

## ТАНИЛЦУУЛГА

### *Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн төсөл*

Манай улсын эдийн засаг эрчимтэй хөгжиж байгаа өнөө үед бүртгэлийн байгууллагын үйлчилгээний чанар, хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, бүртгэлийн үнэн зөв, нэгдмэл, бодитой байх нөхцлийг бүрдүүлэх, Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт байгаа өмчийн бүх төрөл хэлбэрийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх болон тэдгээртэй холбоотой бусад эрхийг улсын нэгдсэн бүртгэлд хамруулах замаар хууль тогтоомж хоорондын уялдаа холбоог хангах, мөн Монгол Улсын Засгийн газрын 2016-2020 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн баталгааг сайжруулах, төр хувийн хэвшлийн түншлэлийг шинэ шатанд гаргаж бизнест ээлтэй орчныг бүрдүүлэх зорилтыг хэрэгжүүлэх хүрээнд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсрууллаа.

2003 онд баталсан Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль нь 5 бүлэг, 39 зүйлтэй, 4 удаагийн нэмэлт өөрчлөлтөөр давхардсан тоогоор нийт 67 зүйл, заалтад өөрчлөлт орсны дотор 1 бүлэг, 6 зүйл, 24 хэсэг, 21 заалтыг хүчингүй болгосон байна. Энэ удаагийн шинэчилсэн найруулгын төслөөр зарчмын шинжтэй томоохон өөрчлөлтүүд орсноос гадна хуулийн бараг бүх зүйл заалтад /40 гаруй заалтад/ нэмэлт, өөрчлөлт орж байгаа тул Хууль, Улсын Их Хурлын бусад шийдвэрийн төсөл боловсруулах, өргөн мэдүүлэх журмын тухай хуулийн 15.8-д заасны дагуу хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулсан.

Хуулийн төсөлд зарчмын шинжтэй дараахь өөрчлөлтийг тусгасан болно:

1.Энэхүү хуулиар эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эрхийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулах бөгөөд хамрах хүрээний хувьд Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт байгаа бүх төрлийн үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой эрхийг өмчийн хэлбэр, өмчлөгчийн иргэний харьяалал харгалзахгүй бүртгэхээр тусгалаа.

2.Монгол Улсад 1997 оноос үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг бүртгэж эхэлсэн бөгөөд газраас бусад үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг газрын эрхээс нь салангид бүртгэж байгаа нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн олон улсын стандартаас зөрж, бүртгэлийн нэгдмэл, үнэн зөв байдал алдагдах үндсэн нөхцөл болж байна гэж үзэн барилга, байгууламжийн эрхийг түүний доорхи болон орчны нэгж талбар газрын эрхэд үндэслэн бүртгэх зохицуулалтыг шинээр тусгалаа.

Энэ заалтыг хэрэгжүүлэхтэй холбогдуулан Үндэсний дата төвд газрын кадастрын мэдээллийн сан болон эрхийн улсын бүртгэлийн цахим мэдээллийн сангийн мэдээллээс бүрдэх Дундын мэдээллийн сан үүсгэх, мэдээлэл солилцохтой холбогдсон ажлыг үе шаттайгаар хэрэгжүүлэх талаар Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хуулийн төслийг боловсрууллаа.

3.Улсын бүртгэлийн үйлчилгээг бүрэн цахим хэлбэрт шилжүүлэх, шуурхай болгох нөхцөл бүрдүүлэх зорилгоор банк, санхүүгийн байгууллага, нотариат зэрэг хувийн хэвшлийн мэргэжлийн байгууллагын оролцоотойгоор улсын бүртгэлийн

мэдээллийн санд хандаж цахим бүртгэл хийх тогтолцоог бий болгох заалтуудыг шинээр тусгалаа.

4.Одоогийн хуульд үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж гэрчилгээ авснаар “өмчлөх эрх баталгаажна” гэж заасныг хэвээр хадгалж өмчлөх эрхтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн хүчин төгөлдөр байдал нь улсын бүртгэлд бүртгэснээр баталгаажихаар тусгалаа.

5.Өмчлөх эрхийн баталгааг хангах, бүртгэлийн эрсдлийг бууруулах нөхцлийг хангахын тулд Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэл хөтлөх улсын бүртгэгч мэргэжлийн хариуцлагын даатгалд даатгуулах зохицуулалтыг нэмж тусгасан.

Хуулийн төслийн 37 дугаар зүйлийн 37.1-д “Улсын бүртгэгч нь мэргэжлийн алдаа гарган бүртгэлийг буруу хийсний улмаас өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч болон бусад эрх эзэмшигчид хохирол учруулсан тохиолдолд хохирлыг нөхөн төлүүлэх зорилгоор хариуцлагын даатгалд даатгуулна.”, 37.3-д “Улсын бүртгэгчийн хариуцлагын даатгалын хураамжийг төр хариуцна.” гэж заасныг хэрэгжүүлэхэд гарах зардлыг Нотариатчийн хариуцлагын даатгалын жишгээр тооцлоо.

2011 онд шинэчлэн найруулсан Нотариатын тухай хуулиар нотариатчид мэргэжлийн хариуцлагын албан журмын даатгалд хамрагдахаар зохицуулагдсан бөгөөд 2014 онд нэг нотариатчийн жилийн даатгалын хураамж 172800 төгрөг байсан байна.

Эрхийн улсын бүртгэгчийн мэргэжлийн хариуцлагын даатгалын жилийн хураамжийн хэмжээг дээрхи жишгийг харгалзан 200,000 төгрөг байхаар тооцоход улсын хэмжээнд одоо ажиллаж буй 169 эрхийн улсын бүртгэгчийн даатгалын зардалд жилд 33,8 сая төгрөг улсын төсвөөс гарахаар байна. Энэ нь улсын төсөвт төдийлэн ачаалал үүсгэхгүй гэж үзлээ.

Хуулийн төсөл батлагдсанаар дараахь эерэг үр дагавар бий болно гэж үзэж байна:

1.Цахим засаглалын нэг бүрэлдэхүүн болох цахим бүртгэлийн үйлчилгээг сайжруулснаар иргэд явдал чирэгдэлгүй, хурдан шуурхай, цахим үйлчилгээ авах эрх зүйн орчин бүрдэнэ.

2.Улсын бүртгэлийн зарим төрлийн мэдээлэл нээлттэй болсноор үл хөдлөх эд хөрөнгийн урсгал ил болж, хөрөнгийн үнийн хөөрөгдөл буурч, улмаар эдийн засгийн эргэлт хурдасч, хөрөнгийн зах зээлийн хөгжилд түлхэц өгнө.

3.Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт байгаа өмчийн бүх төрөл хэлбэрийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх эрх болон тэдгээртэй холбоотой бусад эрх нь улсын нэгдсэн бүртгэлтэй болсноор улсын хэмжээний статистик тоо мэдээ бүрэн гүйцэд, үнэн зөв гарахаас гадна үл хөдлөх хөрөнгийг эдийн засгийн эргэлтэнд оруулахтай холбоотой улсын хэмжээний бодлого төлөвлөлт тодорхой болно.

4.Газар, түүний дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг газрын нэгж талбарт суурилсан, кадастрын зургийг үндэслэн бүртгэдэг бүртгэлийн системтэй болсноор газар олголтын давхардал, бүртгэлтэй холбоотой маргаан арилж, бүртгэл үнэн зөв, бодитой байх баталгаа хангагдана.

Хуулийн төслийг Монгол Улсын Үндсэн хууль, Иргэний хууль болон бусад хууль тогтоомжид нийцүүлэн боловсруулсан бөгөөд нийт 10 хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах хуулийн төслийг хамтад нь боловсрууллаа.

---000---