрхтэй болохыг тогтоолгох” агуулгатай гэж үзвэл энэ нь энгийн ИХ-ийн §343.1 эсвэл ИХ-ийн §243.1-д заасан гэрээний анхдагч үүргээ биелүүлэхийг шаардсан нэхэмжлэл болно.

Гэрээний анхдагч үүргийн гүйцэтгэлд чиглэсэн шаардах эрхийн урьдчилсан нөхцөл биелсэн буюу энэ шаардах эрх үүссэн, үүрэг нь дуусгавар болоогүй, хэрэгжүүлэх боломжтой нөхцөлд нэхэмжлэл амжилт олно.

#### **I. Шаардах эрх үүссэн эсэх:**

Ажил гүйцэтгэх гэрээний үндсэн үүргийг шаардах эрх нь захиалагч талаас гагцхүү АГГ байгуулагдсан болохыг нотолсон нөхцөлд үүснэ.

#### **1. Ажил гүйцэтгэх гэрээ байгуулагдсан эсэх:**

Т нь ...дүүрэг, ... хороо, ... хаягт байрлах 57,44 м.кв 2 өрөө орон сууцыг Х-ХХК-ийг барьж дууссаны дараа шилжүүлэн авах нөхцөлтэйгээр талууд харилцан тохирсон. Орон сууцыг барьж нийлүүлэх гэрээ нь ажлын дүнг бусдын өмчлөлд шилжүүлэх зорилго бүхий АГГ-ний ангилалд багтах боломжтой.

Орон сууцыг барилгын компанийн каталигиос худалдан авч буй нь төрлөөр гүйцэтгэх үүрэг гэж үзэх, мөн энэхүү гэрээг худалдах-худалдан авах гэрээний үүрэг хамаатуулах нь бий. ИХ-ийн §83-т заасан хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгийг бүтээн байгуулах үйл явц нэг бүрийн эсвэл төрлийн шинжтэй аль аль нь ажил гүйцэтгэх гэрээний зохицуулалт үйлчлэх, харин иргэний гүйлгээнд цааш оруулахад ХХАГ-ний зохицуулалт үйлчилдэг.

Өгөгдөлд дурдсан барилга барих үйл явц нь барилгын тухай хууль тогтоомж, норм стандартын дагуу тодорхой объектыг бүтээн байгуулахад чиглэх ба объектыг зах зээлд гаргах кв.м.-ийн үнэлгээг баримтлан гаргажээ. ИХ-ийн §198-ыг баримтлан талуудын хүсэл зоригийг тайлбарлах замаар гэрээний нөхцөл байдлыг харгалзан шүүх тогтооно. Энэ тохиолдолд барилга барьж нийлүүлэх компани, түүнд захиалга өгч, үр дүнд нь буй болох орон сууцыг шууд хариуцагчийн өмчлөлд хүлээлгэн өгөх амлалт өгч буй 2 этгээд гэрээ байгуулжээ, ИХ-ийн §195.2. Хариу төлбөрийг объектын м2-т ноогдуулан хэмжсэн нь энэ барилгын объектын хувьд түгээмэл тул энд Т болон Х-ХХК-ийн нарын хооронд ИХ-ийн §343.1-д заасан ажил гүйцэтгэх гэрээ байгуулагдсан гэж үзэх боломжтой<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Энд шалгуулагч УТХ-ийг бодох шаардлагагүй бөгөөд хэд хэдэн шаардлага байгааг дурдахад хангалттай.

<sup>2</sup> Энд ИХ-ийн §269.1-д ирээдүйд эд хөрөнгө олж авах гэрээ хэмээн тайлбарлах боломжгүйг анхаарна уу. Учир нь ИХ-ийн §269.1-ийг хууль тогтоогч одоо бүтээгдсэн байгаа болон ирээдүйд бий болох хөрөнгийг худалдаж авах нөхцөлийг одоо тохиролцоод, харин авах эсэхээ өөрөөр хэлбэл хэдийд худалдаж авахаа хожим шийдвэрлэн яг одоо тогтсон

Тиймээс орон сууцыг гаргуулах шаардлагыг ажил гүйцэтгэх гэрээний үндсэн үүргийг гүйцэтгүүлэхэд чиглэсэн шаардах эрх хэмээн тайлбарлаж, ИХ-ийн §343.1-ийг баримтлан объектыг гаргуулах боломжтойн сацуу ажлын үр дүнг Т-ийн өмчлөлд хүлээлгэн өгөхөөс бусад эрхий шилжилт, баримт бичиг бүрдүүлэлт, бүртгэл зэрэгт ХХАГ-ний зохицуулалтыг нэгэн адил хэрэглэх боломжтой, ИХ-ийн §343.4.

## **2. Гэрээ хүчин төгөлдөр эсэх:**

Энд ИХ-ийн 56-60-д заасан үндэслэл байхгүй. Ялангуяа короно вирусын улмаас барилгын материал өссөн, улмаар барилгын нийт төсөвт өөрчлөлт орсон гэх мэдүүлэг нь ИХ-ийн §58.3.2-т заасан эд зүйлийн шинж байдалд үл хамаарах нөхцөл юм. Түүнчлэн ИХ-ийн §56.1.8-ын хүрээнд үл хөдлөх хөрөнгө гүйлгээнд оруулах аль хэлцэлд ИХ-ийн §109.2-т дурдсан хэлбэрийг баримтлахыг шаарддаг. Дээрх тохиолдолд гэрээнд тавигдах хэлбэрийн шаардлага хангагдсанд эргэлзэх нөхцөл үгүй байна.

**Явцын дүгнэлт.** Ажлын үр дүн болох орон сууцыг ИХ-ийн §343.1-ийг баримтлан гаргуулах гэрээний үүргийн шаардах эрх үүсжээ. Үүргийн шаардах эрх үүсэхэд "... орон сууцны барилга бүрэн баригдаж ашиглалтад ороогүй, өмчлөх эрхийг бүртгэсэн талаар баримтгүй, ирээдүйд улсын комисс хүлээн авч, бүртгэлд оруулсны дараа өмчлөх эрх үүсэхээс өмнө захиалагчийн өмчлөлд шилжүүлэх боломжгүй бодит нөхцөл байдал" нь саад болохгүй. Эдгээр нь өмчлөх эрхийг тухайн үед шилжүүлэхэд саад болох авч, гэрээний үүрэг нь гэрээ байгуулах үеэс үүсэж, орон сууц бэлэн болох мөчид үүнийгээ биелүүлнэ.

## **II. Үүрэг дуусгавар болсон эсэх:**

Хариуцагч Х ХХК орон сууцны 1 м.кв талбайн үнийг 1,800,000 төгрөг болгон нэмэгдүүлэх саналыг нэхэмжлэгч Т- зөвшөөрөөгүйгээс гэрээг цуцлах нөхцөл бүрдсэн эсэхийг шалгая. Өгөгдлөөс үзвэл хариуцагч Х-ХХК нь 2022.03.01-ний өдрийн 22/01 дугаар албан бичгээр "...Ковид-19 цар тахлын улмаас бараа материал, түүхий эдийн үнэ 43-50 хувиар өссөнтэй холбоотой гэрээний үнийн дүнд өөрчлөлт оруулан 1 м.кв-ын үнийг 2000,000 төгрөг болсон... байрны үнийн өсөлтийг захиалагч нь хүлээн зөвшөөрөхгүй бол гэрээ цуцлах..." талаар Т-д мэдэгдэл хүргүүлсэн байна.

Гэрээний үндсэн үүрэг нь гэрээг дуусгавар болгох эрхтэй этгээдийн нэг талын хүсэл зоригийн илэрхийллийн үндсэн дээр дуусгавар болсон бол уг гэрээнээс үүдэлтэй үндсэн үүргийг шаардах, улмаар шүүх нэхэмжлэлийг ханган шийдвэрлэх боломжгүй.

1. Ажил гүйцэтгэгч тал болох Х-ХХК нь Т-г гэрээний үүргээ зөрчөөгүй нөхцөлд ИХ-ийн §355.1-ийг баримтлан гэрээг цуцлах эрхгүй. Үнэ өөрчлөгдөх нөхцөл нь ИХ-ийн §355.1-д заасан эрхийг хэрэгжүүлэх үндэслэл биш. Т энэхүү саналыг хүлээн зөвшөөрөөгүй бөгөөд сар болгоны төлөлтөө хийж дуусаад байраа хүлээж байгаа тул захиалагч АГГ-ний үүргээ зөрчөөгүй байна.

2. Ковидын нөхцөл байдал нь ИХ-ийн §220.1-ийн дагуу гэрээг дуусгавар болгох эрхийг Х-ХХК-д олгох эсэхийг шалгая.

---

нөхцөлөөр худалдан авалт хийх нөхцөлд зориулан бүтээсэн. Өөрөөр хэлбэл гэрээ байгуулах санал гаргах эсэх нь худалдан авагчийн сонголтод өгөгдөж байна гэсэн үг. Ийнхүү хүсэл зоригоо илэрхийлэх, хүчин төгөлдөр болох эсэхийг нь сонгох хэлцлийн төрөл үнэт цаасны зэх зээлийн фьючерс, своп зэрэг хэлцлүүд багтах боломжтой. Харин дээрх тохиолдолд Т нь ажлын үр дүн бэлэн болмогц түүнийг хүлээн авахаа яг одоо хүчин төгөлдөр хүсэл зоригийн илэрхийллээр баталгаажуулан гэрээ байгуулсан тул энд ИХ-ийн §269.1-ийг хэрэглэхгүй.

Гэрээний нөхцөл байдал өөрчлөгдөх гэдэгт юуны өмнө гэрээ байгуулах болсон нөхцөл байдал гэрээ байгуулсны дараа илтэд өөрчлөгдсөн байхыг (ИХ-ийн §220.1) ойлгохоос гадна логик утгаараа гэрээ байгуулах нөхцөл байдлын талаар анхнаасаа талуудын төсөөлөл буруу байсныг (ИХ-ийн §220.2) хамруулан ойлгоно.

Гэрээний үнийн дүнгийн тооцоолол нь талууд тухайн үедээ харилцан нягталж, гэрээндээ тусгасан тул энэ нь гэрээнээс гадуурх нөхцөл биш бөгөөд аливаа өөрчлөлтийг харилцан тохирох, гэрээнд заасан журмаар эсвэл гэрээний зохицуулалтын дагуу өөрчлөлт оруулна. Гэрээний суурь болсон нөхцөл байдал өөрчлөгдсөнөөр гэрээг биелүүлэх явдал талуудын хэн нэгнийх нь хувьд туйлын хүнд, бэрхшээлтэй болсныг мөн нотлох хэрэгтэй. Энд гэрээний болон хуулийн эрсдэл хуваарилалт орон сууц барих гэрээг биелүүлэхийн эсрэг байгаа гэж үзэх нөхцөл бүрдээгүй. Талууд анх гэрээний үнийн дүнг тохирсноор нэхэмжлэгч ердийн инфляци, зарим үнийн эрсдэлийг хүлээх объектив нөхцөл байдал нь гэрээний суурь болдог.

Гэвч хариуцагч Х -ХХК нь гэрээ байгуулах үндэслэл болсон нөхцөл байдал гэрээ байгуулсны дараа илтэд өөрчлөгдсөн буюу Ковид-19 цар тахлын улмаас тухайн орон сууцны 1 м.кв талбайг 2000,000 төгрөг болгон нэмэгдүүлэх бодит нөхцөл байдал үүссэн, үнэ нэмэхгүйгээр хариуцагч гэрээний үүргийг биелүүлэх боломжгүй болсон гэх тайлбараа нотолсон ямар нэгэн нотлох баримтыг шүүхэд гаргаж өгөөгүй байна.

3. Харин ИХ-ийн §221-ийг Х-ХХК нь гэрээг цуцлах эрх байсан эсэхийг шалгая. Энэ зохицуулалт нь урт хугацааны гэрээнд үйлчлэхээр бүтээгдсэн.

Харин ажил гүйцэтгэх гэрээ нь бэлтгэн нийлүүлэх шинжтэй, үйлдвэрлэлийн процесс өрнөж байгаа гэдэг утгаараа урт хугацааны гэрээний төрөлд хамаарах эсвэл нэг акттай гэрээний ангилалд багтах эсэх нь маргаантай.

Ажлын үр дүнг бий болгосны дараа, хүлээлгэж өгөх 1 л акттай гэж үзвэл энд ИХ-ийн §221.1-ийг хэрэглэхгүй. Харин барилга барих үйл явц нь урт хугацааны гэрээний ангилалд багтах нөхцөл гэж үзвэл ИХ-ийн 221.1-ийг хэрэглэх боломжтой. Аль ч тохиолдолд ИХ-ийн §221.1-д заасан хүндэтгэн үзэх нөхцөл бүрдээгүй.

Учир нь гэрээ байгуулах үеийн үнэ тогтоосон нөхцөл байдал гэрээ хэрэгжих явцад бодитоор өөрчлөгдсөн буюу орон сууц барихад шаардлагатай бараа материалын үнэ өссөнтэй холбоотой нотлох баримтыг нэхэмжлэл тал гаргаж өгөөгүй байна.

4. Гэрээний объектыг гуравдагч этгээд болох М-ХХК-д хүлээлгэн өгснөөр хариуцагч Х-ХХК-ийн орон сууцыг Т-д шилжүүлэх үүрэг боломжгүй болж, улмаар дуусгавар болсон эсэхийг тогтооё.

Өгөгдөлд хариуцагч Х-ХХК нь Т-той байгуулсан гэрээг цуцлаагүй байхдаа буюу 2022.02.26-ны өдөр гуравдагч этгээд М-ХХК-тэй мөн “Орон сууц захиалан бариулах гэрээ” байгуулсан нь гэрээний үүргийн зөрчил мөн. Гэрээний үнийг гэрээнд зааснаар төлж буй үүрэг гүйцэтгэгч нь гэрээний объектыг өмчлөлдөө шилжүүлэн авч бүрэн өмчлөх эрхийг алхам алхмаар олж авч байдаг. Харин Х-ХХК нь энэ үүргээ зөрчиж, М-ХХК-д орон сууцыг шилжүүлэх үйлдэл хийсэн нь үүргийн хэлцэл буюу гэрээгээ зөрчсөн үйлдэл бөгөөд өмчлөх эрхийг олж авах давуу эрхийг оноосноос шалтгаалж, үүргийн гүйцэтгэл боломжгүй эсэхийг дүгнэнэ.

ИХ-ийн §343.4-т төрлийн шинжээр гүйцэтгэх үүрэгт Худалдах-худалдан авах гэрээний зүйл заалт нэгэн адил үйлчлэх ба ИХ-ийн §250-д объектыг хэд хэдэн этгээдэд шилжүүлсэн нөхцөлд хэн давуу эрхтэй байх тухай зохицуулсан. Энд зааснаар худалдагч нэг эд хөрөнгийг хэд хэдэн этгээдэд худалдсан бол уг эд хөрөнгийг хамгийн түрүүнд эзэмшилдээ авсан худалдан авагч давуу эрхтэй ажээ. Гэвч бодлогын өгөгдлөөс үзвэл гуравдагч этгээдийн эрх хамгаалагдах хуульд заасан нөхцөл үүсээгүй байна.

Хэрэв хариуцагч тал нэхэмжлэгчид орон сууцыг гуравдагч этгээдэд худалдах талаар мэдэгдэж байсан, М-ХХК нь тухайн орон сууц маргаантай талаар мэдэж байсан бол хожим түүнийг гэрээ байгуулах үедээ тухайн орон сууцыг өмчлөх эрх хэнд үүсэх талаар маргаантай тухай мэдэж байсан гэж үзнэ. Орон сууцыг эзэмшилдээ авах хүсэлтэй гуравдагч этгээдийн хувьд түүний итгэл үнэмшил чухал. ИХ-ийн §109.3-т заасан өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах нөхцөл бүрдэхээргүй бол түүний итгэл үнэмшлийг нэхэмжлэгчийн эрх ашгаас дээгүүрт тавих нөхцөл болохгүй. Өгөгдөлд энэ талаар дэлгэрэнгүй дурдаагүй ба гуравдагч этгээд эсвэл хариуцагч ИХ-ийн §109.3, 114.1-д дурдсан нөхцөл биелсэн эсэхийг эергээр нотлоогүй бол шүүх ИХ-ийн §250.1-т заасан давуу эрхийг орон сууцыг захиалаад, үнийг төлөөд хүлээж буй этгээдэд давуу эрхийг олгох нь зүйтэй.

Харин гуравдагч этгээдэд орон сууц өмчлөх, эзэмших гэрчилгээг гаргах нөхцөлд шууд өмчлөгч болох боломж бий мэт харагддаг. Гэвч онолын хувьд орон сууц баригдаж дуусах хүртэл өмчлөх эрх үүсэх боломжгүй ба объектын үнийг төлөөд явж байсан захиалагчийг тэр хүрээнд нь эрх үүсэх нөхцөлийг бүрдүүлэх ёстой. Үүнийг өмчлөх эрхийг олж авах урьдчилсан эрх хэмээн барууны улсын ИХ-д тэмдэглэдэг боловч МУ-ын ИХ-д тусгалаа олоогүй. Гэхдээ энэ логик ойлгомжтой нөхцөл нь захиалагчийг Иргэний хуулийн §250.1-т заасан давуу эрх бүхий этгээд гэж үзэх нөхцөл болно.

Дээрхээс үзвэл Х-ХХК-ийн зүгээс орон сууцны өмчлөх эрхийг Т-д шилжүүлэх үүрэг дуусгавар болоогүй байна.

### III. Хэрэгжүүлэх боломжтой эсэх:

Хариуцагчийн зүгээс ИХ-ийн §209.1-д заасан үүргээс татгалзах эрх үүссэн эсэхийг авч үзвэл захиалагч Т- орон сууцны үнийг бүрэн төлсөн гэх үйл баримтыг өгөгдөлд дурдсан байна. Тиймээс хариуцагч нэхэмжлэгч тал үүргээ гүйцэтгээгүй шалтгаанаар өөрийн хүлээсэн гэрээний үндсэн үүргийг биелүүлэхээс татгалзах эрхгүй.

**Дүгнэлт:** Х-ХХК нь маргаан бүхий орон сууцыг ИХ-ийн §§343.1/4, 250.1-т заасны дагуу Т-д хүлээлгэн өгөх үүрэгтэй.

### Асуулт 3:

Х-ХХК орон сууцыг иргэн Т-д хүлээлгэн өгсөн бөгөөд иргэн Т нь орон сууцны үнэд 12,000,000 төгрөгийг дутуу төлсөн нөхцөлд Х-ХХК нь тусгайлсан журмаар нэхэмжлэл гаргаж болох эсэхтйг тодруулъя.

ИХШХШтХ-ийн §75<sup>1</sup>.1.1-д заасан тусгайлсан журам нь зээлийн гэрээнээс бусад бүх төрлийн гэрээний дагуу мөнгөн хөрөнгө гаргуулахад хэрэглэх боломжтой. Гэхдээ үүнд 1 сарын хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг<sup>3</sup> 20 дахин нэмэгдүүлсэнтэй тэнцэх хэмжээний мөнгөн дүнг нэхэмжилсэн бол уг нэхэмжлэлийг бага үнийн дүнтэй маргаан хэмээн үзэж, шүүх тусгайлсан журмаар хянан шийдвэрлэх боломжтой.

Гэхдээ энд тусгай журмаар нэхэмжлэл гаргахтай холбоотой ИХШХШтХ-ийн §75<sup>1</sup>.1.1-ийг дээрх гэрээний үүрэг үүссэн үеэр тооцож эс хамаатуулах эсвэл энэ зохицуулалт үйлчилж байх нь үед л нэхэмжлэл гаргасан нь чухал уу гэдэг талаар байр сууриа илэрхийлж болно.

Дүгнэлт: ИХШХШтХ-ийн §65.1-д заасан татгалзах үндэслэлгүй тул тус нэхэмжлэлийн шаардлагыг ИХШХШтХ-ийн §75<sup>1</sup>.1.1-ийн дагуу авч шийдвэрлэх боломжтой.

---

<sup>3</sup> Хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг дараах линкээс үзнэ үү. <https://mlsp.gov.mn/eng/content/detail/1652>.

## БОДЛОГЫГ ДҮГНЭХ ОНООНЫ ХУВААРИЛАЛТ

№	Шалгах үндэслэл	Үзүүлэлт	Оноо
1.	Асуулт 1	Иргэний хэрэг үүсгэх боломжтой эсэхийг дүгнэх: (бүх зохицуулалтыг нэг бүрчлэн дурдах албагүй, шүүхийн харъяалал, хэд хэдэн нэхэмжлэлийн шаардлага бий тухай, мөн хэргийн оролцогчийн талаар байр сууриа илэрхийлсэн байх).	4 оноо
2.	Асуулт 2.	<p>Нэхэмжлэл үндэслэлтэй эсэхийг тогтоохдоо ИХ-ийн §343.1 (ИХ-ийн §243.1) заасан гэрээний анхдагч үүргээ биелүүлэхийг шаардах эрхийг шалгана:</p> <p>I. Шаардах эрх үүссэн эсэх: Орон сууц ХХАГ ба АГГ-г зааглах, хэрэглэх зохицуулалт</p> <p>II. Үүрэг дуусгавар болсон эсэх:</p> <p>- гэрээг цуцлах үндэслэл бий эсэхийг шалгах, нотлох баримт үнэлэх</p> <p>- гуравдагч этгээдэд хүлээлгэн өгснөөр үүрэг боломжгүй, дуусгавар болсон эсэх /энд Иргэний хуулийн §250.1-т заасан давуу эрхийг хэн нь эдлэх тухай/</p> <p>III. Хэрэгжүүлэх боломжтой эсэх:</p>	<p>3 оноо</p> <p>5 оноо</p> <p>5 оноо</p> <p>-</p>
3.	Асуулт 3	ИХШХШтХ-ийн §75 <sup>1</sup> .1.1-д заасан тусгай журмаар шийдвэрлэх эсэхийг шалгах	2 оноо
4.	Дүгнэлт хийх		1 оноо
Нийт 20 оноо			

**Холбогдох шийдвэр**

<p><b>Анхан шат,</b> <b>182/ШШ2023/02310</b></p>	<p><b>Нийслэлийн ДЗШШ,</b> <b>210/МА2023/01964</b></p>	<p><b>УДШ 001/ХТ2024/00011</b></p>
<p>Иргэний хуулийн 343 дугаар зүйлийн 343.1, 343.3 дахь хэсэгт зааснаар нэхэмжлэгч Т-ыг Баянзүрх дүүргийн 5 дугаар хороо, Поларис апартмент 1, С блок, 1 орц, 9 давхар 000 тоотод байрлах, 57,44 м.кв талбай бүхий, 2 өрөө орон сууцыг өмчлөх эрхтэй болохыг тогтоож, орон сууцыг ашиглалтад орсны дараа үл хөдлөх эд хөрөнгө бүртгүүлэхтэй холбоотой бичиг баримтуудыг нэхэмжлэгч Т-од хүлээлгэж өгөхийг хариуцагч Х ХХК-д даалгаж, хариуцагч М ХХК-д холбогдох нэхэмжлэгч Т-ын нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгож, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1, 60 дугаар зүйлийн 60.1, Улсын тэмдэгтийн хураамжийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.1-д зааснаар нэхэмжлэгч Т-оос улсын тэмдэгтийн хураамжид урьдчилан төлсөн нийт 601,510 төгрөгийг улсын орлогод хэвээр үлдээж, хариуцагч Х ХХК-аас 601,510 төгрөгийг гаргуулж, нэхэмжлэгч Т-од олгож шийдвэрлэжээ.</p>	<p>182/ШШ2023/02310 дугаар шийдвэрийг хүчингүй болгож, Иргэний хуулийн 343 дугаар зүйлийн 343.3 дахь хэсэгт заасан үндэслэлгүй тул Х ХХК, М ХХК-д тус тус холбогдох Баянзүрх дүүргийн 5 дугаар хороо, Поларис апартмент 1, С блок, 1 дүгээр орц, 9 давхар, 000 тоотод байрлах, 57,44 м.кв талбай бүхий 2 өрөө орон сууцыг гэрээнд заасан үнээр өмчлөх эрхтэй болохыг тогтоолгох, өмчлөх эрхийн гэрчилгээг Т-ын нэр дээр гаргуулах, улсын бүртгэлд бүртгүүлэхтэй холбоотой бичиг баримтыг бүрдүүлж өгөхийг даалгах тухай нэхэмжлэгч Т-ын нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 59 дүгээр зүйлийн 59.3 дахь хэсэгт зааснаар хариуцагч Х ХХК-аас давж заалдах журмаар гомдол гаргахдаа улсын тэмдэгтийн хураамжид төлсөн 531,310 төгрөгийг шүүгчийн захирамжаар буцаан олгож шийдвэрлэжээ.</p>	<p>Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2023 оны 11 дүгээр сарын 10-ны өдрийн 210/МА2023/01964 дүгээр магадлалыг хүчингүй болгож, Чингэлтэй дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2023 оны 08 дугаар сарын 10-ны өдрийн 182/ШШ2023/02310 дугаар шийдвэрийн тогтоох хэсгийн 1 дэх заалтыг “Иргэний хуулийн 343 дугаар зүйлийн 343.1 дэх хэсэгт зааснаар Т-ыг Баянзүрх дүүрэг, 5-р хороо, “Поларис апартмент-1”, С блок, 1-р орц, 9 давхар, 000 тоот хаягт байрлах 57,44 м.кв 2 өрөө орон сууцыг өмчлөх эрхтэй болохыг тогтоож, үл хөдлөх эд хөрөнгө бүртгүүлэхтэй холбоотой бичиг баримтуудыг нэхэмжлэгч Т-д хүлээлгэж өгөхийг хариуцагч Х ХХК, М ХХК-д тус тус даалгасугай” гэж, ...УТХ-ийн тухайд ..</p> <p><b>Шийдвэрлэжээ.</b></p>



