

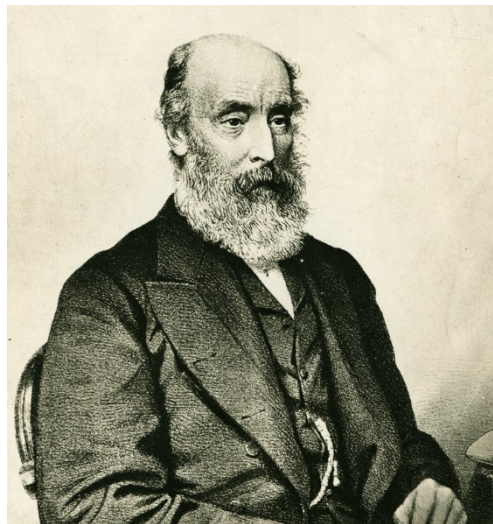
Австрали улсын Торренсын эрхийн бүртгэлийн системийн тухай

1. Торренсын бүртгэлийн систем

Австрали улсын хувьд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлээр тэргүүлэх байр эзлэх бөгөөд Торренсын эрхийн бүртгэлийг 1858 онд танилцуулж, хэрэгжүүлсэнээр дэлхий нийтэд өргөн тархжээ(Rabley, 2009). Хүн амын өсөлт, газрын эрэлт хэрэгцээ, газрын маргаан, төрийн байгууллагын хүнд суртал, үр ашиггүй байдал, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлийн харилцаан дахь эрхийн баталгаа болон эдийн засгийн үр өгөөж нь Торренсын бүртгэл үүсэх, хөгжих үндсэн шаардлага болсон байна(Whalan, 1976; Wikipedia, 2020; Zevenbergen, 2002).

2. Робэрт Ричард Торренс гэж хэн бэ?

“Торренсын системийг Тасманид нэвтрүүлсэн нь” гэсэн судалгааны ажилд (Petrow, 1992) дурьдсанаар Торренсын эрхийн бүртгэлийн систем нь арван есдүгээр зуунд Австрали улсад маш их маргаан дагуулж эхэлсэн ч хууль, эрх зүйн хамгийн чухал реформ болсоныг судлаачид цохон тэмдэглэжээ. Робэрт Ричард Торренс 1850 оны дунд үед энэхүү системийг тэрээр өөрийн далайн боомтын бүртгэл хөтлөх ажлын туршлага болон газрын реформын талаарх судалгаануудад үндэслэн хөгжүүлсэн бөгөөд



Зураг 1 Робэрт Ричард Торренс (Whalan, 1976)

түүний нэрээр ийнхүү нэрлэгдэж дэлхий нийтэд танигджээ. Мөн Торренсын үндсэн мэргэжил нь хэмжил, зураглаач болон хуульч байгаагүй бөгөөд тэрээр шинийг санаачлагч, хүсэл тэмүүлэлтэй төрийн албан хаагч байсан байна. Түүнчлэн тухайн үед Газрын реформ, Торренсын бүртгэлийн системийг хуульчид маш ихээр эсэргүүцэж байсныг “Торренсын системийг Тасманид нэвтрүүлсэн нь” гэсэн судалгааны ажилд цохон тэмдэглэжээ. Уг эсэргүүцэл нь түүний улс төрийн карьерыг төгсгөл болгох магадлалыг улам бүр нэмэгдүүлж байсан ч тэрээр Үл хөдлөх хөрөнгийн тухай хуулийг батлуулан Өмнөд Австрали мужын Хурлын гишүүний суудлаасаа татгалзаж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газрын даргаар

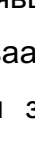
томилогдож (түүний цалин 1000 фаунд байсан байна), бүртгэлийн системээ Австрали болон дэлхийн бусад орнуудад нэрвтрүүлэх ажилд гар бие оролцсон байна.

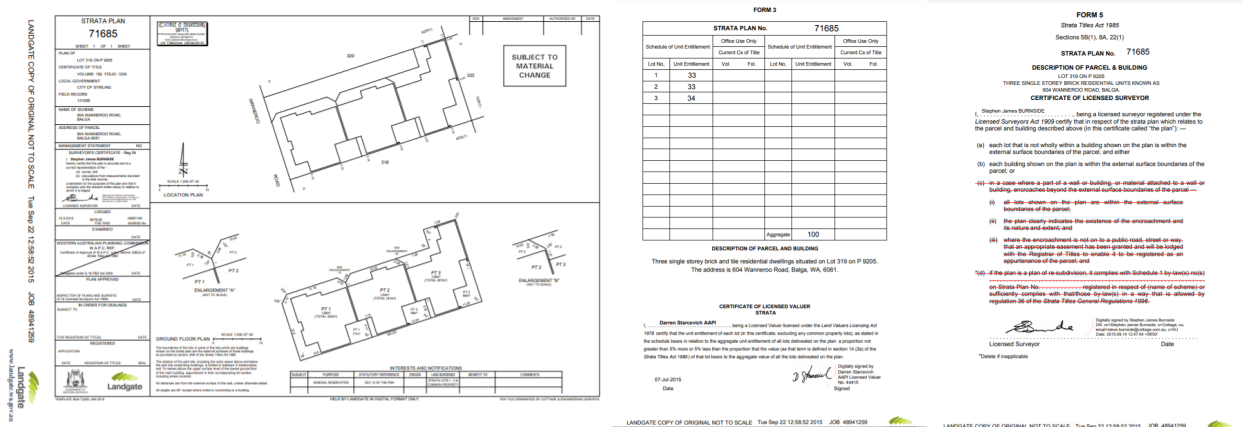
Робэрт Ричард Торренс нь төрийн албан хаагч, улс төрч болон газрын реформ хийгч байсан бөгөөд Исландын Коргэд, Робэрт Торренс болон Чарити Хэрбэртийн гэр бүлд 1814 онд хүү болон мэндэлж, 1884 онд таалал төгссөн ажээ (Whalan, 1976).

3. Тайтэл бүртгэлийн төрөл

Тайтэл бүртгэл нь түүхэн хөгжлийнхөө явцад, Англи, Германи/Швейцари болон Торренсын гэсэн үндсэн гурван төрөлд хуваагддаг ба төрөөс өгч буй баталгаа болон нэгж талбарыг тодорхойлж, түүний хил заагийг хэрхэн тогтоож байгаагаараа үндсэндээ ялгагддаг байна (Zevenbergen, 2002). Үүн дотроос Торренсын бүртгэлийн систем нь илүү боловсронгуй болж хөгжин дэлхийн олон оронд нэвтрээд байгаа юм(Hanstad, 1998; Williamson, 2000).

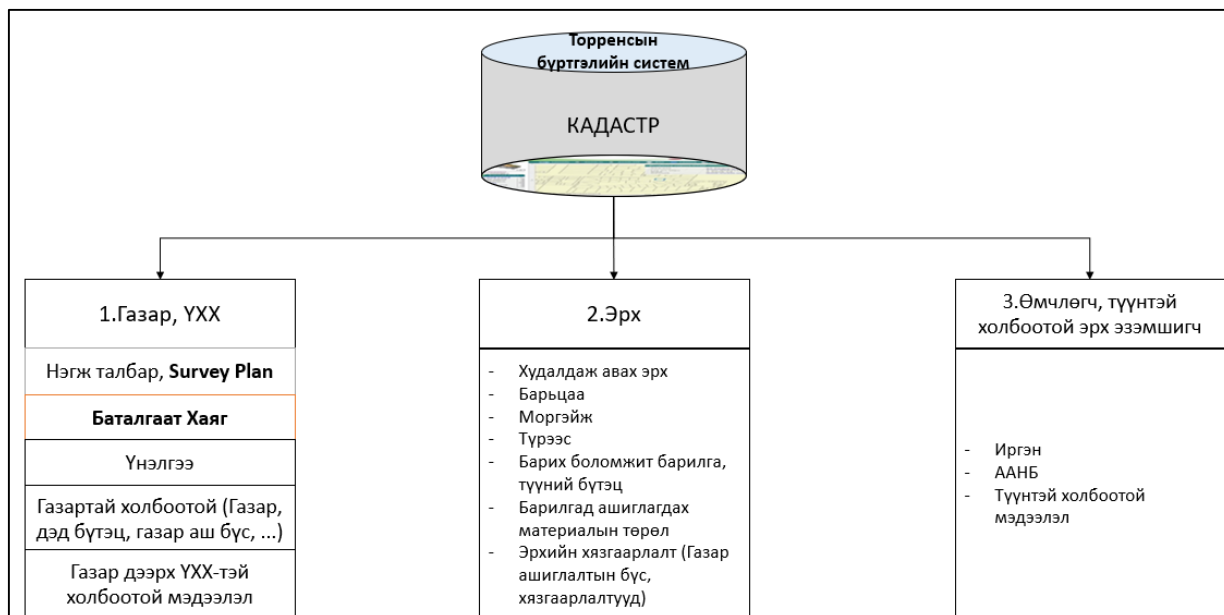
4. Торренсын бүртгэлийн системийн онцлог

Энэхүү өргөн тархсан кадастр нь дараах үндсэн хэд хэдэн онцлогтой.  Зураг 3. Нэгдүгээрт, нэгж талбарт суурьлах ба түүнийг тодорхойлох, хил заагийг тогтооход сюрвэй план (Survey plan) хийдэг байна(Henssen, 1995). Сюрвэй план нь сюрвэй план буюу тухайн газрын кадастрын зураглал болон страта план (Strata plan) буюу тухайн газар дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгийн кадастрын зураглалаас бүрддэг. Сюрвэй план нь сюрвэй планы мэдээлэл (Эрхийн төрөл, сюрвэй план төрөл, сюрвэй план хийж буй зорилго), тухайн нэгж талбарт өөрчлөлт орж буй мэдээлэл (Хуваагдал), барилга, байгууламжийн мэдээлэл, нэгж талбарын талаарх мэдээлэл (хаяг), засаг, захиргааны нэгжийн мэдээлэл, дэмжигдсэн төлөвлөлтийн мэдээлэл (Байгууллагын нэр, дугаар), замын мэдээлэл, хэмжилтийн мэдээлэл (хэмжилт хийсэн арга, газар дээрх хэмжилтийн дугаар), албан ёсны эрх (дэд талбарын дугаар, нэгж талбарын дугаар, хамаарах планы дугаар, хамаарах дэд талбарын дугаар, эрхийн мэдээллийн дугаар), хэмжилт хийсэн тусгай зөвшөөрөл бүхий мэргэжилтэн болон аж ахуй нэгжийн мэдээлэл болон тухайн сюрвэй планы талаарх хүсэлт илгээлт, шийдвэрлэлтийн мэдээллийг агуулдаг байна (Зураг 2).



Зураг 2 Страта планы жишээ, Баруун Австрали муж, Австрали улс

Хоёрдугаарт, төрөөс үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн баталгааг бүртгэлийн мэдээллийн санд үндэслэж өгөх ба төрийн буруутай үйл ажиллагаанаас болж эрхэд ямар нэгэн эрсдэл үүсвэл төр бүрэн хариуцна. Өөрөөр хэлбэл үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн халдашгүй байдал нь хамгийн чухал үзүүлэлтийн нэг юм. Гуравдугаарт, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө, түүнтэй холбоотой үүссэн эрхийн талаарх өргөн хүрээний мэдээллийг агуулдаг. Тухайлбал, өмчлөх эрх болон түүнтэй холбоотой эрх, түүний эрхийн шилжилт, барьцаа, моргэйж, түрээс, эрхийн хязгаарлалт (баригдах боломжтой барилгын бүтэц, материалын төрөл, газар ашиглалтын бүс, шүүхийн шийдвэр) болон бусад эрхүүдийг бүрэн бүртгэдэг байна. Дөрөвдүгээрт, субъектын мэдээллийг бүртгэдэг. Мөн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг нэгдмэл гэж үзэж хамтад нь бүртгэж, кадастрын цогц мэдээлэл бүхий нээлттэй мэдээллийн санг бий болгосон нь, олон төрлийн нууцлал бүхий цаасан эрхийн гэрчилгээ болон наториатын хэрэгцээг байхгүй болгосон нь эдийн засгийн хувьд өндөр үр ашигтай ажээ. Түүнчлэн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх шилжүүлэх хугацаа харьцангуй бага байдаг байна (Henssen, 1995).



Зураг 3 Торренсын бүртгэлийн системийн мэдээллийн үндсэн иж бүрдэл

Мэдээлэл технологийн хурдацтай хөгжил нь энэхүү төрлийн кадастрыг орон зайн мэдээлэлд суурилсан, цогц мэдээлэл бүхий, баталгаат, цахим үйлчилгээ давамгайлсан, нээлттэй, хурдан шуурхай болгожээ.

Мөн түүнчлэн Торренсын бүртгэлийн системийн хамгийн чухал ач холбогдол нь үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийг хөгжүүлэх үндсэн суурь нөхцлийг бүрдүүлэх ба зах зээлийг хөдөлгөгч гол хөдөлгүүр нь болдог байна (Wallace, 1999). Энэхүү систем нь мэдээллийг бүрдүүлэгч байгууллагуудаас илүүтэйгээр хэрэглэгч, бизнес эрхлэгчдэд илүү давуу тал, боломжуудыг бий болгосноороо үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үр ашгийг нэмэгдүүлдэг байна (McLaughlin, 1989).

Ашигласан материал

- Hanstad, T. (1998). Designing Land Registration Systems for Developing Countries. Retrieved from <https://digitalcommons.wcl.american.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=https://www.google.com/&httpsredir=1&article=1358&context=auilr>
- Henssen, J. (1995). Basic principles of the main cadastral systems in the world. *Modern Cadastres and Cadastral Innovations*. Retrieved from https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/30249902/henssen1995-basicprinciplescadastralsystems.pdf?1353924069=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DBasic+principles+of+the+main+cadastral+s.pdf&Expires=1610380648&Signature=Qhg2J13~qRU~R-tgkkU9uf~Gp80ANzdLwQr4fgyMBaOIG14~uPa-kCCE8qf5iowMyFumJpslCqdfUBQg9fLkmAJBr5nKUrvneSKsbJhyEBXJZHmv-4kMpdNXCgbLcV8g2RaruS1StWevtPg-HaMJRriaNib3fcn7i0R29I6PlgUewKsGMHrsfGiblyR0vhajrcdBDBKtmGLO0TrzP5MJLgvybuPzWIQxG1EARCyq6j~6WRV496VcZv-N-CB-EyZF4GYa6MVPhg5QDIBwdc82jPgA2JtT6jQlyxNMXO0gCWqSzf~rZGX1IZSPP8KLw9TMR6GtJ34RmZwSEixWubsfg_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA
- McLaughlin, J. D. a. N., S.E. (1989). Resource Management: The Land Administration and Cadastral Systems Component. *Surveying and Mapping*, 2, 77-86.
- Petrow, S. (1992). Knocking down the house? The Introduction of the Torrens System to Tasmania. Retrieved from <http://www.austlii.edu.au/au/journals/UTasLawRw/1992/12.pdf>
- Rabley, P. (2009). Land Registration Systems Around the World Retrieved from https://cdn.ymaws.com/www.mncounty.org/resource/resmgr/imported/ILS_land_registries_around_world_rabley_mcra_june_25_2009.pdf
- Wallace, J. (1999). A Methodology to Review Torrens Systems and Their Relevance to Changing Societies from a Legal Perspective.
- Whalan, D. J. (1976). Torrens, Sir Robert Richard (1814–1884). Retrieved from <http://adb.online.anu.edu.au/biography/torrens-sir-robert-richard-4739>
- Wikipedia. (2020). Torrens title. Retrieved from https://en.wikipedia.org/wiki/Torrens_title#Australia
- Williamson, I. (2000). Best practices for land administration systems in developing countries. Retrieved from <http://documents1.worldbank.org/curated/en/352511468258285316/pdf/831800WP0BestP00Box379886B00PUBLIC0.pdf>
- Zevenbergen, J. (2002). Systems of Land Registration, Aspects and Effects. Retrieved from <http://www.ncgeo.nl/downloads/51Zevenbergen.pdf>

ТОВЧ ТАНИЛЦУУЛГА

Овог: Болдбаатар

Нэр: Галмандах

Мэргэжил: Газрын кадастр

Суралцаж буй чиглэл: Орон зай мэдээллийн шинжлэх ухаан, оюун ухаанчлалын Магистр

Сургууль: Куртины Их Сургууль, Баруун Австрали муж

Ажлын туршлага: 2008-2018

Албан байгууллага: Засгийн газрын хэрэгжүүлэгч агентлаг, Газар зохион байгуулалт, Геодези, Зураг зүйн газар (2008-2018)

Холбоо барих:

Утас: 0451 801 102

И-мэйл: galmandakhb@yahoo.com

