**БАТЛАВ.**

**ХУУЛЬ ЗҮЙ,**

**ДОТООД ХЭРГИЙН САЙД С.БЯМБАЦОГТ**

2016 оны .. сарын .. өдөр

**ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН**

**ТӨСЛИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ**

**Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага**

1.Манай Улсын эдийн засаг эрчимтэй хөгжиж байгаа өнөө үед бүртгэлийн байгууллагын үйлчилгээний чанар, хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, 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 бүртгэлийн үнэн зөв, нэгдмэл, бодитой байх нөхцлийг бүрдүүлэх, төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийг шинэ шатанд гаргаж бизнест ээлтэй орчныг бий болгох, газрыг эдийн засгийн эргэлтэд бодитой оруулах шаардлага үүсэж байна.

2.Түүнчлэн Монгол Улсын Засгийн газрын 2016-2020 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн Засаглалын бодлого хэмээх Тавдугаар бүлгийн 5.2.3-т “эдийн засаг, бизнес, худалдаа, өмч, санхүүгийн эрх зүйн үндсийг боловсронгуй болгож, өмчлөх эрхийн баталгааг алдагдуулсан хууль тогтоомж, шийдвэрийг засч сайжруулах” гэж, 5.2.5-д “иргэн, хуулийн этгээдийн хөдлөх, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн баталгааг хангана” гэж заасны дагуу Эд хөрөнгө эрхийн улсын бүргэлийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулна.

3.Одоо хүчин төгөлдөр дагаж мөрдөж байгаа Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 4.5-д “*өмчийн хэлбэр, өмчлөгчийн иргэний харьяалал харгалзахгүйгээр Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт байгаа эд хөрөнгийн эрх үүсэх, өөрчлөгдөх, дуусгавар болохтой холбоотой хуульд заасан бүртгэлийн үйл ажиллагааг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл гэнэ*” гэж заасан хэдий ч Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 3.3-д “*Төрийн өмчийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх эрх болон түүнийг төрийн байгууллагад эзэмшүүлэх, ашиглуулах эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхгүй”* байхаар заасны улмаас төрийн өмчийн аливаа эрхийн бүртгэл хийгдэхгүй байгаа тул улсын хэмжээний үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэл, статистик мэдээлэл бүрэн гүйцэд үнэн зөв гарахгүй байна.

4.Иргэний хуулийн 84 дүгээр зүйлийн 84.3-т “Газар, түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна.” гэж, мөн хуулийн 85 дугаар зүйлийн 85.2-т “Түр зүурын хэрэгцээ хангах зорилгоор бус байнгын зориулалттай, газартай салшгүй бэхлэгдсэн байшин, барилга, байгууламж болон бусад зүйл нь газрын үндсэн бүрдэл хэсэг байна.” гэж тус тус заасан байдаг.

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.

Мөн газрын эрхийн маргаан гарах, үл хөдлөх эд хөрөнгийг эдийн засгийн эргэлтэнд оруулахад төөрөгдөл үүсэх, банк, санхүүгийн байгууллагаас үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах, хэрэг, маргааныг зохистой шийдвэрлэхэд хүндрэл үүсгэж байна. Иймд үл хөдлөх хөрөнгийн эрхийг газрын эрхтэй нэгдмэл байдлаар бүртгэхээр төсөлд тусгана.

5.Олон улсын чиг хандлага буюу зах зээл өндөр хөгжсөн орнуудад эд хөрөнгийн зах зээлийн үйлчилгээний 95 орчим хувийг мэргэжлийн байгууллагаар дамжуулж гүйцэтгэдэг байна. Өөрөөр хэлбэл, үл хөдлөх эд хөрөнгийн мэргэжлийн байгууллага, мэргэжилтэн нь тодорхой шаардлага шалгуур хангасан тохиолдолд үйлчлүүлэгчийн нэрийн өмнөөс улсын бүртгэлийн байгууллагад мэдүүлэг гаргах, үйлчлүүлэгчийн хүсэлтээр лавлагаа өгөх зэрэг үйлчилгээг үзүүлнэ. Ингэснээр иргэд, аж ахуйн нэгжүүд эрхийн бүртгэлтэй холбоотой мэргэжлийн үйлчилгээг хурдан шуурхай авах боломж бүрдэж, хөрөнгийн эрхээ баталгаажуулах, санхүү, эдийн засгийн харилцаанд идэвхтэй оролцох боломж нэмэгдэнэ.

6.Хөрөнгийн аливаа эрхийг бүртгэх үйл ажиллагаан дахь мэдээллийн технологийн хэрэглээг өргөжүүлэх, цахим гарын үсгийг нэвтрүүлэхтэй холбогдуулан эрхийн улсын бүртгэлийн мэдээллийн сангийн бүрэлдэхүүн, төрөл, түүний ашиглалт, аюулгүй байдлыг нарийвчлан зохицуулах, улсын бүртгэгч болон бүртгэлийн зуучлагчдыг хариуцлагын даатгалд хамруулах шаардлагатай байна.

Дээрх хууль зүйн болон практик шаардлагыг үндэслэн Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулна.

**Хоёр.Хуулийн төслийн ерөнхий бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ**

Хуулийн төсөл дараахь бүтэцтэй байна. Үүнд:

Хуулийн төслийн 1 дүгээр бүлэг.**“Нийтлэг зохицуулалт**“-д нэр томьёоны тодорхойлолт, эрхийн улсын бүртгэлийн үйл ажиллагааны тусгай зарчмууд, улсын хэмжээнд хөрөнгийн бүртгэлийн нэгдсэн нэг систем ажиллах үндэслэл, улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага нь үл хөдлөх эд хөрөнгийг улсын хэмжээнд дахин давтагдахгүй нэгдсэн дугаарлалт буюу нэгж талбарын дугаар бүхий кадастрын мэдээлэлд үндэслэн бүртгэдэг байх талаар тусгана.

Мөн хуульд улсын бүртгэлийн мэдээллийн сангийн зарим мэдээлэл нээлттэй байх бөгөөд мэдээллийг авч болох этгээд мэдээлэлд нэвтрэх нөхцөл, журам, гэрээ, хариуцлага, түүнчлэн мэдээлэл нь төлбөртэй байх зэрэг асуудлыг авч үзэн хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн мэдээлэл Хувь хүний нууцын тухай болон Байгууллагын нууцын тухай хууль тогтоомжоор зөвшөөрсөн хүрээнд аль болох нээлттэй байх зарчмыг хуульд тусгана.

Хуулийн төслийн 2 дугаар бүлэг.**“Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл**”-дЭрхийн улсын бүртгэлийн мэдүүлэг гаргах**,** хүлээн авахаас татгалзах, өмчлөх эрхийг анх удаа бүртгэх, эрхийн шилжилтийн бүртгэл, эрхийн бүртгэлд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах зэрэг бүртгэлтэй холбоотой үйл ажиллагааны дараалал, журам, шаардлага зэргийг илүү нарийвчилна.

Түүнчлэн одоогийн хуульд үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж гэрчилгээавснаар “өмчлөх эрх баталгаажна” гэж заасныг хэвээр хадгалж өмчлөх эрхтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн хүчин төгөлдөр байдал нь улсын бүртгэлд бүртгэснээр баталгаажихаар тусгана.

Хуулийн төслийн 3 дугаар бүлэгт.”**Улсын бүртгэлд тусгай болон урьдчилсан тэмдэглэл хийх”-**д улсын бүртгэлд урьдчилсан болон тусгай тэмдэглэл хийх тохиолдол, журмын талаар нарийвчлан тусгана. Мөн урьдчилсан тэмдэглэлийг дуусгавар болгох, хүчингүй болгох үндэслэлүүдийг тусгана.

Хуулийн төслийн 4 дүгээр бүлэг.“**Улсын бүртгэлийн мэдээллийн нээлттэй байдал, мэдээллийн санд мэдээлэл нийлүүлэх, мэдээлэл авах**”-д эрхийн улсын бүртгэлийн мэдээллийг нээлттэй болгохтой холбоотой зохицуулалтыг тусгана. Тухайлбал, иргэн, хуулийн этгээдэд эрхийн улсын бүртгэлийн талаарх мэдээлэл, хуулбар гаргаж өгөх, төрийн байгууллагуудад мэдээлэл өгөх, энэ хуулийн 5 дугаар бүлэгт заасан хувийн хэвшлийн оролцогчид эрхийн улсын бүртгэлийн мэдээлэл авах журам зэрэг асуудлыг тодорхой журамлан тусгана.

Мөн бүртгэлийн мэдээллийг цахим хэлбэрт шилжүүлэх, лавлагааг цахим хэлбэрээр өгч болох, цахим бичиг баримтын хуулбарыг баталгаажуулахад цахим гарын үсэг хэрэглэдэг байх, цахим гарын үсэг нь гараар бичсэн гарын үсэгтэй адил хүчинтэй байх зэрэг зохицуулалтыг хуульд тусгах, цаасан хэлбэрээс цахим хэлбэрт шилжих үеийн зохицуулалтыг тусгана.

Мөн энэ бүлэгт улсын бүртгэлийн мэдээллийн санд мэдээлэл нийлүүлэх үйл ажиллагааны талаар зохицуулалтыг тусгана. Тухайлбал, мэдээлэл нийлүүлэх үйл ажиллагаанд болон мэдээлэл нийлүүлэгчид тавигдах шаардлага, бүртгэлийн байгууллагатай гэрээ байгуулсны үндсэн дээр мэдээлэл нийлүүлэх талаар заана.

Хуулийн төслийн 5 дугаар бүлэг.“**Бусад зүйл**”-д улсын бүртгэгч болон хуулиар зөвшөөрсөн бүртгэлийн үйл ажиллагаа эрхлэх зөвшөөрөл бүхий этгээдийн хариуцлагын даатгалын тогтолцоог нэвтрүүлэх талаар тусгана. Тухайлбал, эрхийн улсын бүртгэгчийн мэргэжлийн алдаа гаргаж бүртгэлийг буруу хийсний улмаас өмчлөгчид учруулсан хохирлыг нөхөн төлөх зорилгоор хариуцлагын даатгалд заавал даатгуулах, хариуцлагын даатгалын хураамжийг төр хариуцахаар тусгана.

**Гурав.Хуулийн төсөл батлагдсаны дараа үүсч болох нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн үр дагавар, тэдгээрийг шийдвэрлэх талаар авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээний талаарх санал**

Хуулийн төсөл батлагдсанаар нийгэм, эдийн засаг, эрх зүйн дараахь үр дагавар гарна:

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 эд хөрөнгийн бусад эрхийг улсын нэгдсэн бүртгэлд бүртгэснээр улсын хэмжээний статистик тоо мэдээ бүрэн гүйцэд, үнэн зөв гарахаас гадна үл хөдлөх эд 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.

**Дөрөв.Хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль болон бусад хуультай хэрхэн уялдах, түүнийг хэрэгжүүлэх зорилгоор цаашид шинээр боловсруулах буюу нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болгох хуулийн талаарх санал**

Энэхүү хуулийн төслийг Монгол Улсын Үндсэн хууль, бусад хууль тогтоомжид нийцүүлэн боловсруулна.

Хуулийн төсөлтэй холбогдуулан Газрын тухай, Кадастрын зураглал, газрын кадастрын тухай, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай, Иргэний хууль, Цахим гарын үсгийн тухай, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай, Санхүүгийн түрээсийн тухай, Нотариатын тухай, Ашигт малтмалын тухай зэрэг нийт 10 хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах хуулийн төслийг боловсруулах бөгөөд шилжилтийн хугацаанд шийдвэрлэх шаардлагатай асуудлыг зохицуулах Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хуулийн төслийг боловсруулна.

---о0о---