



МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ТАМГЫН ГАЗАР
ПАРЛАМЕНТЫН СУДАЛГАА,
ХӨГЖЛИЙН ХҮРЭЭЛЭН

ШҮҮХИЙН БУС ЖУРМААР БАРЬЦАА ХӨРӨНГИЙГ
(ҮЛ ХӨДЛӨХ) ХУДАЛДАХ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

Судалгааны төрөл:	Харьцуулсан судалгаа
Судалгааны код:	СТ-25/222
Хугацаа:	2025.05.15

Захиалагч:	УИХ-ын даргын ажлын алба
------------	--------------------------

Хянасан:	ПСХХ-ийн Эрдэмтэн нарийн бичгийн дарга Д.Онолт ПСХХ-ийн Судалгааны хэлтсийн дарга Г.Гэсэр
----------	--

Судалгаа удирдсан:	ПСХХ-ийн Судалгааны хэлтсийн зөвлөх Г.Билгээ
--------------------	--

Судлаач:	ПСХХ-ийн Судалгааны хэлтсийн судлаач Ц.Ариунаа
----------	--

АГУУЛГА

ХҮСНЭГТИЙН ЖАГСААЛТ	1
УДИРТГАЛ	1
1. ШҮҮХИЙН БУС ЖУРМААР БАРЬЦАА ХӨРӨНГИЙГ ХУДАЛДАХ ЭРХ ЗҮЙН ҮНДЭС.....	3
1.1.Барьцааны гэрээ ба бүртгэлийн эрх зүйн шаардлага	4
1.2.Барьцааны эрхийн төрөл ба өмчийн хамгаалалт	5
1.3.Бүртгэлийн тогтолцоо ба ил тод байдал	6
2. ШҮҮХИЙН БУС ЖУРМААР БАРЬЦААНД БУЙ ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙГ ХУДАЛДАХ НӨХЦӨЛ ЖУРАМ	7
2.1.Шүүхийн бус журмаар барьцаанд буй үл хөдлөх хөрөнгийг худалдах үндэслэл.....	7
2.2.Худалдах ажиллагааны хэлбэр ба зохицуулалт.....	8
2.3 Худалдсан хөрөнгийн орлогыг хуваарилах болон үлдэгдэл төлбөрийг барагдуулах журам	9
3.ШҮҮХИЙН БУС МЕХАНИЗМЫГ ХЭРЭГЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ БА ЭРСДЭЛ.....	10
СУДАЛГААНЫ ҮР ДҮН	14
НОМ ЗҮЙ.....	15

ХҮСНЭГТИЙН ЖАГСААЛТ

Хүснэгт 1. Шүүхийн бус журмаар барьцаа үл хөдлөх хөрөнгийг худалдах үйл ажиллагааг зохицуулж буй хуулийн жагсаалт	3
Хүснэгт 2. Барьцааны эрхийг үүсгэх боломж, бүртгэл шаардлагын харьцуулалт	4
Хүснэгт 3.Барьцааны эрхийн төрөл ба өмчийн хамгаалалтын харьцуулсан хүснэгт	5
Хүснэгт 4. Шүүхийн бус ажиллагааны эерэг үр нөлөө ба эрсдэл.....	12
Хүснэгт 5. Улс орнуудын туршлагаар үр нөлөө, эрсдэлийн харьцуулалт	12

УДИРТГАЛ

“Шүүхийн бус журмаар барьцаа хөрөнгийг (үл хөдлөх) худалдах эрх зүйн зохицуулалт” сэдэвт харьцуулсан судалгааг Улсын Их Хурлын Тамгын газрын дэргэдэх Парламентын судалгаа, хөгжлийн хүрээлэнд гүйцэтгэв.

Судалгааны зорилго: Шүүхийн бус журмаар барьцаа үл хөдлөх хөрөнгийг худалдах ажиллагааг гадаадын зарим улсын эрх зүйн зохицуулалтын жишгээр харьцуулан судалж, энэ төрлийн үйл ажиллагааны эрх зүйн үндэслэл, хэрэгжилтийн нөхцөл, хэлбэр, талуудын эрх, үүргийн зохицуулалт, үр нөлөө болон шүүхийн оролцооноос ангид хэрэгжилтийн эрсдэлийг тодорхойлох зорилготой.

Судалгааны хамрах хүрээ: Судалгаанд Америкийн Нэгдсэн Улс (цаашид Америк гэх), Бүгд Найрамдах Солонгос Улс (цаашид Солонгос гэх), Нидерландын Вант Улс (цаашид Нидерланд гэх), Бүгд Найрамдах Казахстан Улсын (цаашид Казахстан гэх) эрх зүйн зохицуулалтыг хамруулсан. Эдгээр улс орнуудын шүүхийн бус журмын эрх зүйн үндэслэл, гэрээний нөхцөл, хэрэгжилтийн хэлбэр, барьцаалагч болон зээлдэгчийн эрх, үүрэг, эрхийн тэнцвэрт байдал, зах зээлд үзүүлэх нөлөөллийн талаарх зохицуулалтыг харьцуулан судалсан болно.

Судалгааны бүтэц: Тус судалгааны тайлан нь дараах гурван хэсгээс бүрдэнэ:

- 1) Шүүхийн бус журмаар барьцаа хөрөнгийг худалдах эрх зүйн үндэс;
- 2) Шүүхийн бус журмаар барьцаа хөрөнгийг худалдах нөхцөл, журам;
- 3) Шүүхийн бус механизмыг хэрэглэх үр нөлөө ба эрсдэл.

Судалгааны арга зүй: Судалгаанд хамрагдсан улс орнуудын Иргэний хууль, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль, Үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааны тухай хууль болон эдгээртэй холбоотой процессын эрх зүйн зохицуулалтад тулгуурлан шинжилгээ хийсэн. Мөн олон улсын байгууллагын тайлан, академик судалгааны бүтээлүүд, шүүхийн практик, албан ёсны эрх зүйн мэдээллийн санг ашигласан. Судалгааны агуулгад нийцүүлэн эрх зүйн харьцуулалт, агуулгын дүн шинжилгээ, дүрмийн тайлбарын аргыг ашигласан болно.

Түлхүүр үгс: Барьцаа хөрөнгө, шүүхийн бус ажиллагаа, үл хөдлөх хөрөнгө, итгэмжлэлийн гэрээ, дуудлага худалдаа, зээлдэгчийн эрх, өмчийн эрхийн хамгаалалт

Key words: collateral property, non-judicial foreclosure, real estate, deed of trust, auction, debtor rights, property rights protection

1. ШҮҮХИЙН БУС ЖУРМААР БАРЬЦАА ХӨРӨНГИЙГ ХУДАЛДАХ ЭРХ ЗҮЙН ҮНДЭС

Барьцаа хөрөнгийг, тэр дундаа үл хөдлөх хөрөнгийг шүүхийн бус журмаар худалдах үйл ажиллагааны эрх зүйн зохицуулалт нь судалгаанд хамрагдсан бүх улсад зээлдүүлэгчийн эрхийг хамгаалах чухал механизм болж хөгжсөн байна. Гэвч тус ажиллагааны эрх зүйн орчин улс орнуудад харилцан адилгүй байна. Судалгаанд хамрагдсан орнуудын шүүхийн бус журмаар барьцаа хөрөнгийг худалдах үйл ажиллагааг зохицуулж буй хуулиуд харилцан адилгүй бөгөөд дараах хүснэгтэд нэгтгэн харуулж байна.

Хүснэгт 1. Шүүхийн бус журмаар барьцаа үл хөдлөх хөрөнгийг худалдах үйл ажиллагааг зохицуулж буй хуулийн жагсаалт

Улс	Зохицуулж буй хууль тогтоомж
АНУ	Худалдааны нэгдсэн кодекс (Uniform Commercial Code, §9) ¹
	Калифорни мужийн Иргэний хууль (California Civil Code) ²
	Техас мужийн Үл хөдлөх хөрөнгийн тухай хууль (Texas Property Code) ³
Казахстан	Иргэний хууль (Civil Code) ⁴
	Үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааны тухай хууль (Law on Mortgage of Immovable Property) ⁵
Нидерланд	Иргэний хууль (Dutch Civil Code) ⁶
	Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль (Code of Civil Procedure) ⁷
Солонгос	Иргэний хууль (Civil Act) ⁸
	Иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх тухай хууль (Civil Execution Act) ⁹

Эх сурвалж: Зохиогч боловсруулсан

Шүүхийн бус журмаар хэрэгжүүлэх нөхцөл, шаардлагууд нь улс орон бүрийн эрх зүйн тогтолцооноос хамааран ялгаатай зохицуулагддаг.

Эрх зүйн орчны хувьд Солонгос, Нидерланд, Казахстан улсуудад үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааг шүүхийн бус журмаар худалдах үйл ажиллагааг иргэний хууль болон түүний процессын тухай хуулиар зохицуулж байна. Гэхдээ Казахстан Улсад холбогдох асуудлыг бие даасан Үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааны тухай хуулиар давхар зохицуулдаг.

Харин АНУ-д үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааг шүүхийн бус журмаар худалдах үйл ажиллагааг холбооны түвшинд зохицуулдаггүй, муж улсуудын хуулиар зохицуулдаг. Тус ажиллагааны эрх зүйн үндэс нь Худалдааны нэгдсэн кодекс (§9) болон шүүхийн бус журмаар хэрэгжүүлэхтэй холбоотой муж улсын хууль тогтоомжид (State foreclosure laws)

¹ АНУ: Uniform Commercial Code (2010). Хандах: <https://www.law.cornell.edu/ucc/9>

² АНУ: California Civil Code (2024). Хандах: <https://law.justia.com/codes/california/code-civ/division-3/part-4/title-14/chapter-2/article-2/>

³ АНУ: Texas Property Code (1984). Хандах: <https://statutes.capitol.texas.gov/Docs/PR/htm/PR.51.htm>

⁴ Казахстан: Civil Code (1994). Хандах: <https://adilet.zan.kz/eng/docs/K940001000>

⁵ Казахстан: Law on Mortgage of Immovable Property (1995). Хандах: <https://adilet.zan.kz/eng/docs/U950002723>

⁶ Нидерланд: Dutch Civil Code (1992). Хандах: <http://www.dutchcivillaw.com/legislation/dcctitle33044.htm>

⁷ Нидерланд: Code of Civil Procedure (2025). Хандах: <https://www.rechtspraak.nl/SiteCollectionDocuments/dutch-code-of-civil-procedure-2025.pdf>

⁸ Солонгос: Civil Act (2022). Хандах: <https://law.go.kr/LSW/eng/engLsSc.do?menuId=2&section=lawNm&query=Civil+Act&x=0&y=0#liBgcolor8>

⁹ Солонгос: Civil Execution Act (2022). Хандах: <https://law.go.kr/LSW/eng/engLsSc.do?menuId=2&section=lawNm&query=Civil+Act&x=0&y=0#liBgcolor9>

тулгуурладаг. Тухайлбал, Калифорни мужид Иргэний хууль, Техас мужийн Үл хөдлөх хөрөнгийн тухай хуулиар тодорхойлогддог.

1.1.Барьцааны гэрээ ба бүртгэлийн эрх зүйн шаардлага

Барьцааны эрх үүсэх нөхцөл нь судалгаанд хамрагдсан улсуудын эрх зүйн тогтолцоо, өмчлөх эрхийн суурь зарчим, эдийн засгийн нөхцөл байдал, онцлогоос хамааран ялгаатай байна. Гэсэн ч эдгээр улсуудад барьцааны гэрээг бичгээр байгуулах, түүнчлэн эрхийг гуравдагч этгээдэд хүчин төгөлдөр болгохын тулд тодорхой бүртгэлийн байгууллагад бүртгүүлэх зэрэг нийтлэг шаардлагыг тавьдаг байна.

Хүснэгт 2. Барьцааны эрхийг үүсгэх боломж, бүртгэл шаардлагын харьцуулалт

Улс	Гэрээний хэлбэр	Нотариат шаардах эсэх	Бүртгэл шаардах эсэх
АНУ	Бичгээр	Муж улсын зохицуулалтаар	Тийм
Казахстан	Бичгээр	Тийм (гэрээнд тусгай нөхцөл тусгана)	Тийм
Нидерланд	Бичгээр	Тийм	Тийм
Солонгос	Бичгээр	Тийм (гэрээнд тусгай нөхцөл тусгана)	Тийм

Эх сурвалж: Зохиогч боловсруулсан

Казахстан, Солонгос, Нидерланд зэрэг ром-германы эрх зүйн тогтолцоонд хамаарах улсуудад барьцааны эрх нь зөвхөн бичгээр байгуулагдсан, нотариатаар баталгаажуулсан гэрээг үндэслэн бүртгэгдсэн тохиолдолд эрх зүйн үр нөлөөтэйд тооцогддог. Тухайлбал, Нидерландын Иргэний хуульд зааснаар үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааг зөвхөн нотариатаар баталгаажуулсан гэрээг үндэслэн тус улсын өмчийн бүртгэлийн байгууллага (Kadaster)-д бүртгэж байж эрх хүчин төгөлдөр болно (§84, 89).

Казахстан Улсын Үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд мөн адил зохицуулалт тусгагдсан бөгөөд гэрээг бичгээр, нотариатаар баталгаажуулж, улсын бүртгэлийн байгууллагад бүртгүүлэх шаардлагатайг хуульчилсан (§5). Мөн тус хуульд зааснаар, хэрэв гэрээнд шүүхийн оролцоогүйгээр хэрэгжүүлэх тухай тусгай нөхцөлийг тусгасан бол зээлдүүлэгч нь барьцаат хөрөнгийг шүүхийн оролцоогүйгээр худалдах боломжтой (§7).

Дээрх зохицуулалт нь Солонгос Улсын эрх зүйн зохицуулалттай төстэй юм. Тус улсын Иргэний хуульд барьцааны эрхийг бичгээр байгуулсан гэрээг улсын бүртгэлийн байгууллагад бүртгэснээр эрх үүснэ гэж хуульчилсан (§356). Үүнээс гадна, барьцааны гэрээнд шүүхийн оролцоогүйгээр хэрэгжүүлэх тухай тусгай нөхцөлийг тусгасан бол зээлдүүлэгч нь тухайн эрхээ шууд хэрэгжүүлэх боломжтой байдаг.

АНУ-д барьцааны эрхийг ихэвчлэн итгэмжлэлийн гэрээ (deed of trust)-нд тулгуурлан хэрэгжүүлдэг. Энэ төрлийн гэрээг тухайн муж улсын өмчийн бүртгэлийн байгууллага (county recorder)-д бүртгэснээр барьцааны эрх нь гуравдагч этгээдэд зээл эргэн төлөгдөж дуусах хүртэлх түр хугацаанд эд хөрөнгийн хууль ёсны эрх шилждэг. Холбооны хэмжээнд барьцааны эрхийн зохицуулалтыг нэгдмэл байдлаар хуульчилсан эрх зүйн тогтолцоо байхгүй бөгөөд муж бүр өөрийн онцлогт тохирсон хууль тогтоомжийг баримталдаг. Гэхдээ эдгээр хууль тогтоомжийн нийтлэг зарчим нь мэдэгдлийг бүртгэх (recording for notice) буюу гуравдагч этгээдэд тухайн эрх болон холбогдох үл хөдлөх хөрөнгийн талаар ил тод, тодорхой мэдээлэл өгөхөд чиглэдэг (Nelson, Whitman, Burkhardt, & Freyermuth, 2014).

1.2.Барьцааны эрхийн төрөл ба өмчийн хамгаалалт

Барьцааны эрхийн ангилал нь тухайн улсын эрх зүйн тогтолцооны өмчийн эрхийн суурь ойлголт, зээлдүүлэгчийн эрхийг хэрэгжүүлэх арга механизмаас хамааран ялгаатай байдаг. Ерөнхийд нь авч үзвэл, барьцааны өмчийг зээлдүүлэгч талд шилжүүлдэг хэлбэр (title-based security) болон өмчийг барьцаалагч талд хадгалж үлддэг буюу нэхэмжлэлд суурилсан хэлбэр (lien-based security) гэж ангилдаг.

Нидерланд Улсын хувьд зээлдэгч нь өмчийнхөө эзэмшлийг хадгалж үлдэх эрхтэй байдаг. Зээлдүүлэгч нь тухайн өмчийг шууд эзэмших бус, харин гэрээнд заасан үүрэг зөрчигдсөн тохиолдолд хөрөнгийг худалдах буюу шүүхийн журмаар нэхэмжлэх эрхтэй болдог. Нидерланд Улсын Иргэний хуулийн дагуу ипотекийн барьцааны гэрээ нь өмч шилжүүлэхгүйгээр, харин гэрээ болон бүртгэлд тулгуурлан эрх зүйн үр нөлөөтөйд тооцогддог (Van Erp, S.; Akkermans, B., 2012)

Солонгос Улсад мөн адил зарчим үйлчилдэг бөгөөд Иргэний хуулийн дагуу барьцааны эрхийг үүсгэхэд өмчийн эзэмшлийн байдал өөрчлөгддөггүй. Барьцаалагч нь өмчлөгчийн статусаа хадгалсаар байх бөгөөд зээлдүүлэгч нь зөвхөн гэрээнд заасан нөхцөл биелээгүй тохиолдолд хөрөнгийг худалдах арга хэмжээг авах боломжтой байдаг (§358).

Харин АНУ-ын зарим муж улсад итгэмжлэлийн гэрээ (deed of trust)-ний үндсэн дээр өмчийг гуравдагч этгээд буюу итгэмжлэгдсэн этгээдэд шилжүүлдэг. Энэ нь зээлдүүлэгчийн хүсэлтээр шүүхийн оролцоогүйгээр барьцаат хөрөнгийг шууд худалдах боломжийг олгодог тул өмчийн хамгаалалт сулрах эрсдэлийг дагуулдаг (Nelson, G. G.; Whitman, D. A.; Burkhardt, A. R.; Freyermuth, R. H., 2014).

Казахстан Улсад барьцааны эрх нь өмчийг хадгалсан хэлбэртэй (lien-based) боловч гэрээнд шүүхийн оролцоогүй хэрэгжүүлэх нөхцөл тусгасан тохиолдолд зээлдүүлэгчийн эрхийг өргөтгөн хэрэгжүүлэх боломжтой болдог. Өөрөөр хэлбэл, хэрэв талуудын хооронд байгуулсан барьцааны гэрээнд шүүхийн оролцоогүйгээр гүйцэтгэх боломжийг тусгасан бол зээлдүүлэгч нь барьцаат хөрөнгийг шууд худалдах, орлогыг шууд нэхэмжлэх, гуравдагч этгээдээр дуудлага худалдаа зохион байгуулах зэрэг эрхийг шүүхэд хандахгүйгээр хэрэгжүүлэх боломжтой. Энэ нь зээлдүүлэгчийн эрхийг илүү шуурхай хэрэгжүүлэх боломжийг бүрдүүлдэг боловч нөгөө талаас өмчлөгчийн эрх, хамгаалалтын механизм хангалтгүй тохиолдолд маргаан, эрхийн зөрчил үүсэх эрсдэлтэй байдаг (Law on Mortgage of Immovable Property, 1995).

Эдгээр ялгаа нь өмч хамгаалах болон зээлдүүлэгчийн эрхийг хэрэгжүүлэх механизмын тэнцвэрт шууд нөлөөлдөг бөгөөд улс орнууд энэ тэнцвэрийг эрх зүйн өөр өөр шийдлээр зохицуулж байгааг харуулж байна.

Хүснэгт 3. Барьцааны эрхийн хэлбэр ба эрх хэрэгжүүлэх зохицуулалтын харьцуулалт

Улс	Барьцааны эрхийн төрөл	Өмчийн эзэмшил	Зээлдүүлэгчийн эрх хэрэгжих нөхцөл	Шүүхийн оролцоо
АНУ	Өмч шилжүүлэх (title-based) итгэмжлэлийн гэрээ	Итгэмжлэгдсэн этгээдэд шилжинэ	Шууд худалдах эрхтэй	Шүүхийн оролцоогүй хэрэгжих боломжтой
БНСУ	Нэхэмжлэлд суурилсан (lien-based)	Барьцаалагч талд үлдэнэ	Нөхцөл биелээгүй бол худалдах боломжтой	Шаардлагатай
Казахстан	Нэхэмжлэлд суурилсан	Барьцаалагч талд үлдэнэ	Гэрээний нөхцөлөөр өргөтгөн хэрэгжүүлэх боломжтой	Гэрээний нөхцөлөөс хамаарна

	(lien-based), гэхдээ шүүхийн бус хэрэгжилтийг гэрээнд тусгавал боломжтой			
Нидерланд	Нэхэмжлэлд суурилсан (lien-based)	Барьцаалагч талд үлдэнэ	Гэрээний үүрэг зөрчигдвөл худалдах эрхтэй	Шаардлагатай

Эх сурвалж: Зохиогч боловсруулсан

1.3.Бүртгэлийн тогтолцоо ба ил тод байдал

Барьцааны эрхийн бүртгэл нь зөвхөн эрхийг хүчин төгөлдөр болгоход бус, гуравдагч этгээдэд мэдээлэл хүргэх, өмчийн эрхийг давхардуулахаас сэргийлэх, ил тод байдлыг хангах чухал үүрэгтэй. Энэ нь тухайн улсын хууль зүйн байгууллагын бүтэц, өмчийн эрхийн баталгааны тогтолцоотой нягт уялдаатай байдаг.

Нидерланд Улсад үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааны эрхийг өмчийн бүртгэлийн байгууллага (Kadaster)-д бүртгэдэг бөгөөд энэ бүртгэл нь нийтэд хүртээлтэй, цахим систем юм. Иргэн, хуулийн этгээд, хөрөнгө оруулагч хэн боловч тухайн өмчийн бүртгэлийн мэдээллийг төлбөртэйгөөр авч үзэх боломжтой байдаг (Kadaster, 2025). Иргэний хуульд энэхүү бүртгэлийг хууль ёсны үр дагавартай гэж тодорхойлсон (§89).

Солонгос Улсад БНСУ-ын Дээд шүүхийн харьяа бүртгэлийн газар нь (Supreme Court of Korea-Registry Office) өмч болон өмчийн эрхийн мэдээллийг хуулиар ил тод байх ёстой гэж заасан бөгөөд бүртгэл нь өмчийн эрх үүсэх үндсэн нөхцөлд тооцогддог. Энэ тогтолцоо нь мөн давхар барьцаа болон өмчийн маргааныг хязгаарлах зорилготой (Korea Legislation Research Institute, 2025).

Казахстан Улсад барьцааны эрхийг Үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд заасны дагуу бичгээр байгуулагдсан гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр үүснэ. Энэхүү бүртгэл нь эрх зүйн хүчин төгөлдөр байдлыг хангах зайлшгүй нөхцөлд тооцогддог (§6).

АНУ-д бүртгэлийн тогтолцоо нь төвлөрсөн бус байдаг. Муж улс бүр өөрийн өмчийн бүртгэлийн байгууллагатай бөгөөд ихэнхдээ орон нутгийн бүртгэлийн алба (county recorder) үүрэг гүйцэтгэдэг. АНУ-ын бүртгэлийн систем нь мэдэгдлийг бүртгэх (recording for notice) зарчимд тулгуурладаг өөрөөр хэлбэл, гуравдагч этгээдэд эрхийн талаарх мэдээллийг ил тод хүргэхийг зорьдог (Nelson, Whitman, Burkhardt, & Freyermuth, 2014).

Дээрх улс орнуудын жишээнээс үзэхэд, бүртгэлийн тогтолцоо нь зөвхөн өмч, зээлдүүлэгчийн эрхийг хамгаалах бус, мөн санхүүгийн гүйлгээний найдвартай байдал, зах зээл дэх итгэлцлийг хангах суурь нөхцөл болдог.

2. ШҮҮХИЙН БУС ЖУРМААР БАРЬЦААНД БУЙ ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙГ ХУДАЛДАХ НӨХЦӨЛ ЖУРАМ

2.1.Шүүхийн бус журмаар барьцаанд буй үл хөдлөх хөрөнгийг худалдах үндэслэл

Шүүхийн бус журмаар барьцаа хөрөнгийг худалдах нь зээлдүүлэгчийн эрхийг шуурхай хэрэгжүүлэх үр дүнтэй арга хэмжээ боловч хэрэгжүүлэх үндэслэл, хэлбэр, хамрах хүрээ нь улс орнуудын эрх зүйн тогтолцооноос хамааран харилцан адилгүй байна.

АНУ-д барьцааны гэрээнд худалдах эрх (power of sale) заасан тохиолдолд шүүхийн бус журмаар хэрэгжүүлэх боломжтой (non-judicial foreclosure). Энэ үйл явц нь муж бүрийн хуулиар зохицуулагддаг бөгөөд дараах нийтлэг үе шаттай (Nelson, Whitman, Burkhardt, & Freyermuth, 2014):

- 1) өрийн зөрчлийн мэдэгдэл (notice of default) - зээлдэгчид өрөө төлөөгүйг албан ёсоор мэдэгдэнэ;
- 2) худалдах мэдэгдэл (notice of sale) - тодорхой хугацааны өмнө дуудлага худалдааг олон нийтэд зарлана.
- 3) олон нийтийн дуудлага худалдаа (public auction) - хөрөнгийг хамгийн өндөр үнэ санал болгосонд худалдана.
- 4) өмч шилжүүлэх гэрчилгээ (deed upon sale) - өмчийг итгэмжлэгчийн гэрээгээр шилжүүлнэ.

Мөн зээлдэгчид дараах эрхүүд олгогддог:

- өрөө нөхөн төлөх эрх (right of reinstatement) - хугацаа хэтэрсэн төлбөрийг барагдуулан барьцааны эрхээ хадгалах.
- өмчөө буцаан авах эрх (right of redemption) - дуудлага худалдааны дараа тодорхой хугацаанд өмчөө буцаан авах.

Солонгос Улсад Иргэний хуулийн 368-369 дугаар зүйлд зааснаар, барьцааны гэрээнд тусгай нөхцөл тусгасан тохиолдолд шүүхийн оролцоогүйгээр шийдвэрлэх боломжтой. Үүнээс гадна, зээлдэгч нь шүүхийн бус ажиллагаа хэрэгжсэн ч шүүхэд маргаан үүсгэх эрхтэй. Энэ нь өмчлөгчийн эрхийг баталгаажуулах хамгаалалтын нэмэлт механизм болдог.

Нидерланд Улсад Иргэний хуулийн 3:268 дугаар зүйлд зааснаар барьцаат хөрөнгийг дуудлага худалдаагаар борлуулах ажиллагааг нотариатын оролцоотойгоор шууд хэрэгжүүлэх боломжтой. Харин барьцааг хувийн гэрээгээр худалдах тохиолдолд Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 548-552 дугаар зүйлд заасны дагуу шүүхийн зөвшөөрөл зайлшгүй шаардлагатай. Ийнхүү барьцааны хөрөнгийг шүүхийн зөвшөөрөлтэй борлуулах журам нь өмчлөгчийн зөвшөөрөлтэй хослон хэрэгждэг бөгөөд энэ нь шүүхийн оролцоотой механизм болдгоороо өмчлөгчийн эрхийг хамгаалахад чиглэсэн зохицуулалт юм.

Казахстан Улсад шүүхийн бус ажиллагаа нь барьцааны гэрээнд тусгай нөхцөл тусгасан тохиолдолд хэрэгжинэ. Үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 20-21 дугаар зүйлд зааснаар, зээлдэгчид албан ёсны мэдэгдэл хүргүүлэх, худалдсаны дараа үр дүнг мэдээлэх, өмчийг улсын бүртгэлд бүртгэх үүргийг барьцаалагч хүлээдэг. Эдгээр

нь худалдах ажиллагааны ил тод байдал, зээлдэгчийн эрхийг баталгаажуулах чухал зохицуулалт юм.

2.2.Худалдах ажиллагааны хэлбэр ба зохицуулалт

Барьцаат хөрөнгийг шүүхийн оролцоогүйгээр худалдах ажиллагааны эрх зүйн хэлбэр нь тухайн улсын гэрээний эрх зүй, өмчийн эрхийн хамгаалалтын түвшин, хууль хэрэгжилтийн зохион байгуулалтаас хамааран харилцан адилгүй байна. Энэ ажиллагаа нь хоёр хэлбэртэй:

- 1) дуудлага худалдаа;
- 2) газар дээр нь гэрээ байгуулж зах зээлийн үнээр шууд худалдах.

Солонгос Улсад барьцаат хөрөнгийг худалдах ажиллагаа нь ердийн нөхцөлд шүүхийн оролцоотой явагддаг. Гэвч Иргэний хууль (§369, §370) болон Иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх тухай хууль (§6)-д заасны дагуу, гэрээнд шүүхийн оролцоогүй хэрэгжилтийг зөвшөөрсөн тусгай нөхцөл тусгасан тохиолдолд нотариатын баталгаатай гэрээнд тулгуурлан дуудлага худалдаа явуулах, эсхүл өмчлөгчийн зөвшөөрлөөр шууд худалдах боломжтой. Энэ нь өмчлөгчийн зөвшөөрөл болон шүүхийн оролцоог хослуулсан хамгаалалтын зохицуулалт болдог.

Казахстан Улсад Үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 20 дугаар зүйлд зааснаар, барьцааны гэрээнд шүүхийн оролцоогүйгээр хэрэгжүүлэх тухай нөхцөл тусгасан бол зээлдүүлэгч эсвэл гуравдагч этгээд худалдах ажиллагааг гүйцэтгэх боломжтой. Энэ нь тухайн хөрөнгийг дуудлага худалдаа болон зах зээлийн ханшаар борлуулах эрхийг гэрээний хүрээнд баталгаажуулдаг.

АНУ-д зарим муж улсад өргөн хэрэглэгддэг итгэмжлэлийн гэрээ (deed of trust)-нд үндэслэн итгэмжлэгдсэн этгээд (trustee) нь шүүхийн оролцоогүйгээр барьцаат хөрөнгийг дуудлага худалдаагаар борлуулдаг. Худалдах ажиллагааны хугацаа, урьдчилсан мэдэгдэл, олон нийтэд зарлах журам зэрэг шаардлагыг тухайн муж улсын хуулиар нарийвчлан тогтоодог. Жишээлбэл, Калифорни мужид дуудлага худалдааг олон нийтэд урьдчилан зарлах, үнэлгээ хийлгэх зэрэг нөхцөлийг хуульчилсан байдаг (Nelson, Whitman, Burkhardt, & Freyermuth, 2014).

Нидерланд Улсад өмчлөгчийн зөвшөөрөлтэй тохиолдолд өмчийг нотариатын гэрээний үндсэн дээр шууд худалдах боломжтой. Харин өмчлөгчийн зөвшөөрөлгүй дуудлага худалдаа буюу “parate executie”-г зөвхөн хуульд тодорхой заасан нөхцөлд, хязгаарлагдмал хүрээнд хэрэгжүүлнэ (Иргэний хууль, §3:268). Хувийн гэрээгээр өмчийг худалдах¹⁰ тохиолдолд заавал шүүхийн зөвшөөрөл авах шаардлагатай бөгөөд энэ нь Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 548–552 дугаар зүйлд тусгасан байдаг. Ийнхүү шүүхийн оролцоо, өмчлөгчийн зөвшөөрөл, нотариатын баталгаажуулалт зэрэг олон шат дараалсан шаардлага нь эрхийг хамгаалах механизм болж өгдөг.

Дүгнэвэл, худалдах ажиллагааны хэлбэр нь тухайн улсын эрх зүйн уламжлал, өмчийн эрхийн философи, гэрээний эрх зүйн зохицуулалт, институцийн зохион байгуулалттай уялдсан олон талт бүтэцтэй байна. Шүүхийн оролцоо шаардахгүй борлуулалтыг зөвшөөрсөн улс орнууд ч хамгаалалтын зориулалттай нөхцөлийг давхар

¹⁰ “Өмчийг хувийн гэрээгээр худалдах” гэдэг нь барьцаа хөрөнгийг дуудлага худалдаагаар бус, харин зээлдүүлэгч болон гуравдагч этгээдийн хооронд байгуулсан шууд гэрээний үндсэн дээр борлуулах ажиллагаа юм. Энэ хэлбэр нь шүүхийн зөвшөөрөлтэйгөөр, тодорхой нөхцөл хангасан тохиолдолд хэрэгждэг бөгөөд өмчлөгчийн эрх ашгийг хамгаалах хяналтын механизмаар дамжуулан хэрэгждэг.

хуульчилснаар өмчийн эрхийн халдашгүй байдал, зах зээл дэх итгэлцлийг хадгалахыг зорьж байна.

2.3 Худалдсан хөрөнгийн орлогыг хуваарилах болон үлдэгдэл төлбөрийг барагдуулах журам

Шүүхийн бус журмаар барьцаа хөрөнгийг худалдсаны дараа тухайн орлогыг хэрхэн хуваарилах, үлдэгдэл төлбөрийг хэрхэн барагдуулах журам нь зээлдэгч, барьцаалагчийн эрхийн тэнцвэрийг хангах, санхүүгийн хариуцлагыг зохистой тогтоох чухал эрх зүйн зохицуулалт юм.

Тухайлбал, АНУ-ын Калифорни мужид, худалдсан хөрөнгийн орлогыг дараах дарааллын дагуу хуваарилдаг. Нэгдүгээрт, худалдах ажиллагаатай холбоотой зардлыг нөхнө (итгэмжлэгчийн төлбөр, зар сурталчилгааны зардал гэх мэт). Хоёрдугаарт, зээлийн үндсэн болон хүүтэй төлбөрийг барагдуулна. Гуравдугаарт, үлдэгдэл орлого байвал зээлдэгчид олгоно. Хэрэв орлого нь зээлийн үлдэгдлийг хангалттай нөхөж чадахгүй бол зээлдүүлэгч нь дутуу төлбөрийг шүүхээр нэхэмжлэх эрхтэй бөгөөд энэ зохицуулалт нь муж бүрд харилцан адилгүй байдаг (California Courts, 2025).

Солонгос Улсад худалдсан хөрөнгийн орлогын хуваарилалтын дарааллыг Иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 91 дүгээр зүйлд заасан бөгөөд орлогоос эхэлж барьцааны эрх бүхий зээлдүүлэгчийн шаардлагыг хангаж, үлдэгдлийг өмчлөгчид (зээлдэгчид) буцаан олгоно. Хэрэв зээлийн үлдэгдэл дутуу үлдсэн бол зээлдүүлэгч нь шүүхэд хандах боломжтой. Нидерланд Улсад барьцаат хөрөнгийг худалдсаны дараа авсан орлогыг хуваарилах дарааллыг Иргэний хуулийн 3 дугаар номын 276 дугаар зүйлд заасан бөгөөд эхлээд гүйцэтгэлийн зардлыг, дараа нь зээлдүүлэгчийн шаардлагыг, эцэст нь илүү гарсан дүнг барьцаалагчид олгохоор хуульчилсан. Үлдэгдэл төлбөр байвал зээлдэгч түүнийг хариуцах бөгөөд шүүхийн журмаар барагдуулна.

Казахстан Улсад барьцаа хөрөнгийг худалдсаны дараа орлогын хуваарилалтын дарааллыг Үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлд тусгасан. Энэ хуулийн дагуу худалдах ажиллагааны зардлыг нөхөх, дараа нь зээлийн үндсэн болон хүүтэй төлбөрийг барагдуулах, илүү гарсан дүнг зээлдэгчид олгох зохицуулалттай. Мөн барьцаалагч нь худалдах ажиллагааны дараах тайланг бүртгэлийн байгууллагад хүргүүлэх үүрэгтэй бөгөөд энэ нь зээлдэгчийн эрхийг хамгаалж, ажиллагааны ил тод байдлыг хангах зорилготой юм.

Эдгээр зохицуулалтаас үзэхэд, шүүхийн бус журмаар худалдсан тохиолдолд ч худалдсан хөрөнгийн орлогыг хуваарилах, үлдэгдэл төлбөрийг барагдуулах журам нь тодорхой дараалал, эрх зүйн хязгаарлалттай хэрэгждэг бөгөөд энэ нь зээлдэгчийн эрхийн хамгаалалт, гүйцэтгэлийн шударга байдлыг хангах чухал нөхцөл болж байна. Шүүхийн бус журмаар барьцаа хөрөнгийг худалдах ажиллагааны хэлбэр, эрх зүйн зохицуулалт нь тухайн улсын гэрээний эрх зүй, өмчийн эрхийн хамгаалалтын түвшин болон хууль зүйн институцийн зохион байгуулалтаас хамааран өөр өөр байна. Зарим улс орнууд өмчлөгчийн зөвшөөрөлтэй дуудлага худалдаа зохион байгуулах, нотариатын оролцоотой худалдах хэлбэрийг хуульчилсан бол, бусад тохиолдолд зээлдүүлэгч болон итгэмжлэгдсэн этгээд өөрөө шууд хэрэгжүүлдэг хэлбэр үйлчилдэг.

3. ШҮҮХИЙН БУС МЕХАНИЗМЫГ ХЭРЭГЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ БА ЭРСДЭЛ

3.1 Шүүхийн бус ажиллагааны эрх зүйн эерэг үр нөлөө

Шүүхийн оролцоогүйгээр барьцаа хөрөнгийг худалдах ажиллагаа нь тухайн улсын эрх зүйн зохицуулалт, хяналттай уялдсан тохиолдолд зээлдэгч, зээлдүүлэгч, цаашлаад шүүхийн тогтолцоонд эерэг нөлөө үзүүлж чадна.

Юуны өмнө, энэ ажиллагаа нь шүүхийн процесст хамрагдах шаардлагагүй тул зээлийн гүйцэтгэлд шаардагдах хугацаа богиносж, зээлдүүлэгчийн эрхийг илүү шуурхай, үр дүнтэй хэрэгжүүлэх боломж бүрдүүлдэг. Жишээлбэл, АНУ-ын зарим мужид шүүхийн бус ажиллагааг 90 хоногийн дотор дуусгах эрх зүйн зохицуулалттай байдаг¹¹. Энэ нь зээлдүүлэгчийн хүлээлтийн эрсдэлийг бууруулах, барьцааны хөрөнгийг зах зээлд эргэн оруулах хугацааг хэмнэх давуу талтай.

Мөн шүүхийн ажиллагаанд шаардагдах зардал (өргөдлийн хураамж, өмгөөлөгчийн үйлчилгээ, нотариат, үнэлгээ гэх мэт) багасдаг тул энэ механизм нь талуудын зардлыг бууруулах үр ашигтай хэрэгсэл болдог (Foreclosure without court involvement, n.d.). Энэ нь зөвхөн зээлдүүлэгч бус, зээлдэгч талд ч хэрэгтэй нөхцөл болдог бөгөөд өмчөө шүүхээр олон жилийн турш булаалгахгүйгээр зохицуулах боломж нээгддэг.

Нөгөөтээгүүр, шүүхийн ачааллыг бууруулах, шүүхийн нөөцийг бусад тулгамдсан хэрэгт төвлөрүүлэх давуу талтай. Шүүхийн оролцоогүй механизмыг зөв хэрэглэж чадсан тохиолдолд гомдол, давж заалдах ажиллагааны тоо багасаж, нийгмийн эрх зүйн зохицуулалтын үр нөлөө сайжирдаг.

Ингэснээр шүүхийн бус ажиллагаа нь зөвхөн зээлдүүлэгчийн эрх бус, талуудын сонирхлыг уялдуулсан, зардал хэмнэсэн, хугацаа богиносгосон механизм байж болно. Гэвч энэхүү давуу талуудыг зөв хэрэгжүүлэхийн тулд шударга үнэлгээ, ил тод ажиллагаа, мэдээллийн хүртээмж, шүүхэд хандах эрх, хууль дээдлэх ёс (rule of law) зэрэг хамгаалалтын механизм давхар оршиж байх шаардлагатай юм.

3.2 Шүүхийн бус ажиллагааны эрсдэл, сөрөг үр дагавар

Шүүхийн оролцоогүйгээр барьцаат хөрөнгийг худалдах ажиллагаа нь хууль ёсны зөрчил, өмчлөгчийн эрх зөрчигдөх эрсдэл үүсгэх магадлалтай. Хэрэв урьдчилсан мэдэгдэл хангалтгүй, дуудлага худалдаа зохион байгуулалт муутай, үнэлгээ шударга бус явагдвал зээлдэгчийн өмчийг үнэгүйдүүлж (California Courts, 2025), эрхээ хамгаалах боломжгүй нөхцөл үүснэ. Ийм нөхцөл байдал Солонгос, АНУ, Казахстан зэрэг орнуудад гомдол, маргаан дагуулж байсан.

Мөн зээлдэгчийн шүүхэд хандах эрх хязгаарлагдсан (Nolo Legal Encyclopedia, 2025), гүйцэтгэлийг түр зогсоох механизм сул тохиолдолд өмчийн халдашгүй байдлын зарчим алдагдах эрсдэлтэй. Түүнчлэн, мэдээллийн ил тод байдал хангагдахгүй бол үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл дэх итгэлцэл буурч, урт хугацааны зээлийн тогтвортой байдалд сөргөөр нөлөөлнө.

Нэгдүгээрт, өмчлөгчийн эрх зөрчигдөх эрсдэл өндөр. Хэрэв барьцааны хөрөнгийг өмчлөгчид урьдчилан мэдэгдэлгүйгээр, шударга үнэлгээгүйгээр худалдах юм бол өмчийн

¹¹ АНУ: California Civil Code §2924 (2024). Хандах: https://leginfo.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?sectionNum=2924.&lawCode=CIV

халдашгүй байдлын үндсэн зарчим алдагдаж болзошгүй. Тухайлбал, АНУ-д dual track foreclosure буюу зээлийн нөхцөлийг хэлэлцэж байх хугацаанд давхар гүйцэтгэлийн ажиллагаа зэрэгцэн хэрэгжиж байсан нь зээлдэгч өмчөө хамгаалах боломжгүйд хүрч, шүүхийн маргаан үүсгэх шалтгаан болж байжээ (Nolo Legal Encyclopedia, 2025). Иймэрхүү тохиолдолд өмчлөгч нь өөрийн эрх зүйн байр сууриа бүрэн хамгаалах нөхцөл бүрдээгүй, хамгаалалтын механизм хангалтгүй байдаг нь хамгийн ноцтой эрсдэлд тооцогддог.

Хоёрдугаарт, үйл ажиллагааны ил тод байдал хангагдахгүй бол шударга бус гүйцэтгэлийн эрсдэл үүсдэг. Худалдах ажиллагааны мэдэгдэл зээлдэгчид хүрээгүй, дуудлага худалдаа зохион байгуулалт муутай, үнэлгээ ашиг сонирхлын зөрчилтэй хийгдсэн тохиолдолд зээлдэгчийн өмчийг үнэгүйдүүлж болзошгүй. Солонгос, Казахстан зэрэг орнуудад худалдах ажиллагааны дараах тайлан, бүртгэл, мэдээлэл дамжуулалт хангалтгүй хэрэгжсэнээс маргаан, гомдол гаргах тохиолдол гарч байсан (California Courts, 2025).

Гуравдугаарт, эрх зүйн хамгаалалтын механизм сул бол зээлдэгч шүүхэд хандаж гүйцэтгэлийг зогсоох, хууль зөрчсөн үйлдлийг хянуулах эрхээ бүрэн эдэлж чадахгүй нөхцөл үүсдэг. Зарим тохиолдолд зээлдэгч тухайн ажиллагааг хууль бус гэж үзсэн ч тухайн улс орны хууль тогтоомж, гэрээний нөхцөлөөс шалтгаалан гүйцэтгэлийг зогсоох эрх зүйн чадамжгүй байдаг. Энэ нь өмчийн эрхийн хамгаалалтыг сулруулж, эрх зүйн тогтолцоонд итгэх итгэлийг бууруулах бодит шалтгаан болж болно. Ийм нөхцөлд хэрэгжиж буй шүүхийн бус ажиллагаа нь өр төлбөрийг хурдан шийдвэрлэх зорилготой ч зээлдэгчийн хууль ёсны эрхийг хязгаарлах эрсдэл дагуулдаг.

Дөрөвдүгээрт, үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл дэх итгэлцэл алдагдах эрсдэл үүсдэг. Хэрэв шүүхийн бус ажиллагаа нь зээлдүүлэгч талд хэт давуу эрх олгосон байдлаар хэрэгжвэл өмчлөгчийн эрх хангалтгүй хамгаалагдаж, энэхүү тогтолцооны шударга байдалд олон нийт эргэлзэх нөхцөл бүрдэнэ. Үүний улмаас барьцаанд суурилсан зээлийн тогтолцоо, зах зээл дэх үл хөдлөх хөрөнгийн гүйлгээний урт хугацааны тогтвортой байдал, хөрөнгө оруулагчдын итгэлд сөргөөр нөлөөлөх магадлалтай. Энэ нь зөвхөн нэг хэрэгжүүлэгчийн үйлдлээс хамаарахгүй бөгөөд зохицуулалтын цоорхой, ил тод байдлын дутагдалтай уялдан, нийгмийн түвшний сөрөг үр дагаврыг үүсгэдэг.

Эцэст нь, шүүхийн бус механизм нь зөвхөн хугацаа болон зардал хэмнэх бус, хууль ёсны, шударга, ил тод хэрэгжилтийн суурь дээр явагдах ёстойг анхаарах шаардлагатай. Эс бөгөөс механизмыг буруугаар ашиглах, өмчлөгчийн эрхийг үл тоомсорлох байдал газар авснаар хууль ёсны хэрэгжилтийн чанар, нийгмийн шударга байдлын зарчимд сөргөөр нөлөөлөх аюултай юм.

Судалгаанд хамрагдсан улс орнуудын туршлагаас харахад барьцаат үл хөдлөх хөрөнгийг шүүхийн оролцоогүйгээр худалдах механизм нь нийтлэг зорилго, зарчимтай боловч эрх зүйн зохицуулалт, хэрэгжилтийн хяналт, өмчлөгчийн эрхийн хамгаалалтын түвшнээрээ харилцан адилгүй байна.

АНУ-д итгэмжлэлийн гэрээний дагуу шүүхийн оролцоогүйгээр худалдах ажиллагаа өргөн хэрэгждэг бөгөөд зээлдүүлэгчийн эрхийг хурдан хугацаанд хэрэгжүүлэх, зардлыг бууруулах талаас өндөр үр ашигтай гэж үнэлэгддэг (Nelson, Whitman, Burkhardt, & Freyermuth, 2014). Гэвч энэ тогтолцоо нь өмчлөгчийн эрхийн хамгаалалт сул, дуудлага худалдааны шударга байдал, мэдээлэл олгох хязгаарлагдмал байдлаас үүдэн маргаан үүсэх эрсдэл өндөртэй байдаг (California Courts, 2025).

Солонгос Улсад худалдах ажиллагаа нь шүүхийн оролцоотой, эсхүл өмчлөгчийн зөвшөөрлөөр хэрэгждэг. Барьцааны эрх нь өмчийг зээлдэгчийн нэр дээр хадгалах (lien-based) хэлбэртэй тул өмчлөгчийн эрх илүү сайн хамгаалагддаг. Гэвч өмчийн үнэлгээний практик, дуудлага худалдааны зохион байгуулалт, мэдээлэл түгээх арга нь ил тод байдал, шударга байдлыг хангасан байх шаардлагатай.

Нидерланд Улсад өмчлөгчийн зөвшөөрөлгүй дуудлага худалдаа явуулах зохицуулалт хуулиар зөвшөөрөгддөг ч үүнийг хэрэгжүүлэхэд шүүхийн зөвшөөрөл, нотариатын оролцоо шаарддаг. Энэ нь өмчлөгчийн эрхийг хамгаалах баталгаатай, ил тод ажиллагааг хангах давуу талтай хэдий ч хугацаа сунжрах, зээлдүүлэгчийн хүлээлт уртсах эрсдэлтэй.

Казахстан Улсад шүүхийн бус худалдах ажиллагааг гэрээнд тусгай нөхцөлөөр зөвшөөрсөн тохиолдолд хэрэгжүүлэх боломжтой байдаг. Үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн дагуу зээлдэгчид мэдээлэх, тайлан гаргах, бүртгэл хийх зэрэг хяналтын арга хэмжээ бий ч хэрэгжилтийн түвшинд маргаан гарах, эрх хамгаалалт хангалтгүй байхаас үүдэлтэй эрсдэл ажиглагддаг.

Харьцуулбал, АНУ болон Казахстан Улс зээлдүүлэгчийн эрхийг илүү түргэн хэрэгжүүлэх боломжтой тогтолцоо бүрдүүлсэн бол Солонгос, Нидерланд улс өмчлөгчийн эрхийг шүүх, нотариатын оролцоо, зөвшөөрлийн тогтолцоогоор хамгаалж байна. Харин шүүхийн оролцоо, мэдээллийн ил тод байдал, маргаан шийдвэрлэх эрх зүйн боломжийг зэрэг хослуулсан улс орнууд хамгийн тэнцвэртэй зохицуулалттай гэж үзэж болно.

Судалгаанаас үзэхэд, шүүхийн бус журам нь хууль зүйн үр ашиг, хугацааны хэмнэлт, шүүхийн ачааллыг бууруулах давуу талтай хэдий ч зохицуулалт сул, өмчлөгчийн эрхийн баталгаа хангалтгүй нөхцөлд эрх зүйн зөрчил, маргаан үүсгэх эрсдэл өндөртэй байдаг. Эдгээр эерэг болон сөрөг үр дагавруудыг дараах хүснэгтэд тоймлон үзүүлэв.

Хүснэгт 4. Шүүхийн бус ажиллагааны эерэг үр нөлөө ба эрсдэл

Агуулга	Тайлбар
Эерэг үр нөлөө	<ul style="list-style-type: none"> - Зээлдүүлэгчийн эрхийг хурдан хэрэгжүүлэх; - Шүүхийн тогтолцооны ачааллыг бууруулах; - Зээлдэгч зарим нөхцөлд зардал хэмнэх боломжтой
Эрсдэл, сөрөг үр дагавар	<ul style="list-style-type: none"> - Зээлдэгчийн өмчийн эрх зөрчигдөх эрсдэл; - Зах зээлийн үнэлгээг буруу тооцоолох; - Ил тод байдал хангагдахгүй байх аюул; - Нийгмийн итгэлцэл буурах сөрөг нөлөө¹²

Эх сурвалж: Зохиогч боловсруулсан

Шүүхийн бус механизмын үр нөлөө, эрсдэлийг зөвхөн нийтлэг зарчмаар бус, улс орнуудын эрх зүйн орчин, хэрэгжилтийн түвшинтэй уялдуулан үнэлэх шаардлагатай. Иймд дараах хүснэгтэд судалгаанд хамрагдсан дөрвөн улсын туршлагаар шүүхийн бус ажиллагааны үр нөлөө болон эрсдэлийн харьцуулалтыг тусгав.

Хүснэгт 5. Улс орнуудын туршлагаар үр нөлөө, эрсдэлийн харьцуулалт

Улс	Эерэг үр нөлөө	Эрсдэл, сорилт
АНУ	Үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалсан зээлийн зах зээлийг идэвхжүүлж,	Өмчийн эрхийн хамгаалалт сул мужуудад зээлдэгчийн эрх зөрчигдсөн

¹² Шударга, ил тод үйл явц хангагдахгүй нөхцөлд иргэдийн өмчийн эрхийн хамгаалалтад итгэх итгэл буурч, нийгмийн итгэлцэл суларч болзошгүй.

	банкны тогтвортой байдлыг нэмэгдүүлсэн	
Солонгос	Өмчийн эрхийг шүүхийн оролцоотойгоор өндөр хамгаалсан	Үйл явц удааширч, шүүхийн ачаалал нэмэгдсэн
Нидерланд	Ил тод ажиллагааг нотариатын хяналт дор бүрэн баталгаажуулсан	Дуудлага худалдаанд оролцох нь харьцангуй бага
Казахстан	Зах зээлийн үнэлгээг заавал хангуулах журамтай, зээлдэгчийн эрхийг хамгаалсан	Процессын хяналт, мэдээллийн ил тод байдал заримдаа сул байсан

Эх сурвалж: Зохиогч боловсруулсан

Дээрх харьцуулалтаас үзэхэд, шүүхийн бус ажиллагаа нь үр ашиг, шуурхай гүйцэтгэлийн хувьд давуу талтай ч өмчлөгчийн эрхийн тэнцвэртэй хамгаалалтыг хангаагүй нөхцөлд хууль ёсны маргаан, эрхийн зөрчил үүсгэх өндөр эрсдэлтэй байна. Иймээс үр ашигт суурилсан хандлагыг эрхийн тэнцвэртэй зохицуулалт, хяналттай хэрэгжүүлэлтийн нөхцөлтэй уялдуулж дүгнэх нь оновчтой юм.

СУДАЛГААНЫ ҮР ДҮН

Энэхүү судалгаа нь АНУ, Солонгос, Нидерланд, Казахстан Улсын туршлагад тулгуурлан шүүхийн бус журмаар барьцаат үл хөдлөх хөрөнгийг худалдах үйл ажиллагааны эрх зүйн зохицуулалтыг харьцуулсан бөгөөд эдгээр улс орнуудын тогтолцоо нь эдийн засгийн үр ашиг, хэрэгжилтийн шуурхай байдлыг эрх зүйн зохицуулалттай хэрхэн уялдуулж байгааг тодорхойлсон.

АНУ-ын эрх зүйн тогтолцоо нь зээлдүүлэгчийн эрхийг түргэн хэрэгжүүлэхэд чиглэсэн бөгөөд итгэмжлэлийн гэрээг үндэслэн шүүхийн оролцоогүйгээр худалдах ажиллагааг өргөн хэрэглэж байна. Гэвч өмчлөгчийн эрхийн хамгаалалт хангалтгүй муж улсуудад шүүхийн болон шүүхийн бус зэрэгцээ ажиллагаанаас үүдэн зээлдэгчийн эрх зөрчигдөж, шударга байдлын зарчим алдагдах эрсдэл илэрсэн.

Солонгос Улсад шүүхийн оролцоотой болон нотариатын гэрээний үндсэн дээр шүүхийн бус ажиллагаа хэрэгждэг бөгөөд өмчлөгчийн эрхийг шүүхээр хамгаалах тогтолцоо илүү хөгжсөн байна. Гэвч шүүхийн оролцоо нь процессын хугацааг уртасгаж, зээлийн эргэлтийн хүртээмжийг тодорхой хэмжээгээр хязгаарлах сөрөг нөлөө үзүүлэх талтай байна.

Нидерланд Улсад шүүхийн оролцоогүй худалдах ажиллагаа нь өмчлөгчийн зөвшөөрөл, нотариатын гэрчилгээ, шүүхийн зөвшөөрөл зэрэг олон давхар хяналтын хүрээнд хэрэгждэг бөгөөд шударга үнэлгээ, ил тод байдал, мэдээллийн тэнцвэртэй байдал хангагдаж, өмчийн эрхийг хамгаалах үр нөлөөтэй.

Казахстан Улсад шүүхийн бус ажиллагааг гэрээний нөхцөлөөр зөвшөөрсөн зохицуулалт хэрэгждэг ч мэдээлэх үүрэг, бүртгэл, тайлан зэргийг хуульчилсан нь өмчлөгчийн эрхийг бүрэн хязгаарлалгүй, хяналттай хэрэгжүүлэх механизмыг бүрдүүлжээ. Гэсэн ч хэрэгжилтийн хувьд эрхийн маргаан, шударга үнэлгээтэй холбоотой эрсдэл ажиглагдсан.

Судалгаанаас харахад, шүүхийн оролцоогүй барьцаа хөрөнгийг худалдах ажиллагаа нь эдийн засгийн үр ашиг, гүйцэтгэлийн хурдыг хангах ч өмчийн эрхийн хамгаалалт, ил тод байдлыг зохицуулах тусгай механизмуудгүйгээр хэрэгжих тохиолдолд зээлдэгчийн эрх зөрчигдөх бодит эрсдэл дагуулдаг. Иймд аливаа эрх зүйн зохицуулалт нь эдийн засгийн үр ашиг, өмчлөгчийн эрхийн баталгааны хооронд тэнцвэртэй байдлыг хангах зарчимд суурилж, ил тод ажиллагаа, мэдээлэл түгээх үүрэг, шүүхэд хандах эрхийг хангахад чиглэсэн байх шаардлагатай байна.

- California Civil Code §2924. (2023 оны January 01). *FindLaw*.
<https://codes.findlaw.com/ca/civil-code/civ-sect-2924/> -ээс Гаграсан
- California Courts. (2025). <https://courts.ca.gov> .
<https://selfhelp.courts.ca.gov/foreclosures/nonjudicial> -ээс Гаграсан
- California Courts. (2025 оны May 08). *Nonjudicial Foreclosure*. Judicial Branch of California:
<https://selfhelp.courts.ca.gov/foreclosures/nonjudicial>-ээс Гаграсан
- Foreclosure without court involvement. (n.d.). *nolo.com*. <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/nonjudicial-foreclosure-basics>-ээс Гаграсан
- Investopedia. (2021). *Deed of Trust: Meaning, How it Works, Benefits*.
<https://www.investopedia.com/deed-of-trust-definition-5221503>-ээс Гаграсан
- Kadaster. (2025 оны May 07). *Property registration and access*. <https://www.kadaster.nl/> -ээс Гаграсан
- Korea Legislation Research Institute. (2025 оны May 07). *Civil Act and Land Act (combined legal reference)*. <https://law.go.kr/LSW/eng/engMain.do>-ээс Гаграсан
- Law on Mortgage of Immovable Property. (1995). Nur-Sultan: Adilet Legal Information System. https://adilet.zan.kz/eng/docs/U950002723_-ээс Гаграсан
- Nelson, G. G., & Whitman, D. A. (2009). *Real Estate Finance Law*. West Academic Publishing.
- Nelson, G. G., Whitman, D. A., Burkhart, A. R., & Freyermuth, R. H. (2014). *Real Estate Finance Law*. West Academic Publishing.
- Nolo Legal Encyclopedia. (2025). *New laws prohibiting dual tracking*.
<https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/new-laws-prohibiting-dual-tracking-the-foreclosure-context.html> -ээс Гаграсан
- Paper, W. B. (2007). *oreclosure, Subprime Mortgage Lending, and Race* (Б. 57(1)). DePaul Law Review.
- Peterson, C. L. (2007). *Foreclosure, Subprime Mortgage Lending, and Race*. DePaul Law Review.
- Porter, K. (2011). *Misbehavior and Mistake in Bankruptcy Mortgage Claims*. Texas Law Review.
- Porter, K. (2011). *Texas Law Review* (Б. 87(5)).
- Van Erp, S.; Akkermans, B. (2012). *Cases, Materials and Text on Property Law*. Hart Publishing.