

## Article

**Theoretical concept of real estate mortgage**Byamba-Erdene Sukhbaatar<sup>1,2\*</sup>

<sup>1</sup> Department of Private Law, School of Law and Social Sciences, Ikh Zasag University, Ulaanbaatar, Mongolia

<sup>2</sup> Department of Private Law, School of Law and Social Sciences, University of Internal Affairs, Ulaanbaatar, Mongolia

\*Corresponding author: [byaaba97@gmail.com](mailto:byaaba97@gmail.com)

 <https://orcid.org/0009-0005-6434-4181>

---

Received: 01 November 2025

Accepted: 12 December 2025

Published online: 31 December 2025

---

**Abstract**

People generally have a common understanding of using immovable property as collateral to generate economic activity. However, they do not tend to study how the concept of pledging immovable property has evolved from ancient times to the present. This is because individuals mainly think about mortgaging their own or others' immovable property as stipulated in the Civil Code and the Law on Mortgage of Immovable Property to obtain loans in local or foreign currencies, prepare down payments, or qualify for housing loans. Every legally competent citizen can participate in economic circulation by pledging their own or others' immovable property, but this process is primarily governed by private law and depends on the mutual intent of the parties involved in the legal relationship of the mortgage.

Through this article, I aim to explain the concept of immovable property within the scope of private ownership. I will discuss how the concept of mortgaging private immovable property developed during the Roman Empire and examine how this concept and its legal regulations have evolved in Mongolia since 1992. Furthermore, I will present an explanation of the right to re-mortgage property without releasing the existing mortgage from the perspective of the theory of intent.

**Keywords:** Ownership, methods of securing obligation performance, double collateral, theory of will.



© 2025, Author(s). CC BY-NC 4.0. This license enables reusers to distribute, remix, adapt, and build upon the material in any medium or format for noncommercial purposes only, and only so long as attribution is given to the creator.

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>

## Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны онолын үзэл баримтлал

Сүхбаатарын Бямба-Эрдэнэ<sup>1,2</sup>

<sup>1</sup> *Их Засаг” Их Сургууль, Хууль, нийгмийн ухааны сургууль, Хувийн эрх зүйн тэнхим, Улаанбаатар хот, Монгол улс*

<sup>2</sup> *Дотоод Хэргийн Их Сургууль, Эрх зүй, нийгмийн ухааны сургууль, Хувийн эрх зүйн тэнхим, Улаанбаатар хот, Монгол улс*

### Хураангуй

Үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалж эдийн засгийн эргэлтэд оруулах талаар иргэд түгээмэл ойлголттой байдаг боловч үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалах ойлголт нь эрт цагт болон орчин үед ямар түвшинд хөгжиж ирсэн талаар төдийлөн судлаад байхыг хүсдэггүй. Учир нь иргэд Иргэний хууль болон Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд зааснаар өөрсдийн хувийн болон бусдын өмчлөлийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг тодорхой нэг шалтгаанаар барьцаалж төгрөгийн болон бусад валютын зээл авах, урьдчилгаа бэлдэж, орон сууцны зээлд хамрагдах талаар л боддог. Эрх зүйн чадамжтай иргэн бүр өөрийн өмчлөлийн болон бусдын өмчлөлийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг барьцаалах замаар эдийн засгийн эргэлтэд оруулах үйл явц нь зөвхөн хувийн эрх зүйн хүрээнд тухайн барьцааны эрх зүйн харилцаанд оролцож байгаа этгээдүүдийн хүсэл зоригийн шалтгаалдаг.

Би энэхүү өгүүллээрээ дамжуулан үл хөдлөх эд хөрөнгийн ойлголтыг хувийн өмчийн хүрээнд тайлбарлаж, хувийн өмчийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг барьцаалах ойлголт дэлхий дахинаа Ромын эзэнт гүрний үед хэрхэн хөгжсөн, мөн Монгол Улсад 1992 оноос хойших хугацаанд хувийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийг барьцаалах ойлголт, эрх зүйн зохицуулалтын хүрээнд хэрхэн хөгжиж байгаа талаар илэрхийлэхээс гадна үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаагаа чөлөөлөхгүйгээр дахин барьцаалах эрхийг хүсэл зоригийн онолын үүднээс тайлбарласнаа уншигч та бүхэндээ толилуулах болно.

**Түлхүүр үг:** Өмч, үүргийн гүйцэтгэлийг хангах арга, давхар барьцаа, хүсэл зоригийн онол.

### Удиртгал

Хүний эрх, эрх чөлөөний талаар Монгол Улсын Үндсэн хуулийн 2 дугаар бүлэгт заасан бөгөөд мөн хуулийн 16 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт “Монгол Улсад хууль ёсоор оршин суугаа иргэн бүр хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй. Хувийн өмчийг хууль бусаар хураах, дайчлан авахыг хориглоно. Төр, түүний эрх бүхий байгууллага нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн эд хөрөнгийг дайчлан авбал нөхөх олговор, үнийг төлнө” (Төрийн мэдээлэл. 1992. № 1) гэж биет болон биет бус “эд хөрөнгийн төрлийг “хөдөлгөөнт шинж байдлаар нь (Баярсайхан, Д. 1999) хөдлөх болон үл хөдлөх эд хөрөнгө байхаар хязгаарлаж, өмчлөх эрхийг тунхаглан заажээ. Монгол Улсын Иргэний хуульд аливаа этгээд буюу иргэн, хуулийн этгээдийн эзэмшилд байгаа эд юмсыг эд хөрөнгө гэж тодорхойлоод, эд хөрөнгийг “хөдлөх, үл хөдлөх эд хөрөнгө” (Иргэний хууль, 2002), (Төрийн мэдээлэл. 2002. №7) гэж төрөлжүүлэн хуваасан байдаг.

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 84 дүгээр зүйлийн 84.3 дахь хэсэгт зааснаар “Газар, түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна” гэж тусгайлан хуульчилж өгсөн. Угтаа бол энэ нь өмчийн талаар өгүүлж байгаа юм. Манай улсын зарим эрдэмтэд өмчийн талаар хэрхэн өгүүлснийг судлан үзэхэд:

Нэрт эрдэмтэн, академич С.Нарангэрэл бүтээлдээ “өмч гэдэг нь (лат. Proprietas, dominium; англ. Ownership, property)- хувь хүн буюу хуулийн этгээдэд тодорхой нөхцөл ба тодорхой хэлбэрээр эд хөрөнгө хамаарахыг илэрхийлсэн хууль зүйн ухагдахуун юм. Хувь хүн эд хөрөнгөө эзэмших, ашиглах ба захиран зарцуулах эрх хамаарна. Хуулийн этгээдийн аж ахуй эрхлэн хөтлөх буюу шуурхай удирдлагын эрхэд хамаарах эд хөрөнгийг хамааруулж ойлгоно. Нэг этгээдэд хамаарах эд хөрөнгө нөгөө этгээдийн эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг хязгаарлаж болно. Эд хөрөнгийн өмчийн эрх нь нэгэн зэрэг хоёр буюу түүнээс дээш иргэн ба хуулийн этгээдийн дундын өмчид хамаарагддаг. Өмчийн объект нь нэг бүрийн шинж тэмдгээр тодорхойлогдох эд юмс байна. Өмчийн субъектив эрх нь эд хөрөнгийн, үнэмлэхүй, эд юмсын, хугацаагүй гэсэн төрөлд хуваагддаг. Өмчийн эрх нь тухайн эд хөрөнгөд тодорхой субъектийн эрх болно” гэж тайлбарласан байдаг (Нарангэрэл, С. 2021)

“Хувийн өмчийн ойлголт” нь иргэний эрх зүйн эдийн баялгийн харилцаанд хамаарах бөгөөд шууд утгаар нь харахад иргэд хувьдаа үл хөдлөх болон хөдлөх эд хөрөнгийг хязгааргүйгээр өмчлөх эрх нь өөрийн өмчлөлийн эд хөрөнгөө эзэмших ашиглах, захиран зарцуулах эрхийг эдлэх явдлыг хамруулан ойлгож болно.

Өмч хөрөнгөө эзэмшиж, ашиглан захиран зарцуулна гэдгийг хамгийн түгээмэл утгаар ойлговол хэнээс ч хараат бусаар өөрийн хөрөнгийг худалдах, бэлэглэх, барьцаалан зээл авч эдийн засгийн эргэлтэд оруулах гэж ойлгож болно. Доктор, профессор Т.Мөнхжаргал үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны үүсэл хөгжлийн талаар өөрийн бүтээлдээ “Эртний Ромын эрх зүйд эд хөрөнгийн барьцааг ипотека, “пигнус, фидуция (Мөнхжаргал, Т, 2014) гэх мэт тус бүрдээ өвөрмөц ойлголт бүхий нэр томъёогоор илэрхийлж хэрэглэсээр хөгжлийн явцад зөвхөн үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааг ипотека гэж нэрлэж, үүнийг дэлхийн олон орон хуульдаа заасан байна” гэж бичжээ (Мөнхжаргал, Т. 2014).

Академич С.Нарангэрэл бүтээлдээ “Ипотека гэдэг нь (грекээр Hypotheke, латинаар Hypotheca, англиар Hypothes, hypothecation, mortgage) эдэлбэр газар, үйлдвэр, барилга, байгууламж, байр ба бусад үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа. Бусад үүрэг гүйцэтгүүлэгчдээс тэргүүн ээлжид өөрийн шаардлагаа хангуулахаар үүрэг гүйцэтгүүлэгч тодорхой үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалах. Зээлийн баталгаа болгон өөрийн өмчийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг барьцаалах эрх. Ипотекийг улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ. Монгол Улсын хууль тогтоомжид ипотека гэсэн нэр томъёог хэрэглэсэн” гэж тайлбарласан (Нарангэрэл, С. 2021)

Доктор Д.Янжинхорлоо бүтээлдээ “барьцаа бол үүргийн гүйцэтгэлийг хангах арга бөгөөд үндсэн үүрэг буюу зээлийн гэрээний үүрэгтэй салшгүй холбогдох эрх юм. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны эрх буюу ипотекийн эрх нь өөрийн онцлог зохицуулалттай байдаг” гэжээ (Янжинхорлоо, Д. 2016).

Манай улсад үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааг Монгол Улсын Иргэний хууль (Төрийн мэдээлэл. 2002. № 7)-иас гадна “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хууль” (Төрийн мэдээлэл. 2009. № 28), “Мөнгө зээлийн үйл ажиллагааг зохицуулах тухай хууль” (Төрийн мэдээлэл. 2022. № 49)-д тус тус тусгасан байдаг. Би энэхүү өгүүллээрээ дамжуулан үл хөдлөх эд хөрөнгийг барьцаалах ойлголт хэдий үед үүссэн, барьцааны эрх зүй монголд ямар түвшинд байгаа талаар өгүүлж, онолын үзэл баримтлалын үүднээс одоо хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа хууль тогтоомжийн нийцлийн талаар өгүүлэх болно.

#### Үндсэн хэсэг

Нэрт эрдэмтэн С.Нарангэрэл хувийн өмчийг хувийн эрх зүйн салбарт хамааруулж тайлбарлахдаа “Хувийн эрх зүй гэдэг бол (лат. jus privatum; англ. private law) - иргэн, тэдгээрийн нэгдэл, аж ахуй нэгжийн харилцааг зохицуулдаг тодорхой хувь хүн, хүмүүсийн хамт олны хувийн ашиг сонирхлыг хангадаг салбар эрх зүй. Хувийн эрх зүйгээр эдийн ба эдийн бус харилцааг зохицуулна. Энэ нь чөлөөт хувь хүн өөрийгөө зохицуулах, хувийн өмчийн эрх, хувиараа аж ахуй эрхлэх эрхээ хэрэгжүүлэх явдалтай холбогдоно. Хувийн эрх зүйн салбарт хараат бус, бие даасан субъект болох хувь хүн, хүмүүсийн хамт олон гэрээний харилцаанд бусад субъекттэй эрх -тэгш оролцож, бие даан шийдвэр гаргах эрх, эрхээ ашиглах буюу үйлдэл хийхээс түдгэлзэх, өөрийн хүсэл зориг ба хувийн санаачилгаар бие даан илэрхийлнэ” гэж тайлбарласан байдаг (Нарангэрэл, С. 2021).

Монголын түүхэнд 1992 онд баталсан “ардчилсан Үндсэн хуулиар хувийн өмчийн бүх хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрч, хувийн өмчөө эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах эрхийг олгосон нь хувийн эрх зүйн салбарт өмчийн эрх зүй цогц байдлаар хөгжих боломж олгосон.

Хувийн өмчийн субъектийг иргэн, төр ба хуулийн этгээд /төрийн байгууллага, нийтийн байгууллага,/ гэж ангилж болно. Иргэн хуулийн этгээд байгуулахгүйгээр хувийн өмчөө ашиглан үйлдвэрлэл, ажил, үйлчилгээ эрхлэх эрхтэй. Мөн иргэн нь хуулийн дагуу өөрийн хувийн өмчөөр хуулийн этгээд байгуулан аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулж болно.

Хувь хүн, Монгол Улсын иргэний хувийн өмчийн буюу өмчлөх эрх дараах байдлаар эдийн баялагт хэрэгжинэ. Үүнд:

1. Иргэний Хувийн өмчийн газрын эрх,
2. Иргэний орон сууц өмчлөх эрх,
3. Хувиараа аж ахуй эрхлэгчийн өмчийн эрх гэх мэт.

Хуулийн этгээд /Компани, төрийн бус байгууллага, шашны байгууллага, аж ахуй нэгж/-ийн хувийн өмчийн эрх буюу өмчлөх эрх нь дараах эдийн баялагт хэрэгждэг. Үүнд:

1. Ашгийн төлөө хуулийн этгээдийн (компани, нөхөрлөл) өмчийн эрх,
2. Ашгийн төлөө бус хуулийн этгээдийн (холбоо, сан, хоршоо) өмчийн эрх, иргэний орон сууц өмчлөх эрх,
3. Хувийн өмчийн объект заасны дагуу хувийн өмчид байж болохгүйгээс бусад аливаа эд юмс, эд хөрөнгө, эд хөрөнгийн эрх зэрэг эрхүүд дээр хэрэгжинэ.

Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасны дагуу бэлчээр, нийтийн эдэлбэрийн ба улсын тусгай хэрэгцээнийхээс бусад газрыг Монгол Улсын иргэнд өмчлүүлж болно. Тэгэхдээ иргэд хувийн өмчийнхөө газрыг худалдах, арилжих, бэлэглэх, барьцаалах зэргээр гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүний өмчлөлд шилжүүлэх, түүнчлэн төрийн эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр бусдад ашиглуулахыг эзэмшүүлэх, хориглосон.

Монгол Улсад хууль ёсоор оршин сууж байгаа Монгол Улсын иргэн бүрд аливаа хөдлөх ба үл хөдлөх эд хөрөнгө, хэрэглээний эд зүйл ба үйлдвэрлэлийн хэрэгсэл өмчлөх эрхтэй. Хувийн өмчид байх эд хөрөнгийн тоо ба үнэ өртгийн хэмжээнд ямар нэгэн хязгаарлалт байхгүй байдгаараа хувийн өмч нь ихээхэн онцлогтой.

Хувийн өмчийн эд хөрөнгийг өмчлөх эрхийг дараах байдлаар хэрэгжүүлнэ. Үүнд:

1. Өөрт байгаа хувийн хөрөнгөөрөө хувь хүн ба хуулийн этгээд аж ахуйн үйл ажиллагааг чөлөөтэй эрхлэх үндэс нь болно,

2. Эзэмших (өмчлөгчид байгаа эд юмсыг бодитой эзэмдэнэ), ашиглах (эд хөрөнгийн ашигтай шинж чанарыг ба авна) гаргаж захиран зарцуулах (эд хөрөнгийн эрхээ бүрэн буюу хэсэгчлэн бусад этгээдэд шилжүүлэх хууль ёсны боломж) эрх мэдэл бүхий тодорхой эд юмсын эрх буюу эд юмсын цогц,
3. Хувийн өмчийн объект болсон эд хөрөнгө. Хувийн өмчийг өмчлөх эрх нь Үндсэн хууль болон салбар хууль тогтоомжоор жам ёсны ба салгашгүй эрх болон хамгаалагдсан (Нарангэрэл, С. 2021).

Өмч хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалтын талаар эртний Хаммурапи хааны хуульд тусгасан байдаг. Хүн төрөлхтний түүхэнд хамгийн эртний хуульд зүй ёсоор ордог Вавилоны “Хаммурапи хааны хууль”-нд хувийн өмчийн талаар тусгасан байдаг. Тухайлбал,

1. Өмчийн харилцаатай холбоотой зүйл: өв залгамжлах эрх, хаан, улсын өмнө хүлээсэн эдийн засгийн үүрэг,

Мөн хуулийн 42-47 дугаартай бичиг баримт нь төрийн болон **хувийн өмчийн газар** түрээсэлж байгаа иргэдийн эрх, үүргийг илэрхийлдэг. Тэдний дүрэм хатуу. Тэгэхээр үржил шимт газар түрээсэлж байгаа хүн түүн дээрээ юу ч ургаагүй (талбайгаа хөдөлгөж, хэт ургахыг зөвшөөрсөн) бол түүнд төлөх үр тарианы хэмжээг төрд, эсвэл зуучлагчдад өгөх ёстой гэж бичсэн байдаг.

Хувийн өмчийн эрхийг тунхагласан хувийн эрх зүйн үүсэл хөгжлийн цэг эртний Ромын эрх зүйд тусгагдсан байдаг. Хувийн эрх зүйн үүсэл, хөгжлийн эхлэл цэг болсон эртний Ромд эд хөрөнгийг өмчлөгч өөрийн хүсэл зориг, сайн дурын санаачилга дор хүссэнээрээ захиран зарцуулах эрхтэй байх боломжийг олгож, Ромын эрх зүйд өмчлөх эрхийг тунхаглан зааж байсан нь орчин цагийн хувийн эрх зүйн хөгжилд үнэ цэнтэй баримт болон хөгжсөөр байна.

Доктор, профессор Д.Баярсайхан бүтээлдээ “эртний Ромын эрх зүйд өмчийн ойлголт бүрэлдэн тогтсон талаар Гай-ийн бичсэнээр (D I. 8. 6. 2) – Эд юмсын нэг хэсэг нь бурхны ивээлээр, нөгөө хэсэг нь хүмүүний эрхэнд зориулагдсан байх ба хүмүүний эрхэнд зориулагдсан эд юмсыг төрийн мэдлийн буюу нийтийн, хувь хүмүүсийн буюу хувийн гэж ангилан ялгаж тайлбарлажээ” гэж бичжээ (Баярсайхан, Д. 1999).

Нэрт эрдэмтэн Т.Мөнхжаргал “Иргэний эрх зүй” бүтээлдээ “Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасан өмчлөх эрхийн эртний үзэл санааг иргэний эрх зүйн үүднээс тайлбарлахдаа “Иргэний эрх зүй хэмээх нэр томъёо нь эртний Ромын эрх зүйгээс гаралтай бөгөөд Ромын иргэд эд хөрөнгөө өмчлөх, эзэмших эрхтэй гэсэн үзэл, сэтгэлгээ бий болж, улмаар тэр нь эрх зүйгээр баталгаажин эрх зүйн системд иргэний эрх зүй гэсэн салбар болон үүсэн хөгжсөөр иржээ” гэж тайлбарлажээ (Мөнхжаргал, Т. 2007).

Дээрх үзэл санааг сийрүүлбээс Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасан иргэний хувийн өмч хөрөнгөтэй байх, өөрийн өмч хөрөнгөө эзэмших, ашиглах, өмчлөх эрхийн анхны үзэл санаа нь дэлхийн хүн төрөлхтний түүхэнд Манай эриний өмнөх 1792-1750 оны үед эртний Вавилонд бүрэлдсэн бол эртний Ромд өмчлөх эрх эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах эрхийн хүрээнд цогц байдлаар хөгжсөн гэж үзэх үндэслэлтэй байна.

Хувийн өмчийн онолын үүсэл хөгжлийг эртний Вавилоны үеэс эхлэлтэй гэж үзэж болох бөгөөд тухайн үед иргэд өөрийн өмчилсөн газраа түрээслэх эрхийн талаар дээр өгүүлсэн билээ. Харин хувийн өмчийн онолын орчин үеийн үзэл санаа нь эртний Ромын эрх зүйн хувийн өмчийн гол үзэл санаанд тулгуурлан улам боловсронгуй болж дэлхийн улс орнуудад өмчийн

хэлбэр нь тогтсон ойлголтын хүрээнд хувийн болон нийтийн өмч гэсэн хэлбэрт хуваагдаж хөгжсөөр байна.

Хувийн эрх зүйн үүднээс тайлбарлахад өмч хөрөнгө, эд хөрөнгө өмчлөх эрх, үүсэх, дуусгавар болох үндэслэл, өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, эрхээ хэрэгжүүлэх зорилгоор бусдын өмчлөх эрхийг хязгаарлах, өмчлөх эрхийг хамгаалах ойлголт нь Иргэний эрх зүйн тусгай төрөлд хамаарах өмчийн эрх зүйн харилцааг бүрдүүлдэг.

Үүрэг гүйцэтгэлийн хангахад үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа чухал үүрэг гүйцэтгэдэг. Монгол Улсын Иргэний хуулийн 153 дугаар зүйлийн 153.1 дахь хэсэгт “Үүрэг гүйцэтгэгч барьцаагаар хангагдсан үүргийг хууль буюу гэрээнд заасны дагуу гүйцэтгээгүй буюу зохих ёсоор гүйцэтгээгүй бол барьцаалагч буюу үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь бусад үүрэг гүйцэтгүүлэгчдээс тэргүүн ээлжинд барьцааны зүйлийн үнээс шаардлагаа хангуулах эрхтэй” гэж хуульчилсан байдаг.

Мөн үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааг Монгол Улсын Иргэний хуулийн 165 дугаар зүйлийн 165.1 дэх хэсэгт “Бусад үүрэг гүйцэтгүүлэгчдээс тэргүүн ээлжид өөрийн шаардлагаа хангуулахаар үүрэг гүйцэтгүүлэгч тодорхой үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалахыг ипотека гэнэ” гэж хуульчилсан.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа нь өмчийн эрх зүйн эсхүл үүргийн эрх зүйн яг алинд нь хамаарах талаар манай зарим эрдэмтэд тайлбар хийсэн байдаг. Тухайлбал,

Доктор Д.Дүгэржав “Барьцаа нь иргэний эрх зүйн системчлэлийн хувьд “эд юмс (Иргэний хууль), (Төрийн мэдээлэл. 2002. № 7) (эмхэтгэл, Төрийн мэдээлэл, 2002 № 07)”-ын эсхүл үүргийн эрх зүйн алинд нь хамаарах тухай онолын маргаан одоо ч үргэлжилсээр байдаг билээ. Энэ чиглэлийн судлаачдын нэг хэсэг нь барьцааны эрхийг хувийн шинж чанар бүхий, эд хөрөнгөө дагаж явдаг гэсэн агуулгаар эд юмсын эрхэд хамаарна” гэж үзсэн байдаг (Дүгэржав, Д. 2003; Оюунтунгалаг, Ж. 2018).

Орчин үед эд хөрөнгийг захиран зарцуулах эрхийг хүсэл зоригийн илэрхийлэл гэж үзэн онолын үүднээс тайлбарлах болсон бөгөөд энэ талаар доктор Ж.Оюунтунгалаг бүтээлдээ “XIX зуунд барууны улс орнуудад дэлгэрсэн “хүсэл зоригийн онол”-ыг баримтлагчид **өмчлөлийн зүйлтэй хүссэнээрээ харьцах** гэсэн утгаар тайлбарлаж ирсэн. Харин яагаад өмчлөлийг хамгаалах хэрэгтэй вэ, өмчийн институцийн чиг үүргийн талаараа асуултад тодорхой тайлбар хийж байгаагүй гэж хэлж тэмдэглэн бичжээ (Оюунтунгалаг, Ж. 2013).

Доктор Ж.Оюунтунгалаг бүтээлдээ “Иргэний эрх зүйн суурь зарчмуудын үндэс болсон хувийн хүсэл зоригийг хамгаалах зарчим бол XIX зууны Кант, Гегель нарын хүсэл зоригийн онолд суурилсан байдаг. Хүсэл зоригийн онолын дагуу “хувь хүмүүсийн өөрөө өөрийгөө тодорхойлох чадварыг хуулиар баталгаажуулсныг” субъект субъектив эрх гэж тодорхойлсон” байна (Оюунтунгалаг, Ж. 2021).

Өмчийг мөн л хүсэл зоригтой холбон “аливаа этгээд өөрийн юмыг хүссэнээрээ ашиглах эрх гэж тодорхойлсон байдаг (Gordley, J. 2007), (Оюунтунгалаг, Ж. 2021). Харин шүүхийн гол үүрэг бол талуудаас хараат бус байж /public institution/ аль нэг талын хүсэл зоригийн эсрэг бий болсон тэгш бус байдлыг арилгах, тэнцвэржүүлэх үүрэгтэй (Оюунтунгалаг, Ж. 2021).

Хувийн өмч бол хүсэл зоригийн илэрхийлэл бөгөөд хувийн өмчтэй эрх зүйн бүрэн чадамжтай иргэн бүр хүссэн үедээ өөрт байгаа эд хөрөнгөө түрээслэх, худалдан борлуулах,

бэлэглэх, **барьцаалах** замаар захиран зарцуулах эрхээ чөлөөтэй эдлэх эрхэнд хэн ч халдаж чадахгүй нь гагцхүү хүсэл зориг, хувийн эрх чөлөөний илэрхийлэл болж өгдөг.

Иргэний эрх зүйн тусгай төрөл болон хөгжсөн өмчийн эрх зүйн хүрээнд өмчлөх эрх нь аливаа хөрөнгийг эзэмшихээс эхлэх ба өмчийг эзэмшиж байгаа субъектийн эрх зүйн байдлаар нь ангилж болно. Тухайн субъект нь хуульд заасан иргэний эрхийн болон хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар, чадамжтай (Отгонтуяа, О., Амарсанаа, О. 2022) байхыг шаарддаг онцлогтой.

“Хувийн эрхийн (Нарангэрэл, С. 2021) хүрээнд иргэний хувийн ашиг сонирхол, хувийн орон зай, өмчлөх эрхэнд хэн ч халдаж үл болох бөгөөд иргэд хувийн өмч хөрөнгөө чөлөөтэй эзэмшиж, ашиглаж улмаар захиран зарцуулах эрхийн хамт эд хөрөнгө өмчлөгчийн үүргийг Монгол Улсын Үндсэн хуулиар тунхаглан зааснаар манай оронд ардчилал хүчтэй хөгжих үндэс суурийг бүрдүүлжээ.

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 153 дугаар зүйлийн 153.1 дахь хэсэгт “Үүрэг гүйцэтгэгч барьцаагаар хангагдсан үүргийг хууль буюу гэрээнд заасны дагуу гүйцэтгээгүй буюу зохих ёсоор гүйцэтгээгүй бол барьцаалагч буюу үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь бусад үүрэг гүйцэтгүүлэгчдээс тэргүүн ээлжинд барьцааны зүйлийн үнээс шаардлагаа хангуулах эрхтэй” гэж барьцаалагчийн “шаардах эрхийг (Төрийн мэдээлэл. 2002. № 7) давуу эрхтэйгээр тэргүүн ээлжид хуульчилж өгсөн байдаг.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 11 дүгээр зүйлийн 11.1 дэх хэсэгт “Барьцааны гэрээг Иргэний хуулийн нийтлэг журам, энэ хуулийг баримтлан бичгээр, эсхүл “**цахим** хэлбэрээр байгуулах (Төрийн мэдээлэл. 2009. № 28)” бөгөөд түүнд Иргэний хуулийн 156 дугаар зүйлийн 156.2 дахь хэсэгт заасны дагуу “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны гэрээг, улсын бүртгэлд бүртгүүлэх бөгөөд гэрээнд талуудын нэр, оршин суугаа /оршин байгаа/ газар, барьцаагаар хангагдах шаардлага, түүний хэмжээ, үүргийг хангах хугацаа, барьцааны зүйл, түүний байгаа газар, үнийг зааж бичдэг.

Үл хөдлөх эд хөрөнгө нь бусдын барьцаанд бүртгэлтэй байснаас үл хамааран хэдэн ч удаа өөрийн болон бусдын эд хөрөнгийн эрхийг давхар барьцаалах эрхийг үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалагчид олгосон байдаг. Тухайлбал,

Монгол Улсын Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 33 дугаар зүйлийн 33.1 дэх хэсэгт зааснаар барьцаалуулагч нь барьцааны зүйлийг бусад этгээдэд **давхар барьцаалах** эрхтэй байдаг.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийг давхар барьцаалсан тохиолдолд барьцаалагчийн шаардлагыг улсын бүртгэлд бүртгэсэн дарааллаар хангадаг. “Өмнөх барьцааны гэрээнд дараачийн барьцааны гэрээний нөхцөлийг тусгасан бол дараачийн барьцааны гэрээг байгуулахдаа уг нөхцөлийг заавал тусгадаг журамтай (Төрийн мэдээлэл. 2009. № 28).

Хэрвээ уг нөхцөлийг тусгаагүй зөрчиж байгуулсан гэрээг дараачийн барьцаалагч урьдчилан мэдэж байсан эсэхээс үл хамааран шүүх өмнөх барьцаалагчийн нэхэмжлэлээр дараачийн барьцааны гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж тооцдог байна. (Төрийн мэдээлэл. 2009. № 28)

### Дүгнэлт

Үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалах эрх нь эрт дээр үеэс хувийн өмчийн эрхийн хүрээнд тайлбарлагдсаар ирсэн байна. Цаашид аливаа иргэн хувийн өмчөө барьцаалах замаар үл хөдлөх эд хөрөнгөө эдийн засгийн эргэлтэнд оруулах эрх нь зөвхөн тухайн иргэний хувийн

хүсэл зоригоос хамаарах чөлөөт сонголт бөгөөд хувийн өмчөө барьцаанд тавиулах эрх нь зөвхөн өмчлөгчийн мэдэлд байдаг онцлогтой байна. Иргэний эрх зүйн тусгай төрөл болох өмчийн эрх зүй нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг өөртөө багтаах бөгөөд өмчлөх эрхтэй салшгүй холбогдож байгааг өгүүллээс харж болно.

Иргэний эрх зүйн тусгай төрөл болох үүргийн эрх зүйн тусгай арга болж хөгжсөн үүргийн гүйцэтгэлийн хангах аргад барьцаа нь олон мянган жилийн тэртээгээс хэрэглэгдсээр ирсэн нь орчин үед үнэ цэнээ алдалгүй хууль тогтоомжоор баталгаажин хэрэглэгдэж байгааг харахад үл хөдлөх эд хөрөнгө нь эдийн засгийн чухал объект гэдгийг илтгэнэ. Мөн үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа нь өмчийн эрх зүйн шинжийг агуулсан үүргийн эрх зүйн нэгэн бие даасан институт болж байна.

Барьцаа хөрөнгийн өмчлөгч нь үл хөдлөх эд хөрөнгөө барьцаанаас чөлөөлсөн эсэхээс үл хамааран тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч нь гуравдагч этгээдтэй харилцан тохирч, хөрөнгөө давхар барьцаалах, барьцаалахдаа өмнөх буюу нэгдүгээр барьцаалагчаас зөвшөөрөл авахгүйгээр нийцсэн байгааг энд дурдаж, үл хөдлөх эд хөрөнгөө барьцаалсан ямар ч тохиолдолд өмчлөгч гуравдагч этгээдтэй харилцан тохирч үл хөдлөх эд хөрөнгийг давхар барьцаалах эрхээ эдэлж болно.

#### Ашигласан материалын жагсаалт

Gordley, James, *Foundations of Private Law: Property, Tort, Contract, Unjust Enrichment* (Oxford, 2006; online edn, Oxford Academic, 31 Oct. 2023), <https://doi.org/10.1093/oso/9780199291670.001.0001>, accessed 22 Jan. 2026.

Баярсайхан. Д. (1999). *Ромын эрх зүй*. Соёмбо принтинг

Дүгэржав. Д. (2003). Барьцааны эрх зүйн орчны тухайд. *Эрх зүй сэтгүүл* (№10-11).

Монгол Улсын Иргэний хууль (2002). *Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл*.

Монгол Улсын Мөнгө зээлийн үйл ажиллагааг зохицуулах тухай хууль. (2022) *Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл*.

Монгол Улсын Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хууль. (2009). *Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл*.

Монгол Улсын Үндсэн хууль. (1992). *Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл*. Соёмбо принтинг.

Морган, Ж. д. (1901). *Парис*.

Мөнхжаргал. Т. (2007). *Монгол Улсын Иргэний эрх зүй*. Соёмбо принтинг.

Мөнхжаргал. Т. (2014). *Монгол Улсын Иргэний эрх зүй*. Соёмбо принтинг.

Нарангэрэл. С. (2021). *Монгол Улсын Хууль зүйн нэвтэрхий толь бичиг*. Улаанбаатар.

Отгонтуяа. О., Амарсанаа, О. (2022). *Иргэний эрх зүй*. Соёмбо принтинг.

Оюунтунгалаг. Ж. (2013). *Харьцуулсан иргэний эрх зүй*. Соёмбо принтинг.

Оюунтунгалаг. Ж. (2018). *Иргэний эрх зүйн онолын асуудал*. Соёмбо принтинг.

Оюунтунгалаг. Ж. (2021). *Харьцуулсан иргэний эрх зүй*. Соёмбо принтинг.

Янжинхорлоо. Д. (2016). *Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүй*. Соёмбо принтинг.