



ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН БАРЬЦААНЫ ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛЖ, ГАЗРЫГ НОТАРИАТЫН МЭДЭГДЭХ ХУУДСЫН ДАГУУ ХУДАЛДАХААР БЭЛТГЭЖ БАЙНА

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн төслийг Засгийн газар санаачилж, 2015 оны 5 дугаар сарын 11-ний өдөр өргөн барьсан байна. Энэ долоо хоногт УИХ уг хуулийг хэлэлцэх эсэхийг шийдвэрлэхээр төлөвлөж байгаа юм байна.

Хууль санаачлагчийн зүгээс энэхүү хуулийн төсөл батлагдсанаар газар барьцаалсан барьцааны гэрээний үүрэг хангагдахгүй байгаа тохиолдолд барьцааны зүйлээс үл маргах журмаар үүргийн гүйцэтгэлийг хангах журам бий болно гэж үзсэн байна.

Уг хуулийн төсөлд зааснаар Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд дараах 2 өөрчлөлт оруулахаар тусгажээ.

Нэг. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн “Газар барьцаалах” гэсэн 53 дугаар зүйлд “53.4.Газраа барьцаалах гэрээнд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс үл маргах журмаар гаргуулахаар талууд гэрээндээ харилцан тохиролцож болно. 53.5.Энэ хуулийн 53.4-т заасан гэрээг нотариатаар гэрчлүүлнэ. 53.6.Барьцаалагч энэ хуулийн 53.4-д заасан нөхцлийг гэрээний стандарт нөхцөл байдлаар санал болгохыг хориглоно” гэсэн томъёоллор 3 хэсэг нэмэхээр хуулийн төсөлд заажээ. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд “үл маргах журам” гэсэн ойлголт байхгүй бөгөөд барьцааны зүйлийг шууд худалдах (45 дугаар зүйл), барьцааны зүйлийг шүүхээс гадуур дуудлага худалдаагаар худалдах (46 дугаар зүйл) замаар барьцааны зүйлээс шаардлагаа хангуулах хоёр аргыг тодорхойлсон байдаг. Мөн хуулийн 44 дүгээр зүйлийн 44.4.1-д зааснаар газрыг шүүхээс гадуур худалдахыг хориглосон тул энэхүү хуулийн төсөл батлагдсан тохиолдолд уг хуулийн зохицуулалтууд хоорондоо зөрчилтэй болохоор байна.

Хоёр. Хуулийн төсөлд Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн “Барьцааны зүйлийг шүүхийн журмаар худалдах” гэсэн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсгийн “хангасан” гэсний дараа “, эсхүл нотариатын мэдэгдэх хуудсыг баталгаажуулсан шүүгчийн захирамж гарсан” гэж нэмэхээр заажээ. Уг нэмэлтийг оруулбал шүүх барьцааны зүйлийг худалдах тухай үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн нэхэмжлэлийг хангасан, эсхүл нотариатын мэдэгдэх хуудсыг баталгаажуулсан шүүгчийн захирамж гарсан бол уг зүйлийг Иргэний хууль, Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуульд заасан журмын дагуу албадан дуудлага худалдаагаар худалдах юм байна. Одоо хүчин төгөлдөр мөрдөж байгаа Нотариатын тухай хуулийн 45.1-д “Төлбөрийг нотолсон баримт бичгийг

үндэслэн төлбөр төлөгчөөс мөнгө, эд хөрөнгийг гаргуулахаар талууд харилцан тохиролцож байгуулсан гэрээг гэрчлэхдээ нотариатч мэдэгдэх хуудас үйлдэнэ”, мөн хуулийн 45.5-д “Нотариатчийн мэдэгдэх хуудсанд заасан төлбөрийг Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуульд заасан журмын дагуу гаргуулна” гэж заасан байдаг. Хууль санаачлагч Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд уг нэмэлтийг оруулж байгаатай холбогдуулан Нотариатын тухай хуулийн 45 дугаар зүйлийн 45.1 дэх хэсгийн “гаргуулахаар” гэснийг “гаргуулах болон үүргийн гүйцэтгэлийг үл маргах журмаар барьцааны зүйлээс гаргуулахаар” гэж өөрчлөхөөр хуулийн төсөл санаачилсан байна. Дээр хэлсэнчлэн үл маргах журмаар барьцааны зүйлээс шаардлага хангуулах гэсэн ойлголт байхгүй. Нотариатын мэдэгдэх хуудсыг шүүгчийн захирамжаар баталгаажуулах гэдэг ойлголт Нотариатын тухай хуульд байхгүй. Хэрэв ийм зохицуулалт бий болгоно гэж үзвэл энэ нь иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуульд заасан шүүхийн ямар ажиллагаа байх вэ гэдгийг нэг мөр шийдвэрлэх ёстой гэж үзэж байна. Түүнчлэн нотариатын мэдэгдэх хуудсыг баталгаажуулсан шүүгчийн захирамжийг үндэслэн газрыг дуудлага худалдаанд оруулах зохицуулалтыг бий болголоо гэхэд уг дуудлага худалдааг Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулиас гадна Иргэний хуулийн холбогдох зохицуулалтыг удирдлага болгох шаардлагыг Нотариатын тухай хуулийн 45.5-д нэмж оруулах шаардлагатай юм.

Монгол Улс Үндсэн хуульд заасны дагуу зөвхөн Монгол Улсын иргэнд хуульд заасны дагуу газар өмчлүүлж байна. Бусад бүх хөрөнгийн суурь болох газрыг барьцаалсан тохиолдолд гагцхүү шүүхийн шийдвэрийг үндэслэн барьцааны зүйл болох газрыг дуудлага худалдаагаар худалдаж барьцаалагчийн шаардлагыг хангах зохицуулалтыг 2009 онд батлагдсан Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд оруулсан байдаг. Хууль санаачлагч 2009 оны уг хуулийн энэ үзэл баримтлалыг өөрчилж, нотариатын мэдэгдэх хуудсыг баталгаажуулсан шүүгчийн захирамжаар үл хөдлөх эд хөрөнгийг шууд дуудлага худалдаагаар худалдах зохицуулалт өргөн барьсан энэ томъёоллоороо батлагдвал уг зохицуулалт нь газраас гадна бусад (орон сууц, барилга байшин г.м) төрлийн үл хөдлөх эд хөрөнгөд мөн хамаарахаар байгааг анхаарах нь зүйтэй байна.

Илүү дэлгэрэнгүй мэдээллийг тус хуулийн фирмийн Партнер Д.Дүгэржаваас авна уу. Утас: +(976) 99119181, +(976) 11 330048; email: dugerjav@mDSA.mn

САНАМЖ:

Өмгөөллийн ЭмДиЭс энд ХаанЛекс хуулийн фирм нь Хуульчийн эрх зүйн байдлын тухай хуульд заасан журмын дагуу үүсгэн байгуулагдаж, Монгол Улсын хуулийн асуудлаар хуульчийн мэргэжлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий хязгаарлагдмал хариуцлагатай нөхөрлөл юм.

Энэхүү мэдээлэл нь мэдээлэлд хамаарах үндсэн чухал асуудлыг бүрэн хамаараагүй байж болох бөгөөд гагцхүү үйлчлүүлэгч болон сонирхогч этгээдэд ерөнхий тойм мэдээлэл өгөх зорилготой болно. Энэхүү мэдээллийг хуульчийн мэргэжлийн үйл ажиллагааны хүрээнд өгсөн эрх зүйн зөвлөх үйлчилгээ гэж үзэхгүй.