

**ЭД ХӨРӨНГӨ ӨМЧЛӨЛД ШИЛЖҮҮЛЭХ ГЭРЭЭ  
/ФИДУЦИ/**

..... оны..... сарын.....-ны өдөр  
Улаанбаатар хот

№

Эд хөрөнгийг зээлдүүлэгчийн өмчлөлд шилжүүлэх гэрээ /цаашид “Фидуцийн гэрээ” гэх/-г Монгол Улсын “Иргэний хууль”-ийн 235 дугаар зүйлийг үндэслэн Нэг талаас ..... хаягт оршин суух ..... овогтой ..... /цаашид “Зээлдүүлэгч” гэх/, нөгөө талаас ..... тоотод оршин суух, ..... регистрийн дугаартай ..... овгийн ..... -ний....., /цаашид “Төлбөр төлөгч”, хамтад нь “Талууд” гэх/ нар дараахь нөхцлөөр харилцан тохиролцож байгуулав.

**Нэг. Гэрээний зүйл**

1.1. Энэ гэрээгээр Зээлдүүлэгч болон Төлбөр төлөгчийн хооронд ..... оны ..... сарын ..... өдөр байгуулсан ..... тоот Зээлийн гэрээний үүргийн биелэлтийг хангах зорилгоор Төлбөр төлөгч нь өөрийн өмчлөлийн хөдлөх эд хөрөнгө /цаашид “Фидуцийн зүйл” гэх/-ийг Зээлдүүлэгчийн өмчлөлд шилжүүлэх, тэдгээрийн үнэлгээ чанарыг тодорхойлох, фидуцийн зүйлийн хадгалалт, хамгаалалт болон талуудын хүлээх эрх үүрэгтэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулна.

1.2 Төлбөр төлөгч нь фидуцийн зүйлийг Зээлдүүлэгчийн өмчлөлд шилжүүлнэ.

№	Өмчлөлд шилжүүлэх хөдлөх хөрөнгийн нэр, марк	Холбогдох баримт бичиг	Хэмжээ, ширхэг, онцлох бусад шинж	Хөдөлгүүр дугаар, багтаамж	Үнэлгээ	Үйлдвэрлэсэн газар

Нийт барьцаагаар хангагдах үнийн дүн ..... /..... төгрөг/ болно.

1.3. Энэхүү гэрээний 1.2-д заасан үнэлгээнд Зээлдүүлэгчээс хөдлөх хөрөнгийг хураан авч Зээлийн үлдэгдэл төлбөрийг төлүүлэх зорилгоор худалдан борлуулахад суурь үнэлгээ болгон хэрэглэх боловч Зээлдүүлэгч шаардлагатай зах

зээлийн үнэлгээнээс бууруулж болно. Үнэлгээг бууруулах, худалдах журмыг Зээлдүүлэгч бие даан тогтооно. Зээлдүүлэгч зах зээлийн үнийг хөндлөнгийн шинжээчээр тодорхойлуулна. Хэрэв энэхүү үнэлгээнээс бага үнээр худалдаалагдсан тохиолдолд үлдэгдэл төлбөрөөс Төлбөр төлөгчийг чөлөөлөх үндэслэл болохгүй.

1.4. Зээлийн гэрээний хугацааг сунгасан тохиолдолд энэ Гэрээг мөн хугацаагаар сунгасанд тооцно.

### Хоёр. Өмчлөлд шилжүүлэх эд хөрөнгө

2.1. Фидуцийн гэрээгээр өмчлөлд шилжүүлэх эд хөрөнгө нь Гэрээний 1.2-д заасан эд хөрөнгө байна.

2.2. Төлбөр төлөгч нь фидуцийн зүйлийн өмчлөгч бөгөөд Зээлдүүлэгч зээлийн үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах зорилгоор өөрийн өмчлөлд шилжүүлэн авсан болно. Ийнхүү Зээлдүүлэгчийн өмчлөлд шилжүүлсэн нь Төлбөр төлөгчийн фидуцийн зүйлийг биет байдлаар эзэмших, ашиглах эрх, үүрэг, хариуцлагад гэрээнд зааснаас бусад тохиолдолд нөлөөлөхгүй.

### Гурав. Төлбөр төлөгчийн эрх, үүрэг

3.1. Төлбөр төлөгч дараах эрхтэй.

3.1.1. Зээлийн гэрээгээр хүлээсэн мөнгөн төлбөрийн үүргээ бүрэн биелүүлсэн бол Шилжүүлсэн хөрөнгийг өөрийн өмчлөлд буцаан шилжүүлэхийг шаардах;

3.1.2. Фидуцийн гэрээний 3.1.1 дэх заалтын дагуу Өмчлөлд буцаан шилжүүлэхэд шаардлагатай холбогдох баримт бичгийг гаргаж өгөхийг шаардах;

3.1.3. Гэрээний 4.1.7 дахь заалтад зааснаас бусад тохиолдолд Фидуцийн зүйлийг Зээлдүүлэгч Зээлийн гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө захиран зарцуулсан бол үүргээ гүйцэтгэсэн Төлбөр төлөгч учирсан хохирлоо шаардах эрхтэй;

3.1.4. Фидуцийн зүйлийг худалдан борлуулсан болон даатгалын нөхөн төлбөрт олгогдсон мөнгөн хөрөнгөнөөс гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг хангасны дараа илүү гарсан мөнгөн хөрөнгийг шаардах эрхтэй.

3.1.5. Фидуцийн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхийг Зээлдүүлэгчээс шаардах.

3.2. Төлбөр төлөгч дараах үүрэгтэй.

3.2.1. Фидуцийн зүйлийг Зээлдүүлэгчийн өмчлөлд шилжүүлэхэд шаардагдах баримт бичгийг гаргаж өгөх;

3.2.2. Хэрэв Фидуцийн зүйлийг Төлбөр төлөгчид хадгалуулахаар тохиролцсон бол Төлбөр төлөгч нь Фидуцийн зүйлийн өнгө, үзэмж, чанар, үнэлгээг бууруулахгүй, бүрэн бүтэн байдлыг хангах, хамгаалах, Зээлийн

гэрээгээр хүлээсэн үүргээ хугацаандаа биелүүлээгүй тохиолдолд Фидуцийн зүйлийг Зээлдүүлэгчид үл маргах журмаар, бодитойгоор шилжүүлэх;

3.2.3. Төлбөр төлөгч нь Фидуцийн зүйлийг хадгалах хугацаандаа өөрийн буруугаас үрэгдүүлэх, дутаах, гэмтээх, чанар, өнгө үзэмжийг алдагдуулах, анхны үнэлгээг бууруулсан тохиолдолд үүнтэй холбогдсон хариуцлагыг бүрэн хүлээх;

3.2.4. Төлбөр төлөгч нь бусдын хөрөнгийг зөвшөөрөлгүйгээр шилжүүлсэн, Фидуцийн зүйлийн бичиг баримтыг хуурамчаар бүрдүүлснээс үүдэн гарах хохирол, хариуцлагыг бүрэн хариуцах;

3.2.5. Зээлдүүлэгч Фидуцийн зүйлийг даатгуулахыг шаардсан тохиолдолд даатгуулах, даатгалын төлбөрийг төлөх;

3.2.6. Фидуцийн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэх.

## Дөрөв. Зээлдүүлэгчийн эрх, үүрэг

4.1. Зээлдүүлэгч дараах эрхтэй.

4.1.1. Фидуцийн зүйлийг өөрийн өмчлөлд авах. Өмчлөх эрх шилжүүлэхэд шаардагдах баримт бичгийг Төлбөр төлөгчөөс шаардах;

4.1.2. Фидуцийн зүйлийг даатгуулах шаардлагатай гэж үзвэл Төлбөр төлөгчөөс даатгуулахыг шаардах;

4.1.3. Төлбөр төлөгч нь Зээлийн гэрээгээр хүлээсэн мөнгөн төлбөрийн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд уг гэрээнд заасан төлбөр төлөх хугацаа дууссан өдрөөс эхлэн Зээлдүүлэгч Фидуцийн зүйлийн өмчлөх бүрэн эрхтэй болно. Хэрэв Фидуцийн зүйлийг Төлбөр төлөгчид хадгалуулахаар тохиролцсон бол уг хөрөнгийг бодитойгоор гаргуулан авахыг шаардах;

4.1.4. Төлбөр төлөгч нь Гэрээний 3.2.2 дахь заалтад заасан үүргээ биелүүлэхгүй байна гэж Зээлдүүлэгч үзвэл Зээлийн гэрээний хугацаа дууссан эсэхээс үл хамааран Фидуцийн зүйлийг хамгаалалтанд авах;

4.1.5. Гэрээний 4.1.4 дэх заалтад зааснаар Фидуцийн зүйлийг хамгаалалтанд авсан бол үүнтэй холбогдон гарсан зайлшгүй зардлаа Төлбөр төлөгчөөс шаардах;

4.1.6. Хэрэв Фидуцийн гэрээний хугацаанд Фидуцийн зүйл устах, үнэ, зах зээлийн үнэлгээ ихээхэн буурах нөхцөл бий болсон гэж Зээлдүүлэгчүзвэл Төлбөр төлөгчөөс Фидуцийн зүйлийгүүргийн гүйцэтгэлийг хангахуйц өөр хөрөнгөөр солих, хөрөнгө нэмж шилжүүлэх эсвэл үүргийн гүйцэтгэлийг хангах өөр арга сонгохыг шаардах. Энэ тохиолдолд бичгээр шаардлага гаргах бөгөөд шаардлагыг биелүүлэх хугацааг тодорхой зааж өгнө;

4.1.7. Фидуцийн гэрээний 4.1.6 дахь заалтад заасан хугацаанд Төлбөр төлөгч нь шаардлагыг хангах өөр арга сонгох буюу Фидуцийн зүйлийг солиогүй, нэмж хөрөнгө шилжүүлээгүй бол Фидуцийн зүйлийг Зээлийн гэрээнд заасан хугацаа дууссан эсэхээс үл хамааран худалдах. Ийнхүү худалдсанаас олсон орлогыг мөнгөн төлбөрийн үүрэгт суутгах бөгөөд энэ нь мөнгөн төлбөрийн

үүргийг бүрэн хангаж хүрээгүй бол үлдэгдэл төлбөрийг шаардах эрх Зээлдүүлэгчид хэвээр хадгалагдана;

4.1.8. Үүрэг гүйцэтгүүлэгч тал фидуцийн зүйлийн ашиглалт, хадгалалт, хамгаалалтанд хяналт тавих, газар дээр нь очиж танилцах, Төлбөр төлөгч фидуцийн зүйлийн бүрэн бүтэн байдлыг хангах үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд уг фидуцийн зүйлийг өөрийн өмчлөлд бодитойгоор шилжүүлэн авах

4.1.9. Төлбөр төлөгч нь Фидуцийн зүйлийг даатгуулах, үүнтэй холбоотой гарах зардлыг бүрэн хариуцахыг Төлбөр төлөгчөөс шаардах эрхтэй ба даатгуулсан эд хөрөнгөнд хохирол учирсан, утсан тохиолдолд даатгалын байгууллагаас олгох нөхөн төлбөрөөс зээл, зээлийн хүү, хэтэрсэн хугацааны хүү, нэмэгдүүлсэн хүү, фидуцийн зүйлийг шилжүүлэн авах, хадгалах, хамгаалах, захиран зарцуулахтай холбогдон гарах зардал болон Гэрээ, Зээлийн гэрээнд заасны дагуу Төлбөр төлөгчөөс шаардах бусад төлбөрийг тэргүүн ээлжинд төлүүлэх

4.1.10. Фидуцийн зүйлийг Зээлдүүлэгчийн шаардлагаар, бичгээр хийсэн гэрээний дагуу өөрчилж болно. Фидуцийн зүйл өөрчлөгдөх нь энэ гэрээ болон, зээлийн гэрээг өөрчлөх, цуцлах, хүчингүй болгох, дуусгавар болгох үндэслэл болохгүй.

4.1.11. Фидуцийн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхийг Төлбөр төлөгчөөс шаардах.

## 4.2. Зээлдүүлэгч дараах үүрэгтэй.

4.2.1. Төлбөр төлөгч нь Зээлийн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ хугацаандаа биелүүлсэн бол Фидуцийн зүйл, холбогдох баримт бичгийг Төлбөр төлөгчид буцаан өгөх;

4.2.2. Төлбөр төлөгч нь Зээлийн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ хугацаандаа биелүүлсэн бол Өмчлөх эрхийг Төлбөр төлөгчийн нэр дээр шилжүүлэхэд шаардагдах баримт бичгийг Төлбөр төлөгчид гаргаж өгөх;

4.2.3. Фидуцийн зүйл, холбогдох баримтыг Зээлийн гэрээний хугацаанд бүрэн бүтэн байлгах;

4.2.4. Фидуцийн зүйл устгах, үнэлгээ, зах зээлийн үнэ нь ихээхэн буурах нөхцөл бий болсон гэж үзвэл Төлбөр төлөгчид шаардлагаа хангах өөр арга сонгох буюу Фидуцийн зүйлийг өөр хөрөнгөөр солих, нэмж хөрөнгө шилжүүлэх боломжит хугацаа зааж өгөх;

4.2.5. Фидуцийн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэх.

## Тав. Баталгаа

5.1. Төлбөр төлөгч нь Фидуцийн зүйлийн хууль ёсны өмчлөгч бөгөөд Гэрээг байгуулах өдөр буюу түүнээс өмнөх хугацаанд хамрагдах, уг хөрөнгөтэй

холбоотой Зээлдүүлэгчид мэдэгдээгүй ямар нэг өр, төлбөр, барьцаа, маргаан, үүрэг, хариуцлага байхгүй болохыг үүгээр баталж байна.

5.2. Төлбөр төлөгч нь Шилжүүлсэн хөрөнгийг Фидуцийн гэрээ дуусгавар болох хүртэл хугацаанд аливаа хохирол, өр төлбөр, зардал, анз зэргээс ангид байлгахыг үүгээр баталж байна. Энэхүү баталгаанд Төлбөр төлөгчийн аливаа үйлдэл болон эс үйлдлээс үүдэн гарсан эсвэл цаашид гарч болох гомдол, үүрэг хариуцлага мөн хамаарна.

5.3. Төлбөр төлөгч нь өмчлөлд шилжүүлсэн фидуцийн зүйлийн өмчлөгч, эсхүл фидуцийн зүйлийг зээлдүүлэгчийн өмчлөлд шилжүүлэх эрхийг уг фидуцийн зүйлийн хууль ёсны өмчлөгчөөс баталгаажуулан авсан эрх бүхий этгээд байна.

5.4. Өмчлөлд шилжүүлсэн фидуцийн зүйлийг төлбөр төлөгчтэй хамтран өмчлөх эрх бүхий этгээд байхгүй болохыг төлбөр төлөгч тал нотлох бөгөөд энэ нотолгооныхоо үнэн зөвийн хариуцлагыг төлбөр төлөгч бүрэн хариуцна.

5.5. Энэхүү гэрээ дуусгавар болох хүртэлх хугацаанд барьцааны зүйлтэй холбоотой аливаа мэдээлэл, лавлагааг эрх бүхий байгууллага, этгээдээс авах эрхийг үүрэг гүйцэтгүүлэгчид олгож байна.

## Зургаа. Даатгал

6.1. Хэрэв Зээлдүүлэгч Фидуцийн зүйлийг даатгуулахыг шаардвал Төлбөр төлөгч нь Фидуцийн зүйлийг жинхэнэ үнээр нь даатгуулж, даатгалын баримтын нэг хувийг Зээлдүүлэгчид өгнө.

6.2. Энэхүү даатгал нь Фидуцийн зүйлийн бүрэн бүтэн байдлыг хангахад чиглэгдэнэ.

6.3. Даатгалын тохиолдолд бий болсон бол нөхөн төлбөрийг Фидуцийн зүйл өмчлөл /түр болон бүрэн/-д нь байгаа тал хүлээн авна.

## Долоо. Давагдашгүй хүчин зүйл

7.1. Давагдашгүй хүчин зүйлээс шалтгаалан Фидуцийн зүйл гэмтсэн эсвэл устаж үгүй болсон, хөрөнгийн ашигт шинж алга болсон тохиолдолд даатгалын байгууллагаар нөхүүлэх ба хэрэв даатгуулаагүй эсвэл уг нөхцөл даатгалд тусгагдаагүй тохиолдолд үүнээс учирсан хохиролыг Фидуцийн гэрээний 2.2 дахь хэсэгт заасны дагуу Фидуцийн зүйлийг хадгалж байгаа тал эрсдлийг хариуцна.

7.2. Фидуцийн гэрээнд заасан давагдашгүй хүчин зүйлд үер, гал, газар хөдлөлт, газар нурах, суух, дайн, цэргийн үйл ажиллагааг ойлгоно.

7.3. Давагдашгүй хүчин зүйл тохиолдсон эсэхийг Монголын Худалдаа Аж Үйлдвэрийн танхим нотолно.

Найм. Фидуцийн зүйлээр үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах

8.1. Төлбөр төлөгч үүргээ биелүүлээгүй болон зохих ёсоор биелүүлээгүй, зээл, зээлийн хүүний төлбөрийг зээлийн гэрээний хавсралтанд заасан зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарийг 3-аас дээш удаа 30-аас дээш хоногоор зөрчсөн, эсхүл зээлийг бүхэлд нь төлөх хугацаандаа төлөөгүй бол үл маргах журмаар фидуцийн зүйлээр үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулна.

8.2. Фидуцийн зүйлээр үүргийн гүйцэтгэлийг хангах тохиолдолд энэ тухай 3 хоногийн өмнө Төлбөр төлөгчид бичгээр мэдэгдэнэ.

## Ес. Бусад зүйл

9.1. Энэхүү гэрээг Талууд харилцан тохиролцож үйлдсэн бөгөөд өв залгамжлагч, эрх шилжүүлэн авагч, итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн хувьд зайлшгүй дагаж мөрдөх зүйл болно.

9.2. Фидуцийн гэрээнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах асуудлыг Талууд харилцан тохиролцож нэмэлт гэрээ байгуулах замаар шийдвэрлэнэ. Ийнхүү шийдвэрлэсэн нэмэлт өөрчлөлт нь Гэрээний нэгэн адил хүчинтэй байх бөгөөд Гэрээний салшгүй хэсэг байна.

9.3. Фидуцийн гэрээ нь Талуудын эрх бүхий төлөөлөгчид гарын үсэг зурж, нотариатаар гэрчлүүлсэн /өмчлөх эрхийг бүртгүүлэх шаардлагатай эд хөрөнгийн хувьд Зээлдүүлэгчийн өмчлөлд бүртгүүлснээр/-ээр хүчин төгөлдөр болно.

9.4. Зээлийн гэрээгээр хүлээсэн мөнгөн төлбөрийн үүрэг бүрэн биелэгдэж Төлбөр төлөгч Фидуцийн зүйлийг буцаан авсан, эсвэл Фидуцийн гэрээний 3.3.2 дахь заалтын дагуу Фидуцийн зүйл Зээлдүүлэгчийн өмчлөлд бүрэн шилжсэнээр эсвэл Гэрээний 7 дугаар зүйлд заасан нөхцөл бий болсон бол Фидуцийн гэрээ дуусгавар болно.

9.5. Фидуцийн гэрээг 4 хувь үйлдсэн бөгөөд хувь тус бүр нь хууль зүйн адил хүчинтэй.

## ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН:

ЗЭЭЛДҮҮЛЭГЧ:  
ТӨЛӨГЧ:

ТӨЛБӨР

/...../  
/...../

Утас: