

**ТҮРЭЭСИЙН ХАРИЛЦААНЫ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ТАЛААРХ
ГАДААДЫН ЗАРИМ ОРНЫ ТУРШЛАГА**

(Харьцуулсан судалгаа)

*Г.Билгээ, Д.Жигваагүнсэл
И.Жаргалзаяабямба, Р.Оргилмаа*

АГУУЛГА

СУДАЛГААНЫ ХУРААНГУЙ

**ТҮРЭЭСИЙН ХАРИЛЦААНЫ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ТАЛААРХ ГАДААДЫН ЗАРИМ
ОРНЫ ТУРШЛАГА**

- ОРОСЫН ХОЛБООНЫ УЛС
- БҮГД НАЙРАМДАХ СОЛОНГОС УЛС
- БҮГД НАЙРАМДАХ ИРЛАНД УЛС
- КАНАД УЛС

АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ

UIH.MN
СУДАЛГААНЫ САН

СУДАЛГААНЫ ХУРААНГУЙ

Судалгаанд гадаадын зарим орны түрээсийн харилцааны эрх зүйн зохицуулалтыг Оросын Холбооны Улс, Бүгд Найрамдах Солонгос Улс, Бүгд Найрамдах Ирланд Улс, Канад зэрэг орнуудын холбогдох хууль тогтоомжийн хүрээнд судалсан болно.

Судалгаанд хамрагдсан орнуудад түрээсийн харилцааг ихэвчлэн Иргэний хуулиар зохицуулж байгаа бөгөөд нарийвчилсан зохицуулалтыг түрээсийн тухай бие даасан хууль, түрээсийн төрөл, онцлогоос хамааруулан зохицуулсан тусгайлсан хууль эрх зүйн актуудаар зохицуулж байна. Тухайлбал:

1.ОХУ-ын хувьд түрээсийн үндсэн харилцааг Иргэний хуулиар зохицуулдаг. Иргэний хуулийн зохицуулалтанд хөдлөх эд хөрөнгийн түрээс (прокат), тээврийн хэрэгслийн түрээс, барилга байгууламж, тоног төхөөрөмжийн түрээс, үйлдвэр аж ахуйн газрын түрээс, санхүүгийн түрээс (лизинг), газрын түрээс зэрэг түрээсийн харилцааг хамруулан зохицуулсан байна. Нарийвчилсан харилцааг Санхүүгийн түрээс (лизинг)-ийн тухай, Газрын тухай, Ойн тухай, Усны тухай, Газрын хэвлийн тухай хуулиудаар;

2.БНСУ-ын хувьд түрээсийн харилцааны тухай бие даасан хуульгүй бөгөөд энэхүү харилцааг Иргэний хууль, Худалдааны тухай хууль, Орон сууцны түрээсийн тухай хууль, Худалдааны зориулалттай барилга байгууламжийн түрээсийн тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжоор;

3.БНИУ-ын хувьд түрээсийн харилцааг Түрээслүүлэгч ба түрээслэгчийн тухай, Орон сууцны түрээсийн тухай хууль болон холбогдох бусад эрх зүйн актуудаар;

4.Канад Улсад түрээсийн харилцааг Орон сууцны түрээсийн тухай, Арилжааны түрээсийн тухай, Түрээсийн шударга байдлын тухай, Түрээсийн хамгаалалтын тухай хуулиудаар тус тус зохицуулж байна.

Түрээсийн гэрээ гэдэг нь түрээслүүлэгчээс түрээслэгчид тодорхой үнээр, тодорхой эд хөрөнгийг түр хугацаагаар эзэмшүүлэх буюу ашиглуулахаар шилжүүлэх тухай хэлэлцээр юм. Түрээсийн харилцааны иргэний эрх зүйн бусад харилцаанаас ялгарах онцлог шинжүүд нь:

- гэрээгээр талууд харилцан үүрэг хүлээх (төлбөр төлсөний үндсэн дээр эд хөрөнгийг шилжүүлэх);
- эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэхгүй байх (түрээслэгч хөрөнгийг зөвхөн эзэмших эрхтэй бөгөөд захиран зарцуулах эрхгүй);
- бодитой байдал (түрээсийн харилцаа нь гэрээнд талууд гарын үсэг зурсан өдрөөс хойш гэрээнд заасан хугацааны туршид эрх зүйн чадамжтай байх);
- хугацаат шинжтэй (эд хөрөнгийг зөвхөн тодорхой хугацаагаар ашиглуулах);
- түрээслүүлэх эд хөрөнгө нь зөвхөн ашиглалтын явцад шинж байдлаа алдахгүй (хэрэглээний бус) эд хөрөнгө байх (ашиглалтын дараа эд хөрөнгийн анхны шинж байдал болон функциональ үйл ажиллагаа нь алдагдахгүй байх);
- улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн байх;
- түрээсийн хугацааг гэрээнд заавал тусгасан байх.

Орчин үед санхүүгийн түрээс, үйл ажиллагаа (бизнес)-ны түрээс зэрэг түрээсийн харилцааны шинэлэг хэлбэрүүд бий болохын хэрээр эрсдэл болон ашиг орлого хуваах, татвар, нягтлан бодох бүртгэл, түрээсийн хөнгөлөлт, чөлөөлөлттэй холбоотой илүү нарийвчилсан харилцаануудыг зохицуулах шаардлага бий болж байгаа нь судалгаанаас харагдаж байна.

ТҮРЭЭСИЙН ХАРИЛЦААНЫ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ТАЛААРХ ГАДААДЫН ЗАРИМ ОРНЫТУРШЛАГА

1.ОРОСЫН ХОЛБООНЫ УЛС

Түрээсийн гэрээний ерөнхий нөхцөл

Оросын Холбооны Улсын (ОХУ)-ын Иргэний хууль (ИХ)-ийн 34 дүгээр бүлэгт¹²⁰ зааснаар **түрээс** (эд хөрөнгийн түрээс)-ийн **гэрээгээр** түрээслүүлэгч нь түрээслэгчид эд хөрөнгөө тодорхой хугацаагаар төлбөртэй эзэмшүүлэх, ашиглуулахаар шилжүүлэх үүрэг хүлээнэ. Түрээслэгчийн түрээсэлж авсан эд хөрөнгийг гэрээний дагуу ашигласны үр дүнд бий болсон үр шим, бүтээгдэхүүн, орлого нь түүний өмч болно.

Түрээсийн **6 төрөл** байна. (ИХ-607) Үүнд:

- хөдлөх эд хөрөнгийн түрээс (прокат);
- тээврийн хэрэгслийн түрээс;
- барилга байгууламж, тоног төхөөрөмжийн түрээс;
- үйлдвэр, аж ахуйн газрын түрээс;
- санхүүгийн түрээс (лизинг);
- газрын түрээс

Эдгээрээс гадна орон сууц хөлслөх гэрээтэй холбоотой харилцааг ОХУ-ын Иргэний хуулийн 35 дугаарт бүлэгт¹²¹ зохицуулсан байна.

Түрээсийн **гэрээний зүйл** нь ашиглалтын явцад үндсэн шинж чанараа алдахгүй буюу хэрэглээний бус (непотребляемые вещи) хэн нэгэн этгээдийн өмчлөлд байгаа эд хөрөнгө байна. Түрээсийн гэрээнд тавигдах нэг шаардлага бол түрээслүүлэгч нь түрээслэх эд хөрөнгийг тодорхой заах бөгөөд хэрэв заагаагүй бол уг гэрээг байгуулаагүйд тооцно. (ИХ-607.3)

Түрээсийн гэрээний талууд:

- Түрээслүүлэгч нь хуулиар эрх олгосон этгээд, эсхүл түрээслүүлэх эд хөрөнгийн өмчлөгч байна. (ИХ-608)
- Түрээслэгч нь ямар ч этгээд байх бөгөөд гэрээний зарим төрлүүдэд түрээслэгч нь дараах онцлогтой байна. Үүнд:
 - үйлдвэрлэлийн объектын түрээсийн (ИХ-656) болон санхүүгийн түрээс (лизинг)-ийн гэрээ (ИХ-608)-ний талууд нь хуулийн этгээд байна.
 - Ахуйн хэрэглээний хөдлөх хөрөнгийн түрээс (прокат)-ийн гэрээнд зөвхөн түрээслүүлэгч тал нь хуулийн этгээд байна.

Нэгээс дээш жилийн хугацаатай байгуулах түрээсийн гэрээг, мөн гэрээний нэг тал нь хуулийн этгээд байгаа тохиолдолд түрээсийн гэрээг хугацаа хамаарахгүйгээр бичгээр байгуулна. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ. (ИХ-609)

Түрээсийн гэрээний хугацаа нь гэрээний үндсэн нөхцөл болохгүй. Хэрэв хугацааг гэрээнд тогтоогоогүй бол түрээсийн гэрээг тодорхой бус хугацаагаар байгуулсан гэж үзнэ. Энэ тохиолдолд талууд гэрээнээс хэзээ ч татгалзаж болох бөгөөд гэрээнээс татгалзаж байгаа тал нь нөгөө талд энэ талаар 1 сар (үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн гэрээ бол 3 сар)-ын өмнө мэдэгдэх үүрэгтэй. Эсхүл энэ хугацааг хууль, гэрээгээр тогтоож болно. (ИХ-610)

Түрээслэгчийн үндсэн үүрэг бол **түрээсийн төлбөрийг** хугацаанд нь төлөх юм. Түрээсийн төлбөрийг төлөх журам, нөхцөл, хугацааг түрээсийн гэрээгээр тодорхойлно. Хэрэв гэрээнд эдгээрийг тодорхойлоогүй бол ижил төстэй эд хөрөнгө түрээслэх гэрээтэй адил түрээсийн төлбөр төлөх журам, нөхцөл, хугацааг тогтооно. (ИХ-614.1)

Эд хөрөнгийг бүхэлд нь, эсхүл хэсэгчлэн түрээслэх тохиолдолд түрээсийн төлбөрийг

¹²⁰ Гражданский кодекс РФ. Часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ. Глава 34. Аренда.

¹²¹ Гражданский кодекс РФ. Часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ. Глава 35. Наем жилого помещения.

дараах байдлаар тогтоож болно. (ИХ-614) Үүнд:

- төлбөрийн дүнг хатуу тогтоож, нэг удаа, эсхүл тогтмол хугацаанд төлөхөөр;
- түрээслэгчийн аж ахуйн үйл ажиллагааны үр дүнд бий болсон үр шимийн тодорхой хувийг авахаар;
- түрээслэгч тодорхой үйлчилгээ үзүүлэхээр;
- түрээслэгч нь гэрээний дагуу түрээслүүлэгчид эд юмс өмчлүүлэх, эсхүл түрээслүүлэхээр;
- түрээслэгч гэрээний дагуу түрээсэлж байгаа эд хөрөнгийг сайжруулсан зардлыг суутгахаар.

Талууд түрээсийн гэрээнд түрээсийн төлбөрийн мөнгөн болон бусад хэлбэрийг хослуулан хэрэглэж болно. Түрээсийн төлбөрийн хэмжээг талууд тохиролцон өөрчилж болно, гэхдээ жилд нэгээс илүүгүй удаа өөрчилнө. (ИХ-614) Түрээсийн гэрээний талуудын эрх, үүргийг Хүснэгт 1-ээр харуулав.

Хүснэгт 1. Түрээсийн гэрээний талуудын эрх, үүрэг

Түрээслүүлэгчийн үүрэг	Түрээслэгчийн эрх	Тайлбар
Түрээслэгчид гэрээний дагуу эд хөрөнгө шилжүүлэх (ИХ-611.1)		
Гэрээнд заасан хугацаанд түрээслэгчид түрээсийн эд хөрөнгийг шилжүүлэх (ИХ-611.3)	Хэрэв түрээслүүлэгч нь гэрээний дагуу түрээслэгчид түрээсийн эд хөрөнгийг шилжүүлээгүй тохиолдолд түрээслэгч дараах эрхтэй: - Иргэний хуулийн 398-д заасны дагуу түрээсийн эд хөрөнгийг шаардах, хугацаа хоцроосны улмаас үүссэн алдагдлыг төлүүлэх, - эсхүл гэрээг цуцлах, гэрээний үр дүнд учирсан хохирлыг нөхөн төлүүлэх (ИХ-611.3)	
Үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх бол түүний холбогдох хэрэглэгдэхүүн, баримт бичгийг хамт шилжүүлэх (ИХ-611.2)	Түрээслүүлэгчээс үл хөдлөх хөрөнгийн баримт бичгийг шилжүүлээгүй бол тэдгээрийг шаардах, эсхүл гэрээг цуцлах, хохирлыг нөхөн төлүүлэх (ИХ-611.2)	Түрээслүүлэгчээс үл хөдлөх хөрөнгийн баримт бичгийг шилжүүлээгүй үед түрээслэгч нь үл хөдлөх эд хөрөнгийг ашиглах боломжгүй нөхцөл байдал үүссэн тохиолдолд (ИХ-611.2)
Эд хөрөнгийн доголдлыг хариуцах (ИХ-612.1)	Хэрэв эд хөрөнгийн доголдол илэрсэн бол дараах эрхүүдээс сонголт хийнэ: (ИХ-612.1) - түрээслүүлэгчээр эд хөрөнгийн доголдлыг арилгуулах - түрээсийн хэмжээг багасгах, - эд хөрөнгийн доголдлыг арилгах зардлыг нөхөн төлүүлэх; - гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцлах.	Эд хөрөнгийн доголдлыг гэрээ байгуулахаас өмнө, эсхүл дараа нь илрүүлж болно. Харин доголдлыг илрүүлэх боломжтой, эсхүл шаардлага хангаж байгаа эсэхийг шалгахад доголдол илрээгүй бол хамаарахгүй. (ИХ-612.2)
	Хэрэв түрээслэгчээс үл хамаарах нөхцөл байдал үүссэн, гэрээнд заасан ашиглах нөхцөл өөрчлөгдсөн, эсхүл түрээсэлж байгаа эд хөрөнгийн байдал илт муудсан бол түрээслэгч нь түрээсийн төлбөрийн хэмжээг бууруулахыг түрээслүүлэгчээс шаардах эрхтэй. (ИХ-614.4)	
Тогтоосон хугацаанд түрээсийн	Хэрэв их засвар хийгээгүй бол	

эд хөрөнгөнд их засвар хийх (ИХ-616.1)	дараах эрхүүдээс сонголт хийнэ: - их засварын зардлыг түрээсийн төлбөрөөс суутгах; - түрээсийн төлбөрийг зохих хэмжээнд буулгах; - гэрээг цуцлах, хохирлыг нөхөн төлүүлэх. (ИХ-616.1)	
	Гуравдагч этгээдэд түрээслэх, шилжүүлэх эрхтэй (ИХ-615.1): - эд хөрөнгийг дамжуулан түрээслэх (поднаем); - гэрээнд заасан өөрийн эрх, үүргийг шилжүүлэх (перенаем).	Энэ тохиолдолд түрээслүүлэгчээс зөвшөөрөл авна. Эд хөрөнгийг дамжуулан түрээсэлсэн (поднаем) тохиолдолд түрээслэгч нь түрээслүүлэгчийн өмнө хариуцлага хүлээнэ. (ИХ-615.1)
Түрээслэгчийн үүрэг	Түрээслүүлэгчийн эрх	Тайлбар
Түрээсийн төлбөрийг хугацаанд нь төлөх (ИХ-614.1)	Хэрэв түрээслэгч нь төлбөрөө гэрээнд заасан хугацаанд төлөх үндсэн үүргээ зөрчвөл түрээсийн төлбөрийг хугацаанаас нь өмнө төлөхийг шаардаж болно. (ИХ-614.5)	
Түрээсэлж байгаа эд хөрөнгөнд тогтоосон хугацаанд өөрийн зардлаар урсгал засвар хийх (ИХ-616.1)	Хэрэв түрээслэгч нь энэ үүргээ биелүүлээгүй бол гэрээг цуцалж болно.	
Эд хөрөнгийг түрээсийн гэрээний дагуу ашиглах (ИХ-615.1)	Түрээслэгч нь эд хөрөнгийг гэрээний дагуу ашиглаагүй бол гэрээг цуцлах буюу хохирлыг нөхөн төлүүлнэ. (ИХ-615.3)	Хэрэв гэрээнд энэ талаар тусгайлан заагаагүй бол тухайн эд хөрөнгийн зориулалтын дагуу ашиглана. (ИХ-615.1)
Гэрээ дуусгавар болоход эд хөрөнгийг түрээслүүлэгчид гэрээний дагуу буцаан өгөх (ИХ-622)	Хэрэв түрээслэгч нь эд хөрөнгийг тогтоосон хугацаанд буцаан өгөөгүй бол тэрээр илүү ашигласан хугацааны түрээсийн төлбөр шаардах эрхтэй. (ИХ-622)	

Түрээсийн **гэрээ дуусгавар болох** үндэслэл:

- гэрээний хугацаа дууссан;
- түрээслүүлэгч, эсхүл түрээслэгч хуулийн этгээд татан буугдсан (ИХ-419);
- гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцалсан:
 - талууд зөвшилцсөнөөр (ИХ-450.1);
 - нэг талын шаадсанаар (ИХ-619, 620);
 - түрээслэгч нь түрээсийн эд хөрөнгийн худалдан авсанаар (ИХ-624.1).

Дараах тохиолдлуудад түрээсийн **гэрээний талууд өөрчлөгдсөн ч гэрээ хэвээр хадгалагдана**. (ИХ-617) Үүнд:

- түрээсэлсэн эд хөрөнгийн өмчлөх эрх өөр хүнд шилжсэн нь түрээсийн гэрээг өөрчлөх буюу цуцлах үндэслэл болохгүй;
- түрээслүүлэгч нас барсан бол түүний эрх, үүргийг өв залгамжлагчид шилжинэ (энэ тохиолдолд түрээслэгч гэрээнээсээ татгалзаж болно).

Дор дурдсан үндэслэлээр талууд түрээсийн **гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцлахыг** шаардсанаар шүүх гэрээг хүчингүй болгоно. Үүнд:

- түрээслүүлэгчийн шаардсанаар (ИХ-619):
 - түрээслэгч нь эд хөрөнгийг ашиглахдаа гэрээний дагуу, эсхүл зориулалтын дагуу ашиглаагүй зөрчил удаа дараа давтагдсан бол;
 - эд хөрөнгийн байдлыг илт муутгасан бол;
 - гэрээнд заасан хугацаа дуусгавар болсноос хойш түрээсийн төлбөрийг 2-оос дээш удаа төлөөгүй бол;

- түрээслэгчийн шаардсанаар (ИХ-620):
 - түрээслүүлэгч нь гэрээний дагуу эд хөрөнгийг түрээслэгчид шилжүүлээгүй, эсхүл эд хөрөнгийг гэрээний дагуу, эсхүл зориулалтын дагуу ашиглахад саад учруулсан бол;
 - эд хөрөнгийн доголдол илэрсэн бол;
 - түрээслүүлэгч нь эд хөрөнгөнд тогтоосон хугацаанд их засвар хийгээгүй бол;
 - түрээслэгчээс үл хамаарч түрээсийн эд хөрөнгийг ашиглах боломжгүй нөхцөлд байдал үүссэн бол.

Түрээслүүлэгч нь түрээслэгчид гэрээгээр хүлээсэн үүргээ тодорхой хугацаанд биелүүлэх шаардлагатайг анхааруулсан бичиг явуулсаны дараа түрээсийн гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцлахыг шаардах эрхтэй. (ИХ-619)

Түрээсийн гэрээ дуусгавар болоход түрээслэгч нь түрээслүүлэгчид **эд хөрөнгийн буцаан өгөх** бөгөөд эд хөрөнгийг анх хүлээн авсан тэр байдлаар нь буцаан өгөхдөө элэгдэл тооцно, эсхүл энэ талаар гэрээнд нарийвчлан тусгана. Хэрэв түрээслэгч нь эд хөрөнгийг тогтоосон хугацаанд буцаан өгөөгүй бол түрээслүүлэгч хоцроосон хугацааны түрээсийн төлбөр шаардах эрхтэй. (ИХ-622)

Хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээ (прокат)

Хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээ (прокат)-гээр аж ахуйн зориулалттай эд хөрөнгийн түрээсийн үйл ажиллагааг тогтмол эрхэлж буй түрээслүүлэгч нь түрээслэгчид хөдлөх эд хөрөнгө (суудлын автомашин, цахилгаан бараа, тавилга, спортын төхөөрөмж, хувцас гм)-ийг түр хугацаагаар төлбөртэй эзэмшүүлж, ашиглуулахаар шилжүүлэх үүрэг хүлээнэ. Энэ нь нийтийн гэрээ бөгөөд **бичгээр** байгуулна. Түрээслэгч нь түрээсийн эд хөрөнгийг хэрэглээний зорилгоор ашиглана. (ИХ-626)

Хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн **гэрээний хугацаа** нь хязгаартай буюу нэг хүртэл жил байна. Энэ гэрээг шинэчлэн байгуулахгүй, харин түрээслэгч нь гэрээнээс хэдийд ч татгалзаж болох бөгөөд энэ талаар түрээслүүлэгчид 10 хоногийн өмнө бичгээр мэдэгдэнэ. (ИХ-627)

Түрээслүүлэгч нь ашгийн төлөө хуулийн этгээд, эсхүл хувиараа аж ахуй эрхлэгч байх бөгөөд дараах үүрэг хүлээнэ:

- түрээсийн эд хөрөнгийг шилжүүлэхээс өмнө бүрэн бүтэн байдлыг нь түрээслэгчийн дэргэд шалгаж, түүнд эд хөрөнгө ашиглах зааварчилгааг өгөх (ИХ-628);
- түрээслүүлэх эд хөрөнгийн урсгал болон их засварыг хийх (ИХ-631.1).

Түрээслэсэн эд хөрөнгийг дамжуулан түрээслэх, гэрээнд заасан эзэмших, ашиглах эрхээ гуравдагч этгээдэд шилжүүлэх, үнэ төлбөргүй эзэмших, ашиглах болон нөхөрлөл, нийгэмлэгт хувь оруулах маягаар шилжүүлэн өгөхийг **түрээслэгчид** хориглоно. (ИХ-631.2)

Хэрэв хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээ (прокат)-ний түрээслэгч тал нь иргэн бол холбогдох эрх зүйн харилцааг ОХУ-ын Иргэний хуулиас¹²² гадна Хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хамгаалах тухай¹²³ хуулиар зохицуулна.

Тээврийн хэрэгслийн түрээсийн гэрээ

ОХУ-ын Иргэний хуулиар¹²⁴ **тээврийн хэрэгслийн түрээсийн гэрээнд** түрээслүүлэгч нь түрээслэгчид тээврийн хэрэгслийг түр хугацаагаар төлбөртэй эзэмшүүлж, ашиглуулахаар шилжүүлэх үүрэг хүлээнэ. Гэрээний хоёр төрөл байх ба гэрээний төрлөөс хамаарч гэрээний үүргийг ялгаатай биелүүлнэ. (ИХ-632, 642)
Тодруулбал:

¹²² Гражданский кодекс РФ. Часть вторая, Глава 34.Аренда, §2.Прокат, Статья 626-631.

¹²³ Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 О защите прав потребителей.

¹²⁴ Гражданский кодекс РФ. Часть вторая, Глава 34.Аренда, §3.Аренда транспортных средств, Статья 632-649.

1. **жолоодлогын удирдлагын багтай тээврийн хэрэгслийн түрээсийн гэрээнд** - түрээслүүлэгч нь өөрийн хүчээр тээврийн хэрэгслийн жолоодлогын удирдлага, техник ашиглалтын үйлчилгээг үзүүлнэ (ИХ-632);
2. **жолоодлогын удирдлагын баггүй тээврийн хэрэгслийн түрээсийн гэрээнд** - түрээслүүлэгч нь дээрх үйлчилгээг үзүүлэхгүй (ИХ-642).

Энэ хоёр төрлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтанд талуудын үүргийн ялгааг Хүснэгт 2-оос үзнэ үү.

Хүснэгт 2. Тээврийн хэрэгслийн түрээсийн гэрээний төрлүүд дэх талуудын үүргийн ялгаа

Хариуцах үүрэг	Жолоодлогын удирдлагын багтай тээврийн хэрэгслийн түрээсийн гэрээгээр	Жолоодлогын удирдлагын баггүй тээврийн хэрэгслийн түрээсийн гэрээгээр
тээврийн хэрэгслийн техник ашиглалт	түрээслүүлэгч (ИХ-632, 635)	түрээслэгч (ИХ-645)
гэрээний хугацаанд тээврийн хэрэгслийг зохих байдалд байлгах, урсгал болон их засвар	түрээслүүлэгч (ИХ-634)	түрээслэгч (ИХ-644)
тээврийн хэрэгслийг заавал даатгах үүргийг	түрээслүүлэгч (ИХ-637)	түрээслэгч (ИХ-646)
гуравдагч этгээдийн тээврийн хэрэгсэлд гэмтэл учруулсан бол хариуцлага хүлээх	түрээслүүлэгч (ИХ-640, 1079)	түрээслэгч (ИХ-648)
тээврийн хэрэгслийн үйл ажиллагаатай холбоотой гарах зардлыг	түрээслэгч (ИХ-636)	түрээслэгч (ИХ-646)
тээврийн хэрэгсэлд гэмтэл учруулсан, эсхүл бүрэн ажиллагаагүй болгосон, үүнийг түрээслүүлэгчээс түрээслэгчийн хууль, эсхүл гэрээгээр хүлээсэн хариуцлага болохыг нотолсон бол хохирлыг барагдуулах	түрээслэгч (ИХ-639)	-

Тээврийн хэрэгслийн түрээсийн гэрээний объект нь зорчигч, ачаа тээш зөөвөрлөх зориулалт бүхий тээврийн хэрэгсэл байна.

Тээврийн хэрэгслийн түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулах бөгөөд улсын бүртгэлд бүртгэхгүй (ИХ-633, 643), мөн хугацааны хязгаар тавигдаагүй.

Барилга байгууламж, тоног төхөөрөмжийн түрээсийн гэрээ

ОХУ-ын Иргэний хуулийн¹²⁵ 650 дугаар зүйлд зааснаар **барилга байгууламж, тоног төхөөрөмжийн түрээсийн гэрээгээр** түрээслүүлэгч нь түрээслэгчид барилга, эсхүл тоног төхөөрөмжийг түр хугацаагаар эзэмшүүлж, ашиглуулахаар шилжүүлэх үүрэг хүлээнэ. Энэхүү гэрээнд Иргэний хуульд заасан үйлдвэрийн газрыг түрээслэх гэрээтэй холбоотой зарим харилцаа хамаарна.

Барилга байгууламж, тоног төхөөрөмжийн түрээсийн гэрээг **бичгээр** байгуулж, талууд гарын үсэг зурна. Гэрээний хэлбэрийг мөрдөөгүй бол уг гэрээг байгуулаагүйд тооцно. Нэг жилээс доошгүй хугацаагаар байгуулсан гэрээг улсын бүртгэлд бүртгэх бөгөөд гэрээг бүртгэснээр хүчин төгөлдөр болсонд тооцогдоно. (ИХ-651)

Барилга байгууламж, тоног төхөөрөмжийн түрээсийн гэрээ нь дараах онцлогтой байна:

¹²⁵ Гражданский кодекс РФ. Часть вторая, Глава 34.Аренда, §4.Аренда зданий и сооружений, Статья 656-664.

- Гэрээнд түрээсийн төлбөрийг заавал заах бөгөөд хэрэв гэрээний энэ нөхцөлийг хангаагүй бол уг гэрээг байгуулаагүйд тооцно (ИХ-654.1);
- Түрээслүүлсэн барилга, тоног төхөөрөмж байрласан тухайн газрын эрхийг түрээслэгчид шилжүүлнэ (ИХ-652.1);
- Хэрэв түрээслүүлсэн барилга, тоног төхөөрөмж байрласан газрыг өөр этгээдэд худалдсан бол тухайн газрыг ашиглах эрх түрээслэгчид хадгалагдана (ИХ-653);
- Түрээслүүлэгч гэрээний зүйлийг түрээслэгчид шилжүүлэхэд эд хөрөнгийн акт үйлдэж, талууд гарын үсэг зурна (ИХ-655.1).

Үйлдвэрийн газрын түрээсийн гэрээ

ОХУ-ын Иргэний хуулийн¹²⁶ 656 дугаар зүйлд зааснаар **үйлдвэрийн газрын түрээсийн гэрээгээр** түрээслүүлэгч нь түрээслэгчид газар, барилга байгууламж, тоног төхөөрөмж болон үйлдвэрлэлийн бусад үндсэн бүрэлдэхүүн хэсгийг түр хугацаагаар, төлбөртэйгээр, гэрээнд заасан журам, нөхцөл, хязгаарын дагуу эзэмшүүлж, ашиглуулахаар шилжүүлэх үүрэг хүлээнэ. Гэрээнд заасан журам, нөхцөл, хязгаарт түүхийн эдийн нөөц, шатахуун, эргэлтийн хөрөнгүүд, газар, усан дээрх объект болон байгалийн баялгийг ашиглах эрх, барилга байгууламж, үйлдвэрлэлийн объекттой холбоотой түрээслүүлэгчийн бусад өмчийн эрх, үйлдвэрлэлийн үйл ажиллагаатай холбоотой эрх болон бусад холбогдох эрх, мөн үйлдвэрлэлийн объектод хамааралтай шилжүүлэх өр зэрэг хамаарна. Харин түрээслүүлэгчийн холбогдох үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл буюу лицензийг түрээслэгчид шилжүүлэхгүй.

Үйлдвэрийн газрын түрээсийн гэрээг **бичгээр** байгуулах бөгөөд талууд гарын үсэг зурсан байна. Энэ төрлийн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгэх бөгөөд түүнийг бүртгэснээр гэрээ хүчин төгөлдөр болсонд тооцно. (ИХ-658)

Түрээслүүлэгч үйлдвэрийн газрыг түрээслэгчид шилжүүлэхэд эд хөрөнгийн акт үйлдэж, талууд гарын үсэг зурна. Түрээслүүлэгч нь үүнтэй холбоотой үүрэг, холбогдох зардлыг хариуцна. (ИХ-659)

Түрээслэгч нь үйлдвэрийн газрын үндсэн үнийг буулгахгүй, гэрээний нөхцөлийг зөрчөөгүй бол түрээслүүлэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр (гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол) үйлдвэрийн газрын бүрэлдэхүүнд хамаарах хөрөнгийг зарах, солих, түр ашиглуулах, зээлдэх, мөн дамжуулж хөлслүүлэх, өөрийн гэрээгээр хүлээсэн эрх, үүргийг бусдад шилжүүлэх эрхтэй. (ИХ-660)

Түрээслэгч нь дараах үүргийг хүлээнэ (ИХ-661):

- гэрээний хугацаанд үйлдвэрийн газрыг зохист байдалд байлгах, урсгал болон их засварыг хариуцах;
- үйлдвэрийн газрын үйл ажиллагаатай холбоотой зардал, эд хөрөнгийн даатгалыг хариуцах.

Санхүүгийн түрээс (лизинг)-ийн гэрээ

Санхүүгийн түрээс (лизинг)-ийн гэрээтэй холбоотой эрх зүйн харилцааны үндсэн зохицуулалтыг ОХУ-ын Иргэний хууль¹²⁷, нарийвчилсан зохицуулалтыг Санхүүгийн түрээс (лизинг)-ийн тухай¹²⁸ хуулиар тус тус зохицуулж байна.

Санхүүгийн түрээсийн гэрээгээр түрээслүүлэгч нь түрээслэгчийн заасан эд хөрөнгийг тодорхой худалдагчаас түүний өмчлөлд авч өгөх буюу тухайн эд хөрөнгийг түр хугацаагаар төлбөртэйгээр түрээслэгчийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлэх үүрэг хүлээнэ. Энэ тохиолдолд түрээслүүлэгч нь түрээсийн зүйлийн сонголт болон худалдагчийн өмнөөс хариуцлага хүлээхгүй. Түрээслүүлэгч нь худалдагч болон худалдан авсан эд хөрөнгийг сонгож болох эсэхийг санхүүгийн түрээсийн гэрээгээр тогтоож болно. (ИХ-665)

¹²⁶ Гражданский кодекс РФ. Часть вторая, Глава 34. Аренда, §4. Аренда предприятий, Статья 650-655.

¹²⁷ Гражданский кодекс РФ. Часть вторая, Глава 34. Аренда, §6. Финансовая аренда (лизинг), Статья 665-670.

¹²⁸ Федеральный закон от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)". Эх сурвалж: www.consultant.ru

Гэрээний зүйлийг Иргэний хуулийн 607, 666-д “газар, бусад байгалийн объектоос бусад хэрэглээний бус (непотребляемые вещи) эд хөрөнгө”, харин Санхүүгийн түрээс (лизинг)-ийн тухай хуулийн 3.1-т “хэрэглээний бус эд хөрөнгө, үүнд үйлдвэр болон бусад цогцолбор хөрөнгө, барилга, байгууламж, тоног төхөөрөмж, тээврийн хэрэгсэл болон бусад хөдлөх, үл хөдлөх эд хөрөнгө” байхаар тус тус хуульчилсан байна.

Санхүүгийн түрээсийн гэрээний онцлог нь гэрээг удаан хугацаагаар байгуулах ба гэрээ дуусгавар болоход түрээслэгч эд хөрөнгийг өөрийн өмчлөлд авна. Санхүүгийн түрээс (лизинг)-ийн тухай хуулийн 11.1-д зааснаар гэрээний зүйлийн өмчлөх эрх нь түрээслүүлэгчид байх боловч энэ эрх нь санхүүгийн түрээсийн гэрээний нөхцөлөөр хязгаарлагддаг байна. Энэ хуулийн 17-д зааснаар түрээслүүлэгч нь өмчийг түрээслэгчийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлнэ. Гэрээ дуусгавар болоход буюу гэрээний дагуу төлбөрийг төлж дуусахад гэрээний зүйлийн өмчлөх эрх түрээслэгчид шилжихийг Санхүүгийн түрээс (лизинг)-ийн тухай хуулийн 19.1-д заасан байна.

Энэ гэрээний өөр нэг онцлог бол гэрээний талууд нь түрээслүүлэгч, түрээслэгчээс гадна гуравдагч субъект буюу худалдагч байна.

Газрын түрээсийн гэрээ

Газрын түрээсийн гэрээний эрх зүйн харилцааны үндсэн зохицуулалтыг Иргэний хуулийн 34 дүгээр бүлэгт¹²⁹ тусгасан, харин нарийвчилсан зориулалтыг Газрын тухай хуулийн 22 дугаар зүйл¹³⁰, Ойн тухай (2006)¹³¹, Усны тухай (2006)¹³², Газрын хэвлийн тухай (1992)¹³³ хуулиудаар зохицуулна.

Гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүн ОХУ-ын нутаг дэвсгэрт түрээсийн харилцаа үүсгэн газар ашиглаж болохыг Газрын тухай хууль (ГТХ)-д заасан байна. (ГТХ-22.1)

Газрын түрээсийн гэрээнд дараах нийтлэг зохицуулалт үйлчилнэ:

- Түрээслүүлэгч нь түрээслүүлэх эд хөрөнгийн өмчлөгч байна. (ИХ-608)
- Газрын түрээсийн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ. (ИХ-609)
- Түрээсийн гэрээний хугацаа нь гэрээний үндсэн нөхцөл болохгүй. (ИХ-610)
- Түрээслэгч нь хуульд заасан хязгаарын хүрээнд газрыг дамжуулан түрээслүүлэх эрхтэй (ИХ-615.1, ГТХ-22.5).

Энэ гэрээ нь эрх зүйн дараах онцлог зохицуулалттай байна. Үүнд:

- Гэрээний **объект** нь Холбооны аюулгүй байдлын албаны объектоос бусад газар байна. (ГТХ-22.2)
- Түрээсийн төлбөрийн хэмжээг гэрээний нөхцөлд тусгана. (ГТХ-22.4, 22.12)

Орон сууц хөлслөх гэрээ

ОХУ-ын Иргэний хуулийн 35 дугаарт бүлэгт¹³⁴ зааснаар **орон сууц хөлслөх гэрээгээр** хөлслүүлэгч нь хөлслөгчид орон сууцыг сууцны зориулалтаар төлбөртэй эзэмшүүлэх, ашиглуулахаар шилжүүлэх үүрэг хүлээнэ. Хуулийн этгээдийн хувьд түрээсийн гэрээ буюу бусад гэрээний үндсэн дээр эзэмшүүлэх, ашиглуулах зорилгоор орон сууцыг олгож болох ба орон сууцыг зөвхөн сууцны зориулалтаар ашиглана. (ИХ-671)

Гэрээний талууд болох хөлслүүлэгч нь орон сууц өмчлөгч, эсхүл итгэмжлэгдсэн этгээд (ИХ-671) байх бол хөлслөгч нь зөвхөн хувь хүн (ИХ-677.1) байна.

Төрийн болон орон нутгийн нийгмийн орон сууцны сангууд нийгмийн орон сууц хөлслөх гэрээгээр иргэдэд орон сууц хөлслүүлнэ. Нийгмийн орон сууц хөлслөх гэрээний

¹²⁹ Гражданский кодекс РФ. Часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ. Глава 34. Аренда.

¹³⁰ Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.

¹³¹ Лесной кодекс РФ от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ.

¹³² Водный кодекс РФ от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ.

¹³³ Закон РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 “О недрах”.

¹³⁴ Гражданский кодекс РФ. Часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ. Глава 35. Наем жилого помещения.

дагуу амьдарч байгаа гэр бүлийн гишүүд нь хөлслөгчийн адил эрх, үүрэгтэй байна. (ИХ-672)

Зөвхөн хувь хүн орон сууцанд амьдрах зориулалтаар орон сууц хөлслөх гэрээ байгуулна, харин орон сууц хөлслөгч нь хуулийн этгээд байгаа тохиолдолд өмнө нь дурдагдсан түрээсийн гэрээг байгуулна.

Орон сууц хөлслөх гэрээний зүйл нь байнга оршин суухад нийцсэн, тусгаарлагдсан сууц (сууц, байшин, сууц, эсхүл байшингийн нэг хэсэг) байна. Оршин суухад нийцэх гэдгийг орон сууцны тухай хууль тогтоомжид заасан журмын дагуу тодорхойлно. (ИХ-673)

Энэ гэрээг **бичгээр** байгуулах бөгөөд талууд гарын үсэг зурсан байна. Нэг жилээс доошгүй хугацаагаар байгуулсан гэрээг улсын бүртгэлд бүртгэнэ. (ИХ-674)

Хөлслүүлэгчийн үүрэг:

- хөлслөгчид сууцны зориулалттай сул орон сууцыг шилжүүлэх (ИХ-676);
- орон сууцанд засвар, үйлчилгээ хийх (ИХ-676);
- гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол орон сууцны их засвар хийх (ИХ-681.2);
- орон сууц хөлслөх гэрээг 5 жилээс илүүгүй хугацаагаар байгуулах бөгөөд хэрэв гэрээнд ингэж заагаагүй бол гэрээг таван жилийн хугацаагаар байгуулсанд тооцно (ИХ-683.1).

Хөлслөгчийн үүрэг:

- орон сууц хөлслөх гэрээний нөхцөлийн дагуу хугацаандаа төлбөр төлөх (ИХ-678, 682.3);
- орон сууц хөлслөх гэрээний нөхцөлд хөлслөгчтэй хамт байнга амьдрах хүний талаар гэрээнд тусгах (ИХ-677.2) бөгөөд гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол хамт байнга амьдрах хүн нь гэрээний үүргийг зөрчсөн бол түүний өмнөөс хариуцлага хүлээх (ИХ-676);
- орон сууцыг зөвхөн оршин суух зориулалтаар ашиглах, сууцны аюулгүй байдлыг хангах, зохистой нөхцөлийг хэвээр хадгалах (ИХ-678);
- зээлдүүлэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр сууцны барилгыг сэргээн босгох, сэргээн засварлалт хийхгүй байх (ИХ-678);
- гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол орон сууцны урсгал засвар хийх (ИХ-681.1).

Хөлслөгч нь орон сууц хөлслөх гэрээний хугацаа дуусгавар болоход орон сууцны байрны гэрээгээ үргэлжлүүлэн сунгах давуу эрхтэй бөгөөд хөлслүүлэгч гэрээний хугацаа дуусахаас 3 сарын өмнө энэ талаар санал болгоно. Харин хөлслүүлэгч нь гэрээг сунгахгүй бол энэ талаар гэрээний нөгөө талд 1-ээс жилийн өмнөөс урьдчилан хэлэх үүрэгтэй. (ИХ-684)

Хөлслөгчийн эрх:

- хөлсөлж байгаа орон сууцыг хөлслүүлэгчийн зөвшөөрөлтэй дамжуулан хөлслүүлэх (ИХ-681.1);
- хөлслөгчтэй хамт байнга амьдрах хүнийг хөлслүүлэгчийн зөвшөөрөлтэйгээр өөрчлөх (ИХ-686.1);
- орон сууц хөлслөх гэрээг цуцлах (гэрээ цуцлах хүсэлтээ 3 сарын өмнө бичгээр урьдчилан мэдэгдэнэ) (ИХ-687.1).

2. БҮГД НАЙРАМДАХ СОЛОНГОС УЛС

Бүгд Найрамдах Солонгос Улс (БНСУ) нь түрээсийн харилцааны тухай бие даасан хуульгүй бөгөөд энэхүү харилцааг Иргэний хууль (Civil Act)¹³⁵, Худалдааны тухай хууль (Commercial Act)¹³⁶, Орон сууцны түрээсийн тухай хууль (Housing Lease Protection Act)¹³⁷,

¹³⁵ https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=40944&lang=ENG

¹³⁶ https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=29875&lang=ENG

¹³⁷ https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=39955&lang=ENG

Худалдааны зориулалттай барилга байгууламжийн түрээсийн тухай хууль (Commercial Building Lease Protection Act)¹³⁸ болон холбогдох бусад хууль тогтоомжоор тус тус зохицуулж байна.

Түрээсийн эрхийн харилцааг **Иргэний хуулийн** I хэсгийн VI дугаар дэд хэсэг (Барьцаа төлбөрийн үндсэн дээр түрээслэх эрх)-ийн 303-319 дүгээр зүйлээр зохицуулсан байна. Үүнд:

- 303-р зүйл. Түрээслэх эрхийн тухай;
- 304-р зүйл. Бусдын газар дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх болон түрээслэх эрх;
- 305-р зүйл. Барилга байшин болон бусдын газар дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх эрх;
- 306-р зүйл. Түрээслэх эрхийг шилжүүлэх болон түрээслэгч этгээд бусдад түрээслэх;
- 307-р зүйл. Түрээслэх эрхийг шилжүүлснээс үүдэх харилцаа;
- 308-р зүйл. Давхар түрээслүүлэхэд хүлээх хариуцлага;
- 309-р зүйл. Түрээслэгч засвар үйлчилгээний тал дээр хүлээх үүрэг;
- 310-р зүйл. Түрээсийн төлбөрийн нэхэмжлэл;
- 311-р зүйл. Түрээслэх эрхийг цуцлах нэхэмжлэл;
- 312-р зүйл. Түрээслэх эрхийн хугацаа;
- 312-2 зүйл. Түрээсийн урьдчилгаа төлбөрийг өсгөх болон бууруулах хүсэлт гаргах;
- 313-р зүйл. Түрээсийн гэрээг цуцлах мэдэгдэл;
- 314-р зүйл. Байгалийн гамшгаас шалтгаалан учрах хохирол;
- 315-р зүйл. Түрээслэгчийн хохирол барагдуулах хариуцлага;
- 316-р зүйл. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийг үндсэн байдлаар нь хүлээлгэн өгөх;
- 317-р зүйл. Түрээсийн гэрээг дуусгавар болгох;
- 318-р зүйл. Түрээслэгч түрээсийн эд хөрөнгийг дуудлага худалдаанд оруулах тухай хүсэлт гаргах;
- 319-р зүйл. Холбогдох бусад зүйл заалт.

Барьцаа төлбөр төлж бусдын үл хөдлөх эд хөрөнгийг түрээслэх эрх эзэмшсэн хэн боловч тухайн хөрөнгийг зориулалтын дагуу ашиглаж, ашиг олох эрхтэй байна. Тариалангийн газрыг түрээсийн зорилгоор ашиглахгүй. Барилгын түрээс, бусдын газар дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх эрхийн хувьд уг түрээсийн эрх нь тухайн үл хөдлөх хөрөнгө, бусдын газар дээрх хөрөнгийг өмчлөх эрх бүхий этгээдэд хамаардаг байна.

Түрээсийн гэрээгээр хориглоогүй тохиолдолд түрээслэгч нь түрээслэх эрхээ шилжүүлэх болон давхар түрээсийн гэрээ байгуулж болно. Түрээслэх эрхийг шилжүүлэн авсан түрээслэгч нь үндсэн түрээслэгчтэй адил эрх, үүрэг хүлээнэ. Гэрээнд өөрөөр заагаагүй тохиолдолд түрээслэгч нь давхар түрээсийн хугацаанд учирсан хохирлыг арилгах үүрэг хүлээнэ.

Түрээслэгч нь түрээсийн эд хөрөнгөний бүрэн бүтэн байдлыг хангаж, шаардлагатай засвар үйлчилгээг хийнэ. Түрээслэгч нь түрээслүүлэгчийн шаардсаны дагуу түрээсийн эд хөрөнгийг сайжруулан засварлахад өөрийн зүгээс гаргасан зардлыг түрээслүүлэгчээс шаардах эрхтэй. Хэрэв түрээслэгч нь гэрээнд заасны дагуу түрээсийн эд хөрөнгийг хэрэглэх, мөн түрээсийн эд хөрөнгөнөөс ашиг олж чадахгүй байгаа тохиолдолд түрээсийн гэрээгээ цуцлахыг шаардах эрхтэй. Түрээслүүлэгч нь түрээсэлж буй эд хөрөнгөө анх хүлээлгэн өгсөн байдлаар нь буцаан авах, алдагдлыг нөхөн төлөхийг шаардах эрхтэй.

Түрээслэх эрхийн хүчинтэй хугацаа нь 10 жилээс илүү байж болохгүй бөгөөд холбогдох этгээдийн хувьд хэрэв 10 жилээс урт хугацаагаар хийсэн тохиолдолд түүнийг богиносгож тооцно. Барилга түрээслэхтэй холбоотой түрээсийн гэрээг 1 жилээс богино хугацаагаар хийсэн тохиолдолд 1 жилээр сунгаж тооцно. Түрээсийн гэрээнд өөрчлөлт оруулж болох ба өөрчлөлт орсон өдрөөс эхлэн 10 жилээс урт хугацаатай байж болохгүй. Гэрээнд түрээсийн хугацааг заагаагүй тохиолдолд гэрээнд оролцогч талуудын аль нэг нь гэрээгээ цуцлах тухай саналаа нөгөө талд мэдэгдэж болно. Мэдэгдлийг хүлээн авснаас хойш 6 сарын дараа гэрээг дуусгавар болгоно.

Хэрэв байгалийн гамшгийн улмаас түрээсийн эд хөрөнгө бүхэлдээ, эсхүл тодорхой

¹³⁸ https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=40757&lang=ENG

хэсэг нь эвдэрч хэмхрэн, ашиглах боломжгүй болсон тохиолдолд тухайн хэсгийг түрээсийн төлбөрөөс хасч тооцуулах эрхтэй. Түүнчлэн түрээсийн эд хөрөнгөний гамшигт өртөөгүй үлдсэн хэсгийг түрээсийн гэрээнд зааснаар ашиглах боломжгүй болсон тохиолдолд түрээслэгч нь түрээслүүлэгчид гэрээгээ дуусгах тухай хүсэлт гаргах эрхтэй бөгөөд урьдчилгаа төлбөрөө буцаан нэхэх эрхтэй байна.

Түрээсийн гэрээг мөн хуулийн III хэсгийн II дэд хэсэг (Гэрээ)-ийн 618-654 дүгээр зүйлээр зохицуулсан байна.

Түрээсийн гэрээ нь, түрээслүүлэгч бусдад эд хөрөнгөө ашиглахыг зөвшөөрөн үүнээсээ ашиг олж, түрээслэгч нь эд хөрөнгө ашигласны төлбөр төлөхийг зөвшөөрсөн нөхцөлд хэрэгжиж эхэлнэ. Эд хөрөнгийн түрээсийн төлбөр нь байшин барилгатай холбоотой бол сар бүр, газартай холбоотой бол жил бүр төлөгдөнө. Эд хөрөнгө түрээслэх гэрээ нь доор заасан хугацаанаас хэтрэхгүй байна:

1. ургамал, ногоо тариалах, давс олборлох (шүүх), чулуу, шохойн чулуу, тоосгоор барилга байгууламж барих зориулалтаар газар түрээслэхэд 10 жил;
2. бусад зориулалтаар газар түрээслэхэд 5 жил;
3. барилга байгууламж түрээслэхэд 3 жил;
4. хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэхэд 6 сар байна.

Дээр дурдсан хугацааг сунгаж болох бөгөөд хугацаа дуусгавар болохоос өмнө буюу газрыг 1 жил, барилга байгууламжийг 3 сар, хөдлөх хөрөнгийг 1 сарын өмнө сунгах боломжтой байна. Эд хөрөнгө түрээслэх тухай гэрээнд хугацаа заагаагүй бол холбогдогч тал хэдийд ч гэрээнээс татгалзах тухай мэдэгдэл гаргаж болно.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийг түрээслэгч нь түрээслүүлэгчтэй харилцан тохиролцож, түрээсийн гэрээгээ бүртгүүлнэ. Түрээслэгч этгээдийн хувьд түрээсийн гэрээнд тухайн хөрөнгийн хууль ёсны эзэмшигч мөн эсэх, түрээсийн эрхийг гуравдагч этгээдэд шилжүүлэх, давхар түрээсийн зохицуулалт, түрээсийн төлбөрийг өсгөх, бууруулах шаардлага гаргах, түрээсийн татварын зохицуулалт, гэрээг дуусгавар болгохыг шаардах эрхийн талаар зайлшгүй тусгасан байна.

БНСУ-д 2 төрлийн түрээсийг тусгайлсан хуулиар зохицуулсан байна. Үүнд:

- орон сууцны түрээс (housing lease);
- худалдааны зориулалттай барилга байгууламжийн түрээс (commercial building lease).

Иргэд дээрх 2 төрлийн түрээсийн харилцаанд ороход энэ талаар зохицуулсан хууль, эрх зүйн орчин хангалтгүй байсны улмаас ихэвчлэн түрээслэгч тал (урьдчилгаа төлбөрөө буцаан авч чадахгүй гэх мэт) хохироод үлддэг байдал түгээмэл байсан учраас энэхүү харилцааг нарийвчлан зохицуулсан хуулиудыг батлан, хэрэгжүүлж эхэлсэн байна.

Орон сууцны түрээсийг 1981 онд батлагдсан **Орон сууцны түрээсийн тухай хуулиар** зохицуулна. Тус хууль нь Иргэний хуулиар зохицуулсан орон сууцны түрээстэй холбогдсон харилцааг илүү нарийвчилсан бөгөөд иргэдийг амар тайван аж төрөх баталгаагаар хангахад чиглэгдсэн байна. Тус хуулиар түрээслэгч нь харьяа нутаг дэвсгэрийнхээ засаг захиргааны байгууллагад хандан орон сууцны түрээсийн бүртгэлд бүртгүүлэх ёстой байна. Хэрэв түрээслэгч нь түрээсийн бүртгэлд бүртгүүлээгүй ч иргэнийхээ үүргээр оршин суугаа газраа бүртгүүлсэн тохиолдолд түрээстэй холбоотой аливаа маргаан үүсэхэд түрээслэгчийн эрхийг хамгаалах зохицуулалтуудыг хуульд оруулсан байна.

Худалдааны зориулалттай барилга байгууламжийн түрээсийг 2001 онд батлагдсан **Худалдааны зориулалттай барилга байгууламжийн түрээсийн тухай хуулиар** зохицуулдаг байна. Тус хуулиар түрээсийн харилцаанд орж буй санхүүгийн хувьд эмзэг худалдаа, үйлчилгээ эрхлэгчдийг хохирохоос сэргийлэх зорилготой зохицуулалтуудыг хуульчилсан байна. “Орон сууцны түрээсийн тухай хууль”-ийн хэрэгжилтэд үндэслэн тус хуулийг батлан, хэрэгжүүлж эхэлсэн байна.

Солонгос Улсад орон байрны түрээсийн төлбөрийн “jeongsei”, “wolsey” гэсэн

хэлбэрүүд ашиглагдаж байна.¹³⁹

“Jeongsei” буюу бүтэн барьцаатай түрээсийн байрыг түрээслэгч нь байрны эзэнд тодорхой хэмжээний мөнгийг барьцаа болгон өгч, тодорхой хугацааны турш тухайн байранд оршин сууж байгаад гэрээний хугацаа дуусахад барьцааны мөнгөө эргүүлж авна. Барьцааны мөнгө байрны үнийн 25-70 хувьтай тэнцдэг байна.

“Wolsey” буюу сарын түрээсээр байр түрээслэгч нь тодорхой хэмжээний барьцаа төлөхийн хамт сар бүр түрээсийн төлбөр төлдөг байна. Барьцааны мөнгө их бол сар бүрийн түрээсийн төлбөрийн хэмжээ багасч, барьцааны мөнгө бага бол сарын түрээсийн төлбөр тэр хэмжээгээр ихэсдэг байна.

Түүнчлэн түрээсийн нийт хугацааны (1-3 жил) төлбөрийг төлөөд байр түрээслэх хэлбэр мөн байдаг байна. Энэ тохиолдолд түрээслүүлэгч нь урьдчилгаа төлбөр шаарддаггүй байна.

Мөн БНСУ-д түрээсийн дараах хэлбэрүүд байна. Үүнд:

- санхүүгийн түрээс (finance lease)¹⁴⁰;
- үйл ажиллагааны түрээс (operating lease)

Санхүүгийн түрээс

Санхүүгийн түрээс буюу капитал түрээс гэдэг нь түрээслэгч (үйлчлүүлэгч болон зээлдэгч) түрээслүүлэгчийн (санхүүгийн компани) үйлдвэрлэсэн болон гуравдагч этгээдээс худалдан авсан хөрөнгийг (тоног төхөөрөмж, тээврийн хэрэгсэл, программ хангамж гэх мэт) сонгон түрээслэх ба улмаар худалдан авахыг хэлнэ. Санхүүгийн түрээсийг **Худалдааны тухай хуулийн** 168 дугаар зүйлээр зохицуулсан байна. Тус хуульд санхүүгийн түрээсийн хөрөнгө буюу машин, тоног төхөөрөмж, үйлчилгээ болон бусад эд хөрөнгийг түрээслэгч болон түрээслүүлэгчийн эрх, ханган нийлүүлэгч гуравдагч этгээдийн эрх, санхүүгийн түрээсийг цуцлах нөхцөл болон талуудын хүлээх үүрэг, хариуцлага зэргийг хуульчлан зохицуулсан байна.

Үйл ажиллагааны түрээс

Харьцангуй богино хугацаанд хөдлөх хөрөнгийг үйл ажиллагаандаа авч ашиглахыг үйл ажиллагааны түрээс гэнэ. Санхүүгийн түрээстэй харьцуулахад үйл ажиллагааны түрээс нь богино хугацаатай байх ба түрээсийн төлбөр нь илүү өндөр байна. Үйл ажиллагааны түрээсийн хугацаа дуусахад түрээсийн эд хөрөнгө түрээслүүлэгчид үлдэнэ. Тус улсад үйл ажиллагааны түрээсийг үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж авч ашиглахад өргөнөөр ашиглах болсон байна.

3. БҮГД НАЙРАМДАХ ИРЛАНД УЛС

Ирланд Улсад түрээсийн аливаа харилцааг Түрээслүүлэгч ба түрээслэгчийн тухай хууль (the Landlord and Tenant (Amendment) act, 1980), Орон сууцны түрээсийн тухай хууль (the Residential Tenancies Act, 2004), Иргэний хууль (Civil law (Miscellaneous Provisions) Act, 2008)¹⁴¹ болон холбогдох бусад эрх зүйн актуудаар зохицуулж байна.

Ирланд Улсад түрээсийн гэрээг санхүүгийн болон үйл ажиллагааны түрээс гэж ангилах ба хугацааны хувьд урт хугацааны болон богино хугацааны түрээс гэж ангилдаг.

Санхүүгийн түрээс нь үндсэндээ хөрөнгө эзэмшигчийн бүх эрсдэл ба ашгийг (Эрсдэлд тухайн хөрөнгийн урсгал зардал, эсхүл технологийн элэгдэл хорогдолоос үүдсэн үнийн бууралт зэргийг хамруулна. Ашиг гэдэгт тухайн хөрөнгийн үр ашигтай байх бүх хугацааны туршид эзэмшин хэрэглэх, хэрэглээнээс бий болсон ашиг орлого хүртэхийг ойлгоно) шилжүүлдэг түрээс юм.

¹³⁹ <https://www.globalpropertyguide.com/Asia/South-Korea/Landlord-and-Tenant>

¹⁴⁰ http://www.koreanlii.or.kr/w/index.php/Finance_lease

¹⁴¹ Civil law (Miscellaneous Provisions) Act, 2008-<http://www.irishstatutebook.ie/eli/2008/act/14/enacted/en/print.html>, <http://irishbarrister.com/tenancy.html>

Үйл ажиллагааны түрээс гэж санхүүгийн түрээсээс бусад түрээсийг хэлнэ. Өөр өөр түрээсийн төрөл зүйлд өөр өөр нягтлан бодох бүртгэлийн стандартыг баримталдаг тул түрээсийг ангилал чухал байдаг байна.¹⁴²

Санхүүгийн болон бизнесийн үйл ажиллагааны түрээсийн харилцааг Ирландын Орон нутгийн засгийн газраас баталсан “Капиталын санхүү ба нягтлан бодох бүртгэлийн тухай” (2011 оны 326 дугаар¹⁴³) журмаар зохицуулсан байна. Журмын Капитал орлого (Capital receipts) хэмээх 6 дугаар бүлэгт зааснаар санхүүгийн болон үйл ажиллагааны түрээс нь хууль ёсны хэлэлцэн тохиролцсон аливаа гэрээний дагуу хийгдэх бөгөөд орлогыг капитал хуримтлал (орлого) хэлбэрээр ерөнхий санд бүртгэнэ. Капитал орлогыг дараах зориулалтуудын нэг ба нэгээс дээш зориулалтаар хэрэглэж болно:

- (a) капитал зардал төлөх;
- (b) аливаа зээлсэн мөнгөний үндсэн дүнг эргүүлэн төлөх;
- (c) аливаа зээлсэн мөнгөтэй холбоотой тооцсон хураамж төлөх;
- (d) зүй ёсны бус (практик бус) аливаа кредит тохиролцоотой үүрэг хариуцлагын ерөнхий санд ноогдох хэсгийг төлөх;
- (e) тухайн хөрөнгийг эзэмших үед хийсэн гэрээ, эсхүл тэрхүү гэрээний үүрэгтэй холбоотойгоор хөрөнгийг худалдан борлуулах үед хүлээсэн үүргийн дагуу хэн нэгэнд бүх, эсхүл зарим төлбөрийг төлөх гэх мэт.

Санхүүгийн түрээст хамаарах аливаа газар, барилга байгууламж, эд хөрөнгийн түрээсийн эрхийн асуудлыг **Түрээслүүлэгч ба түрээслэгчийн тухай хууль**¹⁴⁴-аар зохицуулах бөгөөд энэ нь Ирландын түрээсийн харилцааг зохицуулдаг гол тулгуур хуулийн нэг юм. Тус хуульд 1980 онд томоохон өөрчлөлт орж шинэчлэгдсэн бөгөөд 6 бүлэг 88 зүйлтэй, дараах агуулга, бүтэцтэй байна. Үүнд:

- 1-р бүлэг. Урьдчилсан заалт;
- 2-р бүлэг. Түрээсийн шинэ эрх;
- 3-р бүлэг. Түрээс буцаах (Reversionary Leases);
- 4-р бүлэг. Нөхөн олговор;
- 5-р бүлэг. Түрээсийн гэрээний үүрэг;
- 6-р бүлэг. Бусад.

Түрээсийн орлогын эх үүсвэр нь дараах хэлбэртэй байна:

- эд хөрөнгө түрээслэх (байшин, байр, орон сууц, ажлын байр ба тариалангийн газар);
- эзэмшигчийн эрхийг түрээслэх, (зар суртчилгааны тэмдэг, самбар босгох, тавих, харилцаа холбооны дамжуулагч хэрэглэх, замын эрхийг хэрэглэх);
- спортын эрх түрээслэх (загасчлах, буудлага хийх зөвшөөрөл);
- түрээсийн гэрээнд тусгагдаагүй орон байрны үйлчилгээ, урсгал засварын хөлсийг түрээслэгч талаас төлсөн төлбөрүүд;
- тариалангийн газар түрээслэх;
- эд хөрөнгө эзэмшихийг дагалдах туслах үйлчилгээний төлбөрүүд;
- түрээсээ төлөөгүй тохиолдлыг зохицуулах бодлогын дагуу төлөх даатгалын нөхөн төлбөрүүд.

Худалдааны байгууламж болон орон сууц түрээслэгчийн эрхийг мөн 1980 оны “Түрээслүүлэгч ба түрээслэгчийн тухай” хуулиар баталгаажуулсан. Хуульд зааснаар өмнөх түрээсийн гэрээ дуусгавар болж, шинэ түрээс эхлүүлэх эрхтэй байхын тулд түрээслэгч дараах 4 эрхийн аль нөхцөлөөр эрхээ баталгаажуулахаа батлах ёстой.

- **Бизнесийн эрх:** Хэрэв түрээслэгч бизнесийн зорилгоор бизнес эрхлэх байрыг тасралтгүй 5 жил эзэмшсэн бол түрээслэгчийг бизнесийн эрхтэй гэж үзнэ.

¹⁴² Accounting for Leases - IAS 17 Leases- <http://www.cpaireland.ie/docs/default-source/Students/Study-Support/P2-Advanced-Corporate-Reporting/accounting-for-leases---ias-17-leases-nbsp-.pdf?sfvrsn=0>

¹⁴³ Local Government (Capital Finance and Accounting) Regulations (Northern Ireland) 2011 http://www.legislation.gov.uk/nisr/2011/326/pdfs/nisr_20110326_en.pdf

¹⁴⁴ the Landlord and Tenant (Amendment) act 1980- <http://www.irishstatutebook.ie/eli/1980/act/10/section/64/enacted/en/html#sec64>

- **Урт хугацааны өмчлөлийн эрх:** Орон сууц болон бизнесийн зориулалттай байрыг тасралтгүй 20 жил эзэмшсэн бол урт хугацааны өмчлөлийн эрхтэй гэж үзнэ.
- **Засан сайжруулах эрх:** Бизнесийн болон орон сууцны байр түрээслэх үндсэн хэмжээний 1/2-ээс багагүй хэмжээг засан сайжруулалт хийсэн бол засан сайжруулах эрхтэй гэж үзнэ.
- **Түрээсийн хуулийн эрх:** 1980 оны “Түрээслүүлэгч ба түрээслэгчийн тухай хууль”-ийн 14 ба 15 дугаар хэсгүүдэд заасны дагуу худалдааны болон орон сууцны зориулалттай байрны зарим түрээслэгч нарт 1960-1967 оны Түрээсийн хязгаарлалтын хуулиар шинээр түрээслэх эрх олгодог байна. Түрээсийн гэрээг сунгах болзол хангасан түрээслэгч хүсэлт гаргах бөгөөд түрээсийн гэрээг 5 жил тутамд сунгана.

Түрээслүүлэгчийн хувьд, худалдааны түрээс бол хөрөнгө оруулалтын хэлбэрээр өмчилж буй эд хөрөнгөөсөө орлого хүртэх, эсхүл эд хөрөнгөнийхөө үндсэн өртөгөөс илүү хэмжээгээр капитал буюу орлого олох арга зам юм. Харин түрээслэгчийн хувьд худалдааны түрээс гэдэг бол капитал бий болгох зорилгогүйгээр бизнесийн үйл ажиллагаагаа эрхлэхэд шаардагдах үл хөдлөх хөрөнгийг түрээслэж байгаа явдал юм.

Худалдааны түрээс нь ихэвчлэн:

- ажлын байрны;
- арилжаа худалдааны;
- аж үйлдвэрлэлийн гэх зэрэг өөр өөр түрээсийн хэлбэртэй байна.

Эдгээр нь олон янзын түрээсийн хэлбэртэй байж болно. Богино хугацааны буюу 5-аас доош жилийн хугацаатай түрээс, урт хугацааны түрээс хоорондоо ялгаатай. Тухайлбал,

- Богино хугацааны түрээсийн гэрээнд түрээсийн нөхцөлийг эргэн харах талаар ихэвчлэн заадаггүй ба засвар үйлчилгээний тухайд зөвхөн барилгын дотоод засалтай холбоотой заалтуудыг оруулж болно.
- Урт хугацааны түрээсийн гэрээнд түрээсийн нөхцөлийг эргэн харах, шаардлагатай бол “цуцлах” нөхцөлүүдийг заасан байх бөгөөд түрээслэгч нь барилгын бүтцийг оролцуулан дотоод ба гадаад засвар үйлчилгээг хийх үүрэгтэй байна.

Худалдааны түрээс нь харьцангуй энгийн хэлбэрээс орчийн үеийн нээлттэй зах зээлийн түрээсийн нөхцөлтэй, 5 жил тутамд сунгалт хийх үедээ үнэ ханшийг нэмж болохуйцаар 20 жилийн хугацааны нөхцөлтэй хийдэг *FRI* буюу *Бүрэн засварлаж, хариуцдаг түрээс хэмээн* нэрлэгддэг өргөн цар хүрээг хамарсан (бүгдийг багтаасан) хэлбэртэй болж хөгжсөн байна.

Үүнээс гадна түрээсийн гэрээнд оролцогч талууд стандарт түрээсийн нөхцөлийг харилцан адилгүйгээр өөрчлөн улам нарийвчилж, тусгай зөвшөөрлийн бичиг хэрэглэх болсон нь түрээсийн харилцааг улам бүр нарийн болгож байна. Тухайлбал, түрээслүүлэгч буюу “Худалдааны төвийн” эзэн нь хэн нэгэн томоохон түрээслэгчид бусдаас илүү таатай нөхцөл олгохыг зөвшөөрдөгөөс үүдэлтэй юм. Ийм тусгай зөвшөөрөл нь тухайн түрээслэгчийн хувийн хэрэг болох бөгөөд түрээслүүлэгч болон түрээслэгч, түүний залгамжлагчдын хооронд хийгддэг байна.

Барилгыг бүхэлд нь түрээслүүлж байгаа тохиолдолд түрээслэгч нь тухайн барилгын бүх урсгал засварыг хариуцах үүрэгтэй. Барилгыг хэсэгчлэн түрээслүүлж байгаа тохиолдолд хуулийн дагуу түрээслүүлэгч барилгын үндсэн бүтэц болон нийтийн эзэмшлийн талбайн засвар үйлчилгээг хариуцах ба гарах зардалыг түрээслэгчийн үйлчилгээний төлбөр болгон тооцож авна. Аль ч тохиолдолд түрээслүүлэгч өөрийн хөрөнгө оруулалтыг хамгаалах үүднээс барилгын баталгаат байдлыг хянах ёстой ба түрээслэгч нар нь үүнд шаардагдах зардалыг түрээсийн төлбөр дээрээ нэмж төлөх үүрэгтэй байдаг байна.

Талууд зөвхөн түр зуурын түрээсийн гэрээ байгуулах тохиолдолууд бий. Бүх тохиолдолд, түрээслүүлэгчид нь 1980 оны Түрээслүүлэгч ба түрээслэгчийн хууль (2015 онд нэмэлт өөрчлөлт орсон), 2008 оны Иргэний хуульд заасны дагуу 5 жил тутамд (онцгой

тохиолдол биш бол) шинээр түрээсийн гэрээ хийх ёстой байдаг байна. Тэгэхээр түрээсийн гэрээ 4 жил 9 сараас хэтрэхгүй байх ёстой (*түрээсийг улиралаар төлөх тохиолдолд*) буюу, эсхүл 4 жил 11 сараас хэтрэхгүй (*түрээсийг сараар төлөх тохиолдолд*) байх ёстой. Одоогийн байдлаар, бүх бизнесийн түрээслэгчдийн хувьд 1980 оны хуулийн нөхцөлүүдийг 2008 оны Иргэний хуулийн 47 дугаар зүйлд заасны (олон өөр өөр нөхцөлүүд) дагуу гэрээ байгуулах эрхтэй байна.

Ирландын үл хөдлөх хөрөнгө, тэр дундаа орон сууцны түрээсийн харилцааг **Орон сууцны түрээсийн тухай хуулиар**¹⁴⁵ нарийвчлан зохицуулсан байна. Хууль нь 9 бүлэг, 202 зүйлтэй бөгөөд дараах агуулга, бүтэцтэй байна. Үүнд:

- 1-р бүлэг. Урьдчилсан ба ерөнхий заалт;
- 2-р бүлэг. Эзэмшигч ба түрээслэгчийн эрх, үүрэг;
- 3-р бүлэг. Түрээс ба түрээсийн эрх;
- 4-р бүлэг. Орон сууцны түрээсийн аюулгүй байдал;
- 5-р бүлэг. Түрээсийн хугацаа: Зарлалын хугацаа ба бусад журмын шаардлагууд;
- 6-р бүлэг. Маргаан шийдвэрлэх;
- 7-р бүлэг. Орон сууцны түрээсийн бүртгэл;
- 8-р бүлэг. Хувийн орон сууцны түрээсийн зөвлөл;
- 9-р бүлэг. Бусад.

Иргэний тухай хуулийн¹⁴⁶ 4 дүгээр бүлгийн 47, 48 дугаар зүйлүүдэд заасан түрээслэгч болон түрээслүүлэгчийн хоорондын харилцааг “Түрээслүүлэгч ба түрээслэгчийн тухай” хууль болон “Орон сууцны түрээсийн тухай” хуульд нийцүүлэн зохицуулсан байна.

Түрээсийн татварын хөнгөлөлт чөлөөлөлтийн тухай 2011 оны **Санхүүгийн хуулийн**¹⁴⁷ 23, 24 дүгээр зүйлүүдэд зааснаар орон сууц түрээслэгчдийг хөнгөлөлтөнд хамруулах, эсхүл бүрмөсөн чөлөөлөх үндэслэлүүд байдаг ба үүнийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой тогтоолыг хэмжиж болохуйц үр дагавруудыг тооцоолсон эдийн засгийн үр нөлөөний үнэлгээний тайлан хэвлэн нийтлэгдсэнээс хойш 60 хоногоос багагүй хугацаанд гаргана.

Хөнгөлөлтийн тухайд, татварын хөнгөлөлттэй бүс нутагт байршилтай эд хөрөнгийг орон сууцны зориулалтаар түрээслэх зорилгоор худалдан авах, барих болон шинэчлэн засварлахад гаргасан зарим тодорхой зардалд ногдуулна.

Хөнгөлөлтийг тооцохдоо тухайн эд хөрөнгийн зөвшөөрөгдөхүйц хэмжээний өртөгийн дүнг болзол ханган түрээсэлж эхэлсэн анхны жилээс нь эхлэн түрээсийн орлогод хамруулалгүйгээр зардал гэж тооцоно. Аливаа эдлээгүй хөнгөлөлтийг дараах жилүүдэд нь түрээсийн орлого биш түрээсийн алдагдал хэмээн шилжүүлэн тооцож болно. Хэрвээ болзол ханган анх түрээсэлж эхэлснээс хойших 10 жилийн хугацаанд тухайн эд хөрөнгийг бусдад худалдах зэргээр болзлын шаардлага хангахаа больсон тохиолдолд хөнгөлөлтийг цуцална.¹⁴⁸

Орон сууцны зориулалттай түрээсийн байрыг шинэчлэн засвар хийсэн тохиолдолд тухайн зардлын зохих хэсгийг (эхний 1-6 жилд 15 хувь, 7 дахь жилд 10 хувь) долоон жилийн туршид түрээсийн орлогоос хасаж тооцдог. Хэрвээ засвар хийснээс хойш, эсвэл шинэчлэн засварлаад түрээслэж эхэлснээс хойших 10 жилийн хугацаанд тухайн хөрөнгийг худалдах, эсвэл болзол хангахаа больсон тохиолдолд өмнө нь үзүүлсэн хөнгөлөлтийг уг хөрөнгийг худалдсан эсвэл болзол хангахаа больсон өдрөөс эхлэн тооцож, энэ хугацаанд олгосон нийт хөнгөлөлтийн дүнг буцаан нэхэмжилж авна.¹⁴⁹

Өрөөны түрээсийн тухайд, хөнгөлөлтийг хэдийд авахаа тухайн хүн жилийн үнэлгээний тайлангаа мэдүүлэхдээ, эсхүл мэдүүлэхийн өмнө сонгож болно.

¹⁴⁵ the Residential Tenancies Act, 2004- <http://www.irishstatutebook.ie/eli/2004/act/27/enacted/en/print.html>

¹⁴⁶ Civil law (Miscellaneous Provisions) Act, 2008-<http://www.irishstatutebook.ie/eli/2008/act/14/enacted/en/print.html>, <http://irishbarrister.com/tenancy.html>

¹⁴⁷ Finance act 2017- <http://www.irishstatutebook.ie/eli/2017/act/41/enacted/en/html>

¹⁴⁸ A Guide to Section 23) Relief - Rented Residential Relief in a Tax Incentive Area

¹⁴⁹ Countrywide Refurbishment Scheme

Хэрвээ хөнгөлөлт эдлэх хүсэлт гаргах бол жилийн татварын мэдүүлэгтээ ашиг, алдагдлаа мэдүүлэх ба орлогын татвар төлөх боломжгүй тэрхүү дүн хэмжээгээ тодорхой гаргаж өгөх ёстой байдаг байна.¹⁵⁰

Тус улсын нутаг дэвсгэрээс гадна байрших хөрөнгийг түрээслэх явцад бий болсон алдагдалыг дотоод дахь хөрөнгө түрээслэсэн түрээсийн орлоготой (эсхүл эсрэгээрээ дотоод дахь хөрөнгийн түрээсийн алдагдалыг гадаад дахь хөрөнгийн түрээстэй) адилтган үзэхгүй.

Тус улсын нутаг дэвсгэрээс гадна өөр улсад эзэмшиж буй хөрөнгийг түрээслэснээс олсон орлогыг түрээслүүлэгчийн жил тутмын татварын мэдүүлгийн гадаад орлогын хүснэгтэнд бөглөх ёстой.

а. Хувийн түрээсийн байранд ногдох түрээсийн хөнгөлөлтийг ямар нэгэн хувийн түрээсийн орон сууцыг үндсэн гэр орноо болгон түрээслэдэг түрээслэгчийн түрээсийн төлбөрөөс тооцно. Түрээслэгч энэхүү хөнгөлөлтийг авах хүсэлтээ [*Form Rent 1-Claim for Rent Relief on Private Rented Accommodation*](#) маягт бөглөн мэдүүлнэ. 2011 оны Санхүүгийн хуулийн 14-р хэсэгт зааснаар 2010 оны 12 дугаар сарын 7 ба түүнээс өмнө болзол хангасан түрээслэгчдэд энэ хөнгөлөлтийг 7 жилийн хугацаанд тодорхой үе шаттай үзүүлэхээр заасан байна. Хөнгөлөлт олгох замаар түрээсийн нийт дүнг аажим аажмаар бууруулах зарчмаар явсаар 2018 он ба удаах онуудад хамгийн их хөнгөлөлтийг үзүүлэхээр тогтоосон байдаг.

Харин 2010 оны 12 дугаар сарын 8-ны өдөр ба түүнээс хойш түрээсээ эхлүүлсэн түрээслэгчдийн хувьд энэ хөнгөлөлтөнд хамрагдах боломжгүй. Хуулийн дагуу тус улсад оршин суугч түрээслүүлэгч нь түрээслэгчийн хүссэн үед түрээс төлсөнийг гэрчлэх баримтыг гаргаж өгөх ёстой. Хэрэв түрээслүүлэгч нь тус улсад оршин суудаггүй бол төлбөрөө шууд төлөх болон банкны дансанд шилжүүлэх, эсхүл гадаадад оршин суудаг агентад нь шилжүүлэхдээ түрээслэгч нь нийт төлбөл зохих түрээсийн дүнгээс орлогын татвараас суутгах стандарт хувийг (20%) хасах ёстой байдаг байна. Энэхүү хөнгөлөлтийг мөн гадаад улсад байршилтай байрны түрээсийн төлбөрийг хийхэд хэрэглэдэг.

4.КАНАД УЛС

Канад Улсад Орон сууцны түрээсийн тухай, Түрээсийн шударга байдлын тухай, Түрээсийн хамгаалалтын тухай хуулиудаар түрээсийн харилцааг зохицуулдаг байна.

Эдгээрээс Канадын Манитоба мужийн Орон сууцны түрээсийн тухай хууль (ОСТТХ)¹⁵¹-д зохицуулсан түрээслүүлэгч, түрээслэгчийн эрх, үүрэгтэй холбоотой харилцааг авч үзье.

Орон сууцны түрээсийн тухай хуулийн 1(1) дүгээр зүйлд зааснаар “түрээсийн байр” гэдэгт түрээслүүлэгчийн бэлтгэсэн тавилгатай, цахилгаан зуух, хөргөгч, угаалгын машин, хатаагч зэрэг гэр ахуйн техник хэрэгсэлтэй байрыг ойлгоно хэмээн тодорхойлсон байна. Өөрөөр хэлбэл, бүрэн тавилгатай байрыг хэлдэг байна. Дараах төрлийн байр сууцнууд түрээсийн байр хэмээх ойлголтод хамаарахгүй. (ОСТТХ-3(1)) Үүнд:

- зочид буудал, дэн буудал, жуулчдын байр, нийтийн дотуур байр;
- улирлын чанартай, эсхүл түр орогнох байр;
- орон сууцны барилгын барилгачдын түр оршин суух байр;
- нөхөн сэргээх болон эмчилгээний тусламж авах зорилгоор эмчлүүлэгчийн түр байрлаж байгаа байр;
- түр хугацааны орон байр шаардлагатай этгээдийн байрлаж байгаа байр;
- боловсролын байгууллагад суралцагсдад зориулсан дотуур байр;
- шашны байгууллагын ажиллагсдад зориулсан орон байр;
- өвчний сүүлийн шатандаа байгаа өвчтөнийг асрах зориулалттай эмнэлгийн, эсхүл асрамжийн газрын байр.

¹⁵⁰ Part 7.1.32 (PDF 54 KB) of the Income Tax, Capital Gains Tax and Corporation Tax Manual.

¹⁵¹ The Residential Tenancies Act. Assented to December 14, 1990. This version is current as of May 1, 2013. Эх сурвалж: <http://web2.gov.mb.ca/laws/statutes/ccsm/r119e.php>.

Түрээсийн гэрээг амаар, бичгээр болон болзолт (implied) байдлаар байгуулж болно. Гэрээнд түрээслэх хугацааг заах ба түрээсийн хугацаанд ямар нэгэн үйлчилгээ үзүүлэх бол гэрээг бичгээр үйлдэнэ. Хэрэв түрээслүүлэгчийн зүгээс гэрээнд үйлчилгээ үзүүлэхээр тусгасан боловч түүнээсээ татгалзахаар болвол гэрээнд гарын үсэг зурсанаас хойш 48 цагийн дотор (бямба, ням болон баярын өдрүүд хамаарахгүй) гэрээг цуцлаж болно. Түрээслүүлэгч нь гэрээг цуцлахаар болсоныг бичгээр, эсхүл факсаар мэдэгдэх ба үүний дараа гэрээг хүчингүйд тооцно. (ОСТТХ -7(1))

Түрээслүүлэгч нь түрээсийн байрны төлбөрийг нэмэгдүүлэх, эсхүл хямдруулах гэж байгаа бол түрээслэгчид хуульд заасан журмын дагуу бичгээр 3 сарын дотор мэдэгдэх үүрэгтэй. Шинээр гэрээ байгуулан түрээсийн байранд орж байгаа түрээслэгчийн эхний 3 сарын байрны төлбөрийг нэмэгдүүлэхгүй. (ОСТТХ-25)

Орон сууцны түрээсийн тухай хуулийн 140.3(2) дугаар зүйлд түрээсийн үйлчилгээний төлбөрийн талаарх зохицуулалтыг зааж өгсөн бөгөөд түрээсийн төлбөрийн хэмжээнд хязгаар тогтоохгүй гэсэн байна. Өөрөөр хэлбэл, түрээслүүлэгч нь өөрөө түрээсийн үйлчилгээний төлбөрийг тогтооно.

Түрээслүүлэгч нь түрээслэгчээс дараах төрлийн барьцаа төлбөр (a security deposit)-ийг авна. (ОСТТХ-29):

1. гэрийн тэжээмэл амьтан тэжээсний барьцаа төлбөр (a pet damage deposit);
2. түрээслэгчийн аюулгүй байдлын барьцаа төлбөр (a tenant services security deposit).

Барьцаа төлбөр - түрээслүүлэгчийн түрээслэгчид үзүүлэх ажил, үйлчилгээний, эсхүл зөрчил гарсан тохиолдолд хүлээх хариуцлагын төлбөр. Түрээслүүлэгч нь түрээслэгчид энэ төрлийн барьцаа төлбөр авах тухайгаа түрээсийн гэрээ байгуулахаас өмнө мэдэгдэх үүрэгтэй.

Гэрийн тэжээмэл амьтан тэжээсний барьцаа төлбөр - түрээслэгчийн түрээсийн байранд тэжээж байгаа гэрийн тэжээмэл амьтантай холбоотой түрээслүүлэгчийн зүгээс гүйцэтгэх ажил, үйлчилгээний, эсхүл зөрчил гарсан тохиолдолд хүлээх хариуцлагын төлбөр. Түрээслэгч нь түрээсийн байрандаа гэрийн тэжээмэл амьтан байлгах бол түрээслүүлэгч түүнээс гэрийн тэжээмэл амьтны барьцаа төлбөрийг шаардах эрхтэй. Хэрэв тухайн амьтан нь хууль тогтоомжид заасан хөтөч нохой, туслагч амьтан бол энэхүү барьцаа төлбөрийг авахгүй.

Түрээслэгчийн аюулгүй байдлын барьцаа төлбөр - түрээслэгчийн аюулгүй байдал, түүнийг хангахтай холбоотой түрээслүүлэгчийн гүйцэтгэх ажил, үйлчилгээний, эсхүл зөрчил гарсан тохиолдолд хүлээх хариуцлагын төлбөр.

Дээрх барьцаа төлбөрүүд нь түрээсийн гэрээнд заасан түрээсийн эхний сарын төлбөрийн 1/2-ээс хэтрэхгүй байна. Хэрэв түрээсийн байранд түрээслэгчтэй өөр этгээд хамт амьдрах бол түрээслүүлэгч нь барьцаа төлбөрийг нэмж төлөхийг шаардах эрхтэй.

Түрээслүүлэгч нь дараах тохиолдолд түрээсийн байрны нөхцөл байдалтай танилцана. (ОСТТХ -39) Үүнд:

- түрээсийн гэрээний хугацаа эхлэхээс өмнө;
- давхар түрээсээр шилжүүлэх үед;
- гэрийн тэжээмэл амьтан түрээсийн байранд байлгах зөвшөөрөл авсан түрээслэгчийн гэрээ эхлэх үед;
- түрээсийн гэрээний хугацаа дуусах үед түрээсийн байрны нөхцөл байдалтай тус тус танилцана.

Түрээслүүлэгч нь түрээсийн байрыг найдвартай байлгахын тулд хаалга, цоож болон бусад хэрэгслэлээр хангах үүрэгтэй ба талууд харилцан тохиролцохгүйгээр хаалга, цоож болон бусад хэрэгслэлийг дур мэдэн солихгүй. Түрээслүүлэгч нь онц ноцтой нөхцөл байдал үүссэн, түрээслэгч өөрөө зөвшөөрснөөс бусад тохиолдолд түрээслэгчийн байранд нэвтрэх эрхгүй. Мөн түрээслүүлэгч нь гэрээтэй холбоотой албан ёсны мэдэгдэлийг түрээслэгчийн байранд оруулж өгч болох ба ингэхдээ энэ талаараа түрээслэгчид 24 цагийн өмнө мэдэгдэх үүрэгтэй.

Талууд хуулиар тогтоосон журмын дагуу бичгээр харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр түрээсийн гэрээг цуцалж болно. Түүнчлэн түрээслэгч түрээсийн төлбөрийг төлөхөөс татгалзсан үед түрээсийн гэрээ дуусгавар болно. (ОСТТХ-81, 82)

Хэрэв түрээсийн гэрээг амаар, эсхүл болзолт хэлбэрээр байгуулахдаа талууд хугацаа заасан бол уг хугацаа дуусгавар болохоос нэг сарын өмнө түрээслэгч үргэлжлүүлэн суухгүй талаараа түрээслүүлэгчид мэдэгдэх үүрэгтэй. Хэрэв түрээсийн гэрээг амаар, эсхүл болзолт хэлбэрээр байгуулахдаа талууд хугацааг заагаагүй тохиолдолд түрээслэгч нь түрээсийн төлбөр төлөх сүүлийн өдөр түрээслүүлэгчид үргэлжлүүлэн суухгүй тухайгаа мэдэгдэх ёстой. Энэ хугацаанаас хоцорсон тохиолдолд түрээсийн төлбөрийг үргэлжлүүлэн төлнө. (ОСТТХ-

UIH.MN
СУДАЛГААНЫ САН

АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ

ОХУ:

- Гражданский кодекс РФ. Часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ.
- Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 О защите прав потребителей.
- Федеральный закон от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)".
- Гражданский кодекс РФ. Часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ. Глава 34. Аренда.

БНСУ:

- <http://www.kpmg.com/Global/en/IssuesAndInsights/ArticlesPublications/taxation-international-executives/korea/pages/income-tax.aspx>
- <http://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=37d137f2-b837-4e9e-a49e-8717e7ee257c>
- <http://www.itrworldtax.com/Guide/537/South-Korea.html>
- <http://www.itrworldtax.com/Guide/537/South-Korea.html>

БНИУ:

- <http://www.globalpropertyguide.com/> - Rental Income Tax- Ireland Compared to Continent
- <http://www.taxworld.ie/taxes/it/current/summary-ireland> - Income Tax Summary Ireland 2013
- <http://www.ird.govt.nz/forms-guides/number/forms-200-299/ir264-guide-rental-income.html> - Rental income IR264
- http://www.mcgibney.com/tax_on_rental_income.htm#To - Tax on Rental Income (A Guide)
- <http://www.revenue.ie/en/tax/it/leaflets/it70.html> - A Revenue Guide to Rental Income - IT 70
- <http://www.revenue.ie/en/tax/it/rental-income.html> - Rental Income
- <http://www.irishstatutebook.ie/1980/en/act/pub/0010/print.htm> - Landlord and Tenant (Amendment) Act, 1980
- <http://irishtaxback.ie/rental-income-expenditure-news/> - Rental Income

Канад Улс:

- Орон сууцны түрээсийн тухай хууль, 2002 (Residential Tenancy Act) - www.bclaws.ca/civix/document/id/complete/statreg/02078_01
- Арилжааны түрээсийн тухай хууль, 1996 (Commercial Tenancy Act) - www.bclaws.ca/civix/document/id/complete/statreg/96057_01
- Түрээсийн шударга байдлын тухай хууль, 2017 (Tenancies and Distress for Rent Act)
- www.ontario.ca/laws/statute/S17013
- Түрээсийн хамгаалалтын тухай хууль, 2017 (Tenant Fairness Act) - www.ontario.ca/laws/statute/97t24