

## ЭД ХОРОНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛ ХӨТЛӨХ ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Энэхүү журмын зорилго нь улсын бүртгэлийн хууль тогтоомжид заасан эд хоронго омчлох, эзэмших, ашиглах эрх тэдгээртэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэх вйл ажиллагааг хэрэгжүүлж, улсын бүртгэлийг хотлохтэй холбоотой харилцааг зохицуулахад оршино.

1.2. Улсын бүртгэлийн еронхий хуулийн 11 дүгээр зүйлд заасан эрх бүхий этгээд нь эд хоронго омчлох, эзэмших, ашиглах эрх, тэдгээртэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийг нотлох баримтад үндэслэн хуульд заасан журмын дагуу эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ.

Хоёр. Эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэл хотлох

2.1. Эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлийг хотлохдоо дараах дарааллыг баримтлана.  
Үүнд:

2.1.1. Хуульд заасан мэдүүлгийг нотлох баримт, вйлчилгээний болон тэмдэгтийн хураамж толсон баримтын хамт хүлээж авах;

2.1.2. мэдүүлэг хүлээн авахдаа хүлээлгэн огч байгаа нотлох баримт нь Эд хоронго омчлох эрх түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасан бүрдлийг хангасан эсэхийг шалгах;

2.1.3. хүлээн авсан мэдүүлэг, түүнд хавсаргасан нотлох баримт /цаашид “мэдүүлэг” гэх/-ыг цахим мэдээллийн санд програмын дагуу бүрэн, үнэн зов оруулах;

2.1.4 мэдүүлэг, түүнд хавсаргасан нотлох баримт нь хуульд заасан шаардлага хангасан эсэх, агуулга болон хэлбэрийн хувьд хоорондоо зорчилдож, татгалзах үндэслэл байгаа эсэх тухай эрх зүйн дүгнэлт огох;

2.1.5. тухайн эд хоронготэй холбоотой бүртгүүлэхээр мэдүүлж буй эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхээс татгалзах үндэслэл байхгүй бол бүртгэх шийдвэр гаргах, эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэл хотлож, баталгаажуулах;

2.1.6.эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлийн мэдүүлэг, нотлох баримтыг архивт хвлээлгэн огох.

2.2.Улсын бүртгэгч нь холбогдох хууль болон энэ журамд тусгайлан заасан эсвэл бие даан шийдвэрлэхэд бэрхшээлтэй, маргаантай, нарийн товогтэй асуудлыг холбогдох тасаг, хэлтэс, газрын даргад дүгнэлтийн хуудсаар танилцуулах, шаардлагатай бол хэлтэс, газрын дарга нь Улсын еронхий бүртгэгчид танилцуулж, шийдвэрлүүлнэ.

2.3.Улсын бүртгэгч нь мэдүүлэг хвлээн авахаас татгалзаж буцаахдаа дараах зүйлийг баримтлана. Үүнд:

2.3.1.иргэн, хуулийн этгээдийн хвлээлгэн огох гэж байгаа мэдүүлэг нь хуулийн шаардлага хангаагүй талаар мэдүүлэг гаргагчид тайлбарлаж, мэдүүлгийг хвлээн авахаас татгалзан буцааж болно. Энэ тохиолдолд ямар нэгэн бичилт тэмдэглэгээ хийхгүй;

2.3.2.хвлээж авсан мэдүүлгийг буцаахдаа мэдүүлэгт Эд хоронго омчлох эрх, түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлд заасан үндэслэл, тайлбарыг бүрэн гүйцэд тодорхой бичиж, мэдүүлгийг чагтлан, гарын үсгээ зурж, хувийн дугаар бүхий тэмдгээ дарж, огноо тавина.

2.4.Эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлийн дугаар, код олгохдоо Улсын еронхий бүртгэгчийн тушаалаар батлагдсан улсын нэгдсэн ангилал, кодыг баримтална.

2.5. Улсын бүртгэгч эрхийн улсын бүртгэлийн хувийн хэргийг Улсын еронхий бүртгэгчийн тушаалаар батлагдсан хувийн хэрэг хотлох зааврыг баримтлан нотлох баримт, мэдүүлгийг үндэслэн бүрэн гүйцэд хотолно. Цахим бүртгэлийн системд боловсруулсан бүртгэлийн үр дүнг хэвлэж гарын үсэг тэмдэгээр баталгаажуулсан маягтыг хувийн хэрэгт хавсаргасныг эрхийн улсын бүртгэлийн хувийн хэрэг хотолсон гэж үзнэ.

2.6. Үл ходлох эд хоронгийг тухайн үл ходлох эд хоронго оршин байгаа нутаг дэвсгэрийн харьяаллаар бүртгэнэ.

2.7. Иргэний хуулийн 182 дугаар зүйлийн 182.2, Эд хоронго омчлох эрх, түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.7-д заасны дагуу ходлох эд хоронгийг бүртгэхдээ омчлогчийн байнга оршин суудаг нутаг дэвсгэрийн харьяаллаар бүртгэнэ.

Гурав. Мэдүүлэг хвлээн авах

3.1. Эд хоронго омчлох эрх, түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 13 дугаар зүйлийн дагуу иргэн, хуулийн этгээдийн гаргасан мэдүүлгийг омчлогч, эсхүл түүний итгэмжлэгдсэн толоологчоос улсын бүртгэгч хвлээн авч, нотлох баримтын бүрдүүлбэрийг хянаж мэдүүлэгт хвлээн авах тэмдэг дарж, хуудсыг дугаарлан, огноо, цаг, минутыг бичиж, мэдүүлэг, нотлох баримтыг улсын бүртгэлийн цахим мэдээллийн сангийн мэдүүлэг хвлээн авах бүртгэлд бүртгэнэ.

3.2. Мэдүүлэг хвлээн авахдаа мэдүүлгийг үзүүлэлт бүрээр бүрэн гүйцэт боглосон эсэх, түүнд хавсаргасан нотлох баримтууд зорвттэй эсэхийг шалгана. Нотлох баримтын хуулбарыг шаардлагатай тохиолдолд эх хувьтай нь тулгаж авна. Энэ тохиолдолд “эх хувьтай тулгав” гэж тухайн баримтын баруун дээд буланд тэмдэглэн, гарын үсэг зуран огноог бичиж, хувийн тэмдэгээр баталгаажуулна.

3.3. Мэдүүлэг хвлээн авахдаа эд хоронгийн 4 талаас нь харуулсан гэрэл зураг дээр объектын аль тал нь болохыг омчлогчоор бичүүлж авах ба 4 талаас нь зураг авах боломжгүй тохиолдолд орчны байдлыг оролцуулан алсаас бүтэн харуулсан гэрэл зургийг

авч зурган дээр тодотгон тэмдэглүүлж авна.

3.4. Нотлох баримтад эд хоронгийн план зургийг хавсаргах богоод план зурагт эд хоронгийн талбай, хэмжээ, орооний тоог омчлогчоор тодорхойлуулна.

3.5. Бусдын омчлох, эзэмших, ашиглах эрхтэй газар тvvний дээр байрлах vл ходлох эд хоронгийг оор этгээд эзэмшдэг бол газар омчлогч, эзэмшигч, ашиглагчийн зовшоорол болон гэр бvлийн гишvvдийн дундын омчлолийн газар дээр барьсан барилгаа аль нэг гэр бvлийн гишvvний омчлолд бvртгvвлэх бол бусад омчлогчид зовшоорсон тухай тодорхойлолтыг нотариатаар гэрчлvвлж авна.

3.6. Улсын бvртгэгч нь мэдvвлэг, нотлох баримтыг хvлээн авч, нийт хэдэн хуудас /мэдvвлгийн хуудсыг оролцуулан/ баримт бичиг хvлээн авсныг мэдvвлгийн маягтын дагуу бичиж, гарын vсгээ зуран, хvлээн авсан тэмдэг дарна.

3.7. Мэдvвлэг хvлээн авч буй улсын бvртгэгч нь дэвтэр /Маягт Б1/-ийг бvрэн тод гаргацтай хотлох ба энэхvv бичилт тэмдэглэгээнvвдийг тод, гаргацтай бичнэ. Омчлогчоос мэдvвлэг хvлээн авсаныг цахим мэдээллийн санд омчлогчийн биеийн давхацахгvй огогдолоор баталгаажуулж болно.

3.8. Нотлох баримт нь албан бичиг болон шуудангаар ирсэн бол хvлээн авсан огноо, цагийг бичиж, гарын vсэг зурж хvлээн авах тэмдэг дарна. Улсын бvртгэгч нотлох баримтын бvрдэл дутуу тохиолдолд шаардлагатай нотлох баримтыг нэмж авч болно.

3.9. Мэдvвлэг хvлээн авсан бvртгэлийн ажилтан цахим санд оруулсан мэдvвлгийг хариуцсан улсын бvртгэгчид тухайн ажлын одорт нь багтаан хvлээлгэн огно. Яаралтай vйлчилгээний хураамж толсон бол мэдvвлгийг хvлээн авч, холбогдох мэдээллийг цахим санд оруулж, хариуцсан улсын бvртгэгчид хvлээлгэн огно.

3.11. Мэдvвлэг гаргагч нь хуульд заасан эрхийг бvртгvвлэхээр цахим хэлбэрээр мэдvвлэг гаргаж болох богоод гарын vсгээ Цахим гарын vсгийн тухай хуульд заасны дагуу баталгаажуулсан байна.

3.12. Эд хоронгийн эрхийн бүртгэл хотлох нэгж бүр цахим хэлбэрээр гаргасан мэдвүлэг хвлээн авах албан ёсны имэйл хаягтай байх бoгoод уг хаягаар ирвүлсэн мэдвүлэг, баримт бичгийг хвлээн авах эсхүл татгалзах тухай мэдвүлэг гаргагчид хуульд заасан хугацаанд хариу имэйл илгээж мэдэгдэнэ.

3.13. Цахим хэлбэрээр мэдвүлэг гаргагч нь бүртгэх тухай мэдэгдэл хвлээн авсан одроос хойш ажлын 5 одрийн дотор холбогдох баримт бичгийг улсын бүртгэлийн байгууллагад цаасан хэлбэрээр ирвүлнэ. Эх хувиар ирвүлсэн баримт бичгийг цахим хэлбэрээр ирвүлсэн баримттай тулган нягталж, хуульд заасан бүртгэхээс татгалзах үндэслэл байхгүй бол цахим мэдээллийн санд ажлын 8 цагийн дотор бүртгэж, баталгаажуулна. Мэдвүлэг хвлээн авахаас татгалзсан тохиолдолд энэ тухай цахим хэлбэрээр хариу мэдэгдэж, цаасан баримтыг буцаасан мэдвүлэг буцаан олгох журмын дагуу олгоно.

3.14. Улсын бүртгэгч энэхүү журам болон хууль тогтоомжид зааснаас оор хэлбэрээр мэдвүлэг хвлээн авч эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэл хотлохийг хориглоно.

Доров. Эд хоронго омчлох, эзэмших, ашиглах эрхийг анх удаа улсын бүртгэлд бүртгэх

4.1. Тороос омчлүүлсэн газрын омчлох эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэхэд дараах зүйлийг баримтлана. Үүнд:

4.1.1. Хуульд заасан нотлох баримт бүрдсэн байх;

4.1.2. Тухайн газрын нэгж талбарын дугаарт үндэслэн бүртгэх бoгoод нэг нэгж талбарт нэг хувийн хэрэг нээнэ. Газрыг омчлүүлсэн тухай шийдвэр, газрын толов байдал, чанарын улсын хянан баталгааны дүгнэлт, газрын байршлын кадастрын зурагт тухайн газрын хэмжээ, нэгж талбарын дугаар, хаяг нь ямар нэгэн зорвүгвй, засваргвй, бүрэн тусгагдсан байх, шаардлагатай тохиолдолд хил залгаа орших газрын эрхийн улсын бүртгэлийн хувийн хэргийг үзэж нягтална.

4.2. Улсын бүртгэлийн еронхий хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.5.2, 5.5.3-т заасны дагуу газар эзэмших, ашиглах эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэж баталгаажуулахад дараах шаардлагыг хангасан байна. Үүнд:

4.2.1. Газар эзэмших, ашиглах эрх олгосон гэрээ, гэрчилгээ эх хувь;

4.2.2. Эзэмшиж, ашиглаж байгаа газрын байршлын кадастрын зурагт тухайн газрын хэмжээ, нэгж талбарын дугаар, хаяг нь үнэн зов, бүрэн тусгагдсан байх;

4.2.3. Газар эзэмших, ашиглах эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэхдээ гэрчилгээний ар хэсэгт улсын бүртгэгч “хувийн тэмдэг” болон “бүртгэв” тэмдэгийг дарж, улсын бүртгэлийн дугаарыг тод гаргацтай бичиж, хуулбарыг хувийн хэрэгт авна.

4.2.4. Улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн газар эзэмших, ашиглах эрхээ оор этгээдэд шилжүүлсэн тохиолдолд шилжүүлсэн гэрээ хэлцлийг улсын бүртгэлд бүртгүүлж шинээр эзэмших, ашиглах эрх үүссэн этгээдийн гэрчилгээнд омнох улсын бүртгэлийн дугаарыг бичиж тэмдэглэн улсын бүртгэгч хувийн тэмдэг болон бүртгэв тэмдэгээр баталгаажуулж хуулбарыг нотлох баримтын хамт хувийн хэрэгт авна.

4.2.5. Улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн эзэмших, ашиглах эрхтэй газрыг омчлуулсан тохиолдолд энэ тухай шийдвэр нотлох баримтыг үндэслэн тухайн улсын бүртгэлийн дугаарт омчлуулсан тухай оорчлолтийг бүртгэж, омчлох эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ олгоно.

4.3. Тороос хувьчилсан орон сууцны омчлох эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэхэд дараах зүйлийг баримтлана. Үүнд:

4.3.1. Эд хоронго омчлох эрх, түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 13 дугаар зүйлийн 13.5.1, 13.5.6, 13.5.7, 13.5.8-д заасан нотлох баримтууд бүрдсэн байх;

4.3.2. орон сууц омчлох эрхийн гэрчилгээнд бичигдсэн омчлогчдийн нэр, регистрийн дугаар, орон сууцны хаяг нь орон сууц хувьчилсан эрх бүхий байгууллагаас ирүүлсэн бичиг баримтаас зорвувч байх;

4.3.3. тухайн орон сууц нь үнэ толбортэй хувьчлагдсан бол энэ тухай тэмдэглэгээг зохих журмын дагуу хийсэн байх.

4.4. орон сууц хувьчлах эрх бүхий байгууллагаас урьдчилан ирүүлсэн орон сууц хувьчилах тухай тогтоол болон жагсаалт бусад нотлох баримтыг мэдүүлэг түүнд хавсаргасан нотлох баримтын хамт цахим мэдээллийн санд оруулна.

4.5. Энэхүү журмын 4.1, 4.2, 4.3-т зааснаас бусад эд хоронгийн омчлох эрхийг анхны удаа улсын бүртгэлд бүртгэхэд дараах зүйлийг баримтлана. Үүнд:

4.5.1. Хуульд заасан нотлох баримт бүрдсэн байх;

4.5.2. тухайн эд хоронгийн оршин байгаа хаяг, барилгын хийц, цахилгаан, дулаан, усан хангамжийн эх үүсвэр, зориулалт, талбайн хэмжээ, үнэ, чанар байдал, ашиглалтанд орсон хугацаа, хамтран омчлогчдийн нэр, регистрийн дугаар, уг эд хоронгийн омчлох эрхтэй холбоотой ямар нэгэн гэрээ хэлцэл хийгдсэн эсэх, мэдүүлэгт иргэн гарын үсэг зурсан байх, хуулийн этгээдийн хувьд албан үхсэлт нь тухайн хуулийн этгээдийн албан ёсны хэвлэмэл хуудас, тамга, тэмдэг, эрх бүхий этгээдийн гарын үсгээр баталгаажсан байна;

4.5.3. мэдүүлэг гаргагч нь мэдүүлэгт омчлогчдийн тоо, хэн хэдэн хувь омчлох талаар тодорхойлон бичсэн байна;

4.5.4. Омчлогч, эзэмшигч ашиглагч нь иргэн бол иргэний бүртгэлийн мэдээллийн сан, хуулийн этгээд бол үүсгэн байгуулсан баримт бичиг, дүрмийг хуулийн этгээдийн бүртгэлийн мэдээллийн санд нэвтэрч шалгах бөгөөд хэрэв боломжгүй бол мэдүүлэг гаргагчаас хуулбарыг авч хавсаргана.

4.6. Тухайн үл ходлох эд хоронгийн хувьд тодорхой болзол хангаснаар ирээдвйд омчлох эрх үүсэн гэрээ хэлцэл хийгдсэн эсэх, хийгдсэн бол гэрээний хуулбар, захилагчийн нэрс, тэдгээрийн оруулсан хоронгийн хэмжээг тусгасан жагсаалтыг авч улсын бүртгэлд бүртгэнэ.

4.7. Иргэн хуулийн этгээд нь оорийн хоронгоор захиалан бариулсан үл ходлох эд хоронго омчлох эрхээ бүртгүүлэхдээ хуульд заасны дагуу мэдүүлэг гаргаж, нотлох баримтыг хавсарган бүртгүүлнэ.

4.8. Тороос омчлуулсан газар, орон сууц болон бусад эд хоронгийн омчлох эрхийн шийдвэр, нотлох баримтад бичигдсэн иргэн нас барсан тохиолдолд ов залгамжлах эрхийн гэрчилгээ, гэрээслэл зэрэг нотлох баримтыг үндэслэж ов залгамжлагчийн омчлолд анхны бүртгэл хийнэ.

4.9. Хэд хэдэн этгээдэд дамжин шилжсэн эд хоронгийг анх удаа улсын бүртгэлд бүртгүүлэхээр мэдүүлэг гаргасан тохиолдолд анхны болон дараагийн омчлох эрхтэй холбогдох гэрээ, хэлцэл, нотлох баримтыг хавсаргана.

4.10. Тухайн эд хоронгийг хэрхэн олж авсан тухай нотлох баримт байхгүй бол Иргэний хуулийн 104, 105, 115 дугаар зүйлд зааснаар, эсхүл шүүхэд хандаж шийдвэрлүүлэх ба омчлогчоор тогтоосон тухай шүүхийн шийдвэрийг үндэслэн улсын бүртгэлд бүртгэнэ.

4.11. Эзэнгүй үл ходлох эд хоронгийг олж авсан омчлогч, эзэмшигч, ашиглагч бус этгээд Иргэний хуулийн 104.2-т заасны дагуу уг үл ходлох эд хоронгийн омчлогч, эзэмшигч, ашиглагчаар бүртгүүлэхээр мэдүүлэг гаргаж болно. Энэ журмын 4.5-д заасан нотлох баримтыг бүрдүүлнэ.

4.12. Эзэнгүй үл ходлох эд хоронгийг олж авсан омчлогч, эзэмшигч, ашиглагч бус этгээд энэ журмын 4.11-т заасны дагуу мэдүүлэг гаргасан тохиолдолд эрхийн улсын бүртгэлийн хувийн хэрэг нээж, урьдчилсан тэмдэглэл хийх богоод улсын бүртгэлийн дугаар олгох ба гэрчилгээ олгохгүй.



4.13.Эзэнгвй вл ходлох эд хоронгийг олж авсан омчлогч, эзэмшигч, ашиглагч бус этгээд энэ журмын 4.12-д заасны дагуу бүртгүүлсэн тохиолдолд Иргэний хуулийн 104.2-т заасан хугацааны дотор уг эд хоронгийг аливаа хэлбэрээр захиран зарцуулахгвй богоод энэ тухай мэдүүлэг хвлээн авахгвй.

4.14.Эзэнгвй вл ходлох эд хоронгийг олж авсан омчлогч, эзэмшигч, ашиглагч бус этгээд твннийг шударга бусаар олж авсан, эсхвл Иргэний хуулийн 104.2-т заасан хугацааны дотор уг вл ходлох эд хоронгийн хууль ёсны омчлогч нь тодорхой болсон бол тухайн бүртгэлд оорчлолт оруулж, хууль ёсны омчлогчийн омчлох эрхийг баталгаажуулна.

Тав. Баригдаж дуусаагвй вл ходлох эд хоронгийн омчлох эрхийн бүртгэл

5.1. Баригдаж дуусаагвй вл ходлох эд хоронго омчлох эрхийг анх удаа бүртгэж баталгаажуулахад барилгын внэ, албан ёсны хаяг, нийт хэдэн м.кв талбайтай барилгын хэдэн хувийн гвйцэтгэлтэй байгаа болохыг омчлогчоор тодорхойлуулж, бүртгүүлэх веййн бодит гвйцэтгэлийг улсын бүртгэлд тусгана.

5.2. Баригдаж дуусаагвй вл ходлох эд хоронгийг тухайн веййн гвйцэтгэлийн тосвийг нийт тосовт ортогт харьцуулж гвйцэтгэлийн хувийг тодорхойлох богоод барилгын батлагдсан тосов, тухайн веййн тосвийн гвйцэтгэлийг омчлогч мэдүүлнэ.

5.3. Эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлд дуусаагвй барилгаар бүртгэлтэй вл ходлох эд хоронгийг 2 ба твннээс дээш этгээд хоронго оруулан барьж дуусган ашиглалтад оруулсан бол хоронго оруулагч, захиалагч нарын хвсэлтээр уг вл ходлох эд хоронгийг дундаа хамтран омчлох эрхтэй омчлогчдийн хамтын омчлолд, эсвэл хэсгээр омчлогч нарын тус тусын омчлолд бүртгэнэ. Ийнхvv салгаж бүртгэхдээ хоронго оруулагч, захиалагчдын талаар 4.6-д заасан урьдчилан ирүүлсэн жагсаалтын дагуу тулган хянах богоод анхны омчлогчийн хувийн хэрэгт нэмэлт, оорчлолт оруулна.

5.4. Эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлд баригдаж дуусаагвй барилгаар бүртгэлтэй байгаа вл ходлох эд хоронгод хоронго оруулсан захиалагч иргэдийн оруулсан хоронгийн хэмжээ, ногдох хэсэг/талбай/-ийн тухай мэдээллийг энэ журмын 5.3-т заасан нэмэлт

оорчлолт оруулах бүрт улсын бүртгэлд шинэчлэн бүртгүүлнэ. Хоронго оруулагч захиалагч иргэдийн талаар худал эсхүл дутуу мэдүүлсэн тухай иргэний гомдлыг Зорчлийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.3-т заасны дагуу улсын бүртгэгч нь бүртгэлийн журам зорчигчид хариуцлага хүлээлгэх саналаа холбогдох этгээдэд гаргаж шийдвэрлүүлнэ.

5.5. Баригдаж дуусаагчид үл хөдлөх эд хоронгод үүрэг ногдуулсан тухай бүртгэл хийхийн олно энэ журмын 5.3-д заасан улсын бүртгэлд мэдээлэл нь бүртгэгдсэн хоронго оруулагч, захиалагч, хууль ёсны эрх ашиг нь шууд хондогдож болох иргэн, хуулийн этгээдээс зөвшөөрөл авах бөгөөд нотариатаар гэрчлүүлсэн байна.

5.6. Үүрэг ногдуулсан хэлцэл бүртгэлтэй дуусаагчид барилгын бүртгэлд нэмэлт, оорчлолт оруулах, эсвэл тухайн барилгын зарим хэсгийг бусдад шилжүүлэх гэрээ хэлцэл бүртгүүлэхээр мэдүүлсэн бол үүрэг гүйцэтгүүлэгч болон эрх ашиг нь хондогдож болох бусад этгээдийн зөвшөөрлийг хууль, журмын дагуу авсны дараа бүртгэнэ.

5.7. Шинээр баригдсан болон дуусаагчид орон сууц барилга байшин гэх мэт газраас бусад үл хөдлөх эд хоронгийн өмчлөх эрхийг анхны удаа бүртгэж баталгаажуулахад тухайн барилгад эрх бүхий этгээдээс олгосон албан ёсны хаяг, дугаар авсан байхыг шаардах бөгөөд түүнийг улсын бүртгэлд тусгана.

Зургаа. Торийн өмчийн үл хөдлөх эд хоронгийн бүртгэл

6.1. Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.5, Эд хоронго өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.4, Торийн өмчийн хорооны 2011 оны 52 дугаар тогтоолын дагуу Торийн болон орон нутгийн өмчит болон торийн болон орон нутгийн өмчийн оролцоотой хуулийн этгээдийн газраас бусад үл хөдлөх хоронго болон газар эзэмших, ашиглах эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэнэ.

6.2. Торийн өмчийн үл хөдлөх эд хоронгийн эрхийн анхны бүртгэл хийлгэх мэдүүлэгт Эд хоронго өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 13 дугаар зүйл, энэ журамд заасан нотлох баримтаас гадна торийн болон орон нутгийн өмчийн асуудал эрхэлсэн эрх бүхий этгээдийн зөвшөөрлийг хавсаргана.

6.3. Газар эзэмших ашиглах эрхээ бүртгүүлэхээр мэдүүлэг гаргагч байгууллагад торийн байгууллага, албан газар, тосовт байгууллага, торийн болон орон нутгийн омчит, торийн болон орон нутгийн омчийн оролцоотой хуулийн этгээд хамаарна. /ТОХ-ны 2011 оны 06 сарын 21-ний одрийн 3/1231 тоот тайлбар/

6.4. Торийн болон орон нутгийн омчийн оролцоотой хуулийн этгээдийн омчлох эрхийг бүртгүүлэх мэдүүлэг, хвсэлтэд торийн омчийн оролцооны хувийг тодорхой бичсэн байна.

6.5. Торийн болон орон нутгийн омчит болон омчийн оролцоотой хуулийн этгээд нь эд хоронго омчлох, эзэмших, ашиглах эрхээ барьцаалах, түрээслэх зэрэг бусад эрхийг бүртгүүлэхдээ Эд хоронго омчлох эрх, түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.4-д заасны дагуу торийн болон орон нутгийн омчийн асуудал эрхэлсэн эрх бүхий этгээдийн зовшоорлийг хавсаргана.

Долоо. Ходлох эд хоронгийн эрхийн бүртгэл

7.1. Иргэний хуулийн 182 дугаар зүйлийн 182.2, Эд хоронго омчлох эрх, түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.7-д заасны дагуу ходлох эд хоронго омчлох эрхийг анх удаа улсын бүртгэлд бүртгэхэд дараах нотлох баримтыг мэдүүлэгт хавсарган авна. Үүнд:

7.1.1. омчлогчийн иргэний үнэмлэхний хуулбар, омчлогч нь хуулийн этгээд бол аж ахуйн нэгжийн гэрчилгээ, дүрмийн хуулбар;

7.1.2. тухайн ходлох эд хоронгийн нэг бүрийн шинжээр ялгагдах онцлогийг тодорхойлсон баримт бичиг /техникийн баримт бичиг, гаалийн мэдүүлэг, гэрээ хэлцэл, тусгай зовшооролтэй ашиглагддаг ходлох эд хоронгод түүний зовшоорол, бүртгэлийн баримт бичиг гэх мэт/;

7.1.3. тухайн ходлох эд хоронгийг тал бүрээс нь бүтэн харуулсан гэрэл зураг /тухайн

ходлох эд хоронгийн эх бие дээр дугаар сериалыг тусгасан бол фото зургийг авах/;

Найм. Эд хоронго омчлох эрх оор этгээдэд шилжсэнийг улсын бүртгэлд бүртгэх

8.1. Гэрээ хэлцлийн үндсэн дээр эд хоронго омчлох эрх оор этгээдэд шилжсэн, омчлогч оорчлогдсонийг улсын бүртгэлд бүртгэхэд дараах шаардлагыг хангана. Үүнд:

8.1.1. Иргэний хуулийн 109, 111 дүгээр зүйлийг баримтлан омчлох эрх шилжүүлэх гэрээ, хэлцэлд хуульд заагдсан нохцлууд тусгагдсан байх;

8.1.2. гэрээ хэлцэлд биечлэн оролцоогүй хамтран омчлогчдийн зовшоорлийг хуульд заасны дагуу авах;

8.1.3. Эд хоронго омчлох эрх, түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 19 дүгээр зүйлийн 19.2-т заасан иргэд, хуулийн этгээдийн зовшоорлийг авах;

8.1.4. үйлчилгээний хураамж, үл хөдлөх эд хоронго худалдан борлуулсаны орлогын албан татвар толсон баримтыг хавсаргасан байх;

8.1.5. урьд нь бүртгэгдсэн эд хоронгийн зарим хэсэг оор этгээдэд шилжиж байгаа тохиолдолд шилжиж байгаа болон үлдэж байгаа хэсгийн план зургийг зурж гэрээнд оролцогч хоёр тал гарын үсэг зурна, энэ нь омчлох эрх шилжүүлэх гэрээний бүрдэл хэсэг болох бөгөөд гэрээний нэгэн адил хуульд зааснаар гэрчлүүлсэн байх

8.1.6. омчилж авсан газрын зарим хэсгийг шилжүүлсэн тохиолдолд бусдад шилжиж байгаа болон үлдэж байгаа газрын кадастрын зургийг хавсаргасан байх;

8.1.7.эд хоронгийн зарим хэсгийг шилжүүлсэн тохиолдолд тухайн эд хоронгоос бусдын омчлолд шилжсэн хэсгийг хасч, бүртгэлд оорчлолт оруулах.

8.2.Эд хоронгийн зарим хэсгийг шилжүүлэн авсан гэрээ хэлцлийн эрхийг тухайн эд хоронгийн анхны бүртгэлээс хасалт хийж, оорчлолт оруулсны дараа бүртгэнэ.

8.3.Омчлох эрхийг шилжүүлэхэд тодорхой болзол тавьсан эсвэл гэрээний үүргийг хэсэгчлэн биелүүлэхээр гэрээнд заасан тохиолдолд омчлох эрхийг хэдийд шилжүүлэх тухай гэрээний заалтыг баримтлана. Болзол хангагдсаны дараа омчлох эрхийг шилжүүлэхээр гэрээнд заасан бол омчлох эрхийг шилжүүлэх ноцол хангагдсан тухай эрхээ шилжүүлж байгаа этгээдийн тодорхойлолтыг мэдүүлэгт хавсарган авна. Энэ тодорхойлолт нь хуулийн этгээдийн хувьд эрх бүхий этгээдийн гарын үсэг, тамга тэмдгээр, иргэний хувьд гарын үсгийг хуульд зааснаар гэрчлүүлж тус тус баталгаажсан байна.

8.4. Гэрээ хэлцэлд итгэмжлэлээр оролцсон бол итгэмжлэлийн эх хувь эсхүл хуулбарыг эх хувьтай тулгаж авна, хуулийн этгээд бол аж ахуйн нэгжийг үүсгэн байгуулах гэрээ, дүрэмд заасан эрх бүхий этгээдээс гаргасан шийдвэрийг авч мэдүүлэгт хавсаргана.

8.5. Ов залгамжлалаар омчлох эрх шилжсэнийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхдээ нотариатаас олгосон ов залгамжлах эрхийн гэрчилгээ, ов залгамжлагчийн иргэний үнэмлэхийн хуулбар, эд хоронго омчлох эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ, үйлчилгээний хураамж толсон баримт зэргийг үндэслэнэ.

8.6. Шүүх, арбитрын шийдвэр, албадан дуудлага худалдаа, барьцааны зүйлээс үүргийн гүйцэтгэл хангуулах замаар омчлох эрх шилжиж байгаа тохиолдолд дараах шаардлага хангасан байна. Үүнд:

8.6.1. Шүүх арбитрын шийдвэрийг үндэслэн эрх шилжиж байгаа бол эрх олж авч байгаа этгээд мэдүүлэг гаргах бөгөөд мэдүүлэгт шүүх арбитрын шийдвэрийг хавсаргана. Энэ тохиолдолд улсын бүртгэлд бүртгэлтэй, эрх ашиг нь хондогдож болох этгээдэд бичгээр мэдэгдэнэ.

8.6.2. Албадан дуудлага худалдаагаар худалдагдсан эд хоронгийн омчлох эрхийг шилжүүлэн бүртгэхдээ Эд хоронго омчлох эрх, түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.4, 24.5, 24.6, 24.7, 24.8-д заасан зүйлүүд болон энэхүү журмын 5 дугаар бүлэгт заасныг баримтлана.

8.7. Шүүх, арбитрийн шийдвэрээр омчлох эрх шилжиж байгаа болон албадан дуудлага худалдаагаар худалдагдсан эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээг хураан авах боломжгүй бол энэ тухай мэдүүлэг гаргагчийн оргодол, шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх байгууллагын тодорхойлолт зэрэг нотлох баримтыг үндэслэн Улсын ерөнхий бүртгэгчийн тушаалаар хвчингүй болгоно.

8.8. Үл ходлох эд хоронгийн барьцааны тухай хуульд заасны дагуу үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны зүйлээс хангуулах журмаар худалдагдсан эд хоронгийн омчлох эрхийг шилжүүлэн бүртгэхдээ Үл ходлох эд хоронгийн барьцааны тухай хуулийн 46, 50, 51 дүгээр зүйл болон энэхүү журмын 5 дугаар бүлэгт заасныг баримтлана.

8.9. Барьцааны зүйлээс үүргийн гүйцэтгэл хангах бүртгэл хийхээс 30 хоногийн олно Үл ходлох эд хоронгийн барьцааны тухай хуулийн 42 дугаар зүйлийн 42.2 дахь хэсэгт заасан мэдэгдлийг улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн байвал зохино. Мэдэгдэл бүртгэхдээ мон хуулийн 42.1-т заасан шаардлагыг бичгээр мэдэгдсэн тухай нотлох баримтыг хавсаргана.

8.10. Энэ журмын 8.9-т заасан хугацаанд барьцааны зүйлээс үүргийн гүйцэтгэл хангуулах тухай мэдэгдэл улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй бол үүргийн гүйцэтгэл хангах зорилгоор омчлох эрх шилжүүлэх бүртгэл хийхийг хориглоно.

8.11. Эд хоронго омчлох эрх оор этгээдэд шилжсэн бол олно олгосон улсын бүртгэлийн гэрчилгээг хураан авч хвчингүй болгон хувийн хэрэгт нь хавсарган хадгална.

8.12. Эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээг хвчингүй болгохдоо улсын бүртгэгч нь уг гэрчилгээнд “хвчингүй” тэмдэг дарж гарын үсэг зуран огноог тавьсан байна. Гэрчилгээг бүрснээс дээрх вйлдлийг хийх боломжгүй бол баруун доод онцгийг хайчилж хвчингүй болгоно.

8.13. Эд хоронго омчлох, эзэмших, ашиглах эрхтэй холбогдуулан Шvvхийн шийдвэр гvйцэтгэх байгууллагаас ирvvлсэн албан бичиг нь Улсын Дээд шvvхийн еронхий шvvгч, Хууль зvй, дотоод хэргийн сайдын 2001 оны 57/244 дvгээр хамтарсан захирамж, тушаалын 3-т заасан “vл ходлох эд хоронгийн улсын бүртгэлийн дугаар, оршин байгаа хаяг, омчлогчийн овог, нэрийг тодорхой дурдаж, холбогдох шvvхийн шийдвэр, vл ходлох эд хоронго битvvмжилсэн, хураасан, бусдын омчлолд шилжvvлсэн тухай акт, шийдвэрийн хувийг хавсаргасан байх” шаардлагыг хангасан байна.

8.14. Банк, зээлийн vйл ажиллагаа эрхлэх эрх бvхий хуулийн этгээд нь Үл ходлох эд хоронгийн барьцааны тухай хуулийн дагуу ор барагдуулах зорилгоор оорийн омчлолд шилжvvлэн авсан эд хоронгийг худалдан борлуулсан тохиолдолд худалдах худалдан авах гэрээг бүртгэхдээ худалдагч тал буюу банк зээлийн vйл ажиллагаа эрхлэх эрх бvхий хуулийн этгээдийн vвсгэн байгуулагчид, хувь нийлvvлэгчдийн зовшоорлийг авах шаардлагагvй богоод харин тухайн банкны ор барагдуулах алба, эрх бvхий албан тушаалтны шийдвэрийг мэдvvлэгт хавсарган авна.

8.15. Омчлогч оорийн vвсгэн байгуулсан нэг гишvvнтэй хуулийн этгээдийн омчлолд эд хоронгийн омчлох эрхээ шилжvvлэх, эсвэл нэг гишvvнтэй хуулийн этгээдийн гишvvн нь оорийн омчлолдоо эд хоронгийн омчлох эрхээ шилжvvлэх зэрэг тохиолдолд тухайн иргэний оргодолийг нотариатаар гэрчлvvлэн, иргэний vнэмлэхийн хуулбар, хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар, vвсгэн байгуулсан гэрээ, дvрмийн хуулбар, хуулийн этгээдийн шийдвэр зэргийг vндэслэн бүртгэнэ.

8.16. Иргэн, хуулийн этгээдийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгvvлсэн эд хоронгийн омчлох эрхийг торийн байгууллага, албан газар, торийн омчит vйлдвэрийн газар шилжvvлэн авсан бол энэхvv журмын 6.1-т заасан нотлох баримтыг vндэслэн Улсын бүртгэлийн еронхий хуулийн 4 дvгээр зvйлийн 4.5-д заасныг баримтлан улсын бүртгэлийн гэрчилгээ бичиж олгоно.

8.17. Омчлогч этгээд нь гадаадад байгаа тохиолдолд тухайн улсад байгаа Монгол Улсын Дипломат толоологчийн газрын эрх бvхий этгээдийн, эсвэл Консулын гэрчилсэн итгэмжлэлийг эх хувиар, эх хувиар авах боломжгvй бол Монгол Улсын Гадаад харилцааны яамны Консулын газрын тамга бvхий хуулбар хувийг авна. Монгол Улсын Дипломат толоологчийн газар, консулгvй улс оронд байгаа омчлогч этгээдийн хувьд тухайн улсын нотариатчийн гэрчилсэн итгэмжлэл нь 2008 оны 12 дугаар сарын 25-ны одрийн “Гадаад албан ёсны баримт бичгийг баталгаажуулах шаардлагыг халах тухай

конвенц"-д Монгол Улс нэгдэн орсныг соёрхон батлах тухай хуулийн дагуу олгогдсон "Апостиль" гэрчилгээ, холбогдох бичиг баримт нь албан ёсны орчуулгаар баталгаажсан байвал зохино.

8.18. Хуульд заасан эд хоронгийн эрхийг бүртгүүлэхтэй зэрэгцэн эд хоронгийн хаяг, хэмжээ, зориулалт оорчлогдох, омчлогчийн овог нэр, регистр оорчлогдох, ов залгамжлах эрх болон хамтран омчлогч оорчлогдох зэрэг нэгэн зэрэг үүсч болох эрхүүдийг нэг мэдүүлгээр бүртгэж болно.

8.19. Үл ходлох эд хоронгийн хаяг оорчлогдсониийг бүртгэхдээ тухайн үл ходлох эд хоронго оршин байгаа газрын баг, хорооны Засаг даргын тодорхойлолт, баталгаажсан хаяг бүхий кадастрын зургийг үндэслэл болгоно.

Ес. Омчлох эрхтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэх

9.1. Омчлох эрхтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэхэд дараах шаардлагыг хангасан байна. Үүнд:

9.1.1. бүртгүүлэх гэж буй гэрээний эрх нь Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.5-д заасан эрхүүдийн аль нэг нь мон байх;

9.1.2. талуудын гэрээнд Эд хоронго омчлох эрх, түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 26 дугаар зүйлийн 26.1-д заасан зүйлүүд тусгагдсан байх;

9.1.3. үйлчилгээний хураамж толсон баримтыг хавсаргасан байх.

9.2. Омчлох эрхтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийг бүртгэж баталгаажуулахдаа Эд хоронго омчлох эрх, түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн холбогдох заалтуудыг баримтлах бөгөөд талуудын эрх үүрэг оорчлогдсон,



түүнчлэн гэрээний зохигчид болон гэрээний нохцол оорчлогдсон тохиолдолд энэхүү журмын 6.1-д заасан журмыг баримтлана.

9.3. Гэрээ дуусгавар болсныг бүртгэхэд үүрэг гүйцэтгүүлэгч, түүнийг толоолох эрхтэй этгээдийн гаргасан тухайн гэрээгээр хүлээсэн үүрэг биелэгдсэн тухай тодорхойлолтыг үндэслэл болгоно. Энэхүү тодорхойлолт нь иргэний хувьд гарын үсгээр, хуулийн этгээдийн хувьд хуулийн этгээдийн тамга, тэмдэг, толоолох эрхтэй этгээдийн хувьд гарын үсгээр тус тус баталгаажсан, гарын үсэг нь хуульд зааснаар гэрчлэгдсэн байна.

Арав. Үл ходлох эд хоронгийн барьцааны эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэх

10.1. Үл ходлох эд хоронгийн барьцааны эрхийг бүртгэхэд Эд хоронго омчлох эрх, түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 26 дугаар зүйл, Үл ходлох эд хоронгийн барьцааны тухай хуулийн 11 дүгээр зүйлд заасан шаардлагыг хангасан эсэхийг улсын бүртгэгч шалгаж, нягтална.

10.2 Энэхүү журмын 10 дугаар зүйлийн 10.1-д заасан шаардлагыг хангааггүй гэрээг Үл ходлох эд хоронгийн барьцааны тухай хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.2-т заасныг үндэслэн улсын бүртгэлд бүртгэхээс татгалзана.

10.3. Нотариатаар гэрчлэгдээгүй үл ходлох эд хоронгийн барьцааны гэрээг бүртгүүлэхээр мэдүүлж буй тохиолдолд хамтран омчлогчдийн зовшоорлийг хуульд заасны дагуу авсан байхаас гадна барьцаалуулагч оорийн биеэр эсвэл итгэмжлэгдсэн толоологч мон эсэхийг улсын бүртгэгч шалгаж, гарын үсэг зуруулна.

10.4. Хэд хэдэн үл ходлох эд хоронго барьцаалсан гэрээг улсын бүртгэлд бүртгэхдээ эд хоронго тус бүрээр мэдүүлэг гаргах бөгөөд гэрээний эх хувийг барьцаа хоронгийн нутаг дэвсгэрийн харьяаллын тоогоор хувийн хэрэгт хавсарган бусад эд хоронгийн хувийн хэрэгт энэ тухай бүртгэлийг хийж тэмдэглэн вйлчилгээний хураамж толсон баримт болон хяналтын хуудас /хавсралт дугаар 4/-ыг хавсаргана.

10.5. Улсын бүртгэгч барьцаалбарыг дараах байдлаар бүртгэнэ. Үүнд:

10.5.1.барьцаалбарт цахим мэдээллийн сангаас автоматаар олгосон мэдүүлгийн дугаарыг бичиж, бичилт хийгдсэн хvснэгт бүрийн доод хэсэгт гарын vсэг зурж, тэмдэг даран баталгаажуулан хуулбарыг хувийн хэрэгт хавсаргана.

10.6.Улсын бүртгэгч нь барьцаалбарт оорчлолт орсныг бүртгэхдээ Үл ходлох эд хоронгийн барьцааны тухай хуулийн 17 дугаар зvйлийг баримтлах бoгoод мoн хуулийн 17 дугаар зvйлийн 17.1.1-д зааснаас бусад шалтгаанаар барьцаалбарт оорчлолт орсон, барьцаалбарыг шинэчилсэн тохиолдолд Засгийн газраас баталсан тогтоолын дагуу vйлчилгээний хураамж толно.

10.7.Ипотек болон шаардлага шилжсэнийг дараах байдлаар бүртгэнэ. Үүнд:

10.7.1.Эд хоронго омчлох эрх, тvvнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 29 дvгээр зvйлийн 29.5, 29.6-д зааснаар эрх шилжvvлэн авч байгаа этгээд албан бичгээр хvсэлт гаргах бoгoод ипотек болон шаардах эрх шилжvvлэх тухай гэрээ, тvvний жагсаалтыг албан бичигт хавсаргаж, хувийн хэрэгт нь хадгалан, энэ тухай шаардах эрх бvхий эд хоронгийн бусад хувийн хэрэгт нэмэлт тэмдэглэл хийж vйлчилгээний хураамж толсон баримт болон хяналтын хуудсыг хавсаргана.

10.8. Шаардах эрх, барьцаалбарыг шилжvvлэх, барьцаалахад Иргэний хуулийн 123 дугаар зvйл, Эд хоронго омчлох эрх, тvvнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 29 дvгээр зvйл, Үл ходлох эд хоронгийн барьцааны тухай хуулийн долдугаар бvлэгт заасан зvйл заалтууд болон энэхvv журмын 10.7.2 дугаар зvйлд заасныг тус тус баримтална.

10.9. Барьцаалбартай барьцааны гэрээ дуусгавар болсныг бүртгэхдээ барьцаалбарыг авч хvчингvй тэмдэг даран хувийн хэрэгт хавсаргах ба эх барьцаалбарыг vрэгдvvлсэн тохиолдолд барьцаалбар эзэмшигчийн хvчингvйд тооцуулах тухай хvсэлтийг vндэслэн барьцаалбарыг хvчингvйд тооцно.

Арван нэг. Эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлд тусгай тэмдэглэл хийх

11.1. Эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлд зовхон Эд хоронго омчлох эрх, түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 20 дугаар зүйлд заасан үндэслэлээр тусгай тэмдэглэл хийнэ.

11.2. Эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлд хийсэн тусгай тэмдэглэл хвчингвй болсоныг бүртгэхдээ Эд хоронго омчлох эрх, түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.2-20.7-д заасны дагуу тусгай тэмдэглэлийг хвчингвй болгох эрх бүхий этгээдийн шийдвэрийг үндэслэх богоод шийдвэрийг хувийн хэрэгт хавсаргана.

11.3 Эд хоронго омчлох эрх түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн хуулийн 20.1-д заасан эрх бүхий этгээдийн шийдвэргүйгээр тусгай тэмдэглэл хийх, хвчингвй болгохыг хориглоно.

Арван хоёр. Эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийх

12.1. Эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийхдээ Иргэний хуулийн 185 дугаар зүйлийн 185.1, 185.2, Эд хоронго омчлох эрх түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлд заасныг баримтлах богоод урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэх тухай мэдүүлэгт оргодол, иргэний үнэмлэхний хуулбар, хуулийн этгээдийн гэрчилгээ, албан бичиг мон холбогдох гэрээ болон үндэслэл бүхий бусад баримт бичиг, үйлчилгээний холс толсон баримт зэрэг нотлох баримтыг үндэслэнэ.

12.2. Урьдчилсан тэмдэглэл бүртгүүлэх тухай оргодол, албан бичигт холбогдох эд хоронгийн хаяг, байршил, урьдчилсан тэмдэглэл хийх болсон үндэслэл, хугацааг тодорхой тусгасан байна.

12.3. Эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийх, түүнийг хвчингвй болгоход Иргэний хуулийн 185 дугаар зүйлийн 185.1, 185.2, Эд хоронго омчлох эрх түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлд заасныг баримтлах богоод урьдчилсан тэмдэглэл хийх болон хвчингвй болгох

вндэслэл нь хуулийн шаардлага хангаж байгаа эсэхийг улсын бүртгэгч хянана.

12.4. Гэрээслэлийн дагуу урьдчилсан тэмдэглэл хийхэд гэрээслэл нь Иргэний хуулийн 523 дугаар зvйлд заасан шаардлагыг хангасан тухай нотариатчийн тодорхойлолтыг хувийн хэрэгт хавсаргана.

12.5. Иргэний хуулийн 525 дугаар зvйлд заасны дагуу гэрээслэгч нь гэрээслэлээ оорчилсныг бүртгэхдээ энэхvв журмын 12.3, 12.4-т заасныг баримтлана.

12.6. Гэрээслэгчийн хvсэлтээр урьдчилсан тэмдэглэл хийсэн эд хоронгийн омчлох эрхийг гэрээ хэлцлийн вндсэн дээр шилжvвлэн бүртгэх бол гэрээслэлийг цуцалсан байхыг шаардана.

12.7. Эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлд тусгай тэмдэглэл, урьдчилсан тэмдэглэл хийсэн тохиолдолд хvсэлт гаргасан этгээдэд бүртгэл хийснийг тусгайлан бичгээр мэдэгдэх шаардлагагvй.

12.8. Тусгай тэмдэглэл, урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэх тухай мэдvвлэг, албан бичиг, шийдвэр нь албан ёсоор ирэхээс омно тухайн эрхийн улсын бүртгэлд шилжилт ходолгоон хийгдсэн тохиолдолд улсын бүртгэгч нь энэ тухай тусгай тэмдэглэл, урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэх хvсэлт гаргасан этгээдэд бичгээр мэдэгдэнэ.

12.10. Улсын бүртгэлд бүртгvүлсэн эсэхээс vл хамааран шинээр баригдаж байгаа барилга байгууламжийн тодорхой хэсгийг омчлохоор захиалгын болон худалдан авах гэрээ хийж, хоронго оруулсан иргэн, хуулийн этгээд нь урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болно. Энэ тохиолдолд мэдvүлгийг захиалга огсон хоронго оруулагчийн нэрээр гаргах богоод мэдvүлэгт дараах баримт бичгийг хавсаргана. Үвнд:

12.10.1. мэдvүлэг гарагчийн оргодол /оргодолд захиалга огсон барилгын хаяг байршлыг тодорхой бичнэ/;

12.10.2. захиалга хийж хоронго оруулсан тухай гэрээ, тvvний хуулбар хувь;

12.10.3. захиалагчийн иргэний vнэмлэхний хуулбар, хуулийн этгээд бол улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар;

12.10.4. барилга байгууламжийн фото зураг;

12.10.5. кадастрын зураг /тухайн хувийн хэрэгт нэг хувь/;

12.10.6. тэмдэгтийн хураамж толсон баримт.

12.10.7. Барилгын албан ёсны хаяг

12.11. Улсын бүртгэлд бүртгэлгvй барилга байгууламжийн хувьд Улсын бүртгэгч энэхvв журмын 12.10 заасан урьдчилсан тэмдэглэл хийхдээ зовхон тухайн шинээр баригдаж байгаа барилгад улсын бүртгэлийн дугаар огч, гэрээнд “улсын бүртгэгч бүртгэв” болон улсын бүртгэгчийн хувийн дугаар бvхий тэмдгийг дарж, гэрээний хувийг мэдvvлэг гаргагчид буцаана. Энэ тохиолдолд улсын бүртгэгч тухайн эд хоронгийн нутаг дэвсгэрийн харьяаллаар дэвтэр /Маягт Б-2/-т тусгайлан тэмдэглэл хотолно.

Арван гурав. Мэдээлэл, тайлбар, лавлагаа, хуулбар огох

13.1. Эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлийн талаарх мэдээ, мэдээлэл, тайлбар, лавлагаа, хуулбар огохдоо Улсын бүртгэлийн еронхий хуулийн 15 дугаар зvйл, Улсын Дээд шvvхийн еронхий шvvгч, Хууль зvй, дотоод хэргийн сайдын 2001 оны 57/244 дvгээр хамтарсан захирамж, тушаалын 1.1, 2.1-д заасан заалтууд болон бусад холбогдох хууль тогтоомж, дvрэм, журмыг баримтлана.

13.2. Улсын бүртгэгч нь Улсын бүртгэлийн еронхий хуулийн 15 дугаар зvйлд заасны дагуу иргэн, хуулийн этгээдийн гаргасан мэдvвлэг хvсэлт, хуульд заасан эрх бvхий байгууллага, албан тушаалтны албан ёсны хvсэлтээр лавлагаа, хуулбар гаргаж огохдоо тухайн эрхийн улсын бүртгэлийн цахим мэдээллийн сан, хувийн хэрэг, тvвнд хавсаргасан нотлох баримтыг vндэслэнэ.

13.3. Улсын бүртгэлийн еронхий хуулийн 15 дугаар зvйлийн 15.6-д зааснаар торийн эрх бvхий байгууллага, албан тушаалтны хvсэлтээр vнэ толборгvй огох мэдээлэл, лавлагаа, хуулбарыг албан хэрэг хотлолтийн журмын дагуу гаргана.

Арван доров. Үрэгдvүлсэн, гэмтээсэн гэрчилгээг шинээр олгох, хувийн хэрэг хаах

14.1. Эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээг vрэгдvүлсэн тохиолдолд гэрчилгээг дахин олгохыг хvссэн омчлогчийн оргодол /уг оргодлийг нотариатаар гэрчлvүлэн, хамтран омчлогчид бvгд гарын vсэг зурсан байна/, vрэгдvүлсэн гэрчилгээг хvчингvй болгуулахаар зарлуулсан одор тутмын сонин зэргийг vндэслэн Улсын еронхий бүртгэгчийн шийдвэрээр vрэгдvүлсэн гэрчилгээг хvчингvйд тооцож, шинээр гэрчилгээ бичиж олгоно.

14.2. Үрэгдvүлсэн гэрчилгээг шинээр олгохдоо холбогдох нотлох баримтыг нэгжийн дарга, хяналтын улсын байцаагчаар хянуулж, “Эд хоронгийн эрхийн бүртгэлийн тушаалын тосол боловсруулан, Улсын еронхий бүртгэгчид танилцуулж, тушаалаар шийдвэрлэнэ.

14.3. Үрэгдvүлсэн гэрчилгээг шинээр олгох тухай Улсын еронхий бүртгэгчийн шийдвэргvйгээр гэрчилгээ шинээр олгохыг хориглоно.

14.4. Гэмтээсэн гэрчилгээг шинээр олгохдоо гэрчилгээг шинээр олгохыг хvссэн омчлогчийн оргодол, гэмтээсэн гэрчилгээ, vйлчилгээний холс толсон баримтыг мэдvүлэгт хавсарган авах богоод гэмтээсэн гэрчилгээнд хvчингvй тэмдэг дарж, гарын vсэг зуран, огноог тавина.

14.5. Улсын бүртгэгч нь Эд хоронго омчлох эрх, түүнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 23 дугаар зүйлд заасны дагуу эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлийг хаахдаа тухайн бүртгэлийг хаах үндэслэлийг тодорхой тусгасан тушаалын тосол боловсруулж, энэхүү журмын 14.2-т заасны дагуу шийдвэрлүүлнэ.

14.6. Улсын бүртгэлд омоо нь бүртгэгдсэн эрх хвчинтэй байхад дахин бүртгэж, гэрчилгээ олгосон тохиолдолд Улсын бүртгэлийн хяналтын дүрмийн 2.1.3-т заасны дагуу улсын байцаагчийн дүгнэлт гаргуулсны дараа хувийн хэргийг энэхүү журмын 14.5-т заасныг баримтлан хаана.

14.7. Эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлийг хвчингвйд тооцуулах, эрхийн улсын бүртгэлийг хаах тухай албан бичиг, тушаалын тосол, мэдүүлэг, түүнд хавсаргасан нотлох баримтыг тухайн мэдүүлгийг хвлээн авснаас хойш ажлын 3 одорт багтаан цаасан эсхүл цахим хэлбэрээр холбогдох нэгжид ирүүлнэ.

14.8. Энэхүү журмын 14.6-д заасан холбогдох нэгж нь албан бичиг, мэдүүлэг, түүнд холбогдох баримт бичгийг хвлээн авсан талаар ажлын 1 одорт багтаан хариу мэдэгдэх богоод хууль, журамд заасан шаардлага хангасан тохиолдолд ажлын 10 одорт багтаан шийдвэрлэж, тушаалын хуулбарыг хүргүүлнэ.

14.9. Эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлийг хаасан тохиолдолд тухайн бүртгэлийн үндсэн дээр олгогдсон байсан эд хоронго омчлох эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээг хвчингвй болгож, хаагдсан хувийн хэрэгт хавсаргана. Хэрэв гэрчилгээг хураан авах боломжгвй бол Улсын еронхий бүртгэгчийн тушаалаар хвчингвй болгож, энэ тухай олон нийтийн мэдээллийн хэрэгслээр мэдээлнэ.

14.10. Тороос хувьчилсан газрын омчлох эрхийн бүртгэлийг хааж, улсын бүртгэлийн гэрчилгээг хвчингвй болгохдоо эрх бүхий албан тушаалтны газар омчлох эрхийг хвчингвй болгосон шийдвэр, омчлогчийн омчлох эрхээсээ татгалзсан тухай оргодол хвсэлтийг хавсарган еронхий бүртгэгчийн тушаал гаргуулж хаана.

14.11. Захиалгаар баригдсан орон сууцны жагсаалтаар салж бүртгэгүүлэхээр мэдүүлэг гаргасан тохиолдолд уг орон сууцны анхны бүртгэлийг Улсын комиссын акт, захиалгаар баригдсан орон сууцны жагсаалт, омчлох эрхийн гэрчилгээ үндэслэн еронхий

бүртгэгчийн тугаалаар хааж, гэрчилгээг хвчингвй болгосоны дараа жагсаалтаар салгаж бүртгэнэ.

14.12. Улсын бүртгэгчийн буруутай вйлдлээс гэрчилгээ буруу бичигдэж хвчингвй болсон тохиолдолд “Гэрчилгээ, маягт, хил орчмын нутагт зорчих внэмлэхийг твгээх, зарцуулалтад хяналт тавих, тайлагнах журам”-ын 4.2-т заасны дагуу внийг тооцож толно.

Арван тав. Эд хоронгийн эрхийн бүртгэлийн архивтай харилцах

15.1. Улсын бүртгэгч нь Эд хоронгийн эрхийн бүртгэлийн архивтай харилцахдаа Улсын бүртгэлийн еронхий хуульд заасныг баримтлах ба мэдvvлэгт хавсаргасан баримт бичгийг хвлээн авсан огнооны дарааллаар хуудасны баруун дээд онцогт дугаарлаж, хувийн хэрэг нотлох баримтыг эмх цэгцтэй байлган, внэн зов хотолно.

Арван зургаа. Эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээнд

бичилт хийх, баталгаажсан гэрчилгээг омчлогчид олгох

16.1. Эд хоронго омчлох эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээнд Эд хоронго омчлох эрх, тvvнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 18 дугаар зvйлийн 18.4-т заасан зvйлийг тусгах богоод омчлогч, хамтран омчлогчдийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, оорийн нэр, регистрийн дугаарыг бичиж, хаалтан дотор хэдэн хvний омч болохыг всгээр бичнэ. Ж: /гурванхvнийомч/ Гадаад хvний нэрийг гэрчилгээнд крилл всгээр бичиж, хаалтан дотор тухайн хvний паспорт дээр байгаа хэлбэрээр бичнэ. Ж: Тиллман Митчел /Tillman Mitchell/ ЮД55042218

16.2. Эд хоронго омчлох эрхийн гэрчилгээнд бичилт хийхдээ ямар нэгэн засваргvй, алдаагvй, гаргацтай, тод вргэлжлvvлэн бичнэ.



16.3. Тухайн дvvрэг, хороо хариуцсан улсын бүртгэгч нь бэлэн болсон гэрчилгээ, гэрээ, лавлагааг омчлогч, тvvний итгэмжлэгдсэн толоологчийн иргэний vнэмлэх, биеийн байцаалтыг vндэслэн олгоно.

16.4. Улсын бүртгэгч нь бүртгэгдсэн гэрээ, гэрчилгээ, лавлагааг олгохдоо Улсын еронхий бүртгэгчийн 2009 оны 513 дугаар тушаалаар батлагдсан МаягтБ-13-ыг бvрэн гvйцэд хотолно.

16.5. Мэдvvлэг хвлээлгэн огох, бүртгэгдсэн гэрчилгээ гэрээг олгох зэрэгт омчлогч нь оорийн биеэр ирээгvй тохиолдолд тvvнийг толоолж байгаа этгээдээс тухайн vйлдэлд толоолох хууль ёсны итгэмжлэлтэй байхыг шаардана.

16.6. Энэ журмын 16.5-д заасан тохиолдолд гэрчилгээ, гэрээг хвлээлгэн огсон улсын бүртгэгч итгэмжлэл нь олон удаагийн vйлдэлд толоолох эрх олгосон байвал хувиран авч, тухайн нэг удаагийн vйлдэлд толоолох эрх олгосон байвал хураан авч, олголтын бүртгэлд итгэмжлэлээр олгосныг тэмдэглэнэ.

Арван долоо. Бусад

17.1. Улсын бүртгэгч нь энэ журамд зааснаар холбогдох тасаг, хэлтэс, газрын дарга, улсын еронхий бүртгэгчид асуудал танилцуулсан дvгнэлтийн хуудсыг /хавсаралт№2/хувийн хэрэгт хавсарган хадгална.

17.2. Улсын бүртгэгч нь хвлээн авсан мэдvvлгийг Эд хоронго омчлох эрх, тvvнтэй холбоотой эд хоронгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 15 дугаар зvйлийн 15.1-д заасан хугацааны дотор буцаахдаа мэдvvлэгт бүртгэхээс татгалзсан vндэслэл, тайлбарыг тодорхой, ойлгомжтой, гаргацтай бичиж, мэдvvлгийг чагтлан, гарын vсгээ зуран, хувийн дугаар бvхий тэмдгээ дарж, буцаасан огноог тавьж,

17.3. Улсын бүртгэгч нь шаардлагатай тохиолдолд олно бүртгэлтэй эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлийн хувийн хэргээс нотлох баримт хуулбарлан авч шинээр бүртгvvлж буй улсын бүртгэлд хавсаргах эрхтэй богоод энэ тохиолдолд хуулбар дээр ямар дугаартай

хувийн хэргээс хуулбарлан авсан тухай тэмдэглэж хувийн дугаар бүхий тэмдгээ дарж, гарын үсэг зуран, огноог тавина.

17.4. Улсын бүртгэгч нь үйлчилгээ хийгдээгүй, эсвэл буруу тушаагдсан үйлчилгээний холсийг буцаах талаар үйлчлүүлэгчээс гаргасан хэсэлтийн үнэн эсэхийг монго тушаасан баримтын ард тодорхойлж бичин гарын үсгээ зурж, огноог тавин хувийн дугаар бүхий тэмдгээ дарна.

17.5. Улсын бүртгэлийн асуудлаар маргаан гарсан тохиолдолд тухайн асуудлаар холбогдох хууль хяналтын байгууллагад тайлбар бичсэн, эсхүл эд хоронгийн эрхийн бүртгэлийн хороог хариуцсан улсын бүртгэгч маргааныг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд байгууллагыг толоолон оролцоно.

17.6. Шаардлагатай үед, эсхүлл хууль хяналтын байгууллагын шаардлага болон хэсэлтээр хуулийн хэлтсийн хуульч, эрх бүхий албан тушаалтан маргааныг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцож болно.

17.7. Улсын бүртгэгч нь эд хоронгийн эрхийн улсын бүртгэлийн хувийн хэрэгт тухайн эд хоронгийн омчлогч, эзэмшигч, ашиглагчийн эрхэд нолоолохгүйц үр дагавартай ирсэн, явсан бичиг болон эрх бүхий этгээдийн тушаал шийдвэр зэрэг баримт бичгүүдийг хавсарган хадгалах бөгөөд дээрх үйлдлүүдийн талаар хувийн хэрэгт тухай бүр зохих журмын дагуу бичилт хийж байна.