

**МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН
ТОГТООЛ**

2018 оны ... дугаар
сарын ... - ны өдөр

Дугаар

Улаанбаатар
хот

**Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл
хөтлөх журам батлах тухай**

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль /Шинэчилсэн найруулга/-ийн 4 дүгээр зүйлийн 4.5 дахь хэсгийг үндэслэн Монгол Улсын Засгийн газраас ТОГТООХ нь:

1.“Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх журам”-ыг хавсралтаар баталсугай.

2.Энэ тогтоолын биелэлтэд хяналт тавьж ажиллахыг Хууль зүй, дотоод хэргийн сайд /Ц.Нямдорж/-д үүрэг болгосугай.

3.Энэ тогтоолыг 2018 оны 11 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс эхлэн дагаж мөрдсүгэй.

Гарын үсэг

ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛ ХӨТЛӨХ ЖУРАМ

Нэг.Нийтлэг үндэслэл

1.1.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл /цаашид “эрхийн улсын бүртгэл” гэх/-ийг хөтлөхөд энэ журмыг баримтална.

1.2.Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх болон түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийг эх нотлох баримт бичгийг үндэслэн хууль болон энэ журамд заасны дагуу эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ.

1.3.Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн дараах эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ:

1.3.1.Барилгын тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.1 дэх заалтад заасан барилга байгууламж;

1.3.2.Орон сууцны тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.1 дэх заалтад заасан хүн суурьшин амьдрах зориулалттай нийтийн болон амины орон сууцны байшин, сууц;

1.3.3.авто зам, гүүрэн байгууламж;

1.3.4.төмөр зам;

1.3.5.дулааны шугам сүлжээ, өндөр хүчдэлийн шугам, трансформатор, шилэн кабель, гүний худаг, усан оргилуур;

1.3.6.тарьмал суулгац, хүлэмж, хиймэл нуур;

1.3.7.Иргэний хуулийн 84 дүгээр зүйлийн 84.3 дахь хэсэгт заасан үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарах бусад эд хөрөнгө.

1.4.Хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх болон түүнтэй холбоотой бусад эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхэд энэ журам болон Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.2 дахь хэсэгт заасны дагуу Засгийн газраас баталсан журмыг баримтална.

Хоёр.Эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх дараалал

2.1.Улсын бүртгэгч эрхийн улсын бүртгэлийг хөтлөхөд дараах дарааллыг баримтална:

2.1.1.эд хөрөнгө өмчлөх эрх болон түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэх тухай иргэн, хуулийн этгээдээс гаргасан мэдүүлгийг цаасан, эсхүл цахим хэлбэрээр хүлээн авах, эсхүл хуульд заасан үндэслэлээр хүлээн авахаас татгалзах;

2.1.2.хүлээн авсан мэдүүлэг, түүнд хавсаргасан нотлох баримтын бүрдлийг хянаж, мэдүүлэг дэх мэдээлэл, нотлох баримтыг цахим мэдээлийн санд бүрэн гүйцэд, үнэн зөв оруулах;

2.1.3.мэдүүлэг дэх эд хөрөнгийн байршлын хаяг, өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагчийн регистрийн дугаар, газрын нэгж талбарын дугаараар тус тус цахим мэдээллийн сангаас хайлт хийж, мэдүүлэгт дурдсан эрх нь эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн эсэхийг нягтлан шалгах;

2.1.4.өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч нь иргэн бол иргэний улсын бүртгэлийн мэдээллийн сангаас, хуулийн этгээд бол хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн мэдээллийн сангаас холбогдох мэдээллийг тус тус шалгах;

2.1.5.газрын кадастрын мэдээллийг дундын мэдээллийн санд нэвтэрч шалгах бөгөөд уг санд нэвтрэх боломжгүй бол холбогдох баримт бичгийн хуулбарыг мэдүүлэг гаргагчаас авах;

2.1.6.эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн эд хөрөнгийн тухайд дараагийн бүртгэл хийхэд өмнөх бүртгэлд үүрэг ногдуулсан хэлцэл бүртгэгдсэн эсэх, тусгай болон урьдчилсан тэмдэглэл хийгдсэн эсэхийг нягтлан шалгах;

2.1.7.хуульд заасан шаардлага хангасан бол эд хөрөнгө өмчлөх эрх болон түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх.

Гурав.Мэдүүлэг хүлээн авах

3.1.Улсын бүртгэгч нь иргэн, хуулийн этгээд /цаашид “мэдүүлэг гаргагч” гэх/-ээс Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлд заасны дагуу гаргасан мэдүүлгийг хүлээн авахдаа дараах ажиллагааг гүйцэтгэнэ:

3.1.1.мэдүүлэг гаргагч, мэдээлэл нийлүүлэгч /нотариатч/ мэдүүлгийг асуултын дагуу бүрэн гүйцэд бөглөсөн эсэх, мэдүүлэгт хавсаргавал зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах;

3.1.2.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлд заасан мэдүүлгийг хүлээн авахаас татгалзах үндэслэл байхгүй бол мэдүүлгийг хүлээн авч, холбогдох мэдээллийг цахим мэдээллийн санд оруулах.

3.2.Мэдүүлэг гаргагч, мэдээлэл нийлүүлэгч /нотариатч/ цаасан хэлбэрээр мэдүүлэг гаргасан бол улсын бүртгэгч түүнд хавсаргасан нотлох баримтыг хянаж, хуульд заасан шаардлага хангасан бол ажлын 5 өдрийн дотор эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ.

3.3.Мэдүүлэг гаргагч, мэдээлэл нийлүүлэгч /нотариатч/ мэдүүлгийг цахим хэлбэрээр гаргах бол улсын бүртгэлийн байгууллагын цахим хуудаст байршуулсан мэдүүлгийн хуудсыг ашиглана.

3.4.Мэдүүлэг гаргагч, мэдээлэл нийлүүлэгч /нотариатч/ цахим хэлбэрээр мэдүүлэг гаргасан тохиолдолд улсын бүртгэгч мэдүүлэг, түүнд хавсаргасан нотлох

баримтын бүрдлийг хянаж, хуульд заасан шаардлага хангасан бол эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх тухай мэдэгдлийг ажлын 5 өдрийн дотор мэдүүлэг гаргагчид илгээнэ.

3.5.Энэ журмын 3.4-т заасан мэдэгдэл хүлээн авсан мэдүүлэг гаргагч, мэдээлэл нийлүүлэгч /нотариатч/ нь Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.13 дахь хэсэгт заасны дагуу холбогдох нотлох баримтын эх хувийг товлосон хугацаанд улсын бүртгэлийн байгууллагад цаасан хэлбэрээр ирүүлж бүртгүүлнэ.

3.6.Мэдүүлэг гаргагч, мэдээлэл нийлүүлэгч /нотариатч/ энэ журмын 3.4-т заасан хугацаанд холбогдох нотлох баримтын эх хувийг ирүүлээгүй бол цахим мэдээллийн санд бүртгээгүй талаар тэмдэглэл хийж, энэ тухай мэдүүлэг гаргагчийн цахим хаягаар мэдэгдэнэ.

Дөрөв.Мэдүүлэг хүлээн авахаас татгалзах

4.1.Улсын бүртгэгч нь иргэн, хуулийн этгээдээс гаргасан мэдүүлгийг энэ журмын 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 3.1.1-д заасны дагуу нягтлан шалгахад Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1 дэх хэсэгт зааснаас гадна дараах үндэслэл байвал энэ тухай мэдүүлэг гаргагчид тайлбарлаж, мэдүүлгийг хүлээн авахаас татгалзан мэдүүлэг болон холбогдох баримт бичгийг буцаана:

4.1.1.хуульд заасан мэдүүлэг гаргах эрхгүй этгээд мэдүүлэг гаргасан;

4.1.2.мэдүүлэг гаргагч хуулийн этгээдийн эрх хуульд заасан үндэслэлээр дуусгавар болсон;

4.1.3.хуульд нотариатаар гэрчлүүлэхээр заасан баримт бичгийг нотариатаар гэрчлүүлээгүй;

4.1.4.мэдүүлэгт хавсаргасан нотлох баримт илт хуурамч бол.

4.2.Мэдүүлэг гаргагч, мэдээлэл нийлүүлэгч /нотариатч/ цахим хэлбэрээр мэдүүлэг гаргасан тохиолдолд улсын бүртгэгч мэдүүлэг, түүнд хавсаргасан нотлох баримтын бүрдлийг хянаж, эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхээс татгалзсан бол үндэслэлийг тодорхой бичсэн мэдэгдлийг ажлын 5 өдрийн дотор мэдүүлэг гаргагчид илгээнэ.

4.3.Улсын бүртгэгч энэ журмын 4.2-д заасны дагуу мэдүүлгийг хүлээн авахаас татгалзсан бол мэдүүлэгт тэмдэглэл хийхгүй.

Тав.Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг анх удаа бүртгэх

5.1.Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд анх удаа бүртгэхэд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлд заасныг баримтална.

5.2.Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд анх удаа бүртгэхэд газрын нэгж талбарын дугаарт үндэслэж, нэг хувийн хэрэг нээж, нэг бүрдлээр бүртгэнэ.

5.3.Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг тухайн газрын эрх олгосон шийдвэрт тусгасан зориулалтын дагуу бүртгэнэ.

5.4.Эрхийн улсын бүртгэлд эзэмших, ашиглах зориулалтаар бүртгэгдсэн газрыг Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.1-д заасан зориулалтаар өмчлүүлэх шийдвэр гарсан бол өмнө олгосон улсын бүртгэлийн дугаараар бүртгэнэ.

5.5.Нийтийн зориулалттай орон сууц болон дундаа хэсгээр өмчлөх үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн доорх болон орчны газрын нэгж талбарын дугаарт үндэслэн бүртгэж, дундаа хэсгээр өмчлөгч бүрд ногдох хэсэг тус бүрээр хувийн хэрэг хөтөлнө.

5.6.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.6.1 дэх заалтад заасны дагуу дараах баримт бичгийг мэдүүлэгт хавсаргана:

5.6.1.төрөөс хувьчилсан орон сууцны өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд орон сууц өмчлөх эрхийн гэрчилгээ, өмчлөгчөөр тогтоосон эрх бүхий этгээдийн шийдвэрийн эх хувь;

5.6.2.хоёр болон түүнээс олон этгээд хөрөнгө оруулсан, эсхүл хоёр болон түүнээс олон захиалагчтай үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд эрх ашиг нь хөндөгдөж болох этгээдийн нотариатаар гэрчлүүлсэн зөвшөөрөл;

5.6.3.барьж дуусаагүй барилгын өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд тухайн барилгын гүйцэтгэлийг өмчлөгчийн тодорхойлсон баримт;

5.6.4.захиалгаар барьж дууссан барилгын дундаа хэсгээр өмчлөгч бүрд ногдох хэсгийн өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд захиалагчийн нэрс, тэдгээрийн оруулсан хөрөнгийн болон ногдох талбайн хэмжээ, байршлын хаяг, хэлцлийн мэдээллийг тусгасан захиалагчдын нэрсийн жагсаалт, барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах улсын комиссын дүгнэлт, албан бичиг.

Зургаа.Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх болон түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн шилжилтийг бүртгэх

6.1.Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх болон түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн шилжилтийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхэд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 11 дүгээр зүйлийг баримтална.

6.2.Гэрээ, хэлцлийн үндсэн дээр үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх өөр этгээдэд шилжсэнийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхэд дараах шаардлагыг хангасан байна:

6.2.1.үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх шилжүүлэх гэрээ, хэлцэлд хуульд заасан нөхцөл бүрэн тусгагдсан байх;

6.2.2.хуульд заасны дагуу хамтран өмчлөгчийн зөвшөөрлийг авсан байх;

6.2.3.өмчилж авсан газрын зарим хэсгийг шилжүүлсэн бол өөр этгээдэд шилжиж байгаа болон тухайн өмчлөгчид үлдэж байгаа газрын кадастрын зургийг гэрээнд хавсаргасан байх;

6.2.4.барилга байгууламжийн зарим хэсгийг шилжүүлсэн бол тухайн эд хөрөнгийн өөр этгээдэд шилжиж байгаа болон тухайн өмчлөгчид үлдэж байгаа хэсгийг зураг төсөлд тусгаж талууд гарын үсэг зурсан байх ба энэ нь гэрээний салшгүй хэсэг байх;

6.2.5.үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх шилжүүлэх гэрээнд болзол тавьсан, эсхүл гэрээний үүргийг хэсэгчлэн биелүүлэхээр заасан тохиолдолд эрхээ шилжүүлж байгаа этгээдийн зөвшөөрлийг авсан байх;

6.2.6.энэ журмын 6.2.5-д заасан зөвшөөрлийг хуулийн этгээд бол тухайн хуулийн этгээдийн эрх бүхий этгээдийн гарын үсэг, тамга, тэмдгээр, иргэн бол тухайн иргэний гарын үсгийг хуульд зааснаар гэрчлүүлж баталгаажуулсан байх;

6.2.7.гэрээ, хэлцэлд төлөөллөөр оролцсон бол итгэмжлэлийг авсан байх.

6.3.Барьж дуусаагүй барилгаар бүртгэгдсэн үл хөдлөх эд хөрөнгөөс зарим хэсгийг бүрэн гүйцэтгэлтэйгээр шилжүүлэн авсан гэрээ хэлцлийг үндэслэн өмчлөх эрхийг салгаж бүртгэхэд гүйцэтгэлийн хувийг анхны бүртгэлд тусгаж, хэмжээний өөрчлөлтийг эрхийн улсын бүртгэлд оруулсны дараа бүртгэнэ.

6.4.Өв залгамжлалаар эд хөрөнгө өмчлөх эрх өөр этгээдэд шилжсэнийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхэд өв залгамжлах эрхийн гэрчилгээг үндэслэнэ.

6.5.Шүүх, арбитрын шийдвэр, албадан дуудлага худалдаа, барьцааны зүйлээс үүргийн гүйцэтгэл хангуулах замаар үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх өөр этгээдэд шилжсэнийг бүртгэхэд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 11 дүгээр зүйлийн 11.3, 11.4, 11.5, 11.6 дахь хэсгийг баримтална.

6.6.Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх өөр этгээдэд шилжсэнийг бүртгүүлэхэд өмчлөгч нь гадаад улсад байгаа бол тухайн улсад байгаа Монгол Улсын Дипломат төлөөлөгчийн газрын эрх бүхий этгээдийн, эсхүл консулын гэрчилсэн итгэмжлэлийг эх хувиар, эх хувиар авах боломжгүй бол гадаад харилцааны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын Консулын газрын тамга бүхий хуулбар хувийг мэдүүлэгт хавсаргана.

6.7.Өмчлөгч Монгол Улсын Дипломат төлөөлөгчийн газар байхгүй улсад байгаа бол тухайн улсын нотариатчийн гэрчилсэн итгэмжлэл болох “Гадаад албан ёсны баримт бичгийг баталгаажуулах шаардлагыг халах тухай конвенц”-д Монгол Улс нэгдэн орсныг соёрхон батлах тухай хуулийн дагуу олгогдсон “Апостиль” гэрчилгээ болон албан ёсны орчуулгаар баталгаажсан холбогдох баримт бичгийг мэдүүлэгт хавсаргана.

Долоо.Эзэнгүй үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх

7.1.Эзэнгүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг олж авсан этгээд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 12 дугаар зүйлд заасны дагуу мэдүүлэг гаргаж болох бөгөөд

мэдүүлэгт Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.6.3, 10.6.5, 10.6.6, 10.6.7 дахь заалтад заасан нотлох баримтыг хавсаргана.

7.2.Иргэний хуулийн 104 дүгээр зүйлийн 104.1 дэх хэсэгт заасны дагуу эзэнгүй эд юмсыг илээр, шударга аргаар олж авснаас хойш өөрийн өмчлөлийн зүйлийн адил 5 жил тасралтгүй илээр эзэмшсэн этгээд энэ журмын 7.1-д заасны дагуу мэдүүлэг гаргасан бол улсын бүртгэгч эрхийн улсын бүртгэлийн хувийн хэрэг нээж, эрхийн улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийж, улсын бүртгэлийн дугаар олгоно.

7.3.Эзэнгүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг олж авсан этгээд энэ журмын 7.2-т заасны дагуу урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж бүртгүүлснээс хойш 15 жилийн хугацаанд уг үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөгчийн адил эзэмшиж, дээрх хугацаа дууссанаар уг үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх эрхээ эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхээр мэдүүлэг гаргасан бол улсын бүртгэгч Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.5 дахь хэсэгт заасны дагуу урьдчилсан тэмдэглэл хийсэн эрхийн улсын бүртгэлд өөрчлөлт оруулан, өмчлөх эрхийг бүртгэж, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ олгоно.

Найм.Эрхийн улсын бүртгэлд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах

8.1.Улсын бүртгэгч Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 13 дугаар зүйлд заасан үндэслэл, журмын дагуу эрхийн улсын бүртгэлд нэмэлт, өөрчлөлт оруулна.

8.2.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 13 дугаар зүйлийн 13.2 дахь хэсэгт зааснаас гадна үл хөдлөх эд хөрөнгийн хэмжээ, үнэ, гүйцэтгэл өөрчлөгдсөнийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэх мэдүүлэгт дараах нотлох баримтыг хавсаргана:

8.2.1.үл хөдлөх эд хөрөнгийн хэмжээ бодит байдлаас зөрүүтэй бүртгэгдсэн, эсхүл төрөөс хувьчилсан орон сууцны өмнө тогтоосон хэмжээг нийт талбайн хэмжээгээр өөрчилж бүртгүүлэхэд барилгын зураг төсөл, хэмжилт хийх эрх бүхий байгууллагын дүгнэлт, тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээний хуулбар;

8.2.2.аймаг, нийслэл, сумын Засаг даргын захирамжаар өмчилсөн газрын хэмжээ өөрчлөгдсөн бол Засаг даргын захирамж, газрын төлөв байдал, чанарын улсын хянан баталгааны дүгнэлт;

8.2.3.үл хөдлөх эд хөрөнгийн хэмжээ өөрчлөгдсөн бол зураг төсөл;

8.2.4.үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ өөрчлөгдсөн бол хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрх бүхий этгээдийн баримт бичиг;

8.2.5.барьж дуусаагүй барилгаар бүртгэгдсэн нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг барьж дуусгасныг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд ашиглалтад хүлээж авсан улсын комиссын дүгнэлт.

8.3.Үл хөдлөх эд хөрөнгийн байршлын хаяг өөрчлөгдснийг бүртгэхэд хуульд заасан эрх бүхий этгээдийн шийдвэрийг үндэслэнэ.

8.4.Үл хөдлөх эд хөрөнгийн зориулалт өөрчлөгдсөн бол иргэний өмчийн газар дээр барьсан барилга байгууламжийн тухайд өмчлөгчийн тодорхойлсноор, эсхүл

барилга байгууламж барих, ашиглалтад оруулахтай холбоотой нотлох баримт бичигт тусгагдсан зориулалтыг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ.

8.5.Үл хөдлөх эд хөрөнгийн зориулалт өөрчлөгдсөнийг бүртгэхэд холбогдох хуульд заасан эрх бүхий албан тушаалтны зохих шийдвэр, шаардлагатай бусад нотлох баримтыг үндэслэнэ.

8.6.Үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөгч иргэний регистрийн дугаар, овог, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр, хуулийн этгээдийн оноосон нэр, улсын бүртгэлийн дугаар, регистрийн дугаар өөрчлөгдсөнийг бүртгэхэд улсын бүртгэлийн мэдээллийн нэгдсэн санд үндэслэнэ.

8.7.Газрын нэгж талбарын дугаар өөрчлөгдсөнийг бүртгэхэд газрын мэдээллийн санд бүртгэгдсэн, эрх бүхий этгээдийн баталгаажуулсан газрын кадастрын зургийг үндэслэнэ.

8.8.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 13 дугаар зүйлийн 13.4 дэх хэсэгт заасны дагуу үл хөдлөх эд хөрөнгө оршин байгаа аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн нутаг дэвсгэрийн харьяалал өөрчлөгдсөн бол улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын даргын шийдвэрийг үндэслэн бүртгэнэ.

Ес.Эрхийн улсын бүртгэлийг хаах

9.1.Иргэн, хуулийн этгээдийн өргөдөл, хүсэлт, нотлох баримтыг үндэслэн улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын дарга Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.1 дэх хэсэгт заасан үндэслэлээр эрхийн улсын бүртгэлийг хаах шийдвэр гаргана.

9.2.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.1.4, 14.1.5 дахь заалтад заасан үндэслэл байвал улсын байцаагчийн дүгнэлтийг үндэслэнэ.

9.3.Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.1.2 дахь заалтад зааснаар газар өмчлөх эрхээсээ татгалзсан иргэний хүсэлтийн дагуу гаргасан Засаг даргын захирамжийг үндэслэн иргэний газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийг хаана.

Арав.Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхтэй холбоотой үл хөдлөх эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх

10.1.Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхтэй холбоотой үл хөдлөх эд хөрөнгийн дараах бусад эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ:

10.1.1.ипотек /барьцаа/-ийн;

10.1.2.түрээсийн;

10.1.3.сервитутын;

10.1.4.узуфруктын;

10.1.5.бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрхийн;

10.1.6.усан замын тээврийн хэрэгсэл, агаарын хөлгийн санхүүгийн түрээс /лизинг/-ийн гэрээний эрхийн;

10.1.7.батлан даалтын;
10.1.8.газар эзэмших, ашиглах эрхийн.

10.2.Энэ журмын 10.1-д заасан эрхийн улсын бүртгэлийг хөтлөхөд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 15-28 дугаар зүйлд заасныг баримтална.

10.3.Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхтэй холбоотой үл хөдлөх эд хөрөнгийн бусад эрхийг бүртгүүлэх мэдүүлэгт гэрээний эх хувийг хавсаргана.

10.4.Улсын бүртгэгч үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхтэй холбоотой үл хөдлөх эд хөрөнгийн бусад эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэсэн бол гэрээнд эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэснийг нотолж хувийн дугаар бүхий тэмдэг дарж, холбогдох мэдээллийг тусгасан маягтыг хувийн хэрэгт хавсаргана.

10.5.Энэ журмын 10.4-т заасны дагуу бүртгэсэн гэрээг мэдүүлэг гаргагчид буцаан өгнө.

10.6.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 15 дугаар зүйлд заасан үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхтэй холбоотой үл хөдлөх эд хөрөнгийн бусад эрх дуусгавар болсныг бүртгэхэд гэрээгээр хүлээсэн үүрэг хангагдсан талаарх нотлох баримтыг үндэслэнэ.

10.7.Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхтэй холбоотой үл хөдлөх эд хөрөнгийн бусад эрхэд үүрэг ногдуулсан хэлцэл бүртгэгдсэн бол эрх ашиг нь хөндөгдөж болох этгээдийн бичгээр гаргасан зөвшөөрлийг авч, хувийн хэрэгт хавсаргана.

Арван нэг.Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа /ипотек/-ны бүртгэл хөтлөх

11.1.Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны эрхийг бүртгэхэд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 16 дугаар зүйл, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 11 дүгээр зүйлийг тус тус баримтална.

11.2.Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 11 дүгээр зүйлд заасан шаардлагыг хангаагүй гэрээг мөн хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.2 дахь хэсгийг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхээс татгалзана.

11.3.Эрхийн улсын бүртгэлд тус тусдаа бүртгэгдсэн хоёр ба түүнээс олон үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалсан гэрээг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд улсын бүртгэлийн дугаар тус бүрээр мэдүүлэг гаргах ба гэрээний эх хувь, үйлчилгээний хөлс төлсөн баримтын эх хувийг хуулбарлаж мэдүүлэгт хавсаргаж болно.

11.4.Үл хөдлөх эд хөрөнгийн давхар барьцааг бүртгэхэд Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 33 дугаар зүйлд заасан шаардлагыг хангасан эсэхийг хянаж бүртгэнэ.

11.5.Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 17 дугаар зүйлийн 17.1.2 дахь заалтын дагуу барьцаалбарт өөрчлөлт орсон бол шинэ барьцаалбар үйлдэж, хүчингүй болгосон хуучин барьцаалбарын эх хувийг хураан авч, хувийн хэрэгт хавсаргана.

11.6.Барьцаалбарыг гээсэн, үрэгдүүлсэн бол Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 19 дүгээр зүйлийн 19.1.2 дахь заалтад заасан шүүхийн шийдвэрийн эх хувийг авч, хувийн хэрэгт хавсаргана.

11.7.Барьцаалбартай барьцааны гэрээг дуусгавар болгон бүртгэхэд барьцаалбарын эх хувийг хураан авч, хувийн хэрэгт хавсаргана.

Арван хоёр.Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн бүртгэл хөтлөх

12.1.Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн бүртгэл хөтлөхөд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийг баримтална.

12.2.Түрээсийн гэрээг бүртгэхэд мэдүүлэгт дараах нотлох баримтыг хавсаргана:

12.2.1.түрээсийн гэрээ;

12.2.2.нэгээс дээш өмчлөгчтэй бол өмчлөгч тус бүрийн зөвшөөрөл;

12.2.3.түрээслэх эд хөрөнгөд үүрэг ногдуулсан хэлцэл бүртгэгдсэн бол эрх ашиг нь хөндөгдөж болох этгээдийн бичгээр гаргасан зөвшөөрөл.

Арван гурав.Сервитутын бүртгэл хөтлөх

13.1.Сервитутын бүртгэлийг хөтлөхөд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 23 дугаар зүйлийг баримтална.

13.2.Сервитутыг бүртгэхэд гэрээ, хэрэв нийтийн сервитут тогтоосон бол сум, дүүргийн Засаг даргын шийдвэрийг үндэслэнэ.

Арван дөрөв.Узуфруктын бүртгэл хөтлөх

14.1.Узуфруктын бүртгэл хөтлөхөд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийг баримтална.

14.2.Узуфруктыг бүртгэхэд эзэмшигч болон өмчлөгчийн хооронд байгуулсан гэрээг үндэслэнэ.

14.3.Узуфруктыг бүртгэхэд үүрэг ногдуулсан хэлцэл бүртгэгдсэн бол эрх ашиг нь хөндөгдөж болох этгээдийн бичгээр гаргасан зөвшөөрлийг авч, хувийн хэрэгт хавсаргана.

Арван тав.Бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрхийн бүртгэл хөтлөх

15.1.Бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрхийн бүртгэл хөтлөхөд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 25 дугаар зүйлийг баримтална.

15.2.Бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрхийг бүртгэхэд иргэний өмчилсөн газрын эрхэд үндэслэнэ.

15.3.Бусдын өмчийн газар дээр барилга байгууламж барих эрхийг бүртгүүлэхэд мэдүүлэгт дараах баримт бичгийг хавсаргана:

15.3.1.бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх олж авсан гэрээ;

15.3.2.эрх үүсгэсэн шийдвэр.

Арван зургаа.Усан замын тээврийн хэрэгсэл, агаарын хөлгийн санхүүгийн түрээс /лизинг/-ийн эрхийн бүртгэл хөтлөх

16.1.Усан замын тээврийн хэрэгсэл, агаарын хөлгийн санхүүгийн түрээс /лизинг/-ийн эрхийн бүртгэл хөтлөхөд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 26 дугаар зүйлийг баримтална.

Арван долоо.Батлан даалтын гэрээний бүртгэл хөтлөх

17.1.Батлан даалтын гэрээний бүртгэл хөтлөхөд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийг баримтална.

17.2.Батлан даалтын гэрээг бүртгэхэд мэдүүлэгт дараах нотлох баримтыг хавсаргана:

17.2.1.батлан даалтын гэрээ;

17.2.2.үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн гэрчилгээний эх хувь.

Арван найм.Газар эзэмших, ашиглах эрхийн бүртгэл хөтлөх

18.1.Улсын бүртгэгч Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.11 дэх хэсэгт заасан дундын мэдээллийн сангаас газар эзэмших, ашиглах эрхтэй холбоотой мэдээллийг нягтлан шалгаж, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 28 дугаар зүйлийн 28.1 дэх хэсэгт заасан шаардлагыг хангасан бол уг мэдээллийг дундын мэдээллийн сангаас хэвлэн авч, цахим мэдээллийн санд боловсруулан улсын бүртгэлийн дугаар олгож, хувийн хэрэгт хавсаргана. Улсын бүртгэлийн дугаарыг дундын мэдээллийн санд оруулна.

18.2.Аймаг, нийслэл, дүүргийн газрын алба, сумын газрын даамлын дундын мэдээллийн санд оруулсан мэдээллийг улсын бүртгэгч хянаж, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлд заасан эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхээс татгалзах үндэслэл байвал энэ тухай мэдэгдлийг дундын мэдээллийн санд оруулна.

Арван ес.Эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхээс татгалзах

19.1.Улсын бүртгэгч дараах тохиолдолд эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхээс татгалзана:

19.1.1.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.1.1, 29.1.2, 29.1.3, 29.1.4, 29.1.5 дахь заалтад заасан үндэслэл байгаа;

19.1.2.Эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.6.1 дэх заалтад заасан өмчлөх эрхийг нотолсон баримт байхгүй;

19.1.3.эрхийн улсын бүртгэлд өмнө бүртгэгдсэн эрх хүчинтэй байгаа.

19.2.Улсын бүртгэгч эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхээс татгалзсан бол энэ тухай үндэслэлээ тодорхой тусгасан мэдэгдлийг мэдүүлэг гаргагчид өгнө.

Хорь.Эрхийн улсын бүртгэлд тусгай тэмдэглэл хийх, хүчингүй болгох

20.1.Улсын бүртгэгч хуульд заасан эрх бүхий этгээдийн шийдвэр, хүсэлтийг үндэслэн Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 30 дугаар зүйлийн 30.1.1, 30.1.2, 30.1.3, 30.1.4, 30.1.5, 30.1.6 дахь заалтад заасан үндэслэлээр, улсын байцаагчийн шийдвэрийг үндэслэн Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 30 дугаар зүйлийн 30.1.7 дахь заалтад заасан үндэслэлээр тус тус тусгай тэмдэглэл хийж, эрх бүхий этгээдийн шийдвэр, хүсэлтийг хувийн хэрэгт хавсаргана.

20.2.Улсын бүртгэгч тусгай тэмдэглэл хийлгүүлэхээр ирүүлсэн баримт бичгийг эрхийн улсын бүртгэлийн хувийн хэрэгтэй тулган нягталж, шаардлага хангасан гэж үзвэл тусгай тэмдэглэл хийх ба шаардлага хангаагүй бол тусгай тэмдэглэл хийхээс татгалзаж, хариу мэдэгдэнэ.

20.3.Эрхийн улсын бүртгэлд хийсэн тусгай тэмдэглэлийг хуульд заасан эрх бүхий этгээдийн шийдвэр, хүсэлтийг үндэслэн хүчингүй болгоно.

Хорин нэг.Эрхийн улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийх, дуусгавар болгох, хүчингүй болгох

21.1.Улсын бүртгэгч эрхийн улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийхэд Иргэний хуулийн 185 дугаар зүйл, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийг тус тус баримтлах ба мэдүүлэгт хүсэлт, холбогдох гэрээ болон бусад баримт бичгийг хавсаргана.

21.2.Өв залгамжлах эрх бүхий этгээдийн хүсэлтээр өв нээгдэхээс өмнө өв залгамжлах эрх бүхий этгээдийн өргөдөл, хууль ёсны өвлөгч мөн болохыг нотолсон баримт бичгийг үндэслэн урьдчилсан тэмдэглэл хийж болно.

21.3.Урьдчилсан тэмдэглэлийг дуусгавар болгох, хүчингүй болгоход Иргэний хуулийн 185 дугаар зүйл, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 32 дугаар зүйлийг тус тус баримтална.

Хорин хоёр.Бусад

22.1.Улсын бүртгэгч шаардлагатай тохиолдолд эрхийн улсын бүртгэлийн хувийн хэргээс нотлох баримтыг хуулбарлан авч, шинээр бүртгэж байгаа эрхийн улсын бүртгэлийн хувийн хэрэгт хавсаргаж болох ба энэ тохиолдолд нотлох баримтын хуулбарт хуулбарлан авсан хувийн хэргийн дугаарыг тэмдэглэнэ.

22.2.Улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын даргын шийдвэрээр эрүүгийн, иргэний, захиргааны хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр томилогдсон улсын бүртгэгч шүүхээс гардан авсан нэхэмжлэл, итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр томилогдсон тухай шийдвэр, шүүхэд өгсөн хариу тайлбар зэрэг нотлох баримтыг холбогдох хувийн хэрэгт хавсаргаж, цахим мэдээллийн санд оруулна.

22.3.Улсын бүртгэгч эрхийн улсын бүртгэлийн хувийн хэрэгт тухайн эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагчийн эрхэд нөлөөлөх холбогдох бусад шийдвэр, албан бичиг зэргийг хавсаргана.

---o0o---