

ТӨЛӨӨЛӨН УДИРДАХ ЗӨВЛӨЛИЙН ХУРЛЫН ТОГТООЛ

Гэрээ байгуулах зөвшөөрөл олгох тухай

Монгол Улсын Компанийн тухай хуулийн 76 дугаар зүйлийн 76.1.17, 80 дугаар зүйлийн 80.2, 92 дугаар зүйлийн 92.1 дэх хэсэг, Компанийн дүрмийн 8.3.19 дэх заалт, Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 2023 оны 09 дүгээр сарын 11-ний өдрийн хурлын санал хураалтын үр дүн,

- Монгол Улсын Дээд шүүхийн хяналтын шатны иргэний хэргийн шүүх хуралдааны 2023 оны 07 дугаар сарын 04-ний өдрийн 001/ХТ2023/00147 дугаартай тогтоолын дагуу “Улсын их дэлгүүр” ХК-д нийт 3,520,000,000 төгрөгийн төлбөр төлөх үүрэгтэй болсон нэр бүхий 8 хүн дээрх төлбөрийг төлөх боломжгүй байгаагаа илэрхийлсэн,

- Дээрх нэр бүхий 8 хүн “Номин Реалтор” ХХК-тай төлбөрийн асуудлаар хэлцэл, тохиролцоо хийсний үндсэн дээр тус компанийн зүгээс төлбөрийг нь түрээсийн нэмэлт төлбөр байдлаар төлөх санал гаргасан зэрэг нөхцөл байдлыг тус тус үндэслэн ТОГТООХ нь:

1. “Номин Реалтор” ХХК-тай 2022 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрийн UID/22/01 дугаартай Үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн гэрээг үндэслэл болгон, Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хурлаар баталгаажуулсан нөхцөлийн дагуу нэмэлт гэрээ байгуулахыг зөвшөөрсүгэй.
2. Компанийг төлөөлж “Номин Реалтор” ХХК-тай нэмэлт гэрээ байгуулах, гэрээнд гарын үсэг зурах эрхийг Гүйцэтгэх захирал /Х.Эрдэнэбаатар/-д олгосугай.
3. Энэхүү тогтоол болон түрээсийн нэмэлт гэрээний хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Гүйцэтгэх захирал Х.Эрдэнэбаатарт үүрэг болгосугай.

ТОГТООЛЫГ БАТАЛГААЖУУЛСАН:

ТӨЛӨӨЛӨН УДИРДАХ
ЗӨВЛӨЛИЙН ДАРГА



Я.НАВААН

ОЛОНХИЙН САНАЛААР ШИЙДВЭРЛЭСЭН.

ТӨЛӨӨЛӨН УДИРДАХ ЗӨВЛӨЛИЙН
ХАРААТ БУС ГИШҮҮД

 М.ДАМИРАНСУРЭН

 М.ГАНЦЭЦЭГ

 Н.ЭНХЧИМЭГ

“Улсын их дэлгүүр” ХК-ийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн
2023 оны 09-р сарын 11-ний өдрийн хурлын
...23/11... дугаартай тогтоолын ХАВСРАЛТ



ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭНД НЭМЭЛТ ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ГЭРЭЭ

2023 оны-р сарын -ны өдөр

№

Улаанбаатар хот

Монгол Улсын хуулийн дагуу үүсгэн байгуулагдан үйл ажиллагаа явуулж буй “Улсын Их Дэлгүүр” ХК (цаашид “Түрээслүүлэгч” гэх), түүнийг төлөөлж Гүйцэтгэх захирал Х.Эрдэнэбаатар,

Монгол Улсын хуулийн дагуу үүсгэн байгуулагдан үйл ажиллагаа явуулж буй “НОМИН Реалтор” ХХК (цаашид “Түрээслэгч” гэх), түүнийг төлөөлж Гүйцэтгэх захирлын үүрэг гүйцэтгэгч Д.Баянмөнх (хамтад нь “Талууд” гэх) нар Монгол Улсын Иргэний хуулийн 189 дүгээр зүйл, 203 дугаар зүйл, Компанийн тухай хууль болон бусад хууль тогтоомж, “Улсын Их Дэлгүүр” ХК-ийн Төлөөлөн Удирдах Зөвлөлийн 2023 оны 09-р сарын 11-ний өдрийн хурлын шийдвэрийг тус тус үндэслэн талуудын хооронд 2022 оны 01-р сарын 01-ний өдөр байгуулсан UID/22/01 дугаартай Үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн гэрээ болон түүний дагалдах гэрээ (цаашид “Түрээсийн гэрээ” гэх)-нд дор дурдсан байдлаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулахаар харилцан тохиролцож энэхүү нэмэлт өөрчлөлт оруулах гэрээ (цаашид “Нэмэлт гэрээ” гэх)-г байгуулав.

НЭГ. НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

- 1.1. Энэхүү Нэмэлт, өөрчлөлт оруулах гэрээний зорилго нь Монгол Улсын Дээд шүүхийн Хяналтын шатны иргэний хэргийн шүүх хуралдааны 001/ХТ2023/00147 дугаар тогтоол (цаашид “Шүүхийн шийдвэр” гэх)-ын дагуу үүссэн төлбөр тооцоог харилцан тооцож, түрээсийн төлбөр дээр нэмж хуваан төлөх замаар дуусгавар болгохтой холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.
- 1.2. Түрээслэгч болон Түрээслүүлэгч талууд нь 2022 оны 01-р сарын 01-ний өдөр UID/22/01 дугаартай “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээ”-г байгуулсан бөгөөд Түрээслэгчийн зүгээс сар бүр тус гэрээ болон түүний нэмэлт, өөрчлөлтөд заасан түрээсийн төлбөрийг төлж байгаа болно.
- 1.3. Монгол Улсын Дээд шүүхийн Хяналтын шатны иргэний хэргийн шүүх хуралдааны 001/ХТ2023/00147 дугаар тогтоолоор “Улсын Их Дэлгүүр” ХК-ийн ТУЗ-ийн гишүүний үүргийг гүйцэтгэж байсан иргэн С.Хосбаяр, Ш.Баярсайхан, Б.Ариунжаргал, А.Норсмаа, Д.Дашцэдэн, Б.Батцацрал, Р.Содном, А.Шагдарсүрэн нар нь Түрээслүүлэгч талд тус бүр 440,000,000 (дөрвөн зуун дөчин сая) төгрөг, нийт 3,520,000,000 (гурван тэрбум таван зуун хорин сая) төгрөгийг төлөх үүрэг хүлээсэн бөгөөд уг төлбөрийг төлөх боломжгүй нөхцөл байдлаа илэрхийлж “Улсын их дэлгүүр” ХК-ийн хувьцаа эзэмшигч Ш.Баярсайханд хандсаны дагуу Ш.Баярсайхан нь өөрийн 100 хувийн эзэмшлийн “Номин Реалтор” ХХК-иас дээрх төлбөрийг хариуцан гаргуулах, ингэхдээ Улсын их дэлгүүрийн барилгын түрээсийн төлбөр дээр нэмж, энэхүү гэрээнд заасан хуваарийн дагуу хэсэгчлэн төлөхөөр тохиролцов.

ХОЁР. ГЭРЭЭНИЙ НЭМЭЛТ ӨӨРЧЛӨЛТ

- 2.1. Энэхүү Нэмэлт гэрээгээр Түрээслэгч нь Түрээсийн гэрээний 7.1-д заасан түрээсийн төлбөр дээр нэмж энэхүү гэрээний 1.3-т заасан Шүүхийн шийдвэрийн

дагуу төлөх нийт 3,520,000,000 (гурван тэрбум таван зуун хорин сая) төгрөгийг Түрээслүүлэгч талд дараах хуваарийн дагуу хэсэгчлэн төлөхөөр Талууд харилцан тохиролцов. Үүнд:

| № | Төлбөр төлөх хуваарь | Төлбөрийн үнийн дүн |
|----------|----------------------|---------------------|
| 1 | 2023 оны 09-р сард | 440,000,000 |
| 2 | 2023 оны 12-р сард | 440,000,000 |
| 3 | 2024 оны 04-р сард | 440,000,000 |
| 4 | 2024 оны 08-р сард | 440,000,000 |
| 5 | 2024 оны 12-р сард | 1,760,000,000 |
| Нийт дүн | | 3,520,000,000 |

- 2.2. Түрээслэгч нь энэхүү гэрээний 2.1-т заасан хуваарийн дагуу энэхүү гэрээний 1.3-т заасан төлбөрийг төлж барагдуулснаар “Улсын Их Дэлгүүр” ХК-ийн ТУЗ-ийн гишүүний үүргийг гүйцэтгэж байсан иргэн С.Хосбаяр, Ш.Баярсайхан, Б.Ариунжаргал, А.Норсмаа, Д.Дашцэдэн, Б.Батцацрал, Р.Содном, А.Шагдарсүрэн нарын Шүүхийн шийдвэрийн дагуу төлбөр төлөх үүрэг дуусгавар болохыг талууд хүлээн зөвшөөрч байна.
- 2.3. Түрээслэгч нь энэхүү гэрээний 2.1-т заасан хуваарийн дагуу төлбөрийг төлөхөд хүндрэлтэй нөхцөл байдал үүссэн тохиолдолд тав (5)-аас доошгүй хоногийн өмнө Түрээслүүлэгч талд бичгээр мэдэгдэх ба Талууд харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр төлбөр төлөх хуваарьт өөрчлөлт оруулж болно.
- 2.4. Энэхүү гэрээгээр зөвхөн гэрээний 1.2 болон 1.3-т заасны дагуу Талуудын хооронд үүссэн төлбөрийн харилцааг зохицуулах бөгөөд бусад харилцааг Талуудын хооронд байгуулагдсан UID/22/01 дугаартай “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээ” болон түүний дагалдах гэрээгээр зохицуулна.

ГУРАВ. ГЭРЭЭНИЙ ХУГАЦАА

- 3.1. Гэрээнд талууд гарын үсэг зурж, баталгаажуулсан өдрөөс хүчин төгөлдөр болох ба энэхүү гэрээ нь 2024 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийг дуустал хүчин төгөлдөр үйлчилнэ.
- 3.2. Энэхүү гэрээний 2.3-т заасан нөхцөл байдал үүссэн тохиолдолд талууд харилцан тохиролцож энэхүү гэрээний хугацааг сунгаж болно.
- 3.3. Талууд ажлын гүйцэтгэл, үр дүнгээс хамаарч харилцан тохиролцсоноор гэрээний биелэлтийг дүгнэж, энэхүү гэрээг дуусгавар болгож болно.

ДӨРӨВ. ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭГЧ ТАЛЫН ЭРХ, ҮҮРЭГ

- 4.1. Энэхүү гэрээний 2.1-т заасан төлбөрийг гэрээнд заасан хугацаа, хуваарийн дагуу төлж барагдуулахыг Түрээслэгч талаас шаардах эрхтэй.
- 4.2. Энэхүү гэрээтэй холбоотой Түрээслүүлэгч хуулийн этгээдийн үйл ажиллагаатай холбогдсон асуудлыг Төлөөлөн удирдах зөвлөл болон Хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд оруулан шийдвэрлүүлэх эрхтэй.
- 4.3. Түрээслэгч талаас гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхийг шаардах эрхтэй.
- 4.4. Түрээслэгчээс тавьсан шаардлагыг холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу биелүүлэх үүрэгтэй.
- 4.5. Хуульд заасан бусад;

ТАВ. ТҮРЭЭСЛЭГЧ ТАЛЫН ЭРХ, ҮҮРЭГ

- 5.1. Түрээслэгч нь энэхүү гэрээний 2.1-т заасан төлбөрийг гэрээгээр тохиролцсон хугацаа, хуваарийн дагуу бүрэн төлж барагдуулах үүрэгтэй.
- 5.2. Түрээслэгчээс тавьсан шаардлагыг холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу биелүүлэх үүрэгтэй.
- 5.3. Түрээслэгч талаас гэрээнд заасан үүргээ биелүүлэхийг шаардах эрхтэй.
- 5.4. Энэхүү гэрээний 2.1-т заасан хуваарийн дагуу төлбөрийг төлөхөд хүндрэлтэй нөхцөл байдал үүссэн тохиолдолд Түрээслүүлэгч талд тав (5)-аас доошгүй хоногийн өмнө бичгээр урьдчилан мэдэгдсэний үндсэн дээр төлбөр төлөх хуваарьт өөрчлөлт оруулах хүсэлт, санал гаргах эрхтэй.
- 5.5. Хуульд заасан бусад;

ЗУРГАА. ГЭНЭТИЙН БУЮУ ДАВАГДАШГҮЙ ХҮЧИН ЗҮЙЛ

- 6.1. Гэнэтийн болон давагдашгүй хүчин зүйл гэдэгт гал түймэр, газар хөдлөлт, салхи шуурга, аянга цахилгаан, үер усны гамшиг зэрэг байгалийн гамшиг, нийтийг хамарсан үймээн самуун, эмх замбараагүй байдал, ажил хаялт, эрчим хүчний тасалдал, эсэргүүцлийн хөдөлгөөн, гоц халдварт өвчин, дайн, террорист халдлага, төрийн эрх бүхий Гэрээт хамтрагчийн шийдвэр, хорио, цээр, сүлжээний хэвийн ажиллагааны горимоос хэтэрсэн гэнэтийн огцом ачаалал болон гуравдагч, ханган нийлүүлэгч Гэрээт хамтрагчийн систем, сүлжээ, интернет, тог цахилгааны тасалдал зэрэг талуудын хүсэл зоригоос үл хамаарах, тэдгээрийн хяналтаас гадуур, урьдчилж тооцох ба даван туулах боломжгүй шалтгаануудыг ойлгоно.
- 6.2. Гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчний шинжтэй нөхцөл байдлын улмаас гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зохих ёсоор биелүүлэх боломжгүй болсон тохиолдолд нэн даруй нөгөө талдаа мэдэгдэнэ. Энэ тохиолдолд үүрэг гүйцэтгэх хугацаа нь энэхүү нөхцөл байдал арилах хүртэл хугацаагаар хойшлогдоно.
- 6.3. Гэнэтийн болон давагдашгүй хүчний шинжтэй нөхцөл байдал үүссэн тухай тодорхойлолтыг холбогдох эрх бүхий байгууллагаас гаргуулж авна. Энэ тохиолдолд Талууд харилцан тохиролцож асуудлыг шийдвэрлэнэ.
- 6.4. Гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчин зүйлсийн улмаас гэрээний үүргээ биелүүлээгүй, эсвэл зохих ёсоор биелүүлээгүй тал нь энэ тухайгаа нотолсон тохиолдолд хариуцлагаас чөлөөлөгдөнө.

ДОЛОО. МАРГААН ШИЙДВЭРЛЭХ

- 7.1. Энэхүү гэрээтэй холбоотой асуудлаар аливаа маргаан гарсан тохиолдолд Талууд тэргүүн зэлжинд хэлэлцээрийн аргаар, харилцан тохиролцож асуудлыг шийдвэрлэхийг эрмэлзэнэ.
- 7.2. Талууд энэхүү гэрээний 7.1-т заасны дагуу нэгдсэн шийдэлд хүрч чадахгүй тохиолдолд Монгол Улсын шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

НАЙМ. ГЭРЭЭ ДУУСГАВАР БОЛОХ

- 8.1. Гэрээг дараах үндэслэлээр дуусгавар болгоно.
 - 8.1.1. Талууд харилцан тохиролцсон;
 - 8.1.2. Гэрээний 8.3-т заасан үндэслэлээр гэрээний нэг Тал гэрээг цуцлах санал гаргасан;
 - 8.1.3. Талуудын аль нэг нь татан буугдсан, дампуурсныг шүүхээс зарласан;
 - 8.1.4. Хуульд заасан бусад үндэслэл бий болсон.
- 8.2. Талууд харилцан тохиролцож, гэрээг хугацаанаас өмнө дуусгавар болгох тохиолдолд санал гаргагч Тал нөгөө Талдаа хуанлийн гуч (30)-аас доошгүй хоногийн өмнө бичгээр мэдэгдэл хүргүүлнэ. Мэдэгдэлд гэрээг цуцлах үндэслэл, цуцлах огноог тодорхой дурдсан байна.

- 8.3. Дараах тохиолдолд гэрээг нэг талын санаачлагаар цуцалж, гэрээ цуцлагдсанаас үүсэх хохирлыг буруутай тал нь бүрэн хариуцна. Үүнд:
- 8.3.1. Аль нэг Тал гэрээгээр хүлээсэн үүргээ удаа дараа /3 ба түүнээс дээш удаа/ биелүүлээгүй бөгөөд энэ талаар нөгөө Талд бичгээр мэдэгдэл шаардлага хүргүүлсэн боловч биелүүлээгүй;
- 8.3.2. Аль нэг Талын буруутай үйл ажиллагааны улмаас нөгөө Талын нэр хүнд, үйл ажиллагаанд нөлөөлөх ноцтой асуудал, үр дагавар үүссэн.
- 8.4. Гэрээг дуусгавар болгосон, цуцалсан тохиолдолд гэрээ хүчин төгөлдөр үйлчилж байх үед үүссэн үүрэг, хариуцлагаас Талууд чөлөөлөгдөх үндэслэл болохгүй бөгөөд үүссэн төлбөр, тооцооны эрх үүрэг нь бүрэн биелэгдэж дуусах хүртэл хугацаанд энэхүү гэрээний зохицуулалт Талуудын хувьд хүчин төгөлдөр мөрдөгдөнө.

ЕС. НУУЦЛАЛ

- 9.1. Талууд энэхүү гэрээ болон ажил үүргийн шаардлагаар олж мэдсэн, эзэмшиж, ашиглаж байсан баримт бичиг, мэдээ материал болон Талуудын бизнесийн ашиг сонирхолд шууд болон шууд бус хамааралтай талуудын үйл ажиллагаатай холбоотой бүх төрлийн мэдээлэл, төлбөрийн хэмжээ, төлбөр, тооцоо, байгууллага, хувь хүний нууцыг хугацаагүй чанд хадгална.
- 9.2. Гэрээнд зааснаас бусад асуудлаар Талууд өөр хоорондын ашиг сонирхлыг хөндсөн хөндлөнгийн аливаа үйлдэл хийхгүй байх үүрэгтэй.
- 9.3. Талууд эрхэлж буй үйл ажиллагааныхаа дагуу олж мэдсэн өөр хоорондын байгууллагын нууцыг чанд хамгаална.
- 9.4. Талууд ажил, үүргийн дагуу олж мэдсэн өөр хоорондын аливаа мэдээллийг бусдад дамжуулах, хэвлэн нийтлэхгүй байх үүрэгтэй.
- 9.5. Талууд Гэрээнд заасан нууцлалын үүргээ зохих ёсоор биелүүлээгүй, хуульд зааснаас бусад тохиолдолд гуравдагч этгээдэд задруулах, алдах, мэдээлэлд санаатайгаар засвар, өөрчлөлт оруулах зэргээс үүсэх хариуцлагыг гэм буруутай тал нь хариуцна.

АРАВ. БУСАД

- 10.1. Энэхүү гэрээ нь Монгол Улсын хууль тогтоомжоор зохицуулагдах ба Монгол Улсын хууль тогтоомжид нийцүүлэн тайлбарлагдана. Энэхүү гэрээний хүчин төгөлдөр байдал, гэрээг тайлбарлах, хэрэгжүүлэх ажиллагаа нь хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй Монгол Улсын хууль тогтоомжийн дагуу зохицуулагдана.
- 10.2. Энэхүү гэрээний аль нэг зүйл, заалт нь холбогдох хуулийн дагуу хүчин төгөлдөр бусад тооцогдсон, эсвэл хэрэгжих боломжгүй болсон, эсвэл хүчингүй болсон нь гэрээний бусад зүйл, заалтын хүчин төгөлдөр байдалд нөлөөлөхгүй.
- 10.3. Энэхүү Нэмэлт, өөрчлөлт оруулах гэрээнд талуудын эрх бүхий албан тушаалтнууд гарын үсэг зурж, тэмдэг дарж баталгаажуулснаар хүчин төгөлдөр болох ба Түрээсийн гэрээний салшгүй хэсэг болно.
- 10.4. Гэрээг 3 (гурав) хувь үйлдэх бөгөөд Түрээслүүлэгчид нэг хувь, Түрээслэгчид хоёр хувь хадгалагдана. Эдгээр нь хуулийн хувьд адил хүчинтэй байна.
- 10.5. Талууд энэхүү гэрээтэй холбоотой шаардлага, мэдэгдэл, санал, хүсэлтээ харилцан бичгээр гаргана.
- 10.6. Энэхүү гэрээгээр зохицуулаагүй бусад харилцааг Монгол Улсын Иргэний хууль, Компанийн тухай хууль болон холбогдох хууль тогтоомжоор зохицуулна.
- 10.7. Талуудын хувьцаа эзэмшигч, гүйцэтгэх удирдлага, төлөөлөх эрх бүхий этгээд болон тэдгээртэй адилтгах бусад албан тушаалтан өөрчлөгдсөн нь энэхүү гэрээг цуцлах, дуусгавар болгох үндэслэл болохгүй.

10.8.Талууд энэхүү гэрээний бүх нөхцөлийн талаар харилцан саналаа илэрхийлж тохиролцсон бөгөөд Талууд бүрэн дүүрэн ойлголтыг авсан болно. Талууд сайн дурын үндсэн дээр өөрийн саналаар энэхүү гэрээг байгуулж байгаа ба гэрээ байгуулах үедээ эрх зүйн бүрэн чадамжтай байсан болно.

ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН:

Түрээслэгч тал:

"НОМИН Реалтор" ХХК-ийн
Гүйцэтгэх захирлын үүрэг гүйцэтгэгч
Д.Баянмөнх

.....

Хаяг: Улаанбаатар хот, Баянзүрх дүүрэг,
13-р хороо, 14-р хороолол /13330/,
Энхтайваны өргөн чөлөө гудамж,
89-р байр, 1,2 дугаар давхрын
үйлчилгээний хэсэг

Түрээслүүлэгч тал:

"Улсын Их Дэлгүүр" ХК-ийн
Гүйцэтгэх захирал Х.Эрдэнэбаатар

.....

Хаяг: УБ хот, Хан-Уул дүүрэг,
20-р хороо, Чингисийн өргөн чөлөө,
67/1 тоот, 5 давхар