



МОНГОЛ УЛСЫН ДЭЭД ШҮҮХИЙН ТОГТООЛ

2008 оны 11 дүгээр сарын 25-ны өдөр

Дугаар 45

Улаанбаатар хот

ЭД ХӨРӨНГӨ ӨМЧЛӨХ ЭРХ, ТҮҮНТЭЙ ХОЛБООТОЙ ЭД ХӨРӨНГИЙН БУСАД ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ЗАРИМ ЗҮЙЛ, ХЭСЭГ, ЗААЛТЫГ ТАЙЛБАРЛАХ ТУХАЙ

Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн зарим зүйл, хэсэг, заалтыг нэг мөр ойлгох, зөв хэрэглэх явдлыг хангах зорилгоор Монгол Улсын Үндсэн хуулийн тавьдугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 4 дэх заалт, Шүүхийн тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.6.5.-д заасныг удирдлага болгон Улсын Дээд шүүхээс **ТОГТООХ НЬ:**

1. Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн (цаашид хууль гэх) 3 дугаар зүйлийн зарим зохицуулалтыг доорх байдлаар тайлбарласугай.

1.1. Энэ зүйлийн 3.2.-т заасан өмчлөх эрхтэй холбоотой бусад эрхийн бүртгэл нь тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх мөн зүйлийн 3.1.-д зааснаар улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд хийгдэнэ.

1.2. Мөн зүйлийн 3.3.-т заасан зохицуулалт Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 13, 15 дугаар зүйлд заасан төрийн байгууллага, албан газраас гадна төрийн болон орон нутгийн өмчит үйлдвэрийн газарт хамаарна.

1.3. Энэ зүйлийн 3.4.-т заасан **“төрийн өөрийн өмчийн үл хөдлөх эд хөрөнгө”** гэдэгт Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1. дэх хэсэг, 16, 21, 74, 79 дүгээр зүйлүүдэд заасан аж ахуйн тооцоотой төрийн болон орон нутгийн өмчит үйлдвэрийн газрын үл хөдлөх эд хөрөнгө, төрийн болон орон нутгийн өмчийн оролцоотой аж ахуйн нэгжийн төрд ногдох хувь хөрөнгөд хамаарах үл хөдлөх эд хөрөнгө гэж ойлгоно.

Мөн хэсэгт заасан **“төрийн өмчийн асуудал эрхэлсэн байгууллагын албан ёсны тодорхойлолт”**-д Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 11, 78 дугаар зүйлд заасан төрийн болон орон нутгийн өмчийн асуудал эрхэлсэн байгууллагаас хуулийн 32 дугаар зүйлийн 32.2.-т зааснаар гаргаж өгсөн тодорхойлолт хамаарна.

1.4. Мөн зүйлийн 3.5.-д заасан **”Иргэн Газрын тухай хуулийн 52.7-д заасны дагуу эзэмшиж байгаа газар дээрээ өөрийн хөрөнгөөр барьж байгуулсан барилга байгууламж, өвөлжөө, хаваржааны хашааг өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой энэ хуулийн 3.2.1-3.2.4-т заасан эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд**

бүртгүүлж болно” гэснийг энэ зүйлийн 3.7., Иргэний хуулийн 182 дугаар зүйлийн 182.2.-т заасан үндэслэлээр бүртгүүлэх эсэхийг тухайн эд хөрөнгийг өмчлөгч өөрөө, барьцаа, түрээс, узуфрукт, сервитутын гэрээний талууд харилцан тохиролцож болно гэж ойлгоно.

2. Хуулийн 4 дүгээр зүйлийн зохицуулалтыг доорх байдлаар тайлбарласугай.

2.1. Иргэний 1994 оны хуулийн 122 дугаар зүйлийн 2, Иргэний 2002 оны хуулийн 110 дугаар зүйлийн 110.1.-д зааснаар үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх уг эрхийг улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр үүсдэг тул хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.-д заасан **“өмчлөгч нь үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхээ энэ хуульд заасны дагуу эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж гэрчилгээ авснаар түүний өмчлөх эрх баталгаажна”** гэснийг Үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн тухай 1997 оны хуулийг дагаж мөрдөгдөхөөс өмнө буюу 1997 оны 05 дугаар сарын 01-ний өдрөөс өмнө үүссэн үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхэд хамааруулж, уг эрхийг Үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн тухай хуулиар улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй бол энэ хуулийн дагуу бүртгүүлснээр бүртгэлээс өмнө үүссэн өмчлөх эрх баталгаажна гэж ойлгоно.

2.2. Энэ зүйлийн 4.2.-т заасан **“Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх хэлцлийн үндсэн дээр нэг этгээдээс нөгөөд шилжиж байгаа бол уг өөрчлөлтийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр өмчлөх эрх шинэ өмчлөгчид шилжиж, өмнөх өмчлөгчийн өмчлөх эрх дуусгавар болно”** гэдгийг үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх шилжүүлэх тухай хэлцлийг бүртгүүлснээр өмчлөх эрх үүсэх, дуусгавар болохыг зохицуулсан Иргэний хуулийн 110 дугаар зүйлийн 110.1. дэх хэсэгтэй холбон үзэж, улсын бүртгэлд шинэ болон хуучин өмчлөгчийн үүссэн буюу дуусгавар болсон өмчлөх эрхээс гадна, энэ эрхийг шилжүүлэх үндэслэл болсон хэлцлийг мөн бүртгүүлнэ гэж ойлговол зохино.

2.3. Мөн зүйлийн 4.3.-т **“үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхтэй холбоотой, энэ хуулийн 3.2-т заасан эрх нь эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр хүчин төгөлдөрт тооцогдоно”** гэж заасан нь Иргэний хуулийн 150, 151, 152, 156, 166, 318 дугаар зүйлүүдтэй уялдаа холбоотой тул эдгээр зүйлд үл хөдлөх эд хөрөнгө эзэмших, ашиглах эрхийг шилжүүлсэн гэрээ улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр хүчин төгөлдөр болохоор зохицуулсан бол энэ зүйлд заасан эрх гэрээний хамт хүчин төгөлдөр болно.

3. Эрхийн улсын бүртгэлийн талаарх мэдээлэл нээлттэй байх тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн зарим заалтыг доорх байдлаар тайлбарласугай.

3.1. Энэ зүйлийн 6.1.-д заасан **“нээлттэй байх”** гэдэг нь мөн зүйлийн 6.2.-6.6., 7 дугаар зүйлийн 7.8., 37 дугаар зүйлд заасан үндэслэл, журмын дагуу мэдээлэл өгөх ажиллагаагаар хэрэгжих бөгөөд улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн өмчлөх болон түүнтэй холбоотой бусад эрхийн талаар хэзээ, хэн, ямар мэдээлэл авсан талаар өмчлөгчид өөрт нь мэдээлэл өгөхийг мөн адил хамааруулна.

3.2. Мөн зүйлийн 6.4-т зааснаар **“өмчлөгчийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, нэр, оршин суугаа газар, өмчлөгч нь хуулийн этгээд бол түүний нэр, оршин байгаа**

газар” зэрэг нь зөвхөн тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотойгоор бусдад өгөх мэдээлэлд тусгагдана. Харин үл хөдлөх тодорхой эд хөрөнгөтэй холбоогүйгээр зөвхөн өмчлөгч этгээдийн талаар мэдээлэл авах зорилгоор түүний өмчлөлийн эд хөрөнгийг сонирхсон явдал нь **“нээлттэй байх”** гэдэгт хамаарахгүй.

4. Хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.-д заасан **“эрхийн улсын бүртгэл үнэн зөв байх”** нь бүртгэлийн хувийн хэрэгт тусгагдсан бүх мэдээлэлд хамааралтай бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн шилжилт, хөдөлгөөнийг хувийн хэрэгт нь бичиж, хувийн дугаар бүхий тэмдгээ дарж, гарын үсэг зурж баталгаажуулсан улсын бүртгэгчийн ажиллагаа үнэн зөв байдлын баталгаа болно.

5. Хуулийн 11 дүгээр зүйлийн 11.1.1.-д заасан эрхийн улсын бүртгэлийн асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага нь **“хянан үзэх, эрх зүйн дүгнэлт өгөх”** чиг үүргийг хэрэгжүүлэхдээ мөн хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.4.-т заасан эрхийн дагуу үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх болон түүнтэй холбоотой бусад эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэсэн, бүртгэхээс татгалзсан, эсхүл мэдүүлгийг хүлээн авахаас татгалзсан нь хуульд заасан үндэслэл, журамд нийцэж байгаа эсэхийг нягтлан шалгаж, дүгнэсний эцэст энэ тухай шийдвэр гаргана.

6. Хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.7.-д заасан **“Улсын ерөнхий бүртгэгчийн шийдвэр”** гэдгийг энэ хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.3., 7.5., 12 дугаар зүйлийн 12.6.-д заасны дагуу Эрхийн улсын бүртгэлтэй холбогдох асуудлаар улсын ерөнхий бүртгэгчийн гаргасан захиргааны акт гэж ойлгоно.

7. Хуулийн 13 дугаар зүйлийн 13.5.1.-д заасан **“үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх эрхтэйг нотолсон баримт бичиг”** гэдэгт энэ зүйлийн 13.5.2.-13.5.5.-д заасан баримтуудаас гадна тухайн этгээд уг үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх эрхтэй болохыг нотолсон бусад баримтуудыг мөн хамааруулна.

8. Хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.1.1.-д заасан **“баттай нотлох баримт байхгүй”** гэж өмчлөх эрхийг бүртгүүлэхээр бүртгэлийн байгууллагад хандсан мэдүүлэг гаргаж, уг үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч мөн болохоо батлах энэ хуульд заасан баримтуудыг мэдүүлэгт хавсаргаагүй байхыг хэлнэ.

9. Хуулийн 15 дугаар зүйлийн зарим заалтыг доорх байдлаар тайлбарласугай.

9.1. Мэдүүлэг болон түүнд хавсаргасан баримтыг хүлээн авсны дараа хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.1.-д заасан мэдүүлгийг хүлээн авахаас татгалзах үндэслэлүүдийн аль нэг илэрвэл бүртгэлийн байгууллага энэ зүйлийн 15.4.-т заасны дагуу бүртгэхээс татгалзана.

Энэ хэсэгт заасан **“тайлбар”** гэдгийг үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн бүртгэл хийхээс татгалзсан үндэслэлийг заасан улсын бүртгэгчийн бичгийн шийдвэр гэж ойлгоно.

9.2. Мөн зүйлийн 15.5.-д заасан захиргааны журмаар урьдчилан шийдвэрлүүлэх журмыг зөвхөн үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэхээс татгалзсан улсын бүртгэгчийн шийдвэрт хамааруулан хэрэглэнэ.

Энэ хуульд заасан улсын бүртгэлтэй холбогдсон маргааныг шүүх хянан шийдвэрлэхдээ улсын бүртгэл, түүнийг үндэслэн олгосон Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний асуудлыг хамт шийдвэрлэж байвал зохино.

10. Хуулийн 18 дугаар зүйлийн 18.5.-д **“бүртгэлийн гэрчилгээ нэгдмэл дугаартай байна”** гэж заасны дагуу мөн хэсгийн **“мэдүүлэг гаргасан огноо”** гэдгийг эрхийн улсын бүртгэлийн дугаарыг мэдүүлэг хүлээн авсан өдрөөр буюу энэ хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.2.-т заасан журмын адил мэдүүлэг хүлээн авсан өдөр гэж ойлгоно.

Харин шүүх, арбитрын шийдвэрийн үндсэн дээр өмчлөгч өөрчлөгдөж байгаа тохиолдолд улсын бүртгэл, гэрчилгээний нэгдмэл дугаарын зарчим үйлчлэх боловч улсын бүртгэлд бүртгүүлэх мэдүүлгийг хэзээ гаргаж, бүртгэлийн байгууллага хүлээн авснаас үл хамааран мэдүүлэг гаргасан огноог хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.5.-д зааснаар шүүх, арбитрын шийдвэр хүчин төгөлдөр болсон өдрөөр тогтооно.

11. Хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.6.-д заасан **“зайлшгүй шаардлагатай мэдээлэл”** гэдэгт мөн хуулийн 17 дугаар зүйлийн 17.1.-д заасан зүйлүүд хамаарна.

Дээрх мэдээлэл шүүх, арбитрын шийдвэрт тусгагдаагүй хэдий ч тэдгээрийг мэдүүлэг гаргагчаас олж авах боломжгүй, эсхүл түүний өгсөн мэдээлэл үндэслэл бүхий эргэлзээ төрүүлж байвал энэ байдлыг тодруулах талаар **“хүсэлт”**-ийг ерөнхий бүртгэгч нь шүүх, арбитрын байгууллагад хандан гаргана.

Шүүх, арбитр нь өөрийн бүрэн эрхийн хүрээнд холбогдох хуульд заасан журмын дагуу хүсэлтэд хариу өгнө.

12. Хуулийн 26 дугаар зүйлийн 26.1.-д заасан эрхийн бүртгэлд шаардлагатай мэдээлэл тухайн гэрээнд бүрэн тусгагдсан эсэх, хуульд зааснаар гэрээ нотариатаар гэрчлэгдсэн эсэх нь мөн зүйлийн 26.2.-т заасан **“хууль тогтоомжийн шаардлагыг хангаж байвал”** гэсэн ойлголтод хамаарна.

13. Хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.2., 27.3.-т тус тус заасан тэмдэглэл, нэмэлт тэмдэглэл зэрэг ажиллагааг энэ хуульд заасан журмын дагуу гаргасан мэдүүлэгт үндэслэнэ.

14. Хуулийн 38 дугаар зүйлийн 38.1.-д заасан **“хуульд өөрөөр заагаагүй бол”** гэдэгт Захиргааны хэрэг хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.1.-д заасан журам хамаарна.

ТАНХИМЫН ТЭРГҮҮН

ШҮҮГЧ

Д.БАТСАЙХАН

Б.УНДРАХ

П.ЦЭЦГЭЭ