



МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ТАМГЫН ГАЗАР
ПАРЛАМЕНТЫН СУДАЛГАА,
ХӨГЖЛИЙН ХҮРЭЭЛЭН

**ИРГЭНИЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ӨНӨӨГИЙН НӨХЦӨЛ
БАЙДЛЫН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ, ҮР ДАГАВРЫН ҮНЭЛГЭЭ
/ҮҮРГИЙН ЭРХ ЗҮЙ/**

Судалгааны төрөл:
Судалгааны код:

**Хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварын үнэлгээ
БГСТ-25/012**

ЗАХИАЛАГЧ:

Парламентын судалгаа, хөгжлийн хүрээлэн

ГҮЙЦЭТГЭГЧ:

Г.Давааням

Улаанбаатар хот
2025 он

**ҮҮРГИЙН ЭРХ ЗҮЙ (ИРГЭНИЙ ХУУЛИЙН II ХЭСЭГ)-Н ХЭРЭГЖИЛТИЙН
ӨНӨӨГИЙН НӨХЦӨЛ БАЙДЛЫН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ, ҮР ДАГАВРЫН
ҮНЭЛГЭЭГ ХИЙСЭН СУДАЛГААНЫ БАГ**

Судалгааны багийн ахлагч:

Г.Давааням (LL.D)	Монгол Улсын Их Сургуулийн Хууль Зүйн сургуулийн дэд профессор
-------------------	--

Судалгааны багийн гишүүд:

Б.Амарсанаа (LL.D)	Монгол Улсын Их Сургуулийн Хууль Зүйн Сургуулийн захирал, профессор
--------------------	---

С.Батбаяр (LL.D)	Монгол Улсын Их Сургуулийн Хууль Зүйн Сургуулийн ахлах багш
------------------	---

Т.Мэндсайхан (Ph.D)	Монгол Улсын Их Сургуулийн Хууль Зүйн Сургуулийн дэд профессор
---------------------	--

Т.Алтангэрэл (Ph.D)	Судлаач
---------------------	---------

З.Сүхбаатар (Ph.D)	Монголын өмгөөлөгчдийн холбооны өмгөөлөгч
--------------------	---

О.Оюунзул	Хууль зүй, дотоод хэргийн яамны Хууль зүйн бодлогын газрын Хувийн эрх зүйн хэлтсийн даргын үүрэг гүйцэтгэгч
-----------	---

Э.Мөнх-Эрдэнэ	Монголын Банкны Холбооны Хуульчдын мэргэжлийн зөвлөлийн дарга
---------------	---

НЭГДҮГЭЭР ХЭСЭГ. ГЭРЭЭ, ҮҮРГИЙН ЭРХ ЗҮЙН ЕРӨНХИЙ АНГИ (ИХ-ИЙН 186-242 ДУГААР ЗҮЙЛ)

1. ИХ-ийн 188 дугаар зүйлийн хэрэгжилт

188 дугаар зүйл. Мэдээлэл өгөх үүрэг

188.1. Үүрэг нь ямар нэгэн мэдээлэл олж авах эрхийг аль нэг талд бий болгож болно.

188.2. Үүргийн агуулгыг тодорхойлоход шаардлагатай мэдээллийг түүнийг эзэмшигч тал нь өөрийн эрх, ашиг сонирхлыг хохироохгүйгээр өгөх боломжтой тохиолдолд нөгөө тал нь мэдээлэл авах эрхтэй.

188.3. Мэдээлэл өгөхтэй холбогдон гарсан зардлыг түүнийг хүлээн авагч тал нөгөө талдаа нөхөн төлөх үүрэгтэй.

1.1. Онолын ойлголт

Мэдээлэл өгөх үүргийн (Obligation to provide information) ач холбогдлыг авч үзвэл гэрээний чөлөөт байдлын зарчмыг хэрэгжүүлэх чухал үүрэг юм. Өөрөөр хэлбэл, аливаа хүн, хуулийн этгээд нь гэрээ байгуулах эсэхээ бие даан, чөлөөтэй шийдвэрлэх эрхтэй ба үүнийг Гэрээний чөлөөт байдлын зарчим (Freedom of contract) гэдэг. Энэхүү чөлөөт байдал нь талууд байгуулах гэж буй гэрээний талаарх мэдээллийг өөрөө цуглуулж, түүнийгээ судласны үндсэн дээр шийдвэр гаргах нь гэрээ байгуулах урьдчилсан нөхцөл болдог. Гэтэл гэрээтэй холбоотой мэдээлэл дутуу, эсхүл бүрэн судлаагүйгээс талууд нь төөрөгдөх, хууран мэхлэгдэхээс бусад тохиолдолд тухайн гэрээнээс үүсэх үр дагаврыг хүлээх болно.

Өөрөөр хэлбэл, гэрээ байгуулагдахаас өмнөх шатанд гэрээний нэг тал нөгөө талдаа мэдээлэл өгөх гэрээний үүрэг үүсэхгүй гэж үздэг. Гэтэл гэрээний талуудын мэдээллийн хэмжээ, мэдээлэл цуглуулах чадвар, мэдээллийг дүгнэх боловсруулах чадвар нь ихээхэн ялгаатай байх тохиолдолд гэрээ байгуулах гэж буй нэг тал нөгөө талдаа мэдээлэл өгөх үүрэг байхгүй гэж үзэх нь зүй бус хэрэг юм. Тиймээс гэрээ байгуулахаас өмнөх шатанд аль нэг тал нь нөгөө талдаа мэдээлэл өгөх үүрэгтэй эсэх дээр онолын хувьд маргаантай байдаг.¹

Энэ талаар манай улсын Иргэний хуулийн 188 дугаар зүйлийн 188.1-д “Үүрэг нь ямар нэгэн мэдээлэл олж авах эрхийг аль нэг талд бий болгож болно”, 188.2-т “Үүргийн агуулгыг тодорхойлоход шаардлагатай мэдээллийг түүнийг эзэмшигч тал нь өөрийн эрх, ашиг сонирхлыг хохироохгүйгээр өгөх боломжтой тохиолдолд нөгөө тал нь мэдээлэл авах эрхтэй” гэж заасан. Энэхүү хэм хэмжээ нь Иргэний эрх зүйн суурь зарчим болох үнэн ч шударга байх зарчим, мөн Иргэний хуулийн 186.2-оор баталгаажуулсан бусдын эрх, эд хөрөнгийн хамгаалах, харгалзан үзэх буюу хүндэтгэн үзэх зэрэг зарчимд тулгуурласан мэдээлэл өгөх үүргийг зохицуулдаг.²

Үүнээс гадна мэдээлэл өгөх үүрэгтэй холбоотойгоор ИХ-ийн 409.1 “Илгээмжийн гэрээ”, 429.8 “Хадгалалтын гэрээ”, 446.1.2 “Төлбөр тооцооны гэрээ”, 456 “Мөнгөн хадгаламжийн гэрээ”, 462.2 “Батлан даалтын гэрээ”-нд тус тус мэдээлэл өгөх үүргийн талаар тусгасан байдаг. Гэтэл бидний сайн мэдэх эх газрын эрх зүйн тогтолцоотой улсууд болох ХБНГУ, Япон улсын Иргэний хуулийн Үүргийн эрх зүйн ерөнхий ангид “мэдээлэл өгөх үүрэг”-ийн талаар зохицуулалт тусгагдаагүй байдаг. Тухайлбал, Япон улсын шүүхийн жишгээр санхүү, даатгал, үл хөдлөх эд хөрөнгө худалдах, франчайзийн гэрээ, эрүүл мэндийн үйлчилгээ үзүүлэхтэй холбоотой маргаануудад “мэдээлэл өгөх үүрэг”-ийг нийтлэг байдлаар хүлээн зөвшөөрдөг байв.³ Улмаар 2017 онд ИХ-ийн Үүргийн эрх зүйн хэсэгт орсон өөрчлөлтөөр батлан даалт, түрээс гэх мэт хэд хэдэн тодорхой төрлийн гэрээнд “мэдээлэл өгөх үүрэг”-ийг гэрээний нэг үүрэг болгон оруулжээ.⁴

¹ 中田裕康「債権総論」(岩波書店、第四版) 2024年、148頁。

² Иргэний хуулийн шинжлэх ухааны тайлбар, тал.

³ 中田裕康「債権総論」(岩波書店、第四版) 2024年、148頁。

⁴ 潮見佳男、北居功「民法改正Before/After」(弘文堂、第二版) 2021年、246頁。

Харин Европын холбооны хувьд 30-аад жилийн өмнөөс Европын холбооны цогц “Гэрээний эрх зүй”-г бий болгохыг зорьсон бөгөөд ялангуяа, Хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах зорилгоор нэгдсэн стандарт тогтоох зорилгоор хэд хэдэн ЕХ-ны Удирдамж (EU Directive) гаргажээ. Тухайлбал, хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах зорилгоор гэрээр очиж хийх худалдаа, харилцаа холбоо, багц аялалын гэрээ, хэрэглэгчийн зээлийн гэрээ, хэрэглэгчийн бараа бүтээгдэхүүн худалдан авах гэрээ гэх мэт олон тооны тусгай төрлийн гэрээтэй холбоотой удирдамжийг дурдаж болно. Түүнчлэн Хэрэглэгчийн гэрээн дэх зүй бус стандарт нөхцөлийн тухай удирдамж (EC93/13/EEC)-г баталж, арилжаа эрхлэгчид олон тооны мэдээлэл өгөх үүргийг оногдуулсан.⁵

Өөрөөр хэлбэл, сүүлийн үед хөгжингүй орнуудын хувьд хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах чиглэлд эрчимтэй анхаарч, түүн дотроо мэдээлэл өгөх үүргийн зохицуулалтыг чухалчилах болсон нь харагдаж байна. Харин манай улсын хувьд дээр дурдсанчлан тодорхой төрлийн гэрээний зохицуулалтаас гадна ҮЭЗЕА-д “мэдээлэл өгөх үүрэг”-ийн талаар ерөнхий зохицуулалт оруулсан нь манай улсын ИХ-ийн дэвшилтэт тал гэж үзэж болно.

1.2. Шүүхийн практик

Гэвч ИХ-ийн 188 дугаар зүйлийн хэрэглээ, ач холбогдол практикт бүрэн тусгалаа олж, үр нөлөөтэй байгаа талаар тодорхой судалгаа, мэдээлэл байхгүй байна. Ялангуяа, талуудын хооронд үүссэн гэрээнээс үүдэлтэй маргаанд ИХ-ийн 188 дугаар зүйлд заасан “мэдээлэл өгөх үүрэг”-ийн зохицуулалтыг хэрэглэж шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэр хайлтын явцад илрээгүй болно.

1.3. Дүгнэлт

Гэсэн хэдий ч дээр дурдсанчлан ИХ-ийн 188 дугаар зүйлийн “Мэдээлэл өгөх үүрэг”-ийн зохицуулалт нь манай улсын ИХ-ийн Үүргийн эрх зүйн ерөнхий ангид тусгалаа олсон ач холбогдол бүхий заалт юм. Мөн 188 дугаар зүйлийн 188.2-т “Үүргийн агуулгыг тодорхойлоход шаардлагатай мэдээллийг түүнийг эзэмшигч тал нь өөрийн эрх, ашиг сонирхлыг хохироохгүйгээр өгөх боломжтой тохиолдолд нөгөө тал нь мэдээлэл авах эрхтэй” гэсэн нь чиг үүргийн дагуу мэдээлэл нууцлах, мэдээлэл хадгалах үүрэгтэй өмгөөлөгч, эмч гэх мэт субъектүүд болон мэдээлэл гаргах өгснөөрөө өөрийнх нь ашиг сонирхолд харшлах мэдээллийг гаргаж өгөхгүй байх хязгаарлалтыг тусгасан нь ач холбогдолтой юм.

Мэдээлэл өгөх үүргийн өөр нэг ач холбогдол нь ИХ-ийн тусгай гэрээний төрлүүдэд мэдээлэл өгөх үүргийг хангалттай тусгаж чадаагүй, зарим төрлийн гэрээнд мэдээлэл өгөх үүрэг байхгүй тохиолдолд гэрээний нэг тал гэрээний зүйлийн талаар хангалттай бүрэн мэдээлэл авч чадаагүй тохиолдолд ИХ-ийн 188 дугаар зүйл буюу Үүргийн эрх зүй дэх ерөнхий мэдээлэл өгөх үүргийг ашиглах боломжтой болдогт оршино. Гэхдээ үүнд анхаарах ёстой зүйл нь Үүргийн эрх зүйн ерөнхий анги дахь мэдээлэл өгөх үүргийг хэт туйлшруулан тайлбарлаж болохгүй бөгөөд зайлшгүй мэдээлэл өгөх үүрэгтэй байсан хэмээн гэрээний нөгөө талыг хариуцлагаас чөлөөлөх, үүргийн гүйцэтгэлээс чөлөөлөхгүй байхыг анхаарах ёстой.

2. ИХ-ийн 189 дүгээр зүйлийн үнэлгээ

189 дүгээр зүйл. Гэрээний талуудын чөлөөт байдал

189.1. Гэрээний талууд хуулийн хүрээнд гэрээг чөлөөтэй байгуулах, түүний агуулгыг өөрсдөө тодорхойлох эрхтэй.

189.2. Нийгэм, хувь хүний ашиг сонирхлыг хамгаалах зорилгоор зарим төрлийн гэрээг гагцхүү төрийн эрх бүхий байгууллагаас олгосон зөвшөөрлийн үндсэн дээр байгуулж болно. Зөвшөөрөл олгох журмыг хуулиар тогтооно.

⁵ COUNCIL DIRECTIVE 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts. <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/1993/13/oj/eng>

189.3.Зөвшөөрлийн үндсэн дээр байгуулсан гэрээ нь эрх бүхий байгууллагаас зөвшөөрлийг авснаар хүчин төгөлдөр болно.

189.4.Тодорхой нэр төрлийн бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэх, ажил, үйлчилгээ эрхлэх талаар тухайн зах зээлд давамгайлж байгаа этгээд энэхүү үйл ажиллагааны хүрээнд түүнд хандсан этгээдтэй гэрээ байгуулах үүрэгтэй бөгөөд нөгөө талдаа тэгш бус нөхцөл тулган санал тавих буюу гэрээ байгуулахаас татгалзах эрхгүй.

189.5.Энэ хуулиар зохицуулаагүй, шууд нэрлэгдээгүй боловч гэрээний үндсэн шинж, хэлбэрийг илэрхийлсэн өвөрмөц агуулга бүхий гэрээг нэрлэгдээгүй гэрээ гэнэ. Нэрлэгдээгүй гэрээнд энэ хуулийн үүргийн тухай нийтлэг үндэслэл хамаарна.

2.1. Онолын ойлголт

Иргэний хуулийн 189 дүгээр зүйлийн 189.1-д “Гэрээний талууд нь хуулийн хүрээнд гэрээг чөлөөтэй байгуулах, түүний агуулгыг өөрсдөө тодорхойлох эрхтэй” хэмээн заасан. Үүнийг хувийн эрх зүйд “гэрээний чөлөөт байдлын зарчим” гэж нэрлэдэг. Өөрөөр хэлбэл, гэрээний талууд нь Нэгдүгээрт, гэрээ байгуулах эсэхээ бие даан шийдвэрлэх, Хоёрдугаарт, гэрээний агуулгыг чөлөөтэй тодорхойлох, Гуравдугаарт, гэрээний хэлбэрийг хуульд тусгайлан зааснаас бусад тохиолдолд өөрсдөө тодорхойлох гэсэн гурван үндсэн эрхээс бүрддэг.⁶

Үүргийн эрх зүй нь гэрээний болон гэрээний бус үүргийг бүхэлд нь хамаарах боловч дийлэнх зохицуулалт нь гэрээний эрх зүйн хэм хэмжээнд түлхүү чиглэсэн байдаг. Тиймээс үүргийн эрх зүйн суурь зарчим нь “чөлөөт байдлын зарчим” гэж ойлгодог. Үүгээрээ үүргийн эрх зүй нь эд юмсын эрх зүйгээс ялгарах гол шинж юм. Тодруулбал, эд юмсын эрх зүй нь талууд эд юмсад чиглэсэн эрхийн төрлийг чөлөөтэй тохиролцож шийдвэрлэхээс илүүтэй “хуулиар тодорхойлсон эрх” (numerus clausus principle) байдаг.⁷ Тухайлбал, өмчлөх эрх нь нэг талаар талуудын гэрээнд үндэслэж шилждэг боловч түүний цаад мөн чанар нь зөвхөн хуульд заасан үндэслэлээр шилжинэ. Тиймээс эд юмсын эрх зүйн агуулгыг хуулиар тогтоох бол, түүний эсрэг гэрээний эрх зүйг агуулсан үүргийн эрх зүй нь харьцангуй шинжтэй буюу зөвхөн үүрэг үүсгэж буй талуудын хооронд үүргийн эрх зүйн харилцаа үүсгэдэг тул түүний агуулгыг хуулиар тогтоохоос илүүтэй талууд өөрсдөө тодорхойлох нь оновчтой юм.

Дээрх агуулгын хүрээнд “үүргийн эрх зүй” дэх гэрээний чөлөөт байдлын зарчим нь нэн чухал ач холбогдолтой эрх зүйн зарчимд тооцогдоно. Үүнийг манай улстай адил Иргэний эрх зүйн кодекстой улсууд болох ХБНГУ, Япон зэрэг бусад улсуудын Иргэний кодекс мөн адил заасан байдаг.

Гэхдээ үүнд анхаарах ёстой зүйл нь ИХ-ийн 189.1-д заасанчлан “хуулийн хүрээнд” гэсэн нөхцөлийг зайлшгүй анхаарч үзэх шаардлагатай. Учир нь талууд гэрээний агуулгыг чөлөөтэй тодорхойлох гэдэг нь хууль зөрчсөн болон нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшлах (ИХ 56.1) болон шударга ёсны зарчимд (ИХ 13.1)-д харшилсан байж болохгүй. Тухайлбал, мансууруулах бодис, сэтгэцэд нөлөөлөх эм бодисын худалдаа нь хуулиар хориглох учир ийм төрлийн эд зүйлсийг худалдах, худалдан авах г.м гэрээний тохиролцоонд “гэрээний чөлөөт байдлын зарчим” үйлчлэхгүй гэдэг нь тодорхой.

Гэтэл чөлөөт байдлын зарчим нь үүргийн эрх зүйн суурь зарчим болохын хувьд ямар хүрээ хязгаарт үйлчлэх вэ гэдэгт нь онолын хувьд маргаантай бөгөөд сонирхолтой сэдэв болдог. Тиймээс энэхүү ИХ-ийн хэрэгжилтийн үр нөлөөний хүрээнд ИХ-ийн 189.1 дүгээр зүйлийг сонгон авсан болно.

⁶ Richard Craswell, “Freedom of Contract” (Coase-Sandor Institute for Law & Economics Working Paper No.33, 1195) pp.1-2

⁷ Н.Баярмаа, “Монгол Улс дахь төрийн нийтийн өмч, Газар ба үл хөдлөх эд хөрөнгө, газрын хэвийн баялаг ба хувьцаа” ННФ, Монгол Улсын Үндсэн хуулийн 6.2 дахь хэсэгт хамаарах цуврал судалгаа, 2021., 91 тал.

2.1. Шүүхийн практик

Дээр дурдсанчлан манай улсын хувьд гэрээний чөлөөт байдлын зарчмыг ИХ-даа тусгасан нь оновчтой бөгөөд ач холбогдлын хувьд нэн чухал гэж үздэг. Гэвч ИХ-ийн практик хэрэгжилтийн хувьд “гэрээний чөлөөт байдлын зарчим”-ыг хэт өргөжүүлэн тайлбарлах, туйлын зарчим мэтээр ойлгож, хэрэг маргаан шийдвэрлэх тохиолдол гарч байгаа нь ИХ-ийн зохицуулалтын хүрээ хязгаарыг зөв тайлбарлан хэрэглэх, шаардлагатай тохиолдолд ИХ болон түүний тусгайлсан хуульд өөрчлөлт оруулах замаар засварлах ёстой.

Тодруулбал, Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2019 оны №1077 тоот магадлалыг жишээ болгон авч үзье.⁸

Тус хэргийн товч агуулгын хувьд Аялал жуулчлалын үйл ажиллагаа явуулдаг “ТТ” ХХК (цаашид, ажил олгогч гэх)-д аяллын хөтчөөр ажиллаж байсан, аялал жуулчлалын менежер мэргэжилтэй Д.Э (цаашид ажилтан гэх) нь бусадтай хамтран аялал жуулчлалын үйл ажиллагаа явуулах “АЛТ” ХХК үүсгэн байгуулж, адил төрлийн гадаад аялал зохион байгуулж эхэлжээ. Уг ажилтныг ажил олгогч нь “мэдээлэл задруулахгүй, өрсөлдөхгүй байх” гэрээнд заасан үл өрсөлдөх үүргийг зөрчсөн хэмээн үзэж, талуудын гэрээгээр тохиролцсон үүргийн зөрчлийн нөхөн төлбөр болох 50,000,000 төгрөг нэхэмжилсэн байна.

Үйл баримтын хүрээнд нэгдүгээрт, “Мэдээлэл задруулахгүй, өрсөлдөхгүй байх” гэрээний дагуу гэрээ цуцлагдаж, дуусгавар болсноос хойш 10 жилийн хугацаатай үл өрсөлдөх үүргийг ажилтан хүлээсэн байсан; хоёрдугаарт, уг үүргийг зөрчсөн тохиолдолд 50,000,000 төгрөг нөхөн төлөхөөр талууд тохирсон; гуравдугаарт, ажилтан нь хөдөлмөрийн гэрээний дагуу ажиллаж байх хугацаандаа олж авсан компанийн ноу хау, мэдээллийг ашиглан адил төрлийн үйл ажиллагаа явуулах “АЛТ” ХХК байгуулсан; дөрөвдүгээрт, ажил олгогчтой ижил төрлийн (аялал, жуулчлалын) үйл ажиллагаа явуулдаг компанид орж ажиллахыг, ажилтан өөрөө эсхүл бусадтай хамтарч аялал жуулчлалын үйл ажиллагаа эрхлэх компани байгуулах, ажилтан өөрөө эсхүл бусдаар дамжуулан аялал жуулчлалын компанид зөвлөгөө өгөх болон бусад хэлбэрээр хамтран ажиллахыг гэрээгээр хориглосон байжээ.

Шийдвэрийн агуулга

Анхан шатны шүүхээс гэрээний стандарт нөхцөлийн хүчин төгөлдөр бус байдлын талаар зохицуулсан Иргэний хуулийн 202.2.2-т Нийслэлийн иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2019/60/10, №1077 магадлалд заасан үндэслэлээр дээрх гэрээг хууль зөрчсөн, хүчин төгөлдөр бус гэрээ гэж дүгнэсэн нь буруу болжээ. Учир нь, нэхэмжлэгчийн явуулж байгаа аялал, жуулчлалын үйл ажиллагааны талаар түүнтэй байгуулсан хөдөлмөрийн гэрээний дагуу ажиллах явцад олж авсан мэдээллийг хариуцагч задруулахгүй, өөрийнх нь эсрэг ашиглаж өрсөлдөхгүй байх нөхцөлийн талаар тохиролцсон болон мөн гэрээний 5.1-д “Энэ гэрээ нь талууд гарын үсэг зурсан өдрөөс хүчинтэй болох бөгөөд хөдөлмөрийн гэрээ хүчинтэй байх хугацаанд болон хөдөлмөрийн гэрээний хугацаа дуусгавар болсон эсхүл цуцлагдсанаас хойш ажилтан Д.Э би 10 жилийн хугацаанд компанитай (“ТТ” ХХК) өрсөлдөхгүй байна” гэж заасан нь Иргэний хуулийн 75 дугаар зүйлийн 75.1 дэх хэсэгт “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол хөөн хэлэлцэх ерөнхий хугацаа арван жил байна” гэсэнд нийцжээ.

Улмаар “Хүчин төгөлдөр бус байх нөхцөл хэргийн баримтаар тогтоогдохгүй байх тул “Мэдээлэл задруулахгүй, өрсөлдөхгүй байх тухай гэрээ”-ний 4.1-д заасны дагуу 50,000,000 төгрөгийг нэхэмжлэгч “ТТ” ХХК Иргэний хуулийн 186 дугаар зүйлийн 186.1 дэх хэсэгт зааснаар хариуцагч Д.Э-ээс шаардах эрхтэй” хэмээн дүгнэжээ.

Дээрх шүүхийн шийдвэрээс үзвэл шүүх талуудын хооронд байгуулсан “Мэдээлэл задруулахгүй, өрсөлдөхгүй байх гэрээ”-г талуудын хооронд харилцан тохиролцож байгуулсан буюу гэрээний чөлөөт байдлын зарчмын хүрээнд тайлбарлах, хүчин төгөлдөр гэрээ гэж нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж шийдвэрлэсэн.⁹

⁸ Тус шүүхийн шийдвэрийн талаар дэлгэрэнгүйг Г.Давааням “Гэрээний эрх чөлөөний зарчмаас үүдсэн ажилтны үл өрсөлдөх үүрэг, Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн магадлалд хийсэн дүн шинжилгээ” ННФ, Шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ Цуварл 1, 2021., 95 талаас хойш.

⁹ Мөн тэнд.

2.2. Эрх зүйн асуудал

Гэтэл хувийн эрх зүйн харилцаа нь ижил тэгш байдалтай талуудын хооронд хийгддэг хэлцлийн харилцааг зохицуулдаг диспозитив шинжтэй гэж үздэг. Гэвч бүх тохиолдолд “эрх тэгш талууд” байх боломжгүй гэдэг нь ойлгомжтой. Тухайлбал, ажилтан, ажил олгогчийн тэгш бус байр суурийг арилгах зорилго бүхий Хөдөлмөрийн хууль, арилжаа эрхлэгч, хэрэглэгчийн хоорондын мэдлэг, мэдээллийн чадварын тэгш бус байдлыг (bargaining power) нөхөн зорилго бүхий Хэрэглэгчийн гэрээний хуулийг дурдаж болно.¹⁰ Дээрх тохиолдолд ажилтанд Д.Э нь компанийн удирдах албан тушаалтан бус, Хөдөлмөрийн гэрээний үндсэн дээр ажилладаг ердийн ажилтан байна. Энэ нь ажил олгогч, ажилтны хоорондын тэгш бус харилцаанд ажил олгогч нь ажилтны ажил, мэргэжлээр ижил төрлийн ажил эрхлэх, хөдөлмөрлөх эрхийг 10 жилийн хугацаанд хязгаарлах нь гэрээний чөлөөт байдлын хүрэн дэх тохиролцоо гэж үзэх үү гэдэг асуудал юм.

Өөрөөр хэлбэл, ажилтантай байгуулах гэрээнд үл өрсөлдөх үүргийг хүлээлгэх нь ажилтны цор ганц орлогын эх үүсвэр болох хөдөлмөр эрхлэх эхрийг илэрхий хязгаарласан асуудал гэж үздэг.¹¹ Энэ талаар тухайлбал, Италийн ИХ-ийн 2125 дугаар зүйлд “үл өрсөлдөх үүрэг нь талууд бичгээр тохиролцож, түүний хүрээ, хугацаа болон нутаг дэвсгэрийн хязгаарлалтыг тогтоосон хүрээнд л хүчинтэй байна. Мөн үл өрсөлдөх үүрэг хүлээх ажилтанд тусгай мөнгөн төлбөрийн нөхөн олговор олгох ёстой”¹² хэмээн заасан. Франц, Английн хувьд адил төрлийн хязгаарлалтыг шүүхийн жишгээр тогтоосон байдаг.

2.3. Харьцуулсан судалгаа

Харин Япон, ХБНГУ зэрэг улсуудад Арилжааны хуулиар зохицуулах харилцааны хүрээнд Арилжаа эрхлэгчийн удирдах төвшний ажилтан, эсхүл бизнесийн үйл ажиллагаагаа шилжүүлсэн арилжаа эрхлэгчид тодорхой хариу төлбөртэйгээр, тодорхой нутаг дэвсгэрт үл өрсөлдөх үүргийг оногдуулахыг зөвшөөрдөг.

Хэдийгээр манай улсын хувьд ИХ дахь гэрээний чөлөөт байдлын зарчмыг хуульчидсан, Хөдөлмөрийн тухай хууль болон бусад хууль тогтоомжид ажилтны үл өрсөлдөх үүргийг хязгаарласан хэм хэмжээ байхгүй ч ИХ дахь шударга ёсны зарчим, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээ, анхан шатны шүүхийн шийдвэрт дурдсан гэрээний стандарт нөхцөлд харшилсан зэрэг үндэслэлээр хэргийг оновчтой шийдвэрлэх боломжтой юм.

Гэхдээ тус шүүхийн шийдвэрийн зөв бурууг дүгнэхээс илүүтэй гэрээний чөлөөт байдлын зарчмыг хязгааргүй, туйлын эрх мэтээр тайлбарлан хэрэглэх нь эргээд үүргийн харилцаанд оролцогч тэгш бус талуудад шударга бус үр дагавар үүсгэх эрсдэлтэйг анхаарч үзэх шаардлагатай. Иймд ИХ-ийн 189.1-д заасан гэрээний чөлөөт байдлын зарчим үйлчлэлгүй байх хүрээ хязгаарыг оновчтой тогтоох, Хөдөлмөрийн хуульд ердийн ажилтны хүлээх үл өрсөлдөх үүргийн хязгаарыг тогтоож өгөх нь “хууль тодорхой байх зарчим” (legal certainty) болон хувийн эрх зүйн суурь зарчим болох “шударга ёсны зарчим” (good faith)-г хангах боломжтой болно.

2.4. Дүгнэлт

Нөгөө талаар манай улсын хувьд тодорхой аж ахуйн нэгжид ажиллаж байсан эрх бүхий албан тушаалтан тухайн аж ахуйн нэгжээс гарч, адил төрлийн аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлдэг аж ахуйн нэгжийн эрх бүхий албан тушаалтан болсон тохиолдолд эсхүл өөрөө тийм төрлийн аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулдаг аж ахуйн нэгжийг байгуулсан бол өөрийн өмнө ажиллаж байсан аж ахуйн нэгжтэй үл өрсөлдөх үүргийг ногдуулсан хуулийн зохицуулалт дутмаг байна.

¹⁰ Horwood v. Milliar's Timber and Trading Co, [1917] 3 K.B. 305. Schroeder Music Publishing Co. Ltd v. Macaulay, [1974] 3 All E.R. 616 (C.A.). зэрэг шүүхийн жишгийг дурдаж болно.

¹¹ ハイน์・ケッツ (潮見佳男ら翻訳)「ヨーロッパ契約法(第二版)」(法律文化社、2015年)191頁。

¹² Үл өрсөлдөх үүргийн хугацаа нь 3 жилээс илүүгүй, удирдах албан тушаалтны (leitende Agestellte) хувьд 5 жилээс хэтэрч болохгүй. Ажилтны үл өрсөлдөх үүргийн хязгаарлалт тогтоосон улсуудын хувьд Германы Арилжааны хууль 74 зүйл, Швейцарийн Үүргийн хууль 340 дүгээр зүйл зэргийг дурдаж болно.

Жишээ нь Компанийн тухай хуулийн 84-р зүйлд дараах байдлаар зохицуулсан байдаг.

84.4.Компанийн эрх бүхий албан тушаалтан нь дараах үүрэгтэй:

84.4.6.компанийн нууцад хамаарах мэдээллийг бусдад задруулах, хувийн сонирхлын зорилгоор ашиглахгүй байх.

84.5.Компанийн эрх бүхий албан тушаалтан компанитай байгуулсан хөдөлмөрийн гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол албан тушаалаасаа өөрчлөгдсөнөөс хойш гурван жилийн туршид энэ хуулийн 84.4.6-д заасан үүргийг хүлээнэ.

Монголын томоохон компани болох М компанийн гүйцэтгэх захирлаар ажиллаж байсан Б нь адил төрлийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг С компанийн гүйцэтгэх захирлаар ажиллах болсон гэх мэт тохиолдлууд байна.

Компанийн тухай хуулийн дээрх зохицуулалтаас харвал өмнө ажиллаж байсан компанийн нууцад хамаарах мэдээллийг бусдад задруулахгүй байх үүргийг компанийн эрх бүхий албан тушаалтан (Компанийн төлөөлөн удирдах зөвлөл, гүйцэтгэх удирдлагын багийн гишүүн, гүйцэтгэх захирал, санхүүгийн албаны дарга, ерөнхий нягтлан бодогч, ерөнхий мэргэжилтэн, төлөөлөн удирдах зөвлөлийн нарийн бичгийн дарга зэрэг субъектууд байна)-нд хүлээлгэсэн боловч, адил төрлийн аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулсан тохиолдолд түүнийг ямар нөхцлийн дагуу хориглох талаар нарийвчлан зохицуулаагүй байна.¹³

Жишээ нь аливаа аж ахуйн нэгж нь өөрийн эрхлэн явуулдаг байсан аж ахуйн тодорхой нэг үйл ажиллагаагаа бусад аж ахуйн нэгжид шилжүүлсэн тохиолдолд буюу тухайн аж ахуйн нэгжийн эрхийг өөр аж ахуйн нэгж залгамжлан авсан бол өөрийн аж ахуйн үйл ажиллагааны эрхээ шилжүүлсэн аж ахуйн нэгж нь шилжүүлэн авсан аж ахуйн нэгжтэй өрсөлдөхүйц үйл ажиллагаа явуулахгүй байх үүргийг хүлээлгэх тохиолдолд ямар урьдчилсан нөхцлийг хангасан байх шаардлагатай болох талаар нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай байна.¹⁴

Энэхүү өрсөлдөхгүй байх үүргийг үүргийн эрх зүйн ерөнхий ангийн хүрээнд судалж, бусдын эрхийг хамгаалах ерөнхий үүрэг, онцгой үүргийн хүрээнд авч үзэх, зохицуулах боломжийг онолын төдийгүй, практикийн түвшинд судлан үзэх шаардлагатай байна.

3. Гэрээ байгуулсанд тооцох (ИХ 196 дугаар зүйл)

196.1.Дараахь үндэслэлээр гэрээг байгуулсанд тооцно:

196.1.1.эд хөрөнгө шилжүүлснээр гэрээ байгуулахаар хуульд заасан бол гэрээний гол нөхцөлийн талаар талууд тохиролцож, тухайн эд хөрөнгийг шилжүүлснээр;

196.1.2.гэрээг бичгээр байгуулахаар хуульд заасан буюу талууд тохиролцсон бол талууд нэг баримт бичиг үйлдэж, гарын үсэг зурах буюу гэрээний саналыг зөвшөөрснөө илэрхийлсэн тал гарын үсгээ зурсан захидал, албан бичиг, телефакс эдгээртэй адилтгах баримт бичгийг нөгөө тал хүлээн авснаар;

196.1.3.гэрээний саналыг хариу ирүүлэх хугацаатайгаар илгээсэн бөгөөд дурдсан хугацаанд нөгөө талаас зөвшөөрсөн хариу авсан;

196.1.4.гэрээний саналыг хариу ирүүлэх хугацаа заалгүй бичгээр, эсхүл цахим хэлбэрээр илгээсэн бөгөөд түүнийг зөвшөөрсөн тухай хариуг ердийн боломжит хугацаанд хүлээн авсан;

196.1.5.нүүр тулан амаар гаргасан саналд тэр даруй зөвшөөрсөн хариу өгсөн;

196.1.6.гэрээ байгуулах саналыг хүлээн авсан тал зөвшөөрсөн хариуг хугацаанд нь илгээсэн боловч уг хариу хожимдож ирсэн учир гэрээг байгуулахгүй гэж нөгөө тал нь хариу илгээсэн талд нэн даруй мэдэгдээгүй;

¹³ Б.Амарсанаа, С.Батбаяр нар (Ханнс Зайделийн сан) “Арилжаа (Худалдаа)-ны хуулийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах судалгааны тайлан” (2019 он) 17-18 тал.

¹⁴ Мөн тэнд.

196.1.7.ажил хэргийн хүрээнд тогтсон заншил ёсоор санал гаргагч талыг хүлээн зөвшөөрнө гэж үзээд санал хүлээн авагч тал нь саналд дурдсанаас өөр нөхцөлөөр гэрээ байгуулахаар хариу илгээсэн тохиолдолд санал гаргагч татгалзсан тухайгаа нэн даруй мэдэгдээгүй;

196.1.8.цахим хэлбэрээр гэрээ хийх бол талууд хүсэл зоригоо харилцан илэрхийлж цахим баримт бичиг үйлдэж, тоон гарын үсэг зурснаар, эсхүл бусад байдлаар техникийн хэрэгсэл, программ хангамжийг ашиглан хүсэл зоригоо илэрхийлснийг харилцан хүлээн зөвшөөрч цахим гарын үсэг зурснаар.

196.2.Бусдад үйлчилгээ үзүүлэх аж ахуй эрхлэгч нь ажил төрлийн байнгын холбоо бүхий этгээдээс тухайн төрлийн үйл ажиллагаа гүйцэтгүүлэх тухай саналыг хүлээн авсан бол ердийн боломжит хугацааны дотор хариу явуулах үүрэгтэй. Энэ үүргээ биелүүлээгүй бол түүнийг гэрээ байгуулахаар дуугүй хүлээн зөвшөөрсөн гэж үзнэ.

196.3.Санал хүлээн авсан тал татгалзсан хариуг ердийн боломжит хугацааны дотор илгээсэн боловч санал гаргагч тал түүнийг мэдээгүйн улмаас саналд дурдсан үүрэг ёсоор бараа илгээсэн тохиолдолд санал хүлээн авсан тал уг бараанд учирч болох хохирлыг зайлуулах буюу багасгах зорилгоор барааг хүлээн авч хадгалах буюу гэмтээхгүй, муутгахгүй, үрэгдүүлэхгүй байх талаар өөрөөс шалтгаалах бүхий л арга хэмжээг авах үүрэгтэй бөгөөд гарсан зардлыг санал гаргагчаас шаардах эрхтэй.

Иргэний хуульд гэрээ байгуулах талаар аж ахуй эрхлэгч болон ажил хэргийн хүрээнд тогтсон заншилтай холбоотой хэд хэдэн зохицуулатууд тусгагджээ. Үүнд Иргэний хуулийн 189.4, 42.3, 196.2, 196.1.7, 200.4, 202.2-г зохицуулалтууд дурдаж болно.

Иргэний хууль дахь зохицуулалт			
№	Ялгаатай тал	Иргэний эрх зүйн хэм хэмжээ	Худалдааны эрх зүйн хэм хэмжээ
1	Гэрээний чөлөөт байдлын зарчим	189.1.Гэрээний талууд хуулийн хүрээнд гэрээг чөлөөтэй байгуулах, түүний агуулгыг өөрсдөө тодорхойлох эрхтэй.	189.4 Тодорхой нэр төрлийн бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэх, ажил, үйлчилгээ эрхлэх талаар тухайн зах зээлд давамгайлж байгаа этгээд энэхүү үйл ажиллагааны хүрээнд түүнд хандсан этгээдтэй гэрээ байгуулах үүрэгтэй бөгөөд нөгөө талдаа тэгш бус нөхцөл тулган санал тавих буюу гэрээ байгуулахаас татгалзах эрхгүй
2	Хэлбэрийн шаардлага	42.2.Энгийн хэлбэртэй бичгийн хэлцэл нь хүсэл зоригоо илэрхийлэгч этгээд гарын үсэг зурснаар хүчин төгөлдөр болно.	42.3.Ажил хэргийн хүрээнд тогтсон заншлын дагуу техникийн хэрэгслээр шууд хуулбарлан буулгасан гарын үсгийг түүний эхтэй адилтган үзэж болно.
3	Дуугүй хүлээн зөвшөөрөх	42.9.Хууль буюу гэрээнд заасан тохиолдолд хэлцэл хийх тухай саналд хариу өгөхгүй байгааг хэлцэл хийхээр хүлээн зөвшөөрсөн гэж үзнэ.	196.2.Бусдад үйлчилгээ үзүүлэх аж ахуй эрхлэгч нь ажил төрлийн байнгын холбоо бүхий этгээдээс тухайн төрлийн үйл ажиллагаа гүйцэтгүүлэх тухай саналыг хүлээн авсан бол ердийн боломжит хугацааны дотор хариу явуулах үүрэгтэй. Энэ үүргээ биелүүлээгүй бол түүнийг гэрээ байгуулахаар дуугүй хүлээн зөвшөөрсөн гэж үзнэ.
4	Саналд дурдсанаас өөр нөхцөлөөр гэрээ байгуулахыг зөвшөөрсөн хариу	195.6.Гэрээ байгуулах саналаас өөр нөхцөлөөр гэрээ байгуулахыг зөвшөөрсөн хариуг гэрээ байгуулах тухай шинэ санал гэж үзнэ.	196.1.7. Ажил хэргийн хүрээнд тогтсон заншил ёсоор санал гаргагч талыг хүлээн зөвшөөрнө гэж үзээд санал хүлээн авагч тал нь саналд дурдсанаас өөр нөхцөлөөр гэрээ байгуулахаар хариу илгээсэн тохиолдолд санал гаргагч татгалзсан тухайгаа нэн даруй мэдэгдээгүй гэрээг байгуулсанд тооцно.

5	Стандарт нөхцөл ил тод байх	<p>200.3.Дараахь нөхцөл бүрдсэн тохиолдолд стандарт нөхцөл нь талуудын хооронд байгуулсан гэрээний салшгүй хэсэг болно:</p> <p>200.3.1.санал гаргагч тал нь гэрээ байгуулж байгаа газарт стандарт нөхцөлийг ил тод харагдахаар бичиж энэ нөхцөлийг хүлээн зөвшөөрсөн этгээдтэй гэрээг байгуулахаар заасан бол;</p> <p>200.3.2.нөгөө тал нь дээрх нөхцөлтэй танилцах боломжтой байсан бөгөөд уг нөхцөлийг зөвшөөрсөн бол.</p>	200.4.Санал хүлээн авагч тал нь аж ахуй эрхлэгч этгээд бөгөөд ажил хэргийн онцлогоос хамаарч стандарт нөхцөлийг урьдчилан мэдэх ёстой, мэдэх боломжтой байсан бол стандарт нөхцөл нь гэрээний салшгүй хэсэг болно.
6	Стандарт нөхцөлд тавигдах хязгаарлалт	Тус заалтын эсрэг тайлбарын дагуу аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлдэг иргэнд уг заалт хамаарахгүй.	<p>202.2.Аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлдэггүй иргэнтэй гэрээ байгуулахаар санал гаргаж байгаа тал нь дараахь нөхцөлүүдийг гэрээний стандарт нөхцөлд тусгасан бол тэдгээр нь хүчин төгөлдөр бус байна:</p> <p>*15 үндэслэлийг тоочиж заасан</p>

Дээрх хүснэгт манай Иргэний хууль аж ахуй эрхэлдэг этгээд болон аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлдэггүй этгээдийн хувьд гэрээ байгуулахтай холбоотой үйлчлэх эрх зүйн зохицуулалт ялгаатай байхаар зохицуулсан тодорхой харагддаг.

Иргэний хууль дахь гэрээ байгуулахтай холбоотой зохицуулалтууд аж ахуй эрхлэгчийн хэрэгцээ, шаардлагад нийцэж буй эсэхийг авч үзье.

3.1 Гэрээ байгуулагдах тохиролцооны агуулга

А. Онолын ойлголт

Тодорхой эрх зүйн үр дагаварт чиглэсэн, гэрээ байгуулах санал ба хүлээн зөвшөөрөх саналаас бүрдсэн, дор хаяж хоёр талын хүсэл зоригийн илэрхийлэл тодорхой агуулгаар нэгдсэн байхыг гэрээ гэж тодорхойлдог.¹⁵ Гэрээ байгуулах саналд агуулгын хувьд ямар шалгуур тавих талаар дараах зохицуулалтуудад тусгагдсан байдаг. Иргэний хуулийн 195-р зүйлийн 195.2 дахь хэсэгт “Гэрээ байгуулах саналд гэрээний гол нөхцөл буюу түүнийг тодорхойлох журмыг заасан байна”, 195.3 дахь хэсэгт “Хуульд заасан буюу гэрээнд зайлшгүй тусгавал зохих, түүнчлэн нэг талын хүссэний дагуу нөгөө тал нь зөвшөөрсөн нөхцөлийг гэрээний гол нөхцөл гэнэ” гэж тус тус заажээ.

Энд гэрээний гол нөхцөл гэж юу болох талаар тодруулах шаардлагатай болдог. Гэрээний санал наад заах нь хуульд заасан буюу гэрээнд зайлшгүй тусгавал зохих нөхцөл болох үндсэн үүргийн талаарх агуулгыг өөртөө агуулсан байж сая гэрээний санал болно. Талууд хүсвэл үндсэн үүргээс гадна бусад нөхцөлөөр тохиролцох нь нээлттэй. Гол асуудал нь гэрээний саналд дурдсан бүх нөхцөлийг хүлээн зөвшөөрөх хариу нь огт өөрчлөөгүй байх ёстой гэдэг ойлголт юм.

Гэтэл энд гэрээний саналд үндсэн үүргээс гадна бусад нөхцөлийн талаар тусгасан бөгөөд талууд гэрээний үндсэн үүргийн талаар тохиролцсон ч бусад нөхцөлийн талаар тохиролцоогүй бол гэрээ байгуулагдах эсэх, ялангуяа талууд төдийлөн ач холбогдол өгөөгүй нөхцөлөөр тохиролцоогүй гэх үндэслэлээр гэрээ байгуулагдаагүй гэх нь зохистой эсэх талаар авч үзэх шаардлагатай байна. Тухайлбал гэрээ байгуулагдах явцад зах зээлийн нөхцөл байдал

¹⁵ Б.Буянхишиг “Үүргийн эрх зүй ерөнхий анги” Нэмж засварласан хоёр дахь хэвлэл, УБ хот, 2017 он, 46 дахь тал

өөрчлөгдөх гэх мэт гадаад хүчин зүйлийн улмаас гэрээ байгуулах нь ашиггүй болсон тал ач холбогдол багатай нөхцөл дээр тохиролцоогүй шалтгаанаар гэрээ байгуулагдаагүй гэх нь зохисгүй юм.

Б.Харьцуулсан судалгаа

Энэ талаар зарим гадаад орны хууль тогтоомжийн жишээг авч үзье.

Бараа худалдах, худалдан авах олон улсын гэрээний тухай НҮБ-ийн конвенцийн 19-р зүйлд дараах байдалаар зохицуулагдсан байна.

19 дүгээр зүйл

Гэрээ байгуулах саналын хариуд уг саналыг зөвшөөрнө гэсэн боловч түүнд нэмэлт, хязгаарлалт, бусад өөрчлөлт агуулсан бол энэ нь саналаас татгалзсан бөгөөд гэрээ байгуулах шинэ санал гаргасан гэж үзнэ.

Гэхдээ гэрээ байгуулах саналын хариуд зөвшөөрнө гэсэн боловч уг саналын нөхцөлийг үндсээр нь өөрчлөөгүй зөвхөн нэмэлт буюу өөр нөхцөл агуулсан бөгөөд хэрэв санал гаргагч хэт удахгүйгээр эдгээр өөрчлөлтөөс амаар татгалзаагүй буюу энэ тухай мэдээлэл илгээгээгүй бол дээрх хариуг зөвшөөрөл гэж үзнэ. Хэрэв санал гаргагч ийнхүү эсэргүүцээгүй бол уг саналын нөхцөлүүд нь зөвшөөрөлд дурдсан өөрчлөлттэйгээр гэрээний нөхцөл болно.

Барааны үнэ, төлбөр, чанар, тоо хэмжээ, нийлүүлэх газар, хугацаа, гэрээний нэг талаас нөгөө талын өмнө хүлээх хариуцлагын хэмжээ, маргаан шийдвэрлэх зэрэг зүйлтэй холбоотой нэмэлт буюу өөр нөхцөл нь гэрээ байгуулах саналын нөхцөлийг үндсээр нь өөрчлөхөд хүргэнэ гэж үзнэ.

Тус конвенцийн 19-р зүйлийн 19.1 дэх хэсэгт заасан зохицуулалт нь манай улсын Иргэний хуулийн 195-р зүйлийн 195.6 дахь хэсэгт заасан зохицуулалттай ижил буюу гэрээний саналаас өөр нөхцөлөөр гэрээ байгуулахыг зөвшөөрсөн хариуг гэрээний шинэ санал гэж үздэг. Харин анхаарал татаж буй зохицуулалт нь 19-р зүйлийн 19.2 дахь хэсэгт заасан зохицуулалт бөгөөд нэмэлт оруулсан, өөр нөхцөлөөр гэрээ байгуулахыг хүлээн зөвшөөрсөн хариу байх тохиолдолд шинэ санал гэж үзэлгүйгээр хүлээн зөвшөөрөх хариу гэж үздэг. Гэхдээ санал гаргагч тал хэт удахгүйгээр эдгээр өөрчлөлтөөс амаар татгалзаагүй буюу энэ тухай мэдээлэл илгээгээгүй байх гэдэг урьдчилсан нөхцөл тавигдаж байна.

Түүнчлэн АНУ-ын Худалдааны нэгдсэн загвар хууль (Uniform Commercial Code) 16-ийн 2-207-д саналыг хүлээн зөвшөөрсөн хариу дахь нэмэлт нөхцөлийг хэрхэн зохицуулсан талаар авч үзье.

2-207(1) Тодорхой бөгөөд зохистой үед илэрхийлсэн хүлээн зөвшөөрсөн хариу, зохих хугацааны дотор хүлээн авсан гэрээ байгуулсан талаарх мэдэгдэл нь хэдийгээр гэрээний санал болон тохиролцсон агуулгад нэмэлт оруулсан эсвэл өөр агуулга (нэмэлт нөхцөл)-тай байсан ч түүнийг хүлээн зөвшөөрөх хариу гэж үзнэ. Харин гэрээний санал болон тохиролцсон агуулгад нэмэлт оруулсан эсвэл нэмсэн өөр агуулгын талаар санал хүлээн авагч талаас санал гаргагч тал санал нийлэх тохиолдолд гэрээ байгуулагдахаар нөхцөл тавьсанаа тодорхой илэрхийлсэн тохиолдолд энэ заалт үйлчлэхгүй.

2-207(2) Нэмэлт нөхцөл нь тухайн гэрээнд нэмэлт оруулахаар гаргасан санал гэж тайлбарлагдана. Худалдаачин хооронд дор дурдсанаас бусад тохиолдолд гэрээний нэг хэсэг нь болно.

¹⁶ <https://www.law.cornell.edu/ucc/2/2-207> (<https://www.revisor.mn.gov/statutes/cite/336>)

- Гэрээний саналд зөвхөн гэрээний саналд заасан нөхцөлийг хүлээн зөвшөөрөхөөр тодорхой хязгаарласан бол;

- Нэмэлт нөхцөл нь гэрээний саналыг бодитоор /үндсээр нь/ өөрчлөөгүй бол

- Нэмэлт нөхцөлийн талаар татгалзах мэдэгдэл аль хэдийн гаргасан, эсвэл нэмэлт нөхцөлийн талаарх мэдэгдлийг хүлээн авснаас хойш боломжит хугацааны дотор татгалзах тухай мэдэгдэл гаргасан;

Эдгээр зохицуулалт нь Англи-америкийн эрх зүйн тогтолцоотой орны эрх зүйн зарчим болох гэрээний байгуулахыг хүлээн зөвшөөрсөн хариу нь гэрээний санал яв цав тохирч байх ёстой гэсэн mirror image rule-г худалдааны бодит практикт нийцүүлэн өөрчилсөн байдаг.

АНУ-ын Худалдааны нэгдсэн загвар хуулийн 2-207(1)-т зааснаар гэрээ байгуулахыг хүлээн зөвшөөрсөн хариу нь гэрээний саналд шинэ нөхцөл нэмсэн, гэрээний саналтай өөр нөхцөлийг агуулсан байсан ч санал гаргагч нь саналдаа тусгайлан заагаагүй л бол хүлээн зөвшөөрөх хариу болох бөгөөд гэрээ байгуулагдана. Харин нэмэлт нөхцөл нь зарчмын хувьд гэрээнд нэмэлт оруулах шинэ санал болох бөгөөд эсрэг талын зөвшөөрөл шаардлагатай боловч худалдаачин хоорондын хэлцэл бол тусгай зохицуулалт үйлчилдэг. Өөрөөр хэлбэл нэмэлт нөхцөл нь худалдаачин хоорондын гэрээнд эсрэг талын зөвшөөрөл шаардлагагүй шууд гэрээний нэг хэсэг болдог (2-207(2)).

В. Дүгнэлт, санал

Дээрх Бараа худалдах-худалдан авах олон улсын гэрээний тухай НҮБ-ын конвенц, АНУ-ын Худалдааны нэгдсэн загвар хуулийн дээрх зохицуулалттай төстэй зохицуулалтыг Иргэний хуулиас тусад нь Арилжааны хуулиар бий болгох шаардлагатай байна.

3.2. Цахим хэлцлийн талаар

А. Онолын ойлголт

Орчин үеийн техник, технологийн үсрэнгүй хөгжлийг дагалдан бидний уламжлалт буюу нэгэнт хэвшсэн амьдралын хэв маяг хийгээд бизнесийн орчин, нөхцөл богино хугацаанд хувьсан өөрчлөгдөж байна. Сүүлийн жилүүдэд дэлхий дахинд digital transformation буюу цахим шилжилт хурцаар яригдах боллоо. Энэхүү цахим шилжилтийн үр дагавар нь хууль зүйн салбарыг ч тойрон гарахгүй бөгөөд өдөр тутамдаа цахим арга хэрэгслийг ашиглан эрх зүйн харилцаанд оролцох нь бидний амьдралын салшгүй нэг хэсэг болжээ.¹⁷

Иргэний эрх зүйн уламжлалт ойлголтоор гэрээ, хэлцлийг аман болон бичгийн буюу цаасан хэлбэрээр байгуулж, тухайн гэрээ, хэлцлээр хүлээсэн үүргээ гүйцэтгэх замаар эдийн засгийн үйл ажиллагаанд (economic activity) оролцдог байсан бол хэдийнээ цахим хэлцэл буюу тодорхой техникийн арга хэрэгслээр дамжуулан гэрээний санал гаргах, нөгөө тал нь тус саналыг хүлээн зөвшөөрч гэрээ байгуулах боломжтой болж, цахим хэлбэрээр гэрээ хэлцэл хийх нь нэн түгээмэл болжээ. Гэтэл хууль зүйн үүднээс зөвхөн нэг удаагийн бараа бүтээгдэхүүн худалдан авах захиалгыг цахим хэлбэрээр хийхэд хэд хэдэн төрлийн гэрээний харилцаа үүсэх нарийн төвөгтэй шат дамжлагатай байдаг.

Тиймээс 2011 онд Монгол Улсын Иргэний хуульд орсон нэмэлт өөрчлөлтөөр хэлцлийг аман болон цаасан суурьтай бичгийн хэлбэрээс гадна цахимаар хийх боломжтой болсон. Гэвч ИХ-ын 421.2-т зааснаар тус цахим хэлцэл нь тоон гарын үсгээр баталгаажсаны үндсэн дээр хүчинтэй болох бөгөөд 2011 онд батлагдсан Цахим гарын үсгийн тухай хуулиар “цахим гарын

¹⁷ Б.Амарсанаа, С.Батбаяр нар “Цахим хэлцэлтэй холбоотой маргаан шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ” Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа Цуврал 9, ННФ, 2023 он., 16 тал.

үсэг” болон “тоон гарын үсэг” хоёр нь ялгаатай ойлголт болохыг хуульчилж, тоон гарын үсгийг зөвхөн тоон гарын үсгийн гэрчилгээ олгох тусгай зөвшөөрөлтэй этгээдээс олгохоор хуульчилсан.

ИХ-ийн 39 дүгээр зүйлийн 39.1-д “Хэлцэл” гэж “иргэний эрх, үүргийг үүсгэх, өөрчлөх, шилжүүлэх, дуусгавар болгох зорилгоор хүсэл зоригоо илэрхийлсэн иргэн, хуулийн этгээдийн үйлдэл, эс үйлдэхгүйг ойлгоно” гэж заасан. Өөрөөр хэлбэл, ИХ-ийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.1-д зааснаар “хуульд заасан болон заагаагүй боловч агуулгын хувьд хуульд үл харшлах хэлцэл” нь иргэний эрх зүйн харилцаа үүсгэх нэг үндэслэл болох бөгөөд иргэний эрх зүйн харилцааны дийлэнх хэсэг нь харилцан тэгш эрх бүхий субъектүүдийн хооронд хүсэл зоригоо илэрхийлэн хийсэн хэлцлийн үр дүнд үүсэж байдаг. Үүнийг бид гэрээ гэж нэрлэх бөгөөд харин нэг тал дангаар өөрийн хүсэл зоригоо илэрхийлсэн илэрхийллийг нэг талт хэлцэл байхаар ИХ-ийн 39 дүгээр зүйлийн 39.2-т заажээ.

“Хүсэл зоригийн илэрхийлэл” болоод “хэлцэл” гэх мэт ухагдахуун нь өндөр хийсвэрлэлийн үр дүнд бүтсэн эрх зүйн ойлголтууд бөгөөд тэдгээрийн бүрэлдэхүүнийг шинжлэх ухааны тайлбар хийх замаар тодорхойлно. Хэлцэл нь холбогдох этгээдийн хүссэн үр дагаврыг бий болгох үндэслэл болдог бүхий л үйл хөдлөлийг хамрах бөгөөд үүний гол цөмийг хүсэл зоригийн илэрхийлэл бүрдүүлнэ. Тиймээс хэлцэл гэдгийг дор хаяж нэг этгээдийн хүсэл зоригийн илэрхийллээс бүрдэж байдаг, эрх зүйн үр дагавар нь энэхүү илэрхийллийн агуулгаас шууд хамааралтай үйлдэл, эс үйлдэхүй хэмээн тодорхойлогддог.¹⁸

Түүнчлэн ИХ-ийн 42 дугаар зүйлийн 42.1-д заасан буюу бидний уламжлалт ойлголтоор “Хэлцлийг хуульд заасан хэлбэрээр, хуульд заагаагүй бол талууд хэлэлцэн тохиролцож амаар буюу бичгээр хийх”-ээр заасан бөгөөд бичгийн хэлцэл нь хүсэл зоригоо илэрхийлэгч этгээд гарын үсэг зурснаар хүчин төгөлдөр болохоор заажээ. Харин 21-р зуунд дэлхий дахиныг үндсээр нь өөрчилж буй цахим буюу интернэт хөгжлийн эрин үед улс бүр, цаашлаад хүн бүр хоорондоо интернэт орчноор дамжин маш амар хялбар аргаар харилцах боломжтой болсон. Үүний нэг тусгал нь өнөөгийн бидний өдөр тутмын амьдралдаа өргөнөөр ашигладаг интернэт орчныг ашиглан худалдаа, арилжаа эрхлэх, таних танихгүйгээс үл хамаарч харилцаа холбоо тогтоох боломжтой нийгмийн сүлжээ (social network) юм.¹⁹

Энэ бүхний үр дүнд дээр дурдсан уламжлалт аман болон бичгийн хэлцлээс цахим системийг ашиглан гэрээ, хэлцэл хийх боломжтой хэлцлийн шинэ төрөл хэдийнээ бий болж, түүнд хамаарах эрх зүйн зохицуулалтыг бий болгохоор улс орнууд зорьж байна. Тухайлбал, манай улсын хувьд 2011 оны 12 дугаар сарын 15-ны өдөр ИХ-ийн 42 дугаар зүйлд нэмэлт өөрчлөлт оруулж, 421 заалтыг шинээр хуульчилснаар цахим хэлбэрээр хийх хэлцлийн тухай зохицуулалтыг анх удаа хуульд тусгажээ. Ийнхүү ИХ-д цахим хэлцлийн талаарх зохицуулалт орсны дагуу 2011 онд Улсын Их хурлаас Цахим гарын үсгийн тухай хуулийг баталсан²⁰

Тэгвэл цахим хэлцэл гэж юу болох, тус цахим хэлцэл нь аман болон бичгэн гэрээ, хэлцлээс ямар онцлог, ялгаатай болох талаар тодруулан авч үзье. ИХ-ийн 421.2-т “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол цахим хэлбэрээр хийх хэлцэл нь талууд хүсэл зоригоо харилцан илэрхийлж, цахим баримт бичиг үйлдэж, тоон гарын үсэг зурснаар, эсхүл бусад байдлаар техникийн хэрэгсэл, программ хангамжийг ашиглан хүсэл зоригоо илэрхийлж, харилцан хүлээн зөвшөөрч, цахим гарын үсэг зурснаар хүчин төгөлдөр болно” гэж зааснаас үзвэл хэлцэл хийгч талууд нь цахим баримт бичиг үйлдэж, цахим гарын үсгээр баталгаажуулсан хэлцлийг цахим хэлцэл гэж ойлгож болно.

Тодруулбал, цахим хэлцэл (цаашид “цахим гэрээ, эсхүл цахим хэлцэл” гэх)-ийг цахим гарын үсэг ашиглан, цахим баримт бичиг үйлдэн, интернэт сүлжээ ашиглан харилцан солилцож,

¹⁸ Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн удиртгал, 2-р хэвлэл УБ 2014 он, 76 дэх тал

¹⁹ Б.Амарсанаа, С.Батбаяр нар “Цахим хэлцэлтэй холбоотой маргаан шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ” Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа Цуврал 9, ННФ, 2023 он., 21 тал.

²⁰ “Төрийн мэдээлэл” эмхтгэлийн 2012 оны 01 сарын 06 өдрийн №01 дугаар

тухайн гэрээг цахим хэлбэрээр буюу серверт хадгалах баримт бичгийг цахим гэрээ гэж нийтлэг байдлаар тодорхойлдог.²¹ Өөрөөр хэлбэл, цахим гэрээ нь гэрээ байгуулах 2 буюу түүнээс дээш талууд цахим арга хэрэгслийг ашиглан харилцан хүсэл зоригоо илэрхийлж, талуудын хүсэл зориг нэгдсэн тохиолдолд түүнийг баталгаажуулах цахим баримт бичиг үйлдэж, цахим гарын үсгээр баталгаажуулсан хэлцлийн нэг хэлбэр гэж тодорхойлж болно.²²

Өргөн утгаараа цахим хэлцэл нь интернэтийн сүлжээ ашиглан цахим баримт бичиг солилцох замаар бараа, бүтээгдэхүүн, үйлчилгээг худалдах, худалдан авах, тээвэрлэх зэрэг эдийн засгийн болон бусад зорилгоор хүсэл зоригоо илэрхийлсэн иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогчдын үйлдлийг хэлнэ. Учир нь цахим хэлцлийг зөвхөн интернэт, цахим шуудангаар хязгаарлагдахгүй, орчин үед интернэтэд суурилсан ухаалаг утас (smart phone), таблет (tablet), киоск сүлжээ бүхий төхөөрөмж (тухайлбал, өөртөө үйлчлэх дэлгүүрт байрлах төлбөр төлөх, шилжүүлэх боломжтой киоск машин), интернэт чат гэх мэт олон төрлийн хэрэгслийг ашиглан хүсэл зоригоо илэрхийлэх, нөгөө тал түүнийг хүлээн зөвшөөрсөн хариу илгээх замаар хэлцэл байгуулах боломжтой болсонтой холбоотой.²³

Б. Тулгамдаж буй асуудал

2021 оны 5 дугаар сарын 21-нд ИХ-ийн хуулийн 421 дүгээр зүйлийн хуулийн 421.2-т “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол цахим хэлбэрээр хийх хэлцэл нь талууд хүсэл зоригоо харилцан илэрхийлж, цахим баримт бичиг үйлдэж, тоон гарын үсэг зурснаар, эсхүл бусад байдлаар техникийн хэрэгсэл, программ хангамжийг ашиглан хүсэл зоригоо илэрхийлж, харилцан хүлээн зөвшөөрч, цахим гарын үсэг зурснаар хүчин төгөлдөр болно” гэсэн өөрчлөлтийг оруулсан. Тодруулбал, тус өөрчлөлтөөр цахим хэлцэл нь зөвхөн Цахим гарын үсгийн тухай хуульд заасан тусгай зөвшөөрөл бүхий этгээдээс авсан тоон гарын үсгээр баталгаажуулж хүчинтэй болох бус техник хэрэгсэл, программ хангамж ашиглан хүсэл зоригоо илэрхийлж тоон гарын үсгээс бусад хэлбэрээр цахим гарын үсэг зурснаар хүчин төгөлдөр болох боломжтой болсон.

Гэвч ИХ-ийн 43 дугаар зүйлийн 43.2.4-т “цахим хэлбэрээр хэлцэл хийх бол талууд хүсэл зоригоо илэрхийлсэн цахим баримт бичиг үйлдэж, Цахим гарын үсгийн тухай хуульд заасан тоон гарын үсэг зурсан” бол хэлцэл хийсэн гэж үзэх тухай зохицуулалтыг өөрчлөөгүй хэвээр үлдээсэн. Өөрөөр хэлбэл, талууд цахим хэлцэл хийсэн эсэх талаар маргаан гарч, хэлцэл хийсэн эсэхийг тогтооход ИХ-ийн 43 дугаар зүйлийн 43.2.4-т заасны дагуу мөн адил тоон гарын үсгээр баталгаажуулах шаардлага тавигдах хэвээр байна.

Харин ИХ-ийн 196 дугаар зүйлийн 196.1.8-д “цахим хэлбэрээр гэрээ хийх бол талууд хүсэл зоригоо харилцан илэрхийлж цахим баримт бичиг үйлдэж, тоон гарын үсэг зурснаар, эсхүл бусад байдлаар техникийн хэрэгсэл, программ хангамжийг ашиглан хүсэл зоригоо илэрхийлснийг харилцан хүлээн зөвшөөрч цахим гарын үсэг зурснаар гэрээ байгуулсанд тооцно” гэж өөрчлөлт оруулсан нь 421.2-т заасан цахим хэлцэл нь зөвхөн тоон гарын үсгээр бус бусад төрлийн цахим гарын үсгээр баталгаажуулж болох заалттай нийцэж байна.

Үүнд анхаарал татахуйц зүйл нь цахим хэлцэл нь бие даасан хэлцлийн төрөл үү, эсхүл бичгийн хэлцлийг цахим хэлбэрт оруулсан бичгийн хэлцлийн нэг төрөл үү гэдэг асуудал юм. Өөрөөр хэлбэл цахим хэлцэл нь аман болон бичгийн хэлцэлтэй адил хэлцлийн бие даасан төрөл үү эсхүл бичгээр байгуулах хэлцлийг цахим хэлбэрт шилжүүлсэн бичгийн хэлцлийн онцлог шинж үү гэдэг дээр судлаачид нэгдсэн байр сууринд хүрээгүй байна. Харин манай улсын хувьд ИХ-ийн 43 дугаар зүйлийн 43.2.4-г задлан үзвэл ИХ-ийн 43 дугаар зүйлийн 43.2 буюу ерөнхий зохицуулалт нь хэлцлийг бичгээр хийсэнд тооцох тухай зохицуулалт юм. Өөрөөр хэлбэл, 43

²¹ <https://www.cloudsign.jp/media/20170125-basics-of-e-contract-01/> (Cloud sign нь GMO Globalsign компанийн хөгжүүлсэн Японы цахим гарын үсгийн үйлчлэгээ, цахим гэрээний үйлчилгээ юм.)

²² <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/electronic-signatures-online-contracts-29495.html>

²³ Б.Амарсанаа, С.Батбаяр нар “Цахим хэлцэлтэй холбоотой маргаан шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ” Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа Цуврал 9, ННФ, 2023 он., 23 тал.

дугаар зүйлийн 43.2.4 нь ИХ-ийн 43 дугаар зүйлийн 43.2-т хамаарах тул цахим хэлбэрээр хийх хэлцэлд тоон гарын үсэг зурснаар бичгээр хэлцэл хийсэнд тооцно гэсэн логик дүгнэлт гарна.

Энэ нь цахим хэлцлийг бичгийн хэлцлийн нэг төрөл болгон хуульчилсан хууль зүйн техник боловч цахим хэлцэл нь аман болон бичгийн хэлцлээс ялгаатай нь интернэт болон бусад цахим харилцааны сүлжээ ашиглан хүсэл зоригоо илэрхийлж, түүнийг хүлээн зөвшөөрснөө баталгаажуулж цахим гарын үсэг зурснаар гэрээ байгуулдаг бие даасан хэлцлийн төрөл гэж үзвэл ИХ-ийн тус заалт нь зөрчилдөөнтэй мэт ойлголт төрүүлж байна.

Одоогоор тус асуудлыг тодорхойлсон шүүхийн маргаан гараагүй байгаа ч жишээлбэл, талууд цахим хэлбэрээр хэлцэл хийж тоон гарын үсэг бус бусад цахим арга хэрэгслээр цахим гарын үсэг зурж баталгаажуулсан гэрээг ИХ-ийн 421.2, 196 дугаар зүйлийн 196.1.8-д заасны дагуу цахим гэрээ байгуулагдсан гэж үзэх үү, эсхүл ИХ-ийн 43 дугаар зүйлийн 43.2.4-т заасны дагуу тоон гарын үсгээр баталгаажаагүй тул хэлцэл хийгдээгүй гэж үзэх үү гэх асуудал үүсэж болзошгүй. Гэхдээ судалгааны багийн хувьд энэ асуудлын тухайд ИХ-ийн 43.2.4-т заасны дагуу тоон гарын үсгээр баталгаажаагүй нь бичгээр хэлцэл хийгээгүй гэж үзэх үндэслэл болох боловч цахимаар хэлцэл хийснийг үгүйсгэхгүй бөгөөд ИХ-ийн 43 дугаар зүйлийн 43.2.4 дэх заалт нь ИХ-ийн 43.2 буюу бичгээр хэлцэл гэсэн малгай зохицуулалтад хамаарах тул цахим хэлцэл нь бичгээр хийх хэлцлийн онцгой төрөл гэж үзэж байгаа болно. Учир нь бичгээр хийх хэлцлийн утга нь зөвхөн цаасан суурьтай гэж ойлгох нь хэт явцуурсан дүгнэлт болох бөгөөд цахим аргыг ашиглан хэлцэл хийх тохиолдолд ч цахим файл буюу хэлцэл хийснийг нотлох бодитой баримт үлдэх учир бичгийн хэлцлийн онцлог төрөлд хамааруулж авч үзэх нь илүү ойлгомжтой бөгөөд манай улсын ИХ-ийн үндсэн үзэл баримтлалтай нийцэж байна.

Харин бичгээр хэлцэл хийсэн гэж үзэх нөхцөлийн тухайд зөвхөн тоон гарын үсгээр хязгаарлах уу, эсхүл илүү өргөн хүрээтэй цахим гарын үсэг гэдэг ойлголтыг тодорхойлж, тоон гарын үсгээс бусад хэлбэрийн цахим гарын үсгээр баталгаажуулсныг хүчинтэйд тооцох уу гэдгийг хууль зүйн хувьд зайлшгүй шийдвэрлэх ёстой.

В. Харьцуулсан судалгаа

- Цахим хэлцлийн талаарх онцлог зохицуулалт

Цахим хэлцлийн гол онцлог нь түүнийг ИХ дахь хэлцлийн нийтлэг зохицуулалтаар зохицуулахад хангалтгүй байдаг явдал юм. Учир нь цахим хэлцэл нь ердийн иргэд хоорондоо хийдэг хэлцлээс илүүтэй интернэтийн цахим сүлжээ ашиглан хэлцэл хийгдэх тул дийлэнхдээ аж ахуй эрхлэгчээс хэрэглэгч (business to customer - B2C) болон аж ахуй эрхлэгчээс аж ахуй эрхлэгч (business to business - B2B) хоорондын бизнесийн харилцаанд түгээмэл хэрэглэгддэг.

Энэ тохиолдолд B2C болон B2B харилцааг ялгамжтай авч үздэг эрх зүйн хэм хэмжээ шаардлагатайгаас гадна аж ахуй эрхлэгчийн үйл ажиллагаанд зориулсан арилжааны эрх зүй, хэрэглэгчийн эрх зүйд зориулсан эрэглэгчийн гэрээний эрх зүй болон гэрээний стандарт нөхцөлийн зохицуулалт бүхий эрх зүйн системийг бий болгох шаардлагатай. Манай улсын хувьд хараахан B2B харилцааг зохицуулсан Арилжааны хууль тогтоомжгүй, Хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах тухай хууль болон ИХ дахь гэрээний стандарт нөхцөлийн зохицуулалтаас өөрөөр хэрэглэгчийн гэрээний онцлог хийгээд хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах эрх зүйн зохицуулалт байхгүй. Энэхүү нөхцөл байдлаас цахим хэлцлийн талаар ИХ-д хэлцлийн ерөнхий зохицуулалтад зөвшөөрснөөс өөрөөр эрх зүйн тодорхой орчин бүрэлдээгүй нь энэ төрлийн маргаан гарсан тохиолдолд хэрэглэгчийн эрх ашгийг хэрхэн хамгаалах нь тодорхойгүй хэвээр байна.²⁴

Дэлхий нийтийн чиг хандлагыг үзвэл хувийн эрх зүйн харилцаанд оролцохдоо техник, технологийг ашиглаж байгаа онцлогоос нь хамаарч цахим хэлцлийг тусгайлан зохицуулах хандлага Европ, Америк болон дэлхийн бусад улсуудад түгээмэл байна. Цахим хэлцлийг

²⁴ Б.Амарсанаа, С.Батбаяр нар “Цахим хэлцэлтэй холбоотой маргаан шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ” Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа Цуврал 9, ННФ, 2023 он., 37 тал.

субъектээр нь бус хэлцлийн хувьд бие даасан төрөл эсхүл хэлбэр байдлаар тусгайлан авч үзэж буй гол шалтгаан нь нэгдүгээрт, тухайн хэлцлийн зүйлийг хэлцлийн аль нэг тал (компьютер, гар утасны цаанаас) биечлэн үзэх, мэдрэх, шалгах бололцоогүй, үүнтэй холбоотойгоор тусгайлан зохицуулах шаардлагатай өвөрмөц шинжтэй эрсдэл гардаг, хоёрдугаарт, хэлцлийн талууд нь бие биеэ танихгүй, хэлцэл хийх эсэхээ чөлөөтэй сонгоход гол хүчин зүйл болдог хэлцэл хийж байгаа этгээдийн хувийн байдлыг мэдэх боломжгүй байдагтай холбоотойгоор эрсдэл гардаг, гуравдугаарт, хэлцлийг хийхдээ төлбөр шилжүүлэгч алдаа мадаг (тоо, хэмжээ, хэлцлийн зүйлийг буруу сонгох г.м.) гаргавал алдааг засах нь ихээхэн цаг хугацаа шаардаж, хөрөнгө мөнгөний хувьд зарлагатай, дөрөвдүгээрт, хэлцлийг хийхэд худалдагч, худалдан авагч оролцохоос гадна технологийн шийдэл санал болгогч (жишээлбэл, www.amazon.com, www.ebay.com г.м.), барааг агуулахаас худалдан авагчид хүргэх тээвэрлэгч эсхүл ложистикийн компани, төлбөрийн шийдлийг санал болгогч (жишээлбэл, [paypal](http://paypal.com) төлбөрийн систем г.м.) зэргээр олон этгээд энэ хэлцэлд оролцдог явдал юм. Иймээс субъектэд тулгуурласан эрх зүйн харилцааны аль ангилалд хамаарах эсэхээс үл хамааран цахим хэлцэлд тусгайлсан зохицуулалт үйлчилдэг байна. Гэхдээ зарим тохиолдолд зайнаас байгуулах хэлцлийн хүрээнд цахим хэлцлийг зохицуулах боломж байхыг огт үгүйсгэхгүй боловч манай улсын хувьд зайнаас хэлцэл байгуулах эрх зүйн зохицуулалт мөн адил зохицуулалтгүй байна.²⁵

Иймд цахим хэлцлийн хүрээнд онцгойлон авч үзэх шаардлагатай В2С харилцаанд ИХ хууль дахь хэлцлийн хэм хэмжээнээс хэрхэн ялган авч үздэг талаар Япон улсын Цахим хэрэглэгчийн гэрээний тухай хуультай²⁶ өөрийн орны ИХ-ийн зохицуулалтыг харьцуулан авч үзье.

- *Цахим хэлцэл дэх хэрэглэгчийн эрхийн хамгаалалт ба аж ахуй эрхлэгчийн хүлээх үүрэг*

Цахимаар байгуулсан гэрээ хэлцлээс үүссэн маргааныг ИХ-ийн нийтлэг зохицуулалтаар шийдвэрлэх нь тохиромжгүй буюу хэрэглэгчийн эрхийн асуудал бодитоор үүсэж байна. Өөрөөр хэлбэл, 1. Хэрэглэгчийн буруу захиалга өгсөнтэй холбоотой төөрөгдөл, 2. Зайнаас гэрээ байгуулагдсан гэж үзэх хугацаа ба цахимаар гэрээ байгуулагдсан гэж үзэх хугацааг хэрхэн тогтоох тухай асуудлууд үүсч байна. Тодруулбал, цахим худалдаа хийхэд тухайн цахим худалдаагаар дамжуулан бараа, бүтээгдэхүүнээ худалдаж буй аж ахуй эрхлэгчийн зохион бүтээсэн программ, техник хэрэгслийг ашиглан хэрэглэгч гэрээ байгуулах санал гаргах, эсхүл хүлээн зөвшөөрсөн саналаа мэдэгдэхэд аж ахуй эрхлэгч технологийн шийдлийн хувьд гэрээний агуулгыг дахин нягтлах тусгай цонх, системийг хийх үүрэгтэй байх шаардлагатай.

Өөрөөр хэлбэл, хэрэглэгч аман болон бичгийн хэлцэл хийхээс цахим хэлбэрээр хэлцэл хийхэд аж ахуй эрхлэгчийн бэлтгэсэн цахим захиалгын системийг ашиглан маш хялбараар хүсэл зоригоо илэрхийлэх тул үүнийг дагаад тоо хэмжээ, үнийн дүн гэх мэт алдаа гаргах эрсдэл өндөртэй байдаг.

Хэрэв энэ тохиолдолд тухайн хэрэглэгчийн гаргасан санал нь өөрийн бодит хүсэл зоригоос зөрүүтэй байсан үндэслэлээр хүчин төгөлдөр бус хэлцэл болно. Үүнийг Иргэний эрх

²⁵ Б.Амарсанаа, С.Батбаяр нар “Цахим хэлцэлтэй холбоотой маргаан шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ” Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа Цуврал 9, ННФ, 2023 он., 38 тал.

²⁶ (電子消費者契約に関する民法の特例に関する法律) Хэрэглэгчийн цахим гэрээнд хамаарах ИХ-ийн тусгай журмын тухай хууль нь 2001 онд батлагдсан хууль бөгөөд ИХ-ийн хэлцлийн болон гэрээ байгуулагдсан тооцох тухай зохицуулалтыг Хэрэглэгчийн цахим гэрээнд ашиглахгүй бөгөөд ИХ-аас ялгамжтай зохицуулах зорилгоор тус хуулийг баталсан. Тус хуулийн гол зохицуулах зүйл нь 1. Хэрэглэгчийн төөрөгдлийн улмаас гэрээ хүчингүй болсон ч хэрэглэгч хариуцлага хүлээхгүй байх, аж ахуй эрхлэгчээс гэрээ байгуулах цахим системийг нэвтрүүлэхдээ хэрэглэгч төөрөгдөхөөс урьдчилан сэргийлж, гэрээний агуулгыг дахин нягтлах тусгай арга хэмжээ авах, 2. Хэрэглэгч гэрээ байгуулах саналыг хүлээн зөвшөөрсөн саналыг хүлээн авснаар гэрээ байгуулсанд тооцох тухай тусгай зохицуулалтыг агуулсан хууль юм.

зүйд хэлцлийн илэрхийллийн төөрөгдөл хэмээн авч үздэг. Гэтэл ИХ-н зарчмаар буюу ИХ-ийн 58 дугаар зүйлд зааснаар ноцтой төөрөгдлийн улмаас хэлцлийг хүчин төгөлдөр бусад тооцоход тухайн хэрэглэгч ямар нэгэн хайхрамжгүй, болгоомжгүй үйлдэл гаргаагүй байх, хэрэв ийнхүү хайхрамжгүй үйлдэл гаргасан тохиолдолд хэлцлийн нөгөө талд хэлцлээс үүдсэн хохирол нөхөн төлөх үүрэг үүснэ.

Учир нь манай ИХ-д ноцтой төөрөгдсөн гэдэг үндэслэлээр хэлцлийг хүчин төгөлдөр бус гэж тооцуулах тохиолдолд тухайн төөрөгдсөн этгээд нь аж ахуй эрхлэгч үү, эсхүл хэрэглэгч байсан уу гэдэг субъектийн хувьд ялгаж авч үздэггүй. Гэхдээ ийнхүү ялгамжтай зохицуулаагүй нь ИХ-ийн дутагдал биш бөгөөд үүнийг тусгай хэрэглэгчийн гэрээний асуудал болгон авч үздэг.

Гэтэл хэрэглэгчийн хувьд ихэвчлэн цахим хэлбэрээр аж ахуй эрхлэгчийн санал болгож буй цахим систем (platform)-г ашиглан хүсэл зоригоо илэрхийлэх үед компьютерын товчоо андуурч дарах, илүү дарах, гар утасны дэлгэцийн харагдах байдал нь ердийн хэмжээнээс жижиг байдгаас давхар дарагдах гээд болгоомжгүй хийгээд хайхрамжгүй үйлдэл гаргах нь техникийн шинжтэй түгээмэл алдаа юм. Энэ бүх тохиолдолд хэлцлийн нөгөө тал болох аж ахуй эрхлэгчээс хайхрамжгүй хандсан тул хэлцлийг хүчинтэй гэж үзэж гэрээний үүргийн гүйцэтгэлтийг шаардах, эсхүл хэлцэл хийгч тал өөрийн хайхрамжгүй, болгоомжгүй үйлдлийн улмаас төөрөгдөж, хэлцлийг хүчин төгөлдөр бусад тооцуулсан тул хохирол шаардах зэргээр хэрэглэгчид илүү дарамт үүсгэх эрх зүйн тогтолцоо бүрддэг. Өөрөөр хэлбэл, манай улсын ИХ-ийн 58 дугаар зүйлийн 58.7-д “хэлцлийн нэг тал хайхрамжгүйгээс төөрөгдсөн, эсхүл энэ хуулийн 58.4-т заасан үндэслэлээр хэлцлийг хүчин төгөлдөр бус гэж тооцуулсан бол гэм буруутай этгээд хэлцлийн нөгөө тал болон гуравдагч этгээдэд учруулсан гэм хорыг арилгах үүрэгтэй” гэж зааснаас харж болно.

Тиймээс В2С хооронд байгуулах цахим хэлцлийн хувьд хэрэглэгчийн төөрөгдөл буюу алдааны улмаас хэлцлийг хүчин төгөлдөр бусад тооцоход аливаа гэм буруугийн хэлбэрийг шаардахгүй байх тусгай зохицуулалт шаардагддаг.²⁷

Түүнчлэн ИХ-д заасан агуулгын төөрөгдлөөс гадна 1.Хэрэглэгч угаас аж ахуй эрхлэгчтэй хэлцэл хийх хүсэл зориггүй байхдаа хэлцэл хийсэн, 2.Хэрэглэгч цахим системийг ашиглаж илэрхийлсэн хүсэл зориг, гэрээ байгуулах саналыг хүлээн зөвшөөрсөн мэдэгдэл зэргийг илгээхдээ өөрийн хүсэж байсан хүсэл зоригоос өөрөөр буюу буруу илгээсэн тохиолдлыг хамааруулж авч үзнэ. Харин энэхүү тусгай зохицуулалт нь аж ахуй эрхлэгчийн хүсэл зоригийн илэрхийлэл төөрөгдсөн байх тохиолдолд үйлчлэхгүй. Учир нь аж ахуй эрхлэгч нь тухайн цахим системийг өөрөө бий болгосон, хэрэглэгчтэй харьцуулахад харьцангуй өндөр мэдлэг чадвартай байж тухайн хэлцлийн үр дүнд хэрэглэгчид хохиролтой нөхцөл үүсгэхгүй байх ёстой.

Мөн ИХ дахь ноцтой төөрөгдлийн улмаас хэлцлийг хүчин төгөлдөр бусад тооцох ерөнхий зохицуулалтаас хэрэглэгчийн цахим гэрээний онцлогийг ялгаатай зохицуулах дараах шаардлагууд байдаг. Үүнд:

Нэг. Цахим хэрэглэгчийн гэрээний хувьд аж ахуй эрхлэгчийн урьдчилж бэлдсэн цахим системийн дэлгэцэд илэрхийлэгдэх дарааллын дагуу хүлээн зөвшөөрөх гэсэн тэмдэглэгээг дарснаар гэрээ байгуулах хүсэл зоригийг илэрхийлэх бөгөөд өөрийн овог нэр, хаяг, тоо хэмжээ, гэрээний агуулга зэргийг нөхөж бичин илгээх товчийг дарснаар гэрээ байгуулах хүсэл зоригийн илэрхийллийг нөгөө талдаа илгээнэ.

Хоёр. Үүний үр дүнд аж ахуй эрхлэгч тал урьдчилан өөрийн хүсэл зоригоо хангалттай сайн судлан үзсэний үндсэн дээр түүнийгээ үг, үсгийн хэлбэрт оруулан хэлбэржүүлснийг нөгөө талд хэрэглэгчийн хувьд зөвхөн цахим системд мэдээллээ оруулах хэлбэрээр хүсэл зоригоо

²⁷ 経済産業省 電子消費者契約及び電子承諾通知に関する民法の特例に関する法律逐条解説 p.2 Японы Эдийн засаг, аж үйлдвэрийн яам “Цахим хэрэглэгчийн гэрээний тухай хуулийн тайлбар” 2 дахь тал.

илэрхийлэх нь аман болон бичгэн гэрээ, хэлцэлтэй харьцуулахад алдаа гаргах магадлал харьцангуй их байдаг.

Гурав. Дээр дурдсанчлан ердийн бусад хэлбэрийн гэрээ байгуулах үе шаттай харьцуулахад хэрэглэгчийн хийх цахим хэлцэл нь технологи ашиглалтын алдаа гарах магадлал хялбар ба нөгөө талд аж ахуй эрхлэгчийн хувьд хэрэглэгч ийм алдаа гаргахаас урьдчилан сэргийлэх технологийн шийдлээр арга хэмжээ авах боломжтой зэргээс ноцтой төөрөгдлийн улмаас хэлцлийг хүчин төгөлдөр бусад тооцуулахад ижил үүрэг оногдуулах нь эсрэгээрээ тэгш бус нөхцөлийг бүрдүүлэх эрсдэлтэй.

Дөрөв. Дээр дурдсанчлан цахим хэрэглэгчийн гэрээ байгуулах үеийн онцлог хийгээд аж ахуй эрхлэгчийн хувь хэрэглэгч технологи ашиглалтын алдаа гаргахаас сэргийлэх арга хэмжээ авах боломжтой боловч тийнхүү арга хэмжээ аваагүй, авах үүргээ биелүүлээгүйгээс хэрэглэгч төөрөгдлийн улмаас гэрээг хүсэл зоригийн илэрхийллээ хүчингүй болгоход болгоомжгүй хийгээд хайхрамжгүй хандсан гэх нөхцөлийг тавихгүй байх нь хэлцлийн баталгаат байдлыг зөрчих үндэслэл болохгүй.

Тав. Тиймээс цахим хэрэглэгчийн гэрээнд талуудын диспозитив зарчмын үүднээс ИХ дахь ноцтой төөрөгдлийн улмаас хэлцлийг хүчин төгөлдөр бусад тооцуулах ерөнхий зохицуулалтаас ялгамжтай буюу хэрэглэгч төөрөгдсөн байсан ч хэлцлийг хүчин төгөлдөр бус болгоход гэм буруу шаардахгүй, хохирол нөхөн төлөх үүрэг хүлээлгэхгүй тусгай зохицуулалт шаардлагатай.²⁸ Мөн цахим хэлбэрээр үйлчилгээ үзүүлэгч аж ахуй эрхлэгч нь заавал хүсэл зоригийн илэрхийлэл үнэн зөв байгаа эсэх, гэрээний агуулгатай нийцэж байгаа эсэхийг хэрэглэгч дахин шалгах шаардлагатай технологийн арга хэмжээ авах үүрэгтэй байх ёстой байна.

- Цахим хэлбэрээр гэрээ байгуулагдах хугацаа

Орчин үеийн техник технологийн хөгжил нь хүн бүрийг заавал нүүр тулж уулзах, захидал, шуудангаар харилцахгүйгээр интернэт болон бусад сүлжээний төхөөрөмж ашиглан нүүр нүүрээ харж ярих, гэрээний талууд хоорондоо зайтай байснаас үл хамаарч хүсэл зоригоо шууд болон цахим шуудан, онлайн худалдааны систем ашиглан нэн даруй илэрхийлэх боломжтой болсон зэрэг гэрээ, хэлцлийг богино хугацаанд, зардал багатай, хялбар аргаар байгуулах боломжтой болгосон.

Ялангуяа, 2020 онд дэлхий дахинд тархсан COVID 19 цар тахлын улмаас аж ахуйн нэгж, байгууллагууд цахимаар буюу гэрээсээ, зайнаас ажиллах нь түгээмэл болж, түүнийг даган бичгээр гэрээ хэлцэл хийхээс аль болох зайлсхийж, цахим технологийн тусламжтайгаар үйл ажиллагаагаа удирдах нь эрчимтэй нэмэгдэв.

Энэ бүх нөхцөл байдал нь интернэт, цахим орчин бидний өдөр тутмын ажил, амьдралд ихээхэн өөрчлөлтийг авчирч байгаа ч үүнийг дагасан эрх зүйн орчин бүрэлдэн бий болсон уу гэдэг нь асуултын тэмдэгтэй хэвээр байна. Гэхдээ энэ нь зөвхөн манай улсын хувьд ч бус дэлхийн бусад орнуудад ч нийтлэг тулгарч буй асуудал юм.

Тэгвэл энэхүү хэсэгт яагаад цахим гэрээ ба цахим арга хэрэгслийг ашиглан хүсэл зоригоо илэрхийлэх процесс нь бичгэн болон аман хэлбэрийн гэрээтэй адил байх уу эсхүл ялгаатай байх уу гэдгийг авч үзэх шалтгаан нь цахим хэлцэл буюу цахим гэрээ нь нүүр тулсан шууд тохиролцоогоор гэрээ хийх, талууд хоорондоо захидал харилцаа илгээх хэлбэрээр зайнаас гэрээ байгуулах зэргээс зарчмын хувьд ялгаатай байгаад оршино.

Тодруулбал, талууд бие биедээ гэрээ байгуулах талаар цахим шуудан илгээж, түүнийг хүлээн зөвшөөрсөн хариугаа цахим шуудангаар илгээх нь цахим гэрээ гэж үзэх үү, эсхүл зөвхөн

²⁸ 経済産業省 電子消費者契約及び電子承諾通知に関する民法の特例に関する法律逐条解説 pp 17-18. Японы Эдийн засаг, аж үйлдвэрийн яам “Цахим хэрэглэгчийн гэрээний тухай хуулийн тайлбар” 17-18 дахь тал.

цахим арга хэрэгслийг ашиглан гэрээ байгуулах хүсэл зоригоо илэрхийлсэн үү гэдгийг тодруулах шаардлагатай. Өөрөөр хэлбэл, ингэж байж гэрээ хэзээ байгуулагдсан, талуудын хооронд гэрээний үүрэг үүссэн үү үгүй гэдгийг зөв тодорхойлсны үндсэн дээр гэрээ бодитоор хэрэгжих нөхцөл бүрдэнэ.

Мөн аман болон бичгийн гэрээ байгуулагдсан гэж үзэх цаг хугацааг тогтоохдоо гэрээ байгуулах саналыг хүлээн зөвшөөрсөн тухай хариугаа илгээснээр (Хүлээн зөвшөөрөх санал илгээснээр гэрээ байгуулагдсанд тооцох үзэл баримтлал) тухайн хариу нөгөө талд хүрсэн эсэхээс үл хамаарч гэрээ байгуулагдсан уу эсхүл хүлээн зөвшөөрөх санал нөгөө талд хүрснээр (Хүлээн зөвшөөрөх санал нөгөө талд хүрснээр гэрээ байгуулагдсанд тооцогдох үзэл баримтлал) гэрээ байгуулагдсан уу гэдгийг тодорхойлох шаардлага үүсдэг.

Тухайлбал, дээрх 2 нөхцөлийн хувьд Ром-Германы буюу эх гарын эрх зүйн тогтолцоотой улсуудад хүлээн зөвшөөрөх санал хүрснээр гэрээ байгуулагдана гэж үздэг бол Англи-Америкийн эрх зүйн тогтолцоонд хүлээн зөвшөөрөх санал илгээснээр гэрээ байгуулагдсанд тооцох аргыг ашигладаг байна. 29 Гэвч үүнийг бүх төрлийн гэрээ буюу хэрэглэгч, хэрэглэгч хоорондын (цаашид “C2C” гэх), бизнес эрхлэгч ба бизнес эрхлэгч хоорондын (цаашид B2B гэх) гэрээнд тусгайлан авч үзэхгүй харин бизнес эрхлэгч ба хэрэглэгч хоорондын (цаашид B2C гэх) гэрээнд тусгайлан авч үздэг байна.

Учир нь C2C гэрээний хувьд тогтмол цахимаар гэрээ байгуулах шаардлага гардаггүй тул ердийн аман болон бичгэн хэлбэрээр гэрээ байгуулах зохицуулалтаас ялгамжтай зохицуулалт шаарддаггүй байна. Харин B2B гэрээний хувьд аль аль тал нь энгийн хэрэглэгчтэй харьцуулахад харьцангуй тухайн гэрээ, хэлцлийн талаар мэдлэг чадвар өндөр, тухайн гэрээ хэлцлийн үр дүнгээс ашиг хүртэх зорилго агуулж байдаг тул хуулийн зохицуулалтаас илүүтэйгээр гэрээний агуулгыг харилцан тохиролцох, өөр өөрсдийн эрх ашгийг хамгаалах зохицуулалтыг хийх боломжтой тул C2C гэрээний адил ИХ-ийн нийтлэг гэрээ байгуулах зохицуулалтад хамаарагддаг байна.

Гэтэл B2C гэрээний харилцаанд нэг талаас бизнес эрхлэгч буюу илүү өндөр төвшний мэдлэг чадвартай субьекттэй жирийн хэрэглэгч гэрээ байгуулахад хэрэглэгч илүү сул байр сууринд байх тул ИХ-ийн нийтлэг зарчим буюу санал илгээснээр гэрээ байгуулах зарчмыг бус хүлээн зөвшөөрөх санал хүрснээр гэрээ байгуулагдсанд тооцдог байх зарчмыг авч үздэг. Тодруулбал, хэрэглэгч нь бизнес буюу аж ахуй эрхлэгчтэй байгуулах гэрээний хувьд тухайн гэрээний эрсдэлийг бүрэн дүүрэн таньж мэдэх боломж хязгаарлагдмал, энэ талаарх мэдлэг дутах зэргээр сул талыг үүсгэдэг.

Тэгвэл манай улсын хувьд цахим хэлбэрээр хэлцэл хийх тохиолдолд гэрээ байгуулагдсан цаг хугацааг дээрх 2 зарчмын алинаар тогтоодог болохыг авч үзье. ИХ-ийн 421.2-т “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол цахим хэлбэрээр хийх хэлцэл нь талууд хүсэл зоригоо харилцан илэрхийлж, цахим баримт бичиг үйлдэж, тоон гарын үсэг зурснаар, эсхүл бусад байдлаар техникийн хэрэгсэл, программ хангамжийг ашиглан хүсэл зоригоо илэрхийлж, харилцан хүлээн зөвшөөрч, цахим гарын үсэг зурснаар хүчин төгөлдөр болно”, 196 дугаар зүйлийн 196.1.8-д “цахим хэлбэрээр гэрээ хийх бол талууд хүсэл зоригоо харилцан илэрхийлж цахим баримт бичиг үйлдэж, тоон гарын үсэг зурснаар, эсхүл бусад байдлаар техникийн хэрэгсэл, программ

²⁹ Англи, АНУ, Япон улсын хувьд зайнаас гэрээ байгуулахад нөгөө талд хүлээн зөвшөөрөх санал илгээснээр гэрээ байгуулсанд тооцдог. Учир нь зайнаас гэрээ байгуулахад гэрээ байгуулах саналыг хүлээн авч, түүнийг хүлээн зөвшөөрсөн саналаа шуудан зэргийг ашиглан илгээхэд тодорхой хугацаа шаарддаг тул гэрээний хэрэгжилтийг шуурхай байлгах зорилгоор хүлээн зөвшөөрснөөр гэрээ байгуулагдах зарчмыг ашигладаг байна. (Adams v Lindsell) Гэвч цахимаар гэрээ байгуулах нь зайнаас гэрээ байгуулахтай адил гэж үзэж байсан боловч цахимаар гэрээ байгуулахад хүлээн зөвшөөрөх санал нэн даруй санал гаргагч талд хүрэх боломжтой бөгөөд нэг тал нь хэрэглэгч, нөгөө тал нь бизнес эрхлэгч бүхий гэрээнд хүлээн зөвшөөрөх санал илгээснээр гэрээ байгуулагдсанд тооцох нь хэрэглэгчийн хувьд ашиггүй тул хариу хүлээн зөвшөөрөх санал хүрснээр гэрээ байгуулагдсанд тооцдог байхаар зохицуулсан байна. (Entres Ltd. v Miles Far East Corp.)

хангамжийг ашиглан хүсэл зоригоо илэрхийлснийг харилцан хүлээн зөвшөөрч цахим гарын үсэг зурснаар гэрээ байгуулсанд тооцно” гэж зааснаас гэрээ байгуулах саналыг хүлээн зөвшөөрсөн хариу санал хүрснээр гэрээ байгуулагдах зарчмыг хуульдаа тусгасан байна.

Цахим хэлбэрээр гэрээ хийж буй хэрэглэгч нь аман болон бичгэн хэлбэрээр гэрээ хийхтэй харьцуулахад алдаа гаргах магадлал ихтэй байдаг. Үүнийг хууль зүйн үүднээс дүгнэвэл хэрэглэгчийн гаргасан санал нь өөрийн бодит хүсэл зоригоос зөрүүтэй байсан үндэслэлээр хүчин төгөлдөр бус хэлцэл болох ба тухайн хэрэглэгч ямар нэгэн хайхрамжгүй, болгоомжгүй үйлдэл гаргаагүй байх, хэрэв ийнхүү хайхрамжгүй үйлдэл гаргасан тохиолдолд хэлцлийн нөгөө талд хохирол нөхөн төлөх үүрэг үүснэ.

Учир нь манай ИХ-д ноцтой төөрөгдсөн гэдэг үндэслэлээр хэлцлийг хүчин төгөлдөр бус гэж тооцуулах тохиолдолд тухайн төөрөгдсөн этгээд нь аж ахуй эрхлэгч үү, эсхүл хэрэглэгч байсан уу гэдэг субъектийн хувьд ялгаж авч үздэггүй.

Тиймээс цахим хэрэглэгчийн гэрээнд талуудын диспозитив зарчмын үүднээс ИХ дахь ноцтой төөрөгдлийн улмаас хэлцлийг хүчин төгөлдөр бусад тооцуулах ерөнхий зохицуулалтаас ялгамжтай буюу хэрэглэгч төөрөгдсөн байсан ч хэлцлийг хүчин төгөлдөр бус болгоход гэм буруу шаардахгүй, хохирол нөхөн төлөх үүрэг хүлээлгэхгүй тусгай зохицуулалт шаардлагатай. Мөн цахим хэлбэрээр үйлчилгээ үзүүлэгч аж ахуй эрхлэгч нь заавал хүсэл зоригийн илэрхийлэл үнэн зөв байгаа эсэх, гэрээний агуулгатай нийцэж байгаа эсэхийг хэрэглэгч дахин шалгах шаардлагатай технологийн арга хэмжээ авах үүрэгтэй байх эрх зүйн зохицуулалт хийх шаардлагатай гэж дүгнэж байна.

4. ИХ-ийн 202 дугаар зүйлийн хэрэгжилт

202 дугаар зүйл. Стандарт нөхцөл хүчин төгөлдөр бус байх

202.1.Стандарт нөхцөлийг гэрээнд тусгасан ч тэр нь харилцан итгэлцэл, шударга ёсны зарчимд харш, уг нөхцөлийг хүлээн зөвшөөрөгч нөгөө талдаа хохиролтой бол уг нөхцөл хүчин төгөлдөр бус байна. Энэ тохиолдолд стандарт нөхцөлийг гэрээнд тусгах болсон нөхцөл байдал, талуудын ашиг сонирхол болон бусад нөхцөл байдлыг харгалзан үзнэ.

202.2.Аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлдэггүй иргэнтэй гэрээ байгуулахаар санал гаргаж байгаа тал нь дараахь нөхцөлүүдийг гэрээний стандарт нөхцөлд тусгасан бол тэдгээр нь хүчин төгөлдөр бус байна.

4.1. Онолын ойлголт: Гэрээний стандарт нөхцөл (Хэрэглэгчийн ба арилжаа эрхлэгчийн гэрээ)

Манай улсын Иргэний хуулийн 200-202 дугаар зүйлд Гэрээний стандарт нөхцөлийн талаар зохицуулсан байдаг. Гэрээний стандарт нөхцөл нь нэг талаас бизнес эрхлэгчдийн өдөр тутамдаа хийх харилцаанд гэрээний агуулга, хэлбэрийг нэг хэлбэрт оруулснаар харилцагч тус бүртэй тухайлсан хэлцэл хийх шаардлагагүй буюу тогтсон нэг хэлбэрээр гэрээ байгуулах боломжийг олгож, хэлцлийн зардлыг (transaction cost)-г бууруулах чухал ач холбогдолтой.

Гэтэл нөгөө талаараа уламжлалт Гэрээний эрх зүйн ойлголтоор гэрээний чөлөөт байдлын зарчмын дагуу талууд гэрээний хэлбэр, агуулгыг чөлөөтэй тохиролцох зарчмыг хязгаарлах гэдэг утгаараа зөрчилддөг гэж үздэг. Иймд Иргэнлэг эрх зүйн системтэй улс орнууд анхандаа гэрээний стандарт нөхцөлийн талаар Иргэний хуульдаа зохицуулдаггүй байсан. Гэсэн хэдий ч нийгэм дэх зах зээлийн харилцаа өргөжин тэлэхийн хэрээр улс орнууд Иргэний хуульдаа ГСН-ийн талаарх зохицуулалтыг тусгах болсон.³⁰ Энэ утгаараа манай улсын ГСН-ийн зохицуулалт нь бусад

³⁰ Тухайлбал, ХБНГУ-ын хувьд 2001 онд ИХ-даа оруулсан нэмэлт өөрчлөлтөөр “Гэрээний стандарт нөхцөлийн тухай хууль”-ийг хүчингүй болгож ИХ-даа “Гэрээний стандарт нөхцөл”-ийн хэсэгт нэгтгэсэн. Япон улсын хувьд 2017 онд Иргэний хуулийн Үүргийн эрх зүйн хэсэгт оруулсан нэмэлт өөрчлөлтөөр Хэрэглэгчийн гэрээний тухай хуулиас тусдаа Гэрээний стандарт нөхцөлийн заалтыг анх удаа тусгажээ.

орнуудтай харьцуулахад 2002 онд ИХ батлахдаа тусгалаа олсон шинэлэг хийгээд ач холбогдолтой зохицуулалт болсон.

Гэсэн хэдий ч ГСН-ийн зохицуулалт нь дангаараа гэрээний талуудын тэгш байдал, шударга худалдааны нөхцөлийг хангах боломжгүй тул улс орнууд ГСН-өөс гадна Хэрэглэгчийн гэрээний тухай тусгай хууль, Цахим худалдаанд хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах хууль гэх зэргээр олон тооны тусгайлсан хууль батлах замаар хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалахыг зорьдог.³¹

4.2. Тулгамдаж буй асуудал

А. Гэрээний стандарт нөхцлийн ач холбогдол болон хэрэглэгчийг хамгаалахтай холбоотой асуудал

Олон тооны гэрээнд ашиглах зорилгоор урьдчилан боловсруулсан гэрээний цогц нөхцлийг “гэрээний стандарт нөхцөл” (цаашид “ГСН” гэх) гэж нэрлэдэг бөгөөд орчин үеийн нийгэм, өөрөөр хэлбэл зах зээлийн эдийн засагт их хэмжээний бараа бүтээгдэхүүн, үйлчилгээний эргэлт бүхий тогтолцоонд эдгээр СН-өөр хийгдэх арилжаа өргөн дэлгэр хэрэглэгддэг.

ГСН ашиглан олон хэрэглэгчтэй ижил нөхцлөөр гэрээ байгуулах нь арилжааг эхлүүлэх, биелүүлэхтэй холбоотой зардлыг бууруулах, гэрээний биелэлтийн явцад саад учрах тохиолдолд шийдвэрлэх боломжийг урьдчилан тооцох боломжийг нэмэгдүүлэх гэх мэт давуу талтай. Энэ утгаараа, ГСН нь чухал ач холбогдолтой. Гэсэн хэдий ч хэрэглэгч тухайн нөхцөлийг таньж мэдээгүй атлаа яагаад түүнд захирагдах ёстой вэ гэсэн асуудал үүснэ. Цаашилбал, даатгалын компани гэх мэт томоохон аж ахуйн нэгжүүд ба энгийн хэрэглэгчдийн ойлголт, хэлцэл хийх чадавхийн ялгааг харгалзан үзвэл, даатгалын гэрээний нөхцөлийг цэвэр зах зээлийн механизм болон гэрээний эрх чөлөөнд бүрэн даатган орхих нь асуудалтай байж болно.³²

ГСН-тэй холбоотой гол асуудал нь шударга бус нөхцлүүд байдаг бөгөөд эдгээр шударга бус нөхцлөөс үүдэн хэрэглэгчийг хэрхэн хамгаалах вэ гэдэг нь чухал асуудал болдог. Япон болон бусад улс орнуудад шударга бус нөхцлийг хязгаарлахын тулд ГСН-ийн талаар Иргэний хуульд бус харин салбарын хууль, Хэрэглэгчийг хамгаалах хууль эсвэл тусгай хуулиар зохицуулах нь илүү үр дүнтэй, шуурхай зохицуулалт хийх боломжтой гэсэн байр суурь байдаг. Харин орчин үеийн нийгэмд өргөн хэрэглэгддэг нэг төрлийн гэрээний нөхцлийг суурь хууль болох Иргэний хуульд тусгаж, зохих зохицуулалт хийх нь зүйтэй гэсэн үзэл баримтлал ч бас байдаг бөгөөд Монгол Улсын Иргэний хуулийн зохицуулалт нь энэ байр суурийг баримталсан гэж үзэж болно.³³

Б. Стандарт гэрээний нөхцлийн ерөнхий ойлголт ба гэрээнд тусгах нь

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 200 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Гэрээний нэг тал нь нөгөө талдаа хуулиар тусгайлан зохицуулаагүй буюу хуульд заасан зохицуулалтыг тодорхой болгосон, урьдчилан боловсруулсан бөгөөд давтамжтайгаар ашиглагддаг гэрээний нөхцлийг стандарт гэрээний нөхцөл гэнэ” хэмээн стандарт нөхцөлийн тодорхойлолтыг өгсөн байдаг. Мөн Иргэний хуулийн 200 дугаар зүйлийн 200.3.1-д “Гэрээний санал гаргагч нь стандарт нөхцлийг гэрээ байгуулах үед ил тод харагдахаар байршуулж, тухайн нөхцөлийг зөвшөөрсөн этгээдтэй гэрээ байгуулахаар заасан” бол, мөн 2-т “Гэрээний нөгөө тал нь стандарт нөхцөлийг мэдэх боломжтой

³¹ DIRECTIVE 2011/83/EU OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 25 October 2011 on consumer rights, amending Council Directive 93/13/EEC and Directive 1999/44/EC of the European Parliament and of the Council and repealing Council Directive 85/577/EEC and Directive 97/7/EC of the European Parliament and of the Council буюу Европын Холбооны Хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах удирдамжийг ЕХ-ны орнууд дотоод хууль тогтоомж болгох үүрэг хүлээлгэсэн. Үүний дагуу ХБНГУ-ын хувьд 2014 онд Иргэний хуулийн Үүргийн эрх зүйн хэсэгтээ томоохон өөрчлөлтийг оруулсныг дурдаж болно. <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2011/83/oj/eng>

³² 田中裕康「契約法（新版）」（有斐閣、2021年）33頁参照。

³³ Sarangerel Batbayar, “Relatives between Insurance Clauses and Consumer Protection: A Comparative Research of Japan and Mongolia,” *Journal of the Japanese Institute of Life Insurance (JILI Journal)*, No. 221, 2022, p. 334.

байсан, эсвэл тухайн нөхцөлийг зөвшөөрсөн” бол стандарт нөхцөл нь гэрээний бүрэлдэхүүн хэсэг болж, гэрээний нэг хэсэг хэмээн үзнэ гэж заасан байдаг.

Өмнө нь гэрээний стандарт нөхцөлийн эрх зүйн шинж чанарыг тайлбарлахдаа ихэвчлэн эдгээр нөхцөл нь хэрхэн эрх зүйн хүчинтэй болох тухайд төвлөрдөг байсан бол, өнөө үед эдгээр нөхцөл нь утгаа гэрээний нэг хэлбэр хэмээн үзэх “гэрээний онол” давамгайлж байгаа бөгөөд Иргэний хуулийн 200 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсгийн зохицуулалт нь энэхүү хандлагыг тусгасан гэж ойлгож болно.³⁴

Энд стандарт нөхцөл гэрээний бүрэлдэхүүн хэсэг болох нөхцөлүүдийг Японы Иргэний хууль дахь стандарт нөхцөлийн зохицуулалттай харьцуулан авч үзье. Монголын Иргэний хуулийн 200 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт “стандарт нөхцөлийн тодорхойлолт”, 3 дахь хэсэгт “нийтийн зөвшилцлөөр хүлээн зөвшөөрсөнд тооцох” зохицуулалтыг тусгасан ба стандарт нөхцөл нь тодорхой нөхцөлийг хангасан тохиолдолд хүчинтэйд тооцогддог. Эдгээр нь:

- Стандарт нөхцөлийг урьдчилан ил тод харуулсан байх,
- Гэрээний нөгөө тал тухайн стандарт нөхцөлийг мэдэх боломжтой байсан, эсвэл түүнийг зөвшөөрсөн байх.

Үүний эсрэгээр, Япон Улсад бол стандарт гэрээ хийхээр тохирсон тохиолдолд:

- Стандарт нөхцөлийг гэрээний агуулгад оруулах тохиролцоо хийсэн бол,
- Стандарт нөхцөлийг урьдчилан гэрээний агуулга болно хэмээн нөгөө талдаа харуулсан бол эдгээр нөхцөлийн дагуу стандарт нөхцөлийн агуулгыг зөвшөөрсөн гэж үздэг (Япон Улсын Иргэний хууль, 548 дугаар зүйлийн 2, 1 дэх хэсэг).

Өөрөөр хэлбэл, Японы Иргэний хуулийн 548 дугаар зүйлийн 2, 1 дэх хэсгийн 2 дахь заалт буюу “стандарт нөхцөлийн урьдчилан ил тод байдал”-ын шаардлага нь манай улсын Иргэний хуулийн 200 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгтэй адил боловч, 1 дэх заалт буюу “гэрээний агуулгад оруулах тохиролцоо хийсэн байх” шаардлагын хувьд, Иргэний хуулийн 200 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт гэрээний нөгөө талаас заавал зөвшөөрсөн талаарх илэрхий мэдэгдэл шаардлагатай эсэх нь тодорхой бус байдаг.

Тодруулбал, Иргэний хуулийн 200 дугаар зүйлийн 200.3.2-т гэрээний нөгөө тал тухайн стандарт нөхцөлийг “зөвшөөрсөн” бол хэмээн заасан боловч, энэхүү “зөвшөөрсөн” гэдгийг заавал идэвхтэй, илэрхийлсэн хэлбэрээр бус, харин тодорхой нөхцөлд “зөвшөөрсөнд тооцно” гэж үздэг нь нийтлэг тайлбар юм. Учир нь Иргэний хуулийн 200 дугаар зүйлийн 200.3.2 дахь хэсэг нь “зөвшөөрсөн” гэдгийг “тухайн этгээд стандарт нөхцөлийг мэдэх боломжтой байсан” гэж үзсэн нөхцөлд хангагдсан гэж үзэх нь практикт түгээмэл хүлээн зөвшөөрөгдсөн тайлбар байдаг.³⁵

В. Гэрээний стандарт нөхцөлийн зөвтгөл

ГСН-ийг эрх зүйн хувьд зөвтгөхийн тулд дараах хоёр үндсэн нөхцөл чухал ач холбогдолтой байдаг. Үүнд:(1)стандарт нөхцөлийг ил тод болгох, (2) стандарт нөхцөлийн агуулгад хяналт тавих буюу зохицуулалт хийх явдал юм.

Ялангуяа, ГСН-ийн агуулгад тавих хяналтын талаар Стандарт нөхцөлийн агуулгыг шударга болгохын тулд үндсэндээ дараах гурван арга зам бий:

- Хуульд заасны дагуу төрийн захиргааны байгууллагын хяналт;
- Стандарт нөхцөлийн тайлбар;
- Шууд агуулгад нь хязгаар тогтоох зохицуулалт.

³⁴ 田中裕康「契約法（新版）」（有斐閣、2021年）33頁参照。

³⁵ Sarangerel Batbayar, “Relatives between Insurance Clauses and Consumer Protection: A Comparative Research of Japan and Mongolia,” *Journal of the Japanese Institute of Life Insurance (JILI Journal)*, No. 221, 2022, p. 335.

Нэгдүгээрт, хуульд заасны дагуу төрийн захиргааны байгууллагаас тавих хяналт нь стандарт нөхцөлд захиргааны байгууллагын батлах, зөвшөөрөх ажиллагааг шаарддаг. Жишээлбэл, Япон улсад даатгалын гэрээний нөхцөлд Даатгалын тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсгийн дагуу төрийн захиргааны зохицуулалт үйлчилдэг бол, манай улсад даатгалын стандарт нөхцөлд төрийн байгууллагаас шууд хяналт тавих эрх зүйн зохицуулалт байдаггүй. Өөрөөр хэлбэл, даатгалын гэрээний нөхцөлийг даатгалын компани хууль зөрчөөгүй нөхцөлд бие даан боловсруулах боломжтой бөгөөд эдгээр нөхцөлийн хууль ёсны байдлыг шүүхийн шийдвэрээр, өөрөөр хэлбэл тохиолдол тус бүрээр буюу case-by-case аргаар шийдвэрлэдэг. Ийм төрлийн стандарт нөхцөлд захиргааны байгууллагаас хяналт тавих шаардлага нь зөвхөн даатгалын гэрээ төдийгүй банк болон хадгаламж зээлийн хоршоодоос иргэдэд олгодог мөнгө зээлдүүлэх гэрээний хувьд ч түгээмэл асуудал болдог.³⁶

Хоёрдугаарт, стандарт нөхцөлийг хэрхэн тайлбарлах нь чухал асуудал болдог. ГСН-ийг тайлбарлах дараах үндсэн онолууд байдаг.

Үүнд: (1) объектив тайлбар, (2) зорилгоос хамаарсан тайлбар, (3) хязгаарлалттай тайлбарын онол, (4) тодорхой бус байдлын зарчим гэх мэт. Ялангуяа “тодорхой бус байдлын зарчим” нь стандарт нөхцөлийн онцлогтой уялддаг бөгөөд Иргэний хуулийн 201 дүгээр зүйлийн 201.1 дэх хэсэгт “Гэрээний стандарт нөхцөл тодорхойгүй байвал гэрээний нөгөө талд ашигтайгаар тайлбарлана” гэж зааснаар, манай улс энэхүү зарчмыг нэвтрүүлсэн гэж үзэж болно.

Энэ нь Герман улсын Иргэний хуулийн 305с-ийн 2 дахь хэсэгт заасан зохицуулалттай ижил бөгөөд Герман улсын зохицуулалтыг загвар болгон авсан байх магадлалтай. Харин Япон улсын хувьд, стандарт гэрээний нөхцлийг тайлбарлах талаар тусгайлан хуульчилсан зохицуулалт байхгүй гэж үздэг.

Г. ГСН-ийг хүчингүй болгох зохицуулалтын хууль хэрэглээний дараалал (Монгол Иргэний хуулийн 202 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэг)

Иргэний хуульд ГСН-ийг хүчингүй болгох тухай заалтыг Японы Хэрэглэгчийн гэрээний тухай хуультай харьцуулан авч үзье. Иргэний хуулийн 202 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэг нь Японы Хэрэглэгчийн гэрээний тухай хуулийн 10 дугаар зүйлтэй төстэй бөгөөд ГСН-ийг хүчингүй болгох ерөнхий зохицуулалтыг агуулсан. Иймд дээр өгүүлсэнчлэн, Иргэний хуулийн 202.1 дэх хэсэг нь арилжаа эрхлэгч хоорондын болон арилжаа эрхлэгч ба хэрэглэгч хоорондын гэрээний аль алинд нь хамаарах боломжтой. Харин 202.2 дугаар хэсэг нь зөвхөн “аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхлэдэггүй иргэнтэй гэрээ байгуулах” тохиолдолд хамаарна.

Үүнтэй холбогдуулан, Иргэний хуулийн 202.1 дэх хэсгийн хэрэглээний дарааллыг дараах байдлаар авч үзнэ:

³⁶ Энэ хүрээнд ихэвчлэн маргаан үүсгэдэг асуудал бол банкнаас олгож буй зээлийн хүрээнд байгуулдаг мөнгөн зээлийн гэрээ (хэрэглээний зээлийн гэрээ) юм. Тодруулбал, иргэн банкнаас мөнгө зээлэх тохиолдолд, зээлийн хүүгээс гадна банкнаас тогтоосон дүнтэй үйлчилгээний шимтгэлийг нэмж төлөх нөхцөл тусгадаг. Үүний эсрэгээр, зээлдэгч нь зээлийн хүүгээс гадна үйлчилгээний шимтгэл төлөх нь шударга бус бөгөөд хэрэглэгчийн эрхийг зөрчиж байна гэж үзэн шүүхэд нэхэмжлэл гаргах тохиолдол олонтой гардаг. Ийм асуудалд шүүхийн зүгээс банк нь зээлийн хүүгээс гадна үйлчилгээний шимтгэл шаардаж байгаа нь шударга ёсны зарчмыг зөрчиж байгаа бөгөөд энэ нь шударга бус нөхцөлд тооцогдон хүчин төгөлдөр бус гэж үздэг. Гэвч хэрэглээний зээлийн гэрээний стандарт нөхцөлийн хувьд төрийн захиргааны байгууллагаас тавих хяналт зохицуулалт байхгүй учир, СН нь шударга бус байсаар байхад банк тухайн нөхцөлийг дахин хянаж, өөрчлөх арга хэмжээ авахгүй байсаар байна. Үүний улмаас хэрэг бүрээр буюу case-by-case байдлаар зээлдэгч шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж, тухайн нөхцөл нь хүчин төгөлдөр бус болох шийдвэрийг гаргуулж чадаж байгаа ч, үүний зэрэгцээ үйлчилгээний шимтгэл нь шударга бус гэдгийг мэдэхгүй олон хэрэглэгчид уг шимтгэлийг үргэлжлүүлэн төлсөөр байгаа нь анхаарах ёстой асуудал болоод байна. Энэ талаар дэлгэрэнгүйг, Sarangerel Batbayar, “Relatives between Insurance Clauses and Consumer Protection: A Comparative Research of Japan and Mongolia,” *Journal of the Japanese Institute of Life Insurance (JILI Journal)*, No. 221, 2022.

- Тухайн гэрээний нөхцөл нь Иргэний хуулийн 200.1 болон 200.3 дахь хэсгийн дагуу гэрээний нэг хэсэг болсон эсэхийг шалгах,
- 202.2 дахь хэсгийн дагуу тухайн нөхцөл нь шударга бус заалт мөн эсэхийг шалгах,
- Үүний дараа 202.1 дэх хэсгийг хэрэглэнэ.

Гэсэн хэдий ч энд анхаарах нэг асуудал бол Иргэний хуулийн 200.2 дахь хэсэгт зааснаар “гэрээний талуудын харилцан тохиролцож тогтсон нөхцөлийг гэрээний стандарт нөхцөл гэж үзэхгүй” гэж заасан. Хэрвээ гэрээний талуудын хоорондын харилцан тохиролцоогоор тухайн нөхцөл тогтсон бол энэ нь стандарт нөхцөл биш болно. Энэ тохиолдолд, хэрвээ энэхүү харилцан тохирсон нөхцөл шударга бус нөхцөлд хамаарч байгаа бол, тухайн нөхцөл нь 200.2 дахь хэсгийн дагуу стандарт нөхцөлд хамаарахгүй болж, улмаар 202.1 дэх хэсгийг хэрэглэх боломжгүй болох эсвэл “харилцан итгэлцэл, шударга ёсны зарчимд харшилсан” гэж үзэн 202.1-ийн дагуу хүчингүй гэж үзэх эсэх асуудал үүснэ.

Д. Дүгнэлт

Өөрөөр хэлбэл, 202.1 дэх хэсгийн хэрэглээний дарааллын дагуу үзвэл, хэрвээ тухайн гэрээний нөхцөл нь 200.1 дэх хэсгийн дагуу ГСН биш буюу харилцан тохирсон бол, тэрхүү нөхцөл шударга бус байсан ч 202.1 дэх хэсгийг хэрэглэхгүй байж болох юм.³⁷

Нөгөө талаас, Японы Хэрэглэгчийн гэрээний тухай хуулийн шударга бус нөхцөлийн тухайд, эрхзүйч Оchiai Сэйичи нь дараах байдлаар тайлбарласан байна:³⁸

“Хэрэглэгчийн гэрээний тухай хуульд шударга бус нөхцөлийг хүчингүй болгоход ГСН гэж заавал байх албагүй. Шударга бус нөхцөл гэдэг нь ГСН байхаас үл хамааран хамаарах бөгөөд, аман хэлбэрээр байгуулсан гэрээний агуулга ч үүнд орж болно. ГСН гэдэг нь ихэвчлэн арилжаа эрхлэгчийн урьдчилан боловсруулсан бичгээр тогтоогдсон нөхцөл байдал байдаг бол, Хэрэглэгчийн гэрээний тухай хууль нь зөвхөн ГСН-ийг зохицуулах хууль бус, харин гэрээний бүх нөхцлийг хамарсан өргөн хүрээний зохицуулалт юм.” гэжээ.

Үүнтэй холбоотойгоор, манай улсад Хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах тухай хууль хуулийн 11 дүгээр зүйлд “хэрэглэгчтэй байгуулсан гэрээний заалт нь энэ хууль болон бусад хууль тогтоомжид зааснаас дордуулсан бол тухайн заалт хүчингүй байна” гэж заасан. Энэ зохицуулалт нь Иргэний хуулийн 202.1 дэх хэсгээс ялгаатай нь, тухайн нөхцөл нь ГСН байх эсэхээс үл хамааран үйлчилнэ гэж ойлгоно. Иймд хэрэглээний хүрээний хувьд Японы Хэрэглэгчийн гэрээний тухай хуулийн 10 дугаар зүйлтэй төстэй гэж үзэж болно. Гэхдээ хууль хэрэглээний урьдчилсан нөхцөл нь өөр өөр байна.

Тодруулбал, Иргэний хуулийн 202.1 дэх хэсэгт “харилцан итгэлцэл, шударга ёсны зарчимд харшилсан нөхцөл нь хүчингүй” гэж заасны хувьд, Японы Хэрэглэгчийн гэрээний тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн “Иргэний хуулийн 1 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэгт заасан үндсэн зарчимд харшилсан нөхцөл нь хэрэглэгчийн эрх ашгийг нэг талт дангаар хохироосон бол хүчингүй” гэсэн заалттай ижил төстэй. Харин Хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах тухай хуулийн 11 дүгээр зүйлийн “бусад хуулийн заалтаас дордуулсан нөхцөл” гэдэг нь Японы хуулийн “бусад хууль тогтоомж дахь олон нийтийн журамд үл хамаарах заалттай харьцуулахад” гэсэн хэсэгтэй төстэй. Энэ нь, хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах тухай хуульд заасан “бусад хууль тогтоомж” гэдэг нь Иргэний хуулийг багтаасан, заавал дагаж мөрдөх бус, сонголтот заалтуудыг илэрхийлэх бөгөөд энэ утгаараа Японы 10 дугаар зүйлд заасан дизпозитив буюу сонголтот зохицуулалттай дүйцнэ.

³⁷ Sarangerel Batbayar, “Relatives between Insurance Clauses and Consumer Protection: A Comparative Research of Japan and Mongolia,” *Journal of the Japanese Institute of Life Insurance (JILI Journal)*, No. 221, 2022, p. 335.

³⁸ 落合誠—「消費者契約法立法の論点」安田火災記念財産書No.54 (1998年) 12頁参照。

Дүгнэвэл, Японы Хэрэглэгчийн гэрээний тухай хуулийн 10 дугаар зүйл нь Монголын Иргэний хуулийн 202.1 дэх хэсэг болон Хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах тухай хуулийн 11.2 дугаар хэсгийг нэгтгэсэн зохицуулалт гэж үзэж болох юм. Гэсэн хэдий ч манай улсын Хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах тухай хууль болон ИХ дахь ГСН-ийн хэсэгт хэрэглэгчид тусгайлан олгогдох онцгой эрхүүдийг орхигдуулсан болохыг тусгайлсан хуулиар зайлшгүй зохицуулах шаардлагатай.³⁹

Мөн ГСН-ийн тухай зохицуулалт нь зөвхөн ерөнхий агуулгыг тусгаад зогсохгүй, шударга бус нөхцөлийн зохицуулалтыг ч мөн агуулдаг. Учир нь, манай улсад Хэрэглэгчийн гэрээний тухай хууль гэх мэт тусгай хуулийн зохицуулалт байхгүй нөхцөлд, шударга бус гэрээний нөхцлөөр хэрэглэгчийн эрхийг зөрчихөөс урьдчилан сэргийлэх чухал үүрэгтэй юм.

Иймээс, шударга бус нөхцөлтэй холбоотой Иргэний хуулийн 202 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэг нь аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлж буй этгээдүүд хоорондын гэрээнд ч мөн хамаарах боломжтой бол, 2 дахь хэсэг нь зөвхөн "аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлдэггүй иргэнтэй гэрээ байгуулах" тохиолдолд л хамаарах зохицуулалт юм.

Гэхдээ Иргэний хууль дахь "аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлдэггүй" гэх энэ шаардлагыг Хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах тухай хууль дахь "хэрэглэгч" гэсэн ойлголттой ямар харьцаанд авч үзэх талаар нийтлэг онолын байр суурь хараахан бүрэн төлөвшөөгүй байна. Тодруулбал, Хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 1 дүгээр заалтад зааснаар "хэрэглэгч" гэдэг нь "бараа, ажил, үйлчилгээг үйлдвэрлэл болон аж ахуйн зориулалтаар бус, зөвхөн хувийн хэрэгцээ, гэр бүлийн болон ахуйн хэрэгцээг хангах зорилгоор захиалж, худалдан авч, хэрэглэж байгаа иргэн"-ийг хэлнэ. Өөрөөр хэлбэл, тухайн этгээд бодитоор бизнес эрхэлдэг байсан ч, тухайн гэрээний хувьд бизнесийн зориулалтгүй, хувь хүний түвшинд хийсэн бол хэрэглэгч гэж үзэх боломжтой юм.⁴⁰

Харин Иргэний хуулийн 202 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсгийн "аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлдэггүй иргэн" гэх заалтыг, зөвхөн тухайн гэрээ байгуулах үед төдийгүй, аливаа аж ахуйн үйл ажиллагаа огт эрхэлдэггүй хүн гэж ойлгох боломжтой гэж тайлбарлах орон зай бий. Иргэний хуулийн шинжлэх ухааны тайлбарт "202.2 дахь хэсэгт заасан хориглох зохицуулалт нь аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлдэггүй, эсхүл өөрийн бизнес, чөлөөт мэргэжлийн үйл ажиллагааны хүрээний бус үйлдэл хийж буй хүмүүст хамаарах" гэж тайлбарласан байна.⁴¹

Мөн Иргэний хуулийн 202 дугаар зүйлийн 202.2 дахь хэсгийн зохицуулалтуудын тухайд, 202.2.1-202.2.7 хүртэл нь "үнэлж болдог (objective) нөхцөлийг хориглосон" гэж үздэг бол, 202.2.8-202.2.15 хүртэл нь "үнэлэх боломжгүй (subjective) нөхцөлийг хориглосон" гэж тайлбарладаг. Өөрөөр хэлбэл, 202 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэг нь "хар жагсаалт" ба "саарал жагсаалт"-ыг

³⁹ Үүнтэй холбоотойгоор жишээ нь юун түрүүнд Европын Холбооны 2011 оны 2011/83/EU удирдамжид distance contract буюу зайнаас байгуулах гэрээ гэх ойлголтыг тодорхойлсон байх бөгөөд түүнчлэн off-premises contract буюу аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулж буй байршлаас гадуур байгуулах гэрээний ойлголтыг ч нарийвчлан тодорхойлж, улмаар эдгээр гэрээнээс татгалзах нөхцлийн талаар зохицуулжээ. Жишээ нь тус удирдамжийн 9 дүгээр зүйлд зааснаар хэрэглэгч нь зайнаас байгуулах гэрээ болон аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулж буй байршлаас гадуур байгуулах гэрээнээс 14 хоногийн дотор ямар нэгэн шалтгаан, нөхцөл дурдахгүйгээр татгалзах эрхийг олгожээ. Ингэхдээ тус 14 хоногийн хугацааг тоолохдоо аливаа үйлчилгээнд холбогдох гэрээний хувьд уг гэрээг байгуулсан өдрөөс эхлэн, худалдах, худалдан авах гэрээний хувьд хэрэглэгч эсхүл тээвэрлэгчээс бусад түүний санал болгосон гуравдагч этгээдэд барааг шилжүүлсэн өдрөөс, нэг захиалгын хүрээнд хэд хэдэн барааг худалдан авсан бөгөөд тухайн бараа нь тус тусдаа хүргэгдсэн бол сүүлчийн барааг хэрэглэгч эсхүл тээвэрлэгчээс бусад түүний санал болгосон гуравдагч этгээдэд шилжүүлэн өгсөн өдрөөс тус тус тоолох гэх мэт байдлаар нарийвчлан тусгасан байна. Энэ талаар дэлгэрэнгүйг, Р.Пүрэвбаатар, Хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах тухай хуулийн зохицуулалтад хийсэн судалгаа: харьцуулалт, дүгнэлт, шинэчлэх зарим санал, Хэрэглэгчийн эрх зүй: Судалгааны эмхэтгэл, МУИС-ХЗС, 2022., 27 тал.

⁴⁰ Sarangerel Batbayar, "Relatives between Insurance Clauses and Consumer Protection: A Comparative Research of Japan and Mongolia," *Journal of the Japanese Institute of Life Insurance (JILI Journal)*, No. 221, 2022, p. 335.

⁴¹ Ё.Кают нар, Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Адмон ХХК, УБ., 2010 он, 367-р тал

хамтад нь багтаасан зохицуулалт боловч, эдгээрийг тус тусад нь бус харин нэгтгэж, нэгэн цогц зүйл болгон хуульчилсан нь онцлог юм.⁴²

4.3. “Харилцан итгэлцэл, шударга ёсны зарчимд харшилсан” шударга бус нөхцөлийн талаар

А. Онолын ойлголт

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 202 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Стандарт нөхцөлийг гэрээнд тусгасан ч тэр нь харилцан итгэлцэл, шударга ёсны зарчимд харш, уг нөхцөлийг хүлээн зөвшөөрөгч нөгөө талдаа хохиролтой бол уг нөхцөл хүчин төгөлдөр бус байна. Энэ тохиолдолд стандарт нөхцөлийг гэрээнд тусгах болсон нөхцөл байдал, талуудын ашиг сонирхол болон бусад нөхцөл байдлыг харгалзан үзнэ.” хэмээн заасан. Энэ нь ГСН нь “харилцан итгэлцэл, шударга ёсны зарчимд харшилсан” тохиолдолд хүчингүй болох тухай шалгуурыг тодорхойлсон юм. Энэхүү зохицуулалт нь Японы Иргэний хуулийн 548-2 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэг болон Хэрэглэгчийн гэрээний тухай хуулийн 10 дугаар зүйлд заасан “итгэлцлийн зарчимд харшилсан” гэх үндэслэлтэй төстэй.

Б.Харьцуулсан судалгаа

Гэсэн хэдий ч “харилцан итгэлцэл, шударга ёсны зарчим” гэх ойлголт нь маш ерөнхий, өргөн хүрээтэй бөгөөд яг ямар нөхцөлийг энэ зарчимд харшилсан гэж үзэх вэ гэдэг нь нөхцөл бүрээс хамаарсан нарийн асуудал юм. Гэвч шүүхийн практик ба онолын түвшинд “харилцан итгэлцэл, шударга ёсны зарчим”-ын агуулга тодорхой хэмжээнд төлөвшсөн гэж үзэх үндэстэй. Тухайлбал, “итгэлцэл, шударга ёсны зарчим” гэдэг нь нийгмийн хамтын амьдралын нэгэн гишүүний хувиар талууд харилцан итгэлийг зөрчихгүйгээр чин сэтгэлээсээ харилцан үйлчлэхийг хэлнэ гэж тайлбарлагддаг. Иймд Иргэний хуулийн 202 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан “итгэлцэл, шударга ёсны зарчим”-ын тухай авч үзье.

Нэгдүгээрт, тухайн гэрээний нөхцөл нь “гэрээний талуудын харилцан итгэлцэл, шударга ёсны зарчимд харшилсан” гэж үзэх эсэхийг тогтоох үед, Иргэний хуулийн 202.1-ийн сүүл хэсэгт “стандарт нөхцөлийг гэрээнд тусгасан үеийн нөхцөл байдал, гэрээний талуудын ашиг сонирхол болон бусад нөхцөлийг харгалзана” гэж заасан байдаг. Өөрөөр хэлбэл, гэрээ байгуулагдах үеийн нөхцөл байдал, талуудын ашиг сонирхол болон бусад хүчин зүйлсийг харгалзан тухайн стандарт нөхцөл “итгэлцэл, шударга ёсны зарчимд харшилсан” эсэхийг тогтооно. Энэ төрлийн зохицуулалт Японы Иргэний хууль болон Хэрэглэгчийн гэрээний тухай хуульд тодорхой заагдаагүй боловч зарим шүүхийн шийдвэрт ийм агуулга тусгалаа олсон байдаг.

Тухайлбал, Японы Дээд шүүхийн 2011 оны 7 дугаар сарын 15-ны өдрийн шийдвэрт, тухайн гэрээний нөхцөл “итгэлцэл, шударга ёсны зарчимд харшилсан” эсэхийг тогтоохдоо “Хэрэглэгчийн гэрээний тухай хуулийн зорилго, агуулгыг харгалзан тухайн нөхцөлийн шинж чанар, гэрээ байгуулах болсон үйл явц, хэрэглэгч ба бизнес эрхлэгчийн мэдээллийн тэгш бус байдал, хэлэлцээ хийх чадамжийн зөрүү, бусад олон хүчин зүйлийг нийтэд нь харгалзан дүгнэнэ” гэж үзсэн байдаг. Иймд “итгэлцэл, шударга ёсны зарчимд харшилсан” эсэхийг тогтоох үед тухайн гэрээний нөхцөлийн үүсэл, нөхцөл байдлыг харгалзах нь суурь шалгуур болох боловч энэ шалгуураар хязгаарлагдахгүй.

Мөн Иргэний хуулийн 202.1 дэх хэсэг нь Германы Иргэний хуулийн 307 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгтэй төстэй. Энэ нь Монголын хууль тогтоох үйл явцын үед 2001 онд шинэчлэгдсэн Германы Иргэний хуулийг жишиг болгон авч үзсэнтэй холбоотой. Иймд “итгэлцэл, шударга ёсны зарчимд харшилсан” гэх ойлголтыг ойлгохын тулд Германы Иргэний хуулийн 307 дугаар зүйлийг давхар харгалзан үзэх нь ач холбогдолтой юм.

⁴² Р.Пүрэвбаатар, Япон улсын Хэрэглэгчийн гэрээний тухай хууль-Орчуулга, товч тайлбар, Соёмбо принтинг ХХК, УБ.,2020 он, 146 дугаар тал.

Германы Иргэний хуулийн 307 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт, Монголын Иргэний хуулийн 202.1-ээс ялгаатай нь, “нөгөө талд зохисгүйгээр хохирол учруулсан бол” гэж заасан байдаг. Харин Монголын Иргэний хуульд “зохисгүйгээр” гэх тодотгол байхгүй, зөвхөн “хохирол учруулсан” гэж заасан. Мөн 307 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт хоёр нөхцөлийг хангаж байвал, тухайн нөхцөл нь “зохисгүй хохирол” учруулсан гэж үзэх тухай заасан байдаг. Тодруулбал:

Германы Иргэний хуулийн 307 дугаар зүйл:

307.1. Хэрэв стандарт нөхцөл нь хэрэглэгчид итгэлцлийн зарчимд харшилсан, зохисгүй хохирол учруулж байвал хүчингүйд тооцно. Зохисгүй хохирол гэдэг нь тухайн нөхцөл тодорхой бус, ойлгомжгүй байхаас ч үүдэлтэй байж болно.

307.2. Дараах нөхцөлд тухайн нөхцөл нь зохисгүй хохирол учруулсан гэж үзнэ:

(1) Хуулийн заалттай зөрчилдөж, тухайн заалтын үндсэн үзэл санаанд харшилсан бол

(2) Гэрээний шинж чанараас үүдэн бий болсон үндсэн эрх, үүргийг гэрээний зорилгод сөргөөр нөлөөлөхүйц хэмжээнд хязгаарласан бол

Түүнчлэн, “итгэлцэл, шударга ёсны зарчимд харшилсан” эсэхийг дүгнэхэд чухал хүчин зүйл бол гэрээний талуудын ашиг сонирхлын тэнцвэр юм. Тодруулбал:

- Стандарт нөхцөлийг боловсруулсан буюу хэрэглэж буй этгээдийн ашиг сонирхол (user's interest);
- Түүний эсрэг талын буюу хэрэглэгчийн ашиг сонирхол (customer's interest);
- Нийтийн ашиг сонирхол (public interest) — эдгээр гурван ашиг сонирхлын тэнцвэрийг харгалзан үздэг.

Тухайн стандарт нөхцөл хэрэглэгчид ямар ашиг өгч байгаа, тэр ашиг нь хэрэглэгчид зайлшгүй хэрэгтэй байсан эсэх, харин үүний хариуд хэрэглэгчээс шаардсан үүргүүд хэр зохистой эсэх зэргийг “шаардлагатай байдал ба зохистой байдлын харьцаа” (concept of necessity and proportionality)-ын хүрээнд үнэлэх хэрэгтэй. Өөрөөр хэлбэл, стандарт гэрээний нөхцөл “итгэлцэл, шударга ёсны зарчимд харшилсан” эсэхийг дүгнэхэд дээр дурдсан шалгууруудыг харгалзан үзвэл зохистой гэж үзэж байна.

5. Гэрээнээс татгалзах, гэрээ цуцлахтай холбоотой эрх зүйн зохицуулалтын хэрэгжилт

204 дүгээр зүйл. Гэрээнээс татгалзах журам

204.1. Аль нэг тал нь гэрээнээс татгалзах бол энэ тухай нөгөө талдаа мэдэгдэнэ.

204.2. Хууль буюу гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол гэрээнээс татгалзах хугацааг татгалзах санал гаргаагүй тал нь тогтооно. Энэ хугацаанд гэрээнээс татгалзаж байгаа тухай нөгөө талд дахин мэдэгдээгүй бол гэрээнээс татгалзах эрхээ алдана.

204.3. Гэрээний аль нэг буюу хоёр талд хэд хэдэн этгээд оролцож байгаа бол гэрээнээс хамтран татгалзана. Тэдний хэн нэг нь гэрээнээс татгалзах эрхээ алдвал бусад нь мөн адил гэрээнээс татгалзах эрхээ алдана.

204.4. Үүрэг гүйцэтгэгч хүлээсэн үүргээ гүйцэтгээгүй тохиолдолд гэрээнээс татгалзах эрхээ алдах болзолтойгоор гэрээ байгуулсан бол уг болзол бий болсон тохиолдолд үүрэг гүйцэтгүүлэгч гэрээнээс татгалзах эрхтэй.

204.5. Гэрээний аль нэг тал үүргээ гүйцэтгээгүй бол нөгөө тал нь гэрээнээс татгалзах эрхтэй байхаар гэрээ байгуулсан боловч үүрэг гүйцэтгэгч тал нь харилцан шаардлага бүхий үүргээ тооцож дуусгавар болгох эрхтэй байсан бөгөөд үүрэг гүйцэтгүүлэгч гэрээнээс татгалзсаны дараа үүрэг гүйцэтгэгч нь үүргийг тооцсон тухай нэн даруй мэдэгдсэн бол үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн татгалзал хүчин төгөлдөр бус байна.

205 дугаар зүйл. Гэрээний аль нэг тал нь гэрээнээс татгалзсанаас үүсэх үр дагавар

205.1.Хууль буюу гэрээнд заасны дагуу аль нэг тал нь гэрээнээс татгалзсан бол талууд гэрээний гүйцэтгэлийг биет байдлаар нь, түүнчлэн гэрээ биелсэнээс олсон ашгийг харилцан буцааж өгөх үүрэгтэй.

205.2.Дараахь тохиолдолд үүрэг гүйцэтгэгч үүргийн гүйцэтгэлийг биет байдлаар бус мөнгөөр нөхөн төлнө:

205.2.1.гүйцэтгэсэн үүргийн шинж чанараас шалтгаалан биет байдлаар эргүүлж өгөх боломжгүй;

205.2.2.үүргийн гүйцэтгэлийг хүлээн авсан тал нь түүнийг ашиглаж байгаа буюу бусдын өмчлөлд шилжүүлсэн, эсхүл бусдын эрхээр хязгаарласан, түүнчлэн түүнийг боловсруулах, дахин боловсруулах замаар өөрчилсөн;

205.2.3.үүргийн зүйлийг ердийн элэгдэл, хорогдлоос гадуур гэмтээсэн, муутгасан, дутаасан, устгасан.

205.3.Хэрэв үүрэг гүйцэтгэгч нь гэрээ ёсоор хариу ямар нэгэн үүрэг гүйцэтгэсэн бол мөнгөн төлбөрийн оронд хариу гүйцэтгэсэн үүргийг орлуулж болно.

205.4.Дараахь тохиолдолд үүрэг гүйцэтгэгч нөхөн төлбөр төлөхгүй:

205.4.1.гэрээгээр үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн шилжүүлсэн зүйлийн чанарын доголдол нь үүрэг гүйцэтгэгч гэрээнээс татгалзах үндэслэл болсон бөгөөд тэрээр гэрээний зүйлийг боловсруулах, дахин боловсруулах явцдаа энэхүү доголдлыг илрүүлсэн;

205.4.2.гэрээний зүйл үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн буруугаас гэмтсэн, муудсан, дутсан, устсан;

205.4.3.үүрэг гүйцэтгэгч гэрээний зүйлийг зохих ёсоор хадгалж, арчилж, хамгаалсаар байхад тэр нь муудсан, гэмтсэн, устсан. Энэ тохиолдолд гэрээний зүйлээс үлдсэнийг нь үүрэг гүйцэтгүүлэгчид буцааж өгнө.

205.5.Үүрэг гүйцэтгэгч үүргийн зүйлийг ашиглах журам зөрчсөнөөс олох ёстой байсан ашгийг олж чадаагүй бол үүрэг гүйцэтгүүлэгчид учруулсан гэм хорыг арилгах үүрэгтэй.

205.6.Үүрэг гүйцэтгэгч үүрэг гүйцэтгүүлэгчид гэрээний зүйлийг буцааж өгсөн, үнийг нь төлсөн, эсхүл энэ хуулийн 205.4.1, 205.4.2-т заасны дагуу гэрээний зүйлийг буцааж өгөх буюу хохирол нөхөн төлөх шаардлага үүсээгүй бол үүрэг гүйцэтгүүлэгч үүрэг гүйцэтгэгчид зайлшгүй зардлыг нөхөн төлөх үүрэгтэй. Бусад зардлыг үүрэг гүйцэтгэгч гагцхүү үүрэг гүйцэтгүүлэгчид оруулсан ашгийн хэмжээгээр нөхөн төлнө.

205.7.Энэ хуулийн 205.1-д заасан үүргийг гэрээний талууд биечлэн, нэгэн зэрэг гүйцэтгэх үүрэгтэй.

5.1. Онолын ойлголт (Гэрээнээс татгалзахтай холбоотой эрх зүйн зохицуулалт)

Гэрээнээс татгалзах, гэрээ цуцлах нь гэрээний үүргээ гүйцэтгээгүй буюу зохих ёсоор гүйцэтгээгүй талын эсрэг хэрэглэх хамгаалалтын аргад хамаарна. Талууд гэрээг цаашид үргэлжлүүлэх шаардлагагүй нөхцөл байдал бий болсон, аль нэг талын эрх ашиг зөрчигдсөн, гэрээнд заасан үүргээ биелүүлэхгүй байгаа зэрэг тохиолдолд татгалзлыг хэрэглэдэг бөгөөд ингэснээр үүргийн гүйцэтгэлд гэм буруугүй талын зөрчигдсөн эрхийг хамгаалах зорилготой.

Гэрээнээс татгалзах болон гэрээг цуцлах эрх нь гэрээнд заасны дагуу, гэрээнд заагаагүй бол хуульд заасны дагуу бий болно⁴³. Гэрээнээс татгалзах асуудлын талаар Иргэний хуульд зохицуулсан байдаг бөгөөд хуульд зааснаар үүсэх татгалзах үндэслэлийг ИХ-ийн 225 дах хэсэгт зохицуулсан бол, ИХ-ийн 204 дэх хэсэгт гэрээнд зааснаар татгалзах журмыг зохицуулсан байна. Иймд гэрээнээс татгалзах болон гэрээг цуцлах үндэслэл болон зохицуулалтын талаар товчхон авч үзье.

Хуульд зааснаар үүсэх татгалзах эрхийн зохицуулалт:

Хуульд зааснаар татгалзах эрх үүсэхэд дараах урьдчилсан нөхцөл хангагдсан байх шаардлагатай.

- Хоёр талын гэрээ байх

⁴³ Л. Банзрагч, “Гэрээний эрх зүйн онол, арга зүйн асуудал”.,УБ 2017 он, 98 дах тал

- Гэрээ нь хоёр талын байхын тулд гэрээний талууд үйлдэл хийх үүрэг харилцан хүлээдэг. Талуудын хүлээж буй үүрэг нь харилцан солилцооны шинжтэй, тодруулбал нэг талын хүлээж буй үүрэг нь нөгөө талын үүрэг хүлээх үндэслэл болж байдаг. Үндсэн үүрэг нь хоорондоо нягт харилцан холбоотой байдаг гэрээний харилцааг сюналагма гэдэг. Хоёр талын гэрээний жишээ нь худалдах худалдан авах гэрээ, эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ, ажил гүйцэтгэх гэх мэт.
- Гэрээний талуудын нэг нь хүлээсэн үүргээ зөрчсөн байх
- Үүргийг зохих ёсоор гүйцэтгэж чадахгүй байдал бий болсон, өөрөөр хэлбэл доголдол бий болсон байдлыг ойлгоно.
- Үүргийн зөрчлийг арилгахын тулд нэмэлт хугацаа тогтоож өгсөн байх.

ИХ-ийн 225.1-р зүйлд заасны дагуу гэрээний үүргийг зөрчсөн талд гэрээний нөгөө тал нь үүргийг зохих ёсоор гүйцэтгэх нэмэлт хугацаа тогтоож болдог. Нэмэлт хугацааны хэмжээ нь тухайн үүргийг гүйцэтгэх боломжит хугацаа байх шаардлагатай. Энэ нь тухайн гэрээний дагуу хүлээж буй үүргийн онцлогоос шууд хамаардаг байна. Нэмэлт хугацааны турш үүргийг гүйцэтгээгүй байвал гэрээний нэг тал нь гэрээнээс татгалзах эрхтэй. ИХ-д нэмэлт хугацаа тогтоож өгөх шаардлагагүй тохиолдлыг хуульчилж⁴⁴ өгсөн.

Ямар нэгэн үр дүн гарахгүй болох нь илт бол Үүрэг гүйцэтгэх нэмэлт хугацаа олгох явдал нь үүрэг гүйцэтгэгчийн хувьд зохих эрх зүйн үр дагавар үүсэхээс өмнө гэрээний үүргээ шударгаар биелүүлэх сүүлчийн боломж олгож байгаа хэрэг билээ⁴⁵. Хэрэв үүрэг гүйцэтгэгч үүргээ биелүүлж чадахгүй, эсхүл хүсэхгүй болсон нь уг шаардлагыг тавихаас өмнө тодорхой байвал нэмэлт хугацаа тогтоох шаардлагагүй.

Үүрэг гүйцэтгэгч гэрээгээр тогтоосон хугацаанд үүргээ гүйцэтгээгүй, харин нэмэлт хугацаанд үүргээ гүйцэтгэсэн тохиолдолд гэрээний харилцаа үргэлжлэх ёстой бол- Үүрэг гүйцэтгэгч үүргээ гэрээнд заасан тодорхой цаг мөчид, эсвэл гэрээгээр тохиролцсон хугацааны дотор гүйцэтгээгүй, үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн ашиг сонирхол энэхүү цаг хугацаатай холбоотой байсан бол үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь нэмэлт хугацаа тогтоох шаардлагагүй. Учир нь гэрээгээр тохиролцсон хугацаа өнгөрсөнөөр тухайн үүргийн гүйцэтгэл үүрэг гүйцэтгүүлэгчид ямар ч ач холбогдолгүй болох нь тодорхой.

Хоёр талын ашиг сонирхлын үүднээс онцгой үндэслэлээр гэрээг нэн даруй цуцлах шаардлагатай бол⁴⁶- Хоёр талын ашиг сонирхлыг дэнслэн үзэхэд гэрээний харилцааг үргэлжлүүлэх шаардлагагүй гэж үзвэл онцгой үндэслэлээр гэрээг нэн даруй цуцлах шаардлага гарвал нэмэлт хугацаа тогтоож өгөх шаардлагагүй.

Гэрээнээс татгалзаж болохгүй тохиолдлууд:

ИХ-ийн 225 дугаар зүйлийн 225.4 дэх хэсэгт гэрээнээс татгалзаж болохгүй дараах тохиолдлыг зохицуулсан.

1. Үүргийг ялимгүй зөрчсөн- Үүргээ ялимгүй, эсхүл үлэмж хэмжээгээр зөрчсөн эсэхийг шалгахдаа талуудын ашиг сонирхлыг нийтэд нь дэнслэн үзэх шаардлагатай. Ингэхдээ гарсан доголдлыг арилгахад шаардлагатай зардлын хэмжээ, хэрэв уг доголдлыг арилгах боломжгүй бол түүнээс бий болох үр дагаврыг харгалзан үзвэл зохино.

2. Үүрэг гүйцэтгүүлэгч гэрээг хүчин төгөлдөр байлгахыг шаардах эрхтэй байвал-Үүрэг гүйцэтгэгч нь гэрээгээр тохиролцсон үүргээ гүйцэтгэх үүрэгтэйгээс гадна ИХ-ийн 186.2-д зааснаар үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн эрхийг хүндэтгэх, түүний хуулиар хамгаалагдсан эд хөрөнгөд хохирол учруулахгүй байх үүрэгтэй.

⁴⁴ ИХ-ийн 226

⁴⁵ Монгол улсын иргэний хуулийн тайлбар, УБ., 2010 он 445 дах тал

⁴⁶ ИХ-ийн 216.1.1-216.1.3

3. Үүрэг гүйцэтгэгч үүргээ зөрчсөн явдалд бүхэлд нь буюу ихэнх хэсэгт нь үүрэг гүйцэтгүүлэгч өөрөө буруутай- Хэдийгээр үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн гэрээнээс татгалзах эрхэд түүний буруутай эсэх асуудал дээр дурдсанаар төдийлөн ач холбогдолгүй хэдий ч үүргээ зохих ёсоор биелүүлсэн үүрэг гүйцэтгэгчийн эрхийг хамгаалахгүй орхих нь шударга бус явдал болох юм. Тиймээс үүрэг биелэгдэх боломжгүй нөхцөл байдалд хүргэсэн гэм бурууг харгалзан үзэх хэрэгтэй.

4. Үүрэг гүйцэтгүүлэгч гэрээнээс татгалзахаас өмнө үүрэг гүйцэтгэгч хариу шаардлага гаргасан, эсхүл үүрэг гүйцэтгүүлэгч гэрээнээс татгалзсаны дараа хариу шаардлага нэн даруй гаргах боломжтой зэрэг тохиолдлуудад гэрээнээс татгалзаж болохгүй байна.

Гэрээнээс татгалзсаны үр дагавар:

Талуудын аль нэг нь гэрээнээс татгалзсан бол юуны өмнө гол үүргийн гүйцэтгэлд чиглэсэн шаардах эрхүүд дуусгавар болно. Гэрээнээс татгалзсанаар гэрээт харилцаа нь харилцан буцаан олгох харилцаа болж өөрчлөгддөг⁴⁷. Талууд гэрээнээс татгалзахад гэрээний зүйлийг биет байдлаар, гэрээний үүрэг биелсэнээс олсон ашгийн хамт харилцан буцаан өгөх үүрэгтэй. Гэхдээ хууль болон гэрээнд үүнээс өөрөөр заагаагүй байх ёстой. Хэрэв талууд гэрээнээс татгалзсан нөхцөлд гэрээний зүйлийг болон олсон ашгийг бүгдийг болон зарим хэсгийг харилцан буцаахгүй байхаар гэрээнд заасан тохиолдолд гэрээнд заасны дагуу шийдвэрлэдэг. Гэрээнээс татгалзсантай холбоотой үүсэх үр дагаврыг ИХ-н 205 дугаар зүйлд зохицуулсан.

/ИХ-н 205.1/Өгсөн авснаа буцаан өгөх:

Хууль буюу гэрээнд заасны дагуу аль нэг тал нь гэрээнээс татгалзсан бол талууд гэрээний гүйцэтгэлийг биет байдлаар нь, түүнчлэн гэрээ биелсэнээс олсон ашгийг харилцан буцааж өгөх үүрэг үүснэ. Үр шимийн хувьд олж авсан зүйлийг биет байдлаар нь буцаан өгөх нь ихэнхидээ боломжгүй байдаг тул ИХ-ийн 205.2.1-д зааснаар мөнгөөр нөхөн төлдөг.

/ИХ-н 205.2/ Буцаан өгөх боломжгүй, эд зүйлийг муутгасан бол мөнгөөр нөхөн төлөх үүрэг:

Гүйцэтгэсэн үүргийн шинж чанараас шалтгаалан биет байдлаар эргүүлж өгөх боломжгүй, үүргийн гүйцэтгэлийг хүлээн авсан тал нь түүнийг ашиглаж байгаа буюу бусдын өмчлөлд шилжүүлсэн, эсхүл бусдын эрхээр хязгаарласан, түүнийг боловсруулах, дахин боловсруулах замаар өөрчилсөн, үүргийн зүйлийг ердийн элэгдэл, хорогдлоос гадуур гэмтээсэн, муутгасан, дутаасан, устгасан бол мөнгөөр нөхөн төлнө. Энд тухайн этгээдийн гэм буруутай эсэх нөлөөлөхгүй. Бусдын эрхээр хязгаарласан гэдэг нь зөвхөн тухайн эд зүйлтэй холбогдох эрхийг бус үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн эрхийг хөндсөн гэрээ байгуулсаныг ойлгоно. Үүргийн зүйлийг гэмтээсэн, муутгасан, дутаасан, устгасан бол мөнгөөр нөхөн төлөх үүрэгтэй бөгөөд энэ тохиолдолд ердийн элэгдэл, хорогдлыг тооцохгүй.

Үүрэг гүйцэтгэгч нөхөн төлбөр төлөхгүй тохиолдол:

Гэрээгээр үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн шилжүүлсэн зүйлийн чанарын доголдол нь үүрэг гүйцэтгэгч гэрээнээс татгалзах үндэслэл болсон бөгөөд тэрээр гэрээний зүйлийг боловсруулах, дахин боловсруулах явцдаа энэхүү доголдлыг илрүүлсэн;

Гэрээний зүйл үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн буруугаас гэмтсэн, муудсан, дутсан, устсан;

Үүрэг гүйцэтгэгч гэрээний зүйлийг зохих ёсоор хадгалж, арчилж, хамгаалсаар байхад тэр нь муудсан, гэмтсэн, устсан. Энэ тохиолдолд гэрээний зүйлээс үлдсэнийг нь үүрэг гүйцэтгүүлэгчид буцааж өгнө.

/ИХ-н 205.5/ Гэм хорыг арилгах:

⁴⁷ Монгол улсын иргэний хуулийн тайлбар, УБ., 2010 он, 387 дах тал

Үүрэг гүйцэтгэгч үүргийн зүйлийг ашиглах журам зөрчсөнөөс олох ёстой байсан ашгийг олж чадаагүй бол үүрэг гүйцэтгүүлэгчид учруулсан гэм хорыг арилгах үүрэгтэй. Энэ зохицуулалтад үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь тухайн үр шим, ашгийг олж авч чадах байсан эсэх нь ач холбогдолгүй байна.

Гэрээнээс татгалзсанаар хохирол шаардах:

Гэрээнээс татгалзаж буй үйлдэл нь нөгөө талын гэрээний үүргээ зөрчсөн үйлдэл, эс үйлдэхүйтэй шалтгаант холбоотой байх учиртай. Гэрээнээс татгалзсанаар уг гэрээний үүрэг биелэгдэх боломжгүй болох бөгөөд гагцхүү буруутай этгээдээр хохирлоо төлүүлэх л эрх үлдэнэ⁴⁸. Гэрээнээс татгалзсан тохиолдолд ИХ-н 205 дугаар зүйлд заасан үр дагавар үүсч ИХ-н 227 дугаар зүйлд заасан хохирол шаардах эрх үүсдэг. Дээрх хуулийн зохицуулалт үгүй бол үүрэг гүйцэтгэгч өөрийн хүлээсэн үүргээ гүйцэтгэх шаардлагагүй, тэрээр үүргээ гүйцэтгэсэн ч, гүйцэтгээгүй ч үүрэг гүйцэтгүүлэгч шаардах эрхгүй гэсэн байр сууринаас хандах юм.

Үүрэг гүйцэтгүүлэгчээс гарсан зардал, эд хөрөнгийн алдагдал буюу гэмтэл, үүрэг гүйцэтгэгч үүргээ гүйцэтгэсэн бол үүрэг гүйцэтгүүлэгчид зайлшгүй орох байсан орлогыг хохиролд тооцно. Үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн хувьд үүрэг гүйцэтгээгүйн улмаас учирсан хохирлыг бүрэн хэмжээнд эсвэл гүйцэтгээгүй үүргийн хэмжээнд шаардах эрхтэй. Үүрэг гүйцэтгэгч тодорхой эд хөрөнгийг үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн өмчлөл буюу эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах эрхэд шилжүүлэх үүргээ гүйцэтгээгүй бол үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь уг эд хөрөнгийг өөртөө шилжүүлэх, учирсан хохирлоо арилгахыг шаардах эрхтэй. Үүрэг гүйцэтгэгч тодорхой ажил гүйцэтгэх, туслалцаа үзүүлэх үүргээ гүйцэтгээгүй, хууль буюу гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол үүрэг гүйцэтгүүлэгч уг үүргийг өөрөө гүйцэтгэх буюу гуравдагч этгээдээр гүйцэтгүүлж, учирсан хохирлыг арилгахыг шаардах эрхтэй талаар хуульд нарийвчлан зааж өгсөн байна.

Гэрээнд зааснаар үүсэх татгалзах эрхийн эрх зүйн зохицуулалт:

Өмнө дурдсанчлан татгалзах эрх нь гэрээнд зааснаар болон хуульд зааснаар үүсдэг. Талууд хуульд зааснаас өөр, арай хөнгөвчилсөн нөхцлөөр гэрээнээс татгалзах эрхтэй байхын тулд энэ тухай гэрээндээ тусгаж өгсөн байх нь элбэг⁴⁹. Энэ тохиолдолд талууд байгуулсан гэрээгээр нэг тал нь гэрээнээс татгалзах эрх эдлэхийг зөвшөөрсөн нөхцөл тусгаж болохын дээр нэг талынхаа гэрээнээс татгалзах санал, шаардлагыг нөгөө тал нь хүлээн зөвшөөрөхөөр тохиролцож болно. ИХ-ийн 204 дүгээр зүйлд гэрээнээс татгалзах журмыг зохицуулж өгсөн ба энэ нь гэрээгээр татгалзах эрхийг тогтоосон нөхцөлд хэрэглэх зохицуулалт гэж харахаар байна.

ИХ-ийн 204-д заасан татгалзах журам нь гэрээнд зааснаар үүсэх татгалзах эрхэд үйлчилдэг болохыг дараах үндэслэлээр тайлбарлаж байна. ИХ-ийн 204.2-д хууль буюу гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол гэрээнээс татгалзах хугацааг татгалзах санал гаргаагүй тал нь тогтооно. Энэ хугацаанд гэрээнээс татгалзаж байгаа тухай нөгөө талд дахин мэдэгдээгүй бол гэрээнээс татгалзах эрхээ алдах тухай зохицуулсан нь ИХ-ийн 225.2-д үүрэг гүйцэтгүүлэгч нэмэлт хугацаа тогтоож өгөөгүй боловч үүрэг гүйцэтгэхийг үүрэг гүйцэтгэгчид урьдчилан сануулсан бол нэмэлт хугацаа тогтоосонтой адилтгаж үзнэ гэсэнтэй зөрчилдөж байгаа юм. Өөрөөр хэлбэл хуульд заасан татгалзалын хувьд үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь нэмэлт хугацаа тогтоож өгдөг бол гэрээнд заасан татгалзалын хувьд татгалзах санал гаргаагүй буюу үүрэг гүйцэтгэгчийн зүгээс гэрээнээс татгалзах хугацааг гаргадаг байна. Дээрх хоёр заалт нь зөрчилдөж байгаа тул ИХ-ийн 204-д зохицуулсан гэрээнээс татгалзах журам нь ИХ-ийн 225 дугаар зүйлд заасан хуульд зааснаар үүсэх татгалзах зохицуулалтад хэрэглэгдэх зохицуулалт биш бөгөөд зөвхөн гэрээнд зааснаар үүсэх татгалзалд үйлчлэх зохицуулалт гэж харагдахаар байна.

Гэрээнээс татгалзах нь тодорхойлох эрхийн хувьд зарчмын хувьд эцсийн шинж чанартай бөгөөд болзол тавигддаггүй⁵⁰. ИХ-ийн 204.4-д үүрэг гүйцэтгэгч хүлээсэн үүргээ гүйцэтгээгүй

⁴⁸ Д. Чанцалням “Гэрээний үүргийн зөрчлийн буруутай зан үйл”, Монголын төр эрх зүй сэтгүүл, УБ., 2015 он, дугаар 1

⁴⁹ Б. Буянхишиг, “Иргэний эрх зүйн тусгай анги”, УБ., 2011 он, 85 дах тал

⁵⁰ Монгол улсын иргэний хуулийн тайлбар, УБ., 2010 он, 385 дах тал

тохиолдолд гэрээнээс татгалзах эрхээ алдах болзолтойгоор гэрээ байгуулсан бол уг болзол бий болсон тохиолдолд үүрэг гүйцэтгүүлэгч гэрээнээс татгалзах эрхтэй байхаар зохицуулсан нь ИХ-ийн 204 дүгээр зүйл нь зөвхөн гэрээнээс үүдэлтэй татгалзах эрхэд хамааралтай болох нь харагдаж байна.

5.2. Онолын ойлголт (Гэрээ цуцлахтай холбоотой эрх зүйн зохицуулалт)

Гэрээг цуцлах гэдэг нь онолын үүднээс үүргийн харилцааг зөвхөн ирээдүйд үгүй болгоход чиглэсэн эрх байдаг⁵¹. Талууд санал нэгдэн, эсхүл аль нэг талын санаачлагаар гэрээний үйлчлэлийг зогсоохыг гэрээг цуцлах гэдэг утгаар ойлгодог. Гэрээг цуцлахад талууд гэрээний үүргийн хэрэгжилтийн явцад олсон(орлого-ашиг зэрэг) зүйлээ буцаан өгдөггүйгээрээ гэрээнээс татгалзахаас ялгаатай. Гэрээг цуцалсанаар талуудын тодорхой үүрэг дуусгавар болохоос гадна үүргийн харилцааг тухайн цаг мөчөөс эхлэн бүхэлд нь байхгүй болгоно. Гэрээг цуцлахад талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргээс чөлөөлөгдөх боловч хохирлыг нөхөн төлөх үүргээс чөлөөлөгдөхгүй. Гэрээнээс татгалзсан тохиолдолд харилцан тохиролцсон байсан өмнөх үүргийн гүйцэтгэлийг харилцан буцаах шаардлага эн тэргүүнд тавигддаг бол гэрээг цуцлахад энэ шаардлага тавигдахгүй боловч буруутай этгээдээр хохирлоо нөхөн төлүүлэхээр шаардлага тавих эрх нь нээлттэй байна. Гэрээ цуцалсанаас үүдэн талуудын хооронд үүсэх маргааныг шийдвэрлэх журам болон гэрээ цуцалсан үед талуудын хүлээх эрх, үүрэгтэй холбоотой заалтууд хүчинтэй хэвээр байна⁵².

Гэрээ цуцалсанаас үүсэх үр дагавар:

Гэрээг цуцалсан тохиолдолд үүргийн харилцаа ирээдүйд бий болно. Харин өнгөрсөн хугацаанд гүйцэтгэсэн үүрэг хэвээр үлдэнэ. Гэрээ цуцалсан тохиолдолд өгсөн авснаа буцаах үр дагавар бий болохгүй.

Ердийн журмаар гэрээ цуцлах:

Хугацаа тогтоосон гэрээнүүд нь ердийн тохиолдолд хуанлиар тогтоосон хугацаа өнгөрмөгц дуусгавар болгоно. Энэ хугацаанаас өмнө зөвхөн хүндэтгэн үзэх шалтгаанаар эсвэл талуудын байгуулсан шинэ гэрээний улмаас дуусгавар болох боломжтой.

Хүндэтгэн үзэх үндэслэлээр гэрээ цуцлах:

“Хүндэтгэн үзэх шалтгаан” гэдэгт тухайн тохиолдлын нөхцөл байдал, талуудын ашиг сонирхолыг дэнслэн үзэхэд гэрээний харилцааг цааш үргэлжүүлэх, гэрээт хугацаа эсвэл цуцлах хугацаа дуусахыг хүлээх нь цуцлах сонирхолтой талд хэт хохиролтой байхыг ойлгоно”⁵³ гэж заажээ. ИХ-ийн 221 дүгээр зүйлд хүндэтгэн үзэх үндэслэлээр талууд гэрээг цуцалж болох тухай зохицуулсан байна.

Гэрээнээс татгалзах, гэрээ цуцлах талаарх ИХ-ийн ерөнхий ангийн болон тусгай ангийн эрх зүйн зохицуулалт:

2002 онд Иргэний хуулийг батлан, мөрдөж эхэлсэн бөгөөд иргэний эрх зүйн зарим ойлголт тодорхой болоогүй, эрх зүйн зохицуулалтыг онол арга зүйн хүрээнд зөв хэрэглэхгүй явдал байсаар байгаа бөгөөд үүний нэг нь гэрээнээс татгалзах болон гэрээг цуцлах эрх зүйн зохицуулалт, хууль хэрэглээний асуудал юм. Гэрээнээс татгалзах болон гэрээг цуцлах нь гэрээний эрх зүйн үндсэн асуудлын нэг билээ. Гэвч шүүхийн практик болон хуульчдын дунд гэрээнээс татгалзах болон гэрээ цуцлах ойлголт, түүний эрх зүйн зохицуулалтын хэрэглээ нэг мөр төлөвшөөгүй байна⁵⁴. Хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байх нь уг хэлцлээс үүссэн үр дагаврыг

⁵¹ Б. Буянхишиг, “Иргэний эрх зүйн тусгай анги”, УБ., 2010 он, 64 дах тал

⁵² Э. Байгаль, “Олон улсын хувийн эрх зүй”, УБ., 2016 он, 161 дах тал

⁵³ Иргэний хууль дахь гэрээнээс татгалзах, гэрээ цуцлах эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох нь судалгааны ажил, УБ., 2018 он, 55 тал

⁵⁴ Л. Банзрагч, “Гэрээний эрх зүйн онол, арга зүйн асуудал”, УБ., 2017 он, 97 дах тал

шаардах нэхэмжлэлийн үндэслэл болдог тул талууд Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.5, 492 дугаар зүйлийн 492.1.1 дэх хэсэгт заасны дагуу хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үр дагаврыг арилгах боломжтой. Гэтэл шүүхийн практикт хүчин төгөлдөр бус хэлцэлийн хувьд гэрээнээс татгалзах талаарх шийдвэр гаргасан байж болохоор байна⁵⁵. Шүүх ИХ-ийн 249 дүгээр зүйлийг баримтлан гэрээнээс татгалзах эрхтэй хэмээн шийдвэр гаргасан байна⁵⁶. ИХ-ийн 249 дүгээр зүйл нь гэрээнээс татгалзах агуулгыг илэрхийлдэггүй ба уг заалтын агуулга нь гэрээ байгуулсанаас хойш гэрээний аль нэг тал хүлээсэн үүргийнхээ дийлэнх хэсгийг биелүүлж чадахгүй бодит нөхцөл бий болсон бол нөгөө тал хүлээсэн үүргээ биелүүлэхээс татгалзах агуулгатай юм. ИХ-ийн 249.1 дүгээр зүйл нь гэрээнээс татгалзах эрх биш, харин 209 дүгээр зүйлд заасантай адил үүрэг гүйцэтгэхээс татгалзах эрх юм⁵⁷.

ИХ-ийн ерөнхий ангид гэрээнээс татгалзах журам, татгалзаж болох үндэслэл, татгалзаж болохгүй тохиолдол, татгалзсанаас үүсэх үр дагавар зэргийг нарийвчлан зохицуулсан гэж хэлж болно. Харин ИХ-д цуцлах гэсэн нэр томъёо байдаг хирнээ цуцлах журам, цуцалсанаас үүдэх үр дагавар, хохирол шаардах эрх зэрэг ойлголтууд тодорхойгүйн улмаас цуцлах, татгалзах ойлголтыг нэг мэтээр үзэх, нэг зохицуулалтын хүрээнд хоёуланг нь хэрэглэх, гэрээг цуцлах тохиолдолд татгалзахыг хэрэглэсэн, татгалзах тохиолдолд гэрээ цуцалсан зэрэг хууль хэрэглээний болон практикийн алдаа үүсээд байна. Талууд ИХ-ийн 189 дүгээр зүйлд заасан гэрээг чөлөөтэй байгуулах, түүний агуулгыг өөрөө тодорхойлох эрхтэйн нэгэн адилаар байгуулсан гэрээгээ дуусгавар болох эрх нь ч нээлттэй байдаг. Анх гэрээ байгуулахдаа талууд нэг нэгнийхээ эрх ашгийг хүндэтгэн, бие биедээ ашигтай байдлаар гэрээг байгуулдагийн адилаар гэрээг дуусгавар болгоход мөн адил харилцан нэг нэгнийхээ эрхийг хүндэтгэн, тухайн тохиолдолд татгалзах, цуцлахын алийг нь хэрэглэвэл ашигтай тэр байдлаар гэрээний харилцааг дуусгавар болгох нь зүйтэй. Учир нь үүргийн харилцаа хэдийгээр дуусгавар болдог ч гэрээнээс татгалзсан тохиолдолд татгалзсанаас үүдэх үр дагавар, хохирол нэхэмжлэх эрх нь нээлттэй үлддэг. ИХ-ийн 225-д ерөнхий татгалзлыг, ИХ-ийн 205-д гэрээнээс татгалзсаны үр дагавар, ИХ-ийн 227-д хохирол шаардах эрхийг тус тус зохицуулсан. Харин цуцлах талаар гэрээ цуцлах журам, цуцалсаны үр дагавар, түүнээс үүдэн хохирол шаардах эрх зэргийг хуульчилж өгөөгүйгээс хууль хэрэглээний алдаа бий болж байна.

Иргэний хууль дахь гэрээнээс татгалзах, гэрээ цуцлах талаарх агуулгыг илэрхийлсэн дараах ойлголтууд тодорхойгүй байна гэж үзэж байна. Жишээ нь:

⁵⁵ Баянгол дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 06 сарын 12-ны өдрийн 1721 дугаартай шийдвэр

⁵⁶ Баянзүрх дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2018 оны 03 сарын 01-ний өдрийн 725 дугаартай шүүхийн шийдвэр

⁵⁷ Монгол улсын иргэний хуулийн тайлбар: Шинжлэх ухааны тайлбар, УБ., 2015 он, 500 дах тал

№	Одоогийн зохицуулалт	Санал	Тайлбар
1	ИХ 221.5-д гэрээг цуцалсанаар өмнө гүйцэтгэсэн үүргийн гүйцэтгэл ач холбогдлоо алдвал түүнийг нэгэн адил цуцлана. Ийнхүү цуцлахад энэ хуулийн 205 дугаар зүйлд заасан журам нэгэн адил үйлчилнэ гэж заасан.	Гэрээг цуцалснаар өмнө гүйцэтгэсэн үүргийн гүйцэтгэл ач холбогдлоо алдвал түүнийг нэгэн адил цуцлана. Ийнхүү цуцлахад энэ хуулийн 205 дугаар зүйлд заасан журам үйлчилэхгүй. ИХ-ийн 204, 225, 227 дугаар зүйл гэрээнээс татгалзах, гэрээг цуцлах аль ч үед хэрэглэгдэнэ. Харин ИХ-ийн 205 дугаар зүйлд гэрээнээс татгалзсанаас үүсэх үр дагаврыг зохицуулсан байх тул гэрээг цуцлахад хэрэглэгдэх зохицуулалт биш байна ⁵⁸ . Гэрээнээс татгалзахад өгсөн авснаа буцаах үр дагавар үүсдэг бол гэрээ цуцлахад харилцан солилцооны үүрэг үүсэхгүй, ирээдүйд үр дагавар бий болдог гэдэг утгаараа дээрх 2 зохицуулалт нь үр дагаврын хувьд ялгаатай.	ИХ-ийн 221 дүгээр зүйлийг урт хугацаатай гэрээнд хэрэглэхээр зохицуулсныг харвал цуцлах тухай ойлголтыг зохицуулсан заалт гэж харахаар байгаа хэдий ч гэрээнээс татгалзсанаар үүсэх үр дагавар болох ИХийн 205 дугаар зүйлийг хэрэглэсэн нь өөрөө ойлгомжгүй байдал үүсгэж байгаа, нэг зохицуулалтын хүрээнд хоёуланг нь тусгах нь техник алдаа бөгөөд урт хугацааны гэрээний хувьд энэ асуудал ихээхэн эмзэг болоод байгаагаас гадна нэг акттай гэрээний зохицуулалт мөн хэрэглээний түвшинд ойлгомжгүй хэвээр байна ⁵⁹ . Гэрээнээс татгалзах, гэрээ цуцлах тухай ойлголтууд нь үүсэх үр дагавраараа ялгаатай байхад нэг зохицуулалтын хүрээнд хоёуланг нь оруулсан нь төөрөгдөл үүсгээд байна.
2	ИХ-ийн 256.1-д Эд хөрөнгийн доголдолтой холбогдуулан худалдагч, худалдан авагчийн аль нь ч гэрээг цуцлах эрхтэй бөгөөд энэ тохиолдолд худалдагч нь худалдан авагчид учирсан хохирол, зардлыг нөхөн төлөх үүрэгтэй.	256.1 Эд хөрөнгийн доголдолтой холбогдуулан худалдан авагч гэрээнээс татгалзах эрхтэй бөгөөд энэ тохиолдолд худалдагч нь худалдан авагчид учирсан хохирол, зардлыг нөхөн төлөх үүрэгтэй.	Энэ зохицуулалтыг хэрэглэж болох тохиолдол нь ИХ-ийн 254.1 дэх хэсэгтэй адилхан бөгөөд худалдсан эд хөрөнгийг шилжүүлж байхад доголдолтой байвал худалдан авагч нь гэрээнээс татгалзах эрхтэй байдаг. ИХ-ийн 254.1 дэх хэсгээс ялгаатай нь ИХ-ийн 256.1 дэх хэсэг нь эд хөрөнгө доголдолтой байвал гэрээнээс татгалзах эрхийг худалдагч, худалдан авагчийн аль алинд нь олгосон байна. Худалдагчид гэрээнээс татгалзах эрхийг олговол ИХ-ийн 254.1 дэх хэсэгт заасан худалдан авагчийн эрх үгүйсгэгдэхэд хүрэхээр байна. Худалдагчид татгалзах эрх олгож байгаа нь эргээд худалдан авагчийн эрхийг зөрчих эрсдлийг үүсгэж болох юм.
3	ИХ-ийн 355 дугаар зүйл. Гэрээ цуцлах ИХ-ийн 355.1-д гэрээний аль нэг тал үүргээ ноцтой зөрчсөн бол энэ хуулийн 225, 226 дугаар зүйлд заасан үндэслэл, журмын дагуу нөгөө тал гэрээнээс татгалзаж учирсан хохирлоо нөхөн төлүүлэхээр шаардах эрхтэй.	ИХ-ийн 355 дугаар зүйл. Гэрээнээс татгалзах ИХ-ийн 355.1-д гэрээний аль нэг тал үүргээ ноцтой зөрчсөн бол энэ хуулийн 225, 226 дугаар зүйлд заасан үндэслэл, журмын дагуу нөгөө тал гэрээнээс татгалзаж учирсан хохирлоо нөхөн төлүүлэхээр шаардах эрхтэй.	АГГ-ээр ажил гүйцэтгэгч нь захиалагчийн буюу өөрийн материалаар гэрээнд заасан ажил гүйцэтгэх, захиалагч нь уг ажлын үр дүнг хүлээн авч, хэлэлцэн тохирсон хөлс төлөх үүргийг тус тус хүлээдэг харилцан солилцох боломжтой гэрээний төрөлд багтдаг. Ажлын үр дүн доголдолтой бол захиалагч гэрээнээс татгалзаж, төлсөн мөнгөө буцааж авах, өөрт учирсан хохирлоо нөхөн төлүүлэх боломжтой учир ажил гүйцэтгэх гэрээний хувьд цуцлахын оронд татгалзах зохицуулалт хэрэглэх нь илүү ач холбогдолтой. ИХ-ийн 355.1-д гэрээний аль нэг тал үүргээ ноцтой зөрчсөн бол гэж ИХ-ийн 225.4.1-д үүргийг ялимгүй зөрчсөн бол талууд гэрээнээс татгалзаж болохгүй гэх зохицуулалтыг давхар илэрхийлсэн байна. Мөн уг зохицуулалтад ИХийн 225, 226 дугаар зүйлд заасан гэрээнээс татгалзахад хэрэглэх үндэслэл журмыг хэрэглэхээр хуульчилж өгсөн нь уг заалт нь цуцлах биш, татгалзах зохицуулалт байж болох юм.

⁵⁸ 2016 оны 09 дугаар сарын 05-ны өдрийн Дугаар 3, “Гэрээний зарим эрх зүйн маргааны хууль хэрэглээ болон гэрээг цуцлах, гэрээнээс татгалзахад анхаарах асуудлууд” МУ-ын дээд шүүхийн зөвлөмж

⁵⁹ Буянхишиг, “Үүргийн эрх зүйн ерөний анги”.УБ.,2013 он, 146 дах тал

5.3. Шүүхийн практик

Дээр дурдсанчлан хуулийн тодорхойгүй байдлын улмаас ижил нэхэмжлэлийн шаардлагатай шүүхийн шийдвэрүүд харилцан адилгүй өөр байдлаар шийдэгдсэн, тухайн харилцаанд хэрэглэх ёстой хуулийг хэрэглээгүй, хуулийг буруу тайлбарлаж хэрэглэсэн зэрэг хууль хэрэглээний хувьд алдаатай гарсан байна. Тухайлбал Худалдах, худалдан авах гэрээний харилцаанд гэрээнээс татгалзах, гэрээ цуцлах эрх зүйн зохицуулалтыг дараах байдлаар хэрэглэсэн байна.

ИХ-ийн 254.1, 256.1 дэх хэсэгт доголдолтой эд зүйл худалдан авсан худалдан авагчийн хувьд гэрээг цуцлах эрхтэй талаар зохицуулсан байдаг. Хуульд цуцлах гэсэн үгээр орсон учраас хуулийг үгийн шууд утгаар тайлбарлах зарчмын дагуу зарим шүүхийн хувьд хуульд заасан шууд утгаар гэрээ цуцлах гэж ойлгон, зарим тохиолдолд уг ойлголтыг автоматаар гэрээнээс татгалзах ойлголт болгон хэрэглэж, харилцан адилгүй өөр өөр төрлийн шийдвэр гаргасан байна.

ИХ-ийн 254.1 дэх хэсгийг гэрээ цуцлах гэдэг утгаар ойлгон хүндэтгэн үзэх үндэслэлээр гэрээ цуцлах зохицуулалт болох ИХ-ийн 221 дүгээр зүйлийг хэрэглэсэн⁶⁰:

Хэргийн товч: Л.Амар/нэхэмжлэгч/, М.Түвшинтөр/хариуцагч/ нар нь 2016 оны 03 сарын 25-ны өдөр автомашин худалдах худалдан авах гэрээ байгуулсан. Гэрээний зүйл болох автомашин доголдолтой байсан тул худалдагч талаас гэрээ цуцлах тухайгаа нөгөө талдаа мэдэгдсэн.

Шүүх ИХ-ийн 221 дүгээр зүйлийг баримтлан шийдвэр гаргасан байна.

Дүгнэвэл: Анхан шатны шүүх худалдах худалдан авах гэрээнээс татгалзах нь зүйтэй. Хүндэтгэн үзэх үндэслэлээр гэрээ цуцлах талаар зохицуулсан ИХ-ийн 221 дүгээр зүйлийг үндэслэн шийдвэр гаргасан нь үндэслэлгүй байна. ИХ-ийн 221 дүгээр зүйлийн хэрэглэгдэх байдал нь хүндэтгэн үзэх үндэслэл байвал урт хугацаатай гэрээний талууд гэрээ дуусгавар болох хугацааг харгалзахгүйгээр гэрээ цуцлах эрхтэй талаарх зохицуулалт юм. Иргэний хуульд эд хөрөнгийн доголдлын талаар худалдан авагч нь гэрээг цуцлах эрхтэй гэж зохицуулсан байгаа учраас хуулийг үгийн шууд утгаар ойлгоно гэх зарчмын дагуу гэрээ цуцлах гэдэг утгаар ойлгон гэрээ цуцлах эрх зүйн зохицуулалт болох ИХ-ийн 221 дүгээр зүйлийг хэрэглэсэн байна.

Хэргийн товч: Т.***** даа тээврийн хэрэгсэл худалдан авч өгөхөөр ах дүү нараасаа мөнгө нийлүүлж, 2023 оны 11 дүгээр сарын 19-ний өдөр ***** ХХК-иас 2010 онд үйлдвэрлэгдсэн Mercedes benz unimog 5000 маркын тээврийн хэрэгслийг 89,000,000 төгрөгөөр худалдаж авсан. Машины мөнгийг аав Т.*****-ы дансаар дамжуулан төлсөн. Тээврийн хэрэгслийг худалдаж авсаны дараагаар доголдолтой байсан. Иймд тээврийн хэрэгслийг буцааж, тээврийн хэрэгслийн үнэд төлсөн 89,000,000 төгрөг, бусад зардал нийт 91,285,000 төгрөгийг гаргуулж өгнө үү гэсэн нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасан.⁶¹

Шүүх талуудын хооронд байгуулсан ИХ 243.1-д зааснаар ХХАГ гэрээ байгуулагдсан хүчин төгөлдөр байна. Машины төлбөрийг Е.***** өөрийн төрсөн эцэг Т.*****-ы эзэмшлийн дансаар дамжуулан төлсөн нь Иргэний хуулийн 210 дугаар зүйлийн 210.1 дэх хэсэгт Хууль буюу гэрээнд үүрэг гүйцэтгэгч үүргээ заавал биечлэн гүйцэтгэхээр заагаагүй буюу үүргийн шинж чанарт харшлахгүй бол үүргийг гуравдагч этгээдээр гүйцэтгүүлж болно гэж заасантай нийцжээ гэж дүгнэжээ. Доголдолыг мэдэх боломжтой байсан эрхээ хэрэгжүүлээгүй байна. Иймд нэхэмжлэгчээс гаргасан доголдолтой эд хөрөнгө хүлээн авсан үндэслэлээр худалдах-худалдан авах гэрээнээс татгалзаж, тээврийн хэрэгслийг буцаах тухай нэхэмжлэл үндэслэлгүй байна гэж шийдвэрлэсэн.

Дүгнэвэл: Шүүхээс шийдвэрлэсэн хэргийг харахад гэрээний төлбөрийг худалдан авагч өөрөө бус гуравдагч этгээдийн дансаар дамжуулан дансны хуулга, талуудын хэн

⁶⁰ Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 06 сарын 05-ний өдрийн 181/ШШ2017/01604 дугаартай шийдвэр

⁶¹ 2024 оны 12 дугаар сарын 12-ны өдрийн Баянзүрх дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 101/ШШ2024/05858 шийдвэр

алины тайлбараар тогтоогдож байгаа тохиолдолд Иргэний хуулийн 210 дугаар зүйлийн 210.1 дэх хэсэгт Хууль буюу гэрээнд үүрэг гүйцэтгэгч үүргээ заавал биечлэн гүйцэтгэхээр заагаагүй буюу үүргийн шинж чанарт харшлахгүй бол үүргийг гуравдагч этгээдээр гүйцэтгүүлж болохоор байна.

ИХ-ийн 205 дугаар зүйл /гэрээнээс татгалзсантай холбоотой үүсэх үр дагавар/-ийг шүүхийн практикт хэрэглэсэн байдал:

Шүүхийн шийдвэр 1⁶²: Б.Уранчимэг, С.Маам нарын хооронд 2016 оны 04 дүгээр сарын 27-ны өдөр байгуулагдсан “Авто зогсоол худалдах, худалдан авах гэрээ”-г цуцалж, хариуцагч С.Маамаас гэрээ цуцалсантай холбогдуулан 10.000.000 төгрөгийг буцаан гаргуулах иргэний хэрэг. Шүүх ИХ-ийн 205.1-ийг баримтлан гэрээ цуцлах нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж шийдвэрлэсэн.

Шүүхийн шийдвэр 2⁶³: Нэхэмжлэгч Д.Б хариуцагч Б.П-аас Тоёота Прадо маркийн машиныг худалдах худалдан авах гэрээнээс татгалзсанаас учирсан хохирол нийт 3 240 000 төгрөг, Тоёота Ланд круйзер 80 маркийн машины төлбөрт өгөх ёстой мансардтай модон байшингийн үнэ 3 000 000 төгрөг нэхэмжилжилсэн.

Үүрэг зөрчсөнтэй холбоотойгоор гэрээнээс татгалзах ижил нэхэмжлэлийн шаардлагатай дээрх 2 маргааны хувьд эхний шийдвэрийн хувьд гэрээ цуцлах гэсэн нэр томьёогоор, 2 дах шүүхийн шийдвэрийн хувьд гэрээнээс татгалзах гэсэн үгээр томьёолж нэхэмжлэлийн шаардлагаа гаргасан байна. Аль ч тохиолдолд Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1, 205 дугаар зүйлийн 205.1, 227 дугаар зүйлийн 227.1-т заасныг тус тус баримтлан шийдвэр гаргажээ.

Дүгнэвэл: Шүүх гэрээнээс татгалзах болон гэрээ цуцлах аль ч тохиолдолд ИХ-ийн 205 дугаар зүйлийн 205.1 дэх хэсгийг баримтлан шийдвэр гаргасан байна. Шүүх ИХ-ийн 205 дугаар зүйлийг гэрээнээс татгалзах нэхэмжлэлийн шаардлагын хувьд хэрэглэвэл хууль хэрэглээний хувьд зөв болох юм. Хуульд доголдолтой эд зүйл хүлээн авсан худалдан авагчийн хувьд гэрээ цуцлах эрхтэй гээд гэрээ цуцлах гэсэн үгээр орсон учраас гэрээ цуцлах нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасан зохигчдыг буруутгах аргагүй. Иргэний хууль дах гэрээнээс татгалзах болон гэрээ цуцлах нэр томьёоны асуудал тодорхойгүй байгаан улмаас гэрээ цуцлах нэхэмжлэлийн шаардлага бүхий маргаанд гэрээнээс татгалзсантай холбоотой үүсэх үр дагаврыг тодорхойлсон ИХ-ийн 205 дугаар зүйлийг хэрэглэж байна.

ИХ 204 дүгээр зүйл /Гэрээнд зааснаар үүсэх татгалзалд хэрэглэх гэрээнээс татгалзах журам/-ийн шүүхийн практикт хэрэглэсэн байдал:

Шүүхийн шийдвэр 164: Нэхэмжлэгч “Гурванбулаг-бид” ХХК нь хариуцагч “Цемент шохой” ХК-тай 2013 оны 10 дугаар сарын 15-ны өдөр худалдах худалдан авах гэрээ байгуулж, 115.000.000 төгрөгийн үнэ бүхий ШБМ 287/400 маркийн нүүрсний тээрмийн венец, подвенец арааг хариуцагч байгууллагад нийлүүлсэн ба хариуцагч байгууллага нь 80.000.000 төгрөгийн үлдэгдэл төлбөрөө төлөөгүй байна. Хариуцагч компаниас алагдалтай ажиллаж байгаа, үлдэгдэл төлбөрийг төлөхөд хүндрэлтэй байгаа шалтгаанаар нэхэмжлэгч талд арааг нь буцааж өгөн гэрээнээс татгалзаж байгаа тухайгаа илэрхийлсэн байна.

Шүүх хариуцагч нь гэрээнээс татгалзах тухайгаа нэхэмжлэгч талд мэдэгдээгүй тул Иргэний хуулийн 204 дүгээр зүйлийн 204.2 дахь хэсэгт зааснаар гэрээнээс татгалзах эрхээ алдсан хэмээн дүгнэсэн байна.

Шүүхийн шийдвэр 2⁶⁵: Г.А, С.М нар нь 2016 оны 09 дүгээр сарын 19-ний өдөр Төрийн банкны Говь-Алтай салбар дах Харзат тооцооны төвөөс Г.А-ийн цалингийн зээл 12.060.227 төгрөгийг 36 сарын хугацаатай жилийн 20.4 хувийн хүүтэй итгэмжлэлээр авсан байна.

⁶² 2017 оны 03 сарын 16-ны өдрийн Сонгинохайрхан дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 617 дугаартай шүүхийн шийдвэр

⁶³ 2018 оны 01 сарын 09-ний өдрийн Архангай аймаг дахь сум дундын иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 27 дугаартай шүүхийн шийдвэр

⁶⁴ 2016 оны 03 сарын 02-ны өдрийн Сум дундын 22 дугаар шүүхийн 0036 дугаартай шийдвэр

⁶⁵ Баянгол, Хан-Уул, Сонгинохайрхан дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2015 оны 08 сарын 26-ний өдрийн 5143 дугаартай шийдвэр

Хариуцагч нар нь 2017 оны 05 дугаар сараас хойш зээлээ төлөөгүй байгаа бөгөөд 2017 оны 07 дугаар сарын 24-ний өдрийн байдлаар төлөгдөөгүй үндсэн зээлийн өрийн үлдэгдэл 10.676.433,16 төгрөг, зээлийн хүү 520.790,27 төгрөг, нийт 11.197.223,43 төгрөгийг төлүүлэх нэхэмжлэлийн шаардлагыг гаргасан.

Шүүх шийдвэрийнхээ үндэслэх хэсэгт гэрээний нэг тал гэрээнээс татгалзах эрхээ хэрэгжүүлэхдээ Иргэний хуулийн 204 дүгээр зүйлд заасан журмыг баримталсан байхыг хуульчилна. Иргэний хуулийн 204.2-т хууль буюу гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол гэрээнээс татгалзах хугацааг санал гаргаагүй тал нь тогтооно... гэсэн тогтоосон журмыг баримтлахаар байна. Нэхэмжлэгч Төрийн банкны хувьд энэ журмыг баримталсан болох нь хэрэгт авагдсан нотлох баримтаар тогтоогдохгүй байна гээд төрийн банкны гэрээнээс татгалзах тухай нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаагүй байна.

Дүгнэвэл: Шүүх 2 талын хооронд байгуулагдсан гэрээнд гэрээнээс татгалзах журмыг баримтлан шийдвэр гаргаж буй нь зөв хэдий ч гэрээнээс татгалзах журмыг буруу тайлбарлан хуульд зааснаар үүсэх татгалзал болон гэрээнд зааснаар үүсэх татгалзалд хэрэглэх журмыг ялгалгүй шийдвэрлэсэн байна. ИХ-ийн 225.1-д талуудын аль нэг нь гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчсөн бөгөөд үүрэг гүйцэтгэх нэмэлт хугацаа тогтоосон боловч үр дүн гараагүй бол нөгөө тал гэрээнээс татгалзах эрхтэй гэж хуульд зааснаар үүсэх татгалзалын талаар зохицуулсан. Хуульд зааснаар үүсэх татгалзалын хувьд үүрэг гүйцэтгэх нэмэлт хугацааг үүрэг гүйцэтгүүлэгч олгох талаар зохицуулсан бол гэрээнд зааснаар үүсэх татгалзалын хувьд нэмэлт хугацааг татгалзах санал гаргаагүй буюу үүрэг гүйцэтгэгч олгох талаар хуульчилсан. Дээрх 2 маргааны хувьд гэрээнээс татгалзаж байгаатай холбоотойгоор нэмэлт хугацаа тогтоох нь хариуцагчийн үүрэг байтал нэхэмжлэгч уг үүргээ биелүүлээгүй гэж үзэн гэрээнээс татгалзах нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэсэн нь алдаатай болжээ.

Худалдах, худалдан авах гэрээний хувьд ерөнхий татгалзах эрх зүйн зохицуулалтыг үндэслэхгүй, ИХ-ийн 243.1-г үндэслэн шийдвэрлэсэн байна⁶⁶.

Хэргийн товч: “А” ХХК /нэхэмжлэгч/, “Э” ХХК /хариуцагч/ нарын хооронд “Дотно” телевизийг худалдах-худалдан авах гэрээ байгуулагдсан бөгөөд “А” ХХК-н зүгээс гэрээнээс татгалзах тухайгаа мэдэгдэн гэрээний урьдчилгаанд төлсөн 30.000.000 төгрөгийг буцаан авах тухай нэхэмжлэл гаргажээ. Хариуцагчийн хувьд худалдах-худалдан авах гэрээний 3.14-т “Б тал хэрэв хийсэн гэрээгээ цуцалсан тохиолдолд энэхүү гэрээ түрээсийн гэрээний нөхцөл рүү шилжиж, ашигласан сараар телевизэд түрээсийн төлбөр төлж, өгсөн мөнгөнөөс тооцож барагдуулна” гэж заасан. Гэрээний уг заалтын дагуу телевизийн суваг, нийт тоног төхөөрөмжүүдийг 1 сар 8 хоног ашигласан төлбөрт 7.600.000 төгрөгийг гаргуулах сөрөг нэхэмжлэлийн шаардлага гаргажээ.

Давж заалдах шатны шүүх нь ИХ-ийн 243.1, 205, 227 дугаар зүйлийг үндэслэн худалдах, худалдан авах гэрээнээс татгалзах шийдвэр гаргасан байна.

Дүгнэвэл: Худалдах худалдан авах гэрээнээс татгалзаж байгаатай холбогдуулан гэрээний урьдчилгаанд төлсөн мөнгөө эргүүлж авах боломжтой хэдий ч ИХ-ийн 243 дугаар зүйлийг үндэслэн шийдвэр гаргасан нь буруу юм. Иргэний хуулийн 243.1 дэх хэсэг нь худалдах, худалдан авах гэрээний агуулга, талуудын үндсэн үүргийг тодорхойлж өгсөн зохицуулалт болохоос бус гэрээнээс татгалзах эрх зүйн зохицуулалт биш. Хэрэв хуульд зааснаар гэрээнээс татгалзаж байгаа бол ИХ-ийн 205, 225, 227 дугаар зүйлүүдийг үндэслэх зүйтэй гэж үзэж байна.

Түрээсийн гэрээний харилцаанд гэрээнээс татгалзах, гэрээ цуцлах эрх зүйн зохицуулалтыг дараах байдлаар хэрэглэсэн байна.

⁶⁶ 2018 оны 03 сарын 30-ны өдрийн Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 801 дугаартай магадлал

Түрээсийн гэрээ цуцалж буй харилцаанд гэрээнээс татгалзсантай холбогдон үүсэх үр дагаврыг зохицуулсан ИХ-ийн 205 дугаар зүйлийг хэрэглэсэн.⁶⁷

Хэргийн товч: “Өнөрдөлгөөн” ХХК /нэхэмжлэгч/ болон “Флора Говь” ХХК /хариуцагч/ нарын хооронд түрээсийн гэрээ байгуулагдсан ба хариуцагч нь гэрээний үүргээ удаа дараа зөрчсөн гэсэн үндэслэлээр нэхэмжлэгчийн зүгээс хоёр талын хооронд байгуулсан түрээсийн гэрээг цуцлах нэхэмжлэлийг шүүхэд гаргасан.

Шүүх түрээсийн гэрээ цуцалж буй харилцаанд ИХ-ийн 205 дугаар зүйлийг үндэслэн шийдвэр гаргасан байна.

Дүгнэвэл: Түрээсийн гэрээ нь урт хугацаатай, буцааж солилцох боломжгүй үүргийн эрх зүйн харилцаа бөгөөд энэ тохиолдолд гэрээнээс татгалзахаас илүү гэрээ цуцлах эрх зүйн зохицуулалтыг хэрэглэх нь тохиромжтой. Гэрээнээс татгалзах болон гэрээ цуцлах нь үр дагавраараа ялгагддаг бөгөөд гэрээ цуцалж буй харилцаанд гэрээнээс татгалзсантай холбоотой үүсэх үр дагаврыг нэгэн адил хэрэглэж болохгүй.

*Түрээсийн гэрээг цуцлахад гэрээнээс татгалзах ерөнхий зохицуулалт ИХ-ийн 225 дүгээр зүйлийг хэрэглэсэн.*⁶⁸

Хэргийн товч: Г.Өлзий/нэхэмжлэгч/, Х.Сайхантамир /хариуцагч/ нар нь СХД-ийн 6-р хорооны нутагт дэвсгэрт ХМК-ийн 646 байрны 1 тоотод байрлах цайны газрыг үйлчилгээний зориулалтаар Х.Сайхантамирт ашиглуулахаар тохиролцож, түрээсийн гэрээ байгуулсан. Хариуцагч нь түрээсийн төлбөрийг өгөхгүй, гэрээний үүргээ биелүүлээгүй гэсэн үндэслэлээр нэхэмжлэгч түрээсийн гэрээнээс татгалзсан.

Шүүх Иргэний хуулийн 225 дугаар зүйлийн 225.1, 227 дугаар зүйлийн 227.1 дэх хэсэгт зааснаар нэхэмжлэгч нь хариуцагч гэрээнээс татгалзсантай холбоотойгоор гэрээнээс татгалзаж, гэрээнээс татгалзсантай холбоотойгоор учирсан хохирлыг арилгуулахаар шаардах эрхтэй байна. Иргэний хуулийн 205 дугаар зүйлийн 205.1 дэх хэсэгт зааснаар гэрээнээс татгалзсан бол талууд гэрээний гүйцэтгэлийг биет байдлаар нь, түүнчлэн гэрээ биелэснээс хойш олсон ашгийг харилцан буцааж өгөх үүрэгтэй гэсэн дүгнэлт өгсөн байна.

Дүгнэвэл: Түрээсийн гэрээний хувьд ИХ-ийн 205.1 дэх хэсэгт зааснаар талууд гэрээний гүйцэтгэлийг биет байдлаар нь, түүнчлэн гэрээ биелэснээс хойш олсон ашгийг харилцан буцааж өгөх боломжгүй байдаг. Учир нь түрээсийн гэрээ нь урт хугацаатай, гэрээний зүйлийг буцаах боломжгүй, ирээдүйд үүргийн харилцааг дуусгавар болгодог. Гэрээ цуцалж буй харилцаанд гэрээнээс татгалзах агуулгыг илэрхийлсэн ерөнхий зохицуулалтыг хэрэглэж боломжгүй гэж үзэж байна.

Зээлийн маргаанд гэрээнээс татгалзах, гэрээ цуцлах эрх зүйн зохицуулалтыг дараах байдлаар хэрэглэсэн байна.

Хэргийн товч: 1⁶⁹ банк ХХК нь О,Э нарт холбогдуулан зээлийн гэрээний үүрэгт 10,231,519 төгрөг гаргуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлагатай иргэний хэрэг.

Шүүх Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1, 205 дугаар зүйлийн 205.1, 225 дугаар зүйлийн 225.1-т заасныг баримтлан нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж шийдвэрлэсэн байна.

Дүгнэвэл: Банк Иргэний хуулийн 453 дугаар зүйлийн 453.1 дүгээр зүйлд заасан үндэслэлээр зээлийн гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцлах шаардлага гаргасан байтал Иргэний хуулийн 205 дугаар зүйлийн 205.1-д Хууль буюу гэрээнд заасны дагуу аль нэг тал нь гэрээнээс татгалзсан бол талууд гэрээний гүйцэтгэлийг биет байдлаар нь, түүнчлэн гэрээ биелэснээс олсон ашгийг харилцан буцааж өгөх үүрэгтэй гэж зааснаар нэхэмжлэлийн

⁶⁷ Хан-Уул дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 07 сарын 04 өдрийн 01584 дугаартай шийдвэр

⁶⁸ 2016 оны 10 сарын 13-ны өдрийн Сонгинохайрхан дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 1150 дугаартай шийдвэр

⁶⁹ 2024 оны 03 сарын 22-ны өдрийн Хан-Уул дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 183/ШШ2024/01305 дугаартай шүүхийн шийдвэр

шаардлагыг бүхэлд нь хангаж, хариуцагч О.***** , Э.***** нараас зээлийн гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцалсан үр дагаварт 10 231 519 төгрөгийг гаргуулан нэхэмжлэгч ***** банк ХХК-д олгохоор шийдвэрлэв гэж гэрээнээс татгалзах зохицуулалтыг хэргэлсэн байна.

Хэргийн товч: 2⁷⁰ банк нь М-д холбогдуулан зээлийн гэрээний үүрэгт 23,389,103.87 төгрөг гаргуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлагатай иргэний хэрэг.

Шүүх Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 452 дугаар зүйлийн 452.2, 219 дүгээр зүйлийн 219.1-т заасныг баримтлан нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж, нэхэмжлэл гаргахад гаргасан зардал 24,000 төгрөг гаргуулах хэсгийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн байна.

Дүгнэвэл: Банк Иргэний хуулийн 225 дугаар зүйлийн 225.1, 226 дугаар зүйлийн 226.1 дүгээр зүйлд заасан үндэслэлээр зээлийн гэрээний төлбөр гаргуулах шаардлага гаргасан байтал Иргэний хуулийн 451.1-д заасан гэрээний харилцаа үүссэн байна. Мөн 206.1, 208.1-д зааснаар тогтоосон хугацаанд гүйцэтгээгүй, гэрээний хуваарийг удаа дараа зөрчсөн үйл баримт тогтоогдсон тул 205.1 дэх хэсэгт зааснаар гэрээгээр шилжүүлсэн мөнгөн хөрөнгийг буцаан шаардах эрхтэй гэж дүгнэсэн нь зээлийн гэрээг цуцлах тухай нэхэмжлэлийн шаардлага гаргаж байхад гэрээнээс татгалзах үндэслэлтэй гэж Улсын дээд шүүхийн 2016.09.05-ны өдрийн 3 дугаартай зөвлөмжид зааснаас агуулгын хувьд өөрөөр шийдвэрлэжээ.

Хэргийн товч: 371 банк нь Т.А, Ж.Г нарт холбогдуулан зээлийн гэрээний үүрэгт 139,538,051.58 төгрөг гаргуулж, үүргийн гүйцэтгэлийг барьцаа хөрөнгөөр хангуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлагатай иргэний хэрэг.

Шүүх Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 452 дугаар зүйлийн 452.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1, 225 дугаар зүйлийн 225.1, 175 дугаар зүйлийн 175.1-т заасныг баримтлан нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн байна.

Үндэслэл нь Иргэний хуулийн 204, 205 дугаар зүйлд гэрээ цуцлахад хугацаа, тогтоох, урдчилан мэдэгдэх зэрэг баримтлах журмыг зохицуулсан бөгөөд энэ журмыг хэрэгжүүлээгүй бол гэрээг шууд цуцлах нь хуульд нийцэхгүй. Нэхэмжлэгч гэрээ цуцлах мэдэгдлийг зохих журмаар хариуцагчид хүргүүлсэн болохоо Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 25 дугаар зүйлийн 25.2.2, 38 дугаар зүйлийн 38.1 дэх хэсэгт зааснаар баримтаар нотолж чадаагүй гэжээ.

Дүгнэвэл: Шүүхээс нэхэмжлэгч гэрээг цуцлахтай холбоотой зээлдэгчид мэдэгдэх үүрэгтэй бөгөөд уг үүргээ Иргэнийн хуулийн 204, 205 дугаар зүйлд заасны дагуу биелүүлээгүй байна гэж гэрээнээс татгалзсанаас үүсэх үр дагавартай холбоотой 205 дугаар заалтыг хэргэлсэн байна.

Хэргийн товч: 4⁷² Т ХХК нь М ХХК болон Ц.Ц нарт холбогдуулан зээлийн гэрээний үүрэгт 1,017,308.177 төгрөг гаргуулах, барьцаа хөрөнгүүдээр үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлагатай иргэний хэрэг.

Шүүх Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 452 дугаар зүйлийн 452.2, 453 дугаар зүйлийн 453.3-т заасныг баримтлан нэхэмжлэлийн шаардлагаас 744,818,180 төгрөгийг хангаж, үлдэх 272,489,997 төгрөгийг гаргуулах хэсгийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн байна.

Нэхэмжлэгч нэхэмжлэл гаргахдаа хэргийг шийдвэрлэх үеийн байдлаар нийт 1,017,308.177 төгрөгийг хариуцагч нараас нэхэмжлэхдээ зээлийн гэрээг цуцлах шаардлага гаргаагүй хэдий ч нэхэмжлэлийн шаардлагын үндэслэлдээ "...хариуцагч нар

⁷⁰ 2024 оны 02 дугаар сарын 19-ний өдрийн Орхон аймаг дахь сум дундын анхан шатны шүүхийн 142/ШШ2024/00309 шийдвэр

⁷¹ 2024 оны 09 дүгээр сарын 30-ны өдрийн Баянгол дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 102/ШШ2024/04572 шийдвэр

⁷² 2024 оны 10 дугаар сарын 08-ний өдрийн Баянгол дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 102/ШШ2024/04706 шийдвэр

эргэн төлөлтийн хугацаа хэтрүүлсэн тул гэрээг хугацаанаас өмнө цуцалж байна” гэсэн тайлбарыг гаргасан. Үүнийг талуудын хооронд байгуулагдсан гэрээг цуцалж, гэрээний үүргээ шаардсан гэж үзэж уг үүргээ биелүүлээгүй, гэрээний үүргээ биелүүлэх талаар бичгэн хэлбэрээр мэдэгдсэн тул нэхэмжлэгч гэрээг ИХ 225.1-д зааснаар цуцлах эрхтэй бөгөөд мэдэгдсэн нь 204.1-д нийцэж байна. Зээлийн гэрээ цуцлагдсан хугацаанаас хойш буюу шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан үеэс эхлэн хүү төлөх эрх зүйн үр дагавар зогсоно гэж дүгнэжээ.

Хэргийн товч:⁷³ Нэхэмжлэгч ХК-ийн нэхэмжлэлтэй,..... нарт холбогдох зээлийн гэрээний үүрэгт 4,690,543.69 төгрөг гаргуулах тухай шаардлагатай иргэний хэрэг.

Шүүх: Талуудын хооронд Иргэний хуулийн Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1-д Банк, зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий хуулийн этгээдээс зээл олгох гэрээгээр мөнгөн хөрөнгийг хуульд заасан үндэслэл, журмын дагуу тодорхой хугацаатайгаар зээлдэгчид шилжүүлэх, зээлдэгч нь гэрээнд заасан хугацанд уг мөнгөн хөрөнгө, гэрээнд заасан бол түүний хүүг буцаан төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ гэж заасны дагуу талуудын хооронд зээлийн гэрээний харилцаа үүссэн хүчин төгөлдөр гэрээ байна. Иргэний хуулийн 206, 208 дугаар зүйлд заасан үүрэг гүйцэтгэгч гэрээгээр тохирсон үүргийг тогтоосон газар, хугацанд нь зохих ёсоор, шударгаар гүйцэтгэх үүрэгтэй бөгөөд хариуцагч,..... нар нь зээлийн гэрээнд заасан үүргээ зөрчиж зээлийн хүүг гэрээнд зааснаар зохих ёсоор төлөөгүй болох нь хэрэгт авагдсан баримт, нэхэмжлэгчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн тайлбар, хариуцагч нарын шүүхэд гаргасан хариу тайлбар зэргээр нотлогдож байна гэж үзэн нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж шийдвэрлэжээ.

Дүгнэвэл: Зээлдэгчийн зээлийн гэрээний дагуу эргэн төлөлтийн хуваарийн төлөх үүргийг 206, 208 зүйлд заасан агуулгаар хэргэлсэн байна.

Хэргийн товч:⁷⁴ Нэхэмжлэгч ... банк ХХК нь хариуцагч О...., Э.... нарт холбогдуулан зээлийн гэрээний үүрэгт 10,231,519 төгрөг гаргуулах тухай шаардлагатай иргэний хэрэг.

Шүүх Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1, 205 дугаар зүйлийн 225 дугаар зүйлийн 225.1, 205.1-д заасныг тус тус баримтлан талуудын хооронд иргэний хуулийн 451.1-д заасан зээлийн гэрээ байгуулагдсан байна. 205.1-д Хууль буюу гэрээнд заасны дагуу аль нэг тал нь гэрээнээс татгалзсан бол талууд гэрээний гүйцэтгэлийг биет байдлаар нь, түүнчлэн гэрээ биелсэнээс олсон ашгийг харилцан буцааж өгөх үүрэгтэй гэж зааснаар нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангаж шийдвэрлэсэн байна.

Дүгнэвэл: Зээлийн гэрээг цуцлах нэхэмжлэлийн шаардлага гаргахад шүүхээс цуцлах үндэслэлтэй байна гэж шийдвэрлэхдээ ИХ 205 буюу гэрээнээс татгалзсанаас үүсэх үр дагаврыг зохицуулсан хуулийн заалтыг хэргэлсэн байна.

5.4. Дүгнэлт, санал

Гэрээ нь эрх зүйн болон эдийн засгийн ач холбогдолтой, үүргийн харилцааг үүсгэж, дуусгавар болгож байдаг. Шүүхээр шийдвэрлэгдэж байгаа хэрэг маргааны зонхилох хэсгийг гэрээнээс үүдэлтэй маргаан эзэлдэг. Энэ нь гэрээний эрх зүйн зохицуулалтуудыг боловсронгуй болгох, тэр дундаа гэрээний харилцаа дуусгавар болгох гэрээнээс татгалзах, гэрээ цуцлах тухай ойлголтуудад анхаарлаа хандуулах илүү дэлгэрэнгүй, ойлгомжтой, боловсронгуй болгох шаардлагатай байна. Гэрээнээс татгалзах, гэрээг цуцлахтай холбоотой дараах ойлгомжгүй зүйлс байна. Үүнд:

Гэрээнээс татгалзах болон гэрээ цуцлах ойлголтууд нь онолын хувьд ялгаатай боловч Иргэний хууль дах гэрээнээс татгалзах болон гэрээ цуцлах нэр томъёоны асуудал тодорхойгүй байгаагаас практикт дээрх хоёр ойлголтыг нэг зохицуулалтын хүрээнд хоёуланг нь хэрэглэсэн, гэрээнээс татгалзах зохицуулалт хэрэглэгдэхээр байхад цуцалсан,

⁷³ 2024 оны 09 сарын 24-ний өдрийн Хан-Уул дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 183/ШШ2024/03767 шийдвэр

⁷⁴ 2024 оны 03 дугаар сарын 2-ны өдрийн Хан-Уул дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 183/ШШ2024/01305 шийдвэр

гэрээ цуцлахад тохиромжтой байхад татгалзсан, цуцлах зохицуулалтад татгалзахын үр дагаврыг хэрэглэсэн, гэрээнд зааснаар үүсэх татгалзах журмыг буруу тайлбарлаж хэрэглэсэн зэргээр хууль хэрэглээний хувьд алдаатай шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрүүд цөөнгүй байна.

ИХ-д гэрээнээс татгалзах үндэслэл, гэрээнээс татгалзаж болохгүй тохиолдол, гэрээнээс татгалзсанаар үүсэх үр дагавар, хохирол нэхэмжлэх эрх зэрэг гэрээнээс татгалзах талаар нарийвчлан зохицуулсан. Харин гэрээ цуцлах журам, үр дагавар, хохирол нэхэмжлэх эрх, цуцлах үндэслэл зэрэг гэрээ цуцлах ойлголтын талаар хуульд зохицуулалт байхгүй улмаас дээр дурдсан сөрөг үр дагаврууд үүсээд байна.

Иргэний хуулийн ерөнхий ангид гэрээ цуцлах журам, гэрээ цуцалсанаас үүдэх үр дагаврыг тусгайлан зохицуулж өгөөгүй, тусгай ангийн гэрээний төрлүүдэд ч цуцлах журам, хэрэглэх тохиолдлыг нарийвчлан тусгаж өгөөгүйгээс гэрээ цуцлахад татгалзахад хэрэглэх журмыг баримталж байгаа нь дээрх хоёр ойлголтыг нэг мэтээр ойлгох, ялгаж салгах боломжгүй болгож байна.

Иргэний хуулийн 204, 221,225,227 дугаар зүйл гэрээнээс татгалзах, гэрээг цуцлах аль ч үед хэрэглэгдэнэ. Харин Иргэний хуулийн 205 дугаар зүйлд гэрээнээс татгалзсанаас үүсэх үр дагаврыг зохицуулсан байх тул гэрээг цуцлахад хэрэглэгдэх зохицуулалт биш байх ба гэрээний нэг тал гэрээнээс татгалзах, гэрээг цуцлах аль агуулгаар шаардлага гаргасан, эрх зүйн хувьд нэхэмжлэлийн шаардлагын үндэслэлээ зөв тодорхойлоогүй ч шүүх залруулж зөвтгөж, тайлбарлах замаар хуулийг хэрэглэхийг анхаарах талаар Улсын дээд шүүхийн 2016.09.05-ны өдрийн №3 зөвлөмжид тусгасан боловч шүүхүүд харилцан адилгүй нэгдмэл ойлготоор хэрэглэхгүй байх тохиолдлууд гарсаар байна.

Иргэний хуулийн 204 дүгээр зүйлийн 204.1-д зааснаар аль нэг тал нь гэрээнээс татгалзах, гэрээг цуцлах бол энэ тухай нөгөө талдаа мэдэгдэх ёстой. Мэдэгдэхэд хуулиар хэлбэрийн шаардлага тавиагүй тул мэдэгдсэн байдлыг тогтоосон нотолгооны хүрээнд дүгнэлт өгөх талаар Улсын дээд шүүхийн зөвлөмжид дурьдсан байх боловч банкны зээлийн маргааны хувьд зээлдэгчид зээлийн гэрээний хугацаа хэтрэлттэй холбоотой мэдэгдэх хуудсыг зээлдэгчид танилцуулан гарын үсэг зуруулсан тохиолдолд үнэлж, бусад тохиолдолдлуудыг үнэлдэггүй хэрхэн үнэлэх нь тодорхойгүй.

Улсын дээд шүүхийн 2016.09.05-ны өдрийн №3 зөвлөмжид Гэрээг цуцлах ойлголт ихэвчлэн урт хугацаатай үүргийн харилцаанд, харин гэрээнээс татгалзах явдал хиймэгц биелэх буюу гэрээгээр олж авсан зүйлийг харилцан буцаах боломжтой хэлцэлд хэрэглэгдэнэ. Ямар тохиолдолд гэрээг цуцлах, гэрээнээс татгалзах ойлголт хэрэглэгдэхийг зөвхөн гэрээний хугацаа бус, хэлцлийн дагуу нэгэнт хэрэгжсэн харилцааг буцаах боломжгүй болсон, эсвэл талууд гэрээгээр авсан зүйлээ харилцан буцааж өгөх боломжтой буюу гэрээг анхны байдалд эргүүлж авчрах боломжтой эсэхээс хамаарч тодорхойлно гэж заасан байх ба дээрх шүүхийн шийдвэрүүдэд ХХАГ, Түрээсийн гэрээ, Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ гэх мэт гэрээнүүдэд хууль хэрэглээний нэгдмэл ойлголтоор хэрэглээгүй шийдвэрлэсэн тохиолдлууд цөөнгүй байна.

Дээрх дүгнэлтэд үндэслэн дараах саналыг гаргаж байна.

- Иргэний хууль дахь цуцлах, татгалзах гэсэн нэр томъёоны асуудлыг тодорхой болгох.
- Иргэний хуулийн ерөнхий ангид гэрээ цуцлах үндэслэл, гэрээ цуцлах журам, гэрээ цуцалсанаас үүсэх үр дагаврыг нарийвчлан хуульчилж өгөх.
- Улсын дээд шүүхийн зөвлөмжийг нэг мөр хэрэглэх тал дээр анхаарах, хэрэгжүүлэх.

6. Үүрэг гүйцэтгэгч хугацаа хэтрүүлэх (ИХ-ийн 222.5)

222 дугаар зүйл. Үүрэг гүйцэтгэгч хугацаа хэтрүүлэх

222.1.Дараахь тохиолдолд үүрэг гүйцэтгэгч хугацаа хэтрүүлсэн гэж үзнэ:

222.1.1.үүргээ хугацаанд нь биелүүлээгүй бол;

222.1.2. үүрэг гүйцэтгэх хугацаа болсныг үүрэг гүйцэтгүүлэгч сануулснаас хойш үүргээ биелүүлээгүй бол.

222.2. Хугацаа хэтрэхэд хүргэсэн нөхцөл байдал нь үүрэг гүйцэтгэгчийн гэм буруугаас болоогүй бол үүрэг гүйцэтгэгчийг хугацаа хэтрүүлсэн гэж үзэхгүй.

222.3. Хугацаа хэтрүүлсэн үүрэг гүйцэтгэгч аливаа болгоомжгүй үйлдэл /эс үйлдэхүй/-ийн хариуцлагыг хүлээнэ.

222.4. Хугацаа хэтрүүлсэн үүрэг гүйцэтгэгч нь түүнд ямар нэг тохиолдол нөлөөлсөн эсэхийг харгалзахгүйгээр хохирлыг хариуцна. Харин үүргийг хугацаанд нь гүйцэтгэсэн ч тохиолдох байсан тохиолдлын улмаас үүссэн хохирлыг хариуцахгүй.

222.5. Мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол үүрэг гүйцэтгэгч хэтрүүлсэн хугацаанд тохирсон хүү төлөх үүрэгтэй.

222.6. Хүүгээс анз тооцохгүй.

222.7. Үүрэг гүйцэтгэгч хугацаа хэтрүүлснээс учирсан хохирлыг арилгуулахаар үүрэг гүйцэтгүүлэгч шаардах эрхтэй.

222.8. Үүрэг гүйцэтгэгч нь үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр үүргээ хугацаанаас нь өмнө гүйцэтгэсэн бол хугацаа хэтрүүлсэнтэй адилтгаж үзнэ.

6.1. Онолын ойлголт

Арилжаа эрхлэгчийн хувьд зорилго нь ашиг олох явдал бөгөөд эрх зүйн тогтолцоогоор үүнийг дэмжих ёстой. Гэвч одоо хэрэгжиж буй Иргэний хуулийн хүрээнд арилжаа эрхлэгчийн ашгийн төлөөх зорилгыг хангах эрх зүйн орчин хангалттай бүрдсэн үү гэдэг нь сонирхол татсан асуудал юм. Иргэний эрх зүйгээс Арилжааны эрх зүйн гол ялгарах шинж нь ашгийн төлөөх зарчмыг сууриа болгож буйд оршдог. Иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогчдийн үйл ажиллагаа нь ашгийн төлөө эсвэл ашгийн бус байж болох бөгөөд аль алинд нь үйлчлэх ерөнхий зохицуулалтууд байдаг. Харин Арилжааны эрх зүйн зохицуулалт нь ашгийн төлөө үйл ажиллагааг дэмжих, тус зорилгыг хангахад чиглэгдэнэ.

Хүү шаардах эрх

Иргэний хуулийн 222-р зүйлийн 222.5 дахь хэсэгт “Мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол үүрэг гүйцэтгэгч хэтрүүлсэн хугацаанд тохирсон хүү төлөх үүрэгтэй” гэж заасан байдаг. Манай улсын шүүхийн практикт “тохирсон хүү” гэх ойлголтыг хэрхэн ойлгох талаар талууд гэрээгээр тохиролцож “тохирсон хүү” гэж үзэх үү, эсвэл гэрээгээр тохиролцсон эсэхээс үл хамаарах хуульд заасан хүү юу гэсэн асуудал маргаан дагуулдаг.⁷⁵

Уг заалтад заасан “тохирсон хүү” гэдгийг судлаачдын зүгээс хуульд заасан хүү гэж тайлбарлах хандлага ажиглагдаж байна. Энэ тухай Б.Буянхишиг “Хүү төлөхөд чиглэсэн үүрэг нь хуульд зааснаар эсвэл гэрээний тохиролцоонд тусгаснаар үүсдэг. Жишээ нь ИХ-ийн 222.5 мөнгөн төлбөрийн үүргийн хугацааг хэтрүүлсэн бол хуульд заасан хүүг төлөх тухай, мөн ИХ-ийн 281, 282-т зээлийн гэрээгээр талууд хүү тохирч болохыг тусгасан” 76, Л.Банзрагч “Үүрэг гүйцэтгэгч хугацаа хэтрүүлэх гэсэн агуулгаар зохицуулагдсан нь зөвхөн гэрээний үүрэгт хамаарахгүй харин гэрээний болон гэрээний бус үүргийн аль алинд нь хамаарах зохицуулалт болохыг харуулж байна. Ийнхүү бүхий л үүрэгт хамааралтай гэдэг

⁷⁵ Тухайлбал, ИХ-ийн 222.5 дахь хэсэгтэй холбоотой УДШ-ээр шийдвэрлэгдсэн хэргийг судалж үзэхэд өөр өөр байдлаар хуулийг тайлбарлан хэрэглэсэн байдаг.

Энэ талаар УДШ-ийн 2018 оны 6 дугаар сарын 19-ны 001/ХТ2018/01008 тоот Иргэний хэрэг (https://shuukh.mn/single_case/4742?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1), УДШ-ийн 2016 оны 10 дугаар сарын 25-ны 001/ХТ2016/01245 тоот Иргэний хэрэг (https://shuukh.mn/single_case/1679?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1), УДШ-ийн 2018 оны 6 дугаар сарын 21-ний 001/ХТ2018/01060 тоот Иргэний хэрэг (https://shuukh.mn/single_case/4743?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1) зэргийг дурдаж болно.

⁷⁶ Б.Буянхишиг “Үүргийн эрх зүйн ерөнхий анги” нэмж засварласан хоёр дахь хэвлэл, УБ хот, 2017 он, 82 дахь тал

утгаараа гэрээгээр тохирсон хүү бус харин хуулиар тогтоосон хариуцлагын шинжтэй хүү болох нь тодорхой байна” 77 гэж тус тус авч үзжээ.

6.2. Шүүхийн практик

Энэ хандлагыг дагаад шүүхийн практик мөн уг заалтыг хуульд заасан хүү шаардах эрх олгосон заалт гэж тайлбарлах байдал ажиглагдаж байна.

Гэвч дээрх байдлаар уг заалтын агуулгыг талууд гэрээгээрээ тохирсон хүүгийн тухай бус хуульд заасан хүүг зохицуулж буй гэж тайлбарлах нь учир дутагдалтай юм. Ялангуяа Иргэний хуулийн 1-р зүйлийн 1.2 дахь хэсэгт заасан иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогчдын эрх тэгш, бие даасан байдал, гэрээний эрх чөлөө, хувийн хэрэгт хөндлөнгөөс оролцохгүй байх, иргэний эрх үүргийг ямар нэг хязгаарлалтгүйгээр хэрэгжүүлэх зарчмын үүднээс авч үзвэл уг заалтыг үүрэг гүйцэтгэгч мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол шууд хүү шаардах эрхийг үүрэг гүйцэтгүүлэгчид олгож буй заалт гэж тайлбарлах огт шаардлагагүй юм. Учир Иргэний хуулийн үндсэн тогтолцоо нь хэрвээ үүрэг гүйцэтгэгч үүргээ гүйцэтгээгүй бол түүнээс учирсан бодит хохирлыг нөхөн төлүүлэх байдаг. Шууд хүү тооцох ёстой гэсэн тайлбар нь бодит хохирлыг нөхөн төлүүлэх Иргэний хуулийн үндсэн зарчимд нийцэхгүй. Иймд уг заалтыг талууд гэрээндээ мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол хүү төлөхөөр талууд тохирсон тохиолдолд хэрэглэх нь гэрээний эрх чөлөө болон бодит хохирлыг нөхөн төлүүлэх зарчимтай нийцэх юм.⁷⁸

Харин энэ талаар ИХ-ийн 222.5 дахь хэсгийн 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 гээд ИХ-ийн 222.5 дахь хэсэгт заасан 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 харшлахгүй гэж тайлбарлаж байна.⁷⁹

Харин Арилжааны эрх зүйн хувьд арилжаа 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 хүү шаардах эрхтэй байх нь зөв юм. Арилжаа эрхлэгч нь мөнгөн төлбөрийн үүргийн гүйцэтгэлийг хугацаанд нь авсан бол аж ахуй эрхэлдэггүй этгээдтэй харьцуулахад тухайн мөнгийг ашгийн төлөөх үйл ажиллагааныхаа эргэлтэд оруулан үр шимийг хүртэх нь ойлгомжтой. Иймд хуульд зааснаар хүү шаардах эрхийг автоматаар үүсдэг тогтолцоог Арилжааны эрх зүйн хэм хэмжээгээр бий болгох шаардлагатай байна. Нөгөө талаас Иргэний хуулийн 222-р зүйлийн 222.5 дахь хэсгийг хуульд заасан хүү шаардах эрх гэж тайлбарлаж буй нь зарим талаараа практикт нийцсэн тайлбар бөгөөд энэ нь арилжаа эрхлэгч хуульд зааснаар хүү шаардах эрхийг автоматаар олж авах эрхтэй байхаар хуульчлах хэрэгцээ шаардлага байгааг харуулж байна.⁸⁰

Дээрхээс дүгнэн үзвэл, ИХ-ийн 222.5 дахь хэсгийн хувьд шүүхийн практикийн хувьд ч, судлаачдын хувьд ч нэгдсэн ойлголтод хүрээгүйг харж болно. Энэ нь шүүхийн практик, эсхүл судлаачдын байр үзэл хандлагын зөрүүг илэрхийлж болох ч манай улсын ИХ-д талууд хүү тохиролцоогүй байсан ч учирсан хохирлоо нөхөн төлүүлэх байдлаар хүү шаардах эрхтэй эсэх, мөн хуульд заасан хүү шаардах эрх хуулиар олгогдсон эсэх асуудал шийдвэрлээгүй байгаатай шууд холбоотой гэж дүгнэж болно.

⁷⁷ Л.Банзрагч “Үүрэг гүйцэтгэгч хугацаа хэтрүүлсний үр дагавар буюу хүү төлөх үүрэг ” Шүүх эрх мэдэл сэтгүүл, 2017, №3, 77 дахь тал

⁷⁸ Б.Амарсанаа, С.Батбаяр нар (Ханнс Зайделийн сан) “Арилжаа (Худалдаа)-ны хуулийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах судалгааны тайлан” (2019 он) 19 тал.

⁷⁹ Хууль Зүйн Үндэсний Хүрээлэн, “Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5 дахь хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлэх нь” УБ, 2024 он., 17 тал.

⁸⁰ Б.Амарсанаа, С.Батбаяр нар (Ханнс Зайделийн сан) “Арилжаа (Худалдаа)-ны хуулийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах судалгааны тайлан” (2019 он) 19 тал.

6.3. Хуульд заасан хүүгийн хэмжээ

Иргэний хуулийн 222-р зүйлийн 222.5 дахь хэсгийг хуульд зааснаар хүү шаардах эрхийг олгож буй заалт гэж тайлбарласнаар үүсэж буй асуудал нь “тохирсон хүү” гэдэгт хэр хэмжээний хүүг ойлгох вэ гэсэн асуудал шүүхийн практикт гарч байна.

Дээрх тохиолдлоос харахад тохирсон хүүгийн хувь хэмжээг шүүгчийн зүгээс тухайн хэрэгт тохируулан тогтоож байна. Ийнхүү “тохирсон хүү” гэх тодорхойгүй, ерөнхий нэр томъёо хэрэглэсэн нь хуулийн зохицуулалтыг уян хатан байдлаар хэрэглэх боломжийг нээж өгч буй бөгөөд хууль тогтоогчийн урьдчилан таамаглах боломжгүй нөхцөл байдалд тухай бүр шүүхээс зохистой шийдвэр гаргахад ач холбогдолтой заалт болно.

Харин арилжаа эрхлэгчийн хувьд ийм тодорхойгүй зохицуулалтын үйлчлэлд байх нь зохисгүй байдаг. Учир нь аж ахуй эрхлэгч нь орлого, зарлагаа тооцох ёстой бөгөөд хир хэмжээний өр төлөөс үүрч буйгаа мэдэх боломжтой байх ёстой. Иймд аж ахуй эрхлэгчийн хувьд эрх зүйн харилцааг тодорхой болгох үүднээс хуульд заасан хүүгийн хэмжээг тодорхой зааж өгөх шаардлагатай.

Хүүгийн хэмжээг тодорхой зааж өгөөгүй улмаас нэхэмжлэгч тал хүү шаардах эрхээ хэрэгжүүлэх боломжгүй байдалд хүрч байна.

6.4. Шүүхийн практик

Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.9, 56.5-д зааснаар зээлийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл гэж үзэж “Б” ХХК-аас 1.900.974.000 төгрөг гаргуулж, “У” ХХК-д олгуулахаар шийдвэрлэсэн.

“Б” ХХК нь дээрх шийдвэрийн дагуу боломжит хугацаанд төлөөгүй, шүүхийн шийдвэр гарснаас хойш 11 сарын дотор буюу 345 хоногийн дараа төлж дуусгасан.

Иймд “У” ХХК нь “Б” ХХК-аас шүүхийн шийдвэрийн дагуу төлбөл зохих 1,900,974,000 төгрөгийг ердийн боломжит хугацаанд төлөөгүйтэй холбогдуулан Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5 дахь хэсэгт “Мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол үүрэг гүйцэтгэгч хэтрүүлсэн хугацаанд тохирсон хүү төлөх үүрэгтэй” гэж заасныг үндэслэн уг авлагад жилийн 18 хувийн хүү тооцож нийт 303,058,979 төгрөг 51 мөнгийг гаргуулах нэхэмжлэлийн шаардлагыг гаргажээ.

Анхан шатны шүүх: нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгосон.

Давж заалдах шатны шүүх: “Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5 дахь хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагч “Б” ХХК-иас 166,335,225 төгрөг гаргуулж, нэхэмжлэгч “У” ХХК-д олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагын үлдэх 136,723,755 төгрөгт холбогдох хэсгийг хэрэгсэхгүй болгосугай” гэж өөрчилсөн.

УДШ-ийн Иргэний хэргийн шүүх хуралдааны тогтоол

2018 оны 06 сарын 19 Дугаар 001/ХТ2018/01008 Улаанбаатар хот

Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5-д заасан зохицуулалт нь үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь хуулиар тогтоогдсон хамгийн бага хохирлоо нөхөн төлүүлэх боломжийг бий болгосон ба нэхэмжлэгч УБ хотын банк нь 18 хувийг “тохирсон хүү” гэж тооцохдоо гэрээнд заасан нөхцлийг хэрэглэсэн нь үндэслэл муутай, хуульд нийцээгүй, шүүх Иргэний хуулийн 222.5 дахь хэсгийг зөв тайлбарлан хэрэглэж чадаагүй байна.

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.

Монгол Улсын Дээд Шүүхийн 2013 оны 10 сарын 29-ний өдрийн тогтоол

Энэ тохиолдолд хүүгийн хэмжээний асуудал хөндөгдөхөөс гадна “Б” ХХК нь “У” ХХК-д 1.900.974.000 төгрөгийг 2013 оны 10 сарын 29-ний өдрийн шийдвэр гарснаас хойш 11 сарын дотор буюу 345 хоногийн дараа төлж дууссан боловч шүүхээс “У” ХХК-ийн шаардлагыг огт хангаагүй нь “мөнгө унтдаггүй” гэсэн аж ахуйн харилцаанд байдаг ердийн

ухамсарыг зөрчиж байна. 81 Энэ нь одоогийн Иргэний хуулийн “ерөнхий” зохицуулалтын хүрээнд арилжаа эрхлэгчийн ашгийн төлөөх зорилгыг хангах явдал нь төвөгтэй байгааг харуулна.

6.5. Харьцуулсан судалгаа

Энэ талаар бусад орны эрх зүйн зохицуулалтыг 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.⁸²

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.⁸³

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.⁸⁴

Иймд манай улсын хувьд ИХ-ийн 222.5 дахь хэсгийн хэрэгжилт хангалтгүй буюу талууд хүү тохиролцоогүй байсан ч шууд хуульд заасан хүү шаардах эрхийг арилжаа эрхлэгч, иргэний хувьд ялгамжтай тогтоох хэрэгцээ шаардлагатай байна.

7. Үүрэг зөрчил, хохирол (ИХ-ийн 227 дугаар зүйл)

227 дугаар зүйл. Үүрэг зөрчсөнөөс үүсэх хариуцлага

227.1. Гэрээний нэг тал үүргээ зөрчсөн бол нөгөө тал нь гэрээнээс татгалзсантай холбогдон учирсан хохирлыг арилгуулахаар шаардах эрхтэй.

⁸¹ Б.Амарсанаа, С.Батбаяр нар (Ханнс Зайделийн сан) “Арилжаа (Худалдаа)-ны хуулийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах судалгааны тайлан” (2019 он) 20-21 тал.

⁸² Хууль Зүйн Үндэсний Хүрээлэн, “Иргэний хуулийн 222 дугаар зүйлийн 222.5 дахь хэсгийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлэх нь” УБ, 2024 он., 26 тал.

⁸³ Мөн тэнд.

⁸⁴ Мөн тэнд.

227.2.Нэг тал нь гэрээнээс татгалзсан явдалд нөгөө тал нь буруугүй бол энэ хуулийн 227.1-д заасан үндэслэл хамаарахгүй.

227.3.Үүрэг гүйцэтгүүлэгчээс гарсан зардал, эд хөрөнгийн алдагдал буюу гэмтэл, үүрэг гүйцэтгэгч үүргээ гүйцэтгэсэн бол үүрэг гүйцэтгүүлэгчид зайлшгүй орох байсан орлогыг хохиролд тооцно.

227.4.Үүрэг гүйцэтгэгч тодорхой эд хөрөнгийг үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн өмчлөл буюу эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах эрхэд шилжүүлэх үүргээ гүйцэтгээгүй бол үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь уг эд хөрөнгийг өөртөө шилжүүлэх, учирсан хохирлоо арилгахыг шаардах эрхтэй.

227.5.Үүрэг гүйцэтгэгч тодорхой ажил гүйцэтгэх, туслалцаа үзүүлэх үүргээ гүйцэтгээгүй, хууль буюу гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол үүрэг гүйцэтгүүлэгч уг үүргийг өөрөө гүйцэтгэх буюу гуравдагч этгээдээр гүйцэтгүүлж, учирсан хохирлыг арилгахыг шаардах эрхтэй.

7.1. Онолын ойлголт

Монгол Улсын шүүхийн 202185 оны жилийн шүүн таслах ажиллагааны нэгдсэн дүн мэдээллээс үзвэл Иргэний хуулиар шийдвэрлэсэн нийт хэргийн 29.8 хувийг худалдах, худалдан авах гэрээтэй холбоотой маргаан, 23.1 хувийг иргэд болон барьцааны зээлдэх газраас олгох зээлтэй холбоотой маргаан, 13.3 хувийг банк бус санхүүгийн байгууллагаас олгох зээлтэй холбоотой маргаанууд эзэлж байна.

Шүүхийн цахим санд байрлуулсан шүүхийн шийдвэрийг харахад гэрээний үүргийн зөрчлийн дараахь төрлүүд түгээмэл байна.

- Эрхийн доголдол;
- Хугацаа хоцроосон алданги;
- Худалдан авагч төлбөрөө төлж чадаагүйн улмаас гэрээ цуцлах;
- Биет байдлын доголдол шинэ орон сууцны талбайн зөрүү;
- Төлөөлөл буюу итгэмжлэлгүй этгээдтэй гэрээний талууд болсон;
- Хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх;
- Бэлэглэл;
- Хохирол шаардах эрх, хохирлын төрөл,⁸⁶

Нийтлэг үүргийн зөрчлийг үүргийн эрх зүйн ерөнхий ангид, тухайн гэрээтэй онцлогтой холбоотой зөрчлийн тусгай ангид тус тус зохицуулсан байна.

Аль ч гэрээний хувьд үүргийн гүйцэтгэл боломжгүй болсны үр дагаварыг ИХ-ийн 219.1-р зүйлд, үүрэг гүйцэтгэгч хугацаа хэтрүүлсэн бол ИХ 222.7-р зүйл, үүргийг зохих ёсоор гүйцэтгээгүй бол ИХ 225.1, 227.5-р зүйл, мөн гэрээнээс татгалзсанаас үүсэх хохирлыг арилгуулахаар ИХ 227.1, 227.3-р зүйлд тус тус зохицуулсан. ИХ 219.1-р зүйлд хохирол арилгуулах тухай заасан ч ямар төрлийн хохирол шаардаж болох тухай зохицуулалт байхгүй байдаг.

Хохирол нь нэг талын хөрөнгийн байдалд хүсээгүй сөрөг үр нөлөө үзүүлэхийг⁸⁷ хэлэх бөгөөд төрлийн хувьд бодит зардал болон ирээдүйд олох ёстой орлого, зайлшгүй гарах зардал байна. ИХ 227.3-р зүйлд шаардаж болох хохирлын гурван төрлийг заасан бөгөөд үүнд “Үүрэг гүйцэтгүүлэгчээс гарсан зардал, эд хөрөнгийн алдагдал буюу гэмтэл, үүрэг гүйцэтгэгч үүргээ гүйцэтгэсэн бол үүрэг гүйцэтгүүлэгчид зайлшгүй орох байсан орлогыг хохиролд тооцно” гэжээ. Энд заасан “зайлшгүй олох байсан орлого” нь бодитоор бий болоогүй буюу хийсвэрээр тооцоолох, төсөөлөх боломжтой, хуулийн дагуу арилгуулах боломжтой хохиролд хамаарана⁸⁸.

⁸⁵ Judcouncil.mn

⁸⁶ <https://legaldata.mn/buteel/pdf?id=1186>

⁸⁷ Мэндсайхан Т. Гэрээний эрх зүй, 302 дахь тал

⁸⁸ Мөн тэнд.

7.2. Шүүхийн практик

Шүүхийн практикаас харвал, ИХ 227.3-р зүйл заасан “зайлшгүй орох байсан орлого”-ыг нөхөн төлүүлэх, хангаж шийдвэрлэх явдал нь тун цөөхөн байна.⁸⁹

Тухайлбал, “Капитрон банк” ХХК-ийн нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэгт нэхэмжлэгч хяналтын журмаар гаргасан гомдолдоо “анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр, магадлалыг эс зөвшөөрч байна. Магадлалын хянавал хэсэгт: “Нэхэмжлэгч нь гэрээ цуцалснаас хойшхи хугацааны талаар маргаж нэмэгдүүлсэн шаардлагаа өөрт нь учирсан бодит хохирол буюу Иргэний хуулийн 227 дугаар зүйлийн 227.3 дахь хэсэгт заасан зайлшгүй олох ёстой байсан орлого гэдгийг баримтаар нотлож чадаагүй байх тул 11 508 145 төгрөгийг хэрэгсэхгүй болгосон анхан шатны шүүхийг буруутгах боломжгүй. Өөрөөр хэлбэл нэхэмжлэгчийн хувьд хариуцагчтай байгуулсан гэрээг цуцлаж, мөнгөн хөрөнгөө буцаан шаардсанаас хойшхи хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг зайлшгүй олох ёстой байсан орлого гэж эргэлзээгүй дүгнэх боломжгүй.” гэснийг хүлээн зөвшөөрөхгүй байна.

Учир нь Иргэний хуулийн 227 дугаар зүйлийн 227.3 дахь заалтад “Үүрэг гүйцэтгүүлэгчээс гарсан зардал, эд хөрөнгийн алдагдал буюу гэмтэл, үүрэг гүйцэтгэгч үүргээ гүйцэтгэсэн бол үүрэг гүйцэтгүүлэгчид зайлшгүй орох байсан орлогыг хохиролд тооцно.” гэж заасны дагуу зээлдэгч, үүрэг гүйцэтгэгч “Грийн валеи” ХХК нь шүүх хуралдаан болох өдрийн байдлаар зээлийн гэрээнд заасан үүргээ зохих ёсоор биелүүлсэн бол зээлийн гэрээнд заасны дагуу тооцогдох хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг нь нэхэмжлэгч “Капитрон банк”-ны зайлшгүй олох ёстой байсан орлого гэж үзэхээс өөр аргагүй юм. Өөрөөр хэлбэл, хавтаст хэрэгт авагдсан талуудын хооронд байгуулсан зээлийн гэрээнд заасан зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүгийн хувь хэмжээг тусгайлан нотлох шаардлагагүй.” гэсэн байна⁹⁰. Орох байсан орлогыг нэхэмжлэх бол түүнийгээ тусгайлан нотлох үүргийг шүүхээс шаардсанаар энэхүү төрлийн хохирлыг хангахгүй үлдээх нэг нийтлэг шалтгаан нь байж болохоор харагдаж байна. Энэ тухай “Иргэний процесст үүрэг гүйцэтгүүлэгч тодорхой ашиг орлого олох байсан гэдгийг нотлох асуудал тэр бүр амаргүй байдаг тул ИХ 229.1-ийн хүрээнд хууль тогтоогч нотлох баримтыг хөнгөвчилсөн. Тухайлбал, ашиг орлого олох нөхцөл байдал бий болсон гэдгийг шүүхэд толилуулах бөгөөд чингэсэн тохиолдолд орлого олох байсан хэмээн тооцно.”⁹¹

Тэгвэл Иргэний хуулийн тайлбарт “Иргэний хуулийн 227.3 дахь хэсэг нь нөхөн төлж болох хохирол, түүнчлэн уг үүргийн гүйцэтгэлтэй хамааралтай ажил, эсхүл бие даасан үйл ажиллагаанаас үл хамааран үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн зайлшгүй олох байсан орлогыг нөхөн төлөх ёстой бататгасан зохицуулалт болсон”⁹² гэж тайлбарласан нь хохирлыг “өргөн хүрээнд тодорхойлсон” гэж үзжээ⁹³.

7.3. Харьцуулсан судалгаа

ХБНГУ-ын Иргэний хуулийн 252-р зүйлд орох байсан ашгийн талаар зохицуулсан байх⁹⁴ бөгөөд ингэхдээ хохирлыг нөхөн төлүүлэхэд нотлох үүргийг хөнгөвчилж “орох байсан орлого нь боломжтой байсан, боломжит нөхцөл байдал гэдгийг” үйл баримтаар нотлоход хангалттай байна⁹⁵. Нийтлэг эрх зүйн улсад орох байсан орлогыг талууд “гэрээ байгуулах үедээ урьдчилан мэдэх боломжтой байсан” гэсэн шалгуурыг хэрэглэдэг байна. Мөн энэ төрлийн хохирол нь үндэслэл бүхий, тодорхой байхыг шүүх шаарддаг төдийгүй хохирлыг бага байлгах зохих үүргийг үүрэг гүйцэтгүүлэгч хүлээдэг.⁹⁶

Дүгнэвэл, ИХ 227.3 -р зүйлд заасан “зайлшгүй орох байсан орлого” -ыг шүүхийн практик тун цөөн хангаж буй бөгөөд энэ төрлийн хохирлыг нөхөн төлүүлэхэд шүүхээс тусгайлан нотлох үүргийг зохигчид хүлээлгэж байна. Иймд энэхүү нотлох үүргийн

⁸⁹ <https://legaldatal.mn/shiidver/irgen/view/1301?whr=p>, <https://legaldatal.mn/shiidver/irgen/view/1384?whr=p>, <https://legaldatal.mn/shiidver/irgen/view/2336?whr=p>.

⁹⁰ <https://legaldatal.mn/shiidver/irgen/view/2336?whr=p>

⁹¹ Буянхишиг Б., Үүргийн эрх зүй Ерөнхий анги, УБ, 2017, 216 дахь тал

⁹² Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар “Шинжлэх ухааны тайлбар”, хоёр дахь удаагийн хэвлэл, УБ,

⁹³ Мэндсайхан Т., Гэрээний эрх зүй, 302 дахь тал их

⁹⁴ https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_252.html

⁹⁵ Dirk Looschelders, Schuldrecht, AT, 22 Aufl., 2024

⁹⁶ Hardley v. Baxendale (1854)

хөнгөвчлөх үүднээс илүү тодорхой шалгуурыг ИХ-ийн 227.3-р зүйлд бий болгох шаардлагатай гэж үзлээ. Үүнд, “орох байсан орлого”-ыг гэрээ байгуулах үед мэдэх эсхүл тооцоолох боломжтой байсан гэдгийг нотлох үүргийг хуульд нарийвчлан зааж өгөх, тус хохирол нь үндэслэл бүхий, тодорхой байх гм шалгуурыг хуульчлах боломжтой юм.

8. Үүрэгт олон этгээд оролцох (Хамтран үүрэг гүйцэтгэгч)

242 дугаар зүйл. Хамтран үүрэг гүйцэтгэгчид

242.1.Үүрэг гүйцэтгэгчдийн хэн хэн нь үүргийн гүйцэтгэлийг үүрэг гүйцэтгүүлэгчид бүхэлд нь буюу хэсэгчлэн хүлээлгэн өгөх, үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь үүргийн гүйцэтгэлийг бүхэлд нь буюу хэсэгчлэн үүрэг гүйцэтгэгч тус бүрээс шаардах эрх бүхий байвал хамтран үүрэг гүйцэтгэгчид гэнэ.

242.2.Хамтран хүлээх үүрэг нь хууль буюу гэрээнд зааснаар, эсхүл үүргийн зүйлийн үл хуваагдах шинж чанартай холбоотой үүснэ.

Иргэний хуулийн 242-р зүйлийн 242.2 дахь хэсэгт “Хамтран хүлээх үүрэг нь хууль буюу гэрээнд зааснаар, эсхүл үүргийн зүйлийн үл хуваагдах шинж чанартай холбоотой үүснэ” гэж заасан тул гэрээгээр хамтран үүрэг гүйцэтгэхээр тохироогүй тохиолдолд хамтран үүрэг гүйцэтгэх харилцаа үүсэхгүй гэж үзэхээр байна. Иймээс үүрийн харилцаанд олон этгээд оролцох тохиолдолд иргэний хуулийн дагуу үүрэг гүйцэтгэгчид үүргээ гүйцэтгэхдээ бие биеэсээ хамааралгүйгээр өөрт ногдох хэсгээ хариуцах бөгөөд үүрэг үл хуваагдах шинжтэй эсхүл гэрээ болон хуульд өөрөөр заагаагүй л бол хэсгээр үүрэг гүйцэтгэх нь үндсэн зарчим гэж хэлж болно.

Харин бизнесийн харилцаанд үүргийг бүхэлд нь гүйцэтгэх хүртэл үүрэг гүйцэтгэгчдийн хэн нь ч үүргээс чөлөөлөгдөхгүй буюу хамтран үүрэг гүйцэтгэхээр зохицуулах зөв юм. Хамтран үүрэг гүйцэтгэх зарчмыг бизнесийн харилцаанд үндсэн зарчим болгож хэрэглэх шалтгаан нь худалдааны хэлцлээс үүсэх үүргийг илүү баталгаажуулах бөгөөд хамтран үүрэг гүйцэтгэгчдийн хэн нэг нь үүрэг гүйцэтгэх чадамжгүй боллоо гэхэд бусад үүрэг гүйцэтгэгчид үүргийг бүхэлд нь гүйцэтгэх үүрэг хүлээдэгт байдаг. Ингэснээр хэсгээр үүрэг гүйцэтгэхтэй харьцуулахад хамтран үүрэг гүйцэтгэх тогтолцоо нь үүргийн гүйцэтгэлийг илүү баталгаажуулдаг тул арилжааны хэлцэлд хамтран үүрэг гүйцэтгэх зарчмыг үндсэн зарчимын хүрээнд авч ашиглах зохицуулалт бий болгох шаардлагатай.

ХОЁРДУГААР ХЭСЭГ. БУСДЫН ӨМЧЛӨЛД ХӨРӨНГӨ ШИЛЖҮҮЛЭХТЭЙ ХОЛБОГДСОН ГЭРЭЭНИЙ ҮҮРЭГ (ИРГЭНИЙ ХУУЛИЙН 243-261 ДҮГЭЭР ЗҮЙЛ)

1. ИХ-ийн 243 дугаар зүйлийн хэрэгжилт

243 дугаар зүйл. Худалдах-худалдан авах гэрээ

243.1.Худалдах-худалдан авах гэрээгээр худалдагч нь биет байдлын доголдолгүй, эрхийн зөрчилгүй хөрөнгө, түүнтэй холбоотой баримт бичгийг худалдан авагчийн өмчлөлд шилжүүлэх буюу бараа бэлтгэн нийлүүлэх, худалдан авагч нь худалдагчид хэлэлцэн тохирсон үнийг төлж, худалдан авсан хөрөнгөө хүлээн авах үүргийг тус тус хүлээнэ.

243.2.Худалдагч нь худалдаж байгаа эд хөрөнгийн зориулалт, хэрэглээний шинж чанар, хадгалах, хэрэглэх, тээвэрлэх нөхцөл, журам, баталгаат болон эдэлгээний хугацаа, үйлдвэрлэгчтэй

1.1. Онолын ойлголт

Худалдах-худалдан авах гэрээ нь гэрээний анхдагч, суурь төрөл ба иргэний эрх зүйн голлох институтын нэг мөн. Ийм төрлийн гэрээг 4000 гаруй жилийн өмнөөс эрх зүйгээр зохицуулж ирсэн түүхэн уламжлалтай⁹⁷.

Үндсэн шинж

ХХАГ нь хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэхэд чиглэсэн, талууд зөвшилцсөнөөр хүчин төгөлдөр болох, харилцан үүрэг хүлээсэн хоёр талт гэрээ мөн. Орчин үед өмчлөх эрхийн шилжүүлгийг хялбар болгох үүднээс баримт бичгийн худалдаа өргөжих хандлагатай байна. Түүнчлэн уг гэрээний зохицуулалт нь зарим төрлийн гэрээний хувьд суурь, нийтлэг байдлаар хэрэглэгдэх боломжтой. Худалдаа, бизнесийн харилцаанд олон төрлийн гэрээг цогц, харилцан уялдаатай байгуулахад ХХАГ гол бүрдэл хэсэг болно.

Өмчлөх эрх шилжүүлэх. Эдийн болон эдийн бус хөрөнгө, шаардах эрхийг нэгээс нөгөөд шилжүүлэх, солилцох хамгийн түгээмэл арга хэлбэр бол худалдах-худалдан авах гэрээ мөн. Эл гэрээний гол мөн чанар хөрөнгийн солилцоо хийж, хөрөнгийн өмчлөх эрхийг нэг этгээдээс нөгөөд эргэлт буцалтгүй, бүрмөсөн шилжүүлэхэд оршино. Ийм учраас ИХ-ийн 243.1-д "...хөрөнгө, түүнтэй холбоотой баримт бичгийг худалдан авагчийн өмчлөлд шилжүүлэх" тухай онцгойлон дурджээ. Гэрээ байгуулснаар худалдан авагч нь өмчлөх эрхээ шууд нотлож чадахгүй. Худалдагчаас худалдан авагчид өмчлөх эрх албан ёсоор шилжүүлсэн тодорхой үйлдэл хийгдэх ёстой. Энэ тохиолдолд үүргийн гэрээ ба өмчийн гэрээг заагладаг хийсвэрлэх зарчим хөндөгдөнө. Нийтлэг эрх зүйн тогтолцоо бүхий улсад ч "bill of sale" гэдэг баримт бичиг үйлдэх аргаар өндөр үнийн дүнтэй эсхүл онцлог шинжтэй хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлснийг баталгаажуулж байна:

Note that the buyer can't use a purchase agreement to prove ownership — you'll need a bill of sale to officially transfer ownership of the item from seller to buyer.

Зөвшилцөх гэрээ (англ. contract consensus). Талууд гэрээний гол нөхцлийн талаар харилцан тохиролцсон цаг үеэс хүчин төгөлдөр болох гэрээг зөвшилцөх гэрээ гэх ба ийм шинжтэй гэрээнд худалдах-худалдан авах гэрээ хамаарна. Худалдагч бараа худалдах, худалдан авагч түүнийг худалдан авах үндсэн нөхцлийг тохиролцсон үеэс гэрээг байгуулсанд тооцно. Ийнхүү тохиролцсон боловч гэрээний хэлбэрийн шаардлагыг хангаагүй тохиолдолд уг шаардлагыг хангахыг аль нэг тал шаардах эрхтэй. Хуулиар хэлбэрийн шаардлага тусгайлан тавьсан онцгой тохиолдолд тухайн шаардлагыг хангаагүй тохиролцоо анхнаасаа хүчин төгөлдөр бус байж болно. Үүнд гэрээг бичгээр заавал байгуулах шаардлага хамаарна. Харин нотариатаар гэрчлүүлэх, гэрээг бүртгүүлэх шаардлагыг хангаж, өмчлөх эрхийг шилжүүлэхийг гэрээний нэг тал нөгөөгөөс шаардах боломжтой ба ийнхүү бүртгүүлээгүй байгаа нь тухайн үүргийн гэрээг хүчингүйд тооцох шууд үндэслэл болохгүй. Учир нь, худалдах-худалдан авах гэрээ зөвшилцөх гэрээ болохын хувьд ийм үр дагаврыг үүсгэх онцлогтой.

Харилцан үүрэг хүлээсэн хоёр талт гэрээ. Гэрээний талуудын хүлээсэн үүргийн шинжээс хамаарч гэрээг нэг талт ба хоёр талт гэж ангилна⁹⁸. Мөн хоёр талт гэрээг талууд бүрэн үүрэг хүлээсэн эсхүл бүрэн бус үүрэг хүлээсэн гэж хувааж болно. Худалдах-худалдан авах гэрээ нь талууд харилцан шинжтэй, хариу төлбөртэй гэрээний ангилалд хамаарна. Тодруулбал: харилцан шинжтэй /синаллагма/: гэрээний тал бүр субъектив эрх ба үүрэг хүлээнэ.

хариу төлбөртэй гэрээ: нэг талын үүрэг нөгөө талын үүргийн гүйцэтгэлээр нөхцөлдөнө. Өөрөөр хэлбэл, худалдагч бараа нийлүүлэх үүрэг гүйцэтгэхдээ нь худалдан авагчийг мөнгө төлөхийг хариу шаардах эрхтэй байна. Үүний эсрэгээр худалдан авагч мөнгө төлөхдөө бараа нийлүүлэх, өмчлөх эрх шилжүүлэхийг шаардана.

⁹⁷ Гражданское право, Том 2. Изд. третье, перер. доп./Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого – М.: <ПРОЮЛ Л.В. Рожников> 2001, стр. 3

⁹⁸ Мэндсайхан Т. Гэрээний эрх зүй, 110 дахь талаас үзэх

Баримтжуулах хандлага. Зах зээлийн эдийн засагт бүтээгдэхүүн, үйлчилгээний эргэлт, солилцоог илүү чөлөөтэй болгох, хөрөнгийн хөрвөх чадварыг сайжруулах явдал чухал ач холбогдолтой. Энэ зорилгоор барааны зэрэгцээ баримт бичиг, үнэт цаасны гүйлгээ улам идэвхжиж, тэдгээрийг худалдан борлуулах арга хэрэгсэл буюу бирж, захууд хөгжжээ. Түүнчлэн төлбөр тооцооны валют, цахим мөнгө, коин, хөрөнгө ба шаардах эрхийг нотолсон санхүүгийн бүтээгдэхүүний олон янзын төрөл зүйлийг зах зээлд санал болгож худалдах явдал өргөжиж байна. Барааны өмчлөх эрхийг илэрхийлсэн баримт бичгийг худалдахыг ИХ-ийн 243.1-д хүлээн зөвшөөрсөн байна. Гэхдээ "... хөрөнгө эсхүл түүний өмчлөх эрхийг гэрчилсэн баримт бичиг" гэж найруулан бичвэл зохимжтой.

Зохицуулалтын суурь ба цогц шинж. Худалдах-худалдан авах гэрээний зохицуулалт нь гэрээний зарим төрөлд нийтлэг байдлаар хэрэглэгдэх боломжтой суурь шинжийг агуулдаг. Тухайлбал, ажил гүйцэтгэх гэрээ, үйлчилгээг худалдах гэрээ /service sale/, санхүүгийн түрээс, факторинг, франчайзийн гэрээ г.м. Бизнесийн байгууллага, аж ахуй эрхлэгчид нь бараа, ажил, үйлчилгээгээ зах зээлд нийлүүлэх, сурталчлах, борлуулах, борлуулалттай холбоотой зуучлах, хадгалах, тээвэрлэх, санхүүжүүлэх зэрэг олон талт үйл ажиллагааг тогтмол явуулна. Орчин үед худалдах-худалдан авах гэрээг бусад төрлийн гэрээтэй харилцан уялдаатай, зарим тохиолдолд цогц байдлаар байгуулах явдал өргөжиж байна. Бараа худалдааг дагаж тээвэрлэлт, төлбөр тооцооны харилцааг зохицуулахын зэрэгцээ хил гаалиар барааг нэвтрүүлэх, баримт бичиг бүрдүүлэх, гаалийн татвар хураамж төлөх асуудал ч нэгэн адил хөндөгдөх болно. Энд бараа худалдааны зохицуулалтын цогц шинж илүүтэй илэрнэ.

Гэрээний зүйл. Худалдах-худалдан авах гэрээний зүйл гэдэгт худалдагчийн шилжүүлэх, худалдан авагчийн хүлээн авах эдийн ба эдийн бус хөрөнгийг ойлгоно. 1994 оны Иргэний хуулийн 202 дугаар зүйлд ашиглаж байсан "гэрээний зүйл" гэдэг ойлголтыг өнөөдөр ч хэвээр хэрэглэх боломжтой.

ИХ-ийн 83-84 дүгээр зүйл хөрөнгө, тэр дундаа "эд хөрөнгө", "эдийн бус хөрөнгө"-ийн ангилал, тодорхойлолтыг заасан байна.

83 дугаар зүйл. Хөрөнгө

83.1.Аливаа этгээд нь хуулиар хориглоогүй, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшлахгүйгээр эдийн баялаг болох эд юмс болон эдийн бус баялаг болох оюуны үнэт зүйлс, эрхийг олж авч болох бөгөөд энэ тохиолдолд дээрх баялаг нь хөрөнгө болно.

84 дүгээр зүйл. Эд хөрөнгө болон эдийн бус хөрөнгө

84.1.Аливаа этгээдийн эзэмшилд байгаа эд юмсыг эд хөрөнгө гэнэ.

84.2.Эд хөрөнгө нь үл хөдлөх, хөдлөх эд хөрөнгө байна.

84.3.Газар, түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна.

84.4.Энэ хуулийн 84.3-т зааснаас бусад эд юмс хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна.

84.5.Эзэмшигч этгээддээ ашиг өгөх, эсхүл бусдаас шаардах эрх олгох эрх буюу шаардлага, оюуны үнэт зүйл нь эдийн бус хөрөнгөд хамаарна.

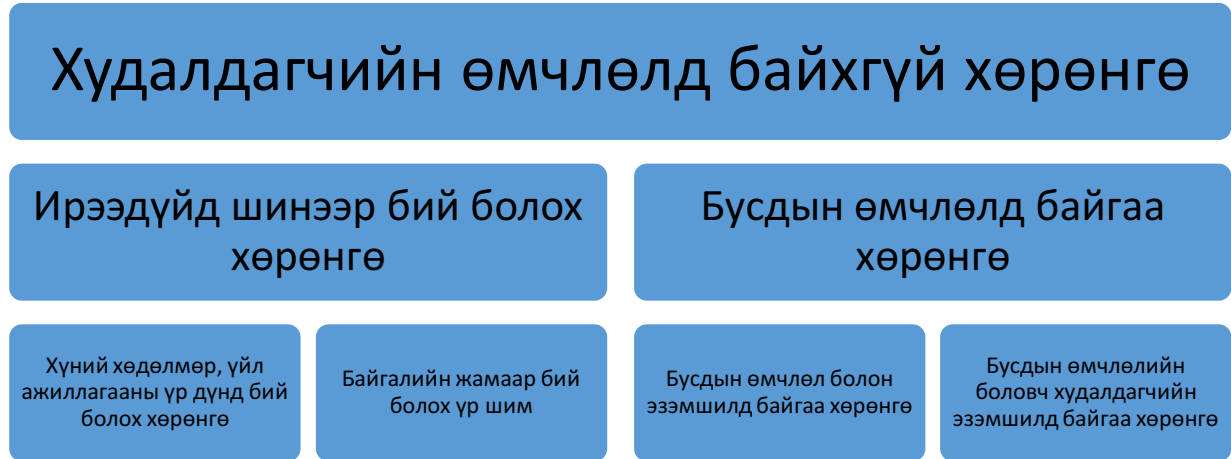
ХХАГ-ны зүйл нь ямар ч төрөл, шинжийн хөрөнгө байх боломжтой.Энд хоёр нөхцөл байдлыг ялгаатай авч үзэх нь зүйтэй:

Нэгд, өөрийн өмчлөлийн зүйл бус ба бусад этгээдийн өмчлөлд байгаа хөрөнгө,

Хоёрт, хэн нэгний өмчлөлд бодитой байхгүй /газрын хэвлийд байгаа ашигт малтмал .../ боловч ирээдүйд шинээр бий болгох, улмаар өөрийн өмчлөлд авах боломжтой хөрөнгө.

Хоёр дахь нөхцөлд хөрөнгийн үр шим бий болох, бий болгох, жишээ нь тариа, ногоо тарих, мал төлөх, бут жимслэх, бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэх, барилга барих, зохион бүтээх зэрэг бүтээлч хөдөлмөр, үйл ажиллагааны үндсэн дээр эсхүл тухайн хөрөнгө байгалийн

жамаар үр шим, өгөөжөө өгсний улмаас шинэ хөрөнгө бий болно. Үүнийг дор зураглаж үзүүлье:



				тоглоомын эрх, дата, телевизийн /тв, утас, дата/ гэх мэт төрлүүдийн маргаан нэмэгдэх төлөвтэй байна
--	--	--	--	---

1.3. Бусад хуулийн зохицуулалтын харилцан хамаарал

ХХАГ нь ИХ-ийн 225-227 дугаар зүйлд дурдагдсан хоёр талын гэрээнд хамаарна.

ИХ-ийн 251 ба 252 дугаар зүйл биед байдлын болон эрхийн доголдлыг тодорхойлсон байна. Гэтэл гэрээгээр тохиролцсон тохиолдолд биет байдлын доголдолтой бараа, хөрөнгө худалдах боломжтой ба барааг хэд хэдэн этгээдэд худалдах замаар эрхийн доголдол үүсгэх боломжийг 250 дугаар зүйлээр хүлээн зөвшөөрсөн байдаг. Эндээс үзэхэд, ИХ-ийн 243.1-д “биет байдлын доголдолгүй, эрхийн зөрчилгүй” гэж тусгайлан бичих шаардлагагүй юм.

Иргэний хуульд тусгасан гэрээний бусад төрөл тухайлбал, ажил гүйцэтгэх гэрээнээс зааглахад заримдаа бэрхшээл тулгардаг. ИХ-ийн 343.4-т төрлийн шинжээр тодорхойлогдох эд юмс захиалж хийлгэхэд ХХАГ-г зохицуулсан журам үйлчилнэ гэж заасан нь энэ 2 гэрээ хоорондоо төстэй болохыг илтгэнэ. Энэ байдал нь практикт энэ 2 гэрээг зааглахад бэрхшээл үүсгэнэ.

Хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах тухай хууль

Төрийн болон орон нутгийн өмчит байгууллага, улсын үйлдвэрийн газар нь төрийн болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хууль тогтоомжийг баримтална.

1.4. Харьцуулсан судалгаа

А. Өмнөх хуулиудтай харьцуулах нь

Монгол Улсын 1926-1929 оны Иргэний хуулийн Нэг зуун наян дөрөв дүгээр зүйлд “Аливаа этгээдээс гэрээ хэлэлцээ байгуулахын учир шалтгаан бий бөгөөд түүнийгээ өөрийн биеэр бусад этгээдэд мэдэгдээд, тэр даруй зөвшөөрвөл, гэрээ хэлэлцээ байгуулсанд тооцон дагаж гүйцэтгэвэл зохих. Үүнд жишээлбэл аливаа нэгэн этгээд бусад этгээдтэй уулзахад ямарваа эд бараа худалдах учрыг мэдэгдээд, нөгөө этгээд нь даруй авахыг зөвшөөрвөөс гэрээ хэлэлцээг байгуулсанд тооцох бөгөөд эцэст нь өгөх, авах хоёр этгээдийн аль нь ч няцаж үл болно” гэж эд бараа худалдах гэрээний тухай анх зохицуулж эхэлжээ. 1952 оны Иргэний хуульд анх удаа 13 төрлийн гэрээг нэр зааж зохицуулахдаа уг хуулийн 116-д “Худалдах ба худалдан авах гэрээ ёсоор худалдагч нь эд хөрөнгийг худалдан авагчийн өмчлөлд шилжүүлэх үүрэгтэй ба худалдан авагч нь энэхүү эд хөрөнгийг хүлээн авч, уул зүйлийн өртгийг худалдагчид төлөх үүрэгтэй болно” гэж худалдах ба худалдан авах гэрээг зохицуулсан байдаг.

1994 оны Иргэний хуулийн 202 дугаар зүйлд “Худалдах-худалдан авах гэрээгээр худалдагч нь гэрээний зүйл /эд хөрөнгө, оюуны үнэт зүйл, эд хөрөнгийн эрх/-ийг худалдан авагчийн өмчлөл буюу эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах эрх/энэ хуулийн 88 дугаар зүйл/-эд шилжүүлэх ...” гэж заажээ.

2002 оны Иргэний хуулийн 243.1-т худалдах худалдан авах гэрээний агуулгыг гэрээний талуудын харилцан хүлээх дараахь үүргээр тодорхойлсон байна:

Худалдагч нь	Худалдан авагч нь
биет байдлын доголдолгүй, эрхийн зөрчилгүй хөрөнгө, түүнтэй холбоотой баримт бичгийг худалдан авагчийн өмчлөлд шилжүүлэх буюу бараа бэлтгэн нийлүүлэх,	худалдагчид хэлэлцэн тохирсон үнийг төлж, худалдан авсан хөрөнгөө хүлээн авах үүргийг тус тус хүлээнэ.

ХХАГ-ны тодорхойлолт 1952 он ба 2002 оны ИХ-д үндсэн адилхан байна. 2002 онд гэрээний зүйлд “баримт бичиг”, мөн худалдагчийн үүрэгт “бараа бэлтгэн нийлүүлэх” гэж нэмэгдсэн байна. Харин худалдан авагчийн үүрэгт нэмэлт, өөрчлөлт ороогүй байна.

1.5. Үнэлгээ, зөвлөмж

ИХ-ийн 243.1-д дурдсан тодорхойлолт агуулгын хувьд тус гэрээний онцлог шинжийг илэрхийлсэн, нийтлэг шалгуурыг хангасан байна. Тухайлбал, барааны өмчлөх эрхийг илэрхийлсэн баримт бичгийг худалдахыг ИХ-ийн 243.1-д хүлээн зөвшөөрсөн. Гэхдээ агуулга, нэр томьёоны хувьд төөрөгдөх, зөрчилтэй зүйл гарах бэрхшээл байгаа бөгөөд бүрэн сайн тодорхойлолт болоогүй байна.

ХХАГ-ны хуулийн тодорхойлолтын утга агуулгыг илүү ойлгомжтой болгох, бусад зүйл заалттай уялдуулах, олон улсын тогтсон нэр томьёог нутагшуулах зорилгоор ИХ-ийн 243.1-д дараах найруулга хийхийг зөвлөж байна:

243.1. ХХАГ-ээр худалдагч нь гэрээгээр тогтоосон тоо, хэмжээ, чанар бүхий хөрөнгийг нийлүүлж, уг хөрөнгө, түүнтэй холбоотой баримт бичгийг худалдан авагчийн өмчлөлд шилжүүлэх, худалдан авагч нь худалдагчид хөрөнгийн үнийг төлж, хөрөнгөө хүлээн авах үүргийг тус тус хүлээнэ.

“буюу” гэдэг холбоос үгийг “эсхүл” гэж солих, мөн таслалыг зөв хэрэглэх

нэр томьёо: “бэлтгэн нийлүүлэх” гэдгийг “нийлүүлэх” болгох. Учир нь англи хэлний “delivery” нь монгол хэлний “нийлүүлэх” гэдэгтэй дүйцэхээр байна. Өмнө нь “бараа нийлүүлэх ерөнхий нөхцөл” гэдэг нэр томьёог ашиглаж байсан уламжлалтай.

Ирээдүйд бий болох, мөн бусдын өмчлөлд байгаа хөрөнгийг ХХАГ-ээр худалдахаар тохирч болохыг тодорхой заах. Эсхүл болзол заасан хэлцлийн зохицуулалтыг сайжруулах.

243.2 - үнэлэхгүй, гэхдээ энэ үүргийн үр дагаврыг тодотгож 243.3-д нэмэлт оруулах

2. ИХ-ийн 244 дүгээр зүйлийн хэрэгжилт

244 дүгээр зүйл. Худалдах-худалдан авах гэрээний үнэ

244.1.Худалдах-худалдан авах гэрээнд үнийг шууд заагаагүй бол талууд үнэ тодорхойлох арга хэрэгслийн тухай хэлэлцэн тохиролцож болно.

2.1. Онолын ойлголт

ХХАГ-ний хувьд уг гэрээний гол нөхцөл гэдэгт дараах 3 зүйлийг ойлгож буй нийтлэг жишиг байдаг:

- Барааний нэр төрөл, чанар
- Барааны тоо хэмжээ
- Барааны үнэ.

Иргэний хуулийн 195.1-д заасны дагуу дээрх 3 нөхцлийг тохирсон байхад гэрээ байгуулагдсан гэж үзэх боломжтой.

Гэрээний талууд үнийг тохиролцоогүй бол гэрээний гол нөхцөл тодорхой бус гэдэг шалтгаанаар гэрээ анхнаасаа хүчин төгөлдөр буй байх буюу гэрээ байгуулагдсан гэж үзэхгүй байх нөхцөл үүснэ.

Иргэний болон арилжааны гүйлгээнд оролцогчид ХХАГ байгуулахдаа барааны үнийг тухайлан урьдчилж тохиролцохгүй байх явдал элбэг тохиолдоно. Энэхүү үнэ тогтоогоогүй тохиолдолд 2 аргаар үнийг тохиролцсон гэж үзэх боломжтой. Үүнд:

1/ үнийг тогтоох арга хэрэгслийг гэрээгээр тохиролцож болно.

2/ үнийн талаар юу ч тохироогүй бол тухайн зах зээлийн үнийг баримтлах боломжтой.

ИХ-ийн 244.1-т эхний аргыг дурдсан байна. Харин гэрээ байгуулж байх үеийн эсхүл барааг нийлүүлэх үеийн худалдагчийн байгаа эсхүл гэрээ байгуулсан газрын зах зээлийн үнийг баримтлах боломжийг хуульд тодорхой тусгаагүй байна.

2.2. Шүүхийн практик

Маргааны төрөл	Анхан шатны шүүхийн шийдвэр	Магадлал	УДШ-ийн тогтоол-үндэслэл	Дүгнэлт
ХХАГ – үнэ тогтоох аргачлал	БЗДИХАШШ-ийн 2017.01.03-ны өдрийн 101/ШШ2017/00071 дугаар шийдвэр	НИХДЗШШ-ийн 2017.03.13-ны өдрийн 712 дугаар магадлал	Хяналтын гомдол гаргаагүй	Талууд төмрийн түүхий хүдэр нийлүүлэхээр харилцан тохиролцсон ба гэрээнд бүтээгдэхүүний нийт үнийг шууд заагаагүй боловч түүхий хүдэр дэх төмрийн агууламжаас хамаарч үнийг тодорхойлохоор тохиролцсон нь ИХ-ийн 195.3, 244.1-д заасантай нийцсэн учир ХХАГ байгуулагдсан. Хөрс хуулалт, хүдэр олборлолтын ажлыг хийж гүйцэтгэх, ажлын хөлсийг 30-40%-ийн агуулгатай төмрийн хүдрээр төлөх, ингэхдээ 1 тонн хүдрийг 25 ам.доллараар тооцож авахаар тохирсон ч хүдэр дэх төмрийн агууламжаас хамаарч үнэ өөрчлөгдөх нөхцөлтэй.

2.3. Бусад хуулийн зохицуулалтын харилцан хамаарал

ИХ-ийн 195.1-д гэрээ байгуулах саналд тавигдах шаардлага, 195.2-д гэрээний гол нөхцлийн тухай тусгасан байна. Мөн ИХ-ийн 196.1.1-д гэрээний гол нөхцлийн талаар талууд тохиролцсон байх шаардлага бичигдсэн байна.

ХХАГ-ний гол нөхцлийн нэг нь бараа/хөрөнгийн үнэ байна.

ИХ-ийн 43.4-д “Хэлцлийн агуулгыг тодорхойлох боломжгүй бол уг хэлцлийг хийгдээгүйд тооцно” гэж заасан. Эндээс үзэхэд, 1/ үнийг тодорхойлох боломжгүй бол ХХАГ-г хийгдээгүйд тооцох, 2/ харин тодорхойлох боломжтой бол хэлцэл хийгдсэн гэж үзэхээр байна.

Тодорхойлох боломжтой гэдэгт тухайн барааны зах зээлийн үнэ тогтсон, нийтэд мэдэгдэх боломжтой нөхцлийг ойлгоно.

2.4. Үнэлгээ, зөвлөмж

ИХ-ийн 244.2-т “Гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол худалдагчийн байгаа эсхүл хөрөнгө анх байсан газрын хөрөнгө нийлүүлэх үеийн зах зээлийн үнийг баримталж хөрөнгийн үнийг тогтооно” гэдэг заалт нэмэх.

3. ИХ-ийн 247 дугаар зүйлийн хэрэгжилт (Үр шим, эрсдэл шилжих)

247 дугаар зүйл. Үр шим болон эрсдэл худалдан авагчид шилжих
247.1.Гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол худалдсан эд хөрөнгийг худалдан авагчид шилжүүлснээр тухайн эд хөрөнгийг ашигласны үр дүнд олсон үр шим болон уг эд хөрөнгө тохиолдлоор устаж, гэмтсэний эрсдэл худалдан авагчид шилжинэ.
247.2.Худалдагч худалдсан эд хөрөнгийг худалдан авагчийн хүсэлтээр гэрээнд зааснаас өөр газар хүргүүлэхээр илгээсэн бол тухайн эд хөрөнгийг тээвэрлэгчид, эсхүл эрх бүхий этгээдэд шилжүүлсэн үеэс худалдан авагчид үр шим, эрсдэл нь шилжинэ.

3.1. Онолын ойлголт

ХХАГ-ний дагуу худалдсан барааны үр шим, эрсдэл шилжих зохицуулалт чухал ач холбогдолтой. Ялангуяа хол зайд байгаа талуудын хувьд энэ асуудлыг зохицуулах олон хувилбар бий.

1/ үндсэн дүрмээр эрсдэл өмчлөгч/эзэмшигчийг дагана. Гэхдээ талууд тохиролцон эрсдэл шилжих цаг хугацааны мөч, нөхцлийг өөрөөр тогтоож болно.

2/ эрсдэл гэдэгт юуг ойлгох уу – тохиолдол гэдэгт гэнэтийн болон давагдашгүй хүчин зүйл /ИХ-ийн 384.2, 393.7/ хамаарах уу гэдгийг тодруулах.

3/ эрсдэл хэзээ шилжих цаг хугацааны мөчийг тогтоох:

- худалдан авагчид хөрөнгийг шилжүүлсэн үе, эсхүл
- хөрөнгийг худалдан авагчид нийлүүлсэн үе байх боломжтой.

Нийлүүлсэн гэдэгт ирж авах /худалдан авагчид шууд өгөх/, илгээх, хүргэх үүргээр болон бусад нөхцлөөр тогтоож болох бөгөөд заавал “шилжүүлсэн” гэдэг утгаар ойлгогдохгүй.

ИХ-ийн 247.1-т зааснаар “худалдсан барааг худалдан авагчид шилжүүлснээр үр шим, эрсдэл худалдан авагчид шилжинэ”. Гэтэл худалдагч барааг хол зайд байгаа худалдан авагчид илгээх үүрэг хүлээсэн бол анхны тээвэрлэгчид хүлээлгэн өгснөөр эрсдэл шилжих боломжтой.

Өмчлөх эрх ба эрсдэл хамтдаа эсхүл тусдаа шилжих боломж

Талууд өөрөөр тохиролцоогүй бол өмчлөх эрх шилжснээр эрсдэл хамт шилжинэ (ИХ-ийн 101.7) – эрсдэл, өмчлөх эрхийг салгах боломжтой.

Эрсдэл шилжих онцгой тохиолдол

Хугацаа хэтрүүлсэн үүрэг гүйцэтгэгч (худалдагч эсхүл худалдан авагч байж болно) нь эрсдэлийг хүлээхээр ИХ-ийн 222.4-т заасан байна.

3.2. Шүүхийн практик

Маргааны төрөл	Анхан шатны шүүхийн шийдвэр	Магадлал	УДШ-ийн тогтоол	Дүгнэлт
ХХАГ – эрсдэл шилжих	БЗДИХАШШ-ийн 2024.12.12-ны өдрийн 101/ШШ2024/05858 дугаар шийдвэр	НИХДЗШШ-ийн 2025.01.20-ны өдрийн 210/МА2025/00157 дугаар магадлал	УДШ хяналтын гомдлыг хүлээж аваагүй. УДШ хяналтын гомдлыг хүлээж аваагүй.	Зохигч нарын хооронд ХХАГ байгуулагдсан. Хэдийгээр баталгаат хугацаа тогтоогоогүй боловч худалдан авагч 6 сарын дотор доголдлын талаар олж мэдсэн тул эрсдэл шилжих мөчид доголдол байсан гэж үзнэ. Тиймээс ИХ-ийн 254.1-д заасан эрхүүдийг худалдагчид гаргах эрхтэй.

3.3. Үнэлгээ, зөвлөмж

ИХ-ийн 247.1-ийн агуулгыг тодруулах үүднээс “хөрөнгийг нийлүүлсэн үеэс эрсдэл шилжих”-ээр шинэчлэх нь зохистой.

Учир нь, тээвэрлэлт ашиглахгүй үед худалдан авагчид шилжүүлснээр эрсдэл шилжих нь болно. Харин худалдагч илгээх үүрэг хүлээсэн үед яах уу гэдэг ойлгомжгүй болжээ.

4. ИХ-ийн 249 дүгээр зүйлийн хэрэгжилт (Гэрээний талууд үүргээсээ татгалзах)

249 дүгээр зүйл. Гэрээний талууд үүргээсээ татгалзах

249.1.Гэрээ байгуулснаас хойш гэрээний аль нэг тал хүлээсэн үүргийнхээ дийлэнх хэсгийг биелүүлж чадахгүй бодит нөхцөл бий болсон бол нөгөө тал хүлээсэн үүргээ биелүүлэхээс татгалзаж болно.

249.2.Хэрэв нэг талын хүлээсэн үүргийн гүйцэтгэл нь хуульд заасан үүргийн гүйцэтгэлийг хангах аргаар урьдчилан хангагдсан бол нөгөө тал үүргээсээ татгалзаж болохгүй.

249.3.Худалдсан эд хөрөнгийг хэсэг хэсгээр нийлүүлэх тохиолдолд нэг тал нь эд хөрөнгийг нийлүүлэх нэг удаагийн үүргээ биелүүлээгүйгээс дараагийн нийлүүлэлт биелэгдэхгүй байх бодит нөхцөл бий болсон бол нөгөө тал нь энэ хуулийн 204.2, 219.2-т заасан хугацаа өнгөрсний дараа гэрээний үүргээсээ татгалзаж болно.

4.1. Онолын ойлголт

Гэрээний үүрэг гүйцэтгэхээс татгалзах эрхийг гэрээг цуцлах эсхүл гэрээнээс татгалзах эрхээс зааглаж үздэг.

АНУ-ын бараа худалдааны гэрээний эрх зүйд “perfect tender rule” ба “substantial performance doctrine” гэдэг дүрмийг ялгамжтай хэрэглэж байна¹⁶. Эхний буюу “төгс нийлүүлэлтийн дүрэм”-ийг аж ахуй эрхлэгч, худалдаачдын хоорондын харилцаанд, харин “голлох гүйцэтгэл”-ийг бусад этгээдийн харилцаанд баримталж, доголдолтой барааны талаар эдлэх худалдан авагчийн барааг буцаах, солиулах, засуулах, гарсан хохирлыг гаргуулах эрхийг тодорхойлно. Худалдаачдын хоорондын гэрээний харилцаанд илүү хатуу боловч уян хатан (гэрээгээр өөрчилж болох), худалдаачин ба иргэд хооронд хатуу, уян хатан бус, иргэд хооронд зөөлөн, уян хатан зохицуулалтыг ялгамжтай хэрэглэх хандлага худалдааны эрх зүйтэй улс орнуудад ажиглагдаж байна.

Манай улсын хувьд “голлох гүйцэтгэл”-ийн үзэл баримтлалыг баримталж ИХ-ийн 249 дүгээр зүйлийн зохицуулалтыг тодорхойлсон гэж ойлгогдохоор байна. Гэхдээ энэ нь зөвхөн үүрэг гүйцэтгэхээс татгалзах төдийгүй, гэрээнээс татгалзах үндэслэл болно.

“Голлох гүйцэтгэл” ба ИХ-ийн 249.1-т дурдсанаар “үүргийн дийлэнх хэсэг” гэдгийг адилган үзэх боломжтой. Энд “дийлэнх” гэсэн тооны харьцааны утгаар бус, “голлох” гэсэн чанарын утгаар нь үүргийн гүйцэтгэлийн ач холбогдолыг үнэлэх нь зохистой.

4.2. Үнэлгээ, зөвлөмж

ИХ-ийн 249.1-т дурдсанаар “үүргийн дийлэнх хэсэг” гэдгийг “голлох хэсэг” гэж өөрчилөх нь зохистой. Ингэснээр “дийлэнх” гэсэн тооны харьцааны утгаар бус, “голлох” гэсэн чанарын утгаар нь үүргийн гүйцэтгэлийн ач холбогдолыг үнэлэх нь боломжтой болно.

5. ИХ-ийн 255 дугаар зүйлийн хэрэгжилт (Худалдан авагч шаардлага гаргах эрхээ алдах)

255 дугаар зүйл. Худалдан авагч шаардлага гаргах эрхээ алдах

255.1. Дараахь тохиолдолд худалдан авагч шаардлага гаргах эрхээ алдана:

255.1.1.эд хөрөнгө хүлээж авах үедээ уг эд хөрөнгийн доголдлын талаар мэдсэн буюу мэдэх боломжтой байхад түүнийг хүлээн авсан;

255.1.2.аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлдэг худалдан авагч нь уг үйл ажиллагаатай холбоотой эд хөрөнгийг шилжүүлэн авах үедээ нэн даруй шалган авах үүргээ биелүүлээгүй;

255.1.3.тухайн эд хөрөнгийн доголдол нь худалдан авагч түүнийг тээвэрлэх, хадгалах, ашиглах журам зөрчсөнөөс, эсхүл гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчний шинжтэй онцгой нөхцөл байдлын улмаас үүссэн.

255.2.Худалдагч эд хөрөнгийг шилжүүлэх үед түүний доголдлыг мэдсээр байж нуун дарагдуулсан бол энэ хуулийн 255.1 хамаарахгүй.

5.1. Онолын ойлголт

Иргэний гүйлгээний тогтвортой байдал, арилжааны түргэн шуурхай байдлыг хангах, урьдчилан төсөөлөх боломжийг нэмэгдүүлэх, талуудын идэвх оролцоог дэмжих зорилгоор гэрээний талуудын шаардлага гаргах эрхийг цаг хугацаа болон бусад нөхцлөөр хязгаарлах аргыг иргэний эрх зүйд хэрэглэдэг.

ХХАГ-ний хувьд шаардах эрхийн хязгаарлалт хийхдээ худалдагчийн гэрээний үүргээ шударгаар биелүүлэх, доголдолгүй бараа нийлүүлэх үүрэг(ИХ-ийн 206.1 ба 243.1)-ийг худалдан авагчийн барааг хүлээн авах үйлдлийн үр дагавартай зөв харьцуулан үзэх ёстой. Худалдан авагч доголдлыг мэдсэн ч барааг хүлээн авснаар уг гэрээг зохих ёсоор биелүүлээгүй худалдагчийн эсрэг аливаа шаардлага гаргах эрхгүй болно гэж үзэж болохгүй. Зөвхөн гомдлын шаардлага гаргах эрх буюу барааг буцаах, солиулах, гэрээнээс татгалзах, гэрээг цуцлах эрхээ алдаж болно, харин гэрээний хохирлыг нэхэмжлэх эрх нээлттэй хэвээр үлдэх нь ухаалаг, шударга юм. Нөгөө талаар худалдагч доголдолтой барааг хүлээлгэн өгснөөр үүргээс чөлөөлөгдөх нь шударга бус ба хохирлыг нөхөн төлөх үүргээс чөлөөлөгдөхгүй. Үүнийг ИХ-ийн 219.1, 227.3 ба 261.1 зэрэг зүйл заалтад зохицуулсан байна.

Мэдэх боломжтой байхад барааг хүлээн авсан гэдэг үндэслэлээр иргэд, хэрэглэгчийн хохирлоо нэхэмжлэх эрхийг хязгаарлаж болохгүй. Харин аж ахуй эрхлэгч этгээдийн хувьд өөрөөр авч үзэж болно. Нөгөө талаар худалдан авагч “мэдэх боломжтой байсан” гэдгийг хэн нотлох вэ гэдэг нотлох үүргийн хуваарилалт хөндөгдөнө. “Мэдэх боломжтой байсан”-ыг үүнийг сонирхогч этгээд буюу худалдагч нотлох ёстой, харин “мэдэхгүй байх боломжтой байсан”-ыг тухайн этгээд буюу худалдан авагч өөрөө нотлох, хэрэв нотлож чадахгүй бол “мэдэхгүй байх боломжгүй байсан” гэж үзэх ёстой. Сүүлийн хувилбарыг германы хуулиас үзэж болно.

Гомдлын шаардлага гаргах эрхийг ИХ-ийн 254.1-д тодорхойлсон. ИХ-ийн 254.6-д зааснаар баталгаат эсхүл гомдлын шаардлага гаргах хугацаанд ИХ-ийн 254.1-д заасан эрх эдэлнэ. ИХ-ийн 254.1-д дахин гүйцэтгэлийг шаардах эсхүл гэрээнээс татгалзах эрхийг тодорхойлсон ба үүний зорилго нь доголдолгүй бараа авах эсхүл огт авахгүй байх явдал юм.

Хэрэв зохих хугацаанд гомдлын шаардлага гаргаагүй бол ИХ-ийн 254.2-д заасан “доголдлыг арилгуулахад шаардлагатай зардлыг шаардах” эрхийг эдлэх боломжтой. Түүнчлэн гэрээнд заасан тоо, хэмжээ дутуу барааг хүлээн авахаас татгалзах эсхүл хүлээн аваад дутуу барааны үнийг буцаан нэхэмжлэх боломжийг ИХ-ийн 254.3 ба 254.4-д зохицуулсан байна. ИХ-ийн 254.2-254.4 дэх хэсгүүдийн зорилго бол доголдолтой барааг авах, гэхдээ хохирлыг арилгах буюу доголдлыг засах зардал, дутуу нийлүүлсэн барааны үнийг буцаан авахад чиглэнэ.

ИХ-ийн 255 дугаар зүйл нь 254 дүгээр зүйлийн үргэлжлэл бөгөөд 254.1-д заасан шаардах эрх алдах тохиолдлыг 255.1-д заасан гэж системийн аргаар тайлбарлаж болно. Түүнчлэн өмнө дурдсан зохицуулалтын зорилгыг баримталж тайлбарлалбал энэхүү ИХ-ийн 255.1 нь ИХ-ийн 254.2-254.4 болон гэрээний хохирол нэхэх бусад эрхэд нөлөөлөхгүй. Өөрөөр хэлбэл, ИХ-ийн 254.1-д заасан эрхээ алдах боловч худалдагч үүргээ зохих ёсоор гүйцэтгээгүйн улмаас учирсан хохирлыг нэхэмжлэх эрхээ худалдан авагч хэвээр хадгална.

ИХ-ийн 255.1.1-г хэрэглэхдээ 255.1.2-г мөн харгалзан үзвэл зохистой. ИХ-ийн 255.1.2-д дурдсан аж ахуй эрхлэгчийн нэн даруй шалгах үүргээс илүү хөнгөн үүргийг бусад этгээд хүлээх ёстой. Иймд жирийн иргэн, хэрэглэгч барааг хүлээн авахдаа нэн даруй шалгах үүрэг хүлээхгүй. Харин хэвийн байдлаар хүлээн авах үед мэдэх боломжтой (ердийн ухаалаг, анхаарал болгоомжтой хүн ердийн арга хэрэгсэлээр) байсан бол гомдлын шаардлага гаргах эрхээ алдана. Ялангуяа мэргэжлийн байгууллагаар шалгуулах боломжийг нэн даруй ашиглахыг хуулиар үүрэг болгоогүй ба баталгаат эсхүл гомдлын шаардлага гаргаж болох хугацаанд шалгуулах боломжтой. Ийм хугацаа байсны ач холбогдол нь нэг талаас гомдол гаргах эрхийг баталгаажуулах, нөгөө талаас хугацаагаар хязгаарлахад оршино.

5.2. Шүүхийн практик

УДШ 2017 оны 12 дугаар сарын 25-ны өдөр Худалдах, худалдан авах гэрээний зүйлийн доголдол, гомдлын шаардлага гаргах, хөөн хэлэлцэх хугацаанд холбогдох хууль хэрэглээний талаар Зөвлөмж гаргажээ³. Уг зөвлөмжид "... сүүлийн үед орон сууцны талбайн хэмжээ дутуу, зөрүү үнийг шаардсан нэхэмжлэл бүхий хэргийг шүүхээс нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгох хандлага давамгайлж, ингэхдээ Иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийн 255.1.1-т тулгуурласан байна. Иргэний хуулийн уг зохицуулалт нь орон сууцны талбайн хэмжээг гэрээний гол нөхцөл гэж тохирсон тохиолдолд ач холбогдолтой байна. Худалдан авагч орон сууцыг хүлээн авах үедээ орон сууцны талбайн хэмжээг нүдээр харж, тогтоох боломжгүй боловч хэрэв талбайн хэмжээг гол нөхцөлөө болгож байгаа бол мэргэжлийн байгууллагуудаар хэмжүүлэх, дутаж байгаа бол эд хөрөнгийг хүлээн авсанд тооцохгүй гэж татгалзах боломжийг хуульд зохицуулжээ. ... Худалдан авагч нь талбайн хэмжээг гэрээний гол нөхцөл гэж үзээгүйн улмаас тухайн үедээ талбайн хэмжээг шалгаагүй, тогтоогоогүй, анзаараагүй байдаг. Гэрээний зүйл болох орон сууц зөвхөн талбайн хэмжээгээр бус өрөөний тоо, давхар, аль хотхонд байрлалтай, дэд бүтцийн хөгжил, гадаад орчин, сургууль, цэцэрлэг, үйлчилгээний газартай ойр дөт байдал, орон сууцны цонх аль зүг рүү харсан зэрэг олон шалгуураар тодорхойлогддог тул эдгээрээс аль нь гол нөхцөл болохыг гэрээний талуудаас тодруулах, гэрээг тайлбарлаж дүгнэх шаардлагатай. Талбайн хэмжээ дутуу байсан ч худалдан авагч уг эд хөрөнгийг зориулалтын дагуу эзэмшиж ашиглаж байгаагаас үзэхэд орон сууцыг байгаа байдлаар нь худалдаж авсан гэж үзэх үндэслэл харагдаж байна. Нэгэнт байгаа байдлаар нь эд хөрөнгийг сонгож, худалдаж авсан бол гэрээний зүйлийг тэр байдлаар тодорхойлж, тохирсон гэж үзэх боломжтой юм" гэх тайлбарыг дурджээ.

Иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийн 255.1.1-д заасан "... эд хөрөнгө хүлээж авах үедээ уг эд хөрөнгийн доголдлын талаар мэдсэн буюу мэдэх боломжтой байхад түүнийг хүлээн авсан" тохиолдолд гомдлын шаардлага гаргах эрхээ алдах тухай зохицуулалтыг гэрээний талаарх бүхий л шаардлага, тэр дундаа гэрээг зохих ёсоор гүйцэтгээгүйн хохирлыг нэхэмжлэх эрхээ алдсан гэж шүүх тайлбарлаж байгаа нь буруу юм.

5.3. Харьцуулсан судалгаа

Бараа худалдах худалдан авах олон улсын гэрээ тухай НҮБ-ын конвенц¹² 1980 онд хүчин төгөлдөр болсон ба уг конвенцид дэлхийн 89 улс, тэр дундаа Монгол Улс 1997 онд нэгдэн орсон билээ. Хэдийгээр энэ конвенц үл хөдлөх хөрөнгийн худалдаанд хамаарахгүй, зөвхөн аж ахуй эрхлэгчдийн улс хоорондын худалдаанд хамаарах онцлогтой боловч барааны нийцэл, түүнд холбогдох худалдагч, худалдан авагчийн эрх, үүргийн талаарх үндсэн үзэл баримтлал нь үндэсний эрх зүйд чухал ач холбогдолтой. Тус конвенцийн III хэсгийн 2 дугаар бүлгийн 2 дахь дэд бүлэгт "барааны нийцэл ба гуравдагч этгээдийн нэхэмжлэх эрх"-ийн тухай тусгасан бөгөөд 35 дугаар зүйлийн (3) дахь хэсэгт дараах зохицуулалт бий¹³: (3) Гэрээ байгуулах үед худалдан авагч тухайн бараа гэрээнд нийцээгүйг мэдэж байсан буюу мэдэхгүй байх ёсгүй байсан бол тийнхүү нийцээгүйн хариуцлагыг худалдагч дээрх хэсгийн (а)-(d) дэд хэсэгт заасан үндэслэлээр хүлээхгүй.

Энэ зохицуулалт ХБНГУ-ын Иргэний төрөлжсөн хуулийн 422 дугаар зүйлийн агуулгатай адилхан ба худалдан авагч шаардах эрхээ алдахгүй байх тусгай тохиолдлыг Конвенцийн 36 дугаар зүйлийн (2) ба 40 дүгээр зүйлд заасан байна. "Бараа гэрээнд нийцээгүй нь худалдагч урьд нь мэдэж байсан эсхүл мэдэхгүй байх ёсгүй байсан бөгөөд худалдан авагчид илчлээгүй өнгөрсөн үйл баримттай холбоотой бол тэрбээр 38, 39 дүгээр зүйлийн заалтад үндэслэх эрхгүй" гэж дээрх конвенцийн 40 дүгээр зүйлд заажээ¹⁴. Худалдан авагч барааг хүлээн аваад боломжит хурдан хугацаанд доголдлыг шалгах (38 дугаар зүйл), доголдол илэрсэн бол боломжит хугацаа эсхүл баталгаат хугацааны дотор худалдан авагчид мэдэгдэх, хэрэв 2 жил өнгөрсөн бол нэхэмжлэл гаргах эрхээ бүрэн алдах (39 дүгээр зүйл) зэрэг конвенцийн зохицуулалтын суурь ойлголт, дүрмийг дэлхийн ихэнх улсад нийтлэг хүлээн зөвшөөрч байна. Манай улсын Иргэний хуульд ч ийм зураг адилхан ажиглагдах бөгөөд зөвхөн ИХ-ийн 255.1.1-д "барааг хүлээн авах үед" гэсэн нөхцлийг оруулсан нь нийтлэг хандлагаас сондгой зүйл болжээ. Гэхдээ конвенцийн 49 дүгээр зүйлийн (2) дахь хэсэгт худалдагч гэрээнээс татгалзах эрхээ алдах нөхцөлийг дараах байдлаар зохицуулсан:

(2) Харин худалдагч барааг нийлүүлсэн тохиолдолд худалдан авагч гэрээг цуцласан тухайгаа дор дурдсанаас бусад хугацааны дотор мэдэгдээгүй бол тийнхүү мэдэгдэх эрхээ алдана:

а) хугацаа хэтрүүлж нийлүүлсний хувьд тийнхүү нийлүүлснийг мэдсэний дараа боломжийн хугацаа; эсхүл (b) хугацаа хэтрүүлж нийлүүлснээс бусад аливаа зөрчлийн хувьд: (i) зөрчлийг мэдсэн буюу мэдэх ёстой байсны дараа; эсхүл...

ХБНГУ-ын Иргэний хуулийн кодификаци(BGB)-ийн 442 дугаар зүйлийн (1)-д “Гэрээ байгуулах үед худалдан авагч доголдлын талаар мэдэж байсан бол доголдолтой холбоотой дээрх эрхүүдийг хэрэгжүүлэхгүй. Энэ тухай худалдан авагч бүдүүлэг болгоомжгүйгээс мэдээгүй бол тэрээр доголдолтой холбоотой дээрх эрхүүдийг гагцхүү худалдагч санаатайгаар нуун дарагдуулсан эсвэл эд зүйлийн шинж байдлын талаар баталгаа гаргасан нөхцөлд л хэрэгжүүлнэ” гэж зохицуулжээ¹⁵. Худалдан авагч доголдлын талаар “гэрээ байгуулах” үед мэдэж байгаа тохиолдлыг германы хуулиар зохицуулсан бол “хүлээж авах үедээ” мэдсэн эсхүл мэдэх боломжтой байсны үр дагаврыг манай улсын ИХ-ийн 255 дугаар зүйлээр тогтоосон ялгааг эндээс харж болно. Ихэвчлэн хуучин, хэрэглэж байсан эд зүйлийн хувьд (жишээ нь, хуучин автомашин) доголдлыг, доголдол байж болохыг гэрээг байгуулах гэж буй талууд мэдэж байдаг. Ийм тохиолдолд худалдан авагч уг доголдлын талаар гомдлын шаардлага гаргах нь угаас шударга бус юм. Үүнийг германы хуульд зохицуулжээ. Түүнчлэн германы хуульд “худалдагч ... эд зүйлийн шинж байдлын талаар баталгаа гаргасан нөхцөл”-д худалдан авагч шаардах эрхээ алдахгүй байх зохицуулалт тусгасан. ХБНГУ-ын Иргэний хуулийн кодификацийн 434 дүгээр зүйлд “гэрээгээр тогтоосон шинж байдал гэдэгт ... худалдагчийн нийтэд хандсан мэдээлэлд, ялангуяа зар сурталчилгаа эсвэл эд зүйлийн тодорхой шинж чанарын танилцуулгад тусгасны дагуу худалдан авагч хүлээж буй шинжүүдийг ойлгоно...” гэж тодорхойлжээ.

АНУ-ын бараа худалдааны гэрээний эрх зүйд “perfect tender rule” ба “substantial performance doctrine” гэдэг дүрмийг ялгамжтай хэрэглэж байна¹⁶. Эхний буюу “төгс нийлүүлэлтийн дүрэм”-ийг аж ахуй эрхлэгч, худалдаачдын хоорондын харилцаанд, харин “голлох зүйлийн гүйцэтгэл”-ийг бусад этгээдийн харилцаанд баримталж, доголдолтой барааны талаар эдлэх худалдан авагчийн барааг буцаах, солиулах, засуулах, гарсан хохирлыг гаргуулах эрхийг тодорхойлно. Худалдаачдын хоорондын гэрээний харилцаанд илүү хатуу боловч уян хатан (гэрээгээр өөрчилж болох), худалдаачин ба иргэд хооронд хатуу, уян хатан бус, иргэд хооронд зөөлөн, уян хатан зохицуулалтыг ялгамжтай хэрэглэх хандлага худалдааны эрх зүйтэй улс орнуудад ажиглагдаж байна.

5.4. Үнэлгээ, зөвлөмж

Иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийн хэрэглээг илүү тодорхой болгох зорилгоор уг зүйлд нэмэлт, өөрчлөлтийг оруулах дараах хоёр хувилбар бий:

1) Иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийн 255.1 дэх хэсгийн “шаардах эрх” гэдэг үгийн өмнө “энэ хуулийн 254 дүгээр зүйлийн 254.1 дэх хэсэгт заасан” гэсэн нэмэлт оруулах. Энэ хувилбараар худалдан авагч доголдолтой гэдгийг мэдсээр барааг хүлээн авсан бол дахин гүйцэтгэлийг шаардах, гэрээнээс татгалзах эрхээ алдах боловч хохирол, тэр дундаа үнийг бууруулах эрхтэй хэвээр үлдэнэ.

2) Иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийг “Гэрээ байгуулах үедээ мэдсэн” гэдэг нөхцлийн дагуу өөрчилж, Германы Иргэний төрөлжсөн хуулийн 442 дугаар зүйлтэй ижил зохицуулалтыг бий болгох. Энэ нь гэрээний чөлөөт байдал болон үүрэг шударгаар биелүүлэх зарчмыг зөв хослуулсан, олон улсын чиг хандлагад нийцсэн хувилбар болно.

**ГУРАВДУГААР ХЭСЭГ. БУСДЫН ЭЗЭМШИЛ, АШИГЛАЛТАД ХӨРӨНГӨ
ШИЛЖҮҮЛЭХТЭЙ ХОЛБОГДСОН ГЭРЭЭНИЙ ҮҮРЭГ (287-342 ДУГААР ЗҮЙЛ)-ИЙН
ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВРЫН ҮНЭЛГЭЭ**

Ийнхүү үнэлгээ хийсэн дэлгэрэнгүйг хавсралт №1-ээс үзнэ үү. Харин тэрхүү үнэлгээний үр дүнд дараах зүйл, хэсэг, заалтыг тусгайлан авч сайжруулах нь зүйтэй гэж сонгосон болно.

ХОРИН ЗУРГАДУГААР БҮЛЭГ Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ		
1	288.2.Хөлслүүлэгч дараахь эрхтэй: 288.2.3.хөлслөгчид урьдчилан сануулсаар байхад хөлслөн авсан эд хөрөнгийг муутгасан, гэмтээсэн буюу муутгах, гэмтээх бодит нөхцөл бий болгосон, эсхүл хөлслөгч гурван сарын турш хөлсөө төлөөгүй бол гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцалж, хохирлоо нөхөн төлүүлэхээр шаардах;	(1) Иргэний хуулийн 288.2.3 дахь заалтад хөлслүүлэгчийн хоёр өөр шаардах эрхийг нэг дор багтаасан нь оновчтой бус боловч практикт үүнтэй холбоотой ойлгомжгүй байдал, хүндрэл үүсдэг талаар ямар нэгэн баримт илрээгүй болно.
	294.2.Хүндэтгэн үзэх дараахь шалтгаанаар талууд гэрээг цуцалж болно: 294.2.1.нэг тал нь үүргээ гүйцэтгээгүй буюу зохих ёсоор гүйцэтгээгүй гэм буруутай бол нөгөө талын санаачилгаар; 294.2.3.хөлслүүлэгчийн санал болгосон зах зээлийн үнэд тохирсон нэмэгдэл хөлс төлөхөөс хөлслөгч татгалзсан;	(2) Иргэний хуулийн 294.2 дахь хэсэгт хүндэтгэн үзэх шалтгаанаар гэрээг цуцалж болох үндэслэлүүдийг системчлэн хуульчлахаар байна гэтэл энэ хэсэгт хүндэтгэн үзэх шалтгаанд үл хамаарах үндэслэлүүд (294.2.1, 294.2.3)-ийг оруулсан нь хүндэтгэн үзэх шалтгааны талаарх ойлголтыг гажуудуулж байна.
	294.2.Хүндэтгэн үзэх дараахь шалтгаанаар талууд гэрээг цуцалж болно: 294.2.2.хөлслүүлсэн сууцны талбай хөлслүүлэгчид өөрт нь буюу түүний ойрын төрөл төрөгсдөд хэрэгцээтэй болсон; 294.6.Орон сууц хөлслөх гэрээг цуцлах шаардлагаа хөлслүүлэгч бичгээр гаргана. 296.2.Орон сууц хөлслөх гэрээг тодорхой хугацаагаар байгуулсан бол гэрээний хугацаа дуусахаас хоёр сарын өмнө хөлслөгч тодорхой буюу тодорхой бус хугацаагаар гэрээг сунгах тухай хүсэлтээ хөлслүүлэгчид бичгээр гаргаж болох бөгөөд энэ хуулийн 294.2-т заасан үндэслэл байхгүй бол хөлслүүлэгч гэрээг сунгаж болно. 300.1.2.орон сууц хөлслөх гэрээгээр гэрээ цуцлах эрхийг хассан буюу хязгаарласан;	(3) Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний бүлэгт Орон сууц хөлслөх гэрээнд хамаарах 294.2.2, 294.6, 296.2, 300.1.2 дахь хэсгийг тусгасан нь системчлэлийн хувьд оновчгүй байх тул орон сууц хөлслөх гэрээний харилцааг зохицуулсан 2 дугаар дэд бүлэгт тусгах нь зүйтэй байна.
ХОРИН ЗУРГАДУГААР БҮЛЭГ Санхүүгийн түрээс /лизинг/		
1	317 дугаар зүйл. Санхүүгийн түрээсийн гэрээнд хамаарах бусад зүйл 317.1.Энэ бүлэгт өөрөөр заагаагүй бол санхүүгийн түрээсийн гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний талаархи энэ хуульд заасан журам нэгэн адил үйлчилнэ.	(1) Санхүүгийн түрээсийн гэрээ нь арилжаа эрхлэгчдийн хооронд байгуулах арилжааны гэрээ тул тус гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний талаарх журмыг хавтгайруулан хэрэглэх нь зохимжгүй юм. Тиймээс санхүүгийн түрээсийн харилцааг зохицуулсан 26 дугаар бүлэгт тус гэрээний онцлогийг харгалзан зохицуулалтыг нэмэлтээр оруулах, шаардлагатай тохиолдолд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээнээс тодорхой эш татах техникийг хэрэглэх нь оновчтой байна.
ХОРИН ДОЛДУГААР БҮЛЭГ Түрээс		
2	318.3.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулах бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлнэ. 318.4.Энэ хуулийн 318.3-т заасан шаардлагыг хангаагүй гэрээ хүчин төгөлдөр бус байна.	Түрээсийн гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгүүлээгүй гэдэг үндэслэлээр хүчин төгөлдөр бус гэж үзэж байгаа нь оновчтой бус байна.

ХОРИН ЕСДҮГЭЭР БҮЛЭГ Франчайз, Мерчандайз		
3	334 дүгээр зүйл.	Энэ зүйлд дараах агуулга бүхий 334.4 болон 334.5 дахь хэсгийг нэмэх: (1) Франчайзийн ил тод байдлын баримт бичгийг хуулиар зохицуулах; (2) Франчайзийн гэрээний талуудын эрх үүргийг нарийвчлах, тухайлбал, сайжруулалт хийхэд ямар тохиолдолд талууд хамтран зардлыг гаргах, эрх шилжүүлэгч хязгаарлалт тогтоож болохгүй зэрэг үүргийг нарийвчлан тусгах.
4	335 дугаар зүйл. Франчайзийн гэрээний хэлбэр 335.1.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол франчайзийн гэрээг бичгээр хийнэ.	Франчайзийн гэрээг бичгээр хийж бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлагыг хуульчлах
5	337 дугаар зүйл. Өрсөлдөөнийг хязгаарлах 337.1.Эрх шилжүүлэгч нь франчайзийн гэрээ дуусгавар болсны дараа эрх хүлээн авагчийг тодорхой нутаг дэвсгэрт өөртэйгээ өрсөлдөхийг нэг жил хүртэл хугацаагаар хориглох эрхтэй.	Франчайзийн гэрээнд өрсөлдөөнийг хязгаарлах талаар 337 дугаар зүйлд заасан байна. Гэхдээ өрсөлдөөд ирвэл хэрхэх, ямар нөхөн төлбөр байх талаар зохицуулаагүй байна. Гүржийн Иргэний хуулийн 613 дугаар зүйлийн 2-т зааснаар хэрэв өрсөлдөөд эрх шилжүүлэгчийн бизнест сөргөөр нөлөөлбөл тохиромжит хэмжээний мөнгөн нөхөн төлбөр шаардах эрхтэй талаар тусгасан байна.
6	3381 дүгээр зүйл. Мерчандайзийн гэрээ 3381.1.Мерчандайзийн гэрээгээр бие хүний нэр, төрх, дуу хоолой болон утга зохиол, урлагийн бүтээл, эд зүйлийн дүр, зургийг бүтээгдэхүүн, үйлчилгээнд ашиглах эрхийг өмчлөгч, эзэмшигчээс үйлдвэрлэгч, борлуулагчид олгох ба үйлдвэрлэгч, борлуулагч нь өмчлөгч, эзэмшигчид борлуулалтын орлогоос нэр, төрх, дуу, хоолой, дүр, зургийг ашигласны төлбөр төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.	Мерчандайзийн гэрээний хууль зүйн мөн чанарыг (зөвшилцлийн, хариу төлбөртэй, хоёр талын) харгалзан зохицуулалтыг иж бүрэн, ойлгомжтой болгосон нэмэлтийг Иргэний хуульд тусгаж, Соёлын тухай хуулийн Мерчандайзийн гэрээтэй холбоотой зохицуулалтын зарим хэсгийг хүчингүй болгох нь зүйтэй байна.

Монгол Улсын Иргэний хуулийн Гуравдугаар хэсгийн хоёр дахь дэд хэсэг буюу бусдын эзэмшил, ашиглалтад хөрөнгө шилжүүлэхтэй холбогдсон гэрээний үүргийн дэд хэсэгт (1) эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ (287-301 дүгээр зүйл), (2) орон сууц хөлслөх гэрээ (302-311 дүгээр зүйл), (3) санхүүгийн түрээсийн гэрээ (лизинг) (312-317 дугаар зүйл), (4) түрээсийн гэрээ (318-326 дугаар зүйл), (5) хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээ (327-332 дугаар зүйл), (6) франчайзийн гэрээ (333-338 дугаар зүйл), (7) мерчандайзийн гэрээ (3381 дүгээр зүйл), (8) эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээ (339-342 дугаар зүйл)-тэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулсан байна.

Бусдын эзэмшил, ашиглалтад хөрөнгө шилжүүлэхтэй холбогдсон гэрээнүүд нь бусад төрлийн гэрээтэй харьцуулан үзэхэд эд хөрөнгийг бүрмөсөн шилжүүлсэн бус харин тодорхой хугацааны турш бусдын ашиглалтад шилжүүлж байдгаараа онцлогтой⁹⁹.

Бид бусдын эзэмшил, ашиглалтад хөрөнгө шилжүүлэхтэй холбогдсон гэрээний үүргийг судлахдаа тухайн гэрээнд хамаарах хэм хэмжээний эх бичвэр, хэрэглэсэн холбоос үг, цэг, цэглэл, судлаачдын байр суурь, шүүхийн шийдвэр зэргийн талаар авч үзсэн болно.

1. Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ

1.1. Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний ойлголт

Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ нь Ромын эрх зүйн үеэс уламжлагдаж ирсэн гэрээний нэг төрөл бөгөөд эдийн засгийн харилцааны оролцогчдод эд баялгийг илүү бүрэн дүүрэн, ухаалгаар буюу рационалаар ашиглах зорилгыг хэрэгжүүлэхэд чиглэдэг. Тодруулбал, өмчлөгч нь хөрөнгөө өөрөө ашиглахаас гадна бусдад ашиглуулах, орлого олох замаар эдийн засгийн ашиг сонирхлоо хангадаг. Нөгөө талаас, хөрөнгийг заавал худалдан

⁹⁹ Б.Буянхишиг. Иргэний эрх зүйн тусгай анги, II хэвлэл, УБ. 2011., 257 дахь тал.

авахгүйгээр шаардлагатай зардлаа хэмнэн бусдын хөрөнгийг ашиглаж эдийн засгийн ашиг сонирхлоо хангах боломжийг энэ төрлийн гэрээ олгодог¹⁰⁰.

Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээгээр хөлслүүлэгч нь хөлслөгчийн эзэмшил, ашиглалтад тодорхой эд хөрөнгийг түр хугацаагаар шилжүүлэх, хөлслөгч нь эд хөрөнгө ашигласны хөлсийг төлөх үүргийг хүлээдэг. Тус гэрээ нь хууль зүйн мөн чанарын хувьд зөвшилцлийн, хоёр талт буюу харилцан үүрэг хүлээсэн, хариу төлбөртэй гэрээ бөгөөд Иргэний хуулийн 287-301 дүгээр зүйлд тус гэрээний талаар зохицуулсан байна.

Түүнчлэн эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний талаарх зохицуулалт зарим гэрээний үүргийн харилцаанд тухайлбал: албаны орон сууц эзэмшихтэй холбогдсон харилцаа¹⁰¹, санхүүгийн түрээсийн харилцаа¹⁰², түрээсийн харилцаа¹⁰³, эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах харилцаа¹⁰⁴, түүнчлэн санхүүгийн түрээсийн гэрээний түрээслүүлэгчийн хүлээх хариуцлагыг тодорхойлох¹⁰⁵-од үйлчилдгээс үзвэл тус гэрээ нь “бусад адилавар төрлийн гэрээнүүдийн үндсэн загвар, нийтлэг үндэслэлийг агуулж байдгийг харуулж байна”¹⁰⁶.

Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний хувьд БНМАУ-ын анхны Иргэний хуульд тусгагдаагүй, 1952 оны Иргэний хуулийн тавдугаар бүлэг (133-150 дугаар зүйл), 1963 оны Иргэний хуулийн гуравдугаар бүлэг (185-198 дугаар зүйл), 1994 оны Иргэний хуулийн хорин дөрөвдүгээр бүлэг (230-242 дугаар зүйл)-ээр тус тус зохицуулж ирсэн уламжлалтай байна.

1.2. Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний эх бичвэр

Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээтэй холбоотой бүлэгт шинжилгээ хийвэл эх бичвэр, хууль зүйн нэр томьёо утга, агуулгын хувьд ойлгомжтой, салаа утгагүй байх боловч зарим нэг гэрээний тухайлбал, орон сууц хөлслөх гэрээнд хамаарах тусгай зохицуулалтыг оруулж хуульчилсан нь оновчтой бус байна.

1.3. Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээнд хэрэглэсэн холбоос үг, цэг, цэглэл

Иргэний хуулийн 287-301 дүгээр зүйл буюу эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ дэх холбоос үгийн утга, хэрэглээг авч үзвэл:

№	Холбоос үг	Давтамж
1	бол	28
2	буюу	24
3	болон	5
4	талаар	5
5	турш	3
6	бөгөөд	2
7	дагуу	2
8	эсхүл	2
9	боловч	1
10	улмаас	1
Нийт		73

¹⁰⁰ Ж.Оюунтунгалаг. Иргэний эрх зүй II Гэрээний үүрэг. УБ. 2022., 169 дэх тал.

¹⁰¹ Иргэний хуулийн 311 дүгээр зүйлийн 311.3 дахь хэсэг.

¹⁰² Иргэний хуулийн 317 дугаар зүйлийн 317.1 дэх хэсэг.

¹⁰³ Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.5 дахь хэсэг.

¹⁰⁴ Иргэний хуулийн 339 дүгээр зүйлийн 339.1 дэх хэсэг.

¹⁰⁵ Иргэний хуулийн 314 дүгээр зүйлийн 314.1 дэх хэсэг

¹⁰⁶ О.Жамбалдорж нар. Монгол Улсын Иргэний эрх зүй (Үүргийн эрх зүй, Гэрээний эрх зүй, Үүргийн эрх зүйн зарим тусгай төрөл) III дэвтэр. УБ. 2011., 180 дахь тал.

Эдгээр холбоос үгсийг нэг бүрчлэн Иргэний хуульд хэрхэн ямар утгаар хэрэглэснийг монгол хэлэнд илэрхийлэх ерөнхий утгатай¹⁰⁷ нь харьцуулан авч үзье.

Холбоос үг	Монгол хэлэнд илэрхийлэх ерөнхий утга	Хуульд холбоос үгийг сонгон авч хэрэглэсэн тухай	Хуульд илэрхийлэгдэж буй утга
бол	1. бай-гэсэн утгаар өгүүлбэрт холбоос болж хэрэглэгдэнэ 2. өгүүлэгдэхүүн (эзэн бие)-ийг илтгэгч холбоос үг 3. өгүүлбэрт болзох нөхцөл үйл үгийн утгаар хэрэглэгдэнэ	289.2.1. хөлслөгчийн буруугүйгээр хөлслөн авсан эд хөрөнгө ашиглах боломжгүй болсон бол хөлс төлөхөөс татгалзах; 290.2.Гэрээнд эд хөрөнгийн шинж чанарын талаар заагаагүй бол гэрээнд заасан зориулалтаар ашиглах боломжтой эд хөрөнгийг биет байдлын доголдолгүй гэж үзнэ.	Уг холбоос үг зөвхөн нэг л үүргээр орж байна. Өгүүлбэрт болзох нөхцөл үйл үгийн утгаар орсон нь оновчтой байна.
буюу	1. онцолсон, ялгасан чухалчилсан утга 2. сонгох, болзох	297.1.Эд хөрөнгө хөлслүүлэгч нь хөлслөгчийн эзэмшилд байгаа эд хөрөнгөө гуравдагч этгээдийн өмчлөлд шилжүүлсэн бол хөлслүүлэгчийн бүх эрх, үүрэг нь гуравдагч этгээд буюу шинэ өмчлөгчид шилжинэ. 289.1.7.хууль буюу гэрээнд заасан бусад үүрэг.	1. Хууль тогтоомжид уг холбоос үг ерөнхийдөө эхний илэрхийлэх утга санааг дэлгэрүүлж бичих зорилгоор хэрэглэгдсэн байдаг. 2. Мөн аль аль нь гэсэн санааг илтгэж байна.
болон	1. салгах, тусгаарлах, тоочин тодорхойлох 2. хоёр юм, үзэгдлийг тухайлах, зэрэгцүүлэн тавих	299.1. Хөлслөгч нь хөлслөн авсан эд хөрөнгийн эзэмшлийг өмчлөгчийн болон бусад халдлагаас хуульд заасан арга хэрэгслээр хамгаалах эрхтэй. 289.1.3. хөлслүүлэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр эд хөрөнгө болон түүний хийц, зохион байгуулалтыг өөрчлөх буюу засахгүй байх;	1. Өмчлөгч, бусад халдлага гэсэн хоёр өөр зүйлийг тусгаарлах үүднээс уг холбоос үгийг бичжээ. 2. Зүйлсийг зэрэгцүүлж тавьсан байна.
талаар	Ямар нэг үйл хэргийн тухайг илэрхийлнэ.	290.2.Гэрээнд эд хөрөнгийн шинж чанарын талаар заагаагүй бол гэрээнд заасан зориулалтаар ашиглах боломжтой эд хөрөнгийг биет байдлын доголдолгүй гэж үзнэ.	Эд хөрөнгийн шинж чанар гэх үг нь заагаагүй гэх үгэнд захирагдан холбох үндсэн үүргээр оржээ.
бөгөөд	1. салгах, тусгаарлах, тоочин тодорхойлох	289.5.Гэрээ байгуулах үед буюу хожим нь эд хөрөнгийн доголдол илэрсэн бөгөөд уг доголдлыг арилгах үүргээ хөлслүүлэгч биелүүлэхгүй саатуулж байвал хөлслөгч хөлсний хэмжээг бууруулах, учирсан хохирлоо нөхөн төлүүлэхээр шаардах эрхтэй. 289.7.Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний үүргийг зохих ёсоор гүйцэтгэдэг хөлслөгч, гэрээний хугацаа	1. Доголдол илэрсэн нь нэг асуудал мөн хөлслүүлэгчийн доголдлыг арилгах үүргээ биелүүлэхгүй байх тухай нь бас өөр асуудал. Ийнхүү хоёр өөр асуудлыг тусгаарлан салгах үүднээс уг холбоос үгийг ашигласан нь оновчтой болсон байна. 2. Хөлслөгчийн хоёр эрхийг зэрэгцүүлэн оруулж

¹⁰⁷ Өнөрбаян Ц, Цог-Очир А, Ариунболд Ү. Орчин цагийн монгол хэл. УБ., 2010. 194 дэх тал.

	2. хоёр юм, үзэгдлийг тухайлах, зэрэгцүүлэн тавих	дуусахад уг эд хөрөнгийг хөлслөн авах шинэ гэрээг тэргүүн ээлжинд байгуулах давуу эрхтэй бөгөөд хөлслүүлэгч үүнийг зөрчиж өөр этгээдтэй эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ шинээр байгуулсан байвал шинэ хөлслөгчийн эрх, үүргийг өөртөө шилжүүлэн авахыг шаардах эрхтэй.	өгснөөрөө уг холбоос үгийг оновчтой ашиглажээ.
турш	Хугацааг илтгэж холбох үүрэгтэй.	295.4.Гэрээ дуусгавар болоход хөлслөгч эд хөрөнгийг буцааж өгөх хугацааг хойшлуулсан бол хөлслүүлэгч өөрт учирсан хохирлоо хожимдуулсан хугацааны турш төлбөл зохих хөлсний хэмжээгээр шаардах эрхтэй.	Хэл зүйн утгаараа оновчтой хэрэглэсэн байна.
боловч	-ч гэсэн утгыг илтгэж дараагийн үгтэй холбох үүрэгтэй.	296.1.Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний хугацаа дууссан боловч хөлслөгч эд хөрөнгийг үргэлжлүүлэн ашигласаар байгааг хөлслүүлэгч татгалзаагүй бол гэрээг тодорхой бус хугацаагаар тухайннөхцөлөөр сунгасанд тооцно.	Хэл зүйн утгаараа оновчтой хэрэглэсэн байна.
дагуу	1. Нэг юмны хөдлөл нь нөгөө юмны аяар болох байдал 2. Үйл явдлын дашрам 3. Уг ёсоор, мөн хэвээр 4. Ажил хэргийн чиглэлээр	288.1.1.хөлслөх хугацааны турш гэрээнд заасны дагуу ашиглах боломжтой, ашиглалтын шаардлага хангасан, биет байдлын болон эрхийн доголдолгүй эд хөрөнгө хөлслөгчид шилжүүлэх; 289.1.1.хөлслөн авсан эд хөрөнгийг гэрээнд заасан нөхцөл, зориулалтын дагуу ашиглах;	Уг холбоос үг “уг ёсоор, мөн хэвээр” гэсэн утгаар оновчтой оржээ.
улмаас	Аливаа хэрэг явдлын шалтгааныг дурдахад хэрэглэгдэнэ	301.2.Хөлслүүлэгчийн барьцаалсан эд хөрөнгийг хөлслөгч нь аж ахуйн хэвийн үйл ажиллагаагаа хангахад ашиглах зориулалтаар, эсхүл амьдралын ердийн нөхцөлд тохирсон харилцааны улмаас буцаан авсан бол тухайн эд хөрөнгийн хувьд саатуулан барих эрх дуусгавар болно.	Хөлслөгч хөлслүүлэгчийн барьцаалсан эд хөрөнгийг тодорхой шалтгаанаас болж барьцаалан авсан гэсэн санаа буюу шалтгааныг дурдах зорилгоор оновчтойгоор уг холбоос үгийг ашиглажээ.
эсхүл	1. болзлыг хоёр шатлан тавьж, хоёр юм, үзэгдэл, хэрэг явдлын нэгийг болзон сонгоод, нөгөөг нь эс сонгох 2. хоёр холбоос шатлан хэрэглэвэл магадтай болгох гэсэн баймж утга заана 3. ахиулах утга	288.2.3.хөлслөгчид урьдчилан сануулсаар байхад хөлслөн авсан эд хөрөнгийг муутгасан, гэмтээсэн буюу муутгах, гэмтээх бодит нөхцөл бий болгосон, эсхүл хөлслөгч гурван сарын турш хөлсөө төлөөгүй бол гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцалж, хохирлоо нөхөн төлүүлэхээр шаардах;	Хоёр хэрэг явдлын аль нэгийг сонгох, эс сонгох гэсэн утгыг илэрхийлсэн нь оновчтой байна.

Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний бичвэрт монгол хэлний “бол, болон, буюу, бөгөөд, эсхүл” зэрэг зэрэгцүүлэх холбоос үгсийг түлхүү хэрэглэсэн байна.

Иргэний хуулийн 287-301 дүгээр зүйл буюу эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ дэх өгүүлбэр зүйн бичвэрийн тэмдэглэгээг авч үзвэл:

Цэг (.) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Нэр, гарчиг, аливаа хаяг зэргийг том үсгээр бичих боловч төгсгөлд нь цэг тавихгүй.	Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ
Тоо болон үсгийн ард цэг тавьж, дэс дугаар гэсэн утгыг илэрхийлнэ.	289 дүгээр зүйл. Хөлслөгчийн эрх, үүрэг
Хүүрнэсэн өгүүлбэрийн эцэст цэг тавина.	290.5.Хөлслөн өгсөн эд хөрөнгийн доголдлоос болж эд хөрөнгийн ашиглалт буурсан хэмжээгээр хөлслүүлэгчид төлөх хөлсийг бууруулна.

Тодорхойлох цэг (:) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Тоочин хэлэх зүйлийн өмнө хамтатгасан буюу утгсан утгатай үг байвал тодорхойлох цэг тавина.	289.1.Хөлслөгч нь дараахь үүрэг хүлээнэ: 289.1.1.хөлслөн авсан эд хөрөнгийг гэрээнд заасан нөхцөл, зориулалтын дагуу ашиглах; 289.1.2.эд хөрөнгө ашигласны хөлсийг хугацаанд нь төлөх;...

Таслал (,) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Таслалыг дараах тохиолдолд хэрэглэнэ. Үүнд: Хэд хэдэн үг өгүүлбэрт зэрэгцэн орж буй тохиолдолд мөн өгүүлбэрийн доторх олон зэрэгцсэн гишүүнийг зааглах үед;	290.1.Гэрээгээр тогтоосон тоо, хэмжээ, чанар бүхий эд хөрөнгийг биет байдлын доголдолгүй гэнэ.
Хэд хэдэн өгүүлбэр утгаараа холбоотой нэгэн өгүүлбэр болж байвал тэдгээрийн хооронд;	288.2.3.хөлслөгчид урьдчилан сануулсаар байхад хөлслөн авсан эд хөрөнгийг муутгасан, гэмтээсэн буюу муутгах, гэмтээх бодит нөхцөл бий болгосон, эсхүл хөлслөгч гурван сарын турш хөлсөө төлөөгүй бол гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцалж, хохирлоо нөхөн төлүүлэхээр шаардах;

Цэгтэй таслал (;) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Өгүүлбэрийн доторх хоорондоо таслалтай олон зэрэгцсэн гишүүнийг утгаар нь ангилахын тулд цэгтэй таслал тавина.	288.2.3.хөлслөгчид урьдчилан сануулсаар байхад хөлслөн авсан эд хөрөнгийг муутгасан, гэмтээсэн буюу муутгах, гэмтээх бодит нөхцөл бий болгосон, эсхүл хөлслөгч гурван сарын турш хөлсөө төлөөгүй бол гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцалж, хохирлоо нөхөн төлүүлэхээр шаардах;
Өөр тусдаа бие даасан өгүүлбэр байвч утгын хувьд уялдаа холбоотой байвал хооронд нь цэгтэй таслал тавина.	

Нэг өгүүлбэрийн агуулгад хамаарах тоочсон шинж бүхий үг, өгүүлбэр бүрийн ард таслалтай цэг тавина.	
--	--

Хашилт “”, «» тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Ном зохиол, сонин сэтгүүл, онгоц хөлөг, үйлдвэр нэгдэл, албан байгууллага зэргийн болзож оноосон нэрийг их төлөв хашилтад хийнэ.	Хуулийн дээрх зүйлүүдэд хашилт тэмдэглэгээг аваагүй болно.

Хаалт (), / /, { }, [] тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Үг, өгүүлбэрийн нэмэлт тайлбар, тодруулга зэргийг хаалтанд бичнэ.	Хуулийн дээрх зүйлүүдэд хаалт тэмдэглэгээг аваагүй болно.

Холбох богино зураас (-) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Үгийн бүтцэд ороогүй, дангаараа байгаа нөхцөл, бүтээврийн өмнө хэрэглэнэ.	293.2.Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээг арван жилээс дээш хугацаагаар байгуулсан бол арван жил өнгөрсний дараа энэ хуулийн 294.3-т заасан хугацааны дотор талуудын аль нь ч гэрээг цуцлах эрхтэй.

Иргэний хуулийн 287-301 дүгээр зүйл буюу эд хөрөнгө хөлслөх гэрээнд цэг цэглэлийн тэмдэглэгээг тухай бүр оновчтой хэрэглэсэн байна.

1.4. Хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ хийхээр сонгон авсан зүйл, хэсэг, заалтын судалгаа

Судлаачид Иргэний хуулийн эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний бүлэгт хамаарах 288.2.3, 289.3, 289.5, 289.6, 292.5, 294.6, 296.2, 298, 298.2, 300.1 дэх хэсэг зэргийг шүүмжлэлтэй авч үзэж, анхаарах зарим зүйлсийн талаар авч үзсэн байх тул эдгээр хэм хэмжээний хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхээр сонгосон болно.

1.4.1. Иргэний хуулийн 288.2.3 дахь заалт

Иргэний хуулийн 288.2.3-т хөлслүүлэгч “хөлслөгчид урьдчилан сануулсаар байхад хөлслөн авсан эд хөрөнгийг муутгасан, гэмтээсэн буюу муутгах, гэмтээх бодит нөхцөл бий болгосон, эсхүл хөлслөгч гурван сарын турш хөлсөө төлөөгүй бол гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцалж, хохирлоо нөхөн төлүүлэхээр шаардах” эрхтэй гэж заасныг Германы эрдэмтэд “хөлслүүлэгчийн хувьд чухал байх хоёр шаардах эрхийг бага зэрэг дэг замбараагүй бөгөөд системгүйгээр зохицуулсан байна” гэж үзсэн байна¹⁰⁸.

(1) Дээрх хоёр шаардах эрхийн эхний шаардах эрхийг тайлбарлахдаа “хөлслөгч нь эд хөрөнгийг муутгасан буюу гэмтээсэн бөгөөд хөлслүүлэгч энэ тухай сануулсаар байтал уг үйлдлээ үргэлжлүүлсэн хэвээр байсан. Жишээ: Хөлслөгч амьдрах зорилгоор орон сууц хөлслөн авчээ. Гэтэл бодит байдал дээр тэрээр уг орон сууцанд засварын газар ажиллуулсан байна. Үүнээс шалтгаалан орон сууцны шал, хана нь ихэд эвдэрч гэмтжээ. Иймд хөлслүүлэгч уг үйл ажиллагаагаа зогсоохыг хөлслөгчөөс шаардсан байна. Харин хөлслөгч энэ шаардлагыг нь биелүүлсэнгүй. Энэ тохиолдолд хөлслүүлэгч эд хөрөнгө

¹⁰⁸ Ё.Кают, Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй. УБ. 2010., 99 дэх тал

хөлслөх гэрээг нэн даруй цуцалж болно. Энэ тохиолдолд Иргэний хуулийн 288.2.3-ын зохицуулалт нь илүүц бөгөөд шаардлагагүй юм”¹⁰⁹ гэж үзсэн.

Харин Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II)-ыг зохиогч шүүгчид “эд хөрөнгө муутгасан, эсхүл муутгах бодит нөхцөл бүрдсэн байхад хөлслүүлэгч энэ талаар сануулга өгөөгүй бол гэрээ цуцлахыг шууд шаардах боломжгүй”¹¹⁰ гэсэн байна.

1.4.2. Шүүхийн практик

Талуудын хооронд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ байгуулсан бөгөөд тус гэрээний дагуу хөлслүүлэгч нь хөлслөгчийн эзэмшил, ашиглалтад автомашин шилжүүлсэн байна. Тус гэрээгээр “бусдын автомашиныг өөрийн эзэмшилд байлгах хугацаандаа хууль, дүрмийг сахин биелүүлж, бусдын амь нас, эрүүл мэнд болон автомашины бүрэн бүтэн байдал, эвдрэл гэмтлийг хариуцахаар, хугацаа хэтэрвэл цагийн 20,000 төгрөгөөр тооцоо хийх, эвдрэл гэмтэл гарсан үед засагдах хүртэл хөлсөлсөнд тооцох”¹¹¹-оор талууд харилцан тохиролцсон байна.

Хөлслөгч автомашиныг эзэмшилдээ байлгах хугацаандаа зам тээврийн осол гаргаж, автомашинд хохирол учруулсан нь Зам тээврийн ослын газарт үзлэг хийсэн тухай Эрх бүхий албан тушаалтны тэмдэглэл, Шийтгэлийн хуудас, К-ХХК-ийн үнэлгээний тайлангаар тус тус тогтоогдсон бөгөөд хөлслөгч нь автомашины эвдрэл, гэмтлийг бүрэн засварлаагүй тул хөлслүүлэгч шүүхэд хандсан байна.

Энэ тохиолдлыг шүүхээс шийдвэрлэхдээ “хэргийн баримтууд болон зохигчийн тайлбараар нэхэмжлэгч тус автомашинд автогазыг 56,939 төгрөгөөр, хөдөлгүүрийн тос 112,520 төгрөгөөр, шатахуун 30,000 төгрөгөөр, шинээр авсан дугуйны үнэ 120,000 төгрөг, ачилтын компаниар 2 удаа тээвэрлүүлсний хөлс 140,000 төгрөг, нийт 459,459 төгрөгийн зардал гаргасан нь нотлогдож байна. Уг зардлыг нэхэмжлэгч Иргэний хуулийн 288 дугаар зүйлийн 288.2.3-т зааснаар хариуцагчаас шаардах эрхтэй, хариуцагч хохирлыг нөхөн төлөх үүрэгтэй”¹¹² гэж дүгнэсэн байна.

(2) Мөн Германы эрдэмтэд Иргэний хуулийн дараагийн шаардах эрхийг “хөлслөгч нь тохиролцсон хөлсийг 3 сарын турш төлөөгүй тохиолдолд хөлслүүлэгч гэрээг хугацаанаас нь өмнө нэн даруй цуцалж болно. Хэдийгээр энэ заалтын агуулга энгийн боловч зарим нэг хүндрэл гарч байна. Энэ заалтын дагуу гэрээг цуцлахад хөлсийг дараалан 3 сар төлөөгүй байх ёстой юу?, эсхүл нийтэд нь авч үзэхэд 3 сар төлөөгүй байх ёстой юу?

Ингэж цуцлахын тулд энэ зүйлийн дагуу хөлсийг дараалан гурван сар төлөөгүй байхыг угтвар нөхцөл болгосон эсэхийг тодруулах хэрэгтэй. Дээрх жишээний тухайд хөлслөгч нь нийт гурван сарын хөлс төлөөгүй боловч эдгээр нь дараалсан сарууд байгаагүй. Хуулийн заалтын утгаас үзэхэд аль аль хувилбар нь боломжтой харагдаж байна. Гэхдээ гэрээг онцгой тохиолдолд нэн даруй цуцлах эрхийн талаар энд яригдаж байгааг анхаарах хэрэгтэй. Учир нь ийм байдлаар онцгой тохиолдолд гэрээг цуцлахад эд хөрөнгө хөлслөгч гэрээний үүргээ ноцтой зөрчсөн байх ёстой. Ийм ноцтой зөрчил нь тухайлбал, хөлслөгч тохиролцсон хөлсийг гурван сар дараалан төлөөгүй байх явдал юм”¹¹³ гэж тайлбарласан.

Хуулийн энэ заалтын “3 сарын турш гэснийг хоорондоо цаг хугацааны завсаргүй үргэлжилсэн 3 сар, эсхүл нийтдээ 3 сар гэж ойлгох талаар багагүй маргаан гардаг”¹¹⁴ байна. “Хөлсийг ихэвчлэн мөнгөн илэрхийллээр гэрээний хугацааны турш хэсэгчлэн, тогтмол төлөхөөр талууд тохирдог. Энэ тохиолдолд нэг хэсэгт төлөх хөлсний хэмжээ бусад хэсгийн төлбөрийн хэмжээнээс ялгаагүй байдаг тул хөлс төлсөн, төлөөгүй хэсэг хоорондоо цаг

¹⁰⁹ Ё.Кают, Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй. УБ. 2010., 99 дэх тал

¹¹⁰ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 16 дахь тал.

¹¹¹ Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2023 оны 210/МА2023/00800 дугаар магадлалын Хянавал хэсгийн 3 дахь дүгнэлт.

¹¹² Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2023 оны 210/МА2023/00800 дугаар магадлалын Хянавал хэсгийн 6.2 дахь дүгнэлт.

¹¹³ Ё.Кают, Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй. УБ. 2010., 99 дэх тал

¹¹⁴ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 17 дахь тал.

хугацааны завсартай байх боломжгүй юм. Жишээлбэл, 12 сарын хугацаатай байгуулсан эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний хөлс сар бүрийн 20 000 төгрөг бол 1 дүгээр сарын хөлсийг төлж, 2 дугаар сарын хөлсийг төлөөгүй бол 3 дугаар сард төлсөн төлбөр 3 дугаар сарынх гэж тооцогдох онцлоггүй нөхцөлд 2 дугаар сарын төлбөрт тооцогдон цаашид гэрээний хугацаа хөлс төлсөн, төлөөгүй гэх хоёр хэсэгт хуваагдахаас бус хөлс төлсөн хоёр сарын завсар хөлс төлөөгүй сар багтах үндэслэлгүй юм. Энэ тохиолдолд 3 сарын турш хөлс төлөөгүй гэх байдал нь үргэлжилсэн 3 сар гэж тооцогдох үндэслэлтэй. Харин дээрх жишээг өөрчлөн сар бүрийн хөлс өөр өөр хэмжээтэй, эсхүл мөнгөөр бус эд хөрөнгөөр тогтоосон онцлогтой бол хөлс төлөөгүй хугацааг үргэлжилсэн 3 сараар ч, нийт 3 сараар ч тооцох боломжтой юм”¹¹⁵.

Дээрхээс үзэхэд Иргэний хуулийн 288.2.3 дахь заалтад хөлслүүлэгчийн хоёр өөр шаардах эрхийг нэг дор багтаасан нь оновчтой бус боловч практикт үүнтэй холбоотой ойлгомжгүй байдал, хүндрэл үүсдэг талаар ямар нэгэн баримтгүй байна.

Түүнчлэн эхний шаардах эрхийн тухайд судлаачид “эд хөрөнгө муутгасан, эсхүл муутгах бодит нөхцөл бүрдсэн байхад хөлслүүлэгч энэ талаар сануулга өгөөгүй бол гэрээ цуцлахыг шууд шаардах боломжгүй” гэж үзсэн боловч өөрөөр авч үзэж болохыг шүүхийн практик харуулж байна.

1.4.3. Иргэний хуулийн 289.3 дахь хэсэг

Иргэний хуулийн 289.3-т “Энэ хуулийн 289.2.7-д заасан тохиолдолд хөлслүүлэгч нь зөвшөөрөл олгохоос үндэслэлгүйгээр татгалзах эрхгүй” гэж заасныг Германы судлаачид “эд хөрөнгө хөлслөгч нь гуравдагч этгээдтэй дамжуулан хөлслөх зөвшөөрөл олгохыг хүссэн бол хөлслүүлэгч нь зөвшөөрөл олгохоос үндэслэлгүйгээр татгалзаж болохгүй. Энэ талаарх хуулийн зохицуулалт нэлээд ерөнхий байна. Ямар тохиолдолд зөвшөөрөл олгохоос татгалзаж болохыг шүүхийн практикт шийдвэрлэх хэрэгтэй байна”¹¹⁶ гэж тайлбарласан бол Монголын судлаачид “хөлслүүлэгч эд хөрөнгийг бусдад ашиглуулахыг зөвшөөрөх эсэх нь түүний хүсэл зоригоос хамаарах боловч уг зөвшөөрлийг ямар нэгэн үндэслэлгүйгээр, эсхүл үндэслэл муутай шалтгаанаар олгохгүй байхыг хуулиар хоригложээ. Хуулийн энэ заалт хөлслөгч, хөлслүүлэгч хоёрын бие биеийнхээ ажиллагаанд харилцан хяналт тавих, хэн нэгний эрхийг нөгөө талын эрхээс дээгүүр тавихгүй байх боломжийг олгосон өвөрмөц зохицуулалт юм. Нэг талаас бусдын эд хөрөнгийг түр хугацаагаар эзэмшиж ашиглаж буй этгээд эд хөрөнгийг эзний зөвшөөрөлгүйгээр бусдын эзэмшил ашиглалтад шилжүүлж болохгүй байдаг бол нөгөө талаас өөрийн эд хөрөнгийг бусдын эзэмшил, ашиглалтад гэрээний үндсэн дээр шилжүүлсэн этгээд энэхүү ашиглалтыг үндэслэлгүйгээр хязгаарлах боломжийг үгүйсгэжээ”¹¹⁷ хэмээн үзсэн.

Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 289 дүгээр зүйлийн 289.3 дахь хэсгийг бүтээлчээр тайлбарлан хэрэглэсэн шүүхийн шийдвэр олдоогүй болно.

1.4.4. Иргэний хуулийн 289.5 дахь хэсэг

Иргэний хуулийн 289.5-д “гэрээ байгуулах үед буюу хожим нь эд хөрөнгийн доголдол илэрсэн бөгөөд уг доголдлыг арилгах үүргээ хөлслүүлэгч биелүүлэхгүй саатуулж байвал хөлслөгч хөлсний хэмжээг бууруулах, учирсан хохирлоо нөхөн төлүүлэхээр шаардах эрхтэй” гэж заасныг Германы судлаачид тайлбарлахдаа “энэ заалтын үндсэн санаа нь хөлслүүлэгч эд хөрөнгийн доголдолд гэм буруутай байсан буюу болгоомжгүй, эсхүл санаатай үйлдсэн тохиолдолд хохирлыг нөхөн төлөх үүрэгтэй болоход оршиж байгаа юм. Энэ шаардах эрх нь хуульд яг ингэж үгчлэн тусгагдаагүй байгаа тул үүнийг дээрх байдлаар тайлбарлан хэрэглэхийг зөвлөж байна. Иргэний хуулийн 289.5-д заасан шаардах эрх нь

¹¹⁵ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 17 дахь тал.

¹¹⁶ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хеллхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 105 дахь тал.

¹¹⁷ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 30 дахь тал.

хөлслүүлэгч эд хөрөнгийн доголдлыг арилгах үүргээ саатуулсан үед л хэрэгжихээр хязгаарлах нь зүйд нийцэхгүй”¹¹⁸ гэсэн байна.

Монголын судлаачид Иргэний хуулийн дээрх хэсгийг “хөлслүүлэгч доголдлыг арилгах үүргээ биелүүлээгүй байгаа нөхцөлд эд хөрөнгийн ашиглалт тодорхой хэмжээгээр буурах учир хөлслөгч үүнтэй холбоотойгоор өөрийн төлөх хөлсний хэмжээг бууруулахыг шаардах эрхтэй юм. Дээрх доголдлыг арилгахгүй байснаас учирсан аливаа хохирлыг хөлслөгч хөлслүүлэгчээс шаардах эрхтэй. Хохирол гэсэн ойлголтыг Иргэний хуулийн 227 дугаар зүйлийн 227.3-т заасан зохицуулалтаас тодорхойлж болно”¹¹⁹ гэж тайлбарласан.

Дээрх байр суурийг тодруулах зорилгоор Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 289 дүгээр зүйлийн 289.5 дахь хэсгийг бүтээлчээр тайлбарлан хэрэглэсэн шүүхийн шийдвэр олдоогүй болно.

1.4.5. Иргэний хуулийн 289.6 дахь хэсэг

Германы судлаачид Иргэний хуулийн 289.6-д “энэ хуулийн 289.2.7-д зааснаар эд хөрөнгийг дамжуулан хөлслөх гэрээний хугацаа үндсэн гэрээний хугацаанаас хэтэрч болохгүй” гэж заасныг тайлбарлахдаа “эд хөрөнгө хөлслөх анхны гэрээг цуцалсан нь дамжуулан хөлслөх харилцаанд хэрхэн нөлөөлөх вэ? Анхны гэрээ дуусгавар болох үед дамжуулан хөлслөх гэрээ дуусаагүй байсан нөхцөлд хүндрэл гарч ирнэ. Хууль энэ хүндрэлтэй асуудлыг хоёр заалтаар шийдвэрлэсэн байна. Иргэний хуулийн 289.6, 305.4-т эд хөрөнгө дамжуулан хөлслөх гэрээний хугацаа нь анхны гэрээний хугацаанаас хэтэрч болохгүй тухай заасан байна.

Гэхдээ эдгээр зохицуулалт нь тийм ч тустай заалт биш юм. Эд хөрөнгө хөлслөх анхны гэрээг тодорхой хугацаагүй байгуулсан бол уг гэрээг Иргэний хуулийн 294.3-т заасны дагуу гэрээ цуцлах гурван сарын хугацааг баримтлан цуцалж дуусгавар болгож болно. Гэхдээ гэрээ нь хэдийд дуусгавар болох нь анхнаасаа тодорхой биш байна. Нөгөө талаар орон сууцыг дамжуулан хөлслөх гэрээг Иргэний хуулийн 305.4-т заасны дагуу тодорхой бус хугацаагаар байгуулж болно. Ийм тохиолдолд мөн л хүндрэл гарна¹²⁰ гэж үзсэн.

Харин Монголын судлаачид “дамжуулан хөлслөх гэрээний нөхцөл тухайн гэрээний талуудын хүсэл зоригоос шалтгаалах хэдий ч зарим нөхцөл нь уг гэрээний үндэслэл болсон хөлслөх гэрээний нөхцөлөөс шууд хамаарах үндэслэлтэй юм. Тухайлбал, эд хөрөнгө дамжуулан хөлсөлж байгаа тохиолдолд тухайн гэрээний хугацаа үндсэн хөлслөх гэрээний хугацаатай адил, эсхүл түүнээс бага байх учиртай. Дамжуулан хөлслөх гэрээ хөлслөх гэрээний үндсэн дээр хийгддэг, түүнээс шууд хамааралтай байдаг тул хугацаа нь хөлслөх гэрээний хугацаанаас илүү байх боломжгүй. Хөлслөх гэрээний хугацаа дууссан тохиолдолд хөлслөгчийн тухайн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болох учир тэрээр эд хөрөнгийг дамжуулан хөлслөх гэрээний дагуу ашиглах боломжгүй болно”¹²¹ гэж үзсэн.

Дээрх зөрөөтэй байр суурийг хаглах зорилгоор Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 289 дүгээр зүйлийн 289.6 дахь хэсгийг тодорхой тайлбарлан хэрэглэсэн шүүхийн шийдвэр олдоогүй болно.

1.4.6. Иргэний хуулийн 292.5 дахь хэсэг

Иргэний хуулийн 292.5-д “хөлслөгч хөлс төлөх шаардлагын эсрэг эд хөрөнгө хөлслөх гэрээтэй холбоотой, өөрийн шаардлагыг хангуулах буюу түүнийг тооцуулахаар шаардах эрхтэй бөгөөд энэхүү шаардах, тооцуулах эрхийг хязгаарласан гэрээний нөхцөл хүчин төгөлдөр бус байна” гэж заасныг Германы судлаачид “хөлслөгчийн шаардах эрхийг хуульд зааснаар хориглох биш, харин тодорхой хэмжээнд хязгаарлах боломж байгаа эсэх нь тодорхойгүй байна. Хөлслүүлэгч зөвхөн санаатай үйлдэл хийсэн үед л учирсан хохирлыг

¹¹⁸ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 106 дахь тал.

¹¹⁹ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 31 дэх тал.

¹²⁰ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 108 дахь тал

¹²¹ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 31 дэх тал.

нөхөн төлөх үүрэг хүлээнэ хэмээн эд хөрөнгө хөлслөх гэрээнд заасан бол энэ нь Иргэний хуулийн 289.5-д заасны адил бүрэн хориглоогүй ч уг шаардах эрхийг нэлээд хязгаарлаж байна. Ийм тохиролцоо хүчин төгөлдөр байх эсэх нь Иргэний хуулийн 289.5-д зааснаас шууд ойлгогдохгүй байна. Энэ асуудлыг шүүхийн практикаар тайлбарлах шаардлагатай”¹²² гэж үзсэн бол Монголын судлаачид “хөлслөгч гэрээгээр тохиролцсон хөлсийг төлөх үүрэгтэй хэдий ч энэхүү төлөх хөлсний хэмжээг бууруулах, хууль болон гэрээнд зааснаар хөлслүүлэгчээс гарвал зохих тодорхой зардлыг хасаж тооцуулах эрхтэй байдаг тул ирээдүйд гарч болзошгүй энэхүү шаардах эрхийг талууд гэрээ байгуулах үед урьдчилан хязгаарлаж болохгүй юм. Хэрвээ гэрээ байгуулах үед хөлслөгчийн дээрх эрхийг хязгаарласан нөхцөлийг гэрээнд тусгасан байвал энэ талаарх тохиролцоог хүчин төгөлдөр бус гэж үздэг”¹²³ гэж тайлбарласан.

Дээрх байр суурийг тодруулах зорилгоор Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 292 дугаар зүйлийн 292.5 дахь хэсгийг тодорхой тайлбарлан хэрэглэсэн шүүхийн шийдвэр олдоогүй болно.

Иргэний хуулийн 294.2.1 болон 294.2.3 дахь заалтын талаар: Иргэний хуулийн 294.2 дахь хэсэгт хүндэтгэн үзэх шалтгаанаар гэрээг цуцалж болох үндэслэлүүдийг системчлэн хуульчлахаар байна гэтэл энэ хэсэгт хүндэтгэн үзэх шалтгаанд үл хамаарах үндэслэлүүд (294.2.1, 294.2.3)-ийг оруулсан нь хүндэтгэн үзэх шалтгааны талаарх ойлголтыг гажуудуулахаар байна.

1.4.7. Иргэний хуулийн 294.6 дахь хэсэг

Иргэний хуулийн 294.6-д “Орон сууц хөлслөх гэрээг цуцлах шаардлагаа хөлслүүлэгч бичгээр гаргана” гэж заасныг Германы судлаачид “хөлслүүлэгч эд хөрөнгө хөлслөх гэрээг цуцлах хүсэлтэй байгаа бол үүнийгээ бичгээр мэдэгдэнэ. Гэхдээ хөлслүүлэгч бичгээр мэдэгдээгүй тохиолдолд ямар үр дагавартай байх талаар хуульд зохицуулаагүй байна. Нийтлэг зохицуулалтын дагуу гэрээ цуцлах мэдэгдэл нь хүчин төгөлдөр болохгүй, харин тэрээр мэдэгдэл гаргасан гэдгээ нотлоход бэрхшээлтэй байх болно. Гэхдээ энэ шийдэл нь буруу юм. Гэрээ цуцлах мэдэгдлийг бичгээр гаргах журмыг баримтлаагүй бол энэ хүчин төгөлдөр болох ёстой”¹²⁴ гэж тайлбарласан бол Монголын судлаачид “эд хөрөнгө хөлслөх гэрээг бичгээр байгуулах шаардлага энэ бүлэгт тусгагдаагүй байдаг хэдий ч үл хөдлөх эд хөрөнгийг хөлсөлж байгаа тохиолдолд гэрээг бичгээр байгуулах нь улсын бүртгэлтэй холбоотой байх боломжтой.

Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээг өөрийг нь бичгээр байгуулаагүй атлаа түүнийг цуцлах тухай мэдэгдэл, шаардлагыг бичгээр гаргах үндэслэлгүй гэж үзэх тохиолдол байдаг. Гэтэл гэрээг байгуулахад бичгийн хэлбэр шаардагдаагүй хэдий ч цуцлахад энэ талаарх мэдэгдэл, шаардлагыг бичгээр гаргах үүргийг хууль тогтоогч тавих тохиолдол байдаг. Тэдгээрийн нэг нь орон сууц хөлслөх гэрээг цуцлах тухай шаардлагыг хөлслүүлэгч хөлслөгчид бичгээр гаргах үүргийг заасан хуулийн энэ заалт юм”¹²⁵ гэж үзсэн.

Дээрх байр суурийг тодруулах зорилгоор Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 292 дугаар зүйлийн 292.6 дахь хэсгийг тодорхой тайлбарлан хэрэглэсэн шүүхийн шийдвэр олдоогүй болно.

1.4.8. Иргэний хуулийн 296.2 дахь хэсэг

Германы судлаачид Иргэний хуулийн 296.2-т “орон сууц хөлслөх гэрээг тодорхой хугацаагаар байгуулсан бол гэрээний хугацаа дуусахаас хоёр сарын өмнө хөлслөгч тодорхой буюу тодорхой бус хугацаагаар гэрээг сунгах тухай хүсэлтээ хөлслүүлэгчид бичгээр гаргаж болох бөгөөд энэ хуулийн 294.2-т заасан үндэслэл байхгүй бол хөлслүүлэгч гэрээг сунгаж болно” гэж заасныг “тодорхой хугацаатай байгуулсан орон сууц хөлслөх

¹²² Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 113 дах тал

¹²³ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 40 дэх тал.

¹²⁴ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 116 дах тал

¹²⁵ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 47 дахь тал.

гэрээтэй холбоотой зохицуулалт юм. Энэ зүйлд заасан тохиолдолд орон сууц хөлслөх гэрээний хугацаа дуусахаас 2 сараас доошгүй хугацааны өмнө гэрээг сунгахыг хөлслөгч нь хөлслүүлэгчээс шаардаж болно. Энэхүү шаардлагаа хөлслөгч нь бичгээр гарган өгөх ёстой. Харин хөлслүүлэгч нь уг шаардлагыг зөвшөөрөх, эсхүл түүнийг биелүүлэхээс татгалзах эрхтэй байх эсэх нь хуулийн заалтын утгаас харагдахгүй байна.

Хуульд зааснаас үзэхэд хөлслүүлэгч нь гэрээг сунгаж болох буюу Иргэний хуулийн 294.2-т заасны дагуу гэрээг цуцлах үндэслэлгүй тохиолдолд хөлслөгчийн хүсэлтийг хүлээн авна гэсэн үг юм. Гэхдээ ингэж томъёолох нь утгагүй юм. Учир нь ийм тохиолдолд хөлслүүлэгч нь хүсэлтийг хүлээн авах, эсхүл татгалзах сонголттой болно. Гэтэл энэ зүйл нь гэрээг нэн даруй цуцлах үндэслэл байгаа гэдгийг хөлслүүлэгч нотолж чадахгүй тохиолдолд хөлслөгчийн гаргасан хүсэлтийг хүлээн авах ёстой гэсэн санааг агуулсан байж болох юм.

Гэхдээ ийм үр дүн ч гэсэн зүйд нийцэхгүй байна. Учир нь өнгөрсөн хугацаанд орон сууцны хөлс нэмэгдсэн тул хөлслүүлэгч нь илүү өндөр үнэтэй гэрээ байгуулах эрх бүхий ашиг сонирхолтой байж болно. Хөлслөгчийн гаргасан хүсэлтийг үндэслэн анхны гэрээний үнийг нэмж сунгах боломжийг Иргэний хуулийн 296.2-т бас л дурдаагүй байна. Иймд энэ зохицуулалтын агуулгыг тодруулан тайлбарлах нь шүүхийн практикт тулгарах болно”¹²⁶ гэж үзсэн.

Харин Монголын судлаачид “орон сууц хөлслөх гэрээг тодорхой хугацаагаар байгуулсан бол гэрээний хугацаа дуусахаас хоёр сарын өмнө хөлслөгч тодорхой буюу тодорхой бус хугацаагаар гэрээг сунгах тухай хүсэлтээ хөлслүүлэгчид бичгээр гаргаж болох бөгөөд энэ хуулийн 294.2-т заасан үндэслэл байхгүй бол хөлслүүлэгч гэрээг сунгаж болно”¹²⁷ Энэ тохиолдолд “шинэ гэрээ байгуулах биш харин хуучин гэрээний хугацаа сунгах тухай асуудал яригдаж байгаа тул хуучин гэрээний нөхцөлүүд хэвээр байх нь тодорхой юм. Харин хуучин гэрээний нөхцөлөөр гэрээг сунгахдаа талууд бичгээр гэрээ байгуулах эсэх нь тохиролцооны агуулгад нөлөөлөхгүй юм”¹²⁸ гэж үзсэн.

Дээрх байр суурийг тодруулах зорилгоор Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 296 дугаар зүйлийн 296.2 дахь хэсгийг тодорхой тайлбарлан хэрэглэсэн шүүхийн шийдвэр олдоогүй болно.

1.4.9. Иргэний хуулийн 298.1 дэх хэсэг

Иргэний хуулийн 298.1-д “хөлслүүлэгч эд хөрөнгийг өөрчилсөн, муутгаснаас өөрт учирсан хохирлыг нөхөн төлүүлэхээр, хөлслөгч эд хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдлыг хангахтай холбогдон гаргасан зардлаа нөхөн төлүүлэхээр гэрээ дуусгавар болсноос хойш зургаан сарын дотор тус тус нэхэмжлэл гаргах эрхтэй” гэж заасныг Германы судлаачид “Иргэний хуулийн Хөөн хэлэлцэх энэ богино хугацаа эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ дуусгавар болсноор эхэлнэ гэж энэ зүйлд заасан байна. Гэхдээ энэ нь хүндрэлтэй юм. Иргэний хуулийн 294 дүгээр зүйлд зааснаар эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ нь түүний хугацаа дууссанаар, эсхүл гэрээг цуцалсан нь хүчин төгөлдөр болсноор дуусгавар болдог. Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ нь эрх зүйн хувьд дуусгавар болсон тохиолдол бүрд эд хөрөнгийг бодитоор шилжүүлэн өгсөн байдаггүй. Хөлслүүлсэн эд хөрөнгөө буцаан авсны дараа л хөлслөгч эд хөрөнгийг гэм буруутайгаар эвдэлж гэмтээсэн гэдгийг найдвартай тогтоох боломжтой болно. Иймд хөөн хэлэлцэх хугацаа нь эд хөрөнгийг эргүүлэн авсан мөчөөс эхэлж байх нь зүйд нийцнэ. Эд хөрөнгөө буцаан авсны дараа л хөлслүүлэгч түүний бүрэн бүтэн байдлыг шалгах боломжтой болно. Энэ зүйлийг ийм утгаар тайлбарлах нь зүйтэй”¹²⁹ гэж үзсэн.

Монголын судлаачид “хөлслөгч хөлслөх гэрээ дуусгавар болсноор эд хөрөнгийг хөлслүүлэгчид буцаан өгөх үед талууд тухайн эд хөрөнгийн биет байдлыг шалгаж, ашиглалтын явцад бий болсон элэгдлийг тооцохоос гадна эд хөрөнгө ердийн элэгдлээс

¹²⁶ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 117 дах тал

¹²⁷ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 52 дахь тал.

¹²⁸ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 52 дахь тал.

¹²⁹ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 118-119 дэх тал

муудсан эсэхийг тогтоодог. Тийм ч учраас энэ асуудлаар талууд хоорондоо тохиролцож чадахгүй байх, хөлслөгч хохирлыг төлөхгүй байх тохиолдлуудад хөлслүүлэгч Иргэний хуулийн 288 дугаар зүйлийн 288.2.2-т заасан эрхээ хэрэгжүүлэхийн тулд гэрээ дуусгавар болохыг хүлээх, нөгөө талаар дуусгавар болсноос хойш 6 сарын дотор нэхэмжлэл гаргах боломжтой юм.

Хөлслөгчийн зүгээс ч мөн хөлслүүлэгчид холбогдуулан шаардлага гаргаж, Иргэний хуулийн 289 дүгээр зүйлийн 289.2.2-т заасан эрхээ хэрэгжүүлэхэд дээрх хугацаа хамааралтай болно.

Хөлслөгч, хөлслүүлэгчийн хэн алин нь гэрээ дуусгавар болсноос хойш нөгөө талдаа шаардлага гаргах боловч энэ нь шаардлагыг үүнээс өмнө гаргах, нөгөө тал нь хүлээн зөвшөөрөх боломжийг үгүйсгэхгүй. Гагцхүү дээрх шаардлагыг шүүхийн журмаар гаргахад гэрээ дуусгавар болсон байх учиртай”¹³⁰ гэж үзсэн.

Дээрх байр суурийг тодруулах зорилгоор Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 298 дугаар зүйлийн 298.1 дэх хэсгийг тодорхой тайлбарлан хэрэглэсэн шүүхийн шийдвэр олдоогүй болно.

1.4.10. Иргэний хуулийн 298.2 дахь хэсэг

Иргэний хуулийн 298.2-т “хөөн хэлэлцэх хугацааг энэ хуулийн 76 дугаар зүйлд заасан журмаар тоолно” гэж заасныг Германы судлаачид “энэ зохицуулалт нь илүүц юм. Иргэний хуулийн 76 дугаар зүйлд нийтлэг хөөн хэлэлцэх хугацаа хэдийд эхлэхийг заасан байгаа. Асуудлыг Иргэний хуулийн 298.1-д тодорхой зохицуулсан бөгөөд энд 76 дугаар зүйлийг эшилсэн нь толгой эргүүлэхээр болсон байна”¹³¹ гэж үзсэн.

Харин монголын судлаачид “Иргэний хуулийн 76 дугаар зүйлд хөөн хэлэлцэх хугацааг шаардах эрх үүссэн үеэс тоолохоор заажээ. Шаардах эрх нь эрх зөрчигдсөн, эрх зөрчигдсөн тухай мэдсэн, эсхүл мэдэх ёстой байсан, түүнчлэн гомдлын шаардлага гаргах буюу баталгаат хугацаа тогтоосон бол гомдлын шаардлагын хариуг авсан буюу дээрх хугацаа дууссан үеэс үүсдэг байна. Шаардлага гаргах хөөн хэлэлцэх хугацааг эрх зөрчигдсөн буюу энэ талаар мэдсэн үеэс биш харин гэрээ дуусгавар болох үеэс эхлэн тоолох үндэслэлтэй байна. Эд хөрөнгийг өөрчилсөн, муутгаснаас өөрт учирсан хохирлыг нөхөн төлүүлэх тухай хөлслүүлэгчийн, эд хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдлыг хангахтай холбогдон гаргасан зардлаа нөхөн төлүүлэх тухай хөлслөгчийн шаардлагыг гэрээ дуусгавар болсноос хойш зургаан сарын дотор тус тус нэхэмжлэл гаргах зохицуулалт Иргэний хуулийн 75 дугаар зүйлийн 75.2, 76 дугаар зүйлийн 76.2-т заасан “хуульд өөрөөр заагаагүй бол” гэх онцгой тохиолдлуудад хамаардаг сонирхолтой тохиолдол юм”¹³² гэсэн байна.

Дээрх байр суурийг тодруулах зорилгоор Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 298 дугаар зүйлийн 298.2 дахь хэсгийг тодорхой тайлбарлан хэрэглэсэн шүүхийн шийдвэр олдоогүй болно.

1.5. Дүгнэлт, санал

Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний бүлэгт хамаарах 287-301 дүгээр зүйлийн эх бичвэр дараах зарим нэг тохиолдлыг эс тооцвол ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байна.

(1) Иргэний хуулийн 288.2.3 дахь заалтад хөлслүүлэгчийн хоёр өөр шаардах эрхийг нэг дор багтаасан нь оновчтой бус боловч практикт үүнтэй холбоотой ойлгомжгүй байдал, хүндрэл үүсдэг талаар ямар нэгэн баримт илрээгүй болно.

(2) Иргэний хуулийн 294.2 дахь хэсэгт хүндэтгэн үзэх шалтгаанаар гэрээг цуцалж болох үндэслэлүүдийг системчлэн хуульчлахаар байна гэтэл энэ хэсэгт хүндэтгэн үзэх

¹³⁰ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 53 дахь тал.

¹³¹ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 119 дэх тал

¹³² Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 54 дэх тал.

шалтгаанд үл хамаарах үндэслэлүүд (294.2.1, 294.2.3)-ийг оруулсан нь хүндэтгэн үзэх шалтгааны талаарх ойлголтыг гажуудуулж байна.

(3) Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний бүлэгт Орон сууц хөлслөх гэрээнд хамаарах 294.2.2, 294.6, 296.2, 300.1.1 дэх хэсгийг тусгасан нь системчлэлийн хувьд оновчгүй байх тул орон сууц хөлслөх гэрээний харилцааг зохицуулсан 2 дугаар дэд бүлэгт тусгах нь зүйтэй байна.

2. Орон сууц хөлслөх гэрээ

2.1. Орон сууц хөлслөх гэрээний ойлголт

Орон сууц хөлслөх гэрээгээр хөлслүүлэгч нь сууцны зориулалттай байшин, сууц, орон сууцны өрөөг хөлслөгчийн эзэмшилд шилжүүлэх, хөлслөгч нь хэлэлцэн тохирсон хөлс төлөх үүргийг тус тус хүлээдэг. Тус гэрээ нь хууль зүйн мөн чанарын хувьд зөвшилцлийн, хариу төлбөртэй, хоёр талт буюу харилцан үүрэг хүлээсэн гэрээ бөгөөд Иргэний хуулийн 302-311 дүгээр зүйлд тус гэрээний талаар зохицуулсан байна.

Түүнчлэн Иргэний хуулийн 302.4-т орон сууц хөлслөн гэрээнд Иргэний хуулийн холбогдох заалтууд нэгэн адил хамаарахаар заасан.

Орон сууц хөлслөх гэрээний хувьд БНМАУ-ын анхны Иргэний хуульд тусгагдаагүй, 1952 оны Иргэний хуулийн зургадугаар бүлэг (151-168 дугаар зүйл), 1963 оны Иргэний хуулийн дөрөвдүгээр бүлэг (199-224 дүгээр зүйл), 1994 оны Иргэний хуулийн хорин тавдугаар бүлэг (243-264 дүгээр зүйл)-ээр тус тус зохицуулж ирсэн уламжлалтай байна.

Мөн Иргэний хуулийн шинэчилсэн найруулга (1994)-ын Орон сууц хөлслөх гэрээнд холбогдох зарим зүйл заалтыг Улсын Дээд Шүүх 1998 оны 12 дугаар сарын 23-ны өдрийн 475 дугаар тогтоолоор тайлбарласан байдаг. Тухайлбал, (1) “тус хуулийн 243 дугаар зүйлд заасан “...орон сууц хөлслөх гэрээ” гэдэг нь нэг талаас нийтийн болон хувийн зориулалттай байшин, нийтийн байран дахь сууцыг өмчлөгч буюу түүнээс эрх олгосон этгээд нөгөө талаас хүн байнга буюу түр аж төрөх зориулалттай, ариун цэвэр, эрүүл ахуй, техникийн шаардлага хангасан сууцыг төлбөртэйгөөр эзэмших, ашиглах талаар харилцан эрх, үүрэг хүлээн бичгийн хэлбэрээр хийсэн гэрээ болно” гэж, (2) мөн хуулийн 247 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн ““орон сууц хөлслөх гэрээг тодорхой буюу тодорхой бус хугацаагаар байгуулж болно” гэдгийн “тодорхой хугацаагаар” гэдэгт сууц хөлслөх гэрээ байгуулагч талууд гэрээ дуусгавар болох хугацааг хуанлийн он, сар, өдрөөр буюу зайлшгүй болох үйл явдлаар тодорхойлсныг, “тодорхой бус хугацаа” гэдэг нь талууд гэрээ дуусгавар болох хугацааг дээр дурдсанаар тодорхойлоогүйг” ойлгоно гэж, (3) “Тодорхой хугацаатай гэрээний хугацаа дууссан боловч сууц хөлслүүлэгч татгалзаагүй, хөлслөгч сууцыг цаашид үргэлжлүүлэн эзэмшиж, ашиглах хүсэлт гаргавал гэрээг тодорхой бус хугацаагаар сунгасанд тооцно” гэж тус тус тайлбарласан байна¹³³.

2.2. Орон сууц хөлслөх гэрээний эх бичвэр

Орон сууц хөлслөх гэрээтэй холбоотой бүлэгт шинжилгээ хийвэл тус гэрээнд хамаарах зарим эх бичвэрийг тухайлбал, 294.2.2, 294.6, 296.2, 300.1.1 дэх заалтыг эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний бүлэгт хамааруулсан нь хууль зүйн техникийн хувьд алдаатай байх тул, орон сууц хөлслөх гэрээний бүлэгт оруулахаар байна.

2.3. Орон сууц хөлслөх гэрээнд хэрэглэсэн холбоос үг, цэг, цэглэл

Иргэний хуулийн 302-311 дүгээр зүйл буюу орон сууц хөлслөх гэрээ дэх холбоос үгийн утга, хэрэглээг авч үзвэл:

№	Холбоос үг	Давтамж
1	буюу	10

¹³³ <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=7254>

2	бол	10
3	бөгөөд	3
4	эсхүл	2
5	боловч	2
6	талаар	2
7	дагуу	2
8	болон	2
Нийт		33

Эдгээр холбоос үгс нь Иргэний хуулийн Орон сууц хөлслөх гэрээний бүлэгт хэрхэн ямар утгаар хэрэглэсэн тухайг монгол хэлэнд илэрхийлэх ерөнхий утгатай¹³⁴ нь харьцуулан авч үзье.

Холбоос үг	Монгол хэлэнд илэрхийлэх ерөнхий утга	Хуульд холбоос үгийг сонгон авч хэрэглэсэн тухай	Хуульд илэрхийлэгдэж буй утга
буюу	1. онцолсон, ялгасан чухалчилсан утга 2. сонгох, болзох	305.1.Хөлслөгч өөрийн хөлслөн авсан орон сууцыг хөлслүүлэгчийн зөвшөөрөлтэйгээр бүхэлд нь буюу түүний хэсгийг гуравдагч этгээдэд дамжуулан хөлслүүлэх эрхтэй. 306.1.Хөлслөгчтэй хамт амьдарч байгаа нөхөр буюу эхнэр, хүүхэд, эцэг, эхийг түүний гэр бүлийн гишүүн гэж үзнэ.	Эхний утга буюу онцолсон ялгасан утгыг илэрхийлэхдээ уг холбоос үгийг ашиглаагүй харин хоёр дахь утгаар аль аль нь гэсэн санааг илтгэх зорилгоор “буюу” холбоос үгийг ашиглажээ.
бол	1. бай-гэсэн утгаар өгүүлбэрт холбоос болж хэрэглэгдэнэ 2. өгүүлэгдэхүүн (эзэн бие)-ийг илтгэгч холбоос үг 3. өгүүлбэрт болзох нөхцөл үйл үгийн утгаар хэрэглэгдэнэ	305.6.Орон сууцыг дамжуулан хөлсөлсөн бол орон сууц хөлслөх гэрээ дуусгавар болоход дамжуулан хөлслүүлэгчийн эрх, үүрэг хөлслүүлэгчид шилжинэ.	Уг холбоос үг зөвхөн нэг л үүргээр орж байна. Өгүүлбэрт болзох нөхцөл үйл үгийн утгаар орсон нь оновчтой байна.
бөгөөд	1. салгах, тусгаарлах, тоочин тодорхойлох 2. хоёр юм, үзэгдлийг тухайлах, зэрэгцүүлэн тавих	305.5.Дамжуулан хөлслөх гэрээг тодорхой бус хугацаагаар байгуулж болох бөгөөд энэ тохиолдолд талууд гэрээг хэдийд ч цуцлах эрхтэй боловч энэ хуулийн 294.3-т заасан хугацааг баримтлах үүрэгтэй.	Гэрээг байгуулах цуцлах гэсэн хоёр процессыг уг холбоос үгээр салган тусгаарлаж, мөн зэрэгцүүлж бичсэн нь оновчтой болсон байна.
эсхүл	1. болзлыг хоёр шатлан тавьж, хоёр юм, үзэгдэл, хэрэг явдлын нэгийг болзон сонгоод, нөгөөг нь эс сонгох	305.3.Дараахь үндэслэлийг хүндэтгэн үзэх шалтгаан гэж үзэж болно:	

¹³⁴ Өнөрбаян Ц, Цог-Очир А, Ариунболд Ү. Орчин цагийн монгол хэл. Уб., 2010. 194 дэх тал.

	2. хоёр холбоос шатлан хэрэглэвэл магадтай болгох гэсэн баймж утга заана 3. ахиулах утга	305.3.1.дамжуулан хөлслөгчийн хувийн байдлаас шалтгаалсан, эсхүл татгалзах ноцтой үндэслэл хөлслүүлэгчид байвал;	Аль аль нь байх гэсэн магадлалтай баймж утгыг уг холбоос үгээр оновчтой холбожээ.
боловч	-ч гэсэн утгыг илтгэж дараагийн үгтэй холбох үүрэгтэй.	305.4.Дамжуулан хөлслөх гэрээний хугацааг талууд тохиролцон тогтоох боловч орон сууц хөлслөх үндсэн гэрээний үлдсэн хугацаанаас хэтэрч болохгүй.	Хэл зүйн утгаараа оновчтой хэрэглэсэн байна.
талаар	Ямар нэг үйл хэргийн тухайг илэрхийлнэ.	306.8.Гэрлэлтээ цуцлахдаа гэрлэгчид нь хөлслөн авсан орон сууцыг эзэмших эрхийн талаар маргасан тохиолдолд маргааныг шүүх шийдвэрлэнэ. Энэ тохиолдолд шүүх хөлслөгч бус эхнэр буюу нөхөрт орон сууцыг эзэмшүүлэхээр шийдвэрлэсэн бол тэр нь орон сууц хөлслөгч болно.	Хэл зүйн утгаараа оновчтой хэрэглэсэн байна.
дагуу	1. Нэг юмны хөдлөл нь нөгөө юмны аяар болох байдал 2. Үйл явдлын дашрам 3. Уг ёсоор, мөн хэвээр 4. Ажил хэргийн чиглэлээр	306.4.Орон сууц хөлслөгчтэй хамт амьдарч байгаа гэр бүлийн гишүүн нь хууль буюу орон сууц хөлслөх гэрээний дагуу хөлслөгчийн бүх эрхийг эдэлж, үүрэг хүлээнэ.	Нэг дэх утгаар уг холбоос үгийг оновчтойгоор хэрэглэжээ.
болон	1. салгах, тусгаарлах, тоочин тодорхойлох 2. хоёр юм, үзэгдлийг тухайлах, зэрэгцүүлэн тавих	302.2.Хууль буюу гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол орон сууц хөлслөх гэрээний бие даасан зүйл болохгүй, орон сууцны дундын ашиглалтын талбай /гал тогооны болон ариун цэврийн өрөө, байшингийн орц, шат зэрэг-г уг орон сууцанд сууж байгаа хөлслөгчид адил тэгш ашиглах эрхтэй.	Орон сууцны ашиглалтын талбай зэргийг тоочих зорилгоор уг холбоос үгээр зааг авч холбожээ.

Орон сууц хөлслөх гэрээний бичвэрт монгол хэлний “бол, болон, буюу, бөгөөд, эсхүл” зэрэг зэрэгцүүлэх холбоос үгсийг түлхүү хэрэглэсэн байна.

Иргэний хуулийн 302-311 дүгээр зүйл буюу орон сууц хөлслөх гэрээ дэх өгүүлбэр зүйн бичвэрийн тэмдэглэгээг авч үзвэл:

Цэг (.) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Нэр, гарчиг, аливаа хаяг зэргийг том үсгээр бичих боловч төгсгөлд нь цэг тавихгүй.	Орон сууц хөлслөх гэрээ
Тоо болон үсгийн ард цэг тавьж, дэс дугаар гэсэн утгыг илэрхийлнэ.	302 дугаар зүйл. Орон сууц хөлслөх гэрээ

Хүүрнэсэн өгүүлбэрийн эцэст цэг тавина.	302.1.Орон сууц хөлслөх гэрээгээр хөлслүүлэгч нь сууцны зориулалттай байшин, сууц, орон сууцны өрөөг хөлслөгчийн эзэмшилд шилжүүлэх, хөлслөгч нь хэлэлцэн тохирсон хөлс төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.
---	--

Тодорхойлох цэг (:) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Тоочин хэлэх зүйлийн өмнө хамтатгасан буюу утгсан утгатай үг байвал тодорхойлох цэг тавина.	305.3.Дараахь үндэслэлийг хүндэтгэн үзэх шалтгаан гэж үзэж болно: 305.3.1.дамжуулан хөлслөгчийн хувийн байдлаас шалтгаалсан, эсхүл татгалзах ноцтой үндэслэл хөлслүүлэгчид байвал; 305.3.2.орон сууцны талбайн ачаалал хэт ихэссэн;...

Таслал (,) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Таслалыг дараах тохиолдолд хэрэглэнэ. Үүнд: Хэд хэдэн үг өгүүлбэрт зэрэгцэн орж буй тохиолдолд мөн өгүүлбэрийн доторх олон зэрэгцсэн гишүүнийг зааглах үед;	306.1.Хөлслөгчтэй хамт амьдарч байгаа нөхөр буюу эхнэр, хүүхэд, эцэг, эхийг түүний гэр бүлийн гишүүн гэж үзнэ.
Хэд хэдэн өгүүлбэр утгаараа холбоотой нэгэн өгүүлбэр болж байвал тэдгээрийн хооронд;	Иргэний хуулийн тус зүйлүүдийн хэсэг заалтад төдийлөн хэд хэдэн өгүүлбэрийг зэрэгцүүлэн оруулахдаа таслал авахгүйгээр холбоос үгээр зааглан тусгаарлажээ.

Цэгтэй таслал (;) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Өгүүлбэрийн доторх хоорондоо таслалтай олон зэрэгцсэн гишүүнийг утгаар нь ангилахын тулд цэгтэй таслал тавина.	305.3.Дараахь үндэслэлийг хүндэтгэн үзэх шалтгаан гэж үзэж болно: 305.3.1.дамжуулан хөлслөгчийн хувийн байдлаас шалтгаалсан, эсхүл татгалзах ноцтой үндэслэл хөлслүүлэгчид байвал; 305.3.2.орон сууцны талбайн ачаалал хэт ихэссэн;
Өөр тусдаа бие даасан өгүүлбэр байвч утгын хувьд уялдаа холбоотой байвал хооронд нь цэгтэй таслал тавина.	
Нэг өгүүлбэрийн агуулгад хамаарах тоочсон шинж бүхий үг, өгүүлбэр бүрийн ард таслалтай цэг тавина.	

Хашилт “”, «» тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Ном зохиол, сонин сэтгүүл, онгоц хөлөг, үйлдвэр нэгдэл, албан байгууллага зэргийн болзож оноосон нэрийг их төлөв хашилтад хийнэ.	Хуулийн дээрх зүйлүүдэд хашилт тэмдэглэгээг аваагүй болно.

Хаалт (), / /, { }, [] тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Үг, өгүүлбэрийн нэмэлт тайлбар, тодруулга зэргийг хаалтанд бичнэ.	302.2.Хууль буюу гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол орон сууц хөлслөх гэрээний бие даасан зүйл болохгүй, орон сууцны дундын ашиглалтын талбай /гал тогооны болон ариун цэврийн өрөө, байшингийн орц, шат зэрэг/-г уг орон сууцанд сууж байгаа хөлслөгчид адил тэгш ашиглах эрхтэй. Ашиглалтын талбай гэдэгт юу орж байгааг тодруулах зорилгоор уг ташуу хаалтыг оновчтой хэрэглэсэн байна.

Холбох богино зураас (-) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Үгийн бүтцэд ороогүй, дангаараа байгаа нөхцөл, бүтээврийн өмнө хэрэглэнэ.	Энэ хуулийн 305.1-д заасан тохиолдолд хөлслүүлэгч хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр татгалзах эрхгүй.

Иргэний хуулийн 302-311 дүгээр зүйл буюу орон сууц хөлслөх гэрээнд цэг цэглэлийн тэмдэглэгээг тухай бүр оновчтой хэрэглэсэн байна.

2.4. Хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ хийхээр сонгон авсан зүйл, хэсэг, заалтын судалгаа

Судлаачид Иргэний хуулийн орон сууц хөлслөх гэрээний бүлэгт хамаарах 302.3, 302.4, 304, 305.3, 305.6, 306.1-306.3, 306.5, 308, 309.1, 309.2, 310.2, 311.1-311.3 дэх хэсэг зэргийг шүүмжлэлтэй авч үзэж, анхаарах зарим зүйлсийн талаар тухайлан авч үзсэн байх тул эдгээр хэм хэмжээний хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхээр сонгосон болно.

2.4.1. Иргэний хуулийн 302.4 дэх хэсэг

Иргэний хуулийн 302.4-т “орон сууц хөлслөх гэрээнд энэ хуулийн холбогдох заалтууд нэгэн адил хамаарна” гэж заасныг Германы судлаачид “энэ заалт 302 дугаар зүйлд багтсан байгаа тул гэрээний талуудын эрх, үүрэгтэй холбоотой гэж үзэж болохоор байна. Гэхдээ орон сууц хөлслөх гэрээний эрх зүйн бүлэгт тусгайлсан зохицуулалт байхгүй тохиолдолд Иргэний хуулийн 288, 289 дүгээр зүйлийг мөн адил хэрэглэнэ. Иймд энэ зүйлийг дэлгэрүүлэн тайлбарлах нь зүйтэй. Эд хөрөнгө хөлслөх нийтлэг гэрээний зохицуулалт нь орон сууц хөлслөх гэрээнд мөн адил хэрэглэгдэнэ¹³⁵” гэж тайлбарласан бол профессор О.Жамбалдорж нар хуулийн энэ хэсгийг “тодорхой чиглэлгүй, ихээхэн бүдүүн тоймын хэрэглэхэд үлэмж бэрхшээлтэй, орон сууц хөлслөх гэрээтэй холбогдсон асуудлыг шийдвэрлэхийн тулд Иргэний хуулийг бүхэлд нь авч үзэх шаардлагатай болж байна. Энэ нь хууль хэрэгжүүлэх хэрэглэхтэй холбогдсон томоохон бэрхшээл учруулж байна... энэ том хуулийн хаана нь юу гээд заачихсан юм болдоо. Тэгээд бас яаж холбогдох нь маргаантай. Ингээд үзэхээр энэ ёстой нэг хил хязгааргүй, хэмжээ дамжаагүй хэм хэмжээ мэт сэтгэгдэл өөрийн эрхгүй төрүүлж байна”¹³⁶ хэмээн шүүмжлэлтэй хандсан. Харин Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II)-ыг зохиогч шүүгчид “орон сууц хөлслөх гэрээнд Иргэний хуулийн ерөнхий үндэслэл /нийтлэг/ болон Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний заалтууд нэгэн адил хамаарна”¹³⁷ гэж үзсэн.

Үүнийг тодруулах зорилгоор Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 302 дугаар зүйлийн 302.4 дэх

¹³⁵ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ5, 2010., 124 дэх тал

¹³⁶ О.Жамбалдорж нар. Монгол Улсын Иргэний эрх зүй (Үүргийн эрх зүй, Гэрээний эрх зүй, Үүргийн эрх зүйн зарим тусгай төрөл) III дэвтэр. УБ. 2011., 190 дэх тал.

¹³⁷ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 16 дахь тал.

хэсгийг “эд хөрөнгө хөрөнгө хөлслөх гэрээний холбогдох хэсэг (295.1)-ийг хэрэглэх”¹³⁸ үндэслэл болгосон байна.

2.4.2. Иргэний хуулийн 304 дүгээр зүйлийн гарчгийн талаар

Орон сууц хөлслөгч гэрээнээс татгалзах Тус зүйлийн гарчигт “татгалзах” гэдэг үр дагавар нь гэрээний гүйцэтгэлийг харилцан буцааж анхны байдалдаа орох нэр томъёог хэрэглэсэн нь оновчгүй байна. Тиймээс “гэрээг дуусгавар болгох хүртэл үр дагавар нь хадгалагддаг нэр томъёог хэрэглэхээр байна.

2.4.3. Иргэний хуулийн 304.1 дэх хэсгийн талаар

Иргэний хуулийн 304.1 дэх хэсэгт хөлслөн авсан орон сууцыг бүхэлд нь буюу түүний хэсгийг хөлслөгчид хугацаанд нь шилжүүлээгүйгээс уг гэрээ түүнд ашиггүй болсон, эсхүл хөлслөгч хожим нь уг орон сууцыг ашиглах эрхгүй болсон бол энэ хуулийн 294.3-т заасан хугацааг үл харгалзан хөлслөгч гэрээг цуцлах эрхтэй талаарх орон сууц хөлслөгч гэрээнээс татгалзах эрхийг хуульчилсан нь эд хөрөнгө хөлслөх бүхий л гэрээнд байх зохицуулалт тул эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний хэсэгт оруулахаар байна.

2.4.4. Иргэний хуулийн 305.6 дахь хэсэг

Иргэний хуулийн 305.6-д “орон сууцыг дамжуулан хөлсөлсөн бол орон сууц хөлслөх гэрээ дуусгавар болоход дамжуулан хөлслүүлэгчийн эрх, үүрэг хөлслүүлэгчид шилжинэ” гэж заасныг Германы эрдэмтэд “нэлээд хүндрэлтэй зохицуулалт байна. Үгийн утгыг авч үзэхэд орон сууц хөлслөх үндсэн гэрээ дуусгавар болсон ч дамжуулан хөлслөх гэрээ нь хөлслүүлэгч ба дамжуулан хөлслөгч нарын хооронд цааш үргэлжилнэ гэсэн байна. Гэхдээ ийм байх нь зүйд нийцэхгүй.

Орон сууц хөлслөх гэрээнд нэгэн адил үйлчлэх 295 дугаар зүйлд арай өөрөөр зохицуулсан байна. Иргэний хуулийн 295.3-т заасны дагуу хөлслөгчтэй байгуулсан гэрээ дуусгавар болсны дараа эд хөрөнгийг шууд дамжуулан хөлслөгчөөс буцаан шаардах эрхтэй гэж заасан. Харин тэрээр өөрөө дамжуулан хөлслөгчтэй орон сууц дамжуулан хөлслөх харилцаанд орсон бол ийм эрхгүй байна. Хөлслүүлэгч нь зөвхөн гэрээгээр тохиролцсон нөхцөлд л дамжуулан хөлслөх гэрээний харилцаанд орж болно.

Анхны хөлслүүлэгч ба дамжуулан хөлслөгч нарын хооронд ийм тохиролцоо хийгдээгүй бол орон сууц хөлслөх үндсэн гэрээ дуусгавар болсны дараа дамжуулан хөлслөгчөөс орон сууцыг буцаан шаардаж болно. Тэгэхээр үндсэн гэрээ дуусгавар болсны дараа орон сууц дамжуулан хөлслөх гэрээ нь цааш хөлслүүлэгч ба дамжуулан хөлслөгч нарын хооронд шууд хүчин төгөлдөр үйлчлэхгүй. Эс бөгөөс орон сууц дамжуулан хөлслөх гэрээ дуусгавар болоогүй байх үед хөлслүүлэгч нь орон сууцаа дамжуулан хөлслөгчөөс шаардах ямар ч боломжгүй болно. Үүнээс гадна хөлслүүлэгч дамжуулан хөлслөхийг зөвшөөрөхгүй байгаа тохиолдолд ч гэсэн дээрхийн адил үр дагавар гарах ёстой. Хөлслүүлэгч орон сууцыг дамжуулан хөлслөхийг зөвшөөрсөн байсан бол анхны гэрээ дуусгавар болох дамжуулан хөлслөх гэрээ нь анхны хөлслүүлэгч дамжуулан хөлслөгчийн хооронд цааш үргэлжилнэ. Гэхдээ ийм шийдэл нь оновчтой биш. Хөлслүүлэгч дамжуулан хөлслөх зөвшөөрөл өгч байгаа нь хөлслөгчтэй байгуулсан гэрээний хугацаанд л дамжуулан хөлслөхийг зөвшөөрч байгаа гэдгээ илэрхийлж байгаа хэрэг юм. Ийм зөвшөөрөл өгснөөр тэрээр дамжуулан хөлслөх гэрээний харилцаанд оролцохыг хүсээгүй нь мэдээж. Энэ заалтыг анхны гэрээ дуусгавар болсны дараа хөлслүүлэгч нь дамжуулан хөлслөгчтэй гэрээ байгуулах үүрэгтэй биш, харин эрхтэй байна гэж тайлбарлах нь зүйтэй”¹³⁹ хэмээн үзсэн бол монголын судлаачид “энэ заалтын “орон сууц хөлслөх гэрээ дуусгавар болох”-д гэдгийн “гэрээ” гэдэг нь үндсэн гэрээ гэж ойлгох бөгөөд өөрөөр хэлбэл, хөлслүүлэгч болон дамжуулагч хөлслүүлэгчийн хооронд байгуулагдсан үндсэн гэрээ дуусгавар гэж ойлгоно. Харин мөн заалтын “хөлслүүлэгчид шилжинэ” гэдгийн хөлслүүлэгч гэдэгт үндсэн гэрээний

¹³⁸ Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 210/МА2023/01594 дүгээр магадлалын хянавал хэсгийн 8.1 дэх дүгнэлт, мөн Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 210/МА2023/00006 дугаар магадлалын хянавал хэсгийн 1.2 дахь дүгнэлт,

¹³⁹ Ё.Кают, Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй, УБ., 2010., 126-127 дахь тал

хөлслүүлэгчийг ойлгоно. Иймээс энэ заалтын агуулгыг тодорхойлбол: Үндсэн гэрээний хугацаа дуусгавар болоход дамжуулан хөлслөх гэрээ нэгэн адил дуусгавар болох учир дамжуулан хөлслүүлэгчийн эрх, үүрэг үндсэн гэрээний хөлслүүлэгчид шилжинэ гэсэн ойлголт юм. Иймээс Иргэний хуулийн 295 дугаар зүйлийн 295.1 зохицуулалтыг харгалзан үзэх өөрөөр хэлбэл хөлслүүлэгч дамжуулан хөлслөгчөөс эд хөрөнгөө буцаан шаардах эрхтэй гэж үзнэ”¹⁴⁰ хэмээсэн байна.

Дээрх байр суурийг тодруулах зорилгоор Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 305 дугаар зүйлийн 305.2 дахь хэсгийг тодорхой тайлбарлан хэрэглэсэн шүүхийн шийдвэр олдоогүй болно.

2.4.5. Иргэний хуулийн 306.3 дахь хэсэг

Иргэний хуулийн 306.3-т “Гэр бүлийн гишүүний талаархи маргааныг шүүх шийдвэрлэнэ” гэж заасныг Германы эрдэмтэд “өөр этгээд эд хөрөнгө хөлслөх эрх зүйн утгаар гэр бүлийн гишүүнд тооцогдох талаар хөлслөгч, хөлслүүлэгч ба гэр бүлийн гишүүдийн хооронд маргаан гарвал үүнийг шүүх шийдвэрлэнэ. Энэ зохицуулалт нь ойлгомжтой юм”¹⁴¹ гэж үзсэн бол монголын судлаачид тус хэм хэмжээг “орон сууц хөлслөгчийн гэр бүлийн гишүүн мөн эсэх талаар маргаан гарсан бол шүүх дараах байдлаар тогтооно. Үүнд:

- Энэ зүйлийн 306.1-д заасан хөлслөгчийн эхнэр, нөхөр, хүүхэд, эцэг, эх шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан бол тэдгээрийг хөлслөгчийн гэр бүлийн гишүүн мөн эсэхийг тогтооно.

- Харин энэ зүйлийн 306.2-т заасан хөлслөгчийн гэр бүлийн гишүүдийн төрөл, садан этгээдүүд шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан бол тэдгээрийг хөлслөгчийн гэр бүлийн гишүүнд тооцож болно”¹⁴² гэж тайлбарласан байна.

Дээрх байр суурийг тодруулах зорилгоор Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 306 дугаар зүйлийн 306.2 дахь хэсгийг тодорхой тайлбарлан хэрэглэсэн шүүхийн шийдвэр олдоогүй болно.

2.4.6. Иргэний хуулийн 309.1 дэх хэсгийн талаар

Иргэний хуулийн 309.1 дэх хэсэгт эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр орон сууцны байшинг буулгахад орон сууц хөлслөх гэрээ дуусгавар болно. Мөн хуулийн 309.2 дахь хэсэгт зааснаар энэ хуулийн 309.1-д зааснаар гэрээ дуусгавар болсон тохиолдолд хөлслөгчид өөр орон сууц олгох буюу боломжгүй бол гарсан зардлыг уг байгууллагаас нөхөн төлнө гэж заасныг хасах, эрх бүхий байгууллагад өмчлөгч орон сууцаа хөлсөлсөн нь хамааралгүй буюу хөлслөгч, хөлслүүлэгч цуцлах талаар мэдэгдэж, гэрээг дуусгавар болгох учиртай.

2.5. Дүгнэлт, санал

Орон сууц хөлслөх гэрээний бүлэгт хамаарах 302-311 дүгээр зүйлийн эх бичвэр дараах зарим нэг тохиолдлыг эс тооцвол ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байна.

(1) Иргэний хуулийн 304 дүгээр зүйлийн гарчигт “татгалзах” гэдэг ухагдахуун буюу үр дагавар нь гэрээний гүйцэтгэлийг харилцан буцааж анхны байдалдаа орох нэр томъёог хэрэглэсэн нь оновчгүй байна. Тиймээс “гэрээг дуусгавар болгох” гэсэн нэр томъёогоор солих нь зүйтэй байна.

(2) Орон сууц хөлслөх гэрээтэй холбоотой бүлэгт хамаарах зарим эх бичвэрийг тухайлбал, 294.2.2, 294.6, 296.2, 300.1.1 дэх заалтыг эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний бүлгээс хасаж Орон сууц хөлслөх гэрээний бүлэгт оруулахаар байна.

¹⁴⁰ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 72 дахь тал.

¹⁴¹ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй. УБ. 2010., 127 дахь тал

¹⁴² Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 74 дэх тал.

3. Санхүүгийн түрээсийн гэрээ (лизинг)

3.1. Санхүүгийн түрээсийн гэрээний ойлголт

Санхүүгийн түрээсийн гэрээгээр түрээслүүлэгч нь гэрээнд заасан хугацаагаар түрээслэгчийн ашиглалтад эд хөрөнгө шилжүүлэх, түрээслэгч нь тогтмол хугацаанд түрээсийн төлбөр төлөх үүргийг хүлээдэг. Тус гэрээ нь хууль зүйн мөн чанарын хувьд зөвшилцлийн, хариу төлбөртэй, хоёр талт буюу харилцан үүрэг хүлээсэн гэрээ бөгөөд Иргэний хуулийн 312-317 дугаар зүйлд тус гэрээний талаар зохицуулсан байна.

Санхүүгийн түрээсийн гэрээ (лизинг)-ний хувьд 2002 оны Иргэний хуульд шинээр тусгагдан орсон байна.

Иргэний хуулийн 317.1-д санхүүгийн түрээсийн гэрээтэй холбогдсон харилцааг зохицуулсан бүлэгт өөрөөр заагаагүй бол тус гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний талаарх Иргэний хуульд заасан журам нэгэн адил үйлчлэхээр заасан. Өөрөөр хэлбэл, санхүүгийн түрээстэй холбогдон үүсэх харилцааг Иргэний хуульд тус хуулийн 25 болон 26 дугаар бүлгээр зохицуулахаар хуульчилсан байна. Харин бодит байдалд Иргэний хуулийн 25 болон 26 дугаар бүлгээс гадна 2006 онд батлагдсан Санхүүгийн түрээс (лизинг)-ийн тухай хуулийг мөн дагаж мөрддөг.

Иргэний хуульд заасан Санхүүгийн түрээс (лизинг)-ийн гэрээний тухай бүлэгт тус гэрээний дагуу талуудын хүлээх үүрэг, гэрээний хэлбэр, нөхцөл, түрээслүүлэгчийн хариуцлага болон шаардлагын хэмжээг тодорхойлох журам зэргийг тусгасан бол Санхүүгийн түрээс (лизинг)-ийн тухай хууль (2006)-д санхүүгийн түрээсийн төрөл, тавигдах шаардлага, зүйл, гэрээний нийт үнэ, гэрээ байгуулах, талуудын эрх, үүрэг, хариуцлага, түрээсийн зүйлийг буцаан авах, гэрээ дуусгавар болох, гэрээнээс татгалзах, барьцаа, баталгаа, даатгал, эрхийн бүртгэл зэрэг нарийвчилан зохицуулалтыг тусгасан.

Санхүүгийн түрээстэй холбоотой дээр дурдсан хуулиуд батлагдахаас өмнө “шүүгчдийн “толгойны өвчин” болж, шүүхүүд өөр өөрөөр шийдэж, нэгдсэн практик тогтож өгөхгүй байсан асуудал бол санхүүгийн түрээс буюу лизингийн харилцаа”¹⁴³ байсан бөгөөд гэрээнд оролцогч талууд байгуулсан гэрээгээ “түрээс, зээлээр худалдах-худалдан авах, лизинг гэж янз бүрээр нэрлэж байгуулдаг байсан ба шүүх түрээсийн гэрээ гэж үзээд нэг шийдэл гаргахад зээлээр худалдах-худалдан авах гэрээ гэж үзвэл өөр шийдвэр гарна. Нэрлэгдээгүй гэрээ гэж үзэж Иргэний хуулийн нийтлэг үндэслэлээр нэг шийдвэрлэвэл гурав дахь шийдэл гардаг”¹⁴⁴ байсан.

Лизингийн гэрээг санхүүжилтийн лизинг ба борлуулалтын лизинг (Operating-Leasing) гэж ангилан авч үздэг.

Түүнчлэн Санхүүгийн түрээс /лизинг/ тухай хуулийн ерөнхий агуулгыг авч үзэхэд ихэвчлэн Иргэний хуулийн зүйл заалт болох эд хөрөнгө хөлслөхтэй холбоотой зүйл заалтуудыг тусган оруулж зохицуулсан зохицуулалтууд байна.

3.2. Санхүүгийн түрээсийн гэрээний эх бичвэр

Санхүүгийн түрээсийн гэрээтэй холбоотой бүлэгт шинжилгээ хийвэл эх бичвэр, хууль зүйн нэр томьёо утга, агуулгын хувьд ойлгомжтой, салаа утгагүй байх бөгөөд нийтлэг үндэслэлийн нэр томьёотой нийцэж байна.

3.3. Санхүүгийн түрээсийн гэрээнд хэрэглэсэн холбоос үг, цэг, цэглэл

Иргэний хуулийн 312-317 дугаар зүйл буюу санхүүгийн түрээсийн гэрээ дэх холбоос үгийн утга, хэрэглээг жишээ болгон авч үзье.

¹⁴³ Эрх зүйн шинэтгэлийг дэмжих хуульчдын төвөөс эрхлэн гаргасан сонин. 2001 оны 11-р сарын тусгай дугаар 5 дахь тал.

¹⁴⁴ Эрх зүйн шинэтгэлийг дэмжих хуульчдын төвөөс эрхлэн гаргасан сонин. 2001 оны 11-р сарын тусгай дугаар 5 дахь тал.

Дээрх зүйлүүдэд хэрэглэсэн холбоос үг, тэдгээрийн давтамжийг хүснэгтэд нэгтгэн харуулбал:

№	Холбоос үг	Давтамж
1	бол	6
2	буюу	4
3	эсхүл	3
4	болон	2
5	дагуу	1
Нийт		16

Эдгээр холбоос үгсийг нэг бүрчлэн Иргэний хуулийн санхүүгийн түрээсийн гэрээний бүлэгт ямар утгаар авч хэрэглэсэн тухайг монгол хэлэнд илэрхийлэх ерөнхий утгатай¹⁴⁵ нь харьцуулан авч үзье.

Холбоос үг	Монгол хэлэнд илэрхийлэх ерөнхий утга	Хуульд холбоос үгийг сонгон авч хэрэглэсэн тухай	Хуульд илэрхийлэгдэж буй утга
бол	1. бай-гэсэн утгаар өгүүлбэрт холбоос болж хэрэглэгдэнэ 2. өгүүлэгдэхүүн (эзэн бие)-ийг илтгэгч холбоос үг 3. өгүүлбэрт болзох нөхцөл үйл үгийн утгаар хэрэглэгдэнэ	313.1.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол санхүүгийн түрээсийн гэрээг бичгээр хийнэ.	Уг холбоос үг зөвхөн нэг л үүргээр орж байна. Өгүүлбэрт болзох нөхцөл үйл үгийн утгаар орсон нь оновчтой байна.
буюу	1. онцолсон, ялгасан чухалчилсан утга 2. сонгох, болзох	314.2.Гэрээнд заасан бол түрээслэгч нь түрээслүүлэгчид гомдлын шаардлага тавихаас өмнө эд хөрөнгийг худалдагч буюу тээвэрлэгчээс өөрт учирсан хохирлыг нөхөн төлүүлэхийг шаардаж болно. 312.3.Түрээслэгч гэрээний хугацаа дууссаны дараа гэрээний зүйл болох эд хөрөнгийг худалдан авах буюу үргэлжлүүлэн түрээслэхээр санхүүгийн түрээсийн гэрээнд зааж болно.	Худалдагчийг тээвэрлэгч гэж тодруулах зорилгоор уг холбоос үгийг авчээ. Худалдан авах, үргэлжлүүлэн түрээслэх аль аль нь болно гэсэн санааг илтгэх зорилгоор “буюу” холбоос үгийг ашиглажээ.
эсхүл	1. болзлыг хоёр шатлан тавьж, хоёр юм, үзэгдэл, хэрэг явдлын нэгийг болзон сонгоод, нөгөөг нь эс сонгох 2. хоёр холбоос шатлан хэрэглэвэл	314.1.Түрээслүүлэгч нь гэрээний зүйл болох эд хөрөнгийг түрээслэгчид шилжүүлээгүй, хугацаа хоцорч шилжүүлсэн, эсхүл шаардлага хангаагүй эд юмсыг шилжүүлсний хариуцлагыг эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний нэг адил хүлээнэ.	Аль аль нь байх гэсэн магадлалтай баймж утгыг уг холбоос үгээр оновчтой холбожээ.

¹⁴⁵ Өнөрбаян Ц, Цог-Очир А, Ариунболд Ү. Орчин цагийн монгол хэл. УБ., 2010. 194 дэх тал.

	магадтай болгох гэсэн баймж утга заана 3. ахиулах утга		
болон	1. салгах, тусгаарлах, тоочин тодорхойлох 2. хоёр юм, үзэгдлийг тухайлах, зэрэгцүүлэн тавих	312.4.Түрээслэгч гэрээний хугацаа дуусахад гэрээний зүйлийн элэгдэл, хорогдол болон нийт өртгийг барагдуулсан бол санхүүгийн түрээсийн гэрээний зүйлийг худалдан авах, эсхүл хөлслөх эрх, үүрэгтэй байж болно.	Тоочин тодорхойлох зорилгоор уг холбоос үгийг оновчтой ашиглажээ.
дагуу	1. Нэг юмны хөдлөл нь нөгөө юмны аяар болох байдал 2. Үйл явдлын дашрам 3. Уг ёсоор, мөн хэвээр 4. Ажил хэргийн чиглэлээр	312.2.Түрээслүүлэгч нь түрээслэгчийн хүсэлт, зааврын дагуу гэрээний зүйл болох эд хөрөнгийг өөрөө үйлдвэрлэх буюу гуравдагч этгээдээр үйлдвэрлүүлэх, эсхүл худалдан авах үүрэгтэй.	Уг ёсоор, мөн хэвээр гэсэн утгаар уг холбоос үгийг оновчтойгоор хэрэглэжээ.

Санхүүгийн түрээсийн гэрээний бичвэрт монгол хэлний “бол, болон, буюу, бөгөөд, эсхүл” зэрэг зэрэгцүүлэх холбоос үгсийг түлхүү хэрэглэсэн байна.

Иргэний хуулийн 312-317 дугаар зүйл буюу санхүүгийн түрээсийн гэрээ дэх өгүүлбэр зүйн бичвэрийн тэмдэглэгээг авч үзвэл:

Цэг (.) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Нэр, гарчиг, аливаа хаяг зэргийг том үсгээр бичих боловч төгсгөлд нь цэг тавихгүй.	Санхүүгийн түрээсийн гэрээ
Тоо болон үсгийн ард цэг тавьж, дэс дугаар гэсэн утгыг илэрхийлнэ.	312 дугаар зүйл. Санхүүгийн түрээсийн гэрээ
Хүүрнэсэн өгүүлбэрийн эцэст цэг тавина.	312.1.Санхүүгийн түрээсийн гэрээгээр түрээслүүлэгч нь гэрээнд заасан хугацаагаар түрээслэгчийн ашиглалтад эд хөрөнгө шилжүүлэх, түрээслэгч нь тогтмол хугацаанд түрээсийн төлбөр төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.

Тодорхойлох цэг (:) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Тоочин хэлэх зүйлийн өмнө хамтатгасан буюу угтсан утгатай үг байвал тодорхойлох цэг тавина.	Уг тэмдэглэгээг хэрэглээгүй байна.

Таслал (,) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
-----------	-------

Таслалыг дараах тохиолдолд хэрэглэнэ. Үүнд: Хэд хэдэн үг өгүүлбэрт зэрэгцэн орж буй тохиолдолд мөн өгүүлбэрийн доторх олон зэрэгцсэн гишүүнийг зааглах үед;	313.2.Гэрээнд гэрээний нийт үнэ, түрээсийн төлбөр, түүнийг төлөх журам, хугацаа, гэрээ хугацаанаас өмнө дуусгавар болох тохиолдолд гэрээний үнийг төлж дуусах журмыг заана.
Хэд хэдэн өгүүлбэр утгаараа холбоотой нэгэн өгүүлбэр болж байвал тэдгээрийн хооронд;	316.2.Гэрээнд заасан бол гуравдагч этгээд нь гэрээний зүйлд засвар үйлчилгээ хийх, түүнийг тохируулах, суурилуулах, ашиглахтай холбоотой үнэн зөв мэдээллийг түрээслэгчид өгөх үүрэгтэй.

Цэгтэй таслал (;) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Өгүүлбэрийн доторх хоорондоо таслалтай олон зэрэгцсэн гишүүнийг утгаар нь ангилахын тулд цэгтэй таслал тавина.	Уг тэмдэглэгээг хэрэглээгүй байна.
Өөр тусдаа бие даасан өгүүлбэр байвч утгын хувьд уялдаа холбоотой байвал хооронд нь цэгтэй таслал тавина.	
Нэг өгүүлбэрийн агуулгад хамаарах тоочсон шинж бүхий үг, өгүүлбэр бүрийн ард таслалтай цэг тавина.	

Хашилт “”, «» тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Ном зохиол, сонин сэтгүүл, онгоц хөлөг, үйлдвэр нэгдэл, албан байгууллага зэргийн болзож оноосон нэрийг их төлөв хашилтад хийнэ.	Хуулийн дээрх зүйлүүдэд хашилт тэмдэглэгээг хэрэглээгүй болно.

Хаалт (), //, { }, [] тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Үг, өгүүлбэрийн нэмэлт тайлбар, тодруулга зэргийг хаалтанд бичнэ.	Хуулийн дээрх зүйлүүдэд хаалт тэмдэглэгээг хэрэглээгүй болно.

Холбох богино зураас (-) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Үгийн бүтцэд ороогүй, дангаараа байгаа нөхцөл, бүтээврийн өмнө хэрэглэнэ.	/Энэ хэсэгт 2011 оны 12 дугаар сарын 15-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан/

Иргэний хуулийн 312-317 дугаар зүйл буюу санхүүгийн түрээсийн гэрээнд цэг цэглэлийн тэмдэглэгээг тухай бүр оновчтой хэрэглэсэн байна.

3.4. Хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ хийхээр сонгон авсан зүйл, хэсэг, заалтын судалгаа

Судлаачид Иргэний хуулийн санхүүгийн түрээсийн гэрээний бүлэгт хамаарах 312.1, 312.4, 313.2, 314.1, 314.2, 315, 316.2, 317, 318.1 дэх хэсэг зэргийг шүүмжлэлтэй авч үзэж, анхаарах зарим зүйлсийн талаар тэмдэглэсэн байх бөгөөд бид эдгээрээс дор дурдсан зүйл, хэсэг, заалтыг сонгон авч үнэлгээ хийсэн болно.

3.4.1. Иргэний хуулийн 312 дугаар зүйлийн 312.4 дэх хэсэг

Иргэний хуулийн 312.4-т “Түрээслэгч гэрээний хугацаа дуусахад гэрээний зүйлийн элэгдэл, хорогдол болон нийт өртгийг барагдуулсан бол санхүүгийн түрээсийн гэрээний зүйлийг худалдан авах, эсхүл хөлслөх эрх, үүрэгтэй байж болно” гэж заасныг Германы судлаачид “энэ зохицуулалт нь нэлээд хүндрэлтэй. Хуульд заасан үгийн утгаас үзэхэд гэрээний хугацаа энэ бүтэц нь лизингийн гэрээний ердийн шинжтэй нийцэхгүй байна. Ийм тохиролцоо нь лизингийн гэрээ гэхээс илүүтэйгээр үүргийн гүйцэтгэл буюу эд хөрөнгийн өмчлөлд шилжүүлэх хувилаг хойшлуулсан худалдах-худалдан авах гэрээнд тооцогдоно. Энэ нь эд хөрөнгийн өмчлөлийг хадгалан үлдсэн заалаар худалдах-худалдан авах гэрээ байна. Лизингийн гэрээний хүндрэлтэй асуудлыг эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний зохицуулалтад нийцүүлэх биш, харин зээлээр худалдах-худалдан авах гэрээний зохицуулалтын дагуу шийдвэрлэнэ. Лизингийн гэрээнд ад хөрөнгө хөлслөх гэрээний заалтыг хэрэглэнэ гэсэн Иргэний хуулийн 317 дугаар зүйлийг ийм тохиролцоонд хэрэглэж болохгүй”¹⁴⁶ гэж тайлбарласан байна. Монголын судлаачид “түрээслэгч нь гэрээний хугацаа дуусаад тухайн түрээсийн гэрээний зүйлийн элэгдэл, хорогдол, өртөг зардлыг тооцох шаардлага бий болно. Ийнхүү гэрээний зүйлийн элэгдэл хорогдлыг тооцон үзэхэд түүний нийт өртгийг барагдуулсан дүн гарч болно. Энэ тохиолдолд түрээслэгчид дараах эрх ба үүргийг бий болгохоор зохицуулсан байна. (а) Түрээслэгч эд хөрөнгийг худалдан авах эрх ба үүргийг бий болгоно. (б) Түрээслэгч эд хөрөнгийг хөлслөх эрх ба үүргийг бий болгоно. Энэ талаар түрээслэгчийн эрхийг бий болгох уу эсхүл үүрэг бий болгох уу гэдэг нь гэрээний нөхцөл, шинж байдлаас шалтгаална” гэж тайлбарласан байна.

Дээрхийг тодруулах зорилгоор Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 312 дугаар зүйлийн 312.4 дэх хэсгийг тодорхой тайлбарлан хэрэглэсэн шүүхийн шийдвэр олдоогүй болно.

3.4.2. Иргэний хуулийн 313.2 дахь хэсэг

Иргэний хуулийн 313.2-т “Гэрээнд гэрээний нийт үнэ, түрээсийн төлбөр, түүнийг төлөх журам, хугацаа, гэрээ хугацаанаас өмнө дуусгавар болох тохиолдолд гэрээний үнийг төлж дуусах журмыг заана” гэж заасныг Германы судлаачид “энэ заалт нь Иргэний хуулийн 262 дугаар зүйлд заасан зээлээр худалдах-худалдан авах гэрээний зохицуулалттай төстэй байна. Гэхдээ 313.2-ыг нэлээд тодорхой бус томъёолсон байна. Харин, лизингийн гэрээний нийт үнэ буюу хэсэгчлэн төлөх төлбөрийн нийлбэрийг гэрээнд заана гэдгийг тодорхой томъёолжээ. Гэрээ хугацаанаас өмнө дуусгавар болох тохиолдолд үнийг төлж барагдуулах журмын тухай хуулийн зохицуулалт ойлгомжгүй байна”¹⁴⁷ гэж тайлбарласан байна. Үүнийг Монголын судлаачид “Санхүүгийн түрээсийн гэрээний нөхцөлийн талаар Иргэний хуульд зааснаас гадна гэрээний агуулгад дараах зүйлийг тусгах ёстой болж байна. Үүнд:

а.Гэрээний талуудын албан ёсны нэр, хаяг, хуулийн этгээд бол түүнийг төлөөлөх эрх бүхий этгээдийн нэр, албан тушаал. Энэ нь түрээслүүлэгч, түрээслэгч, гуравдагч этгээдийн аль алинд нь хамаатай. Гэрээний хугацаа (эхлэх, дуусах, он сар, өдөр);

б.Талуудын эрх, үүрэг тэдгээрийн хүлээх хариуцлагыг нарийвчлан тодорхойлно;

с.Түрээсийн зүйл болох эд хөрөнгийн тодорхойлолт. Энэ эд хөрөнгийн нэр, үйлдвэрлэгч, үйлдвэрлэсэн огноо, техникийн үзүүлэлт, хэмжээ, тоо, чанар, онцлог шинж,

¹⁴⁶ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 140 дэх тал

¹⁴⁷ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 140 дэх тал

түүний бүрдэл хэсэг, дагалдах эд зүйлийн тухай мэдээлэл, эд хөрөнгийн ашиглалт зориулалтыг тодорхой тусгах ёстой;

d.Түрээсийн зүйл болох эд хөрөнгийг гэрээний аль тал нь сонгосон болох тухай заана;

e.Мөн гэрээнд оролцох гуравдагч этгээдийг түрээслүүлэгч, түрээслэгчийн аль тал сонгосныг гэрээний агуулгад тусгах нь ач холбогдолтой байдаг;

f.Түрээсийн зүйлийг түрээслүүлэгчид шилжүүлэх журмыг гэрээгээр нарийвчлан тодорхойлно. Энд түрээсийн зүйлийг угсрах, суурилуулах, ашиглалтад оруулах хугацаа, хүлээлгэн өгөх, хүлээн авах этгээд, шилжүүлэн өгөх өдөр, газар, шаардлагатай тохиолдолд хэсэгчлэн шилжүүлэх хугацаа нөхцөл, шилжүүлсэн гэж үзэх үндэслэл хамаарна.

g.Баталгаат хугацаа, түүний дараа үеийн засвар үйлчилгээний талаар тодорхой тусгах ёстой.

h.Түрээслүүлэгч түрээсийн зүйлийн ашиглалт, засвар үйлчилгээтэй ямар журмаар танилцах, түүнд танилцуулахаар тохиролцсон санхүүгийн болон бусад бичиг баримтын нэр, эдгээртэй танилцах журмыг тусгана.

i.Түрээсийн зүйлийг ямар нөхцөлд ямар журмаар буцаан авах тухай гэрээнд заана.

j.Гэрээний биелэлтэд хяналт тавих, маргаан шийдвэрлэх журмыг гэрээгээр тохиролцоно.

k.Гэрээнд нэмэлт өөрчлөлт оруулах, гэрээ дуусгавар болох, гэрээг хугацаанаас өмнө цуцлах, шаардлагатай бол түрээсийн зүйлийг түрээслэгчийн өмчлөлд шилжүүлэн өгөх, нөхцөл журмыг тодорхойлно.

l.Түрээсийн төлбөр, хүүгийн хэмжээ, түрээсийн үнэ төлбөрийг гүйцэтгэх журам зэрэг шаардлагатай зүйлүүдийг талууд гэрээндээ тусгах ёстой.

Эдгээр асуудал нь санхүүгийн түрээсийн гэрээнд оролцогч талуудын эрх, үүргийг тодорхойлох, үүргийн гүйцэтгэлийг тооцох, маргаан гарсан тохиолдолд түүнийг шийдвэрлэх зэрэгт чухал ач холбогдолтой байдаг.

Санхүүгийн түрээсийн гэрээний үнэ, төлбөрийн ойлголт нь Иргэний хуулийн 313 дугаар зүйлд заасан түрээсийн гэрээний журмыг биелүүлэхэд чухал ач холбогдолтой юм”¹⁴⁸ гэж тайлбарласан байна.

Дээрхийг тодруулах зорилгоор Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 313 дугаар зүйлийн 313.2 дахь хэсгийг тодорхой тайлбарлан хэрэглэсэн шүүхийн шийдвэр олдоогүй болно.

3.4.3. Иргэний хуулийн 314.2 дахь хэсэг

Иргэний хуулийн 314.2-т “Гэрээнд заасан бол түрээслэгч нь түрээслүүлэгчид гомдлын шаардлага тавихаас өмнө эд хөрөнгийг худалдагч буюу тээвэрлэгчээс өөрт учирсан хохирлыг нөхөн төлүүлэхийг шаардаж болно” гэж заасныг Германы судлаачид “Энэ зүйлийн агуулга нь толгой эргүүлэм болжээ. 314.2-т заасан хуулийн утгын илэрхийлэл нь өөр байна. Энд зааснаар А ийм тохиолдолд эхлээд машины үйлдвэрлэгч/борлуулагч/-д хандан эрхээ хэрэгжүүлэх эрхтэй буюу боломжтой юм байна. Түүнд ийм үүрэг огт байхгүй. Ингэж тайлбарлах нь зүйд нийцэхгүй. А хэрэв машины үйлдвэрлэгч /борлуулагч/ Б-д хандан гаргах ямар нэгэн шаардах эрхтэй бол үүнийгээ хэдийд ч хэрэгжүүлж болох бөгөөд үүнд тусгайлсан зохицуулалт шаардлагагүй. Үнэн хэрэг дээрээ А нь машины үйлдвэрлэгч /борлуулагч/-д хандан гаргах гэрээний шаардах эрхгүй. Учир нь тэдний хооронд ямар нэгэн гэрээ байгуулагдаагүй. Лизингийн гэрээ нь А ба лизингийн Ц компанийн хооронд байгуулагдсан бол машин худалдах-худалдан авах гэрээ нь Б ба Ц компанийн хооронд

¹⁴⁸ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 92-93 дахь тал.

байгуулагдсан. Тэгэхээр 314.2 нь арай өөр тохиолдлыг зохицуулж байна.¹⁴⁹ Хэрэв гэрээгээр уг эрхийг мөн хассан бол энэ нь гэрээний стандарт нөхцөлийг зөрчих тул хүчин төгөлдөр бус болно. Энэ талаарх дэлгэрэнгүйг лизингийн гэрээний тайлбарын өмнөтгөлөөс үзнэ үү”¹⁵⁰ гэж тайлбарласан байна.

Үүнийг Монголын судлаачид “түрээслүүлэгч нь гэрээний зүйл болох эд хөрөнгийг түрээслэгчид шилжүүлээгүй, хугацаа хоцорч шилжүүлсэн, шаардлага хангаагүй эд юмсыг шилжүүлсний улмаас түрээслэгчид хохирол учирч болдог. Энэ тохиолдолд түрээслэгч нь түрээслүүлэгчид хандан үүргээ зохих ёсоор биелүүлэх хийгээд учирсан хохирлыг барагдуулах тухай гомдлын шаардлагыг тавина. Харин түрээслүүлэгчид хандан гомдлын шаардлага тавихаас өмнө түрээсийн эд хөрөнгийг худалдагч болон тээвэрлэгчийн үйл ажиллагаанаас шалтгаалан хохирол учирсан бол түрээслэгч нь өөрт учирсан хохирлоо нөхөн төлөхийг тэдгээрээс шууд шаардаж болно”¹⁵¹ гэж тайлбарласан байна.

Дээрхийг тодруулах зорилгоор Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 314 дугаар зүйлийн 314.2 дахь хэсгийг тодорхой тайлбарлан хэрэглэсэн шүүхийн шийдвэр олдоогүй болно.

3.4.4.Иргэний хуулийн 316.2 дахь хэсэг

Иргэний хуулийн 316.2-т “Гэрээнд заасан бол гуравдагч этгээд нь гэрээний зүйлд засвар үйлчилгээ хийх, түүнийг тохируулах, суурилуулах, ашиглахтай холбоотой үнэн зөв мэдээллийг түрээслэгчид өгөх үүрэгтэй” гэж заасныг Германы судлаачид “Энэ хэсэг ч мөн адил ташаа ойлгогдохоор болсон байна. Лизингийн гэрээний эрх зүйд лизинг олгогч ба үйлдвэрлэгч /борлуулагч/ (жишээний тухайд Ц компани)-ийн хооронд энгийн худалдах-худалдан авах гэрээ, эсхүл ажил гүйцэтгэх гэрээ байгуулагдсан байдаг тулд гэрээний нөгөө тал болох Ц компани нь худалдах-худалдан авах гэрээний эрх зүйн дагуу засвар, үйлчилгээ хийлгэж, ашиглах, тохируулах, суурилуулахтай холбоотой мэдээллийг өгөх ёстой нь ойлгомжтой. Үүний тулд тусгайлсан зохицуулалт хэрэггүй. Иргэний хуулийн 316.2 нь арай өөр агуулгатай. Энд зааснаар лизинг авагч А нь дээрх мэдээллийг үйлдвэрлэгч /борлуулагч/-ээс шууд шаардаж болох бөгөөд үйлдвэрлэгч /Борлуулагч нь түүнийг өгөх үүрэгтэй байна. Мэдээлэл өгөх энэ үүргээ лизинг олгогч нь үйлдвэрлэгч /борлуулагч/-ацаглаж байгаа хэрэг юм. Үүнийг лизингийн олгогч нь үйлдвэрлэгч борлуулагч/-тэй байгуулсан гараанаас үүсэх мэдээлэл авах эрхээ лизинг авагчид шилжүүлснээр хэрэгжүүлэх боломжтой”¹⁵² гэж тайлбарласан байна.

Мөн Монголын судлаачид “мөн зүйлийн 316.2 дахь хэсэг нь гуравдагч этгээд нь түрээслэгчийн захиалгаар гэрээний зүйл болох эд юмсыг үйлдвэрлэсэн, нийлүүлсэн бол гэрээндээ дараах үүргийг түрээслүүлэгчийн өмнө хүлээж болохыг тодорхойлжээ. Уг гэрээнд заасан бол:

а. Гуравдагч этгээд нь гэрээний зүйлд завсар үйлчилгээ хийхтэй холбоотой мэдээллийг түрээслэгчид өгөх үүрэгтэй.

б. Гуравдагч этгээд нь гэрээний зүйл (эд хөрөнгө, тоног төхөөрөмж зэрэг)-ийг тахируулах, суурилуулах мэдээллийг түрээслэгчид өгөх үүрэгтэй.

в. Гуравдагч этгээд нь гэрээний зүйлийг ашиглахтай холбоотой мэдээллийг түрээслэгчид өгөх үүрэгтэй. Эдгээр мэдээлэл нь үнэн зөв байх ёстой. Хэрэв үнэн зөв мэдээлэл өгөөгүй, гэрээнд заасан үүргээ гуравдагч этгээд биелүүлээгүй явдал нь түрээслэгчийн өмнө хууль, гэрээнд заасан хариуцлага хүлээх үндэслэл болно”¹⁵³ гэж тайлбарласан байна.

¹⁴⁹ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 141 дэх тал

¹⁵⁰ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 142 дахь тал

¹⁵¹ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 101 дэх тал.

¹⁵² Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 143 дахь тал

¹⁵³ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 100-101 дэх тал.

Дээрхийг тодруулах зорилгоор Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 316 дугаар зүйлийн 316.2 дахь хэсгийг “санхүүгийн түрээсийн гэрээний талууд санхүүгийн түрээсийн зүйлийг үйлдвэрлэсэн, худалдсан гуравдагч этгээдээр эвдрэл гэмтлийг засварлуулах талаар заасан тохиолдолд тухайн гуравдагч этгээдээс түрээсийн зүйлийг засварлах, гэмтлийг засварлах үйлчилгээ авч, холбогдох төлбөрийг төлсөн нь Иргэний хуулийн 316.2-т нийцнэ”¹⁵⁴ гэж дүгнэж шийдвэрлэсэн байна.

3.4.5. Иргэний хуулийн 317.1 дэх хэсэг

Иргэний хуулийн 317.1-д “Энэ бүлэгт өөрөөр заагаагүй бол санхүүгийн түрээсийн гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний талаархи энэ хуульд заасан журам нэгэн адил үйлчилнэ” гэж заасныг Германы судлаачид “энэ зүйлийг тун болгоомжтой хэрэглэх нь зүйтэй. Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний зохицуулалт нь” лизингийн гэрээ болгонд тэр бүр тохирохгүй гэдгийг өмнөтгөл хэсэгт нэгэнт дурдсан. Хэрэглэгдэх зүйл, заалттай холбоотой хүндрэлийн тухай өмнөтгөл хэсгээс үзнэ үү”¹⁵⁵ гэж тайлбарласан байна.

Мөн Монголын судлаачид “Санхүүгийн түрээсийн гэрээний тухай Иргэний хуулийн 26 дугаар бүлэгт санхүүгийн түрээсийн талаар нарийвчилсан зохицуулалт байхгүй бол санхүүгийн түрээсийн гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний талаар Иргэний хуулийн 287-301 дүгээр зүйлд заасан журам үйлчилнэ. Санхүүгийн түрээсийн гэрээний хамаарал. Санхүүгийн түрээсийн гэрээ нь Иргэний хуульд заасан бусад гэрээнүүдтэйгээ өргөн хамааралтай байдаг. Санхүүгийн түрээс нь эд хөрөнгө хөлслөх гэрээтэй адил зохицуулалт нэлээд байдаг. Иргэний хуулийн 317 дугаар зүйлд “санхүүгийн түрээс” гэсэн 26 дугаар бүлэгт өөрөөр заагаагүй бол санхүүгийн түрээсийн гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний талаар Иргэний хуульд заасан журам нэгэн адил үйлчилнэ гэдгийг дээр дурдсан. Үүнээс гадна санхүүгийн гэрээний түрээсийн зүйлийг худалдах, худалдаж авахад Иргэний хуулийн холбогдох заалтаар зохицуулна...”¹⁵⁶ гэж тайлбарласан байна.

Дээрхийг тодруулах зорилгоор Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 317 дугаар зүйлийн 317.1 дэх хэсгийг тодорхой тайлбарлан хэрэглэсэн шүүхийн шийдвэр олдоогүй болно.

3.5. Дүгнэлт, санал

Санхүүгийн түрээсийн гэрээний бүлэгт хамаарах 312-316 дугаар зүйлийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байна.

Санхүүгийн түрээсийн гэрээ нь арилжаа эрхлэгчдийн хооронд байгуулагдах арилжааны гэрээ тул тус гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний талаарх журмыг хавтгайруулан хэрэглэх нь зохимжгүй байна. Тиймээс санхүүгийн түрээсийн харилцааг зохицуулсан 26 дугаар бүлэгт тус гэрээний онцлогийг харгалзсан зохицуулалтыг нэмэлтээр оруулах, шаардлагатай тохиолдолд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээнээс тодорхой зүйл, заалтыг эш татах техникийг хэрэглэх нь оновчтой байна.

4. Түрээсийн гэрээ

4.1. Түрээсийн гэрээний ойлголт

Түрээсийн гэрээний хувьд БНМАУ-ын анхны Иргэний хуульд тусгагдаагүй, БНМАУ-ын Иргэний хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай 1990 оны 12 дугаар сарын 6-ны өдрийн хуулиар 1981-19815 зүйлүүдийг нэмж Түрээсийн гэрээний зохицуулалтыг анх удаа иргэний хуульд тусган оруулсан байна. 1994 оны Иргэний хуулийн хорин зургадугаар бүлэг (265-281 дүгээр зүйл)-ээр тус тус зохицуулж ирсэн уламжлалтай байна.

¹⁵⁴ Баянзүрх дүүгийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 101/ШШ2017/03277 дугаар шийдвэрийн Үндэслэх нь хэсгийн дүгнэлт.

¹⁵⁵ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 143 дахь тал

¹⁵⁶ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 101 дэх тал.

Түрээсийн гэрээ нь эдийн засгийн тогтвортой өсөлтийг хангахад чухлаар нөлөөлдөг тул 1990 онд БНМАУ-ын Иргэний хууль (1963)-д түрээсийн харилцааг зохицуулсан “гуравдугаар бүлэг1”-ийг нэмэлтээр оруулсан. Түрээсийн гэрээнд холбогдох хэсгийн төслийг Засгийн газраас боловсруулахдаа “Унгар, Польш улсын иргэний хууль, ЗХУ-ын түрээсийн хууль, холбогдох материал, уламжлалт түрээсийн онол, өөрийн оронд бий болсон түрээсийн харилцааг үндэс”¹⁵⁷ болгосон байдаг.

Түрээсийн гэрээгээр түрээслүүлэгч нь түрээслэгчийн эзэмшил, ашиглалтад аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулах болон дүрэмд заасан зорилгоо биелүүлэхэд нь зориулж тодорхой хөрөнгө шилжүүлэх, түрээслэгч нь гэрээгээр тохирсон түрээсийн төлбөрийг төлөх үүргийг хүлээдэг. Тус гэрээ нь хууль зүйн мөн чанарын хувьд зөвшилцлийн, хариу төлбөртэй, хоёр талт буюу харилцан үүрэг хүлээсэн гэрээ бөгөөд Иргэний хуулийн 318-326 дугаар зүйлд тус гэрээний талаар зохицуулсан байна.

Түрээсийн гэрээний хувьд гэрээгээр шилжүүлсэн эд хөрөнгийг түрээслэгч зориулалтын дагуу ашиглаж, үр шимийг олж авах эрхтэй байдаг. Хэрэв тухайн эд хөрөнгийг тодорхой зориулалтаар шилжүүлсэн бол түүнээс гарах үр шимийг түрээслэгч олж авах эрхтэй, тийм учраас түрээсийн зүйлийн зориулалт...анхнаасаа тодорхой байдаг байна¹⁵⁸.

Түүнчлэн Иргэний хуулийн 318.5-д түрээсийн гэрээтэй холбогдсон харилцааг зохицуулсан бүлэгт өөрөөр заагаагүй бол тус гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний талаархи Иргэний хуульд заасан журам нэгэн адил үйлчлэхээр заасан. Иргэний хуулийн эл заалтын дагуу “түрээсийн гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний зохицуулалтыг хэрэглэх үндсэн нөхцөл нь түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр байх явдал юм. Үүнээс гадна хүчин төгөлдөр бус түрээсийн гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний зохицуулалтыг хэрэглэх нь түрээсийн гэрээний холбогдох зохицуулалтыг үгүйсгэсэн, хууль хэрэглээгүй гэж үзэх үндэслэл болно”¹⁵⁹.

4.2. Түрээсийн гэрээний эх бичвэр

Түрээсийн гэрээтэй холбоотой бүлэгт шинжилгээ хийвэл эх бичвэр, хууль зүйн нэр томъёо утга, агуулгын хувьд ойлгомжтой, салаа утгагүй байх бөгөөд нийтлэг үндэслэлийн нэр томъёотой нийцэж байна.

4.3. Түрээсийн гэрээнд хэрэглэсэн холбоос үг, цэг, цэглэл

Иргэний хуулийн 318-326 дугаар зүйл буюу түрээсийн гэрээ дэх холбоос үгийн утга, хэрэглээг авч үзье. Дээрх зүйлүүдэд хэрэглэсэн холбоос үг, тэдгээрийн давтамжийг хүснэгтэд нэгтгэн харуулбал:

№	Холбоос үг	Давтамж
1	бол	12
2	буюу	10
3	эсхүл	2
4	болон	1
5	бөгөөд	1
6	харин	1
7	улмаас	1

¹⁵⁷ А.Доржготов, А.Амарсанаа, З.Сүхбаатар. БНМАУ-ын Иргэний хууль (1963)-ийн нэмэлт, өөрчлөлтөд холбогдох баримт бичиг (1990). УБ. 2018., 72 дахь тал.

¹⁵⁸ Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2016 оны 09 дүгээр сарын 05-ны өдрийн 3 дугаар зөвлөмж (Гэрээний зарим эрх зүйн маргааны хууль хэрэглээ болон гэрээг цуцлах, гэрээнээс татгалзахад анхаарах асуудлууд).

¹⁵⁹ Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2016 оны 09 дүгээр сарын 05-ны өдрийн 3 дугаар зөвлөмж (Гэрээний зарим эрх зүйн маргааны хууль хэрэглээ болон гэрээг цуцлах, гэрээнээс татгалзахад анхаарах асуудлууд).

Нийт	28
------	----

Эдгээр холбоос үгсийг нэг бүрчлэн Иргэний хуулийн түрээсийн гэрээний бүлэгт хэрхэн ямар утгаар авч хэрэглэсэн тухайг монгол хэлэнд илэрхийлэх ерөнхий утгатай¹⁶⁰ нь харьцуулан авч үзье.

Холбоос үг	Монгол хэлэнд илэрхийлэх ерөнхий утга	Хуульд холбоос үгийг сонгон авч хэрэглэсэн тухай	Хуульд илэрхийлэгдэж буй утга
бол	1. бай-гэсэн утгаар өгүүлбэрт холбоос болж хэрэглэгдэнэ 2. өгүүлэгдэхүүн (эзэн бие)-ийг илтгэгч холбоос үг 3. өгүүлбэрт болзох нөхцөл үйл үгийн утгаар хэрэглэгдэнэ	321.8.Хэрэв хэрэглэгдэхүүнийг түрээслэгчид шилжүүлсэн үеийн үнэ, түрээслэгчээс түрээслүүлэгчид буцаан өгөх үеийн үнийн хооронд зөрүү гарсан бол энэ зөрүүг түрээслэгч нөхөн төлнө.	Уг холбоос үг зөвхөн нэг л үүргээр орж байна. Өгүүлбэрт болзох нөхцөл үйл үгийн утгаар орсон нь оновчтой байна.
буюу	1. онцолсон, ялгасан чухалчилсан утга 2. сонгох, болзох	321.3.Газар түрээслэгч хэрэглэгдэхүүнийг түрээслэхдээ тус тусад нь үнэлж, түрээсийн гэрээ дуусгавар болоход түрээслүүлэгчид эргүүлэн өгөхөөр гэрээнд тохиролцсон бол гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчний шинжтэй нөхцөл байдлаас хэрэглэгдэхүүн устсан буюу гэмтсэний үр дагаврыг хариуцна. 321.2.Түрээслэгчээс үл хамаарах шалтгаанаар хэрэглэгдэхүүн устах буюу гэмтсэн бол түрээслүүлэгч сольж өгөх үүрэгтэй.	Аль ч байх, аль аль нь гэсэн утгыг илэрхийлэх зорилгоор уг холбоос үгийг оновчтойгоор ашиглажээ.
эсхүл	1. болзлыг хоёр шатлан тавьж, хоёр юм, үзэгдэл, хэрэг явдлын нэгийг болзон сонгоод, нөгөөг нь эс сонгох 2. хоёр холбоос шатлан хэрэглэвэл магадтай болгох гэсэн баймж утга заана 3. ахиулах утга	319.1.Түрээсийн төлбөрийг мөнгө, эсхүл өөр хэлбэрээр төлөхөөр тохиролцож болно.	Аль нэгийг нь сонгож болно гэсэн утгыг илэрхийлэх үүднээс холбоос үгээр оновчтой холбожээ.
болон	1. салгах, тусгаарлах, тоочин тодорхойлох 2. хоёр юм, үзэгдлийг тухайлах, зэрэгцүүлэн тавих	312.4.Түрээслэгч гэрээний хугацаа дуусахад гэрээний зүйлийн элэгдэл, хорогдол болон нийт өртгийг барагдуулсан бол санхүүгийн түрээсийн гэрээний зүйлийг худалдан авах, эсхүл хөлслөх эрх, үүрэгтэй байж болно.	Тоочин тодорхойлох зорилгоор уг холбоос үгийг оновчтой ашиглажээ.

¹⁶⁰ Өнөрбаян Ц, Цог-Очир А, Ариунболд Ү. Орчин цагийн монгол хэл. Уб., 2010. 194 дэх тал.

бөгөөд	1. салгах, тусгаарлах, тоочин тодорхойлох 2. хоёр юм, үзэгдлийг тухайлах, зэрэгцүүлэн тавих	318.3.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулах бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлнэ.	Утга санааг тоочин тодорхойлсон байна.
харин	Эсрэгцсэн утга санааг илэрхийлж буй хоёр өгүүлбэрийг уг үгээр холбосон байна.	321.10.Түрээслэгч нь түрээсэлсэн газрын хэрэглэгдэхүүний талаар гаргасан шаардлагаа хангуулах үүднээс түрээсээр эзэмшиж байгаа газрын хэрэглэгдэхүүнээс барьцаалах эрхтэй. Түрээслүүлэгч шаардлагыг өөр байдлаар хангах болсон бол түрээслэгч барьцаалах эрхээсээ татгалзах, харин шаардлагын зохих хэсгийг мөнгөн хэлбэрээр хангасан бол түрээслэгч барьцаанд байгаа хэрэглэгдэхүүний аль нэг хэсгийг барьцаанаас чөлөөлнө.	шаардлагыг өөр байдлаар хангах, шаардлагын зохих хэсгийг мөнгөн хэлбэрээр хангасан гэх хоёр эсрэг санааг илэрхийлж холбохдоо уг холбоос үгийг оновчтой ашиглажээ.
улмаас	аливаа хэрэг явдлын шалтгааныг дурдахад хэрэглэгдэнэ	319.2.Гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчний шинжтэй онцгой нөхцөл байдлын улмаас түрээсэлсэн эд хөрөнгийн чанар байдал алдагдвал талууд харилцан тохиролцож түрээсийн төлбөрийн хэмжээг өөрчилж болно.	Гэнэтийн буюу давагдашгүй нөхцөлөөс болж гэх аливаа хэрэг явдлын шалтгааныг илэрхийлэх үүднээс уг холбоос үгийг оновчтой оруулжээ.

Түрээсийн гэрээний бичвэрт монгол хэлний “бол, болон, буюу, бөгөөд, эсхүл” зэрэг зэрэгцүүлэх холбоос үгсийг түлхүү хэрэглэсэн байна.

Иргэний хуулийн 318-326 дугаар зүйл буюу түрээсийн гэрээ дэх өгүүлбэр зүйн бичвэрийн тэмдэглэгээг авч үзье.

Цэг (.) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Нэр, гарчиг, аливаа хаяг зэргийг том үсгээр бичих боловч төгсгөлд нь цэг тавихгүй.	Түрээсийн гэрээ
Тоо болон үсгийн ард цэг тавьж, дэс дугаар гэсэн утгыг илэрхийлнэ.	318 дугаар зүйл. Түрээсийн гэрээ
Хүүрнэсэн өгүүлбэрийн эцэст цэг тавина.	321.1.Газрыг хэрэглэгдэхүүний хамт түрээсэлсэн түрээслэгч хэрэглэгдэхүүн тус бүрийг арчлан хамгаалах үүрэгтэй.

Тодорхойлох цэг (:) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Тоочин хэлэх зүйлийн өмнө хамтатгасан буюу угтсан утгатай үг байвал тодорхойлох цэг тавина.	Уг тэмдэглэгээг хэрэглээгүй байна.

Таслал (,) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Таслалыг дараах тохиолдолд хэрэглэнэ. Үүнд: Хэд хэдэн үг өгүүлбэрт зэрэгцэн орж буй тохиолдолд мөн өгүүлбэрийн доторх олон зэрэгцсэн гишүүнийг зааглах үед;	322.1.Үйлдвэр, аж ахуйг хэрэглэгдэхүүний хамт түрээсэлж болно.
Хэд хэдэн өгүүлбэр утгаараа холбоотой нэгэн өгүүлбэр болж байвал тэдгээрийн хооронд;	321.9.Түрээслүүлэгч нь түрээслэгчийн нийлүүлсэн, аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхлэхэд ач холбогдолгүй, эсхүл хэт их үнэтэй хэрэглэгдэхүүнийг хүлээн авахгүй байх буюу төлбөр төлөхөөс татгалзах эрхтэй.

Цэгтэй таслал (;) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Өгүүлбэрийн доторх хоорондоо таслалтай олон зэрэгцсэн гишүүнийг утгаар нь ангилахын тулд цэгтэй таслал тавина.	Үг тэмдэглэгээг хэрэглээгүй байна.
Өөр тусдаа бие даасан өгүүлбэр байвч утгын хувьд уялдаа холбоотой байвал хооронд нь цэгтэй таслал тавина.	
Нэг өгүүлбэрийн агуулгад хамаарах тоочсон шинж бүхий үг, өгүүлбэр бүрийн ард таслалтай цэг тавина.	

Хашилт “”, «» тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Ном зохиол, сонин сэтгүүл, онгоц хөлөг, үйлдвэр нэгдэл, албан байгууллага зэргийн болзож оноосон нэрийг их төлөв хашилтад хийнэ.	Хуулийн дээрх зүйлүүдэд хашилт тэмдэглэгээг хэрэглээгүй болно.

Хаалт (), / /, { }, [] тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Үг, өгүүлбэрийн нэмэлт тайлбар, тодруулга зэргийг хаалтанд бичнэ.	/Энэ хэсэгт 2011 оны 12 дугаар сарын 15-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан/

Холбох богино зураас (-) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Үгийн бүтцэд ороогүй, дангаараа байгаа нөхцөл, бүтээврийн өмнө хэрэглэнэ.	320.4.Түрээсийн гэрээг хугацаанаас өмнө цуцлахад энэ хуулийн 320.3-т заасан журмыг баримтална.

Иргэний хуулийн 318-326 дугаар зүйл буюу түрээсийн гэрээнд цэг цэглэлийн тэмдэглэгээг тухай бүр оновчтой хэрэглэсэн байна.

4.4. Хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ хийхээр сонгон авсан зүйл, хэсэг, заалтын судалгаа

Практикт (1) талууд хооронд байгуулсан түрээсийн гэрээ нь хуульд заасан хэлбэрийн шаардлагын хангасан эсэх, улмаар хүчин төгөлдөр эсэх талаарх маргаан, (2) дамжуулан түрээслэх, (3) түрээсийн жил буюу хугацааг хэрхэн тоолох, (4) түрээсийн төлбөр гаргуулах зэрэгтэй холбоотой маргаан түгээмэл гардаг бөгөөд судлаачид Иргэний хуулийн тус гэрээнд хамаарах 318.3, 319.2, 320.1, 320.2, 320.3, 321.1, 321.2, 321.4, 321.6, 321.8, 321.9, 322.2, 323.1, 324.2, 325.1, 325.2, 326 дугаар зүйл зэргийн шүүмжлэлтэй авч үзэж, анхаарах зарим зүйлсийн талаар тэмдэглэсэн байна.

4.4.1. Иргэний хуулийн 318.3 ба 318.4 дэх хэсэг

Иргэний хуулийн 318.3-т “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулах бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлнэ” гэж заасныг Германы судлаачид “Түрээсийн гэрээний зүйл газар байх тохиолдолд үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд тэмдэглүүлнэ. Эндээс эхлэн хүндрэл нь гарч эхэлнэ. Газар түрээслүүлэх харилцаанд Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн зохицуулалтыг дагаж мөрдөх ёстой болно. Үүнээс гадна Иргэний хуулийн 318.3 нь газар түрээслүүлэх буюу 330 дугаар зүйлтэй хэрхэн уялдаж байгаа нь тодорхойгүй байна. Тэгэхээр үүнээс бага хугацаатай гэрээг амаар байгуулж болох юм байна. Гэтэл энэ нь 318.3-тай нийцэхгүй байна. Үүнээс гадна газар түрээслэх гэрээг мөн адил үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгүүлнэ. Үүнээс гадна гэрээг бичгээр байгуулсан тохиолдолд л түүнийг нотариатаар баталгаажуулах боломжтой болно. Эдгээрээс үзэхэд газар түрээслэх гэрээг ч гэсэн бичгээр байгуулах ёстой нь харагдаж байна. Эдгээр зөрчилдөөнтэй асуудлыг шүүхийн практикт шийдвэрлэх шаардлагатай байна”¹⁶¹ гэж тайлбарласан байна.

Мөн үүнийг Монголын судлаачид ¹⁶³. Түрээсийн гэрээний хэлбэр. Түрээсийн гэрээ ямар хэлбэртэй байх талаар хуульд тодорхойлон заажээ. Иргэний хуулийн 318.3-т зааснаар түрээсийн гэрээ нь дараах хэлбэрээр байгуулагдсан тохиолдолд хууль зүйн шаардлага хангасан гэж үзнэ. Үүнд: а. Түрээсийн гэрээг бичгийн хэлбэрээр байгуулна. Аливаа эд хөрөнгийг түрээслэх гэрээг зөвхөн бичгийн хэлбэрээр байгуулснаар хүчин төгөлдөр болно. Энэ шаардлагыг зөрчсөн түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр бус байна. б. Үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг мөн бичгийн хэлбэрээр байгуулахаас гадна уг гэрээг үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэлийн газар бүртгүүлснээр хүчин төгөлдөр болж үйлчлэх нөхцөл бүрдэнэ” гэж тайлбарласан байна.

Зохицуулалтын уг гарвалыг авч үзвэл:

Түрээсийн гэрээний талуудын хүсэл зоригийн илрэн гаргах гадаад хэлбэр буюу гэрээний хэлбэрийн талаар 1994 оны Иргэний хуульд “түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулна. Үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлнэ. Энэ шаардлагыг биелүүлээгүй гэрээ хүчин төгөлдөр бус байна”¹⁶² гэж, 2002 оны Иргэний хуульд найруулгын хувьд бага зэрэг өөрчлөгдсөн орсон боловч агуулгыг бүрэн хадгалсан байна”¹⁶³. Түрээсийн гэрээний хэлбэрийн талаарх “энэхүү заалт нь императив буюу зайлшгүй дагаж мөрдөх хэм хэмжээ (mandatory provision) бөгөөд гэрээний хоёр тал түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр эсэх талаар маргаагүй байсан ч шүүхээс уг заалтыг хэрэглэх боломжтой гэсэн үг юм”¹⁶⁴.

Улмаар шүүхийн практик Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3, 318.4 нь императив хэм хэмжээ тул үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлээгүй тохиолдолд тухайн гэрээг хүчин төгөлдөр бусад хэмээн үзэж байна. Харин УДШ-ээс үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүхэлд нь бус, түүний тодорхой хэсгийг

¹⁶¹ Ё.Каят,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 145дах тал

¹⁶² Иргэний хууль (1994)-ийн 267 дугаар зүйлийн 1 болон 2 дахь хэсэг.

¹⁶³ Иргэний хууль (2002)-ийн 318.3 болон 318.4 дэх хэсэг.

¹⁶⁴ Д.Ганхүрэл, Х.Номундарь, А.Түвшинтөгс. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг бүртгүүлэхтэй холбогдох эрх зүйн зохицуулалтыг хэрэглэж буй шүүхийн практикийн шинжилгээ. Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа, цуврал 1. УБ. 2021., 128 дахь тал.

түрээслүүлэх гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлагагүй хэмээн үзсэн. Хуулийн хэм хэмжээ болон УДШ-ийн байр суурийн аль нь болохоос үл хамаарч, дээрх нөхцөл байдал нь нэгдүгээрт гэрээний чөлөөт байдлын зарчим (freedom of contract)-ыг үндэслэлгүйгээр хязгаарлах, хоёрдугаарт хэлцлийн тогтвортой байдал (security of transaction) алдагдах үр дагаврыг үүсгэж байна.

Үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслүүлэх гэрээг бичгээр байгуулж, улсын бүртгэл бүртгүүлэх хуулийн шаардлага нь эрх зүйн тодорхой байдлыг үүсгэхэд оршино. Өөрөөр хэлбэл, үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээний улсын бүртгэл нь тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний талыг тодорхой байлгах чиг үүрэг бүхий гуравдагч этгээдэд зориулсан тогтолцоо хэмээн хэлж болно. Гуравдагч этгээд нь үл хөдлөх эд хөрөнгийг түрээслүүлэгч болон түрээслэгч хоорондын тохиролцоог мэдэх боломжгүй тул улсын бүртгэл дээр мэдээллийг түүний хувьд үнэн зөв хэмээн үзэж, гуравдагч этгээдийн итгэл үнэмшлийг хамгаална.

Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3 дахь хэсэгт тус хуулийг дагаж мөрдөж эхэлснээс хойш 9 жилийн дараа буюу 2011 оны 12 дугаар сарын 15-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан байна.

Иргэний хуулийн 318.3 дахь хэсгийн анхдагч эх бичвэр болон өөрчлөлт оруулсан бичвэр

д/д	Иргэний хуулийн 318.3 дахь хэсгийн анхдагч эх бичвэр	Иргэний хуулийн 318.3 дахь хэсэгт өөрчлөлт оруулсан бичвэр
1	Түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулах бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлнэ.	Хуульд өөрөөр заагаагүй бол түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулах бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлнэ.

Түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулах шаардлага нь бүхий л түрээсийн гэрээнд хамаарч үйлчлэх бол бүртгүүлэх шаардлага нь зөвхөн үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна. Үл хөдлөх хөрөнгө гэдэгт “газар, түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна”¹⁶⁵.

Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3-т “хуульд өөрөөр заагаагүй бол түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулах бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлнэ” гэж, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийн 22.1-д “үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн эрхийг түрээслэгч, түрээслүүлэгчийн аль нэг талын гаргасан мэдүүлгийг үндэслэн... бүртгэнэ” гэж тус тус заасан. Үүнээс үзвэл түрээсийн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх нь түрээслүүлэгч болон түрээслэгчийн хэн алинд нээлттэй ба улсын бүртгэлд бүртгүүлэх эрх, үүргийг талуудын хэн нэгэнд тусгайлан олгоогүй байна.

Практикт хэрэгжиж буй байдлыг авч үзвэл:

Тус улсын иргэний эрх зүйн онол, практикт түрээсийн гэрээний хэлбэрийн шаардлагатай холбоотой дараах байр суурь байдаг.

Нэгдүгээрт, түрээсийн гэрээг хуульд заасан хэлбэрээр байгуулаагүй бол тус түрээсийн гэрээг эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ гэж үзнэ¹⁶⁶. Энэ практикийг УДШ эрс шүүмжилж “Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.4.-т зааснаар гэрээг бичгээр байгуулаагүй, үл хөдлөх хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх хөрөнгийн газарт бүртгүүлээгүй бол түрээсийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэх үр дагаврыг хуулиар шууд зохицуулсан. Гэтэл шүүх түрээсийн гэрээ байгуулах дээрх журмыг зөрчсөн боловч үр дагаврыг тодорхойлохдоо уг гэрээг эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ гэж үзэж, эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний зохицуулалтыг хэрэглэсэн хууль хэрэглээний ноцтой алдааг гаргасан байна. Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.5-д зааснаар түрээсийн гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний зохицуулалтыг

¹⁶⁵. Иргэний хуулийн 84 дүгээр зүйлийн 84.3 дахь хэсэг.

¹⁶⁶

хэрэглэх үндсэн нөхцөл нь түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр байх явдал юм. Шүүх хуульд заасан энэ агуулгыг зөв тайлбарлаж хэрэглээгүй байна. Үүнээс гадна хүчин төгөлдөр бус түрээсийн гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний зохицуулалтыг хэрэглэх нь түрээсийн гэрээний холбогдох зохицуулалтыг үгүйсгэсэн, хууль хэрэглээгүй гэж үзэх үндэслэл болно”¹⁶⁷ гэж зөвлөмж гаргасан.

Хоёрдугаарт, түрээсийн гэрээг хуульд заасан хэлбэрээр байгуулаагүй бол хүчин төгөлдөр бус байна. Түрээсийн гэрээ хэлбэрийн шаардлага хангаагүй хүчин төгөлдөр бус тохиолдолд үр дагаврыг хэрхэн арилгах талаар талууд маргадаг. Энэ талаар шүүх "...хэлцлийг хүчин төгөлдөр бус гэж үзсэн тохиолдолд түрээслүүлэгчийн түрээсийн хөлсөнд авсан төлбөр түрээслэгчид буцаан олгогдох үндэслэл болохгүй юм. Учир нь хэлцлийн дагуу авсан бүх зүйлийг харилцан буцаах тохиолдолд түрээсийн эд хөрөнгийн эзэмшиж ашиглаж байсан байдлыг түрээслэгч түрээслүүлэгчид биет байдлаар буцаах боломжгүй тул мөнгөн хэлбэрээр буцаах үүрэгтэй болно. Энэ утгаараа түрээсийн төлбөрт төлөгдсөн мөнгө түрээслүүлэгчид үлдэх учиртай”¹⁶⁸ болно гэж дүгнэсэн байна.

Түүнчлэн шүүгчдийн сургалтын гарын авлагад “Талууд хуульд заасан шаардлагыг хангаж түрээсийн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй тул хэлцлийг хүчин төгөлдөр бусд тооцуулах тухай нэхэмжлэл гаргасан эсэхээс үл хамааран тухайн гэрээ нь Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8, 318 дугаар зүйлийн 318.3-т зааснаар хүчин төгөлдөр бус байх гэрээ юм. Түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр байх хуулийн шаардлагыг хангаагүй тул уг хэлцлийн үндсэн дээр түрээсийн төлбөр төлөх болон алданги төлөх үүрэг үүсэхгүй юм”¹⁶⁹.

Гуравдугаарт, үл хөдлөх хөрөнгийн зарим хэсэгт хамаарах түрээсийн гэрээг хуульд заасан хэлбэрээр байгуулаагүй (улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй) бол тус түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр байна. Түрээсийн гэрээний зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгө нь “тусдаа улсын эрхийн бүртгэлд бүртгэгдсэн үл хөдлөх хөрөнгө биш бөгөөд үл хөдлөх хөрөнгийн зарим хэсгийг түрээслэхэд гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлагагүй тул хэлцэл хүчин төгөлдөр гэж үзнэ”¹⁷⁰.

Дөрөвдүгээрт, хуульд өөрөөр заасан тохиолдолд түрээсийн гэрээг Иргэний хуульд заасан хэлбэрээр байгуулаагүй бол тус түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр байна. Иргэний хуулийн 318.3-т “хуульд өөрөөр заагаагүй бол” түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулах бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлэх талаар заасан байна. Шүүхийн практикаас үзвэл, төрийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийг түрээсэлж байгаа тохиолдолд иргэний хуульд заасан улсын бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлага үйлчлэх эсэх талаар талууд маргасан байна. Тухайлбал, “У” эмнэлгийн нэхэмжлэлтэй иргэний хэргийн хариуцагчийн төлөөлөгч “Б” хяналтын шатны шүүхэд "...Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3-т зааснаар түрээсийн гэрээг үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлээгүй ба дээрх хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.4-т зааснаар уг гэрээ хүчин төгөлдөр бус байна..." гэсэн үндэслэлээр гомдол гаргажээ. Харин хяналтын шатны шүүх "У эмнэлэг нь улсын төсөвт байгууллага учир түүний эзэмшиж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийг түрээслэх журмыг Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулиар зохицуулдаг болно. Уг хуулийн 28 дугаар зүйлийн 28.2-т "...үл хөдлөх эд хөрөнгийг түрээсээр эзэмшүүлж ашиглуулах эрхийг төрийн өмчийн хуулийн этгээд эдэлнэ" гэсэн тул "...түрээсийн гэрээг үл

¹⁶⁷ Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2016 оны 09 дүгээр сарын 05-ны өдрийн 3 дугаар зөвлөмж (Гэрээний зарим эрх зүйн маргааны хууль хэрэглээ болон гэрээг цуцлах, гэрээнээс татгалзахад анхаарах асуудлууд).

¹⁶⁸ Улсын дээд шүүхийн хяналтын шатны иргэний хэргийн шүүх хуралдааны 2006 оны 248 дугаар тогтоол. Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн эмхэтгэл (иргэний хэрэг). цуврал 4. УБ.2006., 253 дахь тал.

¹⁶⁹ Хамтын бүтээл. Бусдын эзэмшил, ашиглалтад хөрөнгө шилжүүлэхтэй холбогдсон гэрээний эрх зүйн харилцаа (сургалтын гарын авлага). УБ. 2018., 70 дахь тал.

¹⁷⁰ Нийслэлийн давж заалдах шатны шүүхийн 2007-06-18-ны 287 дугаар магадлал. Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн эмхэтгэл (иргэний хэрэг). цуврал 7. УБ.2008., 89 дахь тал. Мөн ийм агуулгатай дүгнэлтийг Нийслэлийн давж заалдах шатны шүүхийн 2014 оны 1153 дугаар магадлалд хийсэн буй.

хөдлөх хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлээгүй тул уг гэрээ хүчин төгөлдөр бус" гэсэн хариуцагчийн хяналтын гомдлыг хангахгүй орхисон байна¹⁷¹.

Тавдугаарт, гуравдагч этгээдийн эрх ашгийг зөрчөөгүй бол гэрээний аль нэг талын шаардлагаар гэрээг шууд хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл гэж үзэх нь учир дутагдалтай. "Газар болон газрын хэрэглэгдэхүүн, мөн улсын бүртгэлийн гэрчилгээтэй томоохон үл хөдлөх хөрөнгө эзэмших эрхийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх нь гуравдагч этгээд мэдэх боломж олгохоос гадна олон нийтэд нээлттэй байлгах талаасаа хууль зүйн хэрэг. Харин гуравдагч этгээд маргаагүй байхад гэрээний аль нэг талын шаардлагаар гэрээг шууд хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл гэж үзэх нь учир дутагдалтай гэж судлаачдын зүгээс харж байна. Учир нь гэрээний бүртгэлийн ач холбогдол нь гуравдагч этгээдийг шударга гуравдагч этгээд үү, эсхүл үгүй юу гэдгийг таамаглах боломж олгоход ач холбогдолтой байдаг. Өөрөөр хэлбэл, гуравдагч этгээдийн зүгээс тухайн эрх үүссэн үл хөдлөх хөрөнгийг өөр этгээд түрээслэх эрхийн бүртгэл байхгүй учраас миний эрх хамгаалагдах ёстой гэж үзвэл бүртгэлийн асуудлыг шүүх авч үзэж, гэрээ хүчин төгөлдөр эсэхэд дүгнэлт өгөх учиртай гэж онолын талаас тайлбарлана"¹⁷².

Зургадугаарт, Үл хөдлөх эд хөрөнгө өөрөө бүртгэлгүй байхад тус хөрөнгийг түрээслэх гэрээг бүртгүүлэх боломжгүй. Тодорхой шалтгаанаар үл хөдлөх хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй, тухайлбал "өмчлөлийн хувьд маргаантай учраас тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгө Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлээгүй байх тохиолдол"¹⁷³ практикт байдаг. Эл тохиолдолд "түрээсэлсэн гэрээг Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газар бүртгүүлээгүй нь буруу" гэж анхан болон давж заалдах шатны шүүхээс дүгнэлт хийснийг хяналтын шатны шүүх үндэслэлгүй гэж үзсэн байдаг¹⁷⁴.

Гадаад орнуудын хуулийн зохицуулалтыг авч үзвэл:

БНХАУ-ын Иргэний хууль (2020)-ийн 706 дугаар зүйлд "талууд түрээсийн гэрээг бүртгэх, бүртгүүлэх журмыг хууль, захиргааны журмын дагуу явуулаагүй нь гэрээний хүчин төгөлдөр байдалд нөлөөлөхгүй" гэж, 707 дугаар зүйлд "түрээсийн хугацаа зургаан сараас дээш бол гэрээг бичгээр үйлдэнэ. Талууд бичгээр гэрээг байгуулаагүй нь түрээсийн хугацааг тогтоох боломжгүй болгох тохиолдолд хугацаа тогтоогоогүй түрээс гэж үзнэ" хэмээн заасан нь тус гэрээний хувьд хэлбэрийн шаардлага императив буюу зайлшгүй дагаж мөрдөх хэм хэмжээ биш болохыг илэрхийлж байна.

Японы Иргэний хууль (1896)-ийн 605 дугаар зүйлд "үл хөдлөх эд хөрөнгө хөлслөх гэрээг бүртгүүлсний дараа тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх эрхтэй этгээд гарч ирсэн ч уг гэрээ нь хүчин төгөлдөр байна" гэж заасан.

БНСУ-ын Иргэний хууль (1960)-ийн 621 дүгээр зүйлд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний бүртгэлийн талаар "үл хөдлөх хөрөнгө хөлслөгч этгээд холбогдох гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол хөлсөлж буй үл хөдлөх хөрөнгийг бүртгүүлэхээр хөлслөгч этгээдэд шаардлага гаргаж болно. Үл хөдлөх хөрөнгө хөлслүүлэх гэрээг бүртгүүлснээр гуравдагч этгээдийн өмнө хүчин төгөлдөр болно" гэж, 622 дугаар зүйлд "барилга байшин өмчлөх зорилгоор тухайн газрыг бүртгүүлээгүй байлаа ч хөлслөгч этгээд газар дээр байгаа барилга байшинг бүртгүүлсэн тохиолдолд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ нь гуравдагч этгээдийн өмнө хүчин төгөлдөр болно"

¹⁷¹ Улсын дээд шүүхийн хяналтын шатны иргэний хэргийн шүүх хуралдааны 2006-01-26-ны 45 дугаар тогтоол. Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн эмхэтгэл (иргэний хэрэг). цуврал 4. УБ.2006., 192 дахь тал.

¹⁷² Д.Ганхүрэл, Х.Номундарь, А.Түвшинтөгс. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг бүртгүүлэхтэй холбогдох эрх зүйн зохицуулалтыг хэрэглэж буй шүүхийн практикийн шинжилгээ. Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа, цуврал 1. УБ. 2021., 137-138 дахь тал.

¹⁷³ Монгол Улсын дээд шүүхийн хяналтын шатны иргэний хэргийн шүүх хуралдааны 2003 оны 15 дугаар тогтоолын хянавал хэсгийн дүгнэлт. Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн эмхэтгэл иргэний хэрэг (цуврал 3). УБ.2006., 334-335 дахь тал.

¹⁷⁴ Монгол Улсын дээд шүүхийн хяналтын шатны иргэний хэргийн шүүх хуралдааны 2003 оны 15 дугаар тогтоолын хянавал хэсгийн дүгнэлт. Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн эмхэтгэл иргэний хэрэг (цуврал 3). УБ.2006., 334 дэх тал.

гэж тус тус зааснаас үзвэл бүртгэл нь гуравдагч этгээдийн мэдэх эрхийг хангах, мөн гуравдагч этгээд шударга эсэхийг тогтоох ач холбогдолтой байна.

4.4.2. Иргэний хуулийн 319.2 дахь хэсэг

Иргэний хуулийн 319.2-т “Гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчний шинжтэй онцгой нөхцөл байдлын улмаас түрээсэлсэн эд хөрөнгийн чанар байдал алдагдвал талууд харилцан тохиролцож түрээсийн төлбөрийн хэмжээг өөрчилж болно” гэж заасныг Германы судлаачид “Гэхдээ энэ заалтын агуулга нь ойлгомжгүй байна. Утгын дагуу ийм тохиолдолд талууд түрээсийн төлбөрийн хэмжээг өөрчилж болно. Энэ нь ч ойлгомжтой юм. Талууд харилцан тохиролцсон тохиолдолд гэрээг хэдийд ч өөрчилж болно. Иймд энэ зүйлийг Иргэний хуулийн 220 дугаар зүйлийн нэгэн адил тайлбарласан тохиолдолд ач холбогдолтой болно. Өөрөөр хэлбэл ийм тохиолдолд түрээслэгч нь түрээсийн төлбөрийг бууруулахыг түрээслүүлэгчээс шаардах эрхтэй байна. Энэ зохицуулалтыг хэрэглэхдээ болгоомжтой хандах хэрэгтэй. Түрээслүүлэгч нь мэдсээр байж доголдлыг арилгаагүй бол түрээслэгч нь бага төлбөр төлнө”¹⁷⁵ гэж тайлбарласан байна.

Мөн үүнийг Монголын судлаачид “түрээсийн зүйлийг ашиглах явцад түрээсийн төлбөрийг ихэсгэх, багасгах тохиолдол гарч болно. Хуульд гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчний шинжтэй онцгой нөхцөл байдлын ” гэж тайлбарласан байна.

4.5. Дүгнэлт, санал

Түрээсийн гэрээний бүлэгт хамаарах 318-326 дугаар зүйлийн эх бичвэр дараах зарим нэг тохиолдлыг эс тооцвол ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байна.

Монгол Улсын иргэний эрх зүйн онол, практикт Түрээсийн гэрээний хэлбэртэй холбоотой олон байр суурь, үзэл баримтлал бий болсон. Тиймээс эдгээрийг жигдэлж гуравдагч этгээдийн эрх ашгийг зөрчөөгүй бол гэрээний аль нэг талын санаачлагаар түрээсийн гэрээг хэлбэрийн шаардлагаар хүчин төгөлдөр бус гэж үздэггүй байх талаар зохицуулалтыг тусгах нь зүйтэй байна.

5. Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээ

5.1. Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээний ойлголт

Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээ нь хууль зүйн мөн чанарын хувьд зөвшилцлийн, хариу төлбөртэй, хоёр талт буюу харилцан үүрэг хүлээсэн гэрээ бөгөөд Иргэний хуулийн 327-332 дугаар зүйлд тус гэрээний талаар зохицуулсан байна.

Түүнчлэн Иргэний хуулийн 327.2-т хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээтэй холбогдсон харилцааг зохицуулсан бүлэгт өөрөөр заагаагүй бол тус гэрээнд түрээсийн гэрээний журам нэгэн адил үйлчлэхээр заасан.

Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээний хувьд 2002 оны Иргэний хуульд шинээр тусгагдан орсон байна.

5.2. Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээний эх бичвэр

Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээтэй холбоотой бүлэгт шинжилгээ хийвэл эх бичвэр, хууль зүйн нэр томъёо утга, агуулгын хувьд ойлгомжтой, салаа утгагүй байх бөгөөд нийтлэг үндэслэлийн нэр томъёотой нийцэж байна.

5.3. Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээнд хэрэглэсэн холбоос үг, цэг, цэглэл

Иргэний хуулийн 327-331 дүгээр зүйл буюу Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээ дэх холбоос үгийн утга, хэрэглээг жишээ болгон авч үзье.

¹⁷⁵ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 146 дах тал

Дээрх зүйлүүдэд хэрэглэсэн холбоос үг, тэдгээрийн давтамжийг хүснэгтэд нэгтгэн харуулбал:

№	Холбоос үг	Давтамж
1	бол	4
2	болон	3
3	тухай	3
4	эсхүл	2
5	бөгөөд	1
6	тулд	1
Нийт		13

Эдгээр холбоос үгсийг нэг бүрчлэн Иргэний хуулийн Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээний бүлэгт хэрхэн ямар утгаар авч хэрэглэсэн тухайг монгол хэлэнд илэрхийлэх ерөнхий утгатай¹⁷⁶ нь харьцуулан авч үзье.

Холбоос үг	Монгол хэлэнд илэрхийлэх ерөнхий утга	Хуульд холбоос үгийг сонгон авч хэрэглэсэн тухай	Хуульд илэрхийлэгдэж буй утга
бол	1. бай-гэсэн утгаар өгүүлбэрт холбоос болж хэрэглэгдэнэ 2. өгүүлэгдэхүүн (эзэн бие)-ийг илтгэгч холбоос үг 3. өгүүлбэрт болзох нөхцөл үйл үгийн утгаар хэрэглэгдэнэ	330.2.Гурван жилээс дээш хугацаагаар байгуулсан гэрээг сунгах тухай гэрээний нэг талын саналыг ирснээс хойш 3 сарын дотор нөгөө тал татгалзаж байгаа тухай мэдэгдээгүй бол түүнийг тодорхой бус хугацаагаар байгуулсанд тооцно.	Уг холбоос үг зөвхөн нэг л үүргээр орж байна. Өгүүлбэрт болзох нөхцөл үйл үгийн утгаар орсон нь оновчтой байна.
болон	1. салгах, тусгаарлах, тоочин тодорхойлох 2. хоёр юм, үзэгдлийг тухайлах, зэрэгцүүлэн тавих	327.1.Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрыг уг зориулалтаар ашиглуулахаар сууцны болон аж ахуйн зориулалтаар ашиглагдах байгууламжийн хамт, эсхүл тийм байгууламжгүйгээр түрээсэлж болно.	Хоёр юм үзэгдлийг зэрэгцүүлэн тавих үүднээс уг холбоос үгийг оновчтойгоор ашигласан байна.
тухай	талаар, учир холбогдол,	330.2.Гурван жилээс дээш хугацаагаар байгуулсан гэрээг сунгах тухай гэрээний нэг талын саналыг ирснээс хойш 3 сарын дотор нөгөө тал татгалзаж байгаа тухай мэдэгдээгүй бол түүнийг тодорхой бус хугацаагаар байгуулсанд тооцно.	Алив зүйлийн талаар учир холбогдлыг илэрхийлэх зорилгоор оновчтой орсон байна.

¹⁷⁶ Өнөрбаян Ц, Цог-Очир А, Ариунболд Ү. Орчин цагийн монгол хэл. Уб., 2010. 194 дэх тал.

эсхүл	1. болзлыг хоёр шатлан тавьж, хоёр юм, үзэгдэл, хэрэг явдлын нэгийг болзон сонгоод, нөгөөг нь эс сонгох 2. хоёр холбоос шатлан хэрэглэвэл магадтай болгох гэсэн баймж утга заана. 3. ахиулах утга	330.3.Гэрээг сунгах тухай санал болон татгалзлыг бичгээр, эсхүл цахим хэлбэрээр үйлдэнэ.	Аль нэгийг нь сонгож болно гэсэн утгыг илэрхийлэх үүднээс холбоос үгээр оновчтой холбожээ.
бөгөөд	1. салгах, тусгаарлах, тоочин тодорхойлох 2. хоёр юм, үзэгдлийг тухайлах, зэрэгцүүлэн тавих	330.1.Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээг хоёр жилээс дээш хугацаагаар, бичгээр хийх бөгөөд энэ журмыг баримтлаагүй байгуулсан гэрээг тодорхой бус хугацаагаар байгуулсан гэж үзэж уг гэрээ үйлчилж эхэлснээс хойш нэг жил өнгөрснөөр дуусгавар болгоно.	Нэг хэсэгт багтаах үүднээс зүйлсийг тоочих үүргээр уг холбоос үгийг оновчтой ашиглажээ.
тулд	Утга санааг тодруулах, арга замыг зааварлах	329.1.Түрээслүүлэгч нь түрээсийн гэрээгээр түрээслэгчид гаргах шаардлагаа хангуулахын тулд түрээслэгчийн түрээсэлж авсан эд хөрөнгийг ашигласны үр дүнд олж авсан эд юмс, үр шимийг барьцаалах эрхтэй.	Нэг өгүүлбэрт орсон хэд хэдэн өгүүлбэрийн утга санааг тодруулах үүднээс уг холбоос үгийг оновчтойгоор ашиглажээ.

Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээний бичвэрт монгол хэлний “бол, болон, буюу, бөгөөд, эсхүл” зэрэг зэрэгцүүлэх холбоос үгсийг түлхүү хэрэглэсэн байна.

Иргэний хуулийн 327-331 дүгээр буюу хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээ дэх өгүүлбэр зүйн бичвэрийн тэмдэглэгээг авч үзвэл:

Цэг (.) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Нэр, гарчиг, аливаа хаяг зэргийг том үсгээр бичих боловч төгсгөлд нь цэг тавихгүй.	Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээс
Тоо болон үсгийн ард цэг тавьж, дэс дугаар гэсэн утгыг илэрхийлнэ.	327 дугаар зүйл. Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээ
Хүүрнэсэн өгүүлбэрийн эцэст цэг тавина.	327.2.Энэ бүлэгт өөрөөр заагаагүй бол хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрыг түрээслэхэд түрээсийн гэрээний журам нэгэн адил үйлчилнэ.

Тодорхойлох цэг (:) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Тоочин хэлэх зүйлийн өмнө хамтатгасан буюу угтсан утгатай үг байвал тодорхойлох цэг тавина.	Уг тэмдэглэгээг хэрэглээгүй байна.

Таслал (,) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Таслалыг дараах тохиолдолд хэрэглэнэ. Үүнд: Хэд хэдэн үг өгүүлбэрт зэрэгцэн орж буй тохиолдолд мөн өгүүлбэрийн доторх олон зэрэгцсэн гишүүнийг зааглах үед;	328.2.Гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол түрээслэгч түрээсээр шилжүүлсэн сууцны болон аж ахуйн зориулалттай барилга байгууламж, зам, хашаа зэрэг эд хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдлыг хангахтай холбогдсон урсгал засварыг өөрийн зардлаар хийх, түрээсэлж авсан эд хөрөнгийг аж ахуйн зориулалтаар нь ашиглах үүрэг хүлээнэ.
Хэд хэдэн өгүүлбэр утгаараа холбоотой нэгэн өгүүлбэр болж байвал тэдгээрийн хооронд;	328.3.Түрээсийн гэрээний харилцаа үүсэх, дуусгавар болох үед талууд гэрээгээр шилжүүлбэл зохих эд хөрөнгийн тоо хэмжээ, үнэ, шилжүүлэх үеийн чанарын байдал зэргийг заасан жагсаалтыг хамтран үйлдэж, гарын үсэг зурж баталгаажуулна.

Цэгтэй таслал (;) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Өгүүлбэрийн доторх хоорондоо таслалтай олон зэрэгцсэн гишүүнийг утгаар нь ангилахын тулд цэгтэй таслал тавина.	Уг тэмдэглэгээг хэрэглээгүй байна.
Өөр тусдаа бие даасан өгүүлбэр байвч утгын хувьд уялдаа холбоотой байвал хооронд нь цэгтэй таслал тавина.	
Нэг өгүүлбэрийн агуулгад хамаарах тоочсон шинж бүхий үг, өгүүлбэр бүрийн ард таслалтай цэг тавина.	

Хашилт “”, «» тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Ном зохиол, сонин сэтгүүл, онгоц хөлөг, үйлдвэр нэгдэл, албан байгууллага зэргийн болзож оноосон нэрийг их төлөв хашилтад хийнэ.	Хуулийн дээрх зүйлүүдэд хашилт тэмдэглэгээг хэрэглээгүй болно.

Хаалт (), / /, { }, [] тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Үг, өгүүлбэрийн нэмэлт тайлбар, тодруулга зэргийг хаалтад бичнэ.	/Энэ хэсэгт 2024 оны 01 дүгээр сарын 12-ны өдрийн хуулиар нэмэлт оруулсан./

Холбох богино зураас (-) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Үгийн бүтцэд ороогүй, дангаараа байгаа нөхцөл, бүтээврийн өмнө хэрэглэнэ.	331.2.Энэ хуулийн 331.1-д зааснаас бусад зардлыг түрээслүүлэгч нөхөн төлөхөөр зөвшөөрсөн бол түрээсийн харилцаа дуусгавар болох үед төлнө.

Иргэний хуулийн 327-331 дүгээр буюу хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээнд цэг цэглэлийн тэмдэглэгээг тухай бүр оновчтой хэрэглэсэн байна.

5.4. Хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ хийхээр сонгон авсан зүйл, хэсэг, заалтын судалгаа

Судлаачид Иргэний хуулийн хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээний бүлэгт хамаарах 327 дугаар зүйл, 327.1, 328.1, 328.3, 330.1, 330.2, 330.3, 331.2, 332.3, 332.4 дэх хэсэг зэргийг шүүмжлэлтэй авч үзэж, анхаарах зарим зүйлсийн талаар тэмдэглэсэн байна.

5.4.1. Иргэний хуулийн 330.1 дэх хэсэг

Иргэний хуулийн 330.1-д “Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээг хоёр жилээс дээш хугацаагаар, бичгээр хийх бөгөөд энэ журмыг баримтлаагүй байгуулсан гэрээг тодорхой бус хугацаагаар байгуулсан гэж үзэж уг гэрээ үйлчилж эхэлснээс хойш нэг жил өнгөрснөөр дуусгавар болгоно” гэж заасныг Германы судлаачид “Энэ хэсэг нь 318.3-т заасантай зөрчилдөж байна. 318.3-т заасны дагуу газрын түрээсийн гэрээг бичгээр хийгээд зогсохгүй үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлагатай. Үүнээс гадна Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн дагуу хариуцах Засаг даргын зөвшөөрөл хэрэгтэй Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн хувьд өөр байх боломжгүй. Харин үргэлжлэл нь ойлгомжгүй болж ирнэ. Бичгээр байгуулаагүй гэрээ нь хуульд зааснаар түрээсийн гэрээний харилцаа үүссэнээс хойш нэг жилийн дараа дуусгавар болно. Энэ зохицуулалтын утга санааг тогтооход бэрхшээлтэй. Хэрэв бичгээр хийх хуулийн шаардлагыг хангаагүй түрээсийн гэрээг тодорхой бус хугацаагаар байгуулсан гэж үзэх ёстой юм бол энэ гэрээ дуусгавар болох асуудалд 320.3-т заасан гэрээг цуцлах ердийн журмыг хэрэглэх нь зүйтэй. Энд харин тэгээгүй байна. Энэ заалтыг шүүхээс тодруулах шаардлагатай” гэж тайлбарласан.

Үүнийг Монголын судлаачид “хөдөө аж ахуйн зориулалттай газарт аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулснаар тодорхой цаг хугацааны дараа үр дүн нь гар үр шимийг нь хүртдэг учраас гэрээг хоёр жилээс дээш хугацаагаар хийхээр заажээ. Иймд талууд хөдөө аж ахуйн зориулалттай газар түрээслэх гэрээг заавал хоёр жилээс дээш хугацаагаар хийх шаардлагатай бөгөөд хугацааны талаар талууд тохиролцож заагаагүй бол гэрээг байгуулснаас хойш нэг жилийн хугацаанд гэрээг сунгах талаар хэлэлцэн тохироогүй бол дуусгавар болно” гэж тайлбарласан бөгөөд гэрээний бүртгэлийн талаар тусгайлан тайлбарлаагүй байна.

Дээрхийг тодруулах зорилгоор Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 330 дугаар зүйлийн 330.1 дэх хэсгийн заалтыг тайлбарлан хэрэглэхдээ “...талууд гэрээгээ бичгээр байгуулаагүй боловч хэн аль нь гэрээ байгуулсан, гэрээнд заасан газрыг түрээсэлсэн, түрээсийн гэрээний үнийг төлсөн талаараа хүлээн зөвшөөрч маргаагүй тул хэлцэл хүчин төгөлдөр”¹⁷⁷ гэж дүгнэсэн байна.

5.4.2. Иргэний хуулийн 332.3 дахь хэсэг

Иргэний хуулийн 332.3-т “Түрээслэгч нь түрээслэн авсан эд хөрөнгийг анх хүлээн авах үеийнхээс илүү чанаржуулан үлдээхээр бол түрээслүүлэгчээс нөхөн төлбөр шаардах эрхтэй” гэж заасныг Германы судлаачид “гэхдээ энэхүү үнийн өсөлт нь гагцхүү тэр хөдөө аж ахуйн үйл ажиллагаагаар бий болсон байх ёстой. Харин үнийн өсөлт нь тухайн газрын ашигтай байршил буюу тухайлбал, улам бүр тэлж буй хотын ойролцоо байрлалтай холбоотой бөгөөд аж ахуйн үйл ажиллагаанаас хамааралгүй бол энэ төрлийн үнийн өсөлтийн зөрүүг төлөх ёсгүй”¹⁷⁸ гэж тайлбарласан байна.

Үүнийг Монголын судлаачид “энэ талаар түрээслэгч хүлээн авсан эд хөрөнгийг чанаржуулж байгаа талаар урьдчилан түрээслүүлэгчид бичгээр мэдэгдэж, түрээслэгчийн зөвшөөрөл авсан байхыг шаардана. Энэ нь талуудын хооронд байгуулагдсан түрээсийн гэрээнд даавал тусгагдах асуудал биш юм. Түрээслэгч үйл ажиллагаа явуулах явцад энэ

¹⁷⁷ Хан-Уул дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2024 оны 183/ШШ2024/00974 дугаар шийдвэрийн Үндэслэх нь хэсгийн 6.1 дэх дүгнэлт.

¹⁷⁸ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 160 дахь тал

асуудал үүсэхийг үгүйсгэхгүй учир түрээсийн гэрээнд урьдчилан заасан байхыг шаардахгүй. Дээрх байдлаас үзвэл түрээслэгч нь эд хөрөнгийг сайжруулах шаардлага гарсныг түрээслүүлэгчид мэдэгдэж хүлээн зөвшөөрүүлэх асуудал нь нөхөн төлбөр шаардах эрхийг бий болгодог байна. Харин нөхөн төлбөрийн хэмжээний асуудлын талаар талууд тохиролцохгүй байж болно. Түрээслэгч эд хөрөнгийг сайжруулахдаа дараах нөхцөлийг хангасан байна. Үүнд: а. Зайлшгүй байх, б.Түрээслэгч зөвшөөрсөн байх, в. Түрээслэгч нөхөн төлбөрийг буцаан авах шаардлагаа баримтаар нотолсон байх, г. Энэ талаар гэрээнд тусгасан байх буюу нэмэлт гэрээгээр тохирсон байж болно” гэж тайлбарласан байна.

Дээрхийг тодруулах зорилгоор Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 332 дугаар зүйлийн 332.3 дахь хэсгийн заалтыг тайлбарлан хэрэглэхдээ “энэ хэсэгт заасан “эд зүйл чанаржуулж үлдээсэн” гэдэг нь мөн түрээсийн харилцааны эхлэл болон төгсгөлийн үеийн эд зүйлийн жагсаалт, үнэлгээтэй холбоотой яригдана. Өөрөөр хэлбэл, чанаржуулах гэдэг нь тодорхой эд хөрөнгөтэй холбоотой яригдаж байна”¹⁷⁹ гэж гэж дүгнэсэн байна.

5.5. Дүгнэлт, санал

Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээний бүлэгт хамаарах 327-332 дугаар зүйлийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт өөрийн зорилгоо хангаж байна гэж дүгнэлээ.

6. Франчайзийн гэрээ

6.1. Франчайзийн гэрээний ойлголт

Франчайзийн гэрээгээр эрх шилжүүлэгч нь өөрийн фирмийн нэр, бараа буюу ажил, үйлчилгээний тэмдэг, бүтээгдэхүүний загвар, баглаа, боодол, түүнчлэн ажил хэргийн удирдлагын тогтолцоо, төлөвлөлт, харилцаа холбоо, бараа бүтээгдэхүүн, ажил үйлчилгээ олж авах үндсэн чиглэл зэрэг эдийн бус хөрөнгийг ашиглуулахаар тогтоосон журмаар бүрдүүлсэн лицензийг эрх хүлээн авагчид олгох, эрх хүлээн авагч нь эрх шилжүүлэгчийн боловсруулсан тогтолцоо, хамтын ажиллагааны хөтөлбөрийн дагуу үйл ажиллагаа явуулж, түүнд зохих шагнал, хураамж, эсхүл орлогын тодорхой хувийг төлөх үүргийг хүлээдэг.

Тус гэрээ нь хууль зүйн мөн чанарын хувьд зөвшилцлийн, хариу төлбөртэй, хоёр талт гэрээ бөгөөд Иргэний хуулийн 333-338 дугаар зүйлд тус гэрээний талаар зохицуулсан байна.

Франчайз гэдэг нь бие даасан хуулийн хоёр этгээдийн хоорондын гэрээ эсвэл лицензийг хэлдэг бөгөөд зах зээлд байр сууриа олсон бизнесийн санааг хэрэглэх боломжийг эрх хүлээн авагчид олгох зарчим дээр тулгуурлана. Энгийн үгээр хэлбэл, франчайз нь эрх шилжүүлэгч болон эрх хүлээн авагч хоёрын хооронд хийсэн худалдааны гэрээ юм¹⁸⁰.

Франчайзийн гэрээг өмнө үйлчилж байсан Иргэний хуулиуд(1926-1929, 1952, 1963, 1994)-ад тусгайлан зохицуулаагүй бөгөөд 2002 оны Иргэний хуульд шинээр тусгагдсан байна.

6.2. Франчайзийн гэрээний эх бичвэр

Франчайзийн гэрээтэй холбоотой бүлэгт шинжилгээ хийвэл эх бичвэр, хууль зүйн нэр томьёо утга, агуулгын хувьд ойлгомжтой, салаа утгагүй байх бөгөөд нийтлэг үндэслэлийн нэр томьёотой нийцэж байна.

6.3. Франчайзийн гэрээнд хэрэглэсэн холбоос үг, цэг, цэглэл

Иргэний хуулийн 333-338 дугаар зүйл буюу Франчайзийн гэрээ дэх холбоос үгийн утга, хэрэглээг жишээ болгон авч үзье.

¹⁷⁹ Хамтын бүтээл. Бусдын эзэмшил, ашиглалтад хөрөнгө шилжүүлэхтэй холбогдсон гэрээний эрх зүйн харилцаа (сургалтын гарын авлага). УБ. 2018., 93 дахь тал.

¹⁸⁰ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 128 дахь тал.

Дээрх зүйлүүдэд хэрэглэсэн холбоос үг, тэдгээрийн давтамжийг хүснэгтэд нэгтгэн харуулбал:

№	Холбоос үг	Давтамж
1	бол	4
2	буюу	3
	болон	3
3	тухай	2
4	боловч	1
5	талаар	1
6	дагуу	1
7	эсхүл	1
Нийт		16

Эдгээр холбоос үгсийг нэг бүрчлэн Иргэний хуулийн Франчайзийн гэрээний бүлэгт хэрхэн ямар утгаар авч хэрэглэсэн тухайг монгол хэлэнд илэрхийлэх ерөнхий утгатай¹⁸¹ нь харьцуулан авч үзье.

Холбоос үг	Монгол хэлэнд илэрхийлэх ерөнхий утга	Хуульд холбоос үгийг сонгон авч хэрэглэсэн тухай	Хуульд илэрхийлэгдэж буй утга
бол	1. бай-гэсэн утгаар өгүүлбэрт холбоос болж хэрэглэгдэнэ 2. өгүүлэгдэхүүн (эзэн бие)-ийг илтгэгч холбоос үг 3. өгүүлбэрт болзох нөхцөл үйл үгийн утгаар хэрэглэгдэнэ	336.2.Франчайзийн гэрээг арван жилээс дээш хугацаагаар байгуулсан нөхцөлд 10 жил өнгөрсний дараа, хугацааг гэрээгээр тодорхойлоогүй бол талуудын аль нэг нь гэрээг цуцлах тухай нөгөө талдаа мэдэгдсэнээс хойш нэг жилийн дотор цуцалж болно.	Уг холбоос үг зөвхөн нэг л үүргээр орж байна. Өгүүлбэрт болзох нөхцөл үйл үгийн утгаар орсон нь оновчтой байна.
буюу	1. онцолсон, ялгасан чухалчилсан утга	333.1.Франчайзийн гэрээгээр эрх шилжүүлэгч нь өөрийн фирмийн нэр, бараа буюу ажил, үйлчилгээний тэмдэг, бүтээгдэхүүний загвар, баглаа, боодол, түүнчлэн ажил хэргийн удирдлагын тогтолцоо, төлөвлөлт, харилцаа холбоо, бараа бүтээгдэхүүн, ажил үйлчилгээ олж авах үндсэн чиглэл зэрэг эдийн бус хөрөнгийг ашиглуулахаар тогтоосон журмаар бүрдүүлсэн лицензийг эрх хүлээн авагчид олгох, эрх хүлээн авагч нь эрх шилжүүлэгчийн боловсруулсан тогтолцоо, хамтын ажиллагааны хөтөлбөрийн дагуу үйл ажиллагаа явуулж, түүнд зохих шагнал, хураамж, эсхүл орлогын тодорхой	Энэ хэсэгт уг холбоос үг нь хэлзүйн үндсэн утгаасаа арай өөр хэлбэрээр, утгыг дэлгэрүүлэх үүднээс оржээ. Хугацааны хувьд алийг нь ч сонгож болно гэсэн утгыг илэрхийлэх үүднээс уг

¹⁸¹ Өнөрбаян Ц, Цог-Очир А, Ариунболд Ү. Орчин цагийн монгол хэл. УБ., 2010. 194 дэх тал.

	2. сонгох, болзох	хувийг төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ. 336.3.Гэрээнд заасан хугацаа дууссан боловч аль нэг талын санаачилгаар талууд харилцан итгэлцэх, хамтран ажиллах зарчмыг удирдлага болгон ажил хэргийн харилцаа дуусгавар болох хүртэл гэрээгээ тодорхой буюу тодорхой бус хугацаагаар тухайн буюу шинэчилсэн нөхцөлөөр сунгаж болно.	холбоос үгийг оновчтой ашиглажээ.
болон	1. салгах, тусгаарлах, тоочин тодорхойлох 2. хоёр юм, үзэгдлийг тухайлах, зэрэгцүүлэн тавих	338.1.Талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргийн гүйцэтгэл болон өгсөн мэдээллийн үнэн зөвийг хариуцна.	Салгах тусгаарлах үүднээс оновчтойгоор хэрэглэсэн байна.
тухай	талаар, учир холбогдол,	336.2.Франчайзийн гэрээг арван жилээс дээш хугацаагаар байгуулсан нөхцөлд 10 жил өнгөрсний дараа, хугацааг гэрээгээр тодорхойлоогүй бол талуудын аль нэг нь гэрээг цуцлах тухай нөгөө талдаа мэдэгдсэнээс хойш нэг жилийн дотор цуцалж болно.	Алив зүйлийн талаар учир холбогдлыг илэрхийлэх зорилгоор оновчтой орсон байна.
боловч	-ч гэсэн утгыг илтгэж дараагийн үгтэй холбох үүрэгтэй.	336.3.Гэрээнд заасан хугацаа дууссан боловч аль нэг талын санаачилгаар талууд харилцан итгэлцэх, хамтран ажиллах зарчмыг удирдлага болгон ажил хэргийн харилцаа дуусгавар болох хүртэл гэрээгээ тодорхой буюу тодорхой бус хугацаагаар тухайн буюу шинэчилсэн нөхцөлөөр сунгаж болно.	Хэл зүйн утгаараа оновчтой хэрэглэсэн байна.
талаар	Ямар нэг үйл хэргийн тухайг илэрхийлнэ.	338.3.Эрх шилжүүлэгч нь франчайзийн гэрээний үр дүнд эрх хүлээн авагчийн олох орлогын талаар баталгаа гаргахгүй, хариуцлага хүлээхгүй.	Хэл зүйн утгаараа оновчтой хэрэглэсэн байна.
дагуу	1. Нэг юмны хөдлөл нь нөгөө юмны аяар болох байдал 2. Үйл явдлын дашрам 3. Уг ёсоор, мөн хэвээр 4. Ажил хэргийн чиглэлээр	334.2.1.гэрээгээр хүлээж авсан эрх, эд хөрөнгийг зориулалтын дагуу үр ашигтай ашиглах;	Нэг дэх утгаар уг холбоос үгийг оновчтойгоор хэрэглэжээ.

эсхүл	<p>1. болзлыг хоёр шатлан тавьж, хоёр юм, үзэгдэл, хэрэг явдлын нэгийг болзон сонгоод, нөгөөг нь эс сонгох</p> <p>2. хоёр холбоос шатлан хэрэглэвэл магадтай болгох гэсэн баймж утга заана</p> <p>3. ахиулах утга</p>	<p>333.1.Франчайзийн гэрээгээр эрх шилжүүлэгч нь өөрийн фирмийн нэр, бараа буюу ажил, үйлчилгээний тэмдэг, бүтээгдэхүүний загвар, баглаа, боодол, түүнчлэн ажил хэргийн удирдлагын тогтолцоо, төлөвлөлт, харилцаа холбоо, бараа бүтээгдэхүүн, ажил үйлчилгээ олж авах үндсэн чиглэл зэрэг эдийн бус хөрөнгийг ашиглуулахаар тогтоосон журмаар бүрдүүлсэн лицензийг эрх хүлээн авагчид олгох, эрх хүлээн авагч нь эрх шилжүүлэгчийн боловсруулсан тогтолцоо, хамтын ажиллагааны хөтөлбөрийн дагуу үйл ажиллагаа явуулж, түүнд зохих шагнал, хураамж, эсхүл орлогын тодорхой хувийг төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.</p>	<p>Болзлыг хоёр шатлан тавьж, хоёр юм, үзэгдэл, хэрэг явдлын нэгийг болзон сонгоод, нөгөөг нь эс сонгох утгаар оновчтой орсон байна.</p>
-------	---	--	--

Франчайзийн гэрээний бичвэрт монгол хэлний “бол, болон, буюу, бөгөөд, эсхүл” зэрэг зэрэгцүүлэх холбоос үгсийг түгээмэл хэрэглэсэн байна. Нэг онцлог нь “буюу” гэх холбоос үг тус гэрээнд хэрэглэгдэхдээ тухайн хэсэгт багтаж буй нийт үгсийг тоочих үүднээс орсон нь хэл зүйн үндсэн утгаасаа өөрөөр хэрэглэгдсэн байна.

Иргэний хуулийн 333-338 дугаар зүйл буюу Франчайзийн гэрээ дэх өгүүлбэр зүйн бичвэрийн тэмдэглэгээг авч үзвэл:

Цэг (.) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Нэр, гарчиг, аливаа хаяг зэргийг том үсгээр бичих боловч төгсгөлд нь цэг тавихгүй.	Франчайзийн гэрээ
Тоо болон үсгийн ард цэг тавьж, дэс дугаар гэсэн утгыг илэрхийлнэ.	333 дугаар зүйл. Франчайзийн гэрээ
Хүүрнэсэн өгүүлбэрийн эцэст цэг тавина.	334.3.Талууд гэрээ байгуулахдаа шаардлагатай бүхий л мэдээллийг шударгаар харилцан солилцох, гэрээ байгуулагдахгүй тохиолдолд мэдээллийн нууцыг задруулахгүй байх үүрэгтэй.

Тодорхойлох цэг (:) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Тоочин хэлэх зүйлийн өмнө хамтатгасан буюу утгсан утгатай үг байвал тодорхойлох цэг тавина.	334.1.Эрх шилжүүлэгч дараахь үүрэгтэй:

Таслал (,) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Таслалыг дараах тохиолдолд хэрэглэнэ. Үүнд:	333.1.Франчайзийн гэрээгээр эрх шилжүүлэгч нь өөрийн фирмийн нэр, бараа буюу ажил, үйлчилгээний тэмдэг, бүтээгдэхүүний

Хэд хэдэн үг өгүүлбэрт зэрэгцэн орж буй тохиолдолд мөн өгүүлбэрийн доторх олон зэрэгцсэн гишүүнийг зааглах үед;	загвар, баглаа, боодол, түүнчлэн ажил хэргийн удирдлагын тогтолцоо, төлөвлөлт, харилцаа холбоо, бараа бүтээгдэхүүн, ажил үйлчилгээ олж авах үндсэн чиглэл зэрэг эдийн бус хөрөнгийг ашиглуулахаар тогтоосон журмаар бүрдүүлсэн лицензийг эрх хүлээн авагчид олгох, эрх хүлээн авагч нь эрх шилжүүлэгчийн боловсруулсан тогтолцоо, хамтын ажиллагааны хөтөлбөрийн дагуу үйл ажиллагаа явуулж, түүнд зохих шагнал, хураамж, эсхүл орлогын тодорхой хувийг төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.
Хэд хэдэн өгүүлбэр утгаараа холбоотой нэгэн өгүүлбэр болж байвал тэдгээрийн хооронд;	333.1.Франчайзийн гэрээгээр эрх шилжүүлэгч нь өөрийн фирмийн нэр, бараа буюу ажил, үйлчилгээний тэмдэг, бүтээгдэхүүний загвар, баглаа, боодол, түүнчлэн ажил хэргийн удирдлагын тогтолцоо, төлөвлөлт, харилцаа холбоо, бараа бүтээгдэхүүн, ажил үйлчилгээ олж авах үндсэн чиглэл зэрэг эдийн бус хөрөнгийг ашиглуулахаар тогтоосон журмаар бүрдүүлсэн лицензийг эрх хүлээн авагчид олгох, эрх хүлээн авагч нь эрх шилжүүлэгчийн боловсруулсан тогтолцоо, хамтын ажиллагааны хөтөлбөрийн дагуу үйл ажиллагаа явуулж, түүнд зохих шагнал, хураамж, эсхүл орлогын тодорхой хувийг төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.

Цэгтэй таслал (;) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Өгүүлбэрийн доторх хоорондоо таслалтай олон зэрэгцсэн гишүүнийг утгаар нь ангилахын тулд цэгтэй таслал тавина.	334.1.1.хамтын ажиллагааны хөтөлбөрийг гуравдагч этгээдийн оролцооноос хамгаалах; 334.1.2.хөтөлбөрийг байнга боловсронгуй болгох;
Өөр тусдаа бие даасан өгүүлбэр байвч утгын хувьд уялдаа холбоотой байвал хооронд нь цэгтэй таслал тавина.	334.1.3.эрх хүлээн авагчийг шаардлагатай мэдээллээр хангах; 334.1.4.эрх хүлээн авагчид техникийн туслалцаа үзүүлэх;
Нэг өгүүлбэрийн агуулгад хамаарах тоочсон шинж бүхий үг, өгүүлбэр бүрийн ард таслалтай цэг тавина.	334.1.5.эрх хүлээн авагчийн ажиллах хүчнийг сургах.

Хашилт “”, «» тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Ном зохиол, сонин сэтгүүл, онгоц хөлөг, үйлдвэр нэгдэл, албан байгууллага зэргийн болзож оноосон нэрийг их төлөв хашилтад хийнэ.	Хуулийн дээрх зүйлүүдэд хашилт тэмдэглэгээг аваагүй болно.

Хаалт (), / /, { }, [] тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Үг, өгүүлбэрийн нэмэлт тайлбар, тодруулга зэргийг хаалтад бичнэ.	/Энэ хэсэгт 2011 оны 12 дугаар сарын 15-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан/

Холбох богино зураас (-) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Үгийн бүтцэд ороогүй, дангаараа байгаа нөхцөл, бүтээврийн өмнө хэрэглэнэ.	337.2.Энэ хуулийн 337.1-д заасан хориг нь эрх хүлээн авагчийн үндсэн үйл ажиллагаанд ноцтой хохирол бий болгож байвал эрх шилжүүлэгч түүнд зохих мөнгөн төлбөр төлөх үүрэгтэй.

Иргэний хуулийн 333-338 дугаар зүйл буюу Франчайзийн гэрээнд цэг цэглэлийн тэмдэглэгээг тухай бүр оновчтой хэрэглэсэн байна.

6.4. Хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ хийхээр сонгон авсан зүйл, хэсэг, заалтын судалгаа

Судлаачид Иргэний хуулийн франчайзийн гэрээний гэрээний бүлэгт хамаарах 334.1.1, 335.1, 335.2, 337.1, 337.2, 338.1, 338.2 дахь хэсэг зэргийг шүүмжлэлтэй авч үзэж, анхаарах зарим зүйлсийн талаар тэмдэглэсэн байна.

6.4.1. Иргэний хуулийн 334.1.1 дэх заалт

Иргэний хуулийн 334.1.1-д “эрх шилжүүлэгч хамтын ажиллагааны хөтөлбөрийг гуравдагч этгээдийн оролцооноос хамгаалах үүрэгтэй” гэж заасныг Германы судлаачид “энэ заалтад чухам юуг тодорхойлсон болохыг тогтооход бэрхшээлтэй. Эрх хүлээн авагчийг өрсөлдөөнөөс хамгаалах асуудлыг хөндөхийг хүссэн болов уу. Өөрөөр хэлбэл, эрх шилжүүлэгч нь тухайн бүс нутагт өөр этгээдэд франчайзийн гэрээ байгуулах эрхгүй. Энэ үүргийн дагуу эрх шилжүүлэгч нь тухайн эрх хүлээн авагчид бүс нутгийн хувьд тодорхой хэмжээний баталгааг хангах буюу өөр ижил төрлийн өрсөлдөгч бий болгохгүй байх үүрэгтэй. Ингэснээр эрх хүлээн авагч сүлжээн дотроо өрсөлдөгч бий болохоос хамгаалагдах ёстой”¹⁸² гэж тайлбарласан бол, Монголын судлаачид “эрх шилжүүлэгч нь тухайн бүс нутагт эрх хүлээн авагчаас өөр этгээдтэй тухайн төрлийн франчайзийн гэрээ байгуулахгүй байх үүрэгтэй.

Өөрөөр хэлбэл, эрх хүлээн авагч гэрээнд заасан нутаг дэвсгэрт франчайзийн гэрээний дагуу үйл ажиллагаа явуулахад эрх шилжүүлэгч нь тухайн ижил төрлийн үйл ажиллагаа явуулах эрхийг өөр этгээдэд олгохгүй байх үүрэг хүлээдэг.

Гэрээний энэ заалт нь эрх хүлээн авагчийг тухайн нутаг дэвсгэрт үйл ажиллагаа явуулахдаа өрсөлдөгчгүй байх боломжоор хангах зорилготой бөгөөд хоёр тал зах зээл дээр өрсөлдөгч нар болдог тул тэдний үйл ажиллагааны онцлог нь өрсөлдөхгүйгээр, зах зээл дээр хамтарч бараа борлуулах, үйлчилгээ явуулах нь чухал байдаг”¹⁸³ гэж тайлбарласан байна.

6.4.2. Иргэний хуулийн 335.1 дэх хэсэг

Иргэний хуулийн 335.1-д “хуульд өөрөөр заагаагүй бол франчайзийн гэрээг бичгээр хийнэ” гэж заасан байна. Үүнийг Германы судлаачид тайлбарлахдаа “энд бичгээр хийх хуулийн шаардлагыг хангаагүй тохиолдолд гарах эрх зүйн үр дагаврыг зохицуулаагүй байна. Ердийн тохиолдолд гэрчээр нотлох боломж л алдагддаг. Уг нь энэ тохиолдолд гэрээ нь хүчин төгөлдөр бус байвал илүү зохимжтой”¹⁸⁴ гэж үзсэн байна.

Монголын судлаачид үүнийг “Франчайзийн гэрээг эрх бүхий байгууллагад бүртгүүлэх заалт энэ зүйлд байхгүй хэдий ч хууль буюу гэрээнд заасан тохиолдолд бүртгүүлэх шаардлагатай болдог. Өөрөөр хэлбэл, гэрээг зөвхөн бичгээр хийх нь хангалтгүй байх тохиолдол байж болно. Зарим улс оронд франчайзийн гэрээг эрхийн улсын бүртгэлийн алба, хуулийн этгээдийн бүртгэлийн газар болон оюуны өмчийн газар, хөрөнгө оруулалтын газар зэрэг байгууллагын аль нэгт нь бүртгүүлэхийг хуулиараа зохицуулж, зарим тохиолдолд нэгэн зэрэг хоёр байгууллагад ч бүртгүүлэх шаардлага тавьдаг байна”¹⁸⁵ гэж тайлбарласан байна.

Түүнчлэн Оюуны өмчийн тухай хуулийн 12.1.10-т зааснаар Оюуны өмчийн байгууллага нь “эрх шилжүүлэх гэрээ, лицензийн гэрээ, франчайзийн болон мерчандайзийн гэрээг бүртгэх” чиг үүрэгтэй байна.

¹⁸² Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 166 дахь тал

¹⁸³ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 130-131 дэх тал.

¹⁸⁴ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 166 дахь тал

¹⁸⁵ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 134 дэх тал.

Зарим судлаачид АНУ, БНХАУ, Австрали, Саудын Араб, Вьетнам зэрэг улсуудын франчайзийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтыг харьцуулан судалж “франчайзийн гэрээг бичгээр байгуулахаас гадна холбогдох эрх бүхий байгууллагад бүртгүүлэх хэлбэрийн шаардлага хангахыг шаарддаг буюу гэрээг бүртгүүлснээр талуудын харилцаа баталгаажихаас гадна хариуцлагыг нэмэгдүүлэх нэг хэлбэр болдог талаар дүгнэж, Монгол Улсын Иргэний хуулийн 335.1 дэх хэсгийн “хуульд өөрөөр заагаагүй бол франчайзийн гэрээг бичгээр хийнэ” гэсэн зохицуулалтыг “Франчайзийн гэрээг заавал бичгээр хийж, бүртгүүлнэ” гэж өөрчлөх нь зүйтэй”¹⁸⁶ гэсэн саналыг дэвшүүлсэн байна.

Франчайзийн гэрээтэй холбоотой маргааныг шийдвэрлэсэн шүүхийн практикийг судлан үзвэл, талууд тус гэрээний хэлбэрийн шаардлагатай холбоотой үндэслэлийг гаргаж мэтгэлцээгүй байх бөгөөд шүүх энэ талаар тусгайлан дүгнэлт өгөөгүй байна.

6.4.3. Иргэний хуулийн 335.2 дахь хэсэг

Иргэний хуулийн 335.2-т “Франчайзийн гэрээнд гэрээний үргэлжлэх хугацаа, гэрээ цуцлах, хугацаа сунгах журам, талуудын хүлээх үүрэг бусад гол нөхцөлүүдийг заахын зэрэгцээ франчайзийг хэрэгжүүлэх хөтөлбөрийг бүрэн тусгана” гэж заасан байна. Үүнийг Германы судлаачид “энд гэрээнд зохицуулагдсан байх шаардлагатай зарим зүйлийг тусгасан байна. Харин эдгээр асуудлыг гэрээнд тусгаагүй тохиолдолд гарах эрх зүйн үр дагавар нь тодорхойгүй үлдсэн байна. Магадгүй энэ тохиолдолд гэрээг 195.1, 196.1.1-д заасны дагуу байгуулагдаагүй гэж үзэх байх. Хуулийн заалт томъёолох арга техникийн хувьд 263 дугаар зүйлтэй төстэй байна. Тэнд эрх зүйн үр дагаврыг нь заасан. Эдгээр асуудлыг шүүх тодруулах ёстой” гэж тайлбарласан байна. Монголын судлаачид Иргэний хуулийн эл хэсгийг тайлбарлахдаа “гэрээний гол нөхцөлийн тодорхойлолт”¹⁸⁷-оос эхэлсэн боловч гэрээний талууд зөрчсөн тохиолдолд үр дагаврыг хэрхэн шийдвэрлэх талаар авч үзээгүй байна.

Тиймээс Иргэний хуулийн 335.2-т заасныг зөрчсөн тохиолдолд хэрхэх талаар тухайн зүйлд тусгаж өгөх нь эрх зүйн тодорхой байдлыг бий болгох ач холбогдолтой болно.

6.4.4. Иргэний хуулийн 337.1 дэх хэсэг

Иргэний хуулийн 337.1-д “Эрх шилжүүлэгч нь франчайзийн гэрээ дуусгавар болсны дараа эрх хүлээн авагчийг тодорхой нутаг дэвсгэрт өөртэйгөө өрсөлдөхийг нэг жил хүртэл хугацаагаар хориглох эрхтэй” гэж заасан байна. Үүнийг Германы судлаачид “энд эрх хүлээн авагчийн өрсөлдөөнийг хориглох боломж болон түүнд тавигдах урьдчилсан нөхцөлийг тусгасан байна. Үүнийг хуульд шууд зааснаар биш гэрээгээр тохиролцох боломжтой”¹⁸⁸ гэж императив биш диспозитив хэм хэмжээ болгох саналыг дэвшүүлсэн бол Монголын судлаачид “хуульд зааснаас бусад тохиолдолд өрсөлдөөнийг хязгаарласан заалт нь хүчин төгөлдөр бус байна”¹⁸⁹ гэж императив хэм хэмжээ болох талаас нь тайлбарласан байна.

Иргэний хуулийн 337.1 дэх хэсэгт заасан хориглох эрх нь хүний эдийн засгийн эрх, эрх чөлөөг үндэслэлгүй хязгаарлах маргаантай нөхцөл байдал үүсгэхэд хүргэхээр байх тул тус хэм хэмжээг диспозитив хэм хэмжээ болгон өөрчлөх нь зүйтэй юм.

6.4.5. Иргэний хуулийн 337.2 дахь хэсэг

Иргэний хуулийн 337.2-т “Энэ хуулийн 337.1-д заасан хориг нь эрх хүлээн авагчийн үндсэн үйл ажиллагаанд ноцтой хохирол бий болгож байвал эрх шилжүүлэгч түүнд зохих мөнгөн төлбөр төлөх үүрэгтэй” гэж заасан байна.

Үүнийг Германы судлаачид “энэ хэсэг практик ач холбогдол багатай. Хэрэв эрх хүлээн авагчид нэг жилийн хугацаанд уг бүс нутагт ижил төрлийн үйл ажиллагаа нээж, эрхлэхийг гэрээгээр хориглосон бол түүнд мэдээж хэрэг эдийн засгийн хувьд хохирол учирна. Үүний хариуд хуульд зааснаар эрх хүлээн авагч нь эрх шилжүүлэгчээс мөнгөн

¹⁸⁶ С.Оджаргал. Франчайзын олон улсын гэрээний эрх зүйн зохицуулалт. УБ., 2020 он. 55-р тал.

¹⁸⁷ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 134 дэх тал.

¹⁸⁸ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хеллхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 169 дэхь тал

¹⁸⁹ Б.Ундрах нар. Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар (Гэрээний эрх зүй II). УБ. 2012., 137 дахь тал.

төлбөр шаардах эрхтэй байна. Гэхдээ зөвхөн "ноцтой" хохирол учирч байгаа бол. Харин ямар хохирлыг "ноцтой" гэж үзэх талаар энд тусгагдсан зүйл алга. Үүнээс гадна энэхүү шаардах эрхийг зөвхөн өрсөлдөөнийг хориглосон хугацаа дуусгавар болсон тохиолдолд хэрэгжүүлэх боломжтой. Яагаад гэвэл зөвхөн хугацаа дуусгавар болсон тохиолдолд л үнэхээр "ноцтой" хохирол учирсан эсэхийг тогтоох боломжтой. Эцэст нь эрх хүлээн авагч нь өөр бүс нутагт үйл ажиллагаа явуулахыг хичээсэн, оролдсон эсэх нь бас ач холбогдолтой байх нь эргэлзээгүй. Түүнчлэн энэхүү нөхөн төлбөр шаардах эрх заавал байх шаардлагагүй. Эрх хүлээн авагч нь энэхүү хориглолт бүхий тохиролцоог сайн дураар хийж, гарын үсэг зурсан бөгөөд энэхүү өрсөлдөөнийг хориглосноор түүнд сөргөөр нөлөөлнө гэдгийг талууд анхнаасаа мэдэж байсан¹⁹⁰ гэж тайлбарласан байна.

Харин Монголын судлаачид Иргэний хуулийн дээрх хэсгийг “хориг нь эрх хүлээн авагчийн үндсэн үйл ажиллагаанд ноцтой хохирол бий болгож байвал эрх шилжүүлэгч түүнд зохих мөнгөн төлбөр төлөх үүрэг хүлээдэг. Энэ хэсгийн заалтыг хэрэглэхэд шаардлагатай урьдчилсан нөхцөл нь: -эрх шилжүүлэгч нь франчайзийн гэрээ дуусгавар болсны дараа эрх хүлээн авагчийг тодорхой нутаг дэвсгэрт өөртэйгөө өрсөлдөхийг хориглосон байх, -эрх хүлээн авагчийн үндсэн үйл ажиллагаанд хохирол учирсан байх, -уг хохирол ноцтой байх, - хохирол нь өрсөлдөхийг хориглосноос үүссэн байх” гэж тайлбарласан байна.

Иргэний хуулийн 337.1 дэх хэсгийг диспозитив хэм хэмжээ болгож өөрчилсөн тохиолдолд 337.2 дахь хэсэг ач холбогдолгүй болох юм.

Түүнчлэн гадаад орнуудын Франчайзийн гэрээний талаарх зохицуулалтыг судлан үзвэл дараах анхааран үзвэл зохих хэм хэмжээ байна. Үүнд: (1) Франчайзийн ил тод байдлын баримт бичгийг хуульчлах, ингэснээр эрх шилжүүлэгч болон хүлээн авагчийн хувьд баланстайгаар ижил хөгжих, хэрэглэгчийн эрхийг хангах, шударга худалдааг бий болгох зорилготой байна. БНСУ-ын франчайзийн гэрээний зохицуулалтууд нь тус улсын иргэний хуулиар биш тусгайлсан тус харилцааг зохицуулахаар батлагдсан Fair Transactions in Franchise Business Act (FTFBA)-аар зохицуулагддаг. Franchise disclosure document (FDD) буюу франчайзийн ил тод байдлын баримт бичгийг хуульчлах шаардлагатай. Тухайн баримт бичиг нь эрх шилжүүлэгчийн ерөнхий байдал, франчайзийн одоогийн байдал (нийт франчайз эзэмшигчдийн борлуулалттай холбоотой мэдээлэл), эрх шилжүүлэгч бизнесийн үйл ажиллагаанд холбогдох хууль, дүрэм журмыг зөрчиж байсан эсэх талаарх мэдээлэл, эрүүгийн хууль дахь өмчлөх эрхийн эсрэг болон эдийн засгийн тодорхой гэмт хэргүүдэд холбогдож ял шийтгүүлж байсан эсэх талаарх мэдээлэл, франчайз эзэмшигчдийн хураамж, бизнесийн үйл ажиллагааны нөхцөл ба хязгаарлалт, франчайзерын менежментийн талаархи тайлбар, бизнесийн үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлэх, боловсрол олгох асуудал зэрэг тодорхой агуулгыг агуулсан байна. Мөн хуулийн 6.2.1-д зааснаар эрх шилжүүлэгч эдгээр мэдээллийг Fair Trade Commission-д хүргүүлж, уг комисс худалдааны болон хувь хүний нууцаас бусад хэсгийг ил тод мэдээлдэг байна. (2) Франчайзийн гэрээний талуудын эрх үүргийг нарийвчлахад БНСУ-ын франчайзийн гэрээний зохицуулалтыг анхаарах, тухайлбал, сайжруулалт хийхэд ямар тохиолдолд талууд хамтран зардлыг хуваан гаргах, эрх шилжүүлэгч хязгаарлалт тогтоож болохгүй зэрэг үүргийг нарийвчлан тусгажээ.

Тиймээс дээрх санааг Иргэний хуулийн 334 дүгээр зүйлд 334.4 болон 334.5 дахь хэсэгт нэмэлтээр тусгаж болохоор байна.

Мөн Гүржийн Иргэний хуулийн 614-т зааснаар эрх шилжүүлэгчийн франчайзийн гэрээгээ зөрчвөл, түүнээс улбаалан эрх хүлээн авагчид учирсан хохирлыг хараат бус шинжээчээр тодорхойлуулсны үндсэн дээр эрх хүлээн авагчид төлөх нөхөн төлбөрийн зохицуулалт байгааг анхаарахаар байна.

Шүүхийн практикийг судлан үзвэл:

¹⁹⁰ Ё.Кают,Э.Шпанглер, П.Редел, Р.Хелмхаген., Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, Гэрээний эрх зүй,УБ., 2010., 169 дэхь тал.

Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-д хайлт хийж үзэхэд Иргэний хуулийн 334 дүгээр зүйлийн 334.1.1, 335.1, 335.2, 337.1, 337.2 дахь хэсгийг төдийлөн тайлбарлан хэрэглэсэн шүүхийн шийдвэр олдоогүй болно.

6.5. Дүгнэлт, санал

Франчайзийн гэрээ гэрээний бүлэгт хамаарах 333-338 дугаар зүйлийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байна.

Иргэний хуулийн Франчайзийн гэрээтэй холбоотой зохицуулалтад бүртгэлд бүртгүүлэх талаарх хэлбэрийн шаардлагыг тусгахаар байна.

Мөн 334 дүгээр зүйлд дараах агуулга бүхий 334.4 болон 334.5 дахь хэсгийг нэмэх:

(1) Франчайзийн ил тод байдлын баримт бичгийг хуулиар зохицуулах; (2) Франчайзийн гэрээний талуудын эрх үүргийг нарийвчлах, тухайлбал, сайжруулалт хийхэд ямар тохиолдолд талууд хамтран зардлыг гаргах, эрх шилжүүлэгч хязгаарлалт тогтоож болохгүй зэрэг үүргийг нарийвчлан тусгах.

7. Мерчандайзийн гэрээ

7.1. Мерчандайзийн гэрээний ойлголт

Иргэний хуульд 2014 оны 5 дугаар сарын 15-ны өдрийн хуулиар Мерчандайзийн гэрээтэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулах зорилго бүхий 338¹ дүгээр зүйл (Мерчандайзийн гэрээ) -ийг нэмсэн бөгөөд тус гэрээ нь хууль зүйн мөн чанарын хувьд зөвшилцлийн, хариу төлбөртэй, хоёр талт гэрээ болно.

Мерчандайзийн гэрээний хувьд 2002 оны Иргэний хуульд шинээр тусгагдан орсон байна.

Иргэний хуульд зааснаар Мерчандайзийн гэрээгээр бие хүний нэр, төрх, дуу хоолой болон утга зохиол, урлагийн бүтээл, эд зүйлийн дүр, зургийг бүтээгдэхүүн, үйлчилгээнд ашиглах эрхийг өмчлөгч, эзэмшигчээс үйлдвэрлэгч, борлуулагчид олгох ба үйлдвэрлэгч, борлуулагч нь өмчлөгч, эзэмшигчид борлуулалтын орлогоос нэр, төрх, дуу, хоолой, дүр, зургийг ашигласны төлбөр төлөх үүргийг тус тус хүлээх бөгөөд тус гэрээг бичгээр хийнэ.

Иргэний хуульд Мерчандайзийн гэрээний дагуу үүсэх үүрэг, гэрээний хэлбэрийг бичгээр хийх талаар тусгасан дээрх агуулга бүхий нэмэлт (338¹ дугаар зүйл)-ийг оруулсан бөгөөд тус гэрээтэй холбоотой тодорхой зохицуулалтыг Соёлын тухай хуулийн 35 дугаар зүйлд тусгасан байна¹⁹¹.

Үүргийн эрх зүйн буюу Мерчандайзийн гэрээгээр талуудад үүсэх үүргийн талаар Иргэний хуульд цухас зохицуулалтыг тусгасан бөгөөд тодорхой зохицуулалтыг “Төрөөс соёлын талаар баримтлах бодлого, зарчмыг тодорхойлж, соёлын үйл ажиллагаа эрхлэх, түүний удирдлага, зохион байгуулалт, оролцогчдын эрх, үүрэг, эдийн засгийн үндсийг тогтоохтой холбогдсон харилцааг зохицуулах” зорилго бүхий Соёлын тухай хуульд тусгасан. Өөрөөр хэлбэл үүргийн тэр дундаа гэрээний үүрэгтэй холбогдон үүсэх харилцаанд үйлчлэх Иргэний хуульд бус өөр зорилго бүхий хуульд тусгасан нь хуулийн зохицуулалтын давхардал, хийдлийг үүсгэх магадлалтай юм.

Монгол улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан www.shuukh.mn-д хайлт хийж үзэхэд Мерчандайзийн гэрээтэй холбогдон үүссэн маргааныг шийдвэрлэсэн талаарх шүүхийн шийдвэр буюу практик байхгүй байна.

Тиймээс Мерчандайзийн гэрээний хууль зүйн мөн чанарыг (зөвшилцлийн, хариу төлбөртэй, хоёр талын) харгалзан зохицуулалтыг иж бүрэн, ойлгомжтой болгосон нэмэлтийг

¹⁹¹ Мерчандайзийн гэрээний талаарх зохицуулалтыг Соёлын өвийг хамгаалах тухай хууль (2014)-ийн 54-57 дугаар зүйлд тусгасан байсан нь Соёлын тухай хууль (2021) батлагдсанаар хүчингүй болсон бөгөөд тус гэрээтэй холбоотой тодорхой зохицуулалт Соёлын тухай хуулийн 35 дугаар зүйлд тусгагдсан.

иргэний хуульд тусгаж, Соёлын тухай хуулийн Мерчандайзийн гэрээтэй холбоотой зохицуулалтын зарим хэсгийг хүчингүй болгох нь зүйтэй байна.

7.2. Мерчандайзийн гэрээний эх бичвэр

Мерчандайзийн гэрээтэй холбоотой бүлэгт шинжилгээ хийвэл эх бичвэр, хууль зүйн нэр томъёо утга, агуулгын хувьд ойлгомжтой, салаа утгагүй байх бөгөөд нийтлэг үндэслэлийн нэр томъёотой нийцэж байна.

7.3. Мерчандайзийн гэрээнд хэрэглэсэн холбоос үг, цэг, цэглэл

Иргэний хуулийн 338¹ дүгээр зүйл буюу Мерчандайзийн гэрээ дэх холбоос үгийн утга, хэрэглээг авч үзье.

Дээрх зүйлүүдэд хэрэглэсэн холбоос үг, тэдгээрийн давтамжийг хүснэгтэд нэгтгэн харуулбал:

№ Холбоос үг		Давтамж
1	болон	1
2	ба	1
3	бол	1
Нийт		3

Эдгээр холбоос үгсийг нэг бүрчлэн Иргэний хуулийн мерчандайзийн гэрээний зүйлд хэрхэн ямар утгаар авч хэрэглэсэн тухайг монгол хэлэнд илэрхийлэх ерөнхий утгатай¹⁹² нь харьцуулан авч үзье.

Холбоос үг	Монгол хэлэнд илэрхийлэх ерөнхий утга	Хуульд холбоос үгийг сонгон авч хэрэглэсэн тухай	Хуульд илэрхийлэгдэж буй утга
бол	1. бай-гэсэн утгаар өгүүлбэрт холбоос болж хэрэглэгдэнэ 2. өгүүлэгдэхүүн (эзэн бие)-ийг илтгэгч холбоос үг 3. өгүүлбэрт болзох нөхцөл үйл үгийн утгаар хэрэглэгдэнэ	338 ¹ .2.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол мерчандайзийн гэрээг бичгээр хийнэ.	Уг холбоос үг зөвхөн нэг л үүргээр орж байна. Өгүүлбэрт болзох нөхцөл үйл үгийн утгаар орсон нь оновчтой байна.
болон	1. салгах, тусгаарлах, тоочин тодорхойлох 2. хоёр юм, үзэгдлийг тухайлах, зэрэгцүүлэн тавих	338 ¹ .1.Мерчандайзийн гэрээгээр бие хүний нэр, төрх, дуу хоолой болон утга зохиол, урлагийн бүтээл, эд зүйлийн дүр, зургийг бүтээгдэхүүн, үйлчилгээнд ашиглах эрхийг өмчлөгч, эзэмшигчээс үйлдвэрлэгч, борлуулагчид олгох ба үйлдвэрлэгч, борлуулагч нь өмчлөгч, эзэмшигчид борлуулалтын орлогоос нэр, төрх, дуу, хоолой, дүр, зургийг ашигласны төлбөр төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.	Тоочсон байна.

¹⁹² Өнөрбаян Ц, Цог-Очир А, Ариунболд Ү. Орчин цагийн монгол хэл. Уб., 2010. 194 дэх тал.

ба	1. хоёр юм үзэгдлийг тоочин тодорхойлох 2. салгаж эсрэгцүүлэх 3. зэрэгцүүлэн тавих	338 ¹ .1.Мерчандайзийн гэрээгээр бие хүний нэр, төрх, дуу хоолой болон утга зохиол, урлагийн бүтээл, эд зүйлийн дүр, зургийг бүтээгдэхүүн, үйлчилгээнд ашиглах эрхийг өмчлөгч, эзэмшигчээс үйлдвэрлэгч, борлуулагчид олгох ба үйлдвэрлэгч, борлуулагч нь өмчлөгч, эзэмшигчид борлуулалтын орлогоос нэр, төрх, дуу, хоолой, дүр, зургийг ашигласны төлбөр төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.	Үүргийг зааглан тусгаарлан холбох үүднээс оржээ.
----	--	--	--

Мерчандайзийн гэрээ гэрээний бичвэрт монгол хэлний “бол, болон, буюу, бөгөөд, эсхүл” зэрэг зэрэгцүүлэх холбоос үгсийг түлхүү хэрэглэсэн байна.

Иргэний хуулийн 338¹ дүгээр зүйл буюу Мерчандайзийн гэрээ дэх өгүүлбэр зүйн бичвэрийн тэмдэглэгээг авч үзвэл:

Цэг (.) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Нэр, гарчиг, аливаа хаяг зэргийг том үсгээр бичих боловч төгсгөлд нь цэг тавихгүй.	Мерчандайзийн гэрээ
Тоо болон үсгийн ард цэг тавьж, дэс дугаар гэсэн утгыг илэрхийлнэ.	338 ¹ дүгээр зүйл. Мерчандайзийн гэрээ
Хүүрнэсэн өгүүлбэрийн эцэст цэг тавина.	338 ¹ .1.Мерчандайзийн гэрээгээр бие хүний нэр, төрх, дуу хоолой болон утга зохиол, урлагийн бүтээл, эд зүйлийн дүр, зургийг бүтээгдэхүүн, үйлчилгээнд ашиглах эрхийг өмчлөгч, эзэмшигчээс үйлдвэрлэгч, борлуулагчид олгох ба үйлдвэрлэгч, борлуулагч нь өмчлөгч, эзэмшигчид борлуулалтын орлогоос нэр, төрх, дуу, хоолой, дүр, зургийг ашигласны төлбөр төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.

Тодорхойлох цэг (:) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Тоочин хэлэх зүйлийн өмнө хамтатгасан буюу утгсан утгатай үг байвал тодорхойлох цэг тавина.	Ороогүй байна.

Таслал (,) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Таслалыг дараах тохиолдолд хэрэглэнэ. Үүнд: Хэд хэдэн үг өгүүлбэрт зэрэгцэн орж буй тохиолдолд мөн өгүүлбэрийн доторх олон зэрэгцсэн гишүүнийг зааглах үед;	338 ¹ .1.Мерчандайзийн гэрээгээр бие хүний нэр, төрх, дуу хоолой болон утга зохиол, урлагийн бүтээл, эд зүйлийн дүр, зургийг бүтээгдэхүүн, үйлчилгээнд ашиглах эрхийг өмчлөгч, эзэмшигчээс үйлдвэрлэгч, борлуулагчид олгох ба үйлдвэрлэгч, борлуулагч нь өмчлөгч, эзэмшигчид борлуулалтын орлогоос нэр, төрх, дуу, хоолой, дүр, зургийг ашигласны төлбөр төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.
Хэд хэдэн өгүүлбэр утгаараа холбоотой нэгэн өгүүлбэр болж байвал тэдгээрийн хооронд;	Хэд хэдэн өгүүлбэрийг зааглах зорилготойгоор хэрэглэгдээгүй байна.

Цэгтэй таслал (;) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Өгүүлбэрийн доторх хоорондоо таслалтай олон зэрэгцсэн гишүүнийг утгаар нь ангилахын тулд цэгтэй таслал тавина.	Хэрэглээгүй байна.
Өөр тусдаа бие даасан өгүүлбэр байвч утгын хувьд уялдаа холбоотой байвал хооронд нь цэгтэй таслал тавина.	
Нэг өгүүлбэрийн агуулгад хамаарах тоочсон шинж бүхий үг, өгүүлбэр бүрийн ард таслалтай цэг тавина.	

Хашилт “”, «» тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Ном зохиол, сонин сэтгүүл, онгоц хөлөг, үйлдвэр нэгдэл, албан байгууллага зэргийн болзож оноосон нэрийг их төлөв хашилтад хийнэ.	Хуулийн дээрх зүйлүүдэд хашилт тэмдэглэгээг аваагүй болно.

Хаалт (), //, { }, [] тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Үг, өгүүлбэрийн нэмэлт тайлбар, тодруулга зэргийг хаалтанд бичнэ.	/Дээрх 338 ¹ дүгээр зүйлийг 2014 оны 5 дугаар сарын 15-ны өдрийн хуулиар нэмсэн/

Холбох богино зураас (-) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Үгийн бүтцэд ороогүй, дангаараа байгаа нөхцөл, бүтээврийн өмнө хэрэглэнэ.	/Дээрх 338 ¹ дүгээр зүйлийг 2014 оны 5 дугаар сарын 15-ны өдрийн хуулиар нэмсэн/

Иргэний хуулийн 338¹ дүгээр зүйл буюу Мерчандайзийн гэрээнд цэг цэглэлийн тэмдэглэгээг тухай бүр оновчтой хэрэглэсэн байна.

7.4. Хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ хийхээр сонгон авсан зүйл, хэсэг, заалтын судалгаа

Судлаачид Иргэний хуулийн Мерчандайзийн гэрээний гэрээний бүлэгт хамаарах 338¹ дүгээр зүйлийн талаар шүүмжлэлтэй авч үзэж, анхаарах зарим зүйлсийн талаар тэмдэглэсэн байна.

(1) Иргэний хуулийн 338¹ дүгээр зүйлийн талаар: Иргэний хуульд Мерчандайзийн гэрээний дагуу үүсэх үүрэг, гэрээний хэлбэрийг бичгээр хийх талаар тусгасан дээрх агуулга бүхий нэмэлт (338¹ дугаар зүйл)-ийг оруулсан бөгөөд тус гэрээтэй холбоотой тодорхой зохицуулалтыг Соёлын тухай хуулийн 35 дугаар зүйлд тусгасан байна .

Үүргийн эрх зүйн буюу Мерчандайзийн гэрээгээр талуудад үүсэх үүргийн талаар Иргэний хуульд цухас зохицуулалтыг тусгасан бөгөөд тодорхой зохицуулалтыг “Төрөөс соёлын талаар баримтлах бодлого, зарчмыг тодорхойлж, соёлын үйл ажиллагаа эрхлэх, түүний удирдлага, зохион байгуулалт, оролцогчдын эрх, үүрэг, эдийн засгийн үндсийг тогтоохтой холбогдсон харилцааг зохицуулах” зорилго бүхий Соёлын тухай хуульд тусгасан. Өөрөөр хэлбэл үүргийн тэр дундаа гэрээний үүрэгтэй холбогдон үүсэх харилцаанд үйлчлэх Иргэний хуульд бус өөр зорилго бүхий хуульд тусгасан нь хуулийн зохицуулалтын давхардал, хийдлийг үүсгэх магадлалтай юм.

Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан www.shuukh.mn-д хайлт хийж үзэхэд Мерчандайзийн гэрээтэй холбогдон үүссэн маргааныг шийдвэрлэсэн талаарх шүүхийн шийдвэр буюу практик байхгүй байна.

Тиймээс Мерчандайзийн гэрээний хууль зүйн мөн чанарыг (зөвшилцлийн, хариу төлбөртэй, хоёр талын) харгалзан зохицуулалтыг иж бүрэн, ойлгомжтой болгосон нэмэлтийг Иргэний хуульд тусгаж, Соёлын тухай хуулийн Мерчандайзийн гэрээтэй холбоотой зохицуулалтын зарим хэсгийг хүчингүй болгох нь зүйтэй байна.

7.5. Дүгнэлт, санал

Мерчандайзийн гэрээний бүлэгт хамаарах 338¹ дүгээр зүйлийн 338^{1.1} болон 338^{1.2} дугаар хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байна.

Мерчандайзийн гэрээний хууль зүйн мөн чанарыг (зөвшилцлийн, хариу төлбөртэй, хоёр талын) харгалзан зохицуулалтыг иж бүрэн, ойлгомжтой болгосон нэмэлтийг Иргэний хуульд тусгаж, Соёлын тухай хуулийн Мерчандайзийн гэрээтэй холбоотой зохицуулалтын зарим хэсгийг хүчингүй болгох нь зүйтэй байна.

Мөн гэрээг бүртгүүлэх тухай зохицуулалтыг Иргэний хуульд оруулах нь зүйтэй байна.

8. Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээ

8.1. Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээний ойлголт

Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээгээр нэг тал нь нөгөө талдаа нэг бүрийн шинжээр тодорхойлогдох тодорхой эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглуулахаар шилжүүлэх, нөгөө тал нь тухайн эд хөрөнгийг зориулалтын дагуу ашиглаж, гэрээ дуусгавар болоход бүрэн бүтэн буцааж өгөх үүргийг хүлээдэг. Тус гэрээ нь хууль зүйн мөн чанарын хувьд зөвшилцлийн, хариу төлбөргүй, хоёр талт гэрээ бөгөөд Иргэний хуулийн 339-342 дугаар зүйлд тус гэрээний талаар зохицуулсан байна.

Түүнчлэн Иргэний хуулийн 339.2-т эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээг зохицуулсан Иргэний хуулийн 289.1.3, 289.1.6, 289.2.6, 293, 295.3, 296, 297, 298 дугаар зүйлүүд нэгэн адил хамаарахаар заасан.

Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээний хувьд БНМАУ-ын анхны Иргэний хуульд тусгагдаагүй, 1994 оны Иргэний хуулийн хорин долдугаар бүлэг (282-284 дүгээр зүйл)-ээр анх удаа зохицуулалтыг тусгаж оруулсан байна.

8.2. Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээний эх бичвэрт хийсэн судалгаа

Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээтэй холбоотой бүлэгт шинжилгээ хийвэл эх бичвэр, хууль зүйн нэр томъёо утга, агуулгын хувьд ойлгомжтой, салаа утгагүй байх бөгөөд нийтлэг үндэслэлийн нэр томъёотой нийцэж байна.

8.3. Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээнд хэрэглэсэн холбоос үг, цэг, цэглэл

Иргэний хуулийн Иргэний хуулийн 339-342 дугаар зүйл буюу Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээ дэх холбоос үгийн утга, хэрэглээг авч үзье.

Дээрх зүйлүүдэд хэрэглэсэн холбоос үг, тэдгээрийн давтамжийг хүснэгтэд нэгтгэн харуулбал:

№	Холбоос үг	Давтамж
1	бол	3
2	дагуу	2
3	буюу	1
4	болон	1

5	талаар	1
Нийт		8

Эдгээр холбоос үгсийг нэг бүрчлэн Иргэний хуулийн эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээний бүлэгт хэрхэн ямар утгаар авч хэрэглэсэн тухайг монгол хэлэнд илэрхийлэх ерөнхий утгатай¹⁹³ нь харьцуулан авч үзье.

Холбоос үг	Монгол хэлэнд илэрхийлэх ерөнхий утга	Хуульд холбоос үгийг сонгон авч хэрэглэсэн тухай	Хуульд илэрхийлэгдэж буй утга
бол	1. бай-гэсэн утгаар өгүүлбэрт холбоос болж хэрэглэгдэнэ 2. өгүүлэгдэхүүн (эзэн бие)-ийг илтгэгч холбоос үг 3. өгүүлбэрт болзох нөхцөл үйл үгийн утгаар хэрэглэгдэнэ	341.1.1.эд хөрөнгийг тодорхой зорилгоор тодорхой бус хугацаагаар ашиглуулахаар тохиролцсон бол тухайн зорилгоор ашиглахад зайлшгүй шаардагдах хугацаа өнгөрсний дараа, хэрэв зорилгыг нь тодорхойлоогүй бол хэдийд ч;	Уг холбоос үг зөвхөн нэг л үүргээр орж байна. Өгүүлбэрт болзох нөхцөл үйл үгийн утгаар орсон нь оновчтой байна.
дагуу	1. Нэг юмны хөдлөл нь нөгөө юмны аяар болох байдал 2. Үйл явдлын дашрам 3. Уг ёсоор, мөн хэвээр 4. Ажил хэргийн чиглэлээр	339.1.Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээгээр нэг тал нь нөгөө талдаа нэг бүрийн шинжээр тодорхойлогдох тодорхой эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглуулахаар шилжүүлэх, нөгөө тал нь тухайн эд хөрөнгийг зориулалтын дагуу ашиглаж, гэрээ дуусгавар болоход бүрэн бүтэн буцааж өгөх үүргийг тус тус хүлээнэ.	Нэг дэх утгаар уг холбоос үгийг оновчтойгоор хэрэглэжээ.
буюу	1. онцолсон, ялгасан чухалчилсан утга 2. сонгох, болзох	341.1.3.эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглаж байгаа тал нь энэ хуулийн 340.1.1-340.1.3-т заасан үүргээ гүйцэтгээгүй буюу зохих ёсоор гүйцэтгээгүй бол;	Энэ хэсэгт уг холбоос үг нь онцлон чухалчилсан утгаар оржээ.
болон	1. салгах, тусгаарлах, тоочин тодорхойлох 2. хоёр юм, үзэгдлийг тухайлах, зэрэгцүүлэн тавих	342.1.Эд хөрөнгөө үнэ төлбөргүй ашиглуулахаар шилжүүлсэн этгээд түүний биет байдлын болон эрхийн доголдлын талаар санаатай нуун дарагдуулснаас болж учирсан хохирлыг тухайн эд хөрөнгийг ашиглаж байсан этгээдэд нөхөн төлөх үүрэгтэй.	Хоёр зүйлийг зэрэгцүүлэх үүднээс оржээ.
талаар	Ямар нэг үйл хэргийн тухайг илэрхийлнэ.	342.1.Эд хөрөнгөө үнэ төлбөргүй ашиглуулахаар шилжүүлсэн этгээд түүний биет байдлын болон эрхийн доголдлын талаар санаатай нуун дарагдуулснаас болж учирсан хохирлыг тухайн	Хэл зүйн утгаараа оновчтой хэрэглэсэн байна.

¹⁹³ Өнөрбаян Ц, Цог-Очир А, Ариунболд Ү. Орчин цагийн монгол хэл. УБ., 2010. 194 дэх тал.

		эд хөрөнгийг ашиглаж байсан этгээдэд нөхөн төлөх үүрэгтэй.	
--	--	--	--

Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээний бичвэрт монгол хэлний “бол, болон, буюу, бөгөөд, эсхүл” зэрэг зэрэгцүүлэх холбоос үгсийг түлхүү хэрэглэсэн байна.

Иргэний хуулийн 339-342 дугаар зүйл буюу Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээ дэх өгүүлбэр зүйн бичвэрийн тэмдэглэгээг авч үзвэл:

Цэг (.) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Нэр, гарчиг, аливаа хаяг зэргийг том үсгээр бичих боловч төгсгөлд нь цэг тавихгүй.	Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээ
Тоо болон үсгийн ард цэг тавьж, дэс дугаар гэсэн утгыг илэрхийлнэ.	339 дүгээр зүйл. Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээ
Хүүрнэсэн өгүүлбэрийн эцэст цэг тавина.	342.2.Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглаж байгаа этгээд нь гэм буруугийн хэлбэрээс үл шалтгаалан эд хөрөнгөд учирсан хохирлыг хариуцна.

Тодорхойлох цэг (:) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Тоочин хэлэх зүйлийн өмнө хамтатгасан буюу утгсан утгатай үг байвал тодорхойлох цэг тавина.	340.1.Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглаж байгаа этгээд нь дараахь үүрэг хүлээнэ:

Таслал (,) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Таслалыг дараах тохиолдолд хэрэглэнэ. Үүнд: Хэд хэдэн үг өгүүлбэрт зэрэгцэн орж буй тохиолдолд мөн өгүүлбэрийн доторх олон зэрэгцсэн гишүүнийг зааглах үед;	339.2.Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээг зохицуулсан энэ хуулийн 289.1.3, 289.1.6, 289.2.6, 293, 295.3, 296, 297, 298 дугаар зүйлүүд нэгэн адил хамаарна.
Хэд хэдэн өгүүлбэр утгаараа холбоотой нэгэн өгүүлбэр болж байвал тэдгээрийн хооронд;	339.1.Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээгээр нэг тал нь нөгөө талдаа нэг бүрийн шинжээр тодорхойлогдох тодорхой эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглуулахаар шилжүүлэх, нөгөө тал нь тухайн эд хөрөнгийг зориулалтын дагуу ашиглаж, гэрээ дуусгавар болоход бүрэн бүтэн буцааж өгөх үүргийг тус тус хүлээнэ.

Цэгтэй таслал (;) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Өгүүлбэрийн доторх хоорондоо таслалтай олон зэрэгцсэн гишүүнийг утгаар нь ангилахын тулд цэгтэй таслал тавина.	341.1.1.эд хөрөнгийг тодорхой зорилгоор тодорхой бус хугацаагаар ашиглуулахаар тохиролцсон бол тухайн зорилгоор ашиглахад зайлшгүй шаардагдах хугацаа өнгөрсний дараа, хэрэв зорилгыг нь тодорхойлоогүй бол хэдийд ч;

Өөр тусдаа бие даасан өгүүлбэр байвч утгын хувьд уялдаа холбоотой байвал хооронд нь цэгтэй таслал тавина.	341.1.2.тухайн эд хөрөнгө өөрт нь зайлшгүй шаардлагатай болсон;
Нэг өгүүлбэрийн агуулгад хамаарах тоочсон шинж бүхий үг, өгүүлбэр бүрийн ард таслалтай цэг тавина.	341.1.3.эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглаж байгаа тал нь энэ хуулийн 340.1.1-340.1.3-т заасан үүргээ гүйцэтгээгүй буюу зохих ёсоор гүйцэтгээгүй бол;

Хашилт “”, «» тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Ном зохиол, сонин сэтгүүл, онгоц хөлөг, үйлдвэр нэгдэл, албан байгууллага зэргийн болзож оноосон нэрийг их төлөв хашилтад хийнэ.	Хуулийн дээрх зүйлүүдэд хашилт тэмдэглэгээг аваагүй болно.

Хаалт (), / /, { }, [] тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Үг, өгүүлбэрийн нэмэлт тайлбар, тодруулга зэргийг хаалтанд бичнэ.	Хуулийн дээрх зүйлүүдэд хаалт тэмдэглэгээг аваагүй болно.

Холбох богино зураас (-) тэмдэглэгээний хэрэглээ

Тохиолдол	Жишээ
Үгийн бүтцэд ороогүй, дангаараа байгаа нөхцөл, бүтээврийн өмнө хэрэглэнэ.	341.1.3.эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглаж байгаа тал нь энэ хуулийн 340.1.1-340.1.3-т заасан үүргээ гүйцэтгээгүй буюу зохих ёсоор гүйцэтгээгүй бол;

Иргэний хуулийн 339-342 дугаар зүйл буюу Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээнд цэг цэглэлийн тэмдэглэгээг тухай бүр оновчтой хэрэглэсэн байна.

8.4. Хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ хийхээр сонгон авсан зүйл, хэсэг, заалтын судалгаа

Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээний үүргийг зохицуулсан Иргэний хуулийн холбогдох хэм хэмжээний талаар судлаачид шүүмжлэлтэй хандаж сайжруулах, өөрчлөх тухай тодорхой саналыг дэвшүүлээгүй байна.

Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээний үүрэгтэй холбогдон үүсэх харилцаанд шилжүүлэн авсан эд хөрөнгийг эвдэж гэмтээсэн эсэх, бүрэн бүтэн буцааж өгсөн эсэхтэй холбоотой маргаан гол төлөв гардаг байна. Шүүхийн практикийг судлан үзвэл энэ төрлийн маргааныг шийдвэрлэж байгаа шүүхийн практикаас үзэхэд төдийлөн эргэлзээтэй нөхцөл байдлыг үүсгэдэггүй байна.

8.5. Дүгнэлт, санал

Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээний бүлэгт хамаарах 339-342 хүртэлх зүйл, хэсэг, заалтын эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна гэж дүгнэлээ.

Хавсралт №1

Иргэний хуулийн Гуравдугаар хэсгийн хоёр дахь дэд хэсэг буюу бусдын эзэмшил, ашиглалтад хөрөнгө шилжүүлэхтэй холбогдсон гэрээний үүрэг (287-342 дугаар зүйл)-ийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээг тухайн зүйл, хэсэг, заалт бүрээр хийсэн байдал

Д/д	Сонгосон зүйл, хэсэг, заалт, түүний агуулга	Тайлбар /яагаад сонгосон талаарх/
ХОРИН ТАВДУГААР БҮЛЭГ		
Эд хөрөнгө хөлслөх		
1	287 дугаар зүйл. Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ 287.1.Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээгээр хөлслүүлэгч нь хөлслөгчийн эзэмшил, ашиглалтад тодорхой эд хөрөнгийг түр хугацаагаар шилжүүлэх, хөлслөгч нь эд хөрөнгө ашигласны хөлсийг төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.	Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний дагуу талуудын хооронд үүсэх харилцааны талаарх энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
2	288 дугаар зүйл. Хөлслүүлэгчийн эрх, үүрэг 288.1.Хөлслүүлэгч нь дараахь үүрэг хүлээнэ: 288.1.1.хөлслөх хугацааны турш гэрээнд заасны дагуу ашиглах боломжтой, ашиглалтын шаардлага хангасан, биет байдлын болон эрхийн доголдолгүй эд хөрөнгө хөлслөгчид шилжүүлэх; 288.1.2.хууль буюу гэрээнд заасан бол хөлслөн авсан эд хөрөнгөтэй холбоотой зайлшгүй зардлыг хөлслөгчид нөхөн төлөх; 288.1.3.гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол хөлслүүлсэн эд хөрөнгөд засвар, үйлчилгээ хийх; 288.1.4.хууль буюу гэрээнд заасан бусад үүрэг.	Энэ зүйлийн эх бичвэр ойлгомжтой, холбоос үг болон тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
3	288.2.Хөлслүүлэгч дараахь эрхтэй: 288.2.1.хөлслөн өгсөн эд хөрөнгөөс салгаж болох засан сайжруулалтыг салган авч үлдэх; 288.2.2.хөлслөгч энэ хуулийн 289.1.3, 289.1.4-т заасан үүргээ биелүүлээгүйгээс өөрт учирсан хохирлоо нөхөн төлүүлэхээр шаардах; 288.2.3.хөлслөгчид урьдчилан сануулсаар байхад хөлслөн авсан эд хөрөнгийг муутгасан, гэмтээсэн буюу муутгах, гэмтээх бодит нөхцөл бий болгосон, эсхүл хөлслөгч гурван сарын турш хөлсөө төлөөгүй бол гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцалж, хохирлоо нөхөн төлүүлэхээр шаардах; 288.2.4.гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол хөлслөн авсан эд хөрөнгөд өөрийнх нь зөвшөөрөлгүй хийсэн салгаж үл болох засан сайжруулалтын үнийг хөлслөгчид төлөхөөс татгалзах; 288.2.5.хууль буюу гэрээнд заасан бусад эрх.	Энэ зүйлийн 288.2.3 дахь заалтаас бусад эх бичвэр ойлгомжтой, түүнчлэн холбоос үг болон тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна. 288.2.3 дахь заалтад зааснаар (1) хөлслөгчид урьдчилан сануулаагүй байхад хөлслөн авсан эд хөрөнгийг муутгасан, гэмтээсэн буюу муутгах, гэмтээх бодит нөхцөл бий болгосон бол учирсан хохирлыг нөхөн төлүүлэхээр шаардах эрхгүй мэт хуульчилснаас хуулийн урьдчилан сануулах шаардлагыг биелүүлээгүй бол хохирол нэхэмжлэх хөлслүүлэгчийн шаардах эрх хөндөгдөж байгааг анхаарч өөрчлөн найруулах; (2) Хөлслөгч гурван сарын турш хөлсөө төлөөгүй бол гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцалж, хохирлоо нөхөн төлүүлэхээр шаардах эрх хөлслүүлэгчид байгаа болно. Гэтэл хөлслөгч нь Иргэний хуулийн 289.1.2-т зааснаар эд хөрөнгө ашигласны хөлсийг хугацаанд нь төлөх үүрэгтэй тул 288.2.3 заалт нь хөлслөгч 3 сарын турш хөлсөө төлөхгүй байх боломжийг олгосон буюу түүнээс өмнө гэрээг цуцлах эрх хөлслүүлэгчид олгоогүй, хөлслүүлэгчийн цаг тухайд нь хөлсөө авах эрхийг дордуулсан заалт байх тул тохирсон хугацаанд хөлсөө төлөөгүй бол гэрээг цуцлах талаар мэдэгдэх болгож өөрчлөн найруулах.
	289 дүгээр зүйл. Хөлслөгчийн эрх, үүрэг 289.1.Хөлслөгч нь дараахь үүрэг хүлээнэ: 289.1.1.хөлслөн авсан эд хөрөнгийг гэрээнд заасан нөхцөл, зориулалтын дагуу ашиглах; 289.1.2.эд хөрөнгө ашигласны хөлсийг хугацаанд нь төлөх; 289.1.3.хөлслүүлэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр эд хөрөнгө болон түүний хийц, зохион байгуулалтыг өөрчлөх буюу засахгүй байх; 289.1.4.хөлслөн авсан эд хөрөнгийг ердийн болон гэрээгээр тохиролцсон элэгдлээс илүү муутгахгүй байх; 289.1.5.гэрээ дуусгавар болоход эд хөрөнгийг хөлслүүлэгчид бүрэн бүтэн буцааж өгөх; 289.1.6.хөлслөн авсан эд хөрөнгөд доголдол илэрсэн буюу гэнэтийн нөхцөл байдал бий	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.

	болсноор эд хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдлыг хангах зайлшгүй арга хэмжээ авах шаардлага гарсан бол энэ тухай хөлслүүлэгчид нэн даруй мэдэгдэх; 289.1.7.хууль буюу гэрээнд заасан бусад үүрэг.	
	289.2.Хөлслөгч нь дараахь эрхтэй: 289.2.1.хөлслөгчийн буруугүйгээр хөлслөн авсан эд хөрөнгө ашиглах боломжгүй болсон бол хөлс төлөхөөс татгалзах; 289.2.2.хөлслөн авсан эд хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдлыг хангахтай холбогдсон зайлшгүй зардлыг хөлслүүлэгчээс шаардах; 289.2.3.хөлслөн авсан эд хөрөнгө нь бусдын амь бие, эрүүл мэндэд аюул учруулж болохуйц байдалд байвал энэ хуулийн 294.3-т заасан хугацааг харгалзахгүй гэрээг цуцлах; 289.2.4.гэрээний үлдсэн хугацаагаар эд хөрөнгийг хөлслөн авах хүсэлтэй, төлбөрийн чадвартай хөлслөгчийг санал болгон гэрээгээ цуцлах тухай хөлслүүлэгчид нэг сарын өмнө мэдэгдсэн бол хугацаанаас нь өмнө гэрээгээ цуцлах; 289.2.5.талууд өөрөөр тохиролцоогүй бол, хөлсөлж авсан эд хөрөнгийг хөлслүүлэгчийн зөвшөөрөлтэйгээр, өөрийн зардлаар засаж сайжруулахад гарсан зайлшгүй зардлыг гэрээ дуусгавар болсны дараа төлүүлэхээр хөлслүүлэгчээс шаардах; 289.2.6.хөлслөн авсан эд хөрөнгөд салгаж болох засан сайжруулалт хийсэн бол гэрээ дуусгавар болоход түүнийгээ салгаж авах; 289.2.7.хөлслүүлэгчийн зөвшөөрөлтэйгээр эд хөрөнгийг гуравдагч этгээдэд шилжүүлэх, дамжуулан хөлслөх; 289.2.8.хууль буюу гэрээнд заасан бусад эрх.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	289.3.Энэ хуулийн 289.2.7-д заасан тохиолдолд хөлслүүлэгч нь зөвшөөрөл олгохоос үндэслэлгүйгээр татгалзах эрхгүй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	289.4.Бий болох аюулыг гэрээ байгуулах үедээ хөлслөн авагч мэдэж байгаад тухайн үедээ ямар нэгэн гомдол гаргаагүй тохиолдолд ч энэ хуулийн 289.2.3-т заасан журам нэгэн адил хамаарна.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	289.5.Гэрээ байгуулах үед буюу хожим нь эд хөрөнгийн доголдол илэрсэн бөгөөд уг доголдлыг арилгах үүргээ хөлслүүлэгч биелүүлэхгүй саатуулж байвал хөлслөгч хөлсний хэмжээг бууруулах, учирсан хохирлоо нөхөн төлүүлэхээр шаардах эрхтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	289.6.Энэ хуулийн 289.2.7-д зааснаар эд хөрөнгийг дамжуулан хөлслөх гэрээний хугацаа үндсэн гэрээний хугацаанаас хэтэрч болохгүй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	289.7.Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний үүргийг зохих ёсоор гүйцэтгэдэг хөлслөгч, гэрээний хугацаа дуусахад уг эд хөрөнгийг хөлслөн авах шинэ гэрээг тэргүүн ээлжинд байгуулах давуу эрхтэй бөгөөд хөлслүүлэгч үүнийг зөрчиж өөр этгээдтэй эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ шинээр байгуулсан байвал шинэ хөлслөгчийн эрх, үүргийг өөртөө шилжүүлэн авахыг шаардах эрхтэй.	
	290 дүгээр зүйл. Эд хөрөнгийн доголдол 290.1.Гэрээгээр тогтоосон тоо, хэмжээ, чанар бүхий эд хөрөнгийг биет байдлын доголдолгүй гэнэ	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.

	290.2.Гэрээнд эд хөрөнгийн шинж чанарын талаар заагаагүй бол гэрээнд заасан зориулалтаар ашиглах боломжтой эд хөрөнгийг биет байдлын доголдолгүй гэж үзнэ.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	290.3.Хөлслөгчийн хөлслөн авсан эд хөрөнгийн талаар гуравдагч этгээд ямар нэгэн шаардлага гаргах эрхгүй байвал тухайн эд хөрөнгийг эрхийн доголдолгүй гэнэ.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	290.4.Хөлслөн өгсөн эд хөрөнгө нь гуравдагч этгээдийн эрхээр хязгаарлагдсан байвал үр дагаврыг хөлслүүлэгч хариуцна.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	290.5.Хөлслөн өгсөн эд хөрөнгийн доголдлоос болж эд хөрөнгийн ашиглалт буурсан хэмжээгээр хөлслүүлэгчид төлөх хөлсийг бууруулна.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	290.6.Эд хөрөнгийн доголдлыг хөлслүүлэгч арилгасан буюу доголдол нь тухайн эд хөрөнгийн хэвийн ашиглалтад саад болохооргүй, ялимгүй шинжтэй бол энэ хуулийн 290.5-д заасан журам хамаарахгүй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	290.7.Хөлслүүлэгч эд хөрөнгийн доголдлыг арилгах үүргээ биелүүлэхгүй байвал хөлслөгч уг доголдлыг арилгаж, холбогдох зардлыг хөлслүүлэгчээс шаардах эрхтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	290.8.Хөлслөгч гэрээ байгуулах үедээ эд хөрөнгийн доголдлын талаар мэдэж байсан бол хуульд зааснаас бусад тохиолдолд энэ талаар хожим гомдол гаргах эрх түүнд үүсэхгүй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	291 дүгээр зүйл. Хөлслөгч хариуцлага хүлээхгүй байх үндэслэл 291.1.Хөлслөгч хөлслөн авсан эд хөрөнгийг гэрээнд заасан нөхцөл, зориулалтаар ашигласны үр дүнд тухайн эд хөрөнгө муудсан тохиолдолд хариуцлага хүлээхгүй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	292 дугаар зүйл. Хөлс төлөх журам 292.1.Хууль буюу гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол хөлслөгч нь гэрээний хугацаа дуусахад хөлсийг төлнө.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	292.2.Хөлсийг тогтмол хугацаанд төлөхөөр тогтоосон бол уг хугацаанд төлнө.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	292.3.Талууд тохиролцсон бол нэмэлт зардлын төлбөрийг нэгэн адил төлнө.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	292.4.Хөлслөн авагч өөрийн буруугаар эд хөрөнгийг ашиглаж чадаагүй бол хөлс төлөхөөс чөлөөлөгдөхгүй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	293 дугаар зүйл. Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний хугацаа 293.1.Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээг тодорхой буюу тодорхой бус хугацаагаар байгуулж болно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	293.2.Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээг арван жилээс дээш хугацаагаар байгуулсан бол арван жил өнгөрсний дараа энэ хуулийн 294.3-т заасан хугацааны дотор талуудын аль нь ч гэрээг цуцлах эрхтэй.	Иргэний хуулийн хуулийн 293.2 дахь хэсэгт зааснаар эд хөрөнгө хөлслөх гэрээг арван жилээс дээш хугацаагаар байгуулсан бол арван жил өнгөрсний дараа энэ хуулийн 294.3-т заасан хугацааны дотор талуудын аль нь ч гэрээг цуцлах эрхтэй талаар заасан нь тодорхой хугацаагаар арваас дээш жилээр байгуулахад заавал арван

		жил өнгөрсний дараа 3 сарын өмнөөс мэдэгдсэнээр цуцлах эрх бий болгохоор зохицуулалт байх тул ийм арван жил цуцлахгүй байх эрх олгосон зохицуулалт оновчтой эсэх, энэ зохицуулалтыг хасах.
	<p>294 дүгээр зүйл. Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ дуусгавар болох</p> <p>294.1.Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ дараахь үндэслэлээр дуусгавар болно:</p> <p>294.1.1.гэрээний хугацаа дууссан;</p> <p>294.1.2.гэрээг тодорхой бус хугацаагаар байгуулсан бол гэрээ цуцлах тухай аль нэг тал нь мэдэгдсэнээс хойш хууль буюу гэрээнд заасан хугацаа өнгөрсөн;</p> <p>294.1.3.хууль буюу гэрээнд заасан үндэслэлээр гэрээг цуцалсан.</p>	<p>Энэ хэсгийн 294.1.2 дахь заалтаас бусад заалтын эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.</p> <p>Харин Иргэний хуулийн 294.1.2 дахь заалтад гэрээг тодорхой бус хугацаагаар байгуулсан бол гэрээ цуцлах тухай аль нэг тал нь мэдэгдсэнээс хойш хууль буюу гэрээнд заасан хугацаа өнгөрсөн бол цуцлахаар, харин тодорхой хугацаагаар байгуулсан бол хэрхэх нь зохицуулагдаагүй тул тодорхой бус хугацаагаар, эсхүл тодорхой хугацаагаар байгуулсан гэрээг цуцлах хугацааг оновчтой тодорхойлох, мөн Иргэний хуулийн 294.3-т эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ цуцлах хугацаа 3 сар байгаа ч богино хугацаагаар байгуулсан гэрээ /6 хүртэлх сар/, 6 сараас дээш бол ялгамжтай зохистой хугацаа тавих.</p>
	<p>294.2.Хүндэтгэн үзэх дараахь шалтгаанаар талууд гэрээг цуцалж болно:</p> <p>294.2.1.нэг тал нь үүргээ гүйцэтгээгүй буюу зохих ёсоор гүйцэтгээгүй гэм буруутай бол нөгөө талын санаачилгаар;</p> <p>294.2.2.хөлслүүлсэн сууцны талбай хөлслүүлэгчид өөрт нь буюу түүний ойрын төрөл төрөгсдөд хэрэгцээтэй болсон;</p> <p>294.2.3.хөлслүүлэгчийн санал болгосон зах зээлийн үнэд тохирсон нэмэгдэл хөлс төлөхөөс хөлслөгч татгалзсан;</p> <p>294.2.4.хуульд заасан бусад үндэслэл.</p>	<p>Энэ хэсэгт хүндэтгэн үзэх шалтгаанаар гэрээг цуцалж болох үндэслэлүүдийг системчлэн хуульчлахаар байна гэтэл энэ хэсэгт хүндэтгэн үзэх шалтгаанд үл хамаарах үндэслэлүүд (294.2.1, 294.2.3)-ийг оруулсан нь хүндэтгэн үзэх шалтгааны талаарх ойлголтыг гажуудуулсан байна.</p>
	<p>294.3.Гэрээнд өөрөөр заагаагүй, тодорхой нөхцөл байдлаас шалтгаалаагүй бол эд хөрөнгө хөлслөх гэрээг цуцлах хугацаа гурван сар байна. Энэ хугацааг гэрээг цуцлах тухай нөгөө талдаа мэдэгдэл өгснөөс хойш тоолно.</p>	<p>Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.</p>
	<p>294.4.Хэрэв эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний зүйл нь тавилга бүхий сууцны зориулалттай байр бол хөлслүүлэгч гэрээг цуцлахдаа энэ хуулийн 294.3-т заасан хугацааг баримтлах үүрэгтэй.</p>	<p>Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.</p>
	<p>294.5.Энэ хуулийн 294.4-т заасан журам зочид буудал, нийтийн байранд хамаарахгүй.</p>	<p>Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.</p>
	<p>294.6.Орон сууц хөлслөх гэрээг цуцлах шаардлагаа хөлслүүлэгч бичгээр гаргана.</p>	<p>Орон сууц хөлслөх гэрээний талаарх 294.6 дахь хэсгийг орон сууц хөлслөх гэрээний харилцааг зохицуулсан 2 дугаар дэд бүлэгт оруулах.</p>
	<p>295 дугаар зүйл. Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ дуусгавар болсны үр дагавар</p> <p>295.1.Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ дуусгавар болоход хөлслөгч эд хөрөнгийн ердийн буюу гэрээгээр тохиролцсон элэгдлийг тооцон тухайн эд хөрөнгийг хөлслүүлэгчид буцааж өгнө.</p>	<p>Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.</p>
	<p>295.2.Газар хөлслөгч нь өөрийн ямар нэг шаардлагыг хангуулах зорилгоор гэрээ дуусгавар болсны дараа газрыг саатуулан барьж болохгүй.</p>	<p>Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.</p>

	295.3.Хөлслөгч эд хөрөнгийг гуравдагч этгээдийн ашиглалтад шилжүүлсэн тохиолдолд хөлслүүлэгч уг гуравдагч этгээдтэй дамжуулан хөлслөх харилцаа тогтоогоогүй бол гэрээ дуусгавар болоход хөлслүүлэгч гуравдагч этгээдээс эд хөрөнгөө шаардаж болно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	295.4.Гэрээ дуусгавар болоход хөлслөгч эд хөрөнгийг буцааж өгөх хугацааг хойшлуулсан бол хөлслүүлэгч өөрт учирсан хохирлоо хожимдуулсан хугацааны турш төлбөл зохих хөлсний хэмжээгээр шаардах эрхтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	296 дугаар зүйл. Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ үргэлжлэх буюу сунгах 296.1.Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний хугацаа дууссан боловч хөлслөгч эд хөрөнгийг үргэлжлүүлэн ашигласаар байгааг хөлслүүлэгч татгалзаагүй бол гэрээг тодорхой бус хугацаагаар тухайн нөхцөлөөр сунгасанд тооцно.	Иргэний хуулийн 296.1 дэх хэсэгт эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний хугацаа дууссан боловч хөлслөгч эд хөрөнгийг үргэлжлүүлэн ашигласаар байгааг хөлслүүлэгч татгалзаагүй бол гэрээг тодорхой бус хугацаагаар тухайн нөхцөлөөр сунгасанд тооцно гэж заасан. Гэхдээ тухайн зүйлийн гарчиг нь эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ сунгах, үргэлжлэх байх тул сунгах хүсэлтээ мэдэгдэх үүргийг хөлслөгчид бий болгох, ингэснээр хөлслүүлэгч өөр этгээдтэй гэрээний харилцаанд гэрээ дууссанаар орох эсэхээ төлөвлөхөд ач тустай.
	296.2.Орон сууц хөлслөх гэрээг тодорхой хугацаагаар байгуулсан бол гэрээний хугацаа дуусахаас хоёр сарын өмнө хөлслөгч тодорхой буюу тодорхой бус хугацаагаар гэрээг сунгах тухай хүсэлтээ хөлслүүлэгчид бичгээр гаргаж болох бөгөөд энэ хуулийн 294.2-т заасан үндэслэл байхгүй бол хөлслүүлэгч гэрээг сунгаж болно.	Орон сууц хөлслөх гэрээний талаарх 296.2 дахь хэсгийг орон сууц хөлслөх гэрээний харилцааг зохицуулсан 2 дугаар дэд бүлэгт оруулах, мөн сунгах хүсэлт ирүүлээгүй бол гэрээний хугацаа дуусахад гэрээ цуцлагдсанд тооцох талаар тусгах.
	297 дугаар зүйл. Эд хөрөнгө гуравдагч этгээдийн өмчлөлд шилжсэний үр дагавар 297.1.Эд хөрөнгө хөлслүүлэгч нь хөлслөгчийн эзэмшилд байгаа эд хөрөнгөө гуравдагч этгээдийн өмчлөлд шилжүүлсэн бол хөлслүүлэгчийн бүх эрх, үүрэг нь гуравдагч этгээд буюу шинэ өмчлөгчид шилжинэ.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	298 дугаар зүйл. Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний талуудын шаардлагыг хангах хөөн хэлэлцэх хугацаа 298.1.Хөлслүүлэгч эд хөрөнгийг өөрчилсөн, муутгаснаас өөрт учирсан хохирлыг нөхөн төлүүлэхээр, хөлслөгч эд хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдлыг хангахтай холбогдон гаргасан зардлаа нөхөн төлүүлэхээр гэрээ дуусгавар болсноос хойш зургаан сарын дотор тус тус нэхэмжлэл гаргах эрхтэй. 298.2.Хөөн хэлэлцэх хугацааг энэ хуулийн 76 дугаар зүйлд заасан журмаар тоолно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	299 дүгээр зүйл. Хөлслөгч эзэмшлээ хамгаалах эрх 299.1.Хөлслөгч нь хөлслөн авсан эд хөрөнгийн эзэмшлийг өмчлөгчийн болон бусад халдлагаас хуульд заасан арга хэрэгслээр хамгаалах эрхтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	300 дугаар зүйл. Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ хүчин төгөлдөр бус байх 300.1.Эд хөрөнгө хөлслөхтэй холбоотой дараахь гэрээ буюу тохиролцоо хүчин төгөлдөр бус байна:	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.

	<p>300.1.1.хөлслүүлэгч эд хөрөнгийн доголдлын талаар мэдсээр байж санаатай дуугүй өнгөрсөн байхад түүнд эд хөрөнгийн доголдолтой холбоотой хариуцлага хүлээлгэхгүй буюу хүлээх хариуцлагыг багасгах;</p> <p>300.1.2.орон сууц хөлслөх гэрээгээр гэрээ цуцлах эрхийг хассан буюу хязгаарласан;</p> <p>300.1.3.учруулсан гэм хороос илүү хэмжээгээр хохирлыг нөхөн төлөхийг хөлслөгчид үүрэг болгосон;</p> <p>300.1.4.энэ хуульд заасан бусад.</p>	
	<p>301 дүгээр зүйл. Хөлслүүлэгчийн саатуулан барих эрх</p> <p>301.1.Газар, байшин болон орон сууц хөлслүүлэгч нь эд хөрөнгө хөлслөх гэрээг биелүүлэхтэй холбоотой шаардлагаа хангуулах зорилгоор тухайн газар, байшин орон сууцанд байгаа хөлслөгчийн эд хөрөнгийг саатуулан барих эрхтэй.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	301.2.Хөлслүүлэгчийн барьцаалсан эд хөрөнгийг хөлслөгч нь аж ахуйн хэвийн үйл ажиллагаагаа хангахад ашиглах зориулалтаар, эсхүл амьдралын ердийн нөхцөлд тохирсон харилцааны улмаас буцаан авсан бол тухайн эд хөрөнгийн хувьд саатуулан барих эрх дуусгавар болно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>302 дугаар зүйл. Орон сууц хөлслөх гэрээ</p> <p>Хэвлэх</p> <p>302.1.Орон сууц хөлслөх гэрээгээр хөлслүүлэгч нь сууцны зориулалттай байшин, сууц, орон сууцны өрөөг хөлслөгчийн эзэмшилд шилжүүлэх, хөлслөгч нь хэлэлцэн тохирсон хөлс төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	302.2.Хууль буюу гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол орон сууц хөлслөх гэрээний бие даасан зүйл болохгүй, орон сууцны дундын ашиглалтын талбай /гал тогооны болон ариун цэврийн өрөө, байшингийн орц, шат зэрэг/-г уг орон сууцанд сууж байгаа хөлслөгчид адил тэгш ашиглах эрхтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	302.3.Хөлслүүлэгч орон сууцны байшин, сууц, өрөөний доторхи сайжруулалттай холбогдсон зайлшгүй шаардлагатай арга хэмжээ авахдаа ердийн боломжит хугацаанд хөлслөгчид урьдчилан мэдэгдэх, хөлслөгч нь саад болохгүй байх үүрэгтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	302.4.Орон сууц хөлслөх гэрээнд энэ хуулийн холбогдох заалтууд нэгэн адил хамаарна.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>303 дугаар зүйл. Орон сууц хөлслөгчийн давуу эрх</p> <p>303.1.Орон сууц хөлслөгч нь тухайн орон сууцыг сүүлийн гурван жил тасралтгүй эзэмшиж үүргээ зохих ёсоор биелүүлж байсан бол хөлслөгчийн тавьсан нөхцөлөөр уг орон сууцыг тэргүүн ээлжинд худалдан авах буюу орон сууц хөлслөх шинэ гэрээг тэргүүн ээлжинд байгуулах давуу эрхтэй.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.

	<p>304 дүгээр зүйл. Орон сууц хөлслөгч гэрээнээс татгалзах</p> <p>304.1.Хөлслөн авсан орон сууцыг бүхэлд нь буюу түүний хэсгийг хөлслөгчид хугацаанд нь шилжүүлээгүйгээс уг гэрээ түүнд ашиггүй болсон, эсхүл хөлслөгч хожим нь уг орон сууцыг ашиглах эрхгүй болсон бол энэ хуулийн 294.3-т заасан хугацааг үл харгалзан хөлслөгч гэрээг цуцлах эрхтэй.</p>	<p>(1) Тус зүйлийн гарчигт “татгалзах” гэдэг үр дагавар нь гэрээний гүйцэтгэлийг харилцан буцааж анхны байдалдаа орох нэр томъёог хэрэглэсэн нь оновчгүй байна. Тиймээс “гэрээг дуусгавар болгох хүртэл үр дагавар нь хадгалагддаг нэр томъёог хэрэглэхээр байна.</p> <p>(2) Иргэний хуулийн 304.1 дэх хэсэгт хөлслөн авсан орон сууцыг бүхэлд нь буюу түүний хэсгийг хөлслөгчид хугацаанд нь шилжүүлээгүйгээс уг гэрээ түүнд ашиггүй болсон, эсхүл хөлслөгч хожим нь уг орон сууцыг ашиглах эрхгүй болсон бол энэ хуулийн 294.3-т заасан хугацааг үл харгалзан хөлслөгч гэрээг цуцлах эрхтэй талаарх орон сууц хөлслөгч гэрээнээс татгалзах эрхийг хуульчилсан нь эд хөрөнгө хөлслөх бүхий л гэрээнд байх зохицуулалт тул эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний хэсэгт оруулах.</p>
	<p>305 дугаар зүйл. Орон сууцыг дамжуулан хөлслөх</p> <p>305.1.Хөлслөгч өөрийн хөлслөн авсан орон сууцыг хөлслүүлэгчийн зөвшөөрөлтэйгээр бүхэлд нь буюу түүний хэсгийг гуравдагч этгээдэд дамжуулан хөлслүүлэх эрхтэй.</p>	<p>Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.</p>
	<p>305.2.Энэ хуулийн 305.1-д заасан тохиолдолд хөлслүүлэгч хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр татгалзах эрхгүй.</p>	<p>Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.</p>
	<p>305.3.Дараахь үндэслэлийг хүндэтгэн үзэх шалтгаан гэж үзэж болно:</p> <p>305.3.1.дамжуулан хөлслөгчийн хувийн байдлаас шалтгаалсан, эсхүл татгалзах ноцтой үндэслэл хөлслүүлэгчид байвал;</p> <p>305.3.2.орон сууцны талбайн ачаалал хэт ихэссэн;</p> <p>305.3.3.хууль буюу гэрээнд заасан бусад шалтгаан.</p>	<p>Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.</p>
	<p>305.4.Дамжуулан хөлслөх гэрээний хугацааг талууд тохиролцон тогтоох боловч орон сууц хөлслөх үндсэн гэрээний үлдсэн хугацаанаас хэтэрч болохгүй.</p>	<p>Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.</p>
	<p>305.5.Дамжуулан хөлслөх гэрээг тодорхой бус хугацаагаар байгуулж болох бөгөөд энэ тохиолдолд талууд гэрээг хэдийд ч цуцлах эрхтэй боловч энэ хуулийн 294.3-т заасан хугацааг баримтлах үүрэгтэй.</p>	<p>Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.</p>
	<p>305.6.Орон сууцыг дамжуулан хөлсөлсөн бол орон сууц хөлслөх гэрээ дуусгавар болоход дамжуулан хөлслүүлэгчийн эрх, үүрэг хөлслүүлэгчид шилжинэ.</p>	<p>Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.</p>
	<p>306 дугаар зүйл. Орон сууц хөлслөгчийн гэр бүлийн гишүүдийн эрх</p> <p>306.1.Хөлслөгчтэй хамт амьдарч байгаа нөхөр буюу эхнэр, хүүхэд, эцэг, эхийг түүний гэр бүлийн гишүүн гэж үзнэ.</p>	<p>Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.</p>
	<p>306.2.Энэ хуулийн 306.1-д заасан гэр бүлийн гишүүний төрөл садангийн бусад хүмүүс, түүнчлэн түүний асрамжид байгаа хөдөлмөрийн чадваргүй нэг жилээс доошгүй хугацаагаар хамт амьдарч, хамтын аж ахуй эрхэлж байгаа</p>	<p>Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.</p>

	тэтгүүлэгч хүмүүсийг хөлслөгчийн гэр бүлийн гишүүнд тооцож болно.	
	306.3.Гэр бүлийн гишүүний талаархи маргааныг шүүх шийдвэрлэнэ.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	306.4.Орон сууц хөлслөгчтэй хамт амьдарч байгаа гэр бүлийн гишүүн нь хууль буюу орон сууц хөлслөх гэрээний дагуу хөлслөгчийн бүх эрхийг эдэлж, үүрэг хүлээнэ.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	306.5.Орон сууц хөлслөгч буюу түүний гэр бүлийн гишүүний хүсэлтээр орон сууц хөлслөх гэрээг гэр бүлийн аль нэг гишүүнтэй байгуулж болно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	306.6.Гэр бүлийн насанд хүрсэн гишүүн гэр бүлийн бүрэлдэхүүнээс гарахад орон сууц эзэмших, ашиглах эрхийн талаар гарсан маргааныг орон сууц хөлслөх гэрээг хэн байгуулсныг харгалзахгүйгээр шүүхийн журмаар шийдвэрлэнэ.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	306.7.Орон сууц хөлслөгч нас барсан тохиолдолд түүнтэй хамт амьдарч, хамтын ахуй эрхэлж байсан гэр бүлийн гишүүдэд хөлслөгчийн эрх, үүрэг шилжих бөгөөд энэ тохиолдолд гэр бүлийн гишүүд нь энэ хуулийн 294.3-т заасан хугацаанд гэрээг цуцлах эрхтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	306.8.Гэрлэлтээ цуцлахдаа гэрлэгчид нь хөлслөн авсан орон сууцыг эзэмших эрхийн талаар маргасан тохиолдолд маргааныг шүүх шийдвэрлэнэ. Энэ тохиолдолд шүүх хөлслөгч бус эхнэр буюу нөхөрт орон сууцыг эзэмшүүлэхээр шийдвэрлэсэн бол тэр нь орон сууц хөлслөгч болно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	307 дугаар зүйл. Түр суугч 307.1.Хөлслөгч, өөрийн эзэмшиж байгаа орон сууцад гэрээ болон хөлсгүйгээр түр суугчийг суулгаж болох бөгөөд түр суугч нь хөлслөгчийн анхны шаардлагаар уг орон сууцыг чөлөөлөх үүрэгтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	308 дугаар зүйл. Орон сууц өмчлөх эрх өөр өмчлөгчид шилжих 308.1.Бусдад хөлслүүлсэн орон сууцыг өмчлөх эрх өөр этгээдэд шилжихэд орон сууц хөлслөх гэрээ хүчин төгөлдөр хэвээр үлдэнэ.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	309 дүгээр зүйл. Орон сууцны байшинг буулгахад орон сууц хөлслөх гэрээ дуусгавар болох 309.1.Эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр орон сууцны байшинг буулгахад орон сууц хөлслөх гэрээ дуусгавар болно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	309.2.Энэ хуулийн 309.1-д зааснаар гэрээ дуусгавар болсон тохиолдолд хөлслөгчид өөр орон сууц олгох буюу боломжгүй бол гарсан зардлыг уг байгууллагаас нөхөн төлнө.	Иргэний хуулийн 309.1 дэх хэсэгт эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр орон сууцны байшинг буулгахад орон сууц хөлслөх гэрээ дуусгавар болно. Мөн хуулийн 309.2 дахь хэсэгт зааснаар энэ хуулийн 309.1-д зааснаар гэрээ дуусгавар болсон тохиолдолд хөлслөгчид өөр орон сууц олгох буюу боломжгүй бол гарсан зардлыг уг байгууллагаас нөхөн төлнө гэж заасныг хасах, эрх бүхий байгууллагад өмчлөгч орон сууцаа хөлсөлсөн нь хамааралгүй буюу хөлслөгч, хөлслүүлэгч цуцлах талаар мэдэгдэж, гэрээг дуусгавар болгох учиртай.

	309.3.Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсноос орон сууцны байшинг буулгахад энэ зүйлийн заалт хамаарахгүй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	310 дугаар зүйл. Ажил олгогчоос хөдөлмөрийн гэрээгээр ажиллагчтай хийсэн орон сууц хөлслөх гэрээ 310.1.Ажил олгогч нь өөрийн мэдлийн орон сууцыг хөлслүүлэхээр хөдөлмөрийн гэрээгээр ажиллагчтай тодорхой бус хугацаагаар гэрээ байгуулсан тохиолдолд тухайн ажиллагчтай байгуулсан хөдөлмөрийн гэрээ дуусгавар болсон бол ажил олгогч орон сууц хөлслөх гэрээг цуцлах эрхтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	310.2.Ажил олгогч хөдөлмөрийн гэрээгээр ажиллагчтай орон сууц хөлслөх гэрээг тодорхой хугацаатай байгуулсан бөгөөд уг хугацаа болохоос өмнө ажилтантай байгуулсан хөдөлмөрийн гэрээ дуусгавар болсон бол орон сууц хөлслөх гэрээг цуцлахад энэ хуулийн 294.2, 294.3-т заасан журам нэгэн адил үйлчилнэ.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	311 дүгээр зүйл. Албаны орон сууц 311.1.Албан тушаалын байдал, түүнчлэн хөнгөлөлт эдлэх эрхтэй нь холбогдуулж хуульд заасан журмын дагуу тодорхой этгээдэд түр хугацаагаар шилжүүлсэн орон сууцыг албаны орон сууц гэнэ.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	311.2.Энэ хуулийн 311.1-д заасан этгээдийн албан тушаалын, эсхүл хөнгөлөлт эдлэх эрх дуусгавар болсон бол уг орон сууцыг эрх бүхий этгээд буцаан авна.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	311.3.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол албаны орон сууц эзэмшихтэй холбогдсон харилцаанд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээг зохицуулахтай холбогдох журам нэгэн адил хамаарна.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
ХОРИН ЗУРГАДУГААР БҮЛЭГ		
Санхүүгийн түрээс /лизинг/		
	312 дугаар зүйл. Санхүүгийн түрээсийн гэрээ 312.1.Санхүүгийн түрээсийн гэрээгээр түрээслүүлэгч нь гэрээнд заасан хугацаагаар түрээслэгчийн ашиглалтад эд хөрөнгө шилжүүлэх, түрээслэгч нь тогтмол хугацаанд түрээсийн төлбөр төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	312.2.Түрээслүүлэгч нь түрээслэгчийн хүсэлт, зааврын дагуу гэрээний зүйл болох эд хөрөнгийг өөрөө үйлдвэрлэх буюу гуравдагч этгээдээр үйлдвэрлүүлэх, эсхүл худалдан авах үүрэгтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	312.3.Түрээслэгч гэрээний хугацаа дууссаны дараа гэрээний зүйл болох эд хөрөнгийг худалдан авах буюу үргэлжлүүлэн түрээслэхээр санхүүгийн түрээсийн гэрээнд зааж болно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	312.4.Түрээслэгч гэрээний хугацаа дуусахад гэрээний зүйлийн элэгдэл, хорогдол болон нийт өртгийг барагдуулсан бол санхүүгийн түрээсийн гэрээний зүйлийг худалдан авах, эсхүл хөлслөх эрх, үүрэгтэй байж болно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.

	<p>313 дугаар зүйл. Санхүүгийн түрээсийн гэрээний хэлбэр, нөхцөл</p> <p>313.1.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол санхүүгийн түрээсийн гэрээг бичгээр хийнэ.</p> <p>/Энэ хэсэгт 2011 оны 12 дугаар сарын 15-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан/</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>313.2.Гэрээнд гэрээний нийт үнэ, түрээсийн төлбөр, түүнийг төлөх журам, хугацаа, гэрээ хугацаанаас өмнө дуусгавар болох тохиолдолд гэрээний үнийг төлж дуусах журмыг заана.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>313.3.Энэ зүйлд заасан журмыг зөрчсөн санхүүгийн түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр бус байна.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>314 дүгээр зүйл. Түрээслүүлэгчийн хүлээх хариуцлага</p> <p>314.1.Түрээслүүлэгч нь гэрээний зүйл болох эд хөрөнгийг түрээслэгчид шилжүүлээгүй, хугацаа хоцорч шилжүүлсэн, эсхүл шаардлага хангаагүй эд юмсыг шилжүүлсний хариуцлагыг эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний нэг адил хүлээнэ.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>314.2.Гэрээнд заасан бол түрээслэгч нь түрээслүүлэгчид гомдлын шаардлага тавихаас өмнө эд хөрөнгийг худалдагч буюу тээвэрлэгчээс өөрт учирсан хохирлыг нөхөн төлүүлэхийг шаардаж болно</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>315 дугаар зүйл. Түрээслүүлэгчийн шаардлагын хэмжээг тодорхойлох</p> <p>315.1.Түрээслэгчийн гэм буруугаар санхүүгийн түрээсийн гэрээ хугацаанаас өмнө дуусгавар болсон тохиолдолд түрээслүүлэгчээс тавих шаардлагын хэмжээг тодорхойлохдоо түрээсэлсэн эд юмсын элэгдлийг тооцсон үнэ, төлөгдөөгүй төлбөр болон хэмнэгдсэн бусад зардлыг харгалзан үзнэ.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>316 дугаар зүйл. Санхүүгийн түрээсийн гэрээнд гуравдагч этгээдийн эрх, үүрэг</p> <p>316.1.Гэрээнд заасан бол гуравдагч этгээд түрээслэгчийн захиалгаар гэрээний зүйл болох эд юмсыг үйлдвэрлэх буюу нийлүүлэх, түрээслүүлэгчээс зохих хөлс, зардлыг шаардах эрхтэй.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>316.2.Гэрээнд заасан бол гуравдагч этгээд нь гэрээний зүйлд засвар үйлчилгээ хийх, түүнийг тохируулах, суурилуулах, ашиглахтай холбоотой үнэн зөв мэдээллийг түрээслэгчид өгөх үүрэгтэй.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>317 дугаар зүйл. Санхүүгийн түрээсийн гэрээнд хамаарах бусад зүйл</p> <p>317.1.Энэ бүлэгт өөрөөр заагаагүй бол санхүүгийн түрээсийн гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний талаархи энэ хуульд заасан журам нэгэн адил үйлчилнэ.</p>	<p>(1) Санхүүгийн түрээсийн гэрээ нь арилжаа эрхлэгчдийн хооронд байгуулах арилжааны гэрээ тул тус гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний талаарх журмыг хавтгайруулан хэрэглэх нь зохимжгүй юм. Тиймээс санхүүгийн түрээсийн харилцааг зохицуулсан 26 дугаар бүлэгт тус гэрээний онцлогийг харгалзсан зохицуулалтыг нэмэлтээр оруулах, шаардлагатай тохиолдолд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээнээс тодорхой эш татах техникийг хэрэглэх нь оновчтой байна.</p> <p>(2) Санхүүгийн түрээсийн гэрээнд цуцлах асуудлыг эд хөрөнгө хөлслөх гэрээнд холбогдох</p>

		<p>хэсэг буюу 3 сарын хугацаагаар зохицуулж байгааг хасах. Иргэний хуулийн 312-317 дугаар зүйлд зааснаар санхүүгийн түрээс буюу лизингийг зохицуулж байна.</p> <p>Түрээс (lease) гэдэг нь англи хэл дээр эд хөрөнгө хөлслөх гэдэг утга агуулгыг илэрхийлдэг. Харин санхүүгийн түрээс (financial lease) гэдэг нь эрх зүйн тодорхой агуулгыг илэрхийлэх ба мөн чанарын хувьд эд зүйлсийг худалдан авах болон санхүүжилтийн чиг үүргийг давхар агуулсан гэрээний нэг хэлбэр юм. Тухайлбал, хэн нэг этгээд тодорхой хөрөнгийг худалдан авах хүсэл сонирхолтой байгаа тохиолдолд, худалдагч (buyer) талаас шууд тухайн хөрөнгийг худалдан авалгүй, өөрийнхөө оронд “санхүүгийн түрээс”-ийн компаниар дамжуулан худалдан авах юм. Улмаар санхүүгийн түрээсийн үйлчилгээ эрхлэгч компанитай санхүүгийн түрээсийн гэрээ байгуулж, тухайн эд хөрөнгийг ашиглах боломжийг өөртөө бий болгож байдаг.</p> <p>Ихэнх тохиолдолд тухайн эд хөрөнгийн ашиглалтын хугацааг санхүүгийн түрээсийн гэрээний хугацаа болгох бөгөөд гэрээг хугацаанаас өмнө цуцлах нөхцөлийг хориглож, санхүүгийн түрээсийн компани нь эд хөрөнгийг худалдан авсан зардал, хүү болон бусад холбогдох хөрөнгө оруулалтын нийт зардлыг санхүүгийн түрээсийн төлбөр хэлбэрээр эргэн төлүүлэх агуулга бүхий гэрээ юм .</p> <p>Дээрхээс дүгнэн үзвэл, түрээсийн зүйлийн ашиглалтын хугацаагаар (элэгдэл хорогдлын хугацаа) түрээсийн гэрээний хугацааг тогтоож байгаа тул тухайн хөрөнгийг ашиглагч этгээд (user) нь тухайн хөрөнгийг ашиглах үнэ цэн боломжийг бүхэлд нь өөртөө авч байна гэсэн үг. Харин санхүүгийн түрээсийн компанид тухайн хөрөнгийг ашиглах эрх ач холбогдолгүй бөгөөд гагцхүү барьцаа болгон тухайн хөрөнгийн өмчлөх эрхийг өөртөө хадгалах замаар тухайн хөрөнгийг ашиглаж буй этгээдэд зээл олгох боломжтой болох юм.</p> <p>Эрх зүйн харилцааны хувьд худалдагч тал болон санхүүгийн түрээсийн компанийн хооронд худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулагдаж байгаа бол санхүүгийн түрээсийн компани болон хөрөнгө ашиглагч (түрээслэгч) хоёрын хооронд зээлийн гэрээ байгуулагдаж байгаагаар агаар нэг юм.</p> <p>UNIDROIT-оос гаргасан лизингийн загвар хуулийн Article 7-ийн 5-д “Энэ зүйлийн аль ч заалт түрээслүүлэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр түрээслэгчид гэрээг дуусгавар болгох, өөрчлөх, гэрээнээс татгалзах эрхийг олгохгүй” гэж заасан. Мөн Article 10-ын 1-д “Санхүүгийн түрээсийн гэрээгээр гэрээний зүйл болсон эд хөрөнгийг түрээслүүлэгчээс түрээслэгчид шилжүүлж, түрээслэгч нь хүлээн авсан бол гэрээнд заасан үүргүүдийг буцаах боломжгүй болох юм” гэж заасан бөгөөд 2 дахь хэсэгт тухайн үүргүүд заавал биелэгдэх талаар заасан байна.</p> <p>БНСУ-ын Арилжааны хуулийн 168 дугаар зүйлийн 5 дахь хэсгийн 1 дүгээр заалтад зааснаар санхүүгийн түрээсийн гэрээг түрээслэгчтэй холбоотой шалтгаанаар цуцалсан тохиолдолд түрээслүүлэгч нь гэрээний үлдэгдэл төлбөртэй</p>
--	--	---

		тэнцэх хэмжээний мөнгийг нэг удаад төлөхийг шаардаж авах, эсвэл санхүүгийн түрээсийн дагуу холбогдох зүйлийг буцааж өгөхийг түрээслэгчээс шаардаж болохоор зохицуулсан байгааг анхаарах.
ХОРИН ДОЛДУГААР БҮЛЭГ		
Түрээс		
	318 дугаар зүйл. Түрээсийн гэрээ 318.1.Түрээсийн гэрээгээр түрээслүүлэгч нь түрээслэгчийн эзэмшил, ашиглалтад аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулах болон дүрэмд заасан зорилгоо биелүүлэхэд нь зориулж тодорхой хөрөнгө шилжүүлэх, түрээслэгч нь гэрээгээр тохирсон түрээсийн төлбөрийг төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	318.2.Түрээслэгч нь гэрээнд заасан хугацааны туршид тухайн хөрөнгийг зориулалтын дагуу ашигласны үр дүнд бий болсон үр шимийг олж авах эрх эдэлнэ.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	318.3.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулах бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлнэ. /Энэ хэсэгт 2011 оны 12 дугаар сарын 15-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан/	Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3-т “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулах бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлнэ.”, 318.4-т энэ “...шаардлагыг гэрээ хүчин төгөлдөр бус байна” хэмээн заажээ. Улмаар шүүхийн практик Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3, 318.4 нь императив хэм хэмжээ тул үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлээгүй тохиолдолд тухайн гэрээг хүчин төгөлдөр бусад хэмээн үзэж байна. Харин УДШ-ээс үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүхэлд нь бус, түүний тодорхой хэсгийг түрээслүүлэх гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлагагүй хэмээн үзсэн. ¹⁹⁴ Хуулийн хэм хэмжээ болон УДШ-ийн байр суурийн аль нь болохоос үл хамаарч, дээрх нөхцөл байдал нь нэгдүгээрт гэрээний чөлөөт байдлын зарчим(freedom of contract)-ыг үндэслэлгүйгээр хязгаарлах, хоёрдугаарт хэлцлийн тогтвортой байдал(security of transaction) алдагдах үр дагаврыг үүсгэж байна. ¹⁹⁵ Үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслүүлэх гэрээг бичгээр байгуулж, улсын бүртгэл бүртгүүлэх хуулийн шаардлага нь эрх зүйн тодорхой байдлыг үүсгэхэд оршино. Өөрөөр хэлбэл, үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээний улсын бүртгэл нь тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний талыг тодортой байлгах чиг үүрэг бүхий гуравдагч этгээдэд зориулсан тогтолцоо хэмээн хэлж болно. ¹⁹⁶ Гуравдагч этгээд нь үл хөдлөх эд хөрөнгийг түрээслүүлэгч болон түрээслэгч хоорондын тохиролцоог мэдэх боломжгүй тул улсын бүртгэл дээр мэдээллийг түүний хувьд үнэн зөв хэмээн үзэж, гуравдагч этгээдийн итгэл үнэмшилийг хамгаална.

¹⁹⁴ УДШ, 2016.12.13-ны өдрийн №001/ХТ2016/01378 тогтоол; УДШ, 2018.02.02-ны өдрийн №001/ХТ2018/00355 тогтоол.

¹⁹⁵ Д.Ганхүрэл, Монгол улс дахь үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэлтэй холбогдох хууль хэрэглээний анхаарах асуудал, 60 Эрх зүйн сэтгүүл №4, 178, 178 (2022).

¹⁹⁶ Д.Ганхүрэл, Монгол улс дахь үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэлтэй холбогдох хууль хэрэглээний анхаарах асуудал, 60 Эрх зүйн сэтгүүл №4, 178, 182 (2022).

		<p>Энэхүү улсын бүртгэл нь эцсийн дүндээ эрхийн жинхэнэ эзэмшигчийг хамгаалахаас илүүтэйгээр улсын бүртгэл дээр мэдээллийг үнэн зөвд тооцох замаар хэлцийн тогтвортой байдлыг хангахад чиглэж байдаг. Энэ ч утгаараа, улсын бүртгэл дээрх мэдээлэл худал гэдгийг мэдэж байсан эсхүл мэдэх боломжтой байсан гуравдагч этгээдийг хамгаалахгүй.</p> <p>Эндээс үзэхэд Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3 болон 318.4-т заасан хуулийн шаардлага нь түрээслүүлэгч болон түрээслэгчээс гадна гуравдагч этгээд байгаа түрээсийн харилцааг зохицуулахад чиглэсэн заалт хэмээн ойлгож болно. Улмаар гэрээний талууд харилцан бие биенээ тодорхойлох боломж бүхий түрээслүүлэгч болон түрээслэгч хоорондын үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслүүлэх гэрээний харилцаанд Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3 болон 318.4-ийг хэрэглэх нь утгагүй.</p> <p>Гэсэн хэдий ч, шүүхийн практикт үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүхэлд нь түрээслүүлэх гэрээний хүрээнд гэрээний нөхцөлийг улсын бүртгэл бүртгүүлээгүй гэдэг үндэслэлээр гэрээг Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3 болон 318.4 дэх хэсгийн хэлбэрийн шаардлагад үндэслэн хүчин төгөлдөр бус хэмээн үзэж байна. Иймээс хэм хэмжээ тодорхой байх зарчмын үүднээс Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.4 дэх хэсэгт өөрчлөлт оруулах нь зүйтэй.</p>
	318.4.Энэ хуулийн 318.3-т заасан шаардлагыг хангаагүй гэрээ хүчин төгөлдөр бус байна.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	318.5.Энэ бүлэгт өөрөөр заагаагүй бол түрээсийн гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний журам нэгэн адил үйлчилнэ.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	319 дүгээр зүйл. Түрээсийн төлбөр 319.1.Түрээсийн төлбөрийг мөнгө, эсхүл өөр хэлбэрээр төлөхөөр тохиролцож болно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	319.2.Гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчний шинжтэй онцгой нөхцөл байдлын улмаас түрээсэлсэн эд хөрөнгийн чанар байдал алдагдвал талууд харилцан тохиролцож түрээсийн төлбөрийн хэмжээг өөрчилж болно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	320 дугаар зүйл. Түрээсийн гэрээний хугацаа 320.1.Түрээсийн гэрээний хугацааг талууд тохиролцож тогтооно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	320.2.Түрээсийн гэрээг арваас дээш жилийн хугацаатай хийсэн бол арван жил өнгөрмөгц аль нэг талын санаачилгаар, хуульд заасан журмаар гэрээг цуцалж болно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	320.3.Газар буюу эрх түрээслэх гэрээний хугацааг талууд тогтоогоогүй бол гэрээг түрээсийн жилийн эцэст буюу түрээсийн жил дууссанаас хойш нэг сарын дотор цуцалж болно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	320.4.Түрээсийн гэрээг хугацаанаас өмнө цуцлахад энэ хуулийн 320.3-т заасан журмыг баримтална.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.

	321 дүгээр зүйл. Газрыг хэрэглэгдэхүүний хамт түрээслэх 321.1.Газрыг хэрэглэгдэхүүний хамт түрээсэлсэн түрээслэгч хэрэглэгдэхүүн тус бүрийг арчлан хамгаалах үүрэгтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	321.2.Түрээслэгчээс үл хамаарах шалтгаанаар хэрэглэгдэхүүн устах буюу гэмтсэн бол түрээслүүлэгч сольж өгөх үүрэгтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	321.3.Газар түрээслэгч хэрэглэгдэхүүнийг түрээслэхдээ тус тусад нь үнэлж, түрээсийн гэрээ дуусгавар болоход түрээслүүлэгчид эргүүлэн өгөхөөр гэрээнд тохиролцсон бол гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчний шинжтэй нөхцөл байдлаас хэрэглэгдэхүүн устсан буюу гэмтсэний үр дагаврыг хариуцна.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	321.4.Гэрээнд заасан бол түрээслэгч нь түрээсэлж байгаа хэрэглэгдэхүүний зарим хэсгийг аж ахуйн зориулалтаар нь захиран зарцуулж болно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	321.5.Түрээслэгч түрээсэлсэн газрын хэрэглэгдэхүүнийг аж ахуйн зориулалтаар ашиглах шаардлагад нийцсэн хэмжээнд байлгах үүрэгтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	321.6.Түрээсийн гэрээ дууссаны дараа түрээсэлсэн хэрэглэгдэхүүнд нийлүүлсэн салгаж үл болох эд юмс түрээслүүлэгчийн өмчлөлд шилжинэ.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	321.7.Түрээсийн гэрээ дуусгавар болсноор түрээслэгч түрээсэлсэн хэрэглэгдэхүүнийг түрээслүүлэгчид буцаан өгөх үүрэгтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	321.8.Хэрэв хэрэглэгдэхүүнийг түрээслэгчид шилжүүлсэн үеийн үнэ, түрээслэгчээс түрээслүүлэгчид буцаан өгөх үеийн үнийн хооронд зөрүү гарсан бол энэ зөрүүг түрээслэгч нөхөн төлнө. Хэрэглэгдэхүүний үнийг түрээсийн гэрээ дуусгавар болох үеийн ханшаар тогтооно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	321.9.Түрээслүүлэгч нь түрээслэгчийн нийлүүлсэн, аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхлэхэд ач холбогдолгүй, эсхүл хэт их үнэтэй хэрэглэгдэхүүнийг хүлээн авахгүй байх буюу төлбөр төлөхөөс татгалзах эрхтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	321.10.Түрээслэгч нь түрээсэлсэн газрын хэрэглэгдэхүүний талаар гаргасан шаардлагаа хангуулах үүднээс түрээсээр эзэмшиж байгаа газрын хэрэглэгдэхүүнээс барьцаалах эрхтэй. Түрээслүүлэгч шаардлагыг өөр байдлаар хангах болсон бол түрээслэгч барьцаалах эрхээсээ татгалзах, харин шаардлагын зохих хэсгийг мөнгөн хэлбэрээр хангасан бол түрээслэгч барьцаанд байгаа хэрэглэгдэхүүний аль нэг хэсгийг барьцаанаас чөлөөлнө.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	322 дугаар зүйл. Үйлдвэр, аж ахуйг түрээслэх 322.1.Үйлдвэр, аж ахуйг хэрэглэгдэхүүний хамт түрээсэлж болно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	322.2.Хэрэглэгдэхүүнд хамаарах мал, тэжээвэр амьтан устсан буюу гэмтсэн бол түрээслэгч аж ахуйн үйл ажиллагааг зохих ёсоор эрхэлсэн	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.

	эсэхээс үл хамааран түрээслүүлэгчид учирсан гэм хорыг арилгах үүрэгтэй.	
	322.3.Үйлдвэр, аж ахуйг түрээслэхэд энэ хуулийн 321 дүгээр зүйлд заасан журам нэгэн адил үйлчилнэ.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	323 дугаар зүйл. Дамжуулан түрээслэх 323.1.Гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол түрээслэгч түрээсэлсэн эд хөрөнгийг гагцхүү түрээслүүлэгчийн зөвшөөрөлтэйгээр дамжуулан түрээсэлж болно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	323.2.Дамжуулан түрээсэлсэн эд хөрөнгийг анхны түрээслүүлэгчийн зөвшөөрснөөс өөрөөр ашигласны үр дагаврыг дамжуулан түрээслэгч нь анхны түрээслүүлэгчийн өмнө хариуцна. Энэ тохиолдолд анхны түрээслүүлэгч дамжуулан түрээслэгчийн ашиглах эрхийг дуусгавар болгохыг шаардах эрхтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	324 дүгээр зүйл. Түрээслэгч солигдох 324.1.Түрээслэгч нь түрээсийн гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө түрээсэлсэн эд хөрөнгийг түрээслүүлэгчид буцаан өгсөн тохиолдолд гэрээний хугацаа дуусах хүртэл түрээсийн төлбөрөөс чөлөөлөгдөхгүй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	324.2.Түрээслэгч өөрийнхөө оронд түрээсийн гэрээний нөхцөлийг хүлээн зөвшөөрсөн, төлбөрийн чадвар бүхий өөр түрээслэгчийг санал болгосныг түрээслүүлэгч хүлээн зөвшөөрсөн нөхцөлд түрээслэгч энэ хуулийн 324.1-д заасан үүргээс чөлөөлөгдөнө.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	325 дугаар зүйл. Түрээслэгч нас барсны дараа түрээсийн гэрээ үргэлжлэх 325.1.Түрээслэгч нас барсан тохиолдолд түүний өвлөгч буюу түрээслүүлэгч хуанлийн жилийн тухайн улирал дууссанаас хойш 6 сарын дотор түрээсийн гэрээг цуцалж болно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	325.2.Түрээслэгчийн өвлөгч өөрөө, эсхүл гуравдагч этгээдээр дамжуулан түрээсэлсэн эд хөрөнгийг аж ахуйн зориулалтаар ашиглаж чадна гэж үзвэл түрээсийн гэрээг цуцлахаас татгалзаж, гэрээг үргэлжлүүлэхээр түрээслүүлэгчээс шаардаж болно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	326 дугаар зүйл. Түрээслэгчийн хариуцлага 326.1.Түрээслэгч түрээсийн гэрээ дуусгавар болсны дараа ердийн буюу гэрээгээр тохиролцсон элэгдлийг тооцож түрээсэлсэн эд хөрөнгийг буцаан өгөх үүрэгтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	326.2.Түрээслүүлэгч өөрт учирсан хохирол, хэтэрсэн хугацааны түрээсийн төлбөрийг нөхөн төлөхийг шаардаж болно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
ХОРИН НАЙМДУГААР БҮЛЭГ		
Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээс		
	327 дугаар зүйл. Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээ 327.1.Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрыг уг зориулалтаар ашиглуулахаар сууцны болон аж ахуйн зориулалтаар ашиглагдах байгууламжийн	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.

	хамт, эсхүл тийм байгууламжгүйгээр түрээсэлж болно.	
	327.2.Энэ бүлэгт өөрөөр заагаагүй бол хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрыг түрээслэхэд түрээсийн гэрээний журам нэгэн адил үйлчилнэ.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	328 дугаар зүйл. Гэрээгээр шилжүүлэх эд хөрөнгө 328.1.Түрээслүүлэгч нь газрыг гэрээнд заасан зориулалтаар ашиглах шаардлага хангасан эд хөрөнгийн хамтаар түрээслэгчид шилжүүлэх үүрэгтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	328.2.Гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол түрээслэгч түрээсээр шилжүүлсэн сууцны болон аж ахуйн зориулалттай барилга байгууламж, зам, хашаа зэрэг эд хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдлыг хангахтай холбогдсон урсгал засварыг өөрийн зардлаар хийх, түрээсэлж авсан эд хөрөнгийг аж ахуйн зориулалтаар нь ашиглах үүрэг хүлээнэ.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	328.3.Түрээсийн гэрээний харилцаа үүсэх, дуусгавар болох үед талууд гэрээгээр шилжүүлбэл зохих эд хөрөнгийн тоо хэмжээ, үнэ, шилжүүлэх үеийн чанарын байдал зэргийг заасан жагсаалтыг хамтран үйлдэж, гарын үсэг зурж баталгаажуулна.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	329 дүгээр зүйл. Түрээслүүлэгчийн барьцааны эрх 329.1.Түрээслүүлэгч нь түрээсийн гэрээгээр түрээслэгчид гаргах шаардлагаа хангуулахын тулд түрээслэгчийн түрээсэлж авсан эд хөрөнгийг ашигласны үр дүнд олж авсан эд юмс, үр шимийг барьцаалах эрхтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	330 дугаар зүйл. Гэрээний хугацааг сунгах 330.1.Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн гэрээг хоёр жилээс дээш хугацаагаар, бичгээр хийх бөгөөд энэ журмыг баримтлаагүй байгуулсан гэрээг тодорхой бус хугацаагаар байгуулсан гэж үзэж уг гэрээ үйлчилж эхэлснээс хойш нэг жил өнгөрснөөр дуусгавар болгоно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	330.2.Гурван жилээс дээш хугацаагаар байгуулсан гэрээг сунгах тухай гэрээний нэг талын саналыг ирснээс хойш 3 сарын дотор нөгөө тал татгалзаж байгаа тухай мэдэгдээгүй бол түүнийг тодорхой бус хугацаагаар байгуулсанд тооцно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	330.3.Гэрээг сунгах тухай санал болон татгалзлыг бичгээр, эсхүл цахим хэлбэрээр үйлдэнэ. /Энэ хэсэгт 2024 оны 01 дүгээр сарын 12-ны өдрийн хуулиар нэмэлт оруулсан./	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	331 дүгээр зүйл. Зайлшгүй зардал төлөх үүрэг 331.1.Түрээслүүлэгч түрээслэгчид түрээслэн авсан эд хөрөнгөтэй холбогдон гарсан зайлшгүй зардлыг нөхөн төлөх үүрэгтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	331.2.Энэ хуулийн 331.1-д зааснаас бусад зардлыг түрээслүүлэгч нөхөн төлөхөөр зөвшөөрсөн бол түрээсийн харилцаа дуусгавар болох үед төлнө.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.

	<p>332 дугаар зүйл. Гэрээ дуусгавар болох үеийн талуудын эрх, үүрэг</p> <p>332.1.Аж ахуйн үйл ажиллагааг зохих ёсоор явуулсны үр дүнд бий болсон ургацаа хураан аваагүй байхад түрээсийн гэрээ дуусгавар болсон бол түрээслэгч түрээсийн гэрээг сунгахыг түрээслүүлэгчээс шаардах, эсхүл хураан аваагүй байгаа ургацын өртгийг түрээслүүлэгч түрээслэгчид төлөх үүрэгтэй.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>332.2.Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын түрээсийн хугацаа дуусахад түрээслэгч нь түрээслүүлэгчид газар, барилга байгууламж, тоног төхөөрөмжийг ердийн буюу гэрээгээр тохиролцсон элэгдлийг тооцож аж ахуйн хэвийн үйл ажиллагааг үргэлжлүүлэх шаардлагад тохирохоор бүрэн бүтэн хүлээлгэн өгөх үүрэгтэй.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>332.3.Түрээслэгч нь түрээслэн авсан эд хөрөнгийг анх хүлээн авах үеийнхээс илүү чанаржуулан үлдээхээр бол түрээслүүлэгчээс нөхөн төлбөр шаардах эрхтэй.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>332.4.Түрээсийн гэрээ дуусгавар болоход түрээслэгч нь салгаж болох засан сайжруулалтыг салгаж авах буюу түрээслүүлэгч нь зохих үнийг төлж өөртөө авч болно.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
<p style="text-align: center;">ХОРИН ЕСДҮГЭЭР БҮЛЭГ</p> <p style="text-align: center;">Франчайз, Мерчандайз</p> <p style="text-align: center;">/Энэ бүлгийн гарчигт 2014 оны 5 дугаар сарын 15-ны өдрийн хуулиар нэмэлт оруулсан/</p>		
	<p>333 дугаар зүйл. Франчайзийн гэрээ</p> <p>333.1.Франчайзийн гэрээгээр эрх шилжүүлэгч нь өөрийн фирмийн нэр, бараа буюу ажил, үйлчилгээний тэмдэг, бүтээгдэхүүний загвар, баглаа, боодол, түүнчлэн ажил хэргийн удирдлагын тогтолцоо, төлөвлөлт, харилцаа холбоо, бараа бүтээгдэхүүн, ажил үйлчилгээ олж авах үндсэн чиглэл зэрэг эдийн бус хөрөнгийг ашиглуулахаар тогтоосон журмаар бүрдүүлсэн лицензийг эрх хүлээн авагчид олгох, эрх хүлээн авагч нь эрх шилжүүлэгчийн боловсруулсан тогтолцоо, хамтын ажиллагааны хөтөлбөрийн дагуу үйл ажиллагаа явуулж, түүнд зохих шагнал, хураамж, эсхүл орлогын тодорхой хувийг төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>334 дүгээр зүйл. Гэрээний талуудын үүрэг</p> <p>334.1.Эрх шилжүүлэгч дараахь үүрэгтэй:</p> <p>334.1.1.хамтын ажиллагааны хөтөлбөрийг гуравдагч этгээдийн оролцооноос хамгаалах;</p> <p>334.1.2.хөтөлбөрийг байнга боловсронгуй болгох;</p> <p>334.1.3.эрх хүлээн авагчийг шаардлагатай мэдээллээр хангах;</p> <p>334.1.4.эрх хүлээн авагчид техникийн туслалцаа үзүүлэх;</p> <p>334.1.5.эрх хүлээн авагчийн ажиллах хүчнийг сургах.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>334.2.Эрх хүлээн авагч дараахь үүрэгтэй:</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.

	<p>334.2.1.гэрээгээр хүлээж авсан эрх, эд хөрөнгийг зориулалтын дагуу үр ашигтай ашиглах;</p> <p>334.2.2.зохих шагнал, хураамж, орлогын тодорхой хувийг тогтоосон хугацаанд төлөх;</p> <p>334.2.3.гэрээнд заасан бол шилжүүлэн авсан эрх, эд хөрөнгийг эрх шилжүүлэгчид ашигтайгаар даатгуулах;</p> <p>334.2.4.эрх шилжүүлэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр лиценз болон франчайзийн гэрээг гуравдагч этгээдэд шилжүүлэхгүй байх;</p> <p>334.2.5.гэрээнд заасан бол эрх шилжүүлэгчээс хэрэгжүүлж байгаа сургалтад ажиллагсдыг хамруулах, холбогдох зардлыг төлөх;</p> <p>334.2.6.эрх шилжүүлэгчийн барааны болон ажил үйлчилгээний тэмдгийг хэрэглэхдээ лицензээр хэрэглэж байгаа тухай харилцагч болон үйлчлүүлэгчид заавал мэдэгдэх.</p>	
	334.3.Талууд гэрээ байгуулахдаа шаардлагатай бүхий л мэдээллийг шударгаар харилцан солилцох, гэрээ байгуулагдахгүй тохиолдолд мэдээллийн нууцыг задруулахгүй байх үүрэгтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
		<p>5/Франчайзийн ил тод байдлын баримт бичгийг хуульчлах, ингэснээр эрх шилжүүлэгч болон хүлээн авагчийн хувьд баланстайгаар ижил хөгжих, хэрэглэгчийн эрхийг хангах, шударга худалдааг бий болгох зорилготой байна.</p> <p>БНСУ-ын франчайзийн гэрээний зохицуулалтууд нь тус улсын иргэний хуулиар биш тусгайлсан тус харилцааг зохицуулахаар батлагдсан Fair Transactions in Franchise Business Act (FTFBA)-аар зохицуулагддаг.</p> <p>Franchise disclosure document (FDD) буюу франчайзийн ил тод байдлын баримт бичгийг хуульчлах шаардлагатай. Тухайн баримт бичиг нь эрх шилжүүлэгчийн ерөнхий байдал, франчайзийн одоогийн байдал (нийт франчайз эзэмшигчдийн борлуулалттай холбоотой мэдээлэл), эрх шилжүүлэгч бизнесийн үйл ажиллагаанд холбогдох хууль, дүрэм журмыг зөрчиж байсан эсэх талаарх мэдээлэл, эрүүгийн хууль дахь өмчлөх эрхийн эсрэг болон эдийн засгийн тодорхой гэмт хэргүүдэд холбогдож ял шийтгүүлж байсан эсэх талаарх мэдээлэл, франчайз эзэмшигчдийн хураамж, бизнесийн үйл ажиллагааны нөхцөл ба хязгаарлалт, франчайзерын менежментийн талаархи тайлбар, бизнесийн үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлэх, боловсрол олгох асуудал зэрэг тодорхой агуулгыг агуулсан байна.</p> <p>Мөн хуулийн 6.2.1-д зааснаар эрх шилжүүлэгч эдгээр мэдээллийг Fair Trade Commission-д хүргүүлж, уг комисс худалдааны болон хувь хүний нууцаас бусад хэсгийг ил тод мэдээлдэг байна.¹⁹⁷</p> <p>6/Франчайзийн гэрээний талуудын эрх үүргийг нарийвчлахад БНСУ-ын франчайзийн гэрээний зохицуулалтыг анхаарах, тухайлбал, сайжруулалт хийхэд ямар тохиолдолд талууд хамтран зардлыг хуваан гаргах, эрх шилжүүлэгч хязгаарлалт</p>

¹⁹⁷ https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/ganadaDetail.do?hseq=40985&type=abc&key=FAIR%20TRANSACTIONS%20IN%20FRANCHISE%20BUSINESS%20ACT&param=F

		тогтоож болохгүй зэрэг үүргийг нарийвчлан тусгажээ. ¹⁹⁸
	<p>335 дугаар зүйл. Франчайзийн гэрээний хэлбэр</p> <p>335.1.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол франчайзийн гэрээг бичгээр хийнэ.</p> <p>/Энэ хэсэгт 2011 оны 12 дугаар сарын 15-ны өдрийн хуулиар өөрчлөлт оруулсан/</p>	<p>1/Франчайзийн гэрээг бичгээр байгуулж, бүртгүүлэх шаардлагыг хуульчлах шаардлагын тухайд:</p> <p>С.Оджаргал судлаачийн бүтээлд зааснаар АНУ, БНХАУ-ын хууль тогтоомжийн заалтыг судалсны зэрэгцээ Австрали, Саудын Араб, Вьетнам зэрэг улсуудын франчайзийн гэрээг хэрэглэж байгаа туршлагыг судлан харьцуулж, франчайзийн гэрээг заавал бичгээр байгуулахаас гадна холбогдох эрх бүхий байгууллагад бүртгүүлэх хэлбэрийн шаардлага хангахыг шаарддаг буюу гэрээг бүртгүүлснээр талуудын харилцаа баталгаажихаас гадна хариуцлагыг нэмэгдүүлэх нэг хэлбэр болох нь дээрх улсуудын франчайзийн гэрээний эрх зүйн харьцуулалтаас харагдаж байна гэжээ.</p> <p>Түүнчлэн Монгол Улсад үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх, ашиглах гэрээ, зохиогчийн гэрээ, лицензийн гэрээг бүртгүүлж баталгаажуулах зохицуулалтуудыг зохицуулсан боловч эрх шилжүүлж байгаа франчайзийн гэрээний хувьд бүртгүүлэх шаардлагыг хуульчлаагүй тул Иргэний хуулийн 335.1 дэх хэсгийн “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол франчайзийн гэрээг бичгээр хийнэ.” гэсэн зохицуулалтыг “Франчайзийн гэрээг заавал бичгээр хийж, бүртгүүлнэ.” гэж өөрчлөх нь зүйтэй гэжээ.¹⁹⁹</p>
	335.2.Франчайзийн гэрээнд гэрээний үргэлжлэх хугацаа, гэрээ цуцлах, хугацаа сунгах журам, талуудын хүлээх үүрэг бусад гол нөхцөлүүдийг заахын зэрэгцээ франчайзийг хэрэгжүүлэх хөтөлбөрийг бүрэн тусгана.	4/Франчайзийн гэрээг Иргэний хуулийн 335.2, 336.2-т зааснаас харахад тодорхой хугацаагаар, болон хугацаагүй байгуулж болохоор заасан байна. Харин бусад улсын Гүржийн Иргэний хууль, БНСУ-ын Арилжааны хуульд зааснаар франчайзийн гэрээ нь урт хугацааны, тодорхой хугацаатай байгуулах гэрээ буюу гэрээнд заавал тусгах зүйлд хугацаа байна. ²⁰⁰
	336 дугаар зүйл. Франчайзийн гэрээний хугацаа	
	336.1.Франчайзийн гэрээний хугацааг тухайн бараа бүтээгдэхүүн, ажил үйлчилгээний эрэлт хэрэгцээ, борлуулалтын зах зээлээс шалтгаалан талууд тохиролцон тогтооно.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	336.2.Франчайзийн гэрээг арван жилээс дээш хугацаагаар байгуулсан нөхцөлд 10 жил өнгөрсний дараа, хугацааг гэрээгээр тодорхойлоогүй бол талуудын аль нэг нь гэрээг цуцлах тухай нөгөө талдаа мэдэгдсэнээс хойш нэг жилийн дотор цуцалж болно.	4/Франчайзийн гэрээг Иргэний хуулийн 335.2, 336.2-т зааснаас харахад тодорхой хугацаагаар, болон хугацаагүй байгуулж болохоор заасан байна. Харин бусад улсын Гүржийн Иргэний хууль, БНСУ-ын Арилжааны хуульд зааснаар франчайзийн гэрээ нь урт хугацааны, тодорхой хугацаатай байгуулах гэрээ буюу гэрээнд заавал тусгах зүйлд хугацаа байна. ²⁰¹
	336.3.Гэрээнд заасан хугацаа дууссан боловч аль нэг талын санаачилгаар талууд харилцан итгэлцэх, хамтран ажиллах зарчмыг удирдлага болгон ажил хэргийн харилцаа дуусгавар болох	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.

¹⁹⁸

https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/ganadaDetail.do?hseq=40985&type=abc&key=FAIR%20TRANSACTIONS%20IN%20FRANCHISE%20BUSINESS%20ACT&param=F 12 дугаар зүйл.

¹⁹⁹ С.Оджаргал. Франчайзын олон улсын гэрээний эрх зүйн зохицуулалт. УБ., 2020 он. 55-р тал.

²⁰⁰ https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/ganadaDetail.do?hseq=40985&type=abc&key=FAIR%20TRANSACTIONS%20IN%20FRANCHISE%20BUSINESS%20ACT&param=F 11.2.6,

²⁰¹ https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/ganadaDetail.do?hseq=40985&type=abc&key=FAIR%20TRANSACTIONS%20IN%20FRANCHISE%20BUSINESS%20ACT&param=F 11.2.6,

	хүртэл гэрээгээ тодорхой буюу тодорхой бус хугацаагаар тухайн буюу шинэчилсэн нөхцөлөөр сунгаж болно.	
	337 дугаар зүйл. Өрсөлдөөнийг хязгаарлах 337.1.Эрх шилжүүлэгч нь франчайзийн гэрээ дуусгавар болсны дараа эрх хүлээн авагчийг тодорхой нутаг дэвсгэрт өөртэйгээ өрсөлдөхийг нэг жил хүртэл хугацаагаар хориглох эрхтэй.	2/Франчайзийн гэрээнд өрсөлдөөнийг хязгаарлах талаар 337 дугаар зүйлд заасан байна. Гэхдээ өрсөлдөөд ирвэл хэрхэх, ямар нөхөн төлбөр байх талаар зохицуулаагүй байна. Гүржийн Иргэний хуулийн 613 дугаар зүйлийн 2-т зааснаар хэрэв өрсөлдөөд эрх шилжүүлэгчийн бизнест сөргөөр нөлөөлбөл тохиромжит хэмжээний мөнгөн нөхөн төлбөр шаардах эрхтэй талаар тусгасан байна.
	337.2.Энэ хуулийн 337.1-д заасан хориг нь эрх хүлээн авагчийн үндсэн үйл ажиллагаанд ноцтой хохирол бий болгож байвал эрх шилжүүлэгч түүнд зохих мөнгөн төлбөр төлөх үүрэгтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	338 дугаар зүйл. Талуудын хүлээх хариуцлага 338.1.Талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргийн гүйцэтгэл болон өгсөн мэдээллийн үнэн зөвийг хариуцна.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	338.2.Эрх хүлээн авагч франчайзийн гэрээний үүрэгтэй холбоотой эрх шилжүүлэгчид учруулсан хохирол, зардлыг түүнд нөхөн төлөх үүрэгтэй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	338.3.Эрх шилжүүлэгч нь франчайзийн гэрээний үр дүнд эрх хүлээн авагчийн олох орлогын талаар баталгаа гаргахгүй, хариуцлага хүлээхгүй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	338.4.Эрх хүлээн авагчийн гэм буруутай үйл ажиллагаанаас болж үйлчлүүлэгчид учирсан хохирлыг эрх шилжүүлэгч хариуцахгүй.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
		3/Гүржийн Иргэний хуулийн 614-т зааснаар эрх шилжүүлэгчийн франчайзийн гэрээгээ зөрчвөл, түүнээс улбаалан эрх хүлээн авагчид учирсан хохирлыг хараат бус шинжээчээр тодорхойлуулсны үндсэн дээр хүлээн авагчид төлөх нөхөн төлбөрийн зохицуулалттай байгааг хуульчлах шаардлагатай.
	3381 дүгээр зүйл. Мерчандайзийн гэрээ 3381.1.Мерчандайзийн гэрээгээр бие хүний нэр, төрх, дуу хоолой болон утга зохиол, урлагийн бүтээл, эд зүйлийн дүр, зургийг бүтээгдэхүүн, үйлчилгээнд ашиглах эрхийг өмчлөгч, эзэмшигчээс үйлдвэрлэгч, борлуулагчид олгох ба үйлдвэрлэгч, борлуулагч нь өмчлөгч, эзэмшигчид борлуулалтын орлогоос нэр, төрх, дуу, хоолой, дүр, зургийг ашигласны төлбөр төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.	Иргэний хуульд Мерчандайзийн гэрээний дагуу үүсэх үүрэг, гэрээний хэлбэрийг бичгээр хийх талаар тусгасан дээрх агуулга бүхий нэмэлт (3381 дугаар зүйл)-ийг оруулсан бөгөөд тус гэрээтэй холбоотой тодорхой зохицуулалтыг Соёлын тухай хуулийн 35 дугаар зүйлд тусгасан байна ²⁰² . Үүргийн эрх зүйн буюу Мерчандайзийн гэрээгээр талуудад үүсэх үүргийн талаар Иргэний хуульд цухас зохицуулалтыг тусгасан бөгөөд тодорхой зохицуулалтыг “Төрөөс соёлын талаар баримтлах бодлого, зарчмыг тодорхойлж, соёлын үйл ажиллагаа эрхлэх, түүний удирдлага, зохион байгуулалт, оролцогчдын эрх, үүрэг, эдийн засгийн үндсийг тогтоохтой холбогдсон харилцааг зохицуулах” зорилго бүхий Соёлын тухай хуульд тусгасан. Өөрөөр хэлбэл үүргийн тэр дундаа гэрээний үүрэгтэй холбогдон үүсэх харилцаанд үйлчлэх Иргэний хуульд бус өөр зорилго бүхий
	3381.2.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол мерчандайзийн гэрээг бичгээр хийнэ. /Дээрх 3381 дүгээр зүйлийг 2014 оны 5 дугаар сарын 15-ны өдрийн хуулиар нэмсэн/	

²⁰² Мерчандайзийн гэрээний талаарх зохицуулалтыг Соёлын өвийг хамгаалах тухай хууль (2014)-ийн 54-57 дугаар зүйлд тусгасан байсан нь Соёлын тухай хууль (2021) батлагдсанаар хүчингүй болсон бөгөөд тус гэрээтэй холбоотой тодорхой зохицуулалт Соёлын тухай хуулийн 35 дугаар зүйлд тусгагдсан.

		<p>хуульд тусгасан нь хуулийн зохицуулалтын давхардал, хийдлийг үүсгэх магадлалтай юм.</p> <p>Монгол улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан www.shuukh.mn-д хайлт хийж үзэхэд Мерчандайзийн гэрээтэй холбогдон үүссэн маргааныг шийдвэрлэсэн талаарх шүүхийн шийдвэр буюу практик байхгүй байна.</p> <p>Тиймээс Мерчандайзийн гэрээний хууль зүйн мөн чанарыг (зөвшилцлийн, хариу төлбөртэй, хоёр талын) харгалзан зохицуулалтыг иж бүрэн, ойлгомжтой болгосон нэмэлтийг иргэний хуульд тусгаж, Соёлын тухай хуулийн Мерчандайзийн гэрээтэй холбоотой зохицуулалтын зарим хэсгийг хүчингүй болгох нь зүйтэй байна.</p>
ГУЧДУГААР БҮЛЭГ		
Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах		
	<p>339 дүгээр зүйл. Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээ</p> <p>339.1.Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээгээр нэг тал нь нөгөө талдаа нэг бүрийн шинжээр тодорхойлогдох тодорхой эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглуулахаар шилжүүлэх, нөгөө тал нь тухайн эд хөрөнгийг зориулалтын дагуу ашиглаж, гэрээ дуусгавар болоход бүрэн бүтэн буцааж өгөх үүргийг тус тус хүлээнэ.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	339.2.Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглах гэрээнд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээг зохицуулсан энэ хуулийн 289.1.3, 289.1.6, 289.2.6, 293, 295.3, 296, 297, 298 дугаар зүйлүүд нэгэн адил хамаарна.	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>340 дүгээр зүйл. Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглаж байгаа этгээдийн үүрэг</p> <p>340.1.Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглаж байгаа этгээд нь дараахь үүрэг хүлээнэ:</p> <p>340.1.1.эд хөрөнгийг гэрээнд заасны дагуу зориулалтаар нь ашиглах, ердийн элэгдлээс өөрөөр муутгахгүй байх;</p> <p>340.1.2.шилжүүлсэн этгээдийн зөвшөөрөлгүйгээр эд хөрөнгийг гуравдагч этгээдийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлэхгүй байх;</p> <p>340.1.3.эд хөрөнгийн хэвийн байдлыг хангахад шаардлагатай зайлшгүй зардлыг хариуцах;</p> <p>340.1.4.гэрээний хугацаа дуусахад эд хөрөнгийг бүрэн бүтэн буцааж өгөх.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>341 дүгээр зүйл. Эд хөрөнгөө үнэ төлбөргүй ашиглуулах гэрээг цуцлах</p> <p>341.1.Эд хөрөнгөө үнэ төлбөргүй ашиглуулахаар шилжүүлсэн этгээд дараахь тохиолдолд гэрээг цуцлах эрхтэй:</p> <p>341.1.1.эд хөрөнгийг тодорхой зорилгоор тодорхой бус хугацаагаар ашиглуулахаар тохиролцсон бол тухайн зорилгоор ашиглахад зайлшгүй шаардагдах хугацаа өнгөрсний дараа, хэрэв зорилгыг нь тодорхойлоогүй бол хэдийд ч;</p> <p>341.1.2.тухайн эд хөрөнгө өөрт нь зайлшгүй шаардлагатай болсон;</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.

	<p>341.1.3.эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглаж байгаа тал нь энэ хуулийн 340.1.1-340.1.3-т заасан үүргээ гүйцэтгээгүй буюу зохих ёсоор гүйцэтгээгүй бол;</p> <p>341.1.4.эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглаж байсан этгээд нас барсан.</p> <p>341.2.Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглаж байгаа этгээд тухайн эд хөрөнгийг хэдийд ч буцаан өгөх эрхтэй.</p>	
	<p>342 дугаар зүйл. Талуудын хүлээх хариуцлага</p> <p>342.1.Эд хөрөнгөө үнэ төлбөргүй ашиглуулахаар шилжүүлсэн этгээд түүний биет байдлын болон эрхийн доголдлын талаар санаатай нуун дарагдуулснаас болж учирсан хохирлыг тухайн эд хөрөнгийг ашиглаж байсан этгээдэд нөхөн төлөх үүрэгтэй.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>342.2.Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглаж байгаа этгээд нь гэм буруугийн хэлбэрээс үл шалтгаалан эд хөрөнгөд учирсан хохирлыг хариуцна.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>342.3.Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглаж байгаа этгээд ашиглалтын ердийн элэгдлээс илүүтэйгээр тухайн эд хөрөнгийг муутгасан, гэмтээсэн, үрэгдүүлсэн, өөрчилснөөс болж нөгөө талдаа учирсан хохирлыг нөхөн төлөх үүрэгтэй.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.
	<p>342.4.Эд хөрөнгө үнэ төлбөргүй ашиглаж байгаа тал нь нөгөө талын зөвшөөрөлтэйгээр тухайн эд хөрөнгийг гуравдагч этгээдэд шилжүүлсэн ч гэсэн эд хөрөнгийг ашиглуулахаар шилжүүлсэн талын өмнө хүлээх хариуцлагаас чөлөөлөгдөхгүй.</p>	Энэ хэсгийн эх бичвэр ойлгомжтой, тэмдэглэгээ зөв хэрэглэгдсэн байх бөгөөд хэрэглээ нь практикт төлөвшсөн өөрийн зорилгоо хангаж байна.

---oOo---