



**ҮНДСЭН ХУУЛИЙН ЦЭЦИЙН
ШИЙДВЭРИЙН ХУРААНГУЙ**
(Үндсэн хуулийн эрх зүйн маргаан¹)

**ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН “ЭНЭ
ХУУЛИЙН 9.1.5-Д ЗААСНААС БУСАД ТОХИОЛДОЛД ЭНЭ ХУУЛИЙН 9.1.3, 9.1.4-
Т ЗААСАН ҮНИЙГ ХАМГИЙН СҮҮЛД БҮРТГЭГДСЭН ҮНЭЭС БУУРУУЛЖ
БҮРТГЭХГҮЙ” ГЭСЭН ЗААЛТ НЬ ҮНДСЭН ХУУЛИЙГ ЗӨРЧСӨН ЭСЭХ ТУХАЙ**

САНАМЖ: Энэхүү хураангуй нь цэцийн шийдвэрийг орлохгүй ба цэцийн дүгнэлтийн үндэслэлийг иргэд, олон нийтэд хүргэх зорилготой бөгөөд хураангуйд ашигласан шийдвэр нь Үндсэн хуулийн цэцийн дунд суудлын дүгнэлт болно.

Шийдвэрийн дугаар: 06

Шийдвэрийн огноо: 2025 оны 06 дугаар сарын 06

Шийдвэрийн төлөв: Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.3 дахь хэсэгт "Энэ хуулийн 9.1.5-д зааснаас бусад тохиолдолд энэ хуулийн 9.1.3, 9.1.4-т заасан үнийг хамгийн сүүлд бүртгэгдсэн үнээс бууруулж бүртгэхгүй" гэж заасан нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Нэгдүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэгт "... хууль дээдлэх нь төрийн үйл ажиллагааны үндсэн зарчим мөн", Тавдугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт "Өмчлөгчийн эрхийг гагцхүү хуульд заасан үндэслэлээр хязгаарлаж болно", Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь заалтад "... үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, ... өмчлөх ... эрхтэй. ..." гэснийг тус тус зөрчсөн байна.

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.3 дахь хэсэг нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт "Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц ... хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх, хүний эрх, эрх чөлөөг зөрчихтэй тэмцэх, хөндөгдсөн эрхийг сэргээн эдлүүлэх үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна.", Далдугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт "Үндсэн хуульд хууль, зарлиг, төрийн байгууллагын бусад шийдвэр, нийт байгууллага, иргэний үйл ажиллагаа бүрнээ нийцсэн байвал зохино" гэснийг тус тус зөрчөөгүй байна гэж шийдвэрлэжээ.

МАРГААНЫ ТУХАЙ ТОВЧ

Мэдээлэл гаргагчийн тайлбар:

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.3 дахь хэсэгт "Энэ хуулийн 9.1.5-д зааснаас бусад тохиолдолд энэ хуулийн 9.1.3, 9.1.4-т заасан үнийг хамгийн сүүлд бүртгэгдсэн үнээс бууруулж бүртгэхгүй" гэсэн **зохицуулалт нь хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших,**

¹ Үндсэн хуулийн цэцийн шийдвэрийг бүрэн эхээр нь үзэх холбоос:
<https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=17431932482502>



өмчлөх зэрэг үндсэн эрхийг хязгаарлахын зэрэгцээ өмчлөгчийн эрхийг гагцхүү хуульд заасан үндэслэлээр хязгаарлаж болох Монгол Улсын Үндсэн хуулиар тогтоосон шаардлагыг хангахгүй байна. Мөн Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадгаар зүйлийн 3 дахь заалтын “Монгол Улсын иргэн хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй” гэсэн агуулгатай нийцэхгүй байна.

Түүнчлэн уг заалт нь Үндсэн хуулийн Нэгдүгээр зүйлд тодорхойлсон хууль дээдлэх зарчмын үзэл санаа, агуулга болон эрх чөлөөний зарчмын суурь болсон хүний эрх, эрх чөлөөний үзэл санаа, үндсэн эрх, эрх чөлөөний агуулга болон гол зарчим хоорондын уялдаа холбоо, тэнцвэрийг алдагдуулсан маргаан бүхий зохицуулалт бий болгосон байна. Иймд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.3 дахь хэсэг Үндсэн хуулийн холбогдох заалтыг зөрчсөн байх тул хянан хэлэлцэж хүчингүй болгож өгнө үү гэжээ.

Монгол Улсын Их Хурлын итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн тайлбар:

Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийг Улсын Их Хурал 2023 оны 12 дугаар сарын 07-ны өдөр батлахад хамт өргөн мэдүүлсэн Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулиар тус хуулийн 9 дүгээр зүйлийг бүхэлд нь өөрчлөн найруулсан. Маргаан бүхий заалт нь газар чөлөөлөлтийн нөлөөлөлд өртөж байгаа этгээдийн газрыг нөхөх олговрын мөнгөн хэлбэрээр худалдан авах тохиолдолд түүний хамгийн сүүлд бүртгэгдсэн үнийг жишиг болгон харгалзан үзэх, түүнээс бууруулахгүйгээр нөхөх олговрын хэмжээг тогтоох боломжийг олгож байна.

Мөн дээрх зохицуулалтыг бий болгосноор хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрх бүхий этгээдээр үнийг бодитой тогтоолгосноор өмчлөгч этгээд үл хөдлөх эд хөрөнгөө худалдан борлуулах, эд хөрөнгөөрөө хохирох бодит эрсдэлийг хааж өгсөн болно. Үүнээс гадна, өмчлөгч этгээд газрын эрх, үл хөдлөх эд хөрөнгийг барьцаалах үед банк, банк бус санхүүгийн байгууллага болон бусад этгээд тухайн эд хөрөнгийг зах зээлийн бодит үнээс доогуур үнэлж зээл олгох, бага хэмжээний зээл дээр өндөр үнэлгээ бүхий үл хөдлөх эд хөрөнгийг нь барьцаалах замаар гэрээ байгуулахаас сэргийлсэн нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Тавдугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт "... өмчлөгчийн эрхийг хуулиар хамгаална..." гэж заасныг хэрэгжүүлж буй хэлбэр болно.

Иймд дээрх үндэслэлээр маргаан бүхий заалт нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийг зөрчөөгүй гэж үзэж байна.

ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭ, ЦЭЦИЙН ШИЙДВЭР

"...Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.3 дахь хэсэг нь Монгол Улсын иргэн үл хөдлөх эд хөрөнгө шударгаар олж авах, өмчлөх эрхээс гадна иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогч өөрийн хүсэл зоригийн



дагуу чөлөөтэй гэрээ байгуулах, эд хөрөнгийн харилцаанд оролцох эрхийг хязгаарласан зохицуулалт болжээ...".²

"...Үндсэн хуулийн Нэгдүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэгт "... хууль дээдлэх ..." нь төрийн үйл ажиллагааны үндсэн зарчим гэж заасан. Үндсэн хуулиар баталгаажсан иргэний үндсэн эрхийг хуулиар хязгаарлаж байгаа тохиолдолд эрх зүйн тодорхой байдал, түүнчлэн тохирсон байх зарчмыг хангаж байж хууль дээдлэх зарчимд нийцсэн хязгаарлалт болох юм. Үндсэн эрхийн хязгаарлалт нь эдгээр зарчмыг хангасан эсэхийг шалгахад дараах нөхцөл байдал тогтоогдож байна...".³

1. **Эрх зүйн тодорхой байдлын зарчмыг хангасан эсэх:** "...үндсэн эрхийг гагцхүү хуулиар хязгаарлах, уг хязгаарлалт нь хоёрдмол утгагүй, тодорхой ойлгогдохоор байх, зохицуулалтаас үүдэх үр дагаврыг урьдчилан таамаглаж мэдэх боломжтой байх, ингэснээр иргэд зан үйлээ түүнд нийцүүлэх боломжтой байдлаар хуульчлахыг шаарддаг..."⁴, "...Маргаан бүхий хуулийн зохицуулалттай уялдуулан "газрын эрх", "улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн барьцааны гэрээ, эсхүл барьцаалбарт тусгагдсан тухайн эд хөрөнгийн барьцааны үнэ" зэрэг зохицуулах зүйлийн хувьд олон талтай, хамрах хүрээ нь өргөн томъёоллыг хууль тогтоогч хуулийн нэмэлт, өөрчлөлтөд тусгаж өгсөн боловч тодорхой зохицуулалтыг хуульчилж өгөөгүйгээс хуулийн үйлчлэлд хамаарч байгаа иргэд, хуулийн этгээдийн дунд төдийгүй хууль хэрэгжүүлэх төрийн байгууллага, албан тушаалтны хувьд тодорхойгүй байдлыг бий болгосон нь тайлбар, мэдээлэл бусад нотлох баримтаар тогтоогдож байна..."⁵
2. **Тохирсон байх зарчмыг хангасан эсэх:** Үндсэн хуулийн Нэгдүгээр зүйл болон Арван зургадгаар зүйлийн 3 дахь заалтад заасны дагуу "үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх" эрхийг хязгаарласан зохицуулалт нь тохирсон байх зарчимд нийцсэн байхыг шаардана.⁶ Энэ зарчмын дагуу маргаан бүхий хуулийн зохицуулалтаар тогтоосон хязгаарлалт нь хууль ёсны зорилготой байх, хууль ёсны зорилго болон хуулийн зохицуулалт нь уялдаатай байх, зайлшгүй байх, хязгаарлагдаж байгаа үндсэн эрх болон нийтийн ашиг сонирхол тэнцвэртэй байх гэсэн шалгуурыг хангасан эсэхийг шалгахад ⁷ Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн 1 дүгээр зүйлд "Энэ хуулийн зорилт нь иргэний саадгүй зорчих нөхцөлийг нэмэгдүүлэх, нийтийн тээврийн төрөл, хүртээмж, авто зогсоолын ашиглалтыг сайжруулах, хотын төвлөрлийг сааруулж, гэр хорооллыг орон сууцжуулах, түгжрэл, орчны бохирдлоос үүсэх нийгэм, эдийн засгийн нөлөөллийг бууруулахад оршино" гэсэнтэй маргаан бүхий хуулийн

² Үндэслэл хэсгийн 2-ын 3 дах цогцолбор.

³ Үндэслэл хэсгийн 3-р хэсэг.

⁴ Үндэслэл хэсгийн 3.1-ийн 1 дэх цогцолбор.

⁵ Үндэслэл хэсгийн 3.1-ийн 5 дахь цогцолбор.

⁶ Үндэслэл хэсгийн 3.2-ын 1 дэх цогцолбор.

⁷ Үндэслэл хэсгийн 3.2-ын 1 дэх цогцолбор.



зохицуулалт уялдахгүй байх⁸ бөгөөд Хууль ёсны зорилготой, уялдаатай байх шаардлагыг хангахгүй байна.

3. **Зайлшгүй байх шалгуур нь** Үндсэн хуулиар баталгаажсан үндсэн эрхийг хязгаарлахгүйгээр, эсхүл илүү бага хязгаарлах өөр аргаар хууль ёсны зорилгод хүрэх боломжтой байсан эсэхийг тодруулах ёстой. ⁹ Маргаан бүхий заалтын хувьд Хүчин төгөлдөр үйлчилж буй Татварын ерөнхий хууль, Хувь хүний орлогын албан татварын тухай хууль, түүнд нийцүүлэн эрх бүхий байгууллагаас гаргасан дүрэм, журмын хүрээнд **энэ төрлийн татвараас зайлсхийх явдлыг таслан зогсоох боломжтой бөгөөд шаардлагатай бол үндсэн эрхийг хязгаарлахгүйгээр татварын хууль тогтоомжид тохирсон нэмэлт, өөрчлөлт оруулах замаар уг асуудлыг шийдвэрлэх боломжтой.**¹⁰
4. "...Хууль ёсны зорилгод хүрэхийн тулд маргаан бүхий хуулийн зохицуулалтыг хэрэгжүүлснээр **нийтийн ашиг сонирхол тус үндсэн эрхийн хязгаарлалт харилцан тэнцвэртэй байх ёстой.** Хуулийн үйлчлэлээс гарах үр дагаварт анхаарал хандуулснаар Тэнцвэртэй байх шалгуур хангагдсан эсэхийг тодруулна..."¹¹ , "...Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.3 дахь хэсэг нь **Үндсэн хуульд заасан үндсэн эрхийг хууль ёсны зарчимд нийцэхгүй байдлаар хязгаарласан, иргэдээс цаг хугацаа, илүү зардал шаардсан, нэг мөр хэрэгжүүлэхэд хүндрэлтэй, тодорхойгүй зохицуулалт болох нь тогтоогдож байна...**"¹²
5. Иймд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.3 дахь хэсэгт "Энэ хуулийн 9.1.5-д зааснаас бусад тохиолдолд энэ хуулийн 9.1.3, 9.1.4-т заасан үнийг хамгийн сүүлд бүртгэгдсэн үнээс бууруулж бүртгэхгүй." гэж заасан нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Нэгдүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэгт "... хууль дээдлэх нь төрийн үйл ажиллагааны үндсэн зарчим мөн.", Тавдугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт "Өмчлөгчийн эрхийг гагцхүү хуульд заасан үндэслэлээр хязгаарлаж болно", Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь заалтад "... үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, ... өмчлөх ... эрхтэй. ..." гэснийг тус тус зөрчсөн гэж үзэх үндэслэлтэй байна.¹³
6. Дээрх үндэслэлээр Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.3 дахь хэсгийг Үндсэн хуулийн цэцэд маргаан хянан шийдвэрлэх ажиллагааны тухай хуулийн 32 дугаар зүйлийн 4 дэх хэсэгт заасны дагуу 2025 оны 6 дугаар сарын 06-ны өдрөөс эхлэн түдгэлзүүлэхээр шийдвэрлэжээ.

---oOo---

⁸ Үндэслэл хэсгийн 3.2.1-ийн 2 дахь цогцолбор.

⁹ Үндэслэл хэсгийн 3.2.2-ын 1 дэх цогцолбор.

¹⁰ Үндэслэл хэсгийн 3.2.2-ын 2 дахь цогцолбор.

¹¹ Үндэслэл хэсгийн 3.2.3-ын 1 дэх цогцолбор.

¹² Үндэслэл хэсгийн 3.2.3-ын 3 дахь цогцолбор.

¹³ Үндэслэл хэсгийн 3.2.3-ынн 6 дахь цогцолбор.