

УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ ГАЗАР

БАРЬЦААЛБАРЫН МАЯГТУУДЫГ
ҮЙЛДЭХ ЗААВАР, ЗӨВЛӨМЖ

Улаанбаатар хот
2024 он

Ерөнхий зүйл.

Улсын бүртгэлийн ерөнхий хууль (2009 оны) хүчингүй болсон, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд нэмэлт өөрчлөлт орсонтой холбогдуулан Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын даргын 2014 оны “Загвар, журам шинэчлэн батлах тухай” А/1125 дугаартай тушаалын хавсралтаар батлагдсан барьцаалбарын маягтын загварууд болон барьцааны зүйлийг худалдах тухай мэдэгдэл, барьцааны зүйлийг худалдах тухай мэдэгдэл хүргүүлэх журмыг хууль тогтоомжид нийцүүлэн шинэчлэн Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын даргын 2024 оны 06 дугаар сарын 26-ны өдрийн А/110 дугаартай тушаалаар 6 хавсралттайгаар баталсан.

Барьцаалбарын маягтуудад дараах өөрчлөлтүүдийг оруулсан болно. Үүнд:

1. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.2 дахь заалт хүчингүй болсонтой холбогдуулан шинэчлэн батлагдсан барьцаалбарын маягтын хуудас тус бүрт улсын бүртгэгч гарын үсэг зурж, тэмдэг дарах шаардлагагүй болсон;

2. Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын даргын 2014 оны “Загвар, журам шинэчлэн батлах тухай” А/1125 дугаартай тушаалын 1 дүгээр хавсралт Барьцаалбарын маягт “13.Барьцаалбарт өөрчлөлт оруулах” дугаартай хавсралттай байсан бол шинэчлэн батлагдсан ЭУБ-16 маягт хавсралтгүйгээр батлагдсан;

3. Маягтуудыг дараах байдлаар нэгтгэн өөрчилсөн:

- 2 дугаар хавсралт “Барьцаалбарын шилжүүлгийн маягт”, 3 дугаар хавсралт “Барьцаалбарын барьцааны маягт”, 4 дүгээр хавсралт “Барьцаалбарын давхар барьцааны маягт”-уудыг нэгтгэн “Барьцаалбарын барьцаа, давхар барьцаа, барьцаалбарын шилжүүлэг ЭУБ-17 маягт”;
- 5 дугаар хавсралт “Барьцаалбарын агуулгад өөрчлөлт оруулах маягт”, 6 дугаар хавсралт “Барьцаагаар хангагдах үүргийн гүйцэтгэлийн талаарх мэдээллийн маягт”-уудыг нэгтгэн “Барьцаалбарт өөрчлөлт оруулах, тэмдэглэл хийх ЭУБ-18 маягт”;
- 7 дугаар хавсралт “Барьцаалбар үйлдсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн давхар барьцааны маягт”-ыг шинэчлэн “Барьцаалбар үйлдсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн давхар барьцаа ЭУБ-19” маягт болгон тус тус шинэчлэн боловсруулсан;

4. 9 дүгээр хавсралт “Барьцааны зүйлийг худалдах мэдэгдлийн маягт”-ын загварыг “Үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс хангуулах тухай мэдэгдэл ЭУБ-20” маягт;

5. 8 дугаар хавсралтаар батлагдсан “Барьцааны зүйлийг худалдах мэдэгдэл хүргэх журам”-ыг “Үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс хангуулах тухай мэдэгдэл хүргүүлэх нийтлэг журам” нэртэй шинэчлэн баталсан болно.

6. Барьцаалбарын маягтуудыг холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу талуудын хооронд байгуулсан гэрээг үндэслэн үйлдэнэ.

Барьцаалбар, түүнтэй холбоотой бусад маягтуудыг үйлдэхэд анхаарах асуудал.

1. Барьцаалбар ЭУБ-16 маягт

1) Маягтын “БАРЬЦААЛБАР №.....” гэх хэсэгт эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхээр гаргасан мэдүүлгийн дугаарыг улсын бүртгэгч бичих бөгөөд цаашид /үндсэн барьцаалбарын дугаар/ гэж нэрлэгдэнэ.

2) Маягтын 1 дэх хэсгийн “Барьцаалуулагч” гэсэн цонхонд тухайн барьцааны зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, бүх хамтран өмчлөгч нарын мэдээллийг бичнэ.

3) Маягтын 1 дэх хэсгийн “Барьцаалуулагч нь гуравдагч этгээд бол үндсэн үүргийн үүрэг гүйцэтгэгч” гэсэн цонхонд барьцааны зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч биш, үндсэн үүргийн үүрэг гүйцэтгэгчийн мэдээллийг бичнэ. /Жишээ нь: Банктай байгуулсан үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалсан барьцаат зээлийн гэрээнд иргэн А, Б, В нар оролцсон байна. Тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч нь иргэн А, Б нар бөгөөд харин В нь зээлдэгч байхаар тохиролцсон. Ийм тохиолдолд “Барьцаалуулагч нь гуравдагч этгээд бол үндсэн үүргийн үүрэг гүйцэтгэгч” гэсэн цонхонд зөвхөн иргэн В-гийн мэдээлэл бичигдэнэ./

4) Маягтын 2 дахь хэсгийн “Барьцааны эрх үүссэн үндэслэл, огноо, газар” гэсэн цонхонд:

- Барьцааны эрх хуульд заасан үндэслэлээр үүссэн бол барьцаа үүссэнийг нотлох баримт бичгийг олгосон байгууллагын нэр, шийдвэрийн огноо, дугаар;
- Барьцааны эрх барьцаалагч барьцаалуулагчийн хооронд байгуулсан барьцааны гэрээний үндсэн дээр үүссэн бол гэрээ байгуулсан огноо, газар гэрээний дугаарыг бичнэ.

5) Маягтын 3 дахь хэсгийн “Барьцаагаар хангагдах үүргийн болон хүүгийн хэмжээ, тэдгээрийг тодорхойлох арга” гэсэн цонхонд талуудын хооронд тохиролцсон үүрэг үүсгэж байгаа холбогдох гэрээнд заасан нөхцөлийг дурдана. Жишээ нь: Зээлийн гэрээний хувьд “зээлийн хэмжээ болон зээлийн хүүгийн хэмжээг, тэдгээрийг тодорхойлох арга гэдэгт талуудын хооронд байгуулсан-оны ...-р сарын ...-ны өдрийн дугаартай зээлийн гэрээнд заасны дагуу байна” гэж бичнэ.

6) Маягтын 4 дэх хэсгийн “Барьцаагаар хангагдах үүргийг хугацаанаас нь өмнө гүйцэтгэж болох эсэх” гэсэн цонхонд талууд үндсэн үүргийг үүсгэж буй гэрээнд заасан нөхцлийн дагуу тийм, үгүй гэсэн сонголтын ард “√” тэмдэглэгээ хийнэ.

7) Маягтын 5 дахь хэсгийн “Барьцааны зүйлийн шинж байдлын тодорхойлолт /зориулалт, талбайн хэмжээ, бусад/” гэсэн цонхонд Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээн дээр бичигдсэн зориулалт, талбайн хэмжээ бичигдэхээс гадна, бусад гэдгийг талуудын хооронд байгуулсан гэрээн дээр тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн шинж байдлын талаар тусгасныг ойлгож, бичиж болно. /Жишээ нь: чанар, 12 давхар г.м/

8) Маягтын 6 дахь хэсгийн “Үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой эрх барьцаалсан бол” гэсэн цонхны 5 хүснэгт бүхий мэдээллийг тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой эрх барьцаалсан тохиолдолд **мөр нэмж** холбогдох мэдээллийг тусгаж бөглөх бөгөөд барьцаалаагүй тохиолдолд **бөглөхгүй**, мөн тус маягтын үл хөдлөх эд хөрөнгийн шинж байдлын тодорхойлолт хэсэгт маягтын 5 дахь хэсэгт тусгасан агуулгыг тусгана.

9) Маягтын 7 дахь хэсгийн “Барьцааны зүйлтэй холбоотой гуравдагч этгээдийн эд хөрөнгийн эрх байгаа эсэх тухай хэсэгт байхгүй бол үгүй гэсэн сонголтын ард “√” тэмдэглэгээ хийнэ. Барьцааны зүйлтэй холбоотой гуравдагч этгээдийн эд хөрөнгийн эрх байгаа бол энэ тухай тодорхой бичнэ. Жишээ нь:Түрээсийн эрх гэх мэт.

10) Маягтын 8 дахь хэсгийн “Энэхүү барьцаалбарын хууль ёсны эзэмшигч нь түүнийг бусдад шилжүүлж болно гэдгийг Барьцаалуулагч зөвшөөрч байна.” гэсэн цонхонд ямар нэгэн бичвэр үйлдэхгүй.

11) Маягтын 9 дэх хэсгийн “Барьцааны зүйлээс шаардлагыг хангах журам” гэсэн цонхонд:

– гэрээгээр барьцааны зүйлээс шаардлагыг шүүхээс гадуур, хангахаар тохиролцсон бол “**шүүхээс гадуур**” гэж бичиж, шүүхээс гадуур худалдах аргын талаар нарийвчлан заана. (ҮХЭХБТХ-ийн 44, 45, 46 дугаар зүйл)

– гэрээгээр барьцааны зүйлээс шаардлагыг шүүхээр хангахаар тохиролцсон бол “**шүүхээр**” гэж бичнэ. (ҮХЭХБТХ-ийн 47 дугаар зүйл)

12)Маягтын 10 дахь хэсгийн “Талуудын харилцан тохиролцсон бусад нөхцөл” гэсэн цонхонд барьцааны гэрээний бусад бүх нөхцөлүүдийг дурдах шаардлагагүй. Харин уг барьцаалбараар гэрчлэгдэж буй мөнгөн төлбөрийн үүргийн хэмжээнд нөлөөлж болох гэрээгээр тохиролцсон нөхцөл байгаа бол тэр тухай бичнэ. Жишээ нь: Зээлийн гэрээний хувьд зээлийн болон барьцааны гэрээнд заасны дагуу гэж бичнэ. Хэрэв уг мөнгөн төлбөрийн үүргийн хэмжээнд нөлөөлж болох нөхцөл гэрээнд тусгагдаагүй бол уг хэсэгт “**байхгүй**” гэж бичнэ.

13) Маягтын 11 дэх хэсгийн “Цахим хэлбэрээр илгээсэн тохиолдолд тоон гарын үсэг, цахим тамга” гэснийг Цахим гарын үсгийн тухай хуульд заасны дагуу иргэн бол тоон гарын үсгээр баталгаажуулсан, хуулийн этгээд бол цахим тамгаар баталгаажуулсан байхыг ойлгоно.

14) Маягтын 12 дахь хэсгийн “Гэрээ байгуулсан огноо, газар” гэсэн цонхонд тухайн барьцааны гэрээ байгуулсан он, сар, өдөр, нутаг дэвсгэрийн байршил /Улаанбаатар хот, Завхан аймаг г.м/-ыг бичнэ.

– “Барьцаалбарыг бүртгэсэн огноо” гэсэн цонхонд тухайн барьцаалбартай барьцааны гэрээг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэж, цахим системд боловсруулсан он, сар, өдрийг бичнэ.

– “Улсын бүртгэгчийн эцэг/эхийн нэр, өөрийн нэр” гэсэн цонхонд овог, нэрээ тод гаргацтай бичнэ.

– Гарын үсэг, хувийн тэмдэг /цахим хэлбэрээр илгээсэн тохиолдолд тоон гарын үсэг/ гэсэн цонхонд улсын бүртгэгч гарын үсэг зурж, хувийн тэмдэгээ тод харагдахуйц дарна. Барьцааны гэрээ /ЭУБ-06 маягт/, барьцаалбарыг талууд тоон гарын үсгээр баталгаажуулан цахимаар ирүүлсэн бол улсын бүртгэгч тоон гарын үсгээр баталгаажуулах боломжтой.

2. ЭУБ-17 маягт Барьцаалбарын барьцаа, давхар барьцаа, шилжүүлэг

1) Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 40 дүгээр зүйлд заасны дагуу барьцаалбарыг барьцаалсан, давхар барьцаалсан, 38, 39 дүгээр зүйлд заасны дагуу барьцаалбарыг шилжүүлсэн бол маягтын 1 дэх хэсгийн харгалзах цонхонд “√” тэмдэглэгээ хийнэ.

2) Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 38 дугаар зүйлийн 38.1 дэх хэсгийг үндэслэн барьцаалбарыг худалдах, барьцаалах зэргээр бусдад шилжүүлэх бол хүснэгтийн худалдах, барьцаалах цонхны харгалзах нүдэнд “√” тэмдэглэгээ хийнэ.

3) Маягтын 2 дахь хэсгийн:

- Барьцаалбарыг барьцаалсан, Барьцаалбарыг давхар барьцаалсан Барьцаалбарыг шилжүүлсэн аль ч тохиолдолд “Барьцаалбарын дугаар” цонхонд үндсэн барьцаалбарын дугаарыг талууд маягт үйлдэж ирүүлэхдээ бичсэн байна.
- Барьцаалбарыг давхар барьцаалсан тохиолдолд “Барьцаалбарын давхар барьцааны дугаар” цонхонд улсын бүртгэлийн байгууллагад гаргасан барьцаалбарыг давхар барьцаалсан мэдүүлгийн дугаарыг улсын бүртгэгч гараар бичнэ.
- Барьцаалбарын шилжүүлэг хийх тохиолдолд “Барьцаалбарын шилжүүлгийн дугаар” цонхонд улсын бүртгэлийн байгууллагад гаргасан мэдүүлгийн дугаарыг улсын бүртгэгч гараар бичнэ.

4) Маягтын 3 дахь хэсгийн “Барьцаалбарыг барьцаалсан, давхар барьцаалсан, шинээр эрх олж авсан этгээдийн талаарх мэдээлэл”, 4 дэх хэсгийн “Барьцаалбарыг барьцаалуулсан, давхар барьцаалуулсан, барьцаалбар шилжүүлж буй барьцаалагч этгээдийн талаарх мэдээлэл” цонхонд гэрээний талуудын мэдээллийг харгалзах цонхонд барьцаалбар үйлдэгч талууд бичиж, барьцаалбар үйлдсэн үйлдэнэ.

5) Маягтын 4-9 дэх хэсэгт агуулагдах мэдээллийг батлагдсан загварт бичигдсэн зааврын дагуу талууд үйлдэнэ.

3. УБ-18 маягт Барьцаалбарт өөрчлөлт оруулах, тэмдэглэл хийх

1) Энэхүү маягт нь Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 17 дугаар зүйлийн 17.1.1 дэх хэсэгт “барьцаалбарын агуулгад оруулсан өөрчлөлтийг бичгээр, эсхүл цахим хэлбэрээр үйлдэж эх хувьд хавсаргах, уг хавсралт нь тухайн барьцаалбарын салшгүй хэсэг болох тухай барьцаалбарт тэмдэглэл үйлдэх;” гэж заасны дагуу “Барьцаалбарт өөрчлөлт оруулах”, 18 дугаар зүйлийн 18.3 дахь хэсэгт “Барьцаалуулагч нь үүргийг хэсэгчлэн гүйцэтгэсэн тухай тэмдэглэлийг барьцаалбарт тусгах буюу санхүүгийн зохих баримт бичгээр нотолно.” гэж заасны дагуу “Барьцаагаар хангагдах үүргийг хэсэгчлэн эсхүл бүрэн гүйцэтгэсэн тухай тэмдэглэл” гэсэн 2 тусдаа агуулга бүхий маягтын загвар юм.

2) Маягтыг үйлдэхдээ агуулга тус бүрд хамаарах хэсгийг бөглөн үйлдэж болно.

3) Маягтын 1 дэх хэсгийн “Барьцаалбарын өөрчлөлтийн дугаар” цонхонд улсын бүртгэлийн байгууллагад барьцаалбарын өөрчлөлтийг бүртгүүлэхээр гаргасан мэдүүлгийн дугаарыг улсын бүртгэгч гараар бичнэ.

4) Маягтын 2 дахь хэсгийн “Эрхийн улсын бүртгэлийн дугаар” цонхонд барьцаалсан үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн дугаарыг талууд бичсэн байна.

5) Маягтын 3 дахь хэсгийн “Барьцаалбарт өөрчлөлт оруулсан огноо” цонхонд барьцаалбарт өөрчлөлт оруулж маягт үйлдсэн тухайн өдрийн он, сар, өдрийг барьцаалбар үйлдсэн талууд бичсэн байна.

6) Маягтын 4 дэх хэсгийн “Барьцаалбарт оруулсан өөрчлөлтийн агуулга” цонхонд барьцаалбарт оруулсан өөрчлөлт нэг бүрийг тодорхой тусгаж, үйлдэнэ. Тухайлбал барьцааны гэрээ болон барьцаалбарт орсон өөрчлөлтийг тусгана.

7) Маягтын 5 дахь хэсгийн:

- “Барьцаагаар хангагдах үүргийг хэсэгчлэн эсхүл бүрэн гүйцэтгэсэн тухай тэмдэглэл” цонхонд Барьцаагаар хангагдах үүргийг хэсэгчлэн эсхүл бүрэн гүйцэтгэсэн аль нь болохыг бичнэ. Харин “Барьцаагаар хангагдах үүргийг хэсэгчлэн эсхүл бүрэн гүйцэтгэсэн огноо” цонхонд барьцаагаар хангагдах үүргийн хамгийн сүүлд гүйцэтгэсэн огноог бичнэ.

4. ЭУБ-19 маягт Барьцаалбар үйлдсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн давхар барьцаа

1) Маягтын 1 дэх хэсгийн:

–“Анхны болон өмнөх барьцаалбарын дугаар” цонхонд анх удаа давхар барьцаалж байгаа бол үндсэн барьцаалбарын дугаар, хэд хэдэн удаа давхар барьцаалж байгаа бол өмнөх барьцаалбарын дугаарыг барьцаалбар үйлдэгч талууд бичсэн байна.

–“Барьцаалбарын давхар барьцааны дугаар” цонхонд барьцаалбарын давхар барьцааг бүртгүүлэхээр гаргасан мэдүүлгийн дугаарыг улсын бүртгэгч гараар бичнэ.

2) “Барьцаалбарын давхар барьцааны огноо” цонхонд барьцаалбарын давхар барьцаа үйлдсэн он, сар, өдрийг барьцаалбар үйлдэгч талууд бичнэ.

3) Маягтын 6 дахь хэсгийн “Барьцаалбар үйлдсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийг давхар барьцаалсан тэмдэглэгээ” гэсэн цонхонд энэхүү маягтыг үйлдэж байгаа талууд (барьцаалагч, барьцаалуулагч гэх мэт) тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмнө эрхийн улсын бүртгэлд хэдэн удаа барьцаанд бүртгэгдсэн тоог бичнэ.

4) Маягтын 7-9 дэх хэсэгт агуулагдах мэдээллийг батлагдсан загварт бичигдсэн зааврын дагуу үйлдэнэ

5. ЭУБ-20 маягт Үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс хангуулах тухай мэдэгдэл

Батлагдсан загварын дагуу маягтыг үйлдэж улсын бүртгэлийн байгууллагад ирүүлнэ.

---ooOoo---