ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ХУРААНГУЙ
(Захиргааны эрх зүйн маргаан)[1]

ГАДААДЫН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТТАЙ ХУУЛИЙН ЭТГЭЭД “ГАЗАР АШИГЛАХ ЭРХ”-ЭЭ МОНГОЛ УЛСАД ОХИН КОМПАНИ ҮҮСГЭН БАЙГУУЛАХ ЗАМААР “ГАЗАР ЭЗЭМШИХ ЭРХ” БОЛГОН ШИЛЖҮҮЛЖ БОЛОХГҮЙ

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/ХТ2026/0059
Шүүхийн шийдвэрийн огноо: 2026 оны 05 дугаар сарын 26-ны өдөр
Шийдвэрийн төлөв: Анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр, магадлалыг хэвээр үлдээж, нэхэмжлэгч нарын итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдлыг хангахгүй орхисон.

ХЭРГИЙН ТУХАЙ ТОВЧ

Нэхэмжлэгч болох “Б” ХХК нь Дархан-Уул аймгийн Засаг даргын 2023 оны 05 дугаар сарын 24-ний өдөр 01*** дугаар захирамжаар *** м.кв газрыг үйлдвэрлэлийн барилга, байгууламж, бусад газрын зориулалтаар 5 жилийн хугацаатайгаар ашиглах эрхтэй болсон. 2025 онд “Б” ХХК-ийн хувьцаа эзэмшигчийн шийдвэрээр охин компани болох “К” ХХК-ийг үүсгэн байгуулсан. “Б” ХХК нь өөрийн газар ашиглах эрх, үүрэг, эд хөрөнгийг охин компани “К” ХХК-д тусгаарлах замаар шилжүүлсэн тул “К” ХХК-ийн нэр дээр газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ гаргуулахаар захиргааны байгууллагад хандахад татгалзсан байна.

Иймд нэхэмжлэгч хуулийн этгээдүүдээс Дархан-Уул аймгийн Засаг дарга, тус аймгийн Газрын харилцаа,барилга, хот байгуулалтын газарт холбогдуулж “‘К’ ХХК-ийн нэр дээр газрын эрхийг бүртгэн, газар эзэмшүүлэх захирамж гаргаагүй эс үйлдэхүй хууль бус болохыг тогтоолгож, ‘К’ ХХК-д газар эзэмших эрх олгосон захирамж гаргахыг даалгах, Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газрын 2025 оны 09 дүгээр сарын 10-ны өдрийн *** дугаар татгалзсан шийдвэрийг хууль бус болохыг тогтоолгож, газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг ‘К’ ХХК-ийн нэр дээр гаргаж, гэрээ байгуулахыг хариуцагчид даалгуулах” шаардлага бүхий нэхэмжлэл гаргажээ.

ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭ, ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР

1. **Анхан шатны шүүхээс:** Гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгж нь газар ашиглах эрхтэй ба газар эзэмших болон газар ашиглах эрхийн гол

[1] Шүүхийн шийдвэрийг бүрэн эхээр нь үзэх холбоос: https://www.shuukh.mn/single_case/3512?daterange=2026-01-01%20-%202026-10-15&id=3&court_cat=3&bb=1.

ялгаа нь газар эзэмшигч нь уг эрхээ бусдад шилжүүлэх болон барьцаалах боломжтой байдаг бол газар ашиглагчийн хувьд ийм эрхийг эдлэхээргүй байна. “Б” ХХК-ийн хувьд нэгж талбарын *** дугаартай *** га газрыг ашиглах эрхийг хуулийн дагуу олж авсан боловч Компанийн тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийн 22.1-д[2] зааснаар шилжүүлэх боломжтой эрх биш гэсэн үндэслэлээр нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн.

2. **Давж заалдах шатны шүүхээс:** Компани тусгаарлах, газар ашиглах эрхийг шилжүүлэх харилцаа нь тусдаа хуулиар зохицуулагдах хоёр өөр харилцаа байх бөгөөд уг хоёр харилцааг нэгтгэн газар ашиглах эрхийг тусгаарлах замаар компанийг тусгаарласан гэх тайлбар нь дээрх хуулиудын зорилгод нийцэхгүй байна гэж үзэн шийдвэрийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэсэн.
3. **Нэхэмжлэгч нарын итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдлын үндэслэл: “** ‘Б’ ХХК нь Компанийн тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийн 22.1-д заасны дагуу өөрийн хөрөнгө, үйл ажиллагааны тодорхой хэсгийг тусгаарлан охин компани болох ‘К’ ХХК-ийг байгуулж, Дархан-Уул аймаг дахь газар ашиглах эрхээ тус компанийн хөрөнгөд бүртгэсэн. Гэвч Газрын алба болон хоёр шатны шүүх уг үйлдлийг Газрын тухай хуульд заасан ‘газар ашиглах эрх шилжүүлсэн’ гэж үзэн татгалзсан нь Компанийн тухай хууль болон Газрын тухай хуулийн уялдааг буруу тайлбарласан гэж нэхэмжлэгч үзэж байна. Компанийн өөрчлөн байгуулалт нь худалдах, бэлэглэх зэрэг иргэний эрх зүйн шилжүүлгийн хэлцэл бус, харин хуулийн дагуу явагддаг универсал эрх залгамжлалын шинжтэй ажиллагаа юм. Энэ хүрээнд газар ашиглах эрх шилжүүлэх гэрээ байгуулаагүй, аливаа төлбөр, татварын үр дагавар үүсээгүй, эцсийн өмчлөгч, удирдлага өөрчлөгдөөгүй, зөвхөн группийн дотоод бүтцийн зохион байгуулалт хийгдсэн. Иймд уг харилцааг Газрын тухай хуулийн 38[3], 45[4] дугаар зүйлд заасан газрын эрх шилжүүлэгтэй адилтган үзэх боломжгүй. Газрыг шилжүүлэх, газрыг тусгаарлах замаар шилжүүлэх ойлголт өөр, эрхээ залгамжлуулж байгаа хэлбэр. Мөн Газрын тухай хуулийн 2 дугаар зүйлийн 2.1-д газрын тухай хууль тогтоомж нь Монгол Улсын Иргэний хууль болон түүнд нийцүүлсэн бусад хууль тогтоомжоос бүрдэнэ гэж заасан тул Компанийн тухай хууль, Иргэний хуулийн зохицуулалтыг хамтатган хэрэглэх шаардлагатай байхад шүүхүүд Газрын тухай хуулийг дангаар нь тайлбарласан” гэх үндэслэлээр хяналтын журмаар гомдол гаргажээ.
4. **Хяналтын шатны шүүхээс:** Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Зургадугаар зүйлийн 3-т[5] зааснаас үзэхэд “гадаадын иргэний (мөн гадаадын хуулийн

---

[2] Компанийн тухай хууль (2011)-ийн 22 дугаар зүйлийн 22.1 “*Компанийн үйл ажиллагааг зогсоохгүйгээр түүний зарим эрх, үүрэг, хариуцлагыг шинээр байгуулагдсан компанид шилжүүлэхийг компанийг тусгаарлах гэнэ.*”

[3] Газрын тухай хууль (2002)-ийн 38 дугаар зүйлд “*Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг бусдад шилжүүлэх*” талаар тусгажээ.

[4] Газрын тухай хууль (2002)-ийн 45 дугаар зүйлийн 45.1 “*Газар ашиглагч нь энэ хуулийн 35.1.1, 35.1.2, 35.1.5, 35.3.1-35.3.5-д заасан болон бусад хууль тогтоомжид заасан эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ*”.

[5] Монгол Улсын Үндсэн хууль (1992)-ийн Зургадугаар зүйлийн 3 “*Бэлчээр, нийтийн эдэлбэрийн ба улсын тусгай хэрэгцээнийхээс бусад газрыг зөвхөн Монгол Улсын иргэнд өмчлүүлж болно. Энэ нь газрын хэвлийг өмчлөхөд хамаарахгүй. Иргэд хувийн өмчийнхөө газрыг худалдах, арилжих, бэлэглэх, барьцаалах зэргээр гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүний өмчлөлд шилжүүлэх, түүнчлэн төрийн эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулахыг хориглоно.*”

этгээд) газрын харилцаанд эдлэх эрх хязгаарлагдмал байна". Үндсэн хуулийн дээрх заалтыг Газрын тухай хуульд тодруулан зохицуулсан байх бөгөөд уг хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.3-т *"Гадаад улс, олон улсын байгууллага, гадаад улсын хуулийн этгээд, гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгж, гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүн тодорхой зориулалт, хугацаа, болзол, гэрээний үндсэн дээр хууль тогтоомжийн дагуу газар ашиглагч байж болно"* гэжээ. Мөн хуулийн 45 дугаар зүйлийн 45.1-д "газар ашиглагчийн эдлэх эрхийг тодорхойлохдоо газар эзэмшигчийн эдлэх эрхээс зарим эрхийг эдлэх агуулгаар, эшлэх байдлаар нэрлэн зааж зохицуулсан байна. Ийнхүү нэрлэн заахдаа 'газар шилжүүлэх' эрхийг газар ашиглагчид олгоогүй байна". (11-13)[6]

5. "Компанийг тусгаарлах, өөрчлөн байгуулах, эд хөрөнгийн асуудал нь Иргэний хууль, Компанийн тухай хуулиар зохицуулагдах хэдий ч энэ тохиолдолд газар эзэмших, ашиглахтай холбоотой харилцааг Газрын тухай хуулиар тусгайлан зохицуулсан байх бөгөөд уг хуулийн дагуу гадаадын иргэн, хуулийн этгээд газар эзэмших эрхгүй болох нь хоёрдмол утгагүйгээр зохицуулагдсан байна". (15)
6. Нэхэмжлэгчийн "маргаан бүхий газарт 2,2 тэрбум төгрөгийн зардал гаргасан, ноос ноолуурын үйлдвэр байгуулах эрх үүргийг 'К' ХХК-д шилжүүлсэн болохоор газрын эрхийг тусгаарлахгүйгээр үйлдвэр барих боломжгүй, өөрийн нэр дээр хөрөнгөө бүртгүүлж чадахгүй, санхүүжилт татах гэрээ хэлцэл байгуулах боломжгүй болно гэх үндэслэлүүд нь Газрын тухай хуулийн зохицуулалтыг үгүйсгэж, гомдлыг хангах үндэслэл болохгүй тул захиргааны байгууллагын татгалзлыг Захиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 106 дугаар зүйлийн 106.3.4[7]-т заасны дагуу хууль бус гэж үзэх үндэслэл болохгүй". (16-17)
7. Дээрх үндэслэлээр хяналтын шатны шүүхээс анхан шатны шүүхийн шийдвэр болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж, нэхэмжлэгч нарын итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдлыг хангахгүй орхиж шийдвэрлэжээ.

---o0o---

[6] "Хууль хэрэглээ, шүүхийн шийдвэр" хэсгийн өгүүлбэрийн төгсгөлд бичигдсэн хаалт доторх дугаарлалт нь шүүхийн эх шийдвэрийн цогцолборын дугаар болно.

[7] Захиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль (2016)-ийн 106 дугаар зүйлийн 106.3.4 "*захиргааны актыг гаргахаас татгалзсан шийдвэр, эсхүл гаргахгүй байгаа эс үйлдэхүй нь хууль бус бөгөөд түүний улмаас нэхэмжлэгчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь зөрчигдсөн бол шаардагдах захиргааны акт гаргахыг тухайн захиргааны байгууллагад даалгах, эс үйлдэхүй хууль бус болохыг тогтоох.*"