



## ОРОН СУУЦ ЗАХИАЛГЫН ГЭРЭЭНД ЗАХИАЛАГЧИЙН ЭРХИЙГ ХАМГААЛАХАД НОТАРИАТЫН ҮҮРЭГ, ОРОЛЦОО

## THE ROLE AND INVOLVEMENT OF NOTARIES IN PROTECTING CONSUMER RIGHTS IN RESIDENTIAL PRE- CONSTRUCTION CONTRACTS

Рагчаадоржийн Одонтунгалаг<sup>1</sup>

Shihuhutug University, E-mail: [Odnoo\\_look@yahoo.com](mailto:Odnoo_look@yahoo.com), <https://orcid.org/0009-0001-7501-8649>

### ӨГҮҮЛЛИЙН ТУХАЙ

#### Түлхүүр үгс:

орон сууц, захиалагчийн эрх,  
хэрэглэгч, нотариат,  
стандарт гэрээ

#### Нийтлэлийн түүх:

Хүлээн авсан: 2026, 03 сар  
Шинэчилсэн: 2023, 03 сар  
Хүлээн зөвшөөрсөн:  
2023, 04 сар

#### Keywords:

housing, rights of the ordering  
party, consumer, notary,  
standart contract

#### Article history:

Received Dec, 2024  
Revised Feb, 2025  
Accepted Mar, 2025

### ХУРААНГУЙ

Хүн амын төвлөрөл ихсэж үүнийгээ даган иргэд хямд үнээр орон сууцтай болох боломжийг эрэлхийлэн орон сууц захиалгын гэрээг ихээр байгуулах болсон. Барилгын компаниуд гэрээний стандарт нөхцөлийг нэг талын ашиг сонирхолд нийцүүлэн боловсруулж, захиалагч талд гэрээний агуулгыг өөрчлөх, харилцан тохиролцох бодит боломж олгодоггүй. Тухайлбал энэ төрлийн гэрээг бизнес эрхлэгчид өөрсдөө боловсруулдаг бөгөөд нэг стандартаар хэрэглэгч/захиалагч бүртэй гэрээ байгуулдаг ба харилцан тохиролцож гэрээний нөхцөлийг боловсруулдаггүй сул талтай. Энэ нь захиалагчид уг гэрээнд гарын үсэг зурах эсхүл зөвшөөрөөгүй тохиолдолд гэрээ байгуулахгүй байх нөхцөлийг бүрдүүлдэг. Гүйцэтгэгч компаниуд гэрээний нөхцөлийг боловсруулахдаа нэг талд ашигтай буюу өөртөө давуу байдал олгосон харин хэрэглэгчдэд сул талтай, илүү хариуцлага хүлээлгэсэн, эрх хязгаарласан зэрэг гэрээний нөхцөлийг боловсруулдаг. Түүнчлэн гэрээний нөхцөл нь мэргэжлийн уг хэллэг агуулагдсан, ойлгомжгүй байдгаас шалтгаалан хэрэглэгч бүрэн ойлголгүйгээр зөвшөөрч гарын үсэг зурах нь элбэг. Энэхүү өгүүлэлд орон сууц захиалгын гэрээний эрх зүйн зохицуулалт, захиалагчийн эрх зөрчигдөх шалтгаан, түүнээс урьдчилан сэргийлэхэд нотариатын гүйцэтгэх үүрэг, оролцоог судалж, эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох санал дэвшүүлэв.

With increasing population density, citizens are increasingly entering into residential pre-construction contracts to seek affordable housing opportunities. However, construction companies typically draft standard contract terms that primarily serve their own interests, providing the ordering party with little to no practical opportunity to negotiate or amend the contractual content. Specifically, these contracts are unilaterally drafted by business entities and uniformly

<sup>1</sup> Шихихутуг их сургуулийн магистрант

*applied to all consumers, without any mechanism for bilateral negotiation. This creates a “take-it-or-leave-it” situation, in which the ordering party must either accept the contract as presented or forgo the transaction entirely. In formulating these terms, contractors often grant themselves preferential status while imposing disproportionate liabilities and restrictive rights on consumers. Moreover, due to the frequent use of technical legal jargon and ambiguous language, consumers often sign such agreements without fully understanding their implications. This article examines the legal regulation of residential pre-construction contracts, identifies the underlying causes of violations of ordering parties’ rights, and analyzes the preventive role and involvement of notaries. Finally, the study proposes recommendations to refine the legal framework and enhance consumer protection.*

*Энэ өгүүлэл CC BY-NC лицензийн дагуу нээлттэй хандалтын эрхтэй.*



## 1. Танилцуулга

Орон сууц захиалгын гэрээ нь иргэний хуульд нэрлэгдээгүй гэрээ бөгөөд барилга баригдаж дуусахаас өмнө захиалагч урьдчилгаа төлбөр төлдөг урт хугацааны, өндөр эрсдэл бүхий гэрээ юм. Тус гэрээ нь барилгын компани урьдчилан боловсруулсан стандарт гэрээний хэлбэрээр байгуулагддаг ба ихэвчлэн гүйцэтгэгч талд давуу нөхцөлтэй хэрэглэгчийн хувьд сул байр суурьтай оролцдог онцлогтой. Иймд тухайн төрлийн гэрээтэй холбоотой эрсдэлээс урьдчилан сэргийлэхэд нотариатын оролцоог нэмэгдүүлэх нь үр дүнтэй байж болох юм. Энэхүү өгүүлэлд нотариатчийн гүйцэтгэх үүрэг, эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох санал дэвшүүлэхийг зорилоо.

## 2. Арга зүй

Энэхүү судалгаанд аналитик, дескриптив, харьцуулалтын арга болон кейс судалгааны аргуудыг ашигласан болно.

## 3. Судалгааны үр дүн

Орон сууц захиалгын гэрээ нь барилга баригдахаас өмнө хийгддэг, худалдан авагч урьдчилгаа төлбөр төлж, барилга баригдсаны дараа өмчлөх эрх шилждэг онцлогтой. Энэ нь ирээдүйд бий болох үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой гэрээ тул худалдан авагч өндөр эрсдэл хүлээдэг. Тус гэрээ нь манай улсын хувьд иргэний хуулиар зохицуулагддаг ба нарийвчилсан зохицуулалт байхгүй. Мөн тухайн гэрээг заавал нотариатаар баталгаажуулах шаардлага тавигддаггүй.

“Иргэний хуульд үл хөдлөх эд хөрөнгө шилжүүлэх гэрээг нотариатаар гэрчлүүлэхээр заасан байдаг.”<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Иргэний хууль (2002)-ийн 109 дүгээр зүйлийн 109.2 “...”

Гэвч дээрх заалт нь ирээдүйд бий болох хөрөнгө буюу орон сууц захиалгын гэрээнд хамаардаггүй ба тус гэрээг талууд хүсвэл өөрсдийн хүсэлтээр нотариатаар баталгаажуулж болно. Нотариатын тухай хуульд нотариатаар заавал баталгаажуулах шаардлагатай гэрээг тогтоосон байдаг ба бусад гэрээг иргэдийн хүсэлтээр баталгаажуулахаар хуульчилсан байдаг. Тэгвэл энэ төрлийн гэрээг нотариатаар баталгаажуулснаар захиалагчийн эрх хамгаалагдах нэг нөхцөл бүрдэх юм.

Хөгжингүй орнуудын хувьд энэ төрлийн гэрээг заавал нотариатаар баталгаажуулах шаардлага, нотариатын хяналтыг шаарддаг байна. Учир нь нотариатч нь гэрээний агуулгыг тайлбарлаж өгөхөөс гадна, учирч болох эрсдэл, хууль зөрчсөн гэрээний нөхцөл зэргийг урьдчилсан шалгаснаар хэрэглэгчийн эрх хамгаалагдах нэг нөхцөл бүрдэнэ гэж үздэг байна.

Орон сууц захиалгын гэрээ нь нотариатын баталгаагүй байгуулагдсан бол гүйцэтгэгч нь ихэвчлэн нэг талын ашиг сонирхолд нийцсэн нөхцөлийг гэрээнд тусгах боломжтой байдаг. Жишээлбэл: барилгын ажлын удаашралд торгууль ногдуулахгүй байх, эсхүл барилгын явцтай холбоотой эрсдэлийг хэрэглэгчид шилжүүлэх зэрэг заалтыг нэг талын журмаар оруулдаг. Энэ нь үл хөдлөх хөрөнгийн хэлцэл дэх нэг талд давуу байдал олгогдсон гэрээний зохицуулалт нь эрх зүйн тэгш бус байдлыг бий болгож, улмаар хэрэглэгчийн ашиг сонирхлыг зөрчих нөхцөлийг бүрдүүлж буйг харуулна.<sup>3</sup>

Гүйцэтгэгч компаниуд орон сууцыг баригдахаас өмнө борлуулахдаа орон сууц захиалгын гэрээг нотариатаар батлуулалгүй байгуулснаар хэрэглэгчийн эрхийн хамгаалалт сулрах нөхцөл үүсдэг. Ийм гэрээ нь нотлох баримтын чадвар сул бөгөөд барилга баригдахгүй, эсвэл гэрээнд заасан нөхцөл биелэхгүй тохиолдолд хэрэглэгч эрхээ хамгаалах боломж хязгаарлагддаг байна. Манай орны хувьд ч орон сууц захиалгын гэрээг заавал нотариатаар баталгаажуулах хуулийн шаардлага байдаггүй нь иргэд энэ төрлийн гэрээнээс үүдэлтэй хохирох тохиолдол улам нэмэгдэж буй шалтгаан болж байна.

Практикт байгуулагдаж буй орон сууц захиалгын стандарт гэрээ нь:

- Хэрэглэгчийн эрхийг хязгаарласан;
- Нэг талд ашигтай;
- Гүйцэтгэгч тал өөрийгөө хариуцлагаас чөлөөлсөн;
- Тэнцвэргүй нөхцөл агуулсан;
- Гүйцэтгэгч тал үүргээ биелүүлээгүй нөхцөлд төлөх алданги, торгуулийн хэмжээг хуульд заасан хувь хэмжээнээс доогуур тогтоосон;

---

<sup>3</sup> Dini Sasmitaningrum, Hanif Nur Widhiyanti, Erna Anggriani, *Legal Protection for consumer buyers of flats with a sale and purchase agreement made under hand through the pre project selling system*, *Legal Horizons*, Vol. 26, No. 3, (Aug 2025), 62, [scholar.google.com](https://scholar.google.com)

- Захиалагчид илүү хариуцлага хүлээлгэсэн, өндөр торгууль ногдуулсан зэрэг нөхцөл тогтоосон байна.

Энэ төрлийн гэрээг заавал нотариатаар баталгаажуулдаг болсноор нотариатч нь талуудын эрх зүйн ойлголтын зөрүүг багасгах, гэрээ хууль зүйн шаардлагыг хангаж буй эсэхийг баталгаажуулах хараат бус гуравдагч этгээдийн үүргийг гүйцэтгэдэг. Бодит байдал дээр нотариатаар баталгаажуулсан гэрээ нь ирээдүйд үүсэж болзошгүй маргаан, үүргийн зөрчил, төлбөрийн маргааны үед хэрэглэгчийн эрхийг баталгаажуулах урьдчилан сэргийлэх хамгаалалтын хэрэгсэл болдог.<sup>4</sup>

Нотариатч нь Нотариатын тухай хуульд заасны дагуу тухайн гэрээг хэлцлийг хуульд нийцсэн болон талуудын хүсэл зоригийн илэрхийлэл мөн эсэхийг нягтлах үүрэгтэй ба энэ үүргийнхээ дагуу тухайн гэрээ, хэлцлийг талууд тэгш эрхийн үндсэн дээр гэрээ, хэлцэл байгуулсан эсэх, бусдын дарамт, шахалт болон бусад хүчин зүйлсийн нөлөөлөлд автаагүй эсэх, агуулга нь үйлчлүүлэгчийн хүсэл зоригийг бүрэн илэрхийлж чадсан эсэх, үүсэх үр дагавар, үр дүнд бодитой хандаж чадсан эсэхийг нягтлах бөгөөд эдгээр нөхцөлийн аль нэг нь зөрчигдсөн бол гэрээг гэрчлэхээс татгалзах үүрэгтэй байдаг.<sup>5</sup>

Энэ нь стандарт гэрээний нийтлэг зөрчлийг арилгах, талууд эрх тэгш гэрээ байгуулах, хууль зөрчсөн гэрээ, хэлцэл байгуулагдах, үүнээс шалтгаалан хэрэглэгчийн эрх зөрчигдөх эрсдэлээс хамгаалах юм.

“Нотариатч нь аливаа хэлцлийг баталгаажуулахдаа хоёр талын үүрэг, гэрээнээс үүдэлтэй бий болох үр дагавар, тухайн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд хүлээх хариуцлага зэргийг тайлбарлаж талууд гэрээний агуулгыг бүрэн ойлгосон эсэхийг баталгаажуулахаар хуульчилсан байдаг.”<sup>6</sup>

Энэ нь хэрэглэгч/захиалагч тухайн гэрээг уншиж ойлголгүйгээр гарын үсэг зурах, үйлдлийнхээ үр дагаврыг ойлголгүй зөвшөөрөх зэрэг стандарт гэрээнд нийтлэг тохиолддог асуудлаас сэргийлэхэд үр нөлөөтэй юм.

Мөн түүнчлэн нотариатч нь үл хөдлөх эд хөрөнгө, эрх шилжүүлэхтэй холбоотой гэрээг баталгаажуулахдаа тухайн хөрөнгө эсвэл эрх эзэмшигчийг хууль ёсны өмчлөгч мөн эсэх, тухайн зүйлийг эзэмших, захиран зарцуулах эрхтэй эсэхийг хууль ёсны нотлох баримтыг хүрээнд шалгах, хуулийн этгээдийн гэрчилгээ, дүрмийг үндэслэл болгон ажиллах үүрэгтэйг тогтоосон байна.<sup>7</sup>

Энэ заалт нь мөн барилгын гүйцэтгэгч компани нь албан ёсоор хуулийн этгээдийн бүртгэлд бүртгэгдсэн барилга барих зөвшөөрөлтэй компани мөн эсэх тухайн газар дээр барилга барих эрхтэй эсэх зэрэг чухал асуудлуудыг шалгах ба энэ нь хэрэглэгчийн эрх зөрчигдөх эрсдэлээс хамгаалах давуу талтай.

---

<sup>4</sup> Dini Sasmitaningrum, Hanif Nur Widhiyanti, Erna Anggriani, *Legal Protection for consumer buyers of flats with a sale and purchase agreement made under hand through the pre project selling system*, *Legal Horizons*, Vol. 26, No. 3 (Aug 2025), 63, scholar.google.com

<sup>5</sup> Нотариатын тухай хууль (2011)-ийн 46 дугаар зүйлийн 46.2.1-46.3 “...”

<sup>6</sup> НТХ-ийн 46 дугаар зүйлийн 46.6 “...”

<sup>7</sup> НТХ-ийн 46 дугаар зүйлийн 46.7 “...”

Зөвлөгөө өгөх үүргийн хувьд нотариат төвийг сахисан байр суурийг баримтлах ёстой байдаг. Өөрөөр хэлбэл нэг талыг “үйлчлүүлэгч”, нөгөө талыг “эсрэг тал” гэж үзэх боломжгүй.

Нотариатын өгдөг зөвлөгөө нь дараах зорилготой байдаг.

- талуудыг хэлцлийн эрсдэл, боломжийн талаар мэдээлэх
- эрх, үүргийг тайлбарлах
- холбогдох хууль тогтоомжийг тайлбарлах

“Эцэст нь нотариатч нь гэрээ, баримт бичгийг боловсруулахдаа талуудын хүссэн эрх зүйн үр дүнд хүрэх боломжоор хангах ёстой. Иймээс нотариат нь гэрээний хүчин төгөлдөр байдал болон үр нөлөөнд нөлөөлж болзошгүй бүх нөхцөл байдлыг анхааралтай шалгах үүрэгтэй.”<sup>8</sup>

Нотариатч нь тухайн төрлийн гэрээг баталгаажуулдаг болсноор гэрээний хуульд нийцсэн байдлыг хангах, талуудын эрх үүрэгт тэнцвэртэй байдлаар зохицуулагдах, хуурамч, эрсдэлтэй гэрээ байгуулахаас урьдчилан сэргийлэх зэргээр маргаан үүсэх магадлалыг бууруулах боломжтой.

### Шүүхийн шийдвэр 1

БЗД-ийн иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэрт тусгагдсанаар захиалагч нь орон сууц захиалгын гэрээний үндсэн дээр төлбөрийг бүрэн төлж барагдуулсан боловч барилгын компани нь тухайн орон сууцыг гуравдагч этгээдэд дахин зарж гэрчилгээг гуравдагч этгээдийн нэр дээр гаргаснаар өмнө захиалсан иргэний эрх ашиг зөрчигдсөн тохиолдол гарсан байна.<sup>9</sup> Шүүхээс захиалагчийн эрхийг хангаж шийдвэрлэжээ.

### Шүүхийн шийдвэр 2

Тухайн шүүхийн практикаас үзэхэд нэхэмжлэгч нь анх орон сууц захиалгын гэрээг “...” ХХК-тай байгуулсан бол хариуцагч/ гуравдагч этгээд нь дараа нь гэрээ байгуулсан буюу нэг орон сууцыг хоёр хүнд давхардуулан зарж борлуулсан ба хариуцагч ... нь уг орон сууцанд түрүүлж орон амьдарч байгаа үйл баримт тогтоогдож байгаа юм. Гэвч шүүхийн эцсийн шийдвэр цаг хугацааны хувьд дараа нь гэрээ байгуулсан этгээд нь орон сууцыг өмчлөлдөө авах эрхтэй гэж шийдвэрлэгдсэн байна. Үүнд хүргэсэн нэгэн гол шалтгаан нь тухайн нэхэмжлэгч өмчлөх эрхээ хамгаалж чадаагүйтэй холбон тайлбарласан байна.<sup>10</sup>

### Шүүхийн шийдвэр 3

Тус шүүхийн шийдвэрт нэхэмжлэгч нь орон сууцны талбайн зөрүүний төлбөр болон хэмжилт хийлгэсэн зардлыг нэхэмжилсэн боловч талуудын хооронд

<sup>8</sup> Hans Ola Jingryd, “Legal counsel in European real estate conveyances: Brokers and Notaries”, Working Paper, European Real Estate Society (ERES), (Jan 2013), 6,7 scholar.google.com

<sup>9</sup> Баянзүрх дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2021 оны 09 сарын 07-ны өдрийн 101/ШШ2021/02637 шийдвэр,

[https://shuukh.mn/single\\_case/117762?start\\_date=&end\\_date=&id=1&court\\_cat=1&bb=](https://shuukh.mn/single_case/117762?start_date=&end_date=&id=1&court_cat=1&bb=)

<sup>10</sup> Улсын дээд шүүхийн 2025 оны 04 сарын 08-ны өдрийн 001/ХТ2025/0074 тогтоол,

[https://shuukh.mn/single\\_case/10800?bb=1&court\\_cat=1&daterange=2025%2F01%2F01+-+2025%2F05%2F27+&id=3](https://shuukh.mn/single_case/10800?bb=1&court_cat=1&daterange=2025%2F01%2F01+-+2025%2F05%2F27+&id=3)

байгуулагдсан стандарт гэрээнд тухайн орон сууцны нэгж мкв-ийн үнийг тусгаагүй ба нэг мкв талбайг хэдэн төгрөгөөг тооцон худалдан авсан нь тодорхойгүй байна гэж үзэн нэхэмжлэгчийн шаардлагыг хангаагүй байна.<sup>11</sup>

Эдгээр шүүхийн практикуудаас үзэхэд орон сууц захиалгын гэрээг нотариатаар заавал баталгаажуулах шаардлага тавигддаг бол барилгын компаниудын давхар борлуулах үйлдлийг таслан зогсоох, хэрэглэгчийн хууль ёсны эрхийг хамгаалах чухал ач холбогдолтой юм.

“Учир нь нотариатын баталгаажуулсан гэрээ нь цахим системд бүртгэгддэг бөгөөд дахин гэрээ байгуулах үед өмнө хийгдсэн гэрээ ил тод байдлаар харагдах юм.”<sup>12</sup>

Иймд тухайн гэрээнд заагдсан орон сууцыг дахин зарж борлуулах эрсдэлээс сэргийлэх ач холбогдолтой юм.

## Франц улс

Франц Улсад үл хөдлөх хөрөнгийн худалдаа, орон сууц захиалгын гэрээ нь нотариатын оролцоотойгоор баталгаажсан байх шаардлагатай байдаг. Энэ нь зөвхөн формаль шаардлага бус тухайн хэлцлийн хууль зүйн хүчин төгөлдөр байдал, талуудын эрх ашгийг хамгаалах, маргаанаас урьдчилан сэргийлэх зорилготой юм. Нотариат нь гэрээний талуудын хүсэл зоригийг шалгаж, мэдээллийн тэнцвэргүй байдлаас урьдчилан сэргийлэх, эрсдэлээс хамгаалах, гэрээнд гарын үсэг зурахад биечлэн оролцож баталгаа олгох үүрэгтэй.

Франц улсад Барилга ба орон сууцны тухай хуулийн L 261-11 дүгээр зүйл (мөн хуулийн L 261-1 дүгээр зүйлтэй хамт уншигдана)-д худалдагч нь гэрээнд заасан хугацаанд нэг буюу хэд хэдэн барилга барьж байгуулах үүрэг хүлээсэн худалдах гэрээ нь нотариатаар баталгаажсан албан ёсны баримт бичгээр байгуулагдах ёстой гэж заасан. Иймд шинээр баригдаж буй орон сууцны олон тооны худалдах гэрээ хэлцлийг нотариатаар баталгаажуулсан байх шаардлагатай болдог.<sup>13</sup>

Франц Улсын эрх зүйд үл хөдлөх хөрөнгийн гүйлгээ нь хөрөнгө шилжүүлэх эрх зүйн аюулгүй байдлыг хангах, талуудын эрх ашгийг хамгаалах, маргаанаас урьдчилан сэргийлэх зорилгоор нотариатын оролцоотойгоор бүрэн баталгаажсан хэлбэрээр байгуулагддаг. Иймд Францад орон сууц, үл хөдлөх хөрөнгийн гэрээг нотариатын өмнө баталгаажуулах нь хуульд заасан зайлшгүй шаардлага бөгөөд энэхүү механизм нь захиалагч, худалдан авагч, худалдагч гээд бүх талуудын эрхийг хамгаалах чухал механизм болж өгдөг.

---

<sup>11</sup> Нийслэлийн иргэний хэргийн давж заалдах шатны 2018 оны 02 сарын 12-ны өдрийн 447 магадлал, [https://shuukh.mn/single\\_case/8312?bb&court\\_cat=1&end\\_date&id=2&fbclid=IwY2xjawPMSZJleHRuA2FlbQIxMQBicmlkETE4M3I5VVdod2tBVFBWUc0c3J0YwZhcHBfaWQBMABHue-](https://shuukh.mn/single_case/8312?bb&court_cat=1&end_date&id=2&fbclid=IwY2xjawPMSZJleHRuA2FlbQIxMQBicmlkETE4M3I5VVdod2tBVFBWUc0c3J0YwZhcHBfaWQBMABHue-)

<sup>12</sup> Нотариатын тухай хууль(2011) –ийн 25<sup>1</sup> дугаар зүйлийн 25<sup>1.2</sup> “...”

<sup>13</sup> Hans Ola Jingryd, “Legal counsel in European real estate conveyances:Brokers and Notaries”, Working Paper, European Real Estate Society (ERES), (Jan 2013), 4, scholar.google.com

## Герман улс

Герман улсад үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой гэрээ тухайлбал орон сууц захиалгын гэрээг нотариатаар баталгаажуулах шаардлага тавигддаг. Энэ нь иргэдийн өмчлөх эрхийг хамгаалах, гэрээний ил тод байдлыг хангах, эрсдэлээс урьдчилан сэргийлэх зорилготой. Тус улсын Иргэний хууль болох Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)-ийн §311b-д дараах байдлаар зохицуулсан: “Үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрх шилжүүлэхтэй холбоотой аливаа гэрээ нотариатаар баталгаажсан байх ёстой. Хэрэв нотариатын баталгаажуулалт хийгдээгүй бол гэрээ хүчин төгөлдөр бус гэж тооцогдоно.”<sup>14</sup>

Мөн тус улсад нотариатч нь зүгээр нэг гэрчилж баталгаажуулах үүргээс давж, хэлцлийн агуулга, талуудын хүсэл зориг, эрх зүйн үр дагавар зэргийг шалгах, тайлбарлах чиг үүрэгтэй байгууллага гэж үздэг. Энэ үнэт үзэл санаа нь Герман Улсын Нотариатын тухай хууль(Beurkundungsgesetz – BeurkG)-ийн заалтуудаар тодорхой зохицуулагдсан байдаг.

Нотариат гэрээнд оролцогч талуудын жинхэнэ хүсэл зоригийг тогтоож, нөхцөл байдлыг тодруулан, тухайн хэлцлийн эрх зүйн үр дагаврыг оролцогчдод тайлбарлаж, тэдний хүсэлийг ил тод ойлгомжтойгоор буулгах үүрэгтэй бөгөөд Ингэхдээ алдаа төөрөгдөл үүсэхээс сэргийлэх, мөн туршлагагүй болон мэдлэг багатай оролцогч талыг хохироохгүй байхыг анхаарна.<sup>15</sup>

Энэ зохицуулалт нь Германы эрх зүйн системд нотариатыг зөвхөн гэрчилж баталгаажуулагч бус, эрх зүйн тайлбарлагч, хамгаалагч байгууллага гэдгээр тодорхойлж өгдөг.

Хэрэв нотариатч нь тухайн хэлцэл хуульд нийцэж байгаа эсэх, эсвэл оролцогч талуудын хүсэл зоригийг үнэн зөв тусгаж байгаа эсэх талаар эргэлзэж байвал уг асуудлыг талуудтай ярилцаж, эргэлзээтэй байдлыг арилгах үүрэгтэй байдаг. Хэрэв нотариат хэлцэл хүчин төгөлдөр гэж эргэлзэж байгаа ч талууд баталгаажуулахыг хүсвэл, нотариат уг эргэлзээ, талуудын саналыг протоколд заавал тэмдэглэх үүрэг хүлээдэг байна.<sup>16</sup> Нотариатын үүрэг нь зөвхөн хэлбэрийн шаардлагыг хангах биш, мөн хэлцлийн бодит эрх зүйн үр дагаврыг гэрээний бүх талд ойлгуулах хариуцлага хүлээдэг байна.

BeurkG §17-ын (2a) хэсэгт хэрэглэгчийн гэрээний хувьд нотариатын тайлбарлах үүргийг илүү өргөнөөр зохицуулсан байдаг. Тодруулбал:

- Хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах үүднээс нотариат хэлцлийн төсөлтэй урьдчилан танилцаж байх нөхцөлийг хангах,

<sup>14</sup> §311b BGB [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1060](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1060)

<sup>15</sup> §17 Absatz 1 BeurkG

<sup>16</sup> §17 Abs.2 BeurkG

- Хэрэглэгч өөрийн мэдэгдлийг нотариатчад биечлэн эсвэл итгэмжлэгдсэн хүнээр дамжуулан гаргах боломж олгох,
- Хэрэглэгч баталгаажуулах гэж буй гэрээнд урьдчилан хангалттай танилцах хоёр долоо хоногийн боломж олгох зэрэг шаардлагыг бүрдүүлэхийг зорьдог.<sup>17</sup>

Эдгээр зохицуулалтууд нь хэрэглэгч буюу гэрээний сул тал болон мэдлэг багатай талын эрх ашгийг хамгаалах, энгийн хэрэглэгч гэрээний эрсдлийг бууруулах механизмыг бий болгох үр дүнтэй арга хэмжээг илэрхийлдэг.

Германы Нотариатын тухай хууль нь нотариатыг зөвхөн гэрчилгэх үүрэгтэй байгууллага гэж үзэхээс илүү хэлцлийн эрх зүйн үр дагаварыг тал бүрт ойлгуулах, мэдээллийн тэнцвэргүй байдлыг арилгах, алдаа, эргэлзээг бууруулах чиг үүрэгтэй гэж тодорхойлдог. Нотариатч аливаа гэрээ, хэлцэлд заагдсан нөхцлийг тодруулж, талуудын хүсэл зоригийг үнэн зөв тусган, протоколд тодорхой ямар нэг салаа утгагүй байдлаар буулгах, мөн хуульд нийцэх эсэхтэй холбоотой эргэлзээ байвал талуудтай хэлэлцэх үүрэгтэйгээр зохицуулагдсан байдаг.

**Хүснэгт 1.** Орон сууц захиалгын гэрээнд нотариатын оролцоог харьцуулсан байдал:

	Монгол	Герман	Франц
Эрх зүйн үндэслэл	Иргэний хууль, Нотариатын тухай хууль	Герман улсын иргэний хууль, Нотариатын хууль	Францын иргэний хууль, Барилга орон сууцны хууль
Нотариатаар баталгаажуулах шаардлага	Сайн дурын үндсэн дээр	Заавал	Заавал
Хэрэглэгчийн хамгаалалт	Сул	Өндөр	Өндөр
Гэрээний хүчин төгөлдөр байдал	Хүчин төгөлдөр	Хүчин төгөлдөр бус	Хүчин төгөлдөр бус

#### 4. Дүгнэлт

Монгол улсын Иргэний хуульд үл хөдлөх хөрөнгө шилжүүлэх гэрээг заавал нотариатаар батлуулах шаардлага тавигддаг ч орон сууц захиалгын гэрээнд заавал баталгаажуулах шаардлага тавигддаггүй. Талууд хүсвэл тус гэрээг нотариатаар батлуулах эрх нээлттэй боловч практикт энэ төрлийн гэрээг нотариатаар баталгаажуулахгүйгээр байгуулах явдал өргөн тархсан. Үүнээс шалтгаалан тухайн төрлийн гэрээнд нэг талд ашигтай нөхцөл тусгах байдал ихээр ажиглагддаг ба үүнээс

<sup>17</sup> §17 Abs.2a BeurkG

шалтгаалан иргэд өөрсдийн эрхээ хэрэгжүүлэх, хамгаалахад асуудал үүсдэг. Мөн түүнчлэн орон сууцыг давхар зарж борлуулах байдал ч бий. Үүнээс гадна гэрээний нэг тал болох гүйцэтгэгч нь барилга барих зөвшөөрөлгүй байх ч тохиолдол элбэг. Харин Герман, Франц зэрэг улс орнуудад тус гэрээг заавал нотариатаар баталгаажуулах шаардлага тавигддаг ба хэрэв баталгаажуулаагүй бол гэрээг хүчин төгөлдөр бус байхаар зохицуулсан байдаг. Эдгээр улсуудад орон сууц захиалгын гэрээг нотариатаар баталгаажуулснаар хэрэглэгчийн эрх ашиг урьдчилан хамгаалагдах төдийгүй энэ төрлийн гэрээнээс үүдэлтэй маргаан гарах эрсдэлийг бууруулах ач холбогдолтой гэж үздэг байна. Иймд манай улсын хувьд ч тус гэрээг заавал нотариатаар батлуулах гэрээний төрөлд оруулсанаар шударга бус гэрээний нөхцөлөөс хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах, барилгын ажлыг эхлүүлэхэд шаардлагатай зөвшөөрөлгүйгээр урьдчилан захиалга авч иргэдийг залилан урьдчилгаа төлбөр авах, давхар борлуулах зэрэг зөрчлүүдээс хамгаалах, шүүхийн ачааллыг бууруулахад бодитой хувь нэмэр оруулна гэж үзэж байна.

## 5. Эх сурвалж

- *Иргэний хууль, 2002 он.*
- *Нотариатын тухай хууль, 2011 он.*
- *Beurkundungsgesetz, Germany, 1969.*
- *Dini Sasmitaningrum, Hanif Nur Widhiyanti, Erna Anggriani. (2025) "Legal Protection for consumer buyers of flats with a sale and purchase agreement made under hand through the pre project selling system., Legal Horizons, Vol. 26, No.3, 62. <https://doi.org/10.54477/LH.25192353.2025.3.pp.60-67>*
- *German Civil Code (BGB), 1896*
- *Hans Ola Jingryd. (2013), Legal counsel in European real estate conveyances:Brokers and Notaries, ERES Working Paper series, European Real Estate Society, 4.*
- <https://shuukh.mn/>