



ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ХУРААНГУЙ (Иргэний эрх зүйн маргаан¹)

ДАХИН ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ХҮРЭЭНД ХУУЧИН ОРОН СУУЦНЫ ӨМЧЛӨГЧИДТЭЙ ЗАХИАЛГЫН ГЭРЭЭ БАЙГУУЛАЛГҮЙГЭЭР ШИНЭ БАЙРЫГ БУСАД ХУДАЛДАН БОРЛУУЛАХ НЬ ГЭРЭЭНИЙ ЗӨРЧИЛД ТООЦОГДОНО

САНАМЖ: Энэхүү хураангуй нь шүүхийн шийдвэрийг орлохгүй ба хууль хэрэглээний нэгдмэл байдлыг тогтооход дэмжлэг үзүүлэх, шүүхийн шийдвэрийн үндэслэлийг сурталчлах болон иргэд, олон нийтийн эрх зүйн мэдлэгт зориулсан бөгөөд хураангуйд ашигласан шийдвэр нь хяналтын шатны шүүхийн тогтоол болно.

Шүүхийн шийдвэрийн дугаар: 001/ХТ2026/00095

Шүүхийн шийдвэрийн огноо: 2026 оны 04 сарын 21-ний өдөр

Шийдвэрийн төлөв: Хяналтын шатны шүүх анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хүчингүй болгон, давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хэвээр үлдээж шийдвэрлэсэн.

ХЭРГИЙН ТУХАЙ ТОВЧ

Нэхэмжлэгч Ө.Т, Д.Д, Н.Д нар нь хариуцагч “А” ХХК-д холбогдуулан 17,600,000 төгрөг гаргуулах, шинэ байрнаас давхар, байршил эхний ээлжид сонгох эрхийг эдлүүлж, захиалгын гэрээ байгуулахыг даалгах шаардлага гаргаж, үндэслэлээ тайлбарлахдаа “...хариуцагч компанитай 2024.02.02-ны өдөр, 2024.02.21-ний өдрүүдэд “Хот суурин газрын ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээ”, “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр дахин төлөвлөх, өмчлөгчдөд нөхцөл сайжруулан шинэ орон сууц олгох гэрээ”-г тус тус байгуулсны дагуу хариуцагч компани нь сар бүр төлөх түрээсийн урамшууллыг улирал тутам олгох, зохих хэмжээний орон сууцыг эхний ээлжид сууц өмчлөгчдөд шилжүүлэх, өмчлөгчид шилжүүлснээс бусад орон сууцыг бусдад худалдах, орон сууцны давхар, тоотыг тодорхой тусгасан гэрээг хийхээр тохиролцсон. Гэтэл тус компани нь 2024.11 сараас 2025.06 сарыг дуусталх хугацааны түрээсийн урамшууллыг олгоогүй, бидний сонгох эрхийг эдлүүлэхгүйгээр бусдад орон сууцыг худалдаж байна” гэжээ.

Харин хариуцагч гэрээний дагуу Д.Д-д төлөх ёстой 55,000,000 төгрөгөөс илүү буюу 80,000,000 төгрөгийг, нэхэмжлэгч нарт нийт 217,504,145 төгрөгийг төлж барагдуулсан бөгөөд гэрээний 4.1.3-т заасан “эхний ээлжид сууц өмчлөгчийн өмчлөлд шилжүүлнэ” гэдэг нь орон сууцыг сонгох эрх биш, зөвхөн өмчлөх эрхийг

¹ Шүүхийн шийдвэрийг бүрэн эхээр нь үзэх холбоос:
https://shuukh.mn/single_case/11042?daterange=2026-04-21%20-%202026-04-21&id=3&court_cat=1&bb=1



шилжүүлэх буюу улсын бүртгэлийн гэрчилгээг тэргүүн ээлжид гаргуулж өгнө гэсэн агуулгатай” гэж маргажээ.

ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭ, ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР

1. **Анхан шатны шүүх** нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж шийдвэрлэхдээ “... хариуцагч түрээсийн урамшууллыг бүрэн олгосон” гэх тайлбараа нотлох үүрэгтэй ба тэрээр түрээсийн урамшуулал төлж байсан талаарх баримтыг гаргаж өгсөн боловч тухайн баримтуудад дурдсан төлөлт нь аль гэрээний дагуу, ямар цаг хугацаанд хамаарах урамшууллыг төлж байгаа нь тодорхойгүй буюу нэхэмжлэлд дурдсан АШ31/12, АШ31/04 дугаартай гэрээний дагуу төлбөл зохих 2024.11 сараас 2025.06 сар хүртэлх хугацааны төлбөр болох нь тогтоогдохгүй байх тул Иргэний хуулийн 206 дугаар зүйлийн 206.1² болон 236 дугаар зүйлийн 236.1.1-д³ зааснаар үүрэг дуусгавар болсон гэж үзэхгүй. Хариуцагч нь баригдаж буй орон сууцаас нэхэмжлэгч нартай тохирсон хэмжээтэй адил орон сууцуудыг бусдад худалдан борлуулсны дараа үлдэх орон сууцыг нэхэмжлэгч талд санал болгох нь гэрээний 4.1.3, 4.1.5-д заасанд нийцэхгүй буюу “сууц өмчлөгчид шилжүүлснээс бусад орон сууцыг” бус “бусдад худалдан борлуулаад үлдсэн орон сууцыг сууц өмчлөгчид шилжүүлэх” үр дагаврыг үүсгэхээр байна.
2. **Давж заалдах шатны шүүх** анхан шатны шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулж шийдвэрлэхдээ “...Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.1⁴, 25 дугаар зүйлийн 25.1-д⁵ тус тус зааснаар нэхэмжлэгч Ө.Т, Н.Д, Д.Д нар болон “А” ХХК-ийн хооронд байгуулагдсан Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр дахин төлөвлөх, өмчлөгчдөд нөхцөл сайжруулан шинэ орон сууц олгох гэрээний 5.3-т зааснаар хүлээлгэн өгөх талбайн сонголт, давхрыг захиалгын гэрээний харилцаагаар зохицуулахаар заасан тул мөн гэрээний 11.2.3-т зааснаар нэхэмжлэгч нар шинэ байрнаас давхар, байршил эхний ээлжид сонгох эрхийг эдлүүлж захиалгын гэрээ байгуулахыг даалгахаар шаардах эрхтэй тул анхан шатны шүүх нэхэмжлэгч нарын давхар, байршлыг эхний ээлжид сонгох эрхийг эдлүүлж захиалгын гэрээ байгуулахыг даалгаж шийдвэрлэсэн нь үндэслэлтэй. Зохигчдын хооронд байгуулагдсан АШ31/12, АШ31/04 дугаартай гэрээгээр орон

² Иргэний хуулийн 206 дугаар зүйлийн 206.1 “*Үүргийг тогтоосон газар, хугацаанд нь, зохих ёсоор, шударгаар гүйцэтгэнэ.*”

³ ИХ-ийн 236 дугаар зүйлийн 236.1 “*Үүрэг нь үүрэг гүйцэтгэгч үүргээ зохих ёсоор гүйцэтгэсэн, үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь гүйцэтгэвэл зохих үүргийн гүйцэтгэлийн оронд өөр үүргийн гүйцэтгэлийг хүлээн авсан, талууд өмнөх үүргийг солихоор тохиролцсон үндэслэлээр дуусгавар болно.*”

⁴ Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.1-д “*Төсөл хэрэгжүүлэхэд аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч, төсөл хэрэгжүүлэгч оролцсон гурван талт гэрээ байгуулна.*”

⁵ ХСГДХТХ-ийн 25 дүгээр зүйлийн 25.1 “*Төсөл хэрэгжүүлэгч нь сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөгч, эзэмшигчтэй харилцан тохиролцож, гэрээ байгуулсны үндсэн дээр дараах аргаар шилжүүлж авна.*

25.1.1.газрыг газраар солих;

25.1.2.газрыг орон сууцаар солих;

25.1.3.газрыг худалдах, худалдан авах;

25.1.4.орон сууцыг орон сууцаар солих;

25.1.5.орон сууцыг худалдах- худалдан авах;

25.1.6.бусад.”



сууц өмчлөгчид төсөл хэрэгжүүлэх хугацаанд сар бүр төлөх түрээсийн урамшууллыг улиралд нэг удаа олгохоор тохиролцсон байгаа нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журмын 3 дугаар зүйлийн 3.1.4⁶, 3.3-т⁷ нийцсэн байна.

3. **Хяналтын шатны шүүхээс:** Анхан болон давж заалдах шатны шүүх нэхэмжлэгч нарын нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангасныг эс зөвшөөрч хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч О.А-ын хяналтын журмаар гаргасан гомдлоор ИХШХШТХ-ийн 172 дугаар зүйлийн 172.2.1, 172.2.2-т заасан үндэслэлээр хэргийг хяналтын шатны шүүх хуралдаанаар хэлэлцэх үндэслэл болов. (10)⁸
4. Нэхэмжлэгч нар 2024.11 сараас 2025.06 сар хүртэл 8 сарын хугацааны нөхөх олговорт 17,600,000 төгрөгийг нэхэмжилсэн бөгөөд хариуцагч нь 2024.02.02-ны өдрөөс 2024.11.04-ний өдрийн хооронд нөхөх олговорт нийт 117,000,000 төгрөг, мөн захирамжийн дагуу 100,504,145 төгрөгийг тус тус төлсөн байгаа нь нэхэмжлэлийн шаардлагаас өмнөх хугацааны төлбөрт хамаарч байх тул үүнийг нэхэмжлэгч нарын шаардаж буй хугацааны төлбөр гэж үзэх боломжгүй. (13)
5. Дахин төлөвлөлтийн хүрээнд хариуцагч компани ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилгыг буулгаж, дахин шинээр орон сууц барих үүргийг хүлээсэн ба орон сууцны барилга шинээр баригдаж байгаа хэдий ч нэхэмжлэгч нарын өмчлөлдөө авах орон сууцыг нэг бүрийн шинжээр тодорхойлоогүй буюу талууд тусгайлан гэрээ байгуулаагүйгээс Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.4-т⁹ “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны сууц өмчлөгчид нь хөрөнгө оруулагчтай байгуулсан гэрээний үндсэн дээр шинээр баригдах орон сууцнаас эхний ээлжид өмчлөх эрх эдлэх бөгөөд шинээр өмчлөх орон сууцны талбайн хэмжээ хуучин орон сууцны талбайн хэмжээнээс багагүй байна” гэж заасан нөхцөл хэрэгжих боломжгүй болох юм. Түүнчлэн АШ31/12, АШ31/04 дугаартай гэрээнүүдийн 4.1.3-т “Шинээр баригдсан орон сууцны барилгаас энэ гэрээгээр тохирсон хэмжээний орон сууцыг эхний ээлжид сууц өмчлөгчийн өмчлөлд шилжүүлнэ” гэсэн талуудын тохиролцоог Иргэний хуулийн 198 дугаар зүйлийн 198.1-т¹⁰ “Гэрээг тайлбарлахдаа түүний үгийн шууд утгыг анхаарна”, 198.2-т¹¹ “Гэрээний аль нэг нөхцөлийн утга нь ойлгомжгүй бол түүний агуулгыг бусад нөхцөл болон гэрээний ерөнхий агуулгатай харьцуулах замаар тодорхойлно” гэж зааснаар

⁶ Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журмын 3 дугаар зүйлийн 3.1.4 “Нөхөх олговрын үнэлгээний зүйлд түр суурьшуулах зардал хамаарна.”

⁷ Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журмын 3 дугаар зүйлийн 3.3 “Энэхүү журмын 3.1.4-т заасан түр суурьшуулах зардалд газраа чөлөөлсөн үл хөдлөх эд хөрөнгө (газар) өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдийг нүүлгэх, төсөл хэрэгжих хугацаанд түр байрлуулах буюу газар, байр, сууц түрээслэхтэй холбогдон гарах зардал тус тус хамаарна.”

⁸ “Хууль хэрэглээ, шүүхийн шийдвэр” хэсгийн өгүүлбэрийн төгсгөлд бичигдсэн хаалт доторх дугаарлалт нь шүүхийн эх шийдвэрийн цогцолборын дугаар болно.

⁹ Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.4 “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон нийтийн зориулалттай орон сууцны сууц өмчлөгчид нь хөрөнгө оруулагчтай байгуулсан гэрээний үндсэн дээр шинээр баригдах орон сууцнаас эхний ээлжид өмчлөх эрх эдлэх бөгөөд шинээр өмчлөх орон сууцны талбайн хэмжээ хуучин орон сууцны талбайн хэмжээнээс багагүй байна.”

¹⁰ ИХ-ийн 198 дугаар зүйлийн 198.1 “Гэрээг тайлбарлахдаа түүний үгийн шууд утгыг анхаарна.”

¹¹ ИХ-ийн 198 дугаар зүйлийн 198.2-т “Гэрээний аль нэг нөхцөлийн утга нь ойлгомжгүй бол түүний агуулгыг бусад нөхцөл болон гэрээний ерөнхий агуулгатай харьцуулах замаар тодорхойлно.”



гэрээнд заасан үгийн шууд утга, бусад нөхцөл, гэрээний ерөнхий агуулгатай харьцуулан тайлбарлаж, гэрээ байгуулахыг даалгах шаардлагыг хангаж шийдвэрлэсэн хоёр шатны шүүхийн дүгнэлтийг гэрээний үүргийн зарчимд нийцсэн гэж үзнэ. (14)

6. Гурван талт гэрээгээр хуучин орон сууц өмчлөгч нар шинээр баригдах байрнаас өөрийн өмчлөлд авах орон сууцны талаар талууд тодорхой тохиролцоогүй байх тул нэхэмжлэгч нартай захиалгын гэрээг эхний ээлжид байгуулахгүйгээр “...гэрээгээр тохирсон хэмжээний орон сууцыг эхний ээлжид сууц өмчлөгчийн өмчлөлд шилжүүлнэ” гэсэн хариуцагчийн үүрэг зохих ёсоор хэрэгжих нөхцөл бүрдэхгүй юм. Өөрөөр хэлбэл, **хуучин өмчлөгч нартай гэрээ байгуулсны дараа үлдэх орон сууцыг бусдад худалдан борлуулах гэсэн үүргийн дараалал үүсэх ба нэхэмжлэгч нар нь шүүхийн шийдвэрийн тогтоох хэсэгт заасан хэмжээгээр байршил, давхрыг сонгон гэрээ байгуулах эрхтэй болно. Иймээс захиалгын гэрээ байгуулахыг хариуцагчид даалгаж, нэхэмжлэгч нарт орон сууцыг сонгох эрхийг тэргүүн ээлжид олгох нь зүйтэй гэж үзсэн хоёр шатны шүүхийн дүгнэлтийг үндэслэл бүхий гэж үзэх** бөгөөд давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэсэн.

---o0o---