

Гарын авлага

### **Монгол дахь үл хөдлөх хөрөнгөө хэрхэн бүртгүүлэх вэ?**

Монголд үл хөдлөх хөрөнгөө бүртгүүлэх нь юуны өмнө хуулиар шаардагдах ба өмчөө хөрөнгө оруулалт болгон ашиглахад тустай юм.

Үл хөдлөх хөрөнгийн холбоонд оролцох эсэх нь бүртгэлээс хамаарна.

- 1) Хөрөнгө бүртгэлийн өмнө худалдан авах ажиллагааг дуусгаж үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээг (ҮХХГ) шинэ эзэмшигчийн нэр дээр болгох хэрэгтэй.
- 2) ҮХХГ-г иргэний үнэмлэхийн хамт тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн харъяалагдах дүүргийн нотариатад очиж нэг нэг хувийг баталгаажуулна. Багцаагаар 10,000 төгрөг болно.
- 3) Тухайн дүүргийн орон сууц өмчлөгчдийн газарт Монгол орчуулагч дагуулан очно.
- 4) Тэнд таны ҮХХГ-ний баталгаажсан хуулбарыг иргэний үнэмлэхний хамт үзэж нэрийг нь солих ба одоогоор ихэнх нь цаасан дээр бичилт хийсээр байгаа хэдий ч удахгүй цахим хэлбэрт шилжих биз ээ. Тэрээр уг ҮХХГ болон таны иргэний үнэмлэхний баталгаажсан хувийг авч үлдэнэ. Уг үйлчилгээ нь бага зэрэг төлбөртэй ч байх болно. Ингэсний эцэст дахин нэг бүртгэл үйлдэж өгөх ба үүнийг нь хадгалах хэрэгтэй.
- 5) Ийнхүү ҮХХ шинээр бүртгүүлж буй хүн ус цахилгааны төлбөр хариуцах ба үүнийг ихэвчлэн Хадгаламж банкинд тушаана. Ус цахилгааны төлбөр нь тухайн байранд хэдэн хүн амьдрах эсэхээс шалтгаалан төлбөр хийгдэх тул юуны өмнө хорооны даргаар хэдэн хүн амьдрах тухай бичилт хийлгэх хэрэгтэй. Хадгаламж банкин дээрх эзэмшигчээр бүртгүүлэх ажиллагаа нь ерөнхийдөө ҮХХГазрын ажиллагаатай төстэй. Та бүртгэл хийгдсэн ҮХХГ-ний хуулбар болон баталгаажсан паспортоо авч явах хэрэгтэй. ҮХХ эзэмшигчийн өөрчлөлтийн бүртгэл дээр нэмж хэлэхэд, тэд таны утасны дугаарыг авна. Ингээд та сар бүрийн ус цахилгааны төлбөрөө төлөх боломжтой болно.

### **Улаанбаатарт байгаа үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой ахуйн үйлчилгээний хөлсийг хэрхэн төлөх вэ?**

Хэрэв та Улаанбаатарт өөрийн эзэмшлийн хөрөнгөтэй бол ахуйн үйлчилгээний нэхэмжлэлээ төлөх үүрэг хүлээнэ. Ихэнх байрны эзэн тэдгээрийн үл хөдлөх хөрөнгөн дэхь ахуйн үйлчилгээний нэхэмжлэлүүдийг хариуцдаг боловч зарим нөхцөлд түрээслэгч \түрээсээр эзэмшигч\ төлбөрөө хариуцах тохиолдол бий. Ахуйн үйлчилгээний хөлс гэдэгт интернэт үйлчилгээ, утас, зурагт, цахилгаан, ус, дулаан ба барилгын техник үйлчилгээ \засвар\ багтана. Төлбөр төлөх үйл явц нь тухайн барилга болон орон сууцны ашиглагдсан хугацаанаас хамааран ялгаатай байна.

### **Интернэтийн төлбөр**

Улаанбаатарт 16 үндсэн интернэтээр хангагч байгууллага бий. Хамгийн том гол нийлүүлэгчид бол Ситинэт, Датаком, CSMS, Бодькомпютер, Миником ба Мобинэт зэрэг орно. Танай барилгаас хамаараад та өөр төрлийнхийг ашиглах боломжтой. Хөршийнхөө ямар компаний интернэт ашиглаж байгааг шалгах нь танай барилгаар аль нийлүүлэгчийн кабель утас гүйж байгааг мэдэх хамгийн хялбар арга юм. Ситинэт нь хотын төв орчмийн хамгийн сайн нийлүүлэгч юм.

Бүх интернэтээр хангагчид сарын аль ч өдөр урьдчилан төлбөрөө төлөхийг зөвшөөрдөг. Урт хугацааны урамшуулал, хөнгөлөлт нь 3, 6 ба 12 сараар урьдчилан төлбөрөө төлөхөд олгогдоно. Төлбөр ихэвчлэн тухайн нийлүүлэгчийн төлөөлөгчийн газарт бэлэн мөнгөөр хийгддэг боловч, бүх компаниуд банкны шилжүүлгээр төлбөрөө хийхийг мөн зөвшөөрдөг. Монголд дансаар гүйлгээ хийдэг систем төдийлөн өргөн тархаагүй боловч өсөх хандлагатай байгаа.

### **Ус, дулаан, цахилгааны төлбөр**

Ус, дулаан, цахилгаан хангамжийн хураамж нь хамтдаа Хадгаламж Банк болон нийтийн үйлчилгээний газарт тушаагдана. Хадгаламж банканд болон нийтийн үйлчилгээний газарт тушаах мөнгөн дүнгийн хувьд зөрөө, нэмэлт татвар байхгүй. Төлбөрийн систем нь маш энгийн. Бүх хэрэглээний төлбөрөө сард нэг л удаа төлнө. Төлбөрөө заасан хугацаанаас оройтуулсан тохиолдолд танайд мэдээлэл хүргэгдэх ба хугацаа хоцорсоны алдагдал тооцож нэмж төлнө гэдгийг анхаараарай. Бүх хэрэглээний төлбөр нь эргэн хянагдана.

Хэрэглээний төлбөр төлөхдөө, хамгийн ойр байрлах Хадгаламж банкинд очих буюу тухайн хэсгийг хариуцсан газар луу очиж баталгаатай утасны дугаар, эзэмшигчийн нэр эсвэл оршин суух хаягаа өгнө. Ажилтан хэр хэмжээний төлбөр төлөгдөх хэрэгтэй байгааг танд баримтаар хэвлэн өгнө.

Бодит төлбөр нь, барилгын ашиглагдсан хугацаанаас хамааран 2 өөр аргаар тооцоологддог. Олон жил ашиглагдсан хуучин барилгыг тухайн үл хөдлөх хөрөнгөнд \байранд\ бүртгэлтэй оршин суугчдийн эзэмшиж байгаа метр квадратаар тооцон сар бүр гаргана. Сүүлийн үеийн барилгуудад ус, цахилгааны хэрэглээ хэмжигдэх ба та хэрэглэснийхээ хэрээр төлнө. Байцаагчид тогтмол ирж хэмжигчийг шалган дунджийг тогтоох ба хэдэн сар бүрд засагдана. Дулааны хөлс нь, Улаанбаатарын төвийн халаах системээр түгээгдэж байгаа халуун ус таны оршин суугаа байрны метр квадратаар бодогдож, сар бүрийн үнийн дүн тогтмол гарна. Ашиглалтын хураамж нь өвлийн саруудад дулааны үнээс хамааран (11 сарын 15 наас 5 сарын 15 хүртэл) 30-40 хувиар өндөр байна.

Гэсэн хэдий ч ахуйн үйлчилгээний өртөг бага багаар нэмэгдэж байгаа ч улсаас татаас авдаг. Тийм болохоор, ахуйн үйлчилгээний төлбөр боломжийн үнэтэй. Хуучны хоёр өрөө орон сууцны ус, дулаан, цахилгааны төлбөрийн нэхэмжлэлүүд, орон сууцны хэмжээ, бүртгэлтэй оршин суугчдын тоо зэргээс хамааран дунджаар сард 30-50 Ам.доллар байна. Орчин үеийн (ус, цахилгааны тоолуур суурилагдсан) орон сууцны ашиглалтын нэхэмжлэл нь хуучин орон сууцтай харьцуулахад ихэвчлэн өндөр байдаг.

### **Барилга\ газрын үйлчилгээний төлбөр**

Байрны эздүүд нь сууц өмчлөгчдийн холбоог бий болгоно. Эдгээр эзэмшигчид тухайн барилга байгууламжуудад харъяалагдах нийтийн эзэмшил газрыг компани эсвэл төрийн агентлаг тордох уу гэдгийг тогтоох хариуцлага үүрдэг. Ихэнх хуучин орон сууцны барилгууд нь Улсын өмчийн нийгэмлэгт харъяалагддаг бол орчин үеийн барилгын өмчлөгчид нь, нийтийн бүсийн тохижилтыг хувийн хэвшилтэй гэрээ байгуулж хийх хандлага нэмэгдэж байна.

Хуучин барилгуудын тохижилтын төлбөр нь нэгж бүрээр (нэг айл=нэг нэгж) тооцогддог байхад шинэ барилгын сууц өмчлөгчдийн холбоо нь метр квадрат бүрд тооцон тохижилтын хөлс авах сонирхолтой байдаг.

Хуучин барилга болон сүүлд баригдсан шинэ барилгуудын тохижилтын үнийн зөрөө нь их байдаг. Хуучин барилгуудын тохижилтын хөлс нь маш бага буюу ихэвчлэн сар бүрд 10 Ам.доллараас ихгүй байдаг. Орчин үеийн барилгуудын тохижилтын хөлс нь сар бүрд зуу зуун Ам.доллар ч хүрэх нь бий. Тиймээс Улаанбаатар хотод оршин суух байраа худалдан авахаас өмнө тохижилтын хөлс хэрхэн хийгдэх талаар судлах нь зүйтэй.

Тодорхой барилгуудын хувьд тохижилт хариуцсан компанийг өөрчлөхөд, сууц өмчлөгчдийн холбооноос олонхийн санал гаргаснаар шийдэгдэнэ. Нэмж хэлэхэд, дээр дурдагдсан бүх эдэлбэрүүд дээр нэмэгдэн зарим барилгуудын хувьд цахилгаан шат, цэцэрлэг, хамгаалалтын алба, консьерж үйлчилгээ буюу шинэчилж засварлах зэрэг нэмэлт төлбөр ноогдох магадлалтай.

### **Утас, телевизийн төлбөр**

Гар утасны сүлжээнүүд Улаанбаатарт зохих ёсоор боломжийн, найдвартай сайн үйл ажиллагаатай. Ийм болохоор, цөөн тооны орон сууцнууд л газрын шугаман холбоог ашигладаг. 2009 оны сүүлчээр, монгол улсын хэмжээгээр 1,850,000 гар утас хэрэглэгчид, 404,400 шугаман утас хэрэглэгчид бүртгэгдсэн. Бүх орон сууцнуудад шугамын утасны кабель байдаг ба хэрэглэгчийн хүсэлтээр хэрэглээг хаалгаагүй тохиолдолд, та тухайн утсыг ашиглаагүй байсан ч төлбөр төлнө. Шугаман утасны төлбөр нь ус, дулаан ба цахилгааны төлбөртэй адил системээр буюу хамт төлөгдөх ба сарын төлбөр нь бага хэмжээтэй гардаг.

Хуучин барилгуудад ихэвчлэн дугаар нь зургаан оронтой шугаман холбооны утас байдаг. Хэрэв та шинэ шугаман холбооны утас суурилуулбал, шинэ найман оронтой дугаараар солигдоно.

Телевизийн төлбөр нийлүүлэгчээсээ хамааран өөр өөр төлөгдөнө. Улаанбаатарт хоёр үндсэн телевиз үйлчилгээ нийлүүлэгч байдгийн нэг нь Сансар нөгөө нь Супервижн юм. Мөн цөөн тооны хувийн компаниуд кабелийн телевизийг санал болгодог байна.

Сансар телевиз нь бусад нийлүүлэгчдээс хамгийн хямд ба үндсэн нийлүүлэгчээрээ онцлог. Энэ нь ус, дулаан ба цахилгаантай адил замаар ижил хугацаанд хамт төлөгддөг. Супервижн бол бусад ТВ нийлүүлэгчидтэй харьцуулахад томоохон нийлүүлэгч бөгөөд төлбөр нь интернэтийн үйлчилгээний төлбөртэй адил шууд компанид төлөгдөнө. Монголийн телевизээс гадна, Супервижн нь Анги, Орос, Франц, Герман ба Солонгос хэл дээрх суваг ашиглахыг зөвлөдөг. Эдгээрт HBO, CNN болон хүүхэлдэйн киноны сувгууд багтана. Сансар нь цөөн тооны Англи хэлтэй сувгууд, National Geographic ба BBC News 24-ийг санал болгодог.

### **Улаанбаатарт байгаа хөрөнгөтэй холбоотой улсын татварыг хэрхэн төлөх вэ?**

Монголын үл хөдлөх хөрөнгийн татварын систем нь харьцангуй шударга, боломжит үнэ, хөрөнгө оруулахад таатай нөхцөлтэй. Татварын үүрэг (хариуцлага) нь хөрөнгийн эзэмшлийн бүтэц болон хэрэглээнд үндэслэгдэнэ.

### **Монголд үйл ажиллагаа явуулах компаний хөрөнгө**

Монголд оршин сууж үйл ажиллагаа явуулж байгаа компани, эзэмшигч нэгжүүд нь дараах нөхцөлд татвар төлөх үүрэг хүлээхгүй

1. Түрээсийн хэлбэрээр ашиглаж байгаа бол

2. Худалдаа (арилжааны) зорилгоор ашиглаж багаа бол (офис болон жижиглэн худалдаа)

Хэрэв компаний эзэмшиж байгаа барилга гуравдагч талуудад түрээслэгдэж байгаа бол энэ нь НӨТ-ийн 10%-ийн татвартай адилтган орлогын албан татварт 10%-ийг төлөх үүрэгтэй. Хэрэв компаний эзэмшиж байгаа байр нь офис юмуу жижиглэн худалдааны зориулалтаар ашиглагдаж байгаа бол эзэмшигч нь жил бүр үл хөдлөх хөрөнгийн анхны худалдаж авсан үнийн дүнгийн 0,6%-тай тэнцэх хэмжээний татвар төлнө.

#### **Монголд үйл ажиллагаа явуулаагүй компаний хөрөнгө**

Монголд оршин сууж үйл ажиллагаа явуулж байгаа компани, эзэмшигч нэгжүүд нь дараах нөхцөлд татвар төлөх үүрэг хүлээхгүй

1. Түрээсийн хэлбэрээр ашиглаж байгаа бол
2. Худалдаа (арилжааны)-ны зорилгоор (ground) ашиглаж багаа бол (офис болон жижиглэн худалдаа)

Хэрэв компани эзэмшиж байгаа барилга гуравдагч талуудад түрээслэгдэж байгаа бол энэ нь НӨТ-ийн 10%-ийн татвартай адилтган орлогын албан татварт 20%-ийг төлөх үүрэгтэй. Хэрэв компаний эзэмшиж байгаа байр нь офис юмуу жижиглэн худалдааны зориулалтаар ашиглагдаж байгаа бол эзэмшигч нь жил бүр үл хөдлөх хөрөнгийн анхны худалдаж авсан үнийн дүнгийн 0,6%-тай тэнцэх хэмжээний татвар төлнө.

#### **Монголд оршин суух хувийн үйлдвэрлэл эрхлэгчийн хөрөнгө**

Монгол дахь хувийн үйлдвэрийн төлөөлөлийн нэгж нь дараах нөхцөлд татвар төлөх үүрэг хүлээхгүй

1. Түрээсийн хэлбэрээр ашиглаж байгаа бол
2. Худалдаа (арилжааны) зорилгоор (ground) ашиглаж багаа бол (офис болон жижиглэн худалдаа)

Хэрэв хувийн эзэмшлийн орон сууц нь гуравдагч талуудад түрээслэгдэж байгаа бол энэ нь орлогийн албан татварт 10%-ийг төлнө. Хэрэв хувийн эзэмшлийн орон сууц нь офис юмуу жижиглэн худалдааны зориулалтаар ашиглагдаж байгаа бол эзэмшигч нь жил бүр үл хөдлөх хөрөнгийн анхны худалдаж авсан үнийн дүнгийн 0,6%-тай тэнцэх хэмжээний татвар төлнө.

#### **Монголд үл оршин суух хувийн үйлдвэрлэл эрхлэгчийн хөрөнгө**

Монгол дахь хувийн үйлдвэрийн төлөөлөлийн нэгж нь дараах нөхцөлд татвар төлөх үүрэг хүлээхгүй

1. Түрээсийн хэлбэрээр ашиглаж байгаа бол
2. Худалдааны зорилгоор газар ашиглаж багаа бол (офис болон жижиглэн худалдаа)

Хэрэв хувийн эзэмшлийн орон сууц нь гуравдагч талуудад түрээслэгдэж байгаа бол энэ нь орлогийн албан татварт 20%-ийг төлнө. Хэрэв хувийн эзэмшлийн орон сууц нь офис юмуу жижиглэн худалдааны зориулалтаар ашиглагдаж байгаа бол эзэмшигч нь жил бүр үл хөдлөх хөрөнгийн анхны худалдаж авсан үнийн дүнгийн 0,6%-тай тэнцэх хэмжээний татвар төлнө.

**Хөрөнгө нь хувь хүний эзэмшил бол хэрхэн татвар төлөх**

Гэрээнд 2 тал гарын үсэг зурж нотариатаар батлагдсан байх ба эзэмшигч нь гэрээ болон өөрийн талаарх мэдээллээ хоёуланг Монголын Татварын Албанд хуулийн дагуу зайлшгүй бүртгүүлнэ. Бүртгэлийн тухай хөх татварын номонд татварын төлбөрийн тухай улирал тутанд хэвлэгдэн гарна. Татварын төлбөр нь ямар нэгэн томоохон банкны шилжүүлгээр Монголын Татварын Албаны \МТА\ данс руу шилжүүлэгдэх боломжтой. МТАлба нь мөн бэлэн мөнгө хэлбэрээр төлбөр тооцоог авах боломжтой. Төлбөрийн баталгаа нь татварын номны заалтад үндэслэгдэнэ.

### **Хөрөнгө нь хувь нийлүүлсэн аж ахуйн нэгжийн эзэмшил бол хэрхэн татвар төлөх**

Бүх хувь нийлүүлсэн аж ахуйн нэгжүүд нь Монгол улсад эзэмшиж буй хөрөнгөө МТАлбанд бүртгүүлсэн байх МТА нь цор ганц татварын дугаар болон татварийн баримтыг танд гаргаж өгнө. Хувь нийлүүлсэн татварын төлбөр тооцоо нь татварын дүн байдлаар улиралд нэг удаа төлөгдөнө. Хувьцаат аж ахуйн нэгжид жилд нэг удаа аудит хийгдэх зайлшгүй шаардлагатай. Бүх баримтууд нь татвар ногдуулах хэлэлцээртэй холбоотойгоор компаний тамгаар баталгаажна.

Анхаарах зүйл:

Монгол улсад түрээс болон үйлчилгээний бүхий л төлбөр тооцоо, мөн бүх татварын төлбөр нь хуулийн дагуу зөвхөн монгол төгрөгөөр төлөгдөх ёстой. Татварын хэмжээ нь тухайн аж ахуйн нэгжийн түрээслэж буй өмч хөрөнгө Монгол улсад бүртгэлтэй эсэхээс үл хамааран тогтоогддог. Түрээсийн гэрээнд бүртгэгдсэн хувь нийлүүлсэн аж ахуйн нэгж эсвэл хувийн аж ахуйн нэгжийн хооронд ангилалгүй хийгдэнэ. Бүх түрээсийн гэрээ нь нотариатаар батлагдсан байх ба хуулбарын нэг хувь нь Монголын татварын албанд хүргэгдсэн байх ёстой.

### **МОНГОЛ ДАХЬ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН БҮТЭЦ**

Өсөн нэмэгдэж буй Монголын Хөрөнгийн Зах зээлд хийж буй хөрөнгө оруулалт нь таатай хэрэг боловч цөөн хэдэн анхааран үзэх элементүүд бий.

- 1) Монгол улсад хуулийн этгээд байдлаар бүртгэж аваагүй хувь нийлүүлсэн аж ахуйн нэгжид хөрөнгө оруулалт хийх боломжтой боловч хоёр илэрхий сул талуудтай.  
Бүх хувийн өмчийн хөрөнгийг хуулиар хамгаалуулсан байдаг боловч, Монгол улсад хуулийн этгээд байдлаар бүртгэж аваагүй хувь нийлүүлсэн аж ахуйн нэгж нь хууль зүйн хувьд ялгавартай хандагдсан байдалтай байна.  
Монгол улсад хөрөнгө нийлүүлэлтийг сайтар боловсруулагдсан хууль зүйгээр хангах нь чухал байна. Монголд хуулийн этгээд байдлаар бүртгэж аваагүй хувь нийлүүлсэн аж ахуйн нэгж байх нь, орлогын албан татварыг стандарт 10%-иас ч их 20%-иар хүртэл төлж болзошгүй.
- 2) Монголд хуулийн этгээд байдлаар бүртгэж авсан хувь нийлүүлсэн аж ахуйн нэгж байдлаар хөрөнгө оруулах нь  
Монгол улсад бүртгэгдсэн хувь нийлүүлсэн аж ахуйн нэгж нь татварын хөнгөлөлт болон хууль зүйн хувьд илүү найдвартай хөрөнгө оруулалтын бүтцийг бий болгодог. Хамгийн түгээмэл хөрөнгө оруулалт хийх талбар бол FIFTA(Гадаадын хөрөнгө оруулалт болон Гадаад худалдааны нийгэмлэг) компани юм. FIFTA компанийг байгуулахад хоёр долоо хоногос бага хугацаа зарцуулагдах ба хөрөнгө оруулалт, удирдлага болон хувьцааны хуваарилалт хийхэд хувь нийлүүлсэн бүтцийг бэлтгэнэ. FIFTA компаниудын орлогын албан татвар нь 10%-иар ноогддог ба бүртгэл нь сайтар боловсруулагдсан хууль зүйгээр хамгаалагдах боломжийг олгодог. Мөн FIFTA компаниуд нь ажил эрхлэлтийн бүтцэд чухал оролцоотой.

### 3) Монголд хувь хөрөнгө оруулах

Монгол дахь хувь хөрөнгө оруулагчид нь бүртгэгдсэн компаниудтай адил хууль зүйн хамгаалалтаар хамгаалагдаж чаддаггүй. Бага хэмжээний хөрөнгө оруулагчдад хуулийн хүрээ нь сайтар боловсруулагдсан бөгөөд татварын орчин нь ашигтай байдаг.

### **Монгол дахь хөрөнгийг гүйцэтгэгчээс шууд худалдан авалтаар хэрхэн авах**

Эдүгээ Улаанбаатар хотод олон тооны гүйцэтгэгчид үйл ажиллагаагаа явуулж байгаа ба боломжийн үнээр төлөвлөснөөс гадуур (off-plan) худалдан авалтыг санал болгож байна. Бүх үл хөдлөх хөрөнгө нь хуулиар хамгаалагдсан, иж бүрэн батламжтай худалдан авагчтай харьцуулахад төлөвлөснөөс гадуур (off-plan) худалдан авалт нь ашиггүй юм. Бүрдээгүй хөрөнгөтэй байгаа үед үл хөдлөх хөрөнгийн батламж авах хэрэг байхгүй ба үүгээр эзэмшигч шиг хөрөнгө оруулалт хийгдсэн санг бүрдүүлэхэд хууль зүйн үндэс хязгаарлагдмал байдаг.

### **Эзэмшигчтэй хийх шууд худалдан авалт**

Эзэмшигчтэй хийх шууд худалдан авалт нь, үл хөдлөх хөрөнгөтэй болох үнийн хувьд ашигтай хэлбэр боловч Улаанбаатарын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үйл явцын талаарх мэдээллээр сайн хангагдсан байх хэрэгтэй. Энэ хэлбэрээр худалдан авахыг зорьж буй ихэнх хүмүүс нэн тэргүүнд орон нутгийн хэвлэлүүд дээрх зар сурталчилгааг анхаарах хэрэгтэй. Баасан гараг бүр Монгол хэл дээр хэвлэгддэг “Өнөөдөр” сонинд арилжаа болон түрээсийн үл хөдлөх хөрөнгийн жагсаалт хэвлэгдсэн байдаг. Мөн “Шуурхай зар” сонинд энэ төрлийн мэдээлэл хэвлэгддэг. Улаанбаатар пост, Монгол мессенжир сонин нь Улаанбаатар дахь англи хэл дээр хэвлэгддэг хоёр сонин бөгөөд хөрөнгийн зарыг мөн олж авах боломжтой. Хэдий тийм боловч энд цөөн тооны хямдарсан хөрөнгүүд байх ба ихэнх нь зах зээлийн дээд үнээр тавигдсан байдаг. Орон нутгийн эзэмшигчээс худалдан авахдаа Монгол хэлний орчуулагчтай байх шаардлагатай. Өөрөө ярилцаж тохирох нь эцэстээ илүү мөнгө төлөхгүй байх арга зам юм.

### **Үл хөдлөх хөрөнгийн төлөөлөгчөөр дамжуулан худалдан авалт хийх**

Улаанбаатарт 40 гаруй үл хөдлөх хөрөнгийн төлөөлөгчийн газар байдаг. Тэдгээрийн зарим нь гадаадын хөрөнгө оруулагч болон гадаадад оршин суугчдад хэрэгтэйг нь бүртгэл дэх хэдэн зуун хөрөнгөөс цөөн хэдийг сонгон санал болгодог. Үл хөдлөх хөрөнгийн төлөөлөгчийн газрын хөлс нь худалдан авахаар хүлээн зөвшөөрсөн үнийн дүнгийн 3-5%-ийн хооронд хэлбэлздэг ба эдгээр нь ихэвчлэн борлуулагчаар төлөгддөг. Түүнчлэн энэ нь заримдаа тохиролцооны хэлбэртэй байж болно. Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын компаниудын заалт доор өгөгдөв.

### **Үндсэн санд хөрөнгө оруулах эсвэл компанид үнэт цаас худалдан авах**

Их хэмжээний капиталтай өндөр зэрэглэлийн хөрөнгө оруулагчид, сан бүрдүүлэлтэд хөрөнгө оруулах эсвэл компанид үнэт цаас худалдан худалдан авахаас сонгох эрхтэй. Энэ нь Том хэмжээний хөрөнгө оруулалтанд илүү татварын хөнгөлөлт олгох болон хөрөнгө оруулагчид болон хөрөнгөнд нь сайтар боловсруулагдсан хууль зүйн хамгаалалтыг бий болгодог.

## **Бүртгэлтэй гадаадын хөрөнгө оруулалт болон гадаад худалдааны агентлаг байгуулах**

Өвийн сан 2011 Эдийн засгийн Эрх чөлөөний индексийн дагуу Монголд худалдаа эхлүүлэхийг 13 өдрийн дунджийг дэлхийн 34 өдрийн дундажид харьцуулж авсан. Гадаадын хөрөнгө оруулагчдад энэ нь бага зэрэг ялгаатай байдаг.

Монгол дахь гадаадын хөрөнгө оруулагчдаас, хуулийн этгээдээр бүртгэн авсан цагт, 100,000ам.долларын хөрөнгөтэй гэдгээ батлахыг шаардаж байгаа. Хөрөнгө оруулагчид Монголд, бизнесийн оршин тогтнох чадвар бүхий тэдгээрийг эхлүүлэх төлөвлөгөөтэйгөө батлах, одоо байгаа болон хэрэгжих боломжтой бизнес төлөвлөгөөтэй байх хэрэгтэй. Гадаадын хөрөнгө оруулагчид Монголд бүрэн бүртгэлтэй байх ёстой ба тэдгээрийн иргэний үнэмлэх, цээж зураг болон тухайн үйл ажиллагаатай холбоотой олон талын бичиг баримттай байхыг шаардах болно.

Бүртгэх ажиллагаа нь нэрийн бүртгэлийн албанд эхлэх ба энд та компаний нэрээ бүртгүүлэх хэрэгтэй. Энэ нь хялбар бөгөөд өндөр үнэтэй биш байдаг. Танд магадгүй хэдэн тооны нэрсийг авчирч сонголтондоо хэрэглэх шаардлага гарч магад.

Дараахыг анхаарна уу: Монголын газрын нэрс (Улаанбаатар эсвэл Монгол гэх мэт), ерөнхий нэрс ( зоогийн газар, дэлгүүр, интернэт) зэргийг компаний нэрэнд ашиглаж болохгүй. Хэрэв сонгогдсон нэр нь зөвшөөрөгдвөл баталгаат бүртгэлд бүртгэгдэнэ.

Дараагийн алхам бол хамтын түшиглэсэн бизнесийн гэрээ, монгол ба англи хэл дээрх нотариатаар баталгаажсан хувийг бүрдүүлэх. Эдгээр компаниуд нь бүртгэлтэй байх хэрэгтэй байх ба FIFTA-д бүртгэгдэх хэрэгтэй. FIFTA-гийн бүртгэлийн явц нь хүнд сурталтай, нүсэр бөгөөд чухал ажил юм. Компаний бичиг баримтууд нь бүрдэж FIFTA-ийн зөвлөлөөр хянагдана. Энэ зөвлөл нь компанийг оршин тогтнох эсэхийг шийднэ.

Монголын арилжааны банкны данс шаардагдана. Дансанд багадаа 100,000 ам.долларын барьцаа шаардагдана. Энэ нь FIFTA-д бүртгэгдэхэд зөвхөн нэг удаа л ашиглагдана. Хөрөнгийн орлого зарлага нь багадаа 10 ажлын өдрийн 100,000ам.доллар банк тайлан гаргахад байршсан байх хэрэгтэй. Энэ нь татварын болон компаны хэрэгжүүлэх бүрэн эрхийг харуулахад хэрэгтэй.

Аливаа шинэ бизнес хийхэд албан ёсны бизнес хаяг хэрэгтэй. Албан есны хаяг нь Монголд түрээслэгдсэн байх ба нотариатаар баталгаажигдсан түрээсийн тухай гэрээ нь компаний бүртгэлийн оффист илтгэсэн байх ёстой. Хөрөнгийн хаяг нь байгууллагад татвар төлөхөд баталгаа болно.

Энэ үйл явцын хамгийн сүүлийн шат бол Монголын үндэсний татварын албатай хамтарсан баримт үүсгэх юм. Татварын хэлтэс нь татварын батламжийг нэг удаа хэвлэн гаргах ба FIFTA нь батламж, тамга ба FIFTA карт , бүх бүртгэгдсэн баримт бичгийн нэг нэг хувиудыг гаргаж өгнө. Үйл ажиллагаатай нь сайн танилцахаас хамаарч ажлын 10 өдрөөс хэдэн сар ч үргэлжилж болно.

Гадаадын хөрөнгө оруулагчдыг Монголд ямар ч хэлбэрээр үйл ажиллагаа явуулахад, гадаадын хөрөнгө оруулсан компаний бүртгэлийг өөрсдийн нэрэн дор бүртгүүлэх хэрэгтэй. Зарим хөрөнгө оруулагчид монголын компанитай хамтарсан компани байгуулахыг сонгодог. Энэ нь хангалттай шийдвэр боловч гадаадын хөрөнгө оруулагчид энэ аргаар хөрөнгө оруулах нь FIFTA-д бүртгэлтэй компанитай адил хууль зүйн хамгаалалтын ижил түвшнөөс ашиг олох боломжгүй юм. Гадаадын хамтарсан хөрөнгө оруулагчдын виз монголын хамтрагчдаас

хамааралтайгаар гарах нь гадны хөрөнгө оруулагчийн өөрийн эрхээр олгогдсоноос илүү найдвартай байна. Гадаадын хөрөнгө оруулалттай компани 30-аас илүү хувийн хөрөнгө оруулагч монголд нэг жилийн хугацаагаар чөлөөтэй зорчих визийг эзэмшинэ. Энэ бүх орлогын мэдүүлэг, компаний сертификатыг хүлээн зөвшөөрүүлэхийн тулд шинэчилж байх хэрэгтэй.

FIFTA бүртгэлтэй компаниуд нь 3 сар тутамд монголын үндэсний татварын албанд татварын мэдээллийн баримтуудаа илгээх ёстой. Хамгийн багадаа 100,000 долларын урсгал хөрөнгийн ашиглалтын байдлын талаар, татварын тайлангаа бөглөх болгондоо батлах шаардлага гарч магадгүй.

### **FIFTA-ын өөрчлөлтөд хийгдэхэд шаардагдах бичиг баримт болон үйл ажиллагаа**

FIFTA-ын хийгдэх өөрчлөлт нь түүн дэх төвөгтэй үйл явц юм. Энгийн өөрчлөлтүүдэд бүртгэлийн хүчинтэй хугацааг сунгах, хувьцаа эзэмшигчид нэмэгдэх ба хасагдах, зорилгод өөрчлөлт оруулах ба компани үйл ажиллагаанд шаардлагатай бүх бүртгэгдсэн бичиг цаасны өөрчлөлтүүд багтана.

FIFTA бүртгэлтэй компаний хүчинтэй хугацааг сунгахад доорх бичиг баримтыг бүрдүүлнэ.

-FIFTA компаний сунгалтыг хүссэн албан ёсны захиа

-Компаний үйл ажиллагаа нь амжилттай явагддагийг тодорхойлсон Монголын татварын албаны захиа

-FIFTA батламжийн эх хувь хувийн аж ахуйн нэгжийн улсын бүртгэлийн батламж

FIFTA-ын хамтрагчдаа өөрчлөхийг хүсэхдээ доорх баримтыг бүрдүүлнэ.

-Компани болон харилцагчдаа хийх өөрчлөлтүүдийн шалтгааныг тайлбарласан албан захиа

-Компаний удирдлагуудаас нэмэх буюу хасалт хийхээр баталсан албан шийдвэр (тухайн компани хэрэглэдэг аль нэг улсын хэл мөн Монгол хэл дээр орчуулагдсан байх, Бүх орчуулгууд болон эх бичиг баримтын хувь тус бүрийг нотариатаар батлуулсан байх )

-Компаний гэрээн дэх өөрчлөлтүүд, нэмэлтүүд эсвэл шинэчлэлтийн гэрээ (хэрэв компани гэрээ бусад хэл дээр засагдсан, нэмэлт оруулгатай бол Монгол хэл дээр орчуулагдан баталгаажуулагдана, бүх олшруулсан хувь нь нотариатаар батлуулсан байх )

-Шинэ хөрөнгө оруулагч/ гишүүний иргэний үнэмлэхийн хувиуд.

-Хөрөнгө оруулагчдын бүртгэлийн бүрэн хуулбарууд шинэ хувьцаа эзэмшигчийн товч намтартай хамт бүрдүүлж өгөх. Шинэ хөрөнгө оруулагчийн сүүлийн 6 сарын банк болон санхүүгийн төлбөр тооцооны бүртгэлийг бас үзүүлэх хэрэгтэй.

-Хувийн аж ахуй нэгжийн улсын бүртгэлийн батламж, гадаадын хөрөнгө оруулалттай компани (FIFTA) бүртгэлийн эх батламж.

### **Хувийн аж ахуй.**

**Гадаадын хөрөнгө оруулалттай компанийн зорилго болон үйл ажиллагааны өөрчлөлт:** Компани шинэ үйлчилгээний газраа өргөтгөх болон үйл ажиллагаагаа өөрчлөх бол эдгээр өөрчлөлт нь тухайн компанийн батламжид бүртгэгдсэн байх ёстой. Компани үйл

ажиллагаагаа зөвхөн батламжид бичигдсэн үйлдвэрлэлийн болон онцгой (эрсдэлтэй) байдлын жагсаалтын дагуу явуулна.

Гадаадын хөрөнгө оруулалттай компаний (FIFTA) эх батламжид, компанийн үйл ажиллагааны аль ч өөрчлөлт бүртгэгдсэн байх ёстой. Шинээр үйлчилгээ нэвтрүүлэх болон үйлчилгээг хаахад дараах бичиг баримтуудыг бүрдүүлнэ.

-Шинэ үйлчилгээ болон үйл ажиллагааны хүрээний тухай албан ёсны бичиг. Компаний удирдлагуудын зөвшөөрлийн бичиг (монгол хэл рүү орчуулагдсан).

-Тусгай үйлчилгээний үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн нотариатаар батлуулсан хуулбар. (хэрэв шаардлагатай бол)

-Компанийн гэрээ болон шинэчлэгдсэн гэрээний нэмэлт эсвэл өөрчлөлтүүд.

(бүх эх хувиудыг нотариатаар батлуулж, монгол хэл рүү орчуулсан байх)

-Ажлын байрны стандарт заалтуудын талаархи улсын мэргэжлийн хяналтын дүгнэлт

-Хувийн аж ахуй нэгжийн улсын бүртгэлийн батламж болон гадаадын хөрөнгө оруулалттай компаний эх батламж

### **Гадаадын хөрөнгө оруулалттай компаний нэрийг өөрчлөх:**

Зарим нөхцөл байдлын улмаас гадаадын хөрөнгө оруулалттай компаний нэрийг өөрчлөх шаардлагатай болдог. Монголд компаний нэр өөрчлөх нь төвөгтэй байдаг бөгөөд бизнесийн аж ахуй нэгжийн нэрийг бүртгэх зорилгоор хайхад яривагтай байдаг. Бүх эд зүйлс, ерөнхий үг, газар усны нэр эсвэл хүний нэртэй адил нэрээр бүртгэхийг Монголд хориглосон байдаг. Хэрэв нэрийг өөрчлөх бол дараах бичиг баримтуудыг бүрдүүлж гадаадын хөрөнгө оруулалттай компаний нийгэмлэгт өргөн мэдүүлэх хэрэгтэй:

Компаний нэрийг өөрчлөх болсон шалтгааныг албан захианд тусгана. Компанийн удирдлагын зөвшөөрсөн баримт (эх хувь нь өөр хэл дээр байвал монгол хэл рүү орчуулсан байх). Бизнесийн бүртгэлийн албаны зөвшөөрлөөр шинэ нэрийг хэрэглэнэ.

Компанийн гэрээ болон шинэчлэгдсэн гэрээний нэмэлт эсвэл өөрчлөлтүүд. (Бүх эх хувиудыг нотариатаар батлуулж, монгол хэл рүү орчуулсан байх)

Хувийн аж ахуй нэгжийн улсын бүртгэлийн батламж болон гадаадын хөрөнгө оруулалттай компаний батламжийн эх хувь.

### **Гадаадын хөрөнгө оруулалттай компаний хөрөнгийн өөрчлөлтүүд:**

Компанийн батламжид компанийн бүх өмч, хөрөнгийг мэдэгдэх хэрэгтэй. Хөрөнгө гэдэгт үл хөдлөх хөрөнгө, лиценз эсвэл машин, үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж, багажууд орно.

Гадаадын хөрөнгө оруулалттай компаний (FIFTA) хөрөнгийн өөрчлөлтийн тухай албан захианд тусгана.

Компаний удирдлагын зөвшөөрсөн баримт (эх хувь нь өөр хэл дээр байвал монгол хэл рүү орчуулсан байх).

Шинэ нэр хэрэглэх Бизнес бүртгэлийн газрын зөвшөөрөл.

Компаний гэрээ болон шинэчлэгдсэн компаний гэрээн дэх нэмэлт эсвэл өөрчлөлтүүд. (Бүх эх хувиудыг нотариатаар батлуулж, монгол хэл рүү орчуулсан байх)

Банк нь компаний данс бүртгэл болон үл хөдлөх хөрөнгийг үнэлгээний батламж гаргана. Хэрэв компаний хувьцааны өөрчлөлт хүчин төгөлдөр болбол, хувьцааны арилжааны баталгаа гаргах хэрэгтэй.

Хувийн аж ахуй нэгжийн улсын бүртгэлийн батламж болон гадаадын хөрөнгө оруулалттай компаний батламжийн эх хувь.

### **Гадаадын хөрөнгө оруулалттай компаний хөрөнгө оруулалтыг цуцлах эсвэл тараах:**

Хэрэв гадаадын хөрөнгө оруулалттай компанийг тараах болон хөрөнгө оруулалтыг цуцлах шаардлагатай болбол, ажиллагааг шудрага гүйцэтгэх бөгөөд төрийн холбогдох байгууллагуудын цуцлах албан бичиг хэрэгтэй.

Цуцлахын тулд дараахи бичиг баримтууд шаардагдана:

Компанийг тараах болон хөрөнгө оруулалтыг цуцлах болсон шалтгааныг албан захианд тусгана.

Компанийн удирдлагын зөвшөөрсөн баримт (эх хувь нь өөр хэл дээр байвал монгол хэл рүү орчуулсан байх).

Монголын татварын албанаас тухайн компаний татварын талаарх мэдээлэл болоод хөрөнгө оруулалтыг цуцлах эсвэл компаний талаархи тайлан гаргана.

Монголын хэрэглэгчийн байгууллагаас тухайн компани зээлийн данс байхгүй гэсэн баримт гаргана.

Хувийн аж ахуй нэгжийн улсын бүртгэлийн батламж болон гадаадын хөрөнгө оруулалттай компаний батламжийн эх хувь.

### **УЛААНБААТАР ХОТОД ОРОН СУУЦ ХЭРХЭН ТҮРЭЭСЛЭХ**

Долоо хоногийн баасан гариг бүр монгол хэлээр гардаг “Өнөөдөр” сонинд үл хөдлөх хөрөнгийн худалдаа, түрээсийн тухай зар мэдээлэл гардаг. Мөн “Шуурхайн зар” сонин түрээсийн зар гардаг. UB post, mongol messenger гэх англи хэл дээр гардаг сонингууд үл хөдлөх хөрөнгийн зар гардаг боловч эдгээр нь зах зээл дээрхи өндөр үнэтэй түрээсийн мэдээлэл байдаг учир хязгаарлагдмал талтай. Гадаадынхан их ордог цайны газар, ресторанд түрээслүүлэгч нар үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн талаар мэдээлэл наадаг. Cafe amsterdam, the french bistrot, chez bernard зэрэг газрууд иймэрхүү төрлийн зарыг наахыг зөвшөөрдөг. Улаанбаатар хотод үл хөдлөх хөрөнгийн үйлчилгээний салбараар дагнасан үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл хурдан өсөн хөгжиж байна. Улаанбаатар хотод үл хөдлөх хөрөнгийн олон агентлаг бий. Харьцангуй цөөн хувь нь гадаадын иргэдийн эрэлт хэрэгцээг хангалттай хангах боловч, цаашид, удаан хугацааны оршин суух гадаадын иргэдэд үл хөдлөх хөрөнгө түрээслүүлэх, гадаад түрээсүүд зэргээр дагнах агентлагууд өсөн нэмэгдэж байна.

### **ХЭДИЙН ХЭМЖЭЭНИЙ ТӨЛБӨР ТӨЛӨХ БЭ?**

Унтлагын 1 өрөөтэй орон сууцны түрээсийн үнэ ихэвчлэн 300 \$-500\$ хооронд байдаг. Хотын зах руу орон сууцны түрээсийн үнэ буурдаг. Унтлагын 2 өрөө бүхий орон сууцны түрээсийн үнэ 500\$ байх бөгөөд байрлал, байрны чанар, тавилгатай байх зэргээс шалтгаалж 1200\$ хүртэл үнэтэй байдаг. Хотын төвд сүүлийн 18 сарын дотор хамгийн өндөр үнэтэй орон сууцны түрээсийн үнэ 3000 \$-10000\$ байна. Том, тохилог орон сууц болон хувийн сууцнууд ихэвчлэн Улаанбаатар хотын Зайсангийн аманд байрлана. Мөн хотын төвд шинэ, том, тохилог орон сууц тун удахгүй баригдана. Дундаж амьдралтай өрхийн хурдан өсөлт болон санхүүгийн байдал өссөнөөр орон сууцны эрэлт ихэссэн. Гадаадын ажилчдын огцом өсөлтөөс үүдэн орон сууцны эрэлт, түрээсийн үнэ өөрчлөгдөн өссөөр байна.

### **ГЭРЭЭНИЙ ТАЛААР АВЧ ҮЗВЭЛ**

Түрээсийн гэрээ хийх явдал сүүлийн үед элбэг болж байна. Гэсэн хэдий ч гэрээнд гарын үсэг зурахдаа сайтар лавлан асууж, нягталж үзэх хэрэгтэй. Урьдчилан харж болох эрсдэл, ямарваа таагүй тохиолдлын талаарх төлөвлөгөө байдаг зэргийг нягтлах хэрэгтэй. Төлбөрөө төлөхдөө, ялангуяа байрны урьдчилсан барьцааны төлбөрийн талаар хэзээ, хэрхэн буцаан авч болохыг анхаарах хэрэгтэй.

Хөлслөх байранд ямар эд хөрөнгө байх талаар нарийвчлан тодорхойлоорой. Энэ нь байр түрээслэж суухад хэрэгтэй байдаг. Байр нөхцөл байдал, эд зүйлийн талаар маргаан гарах нь барьцаанд тавьсан урьдчилгаа мөнгөө алдах нэг гол шалтгаан болно. Байрны доторх будаг, шал, хана, тааз болон тоноглолыг сайтар анхаарах хэрэгтэй бөгөөд эдгээр нь өмчийн бүртгэлд нарийвчлан бүртгэгдсэн байх ёстой.

Байранд нүүж орохоос өмнө байрны доторхи гэрэл зургыг авч, баталгаажуулах нь найдвартай аргуудын нэг юм. Хэрэв боломжтой бол гэрэл зургаа хэвлэж байрны эзэн эсвэл түүний биет төлөөлөгчөөр гарын үсэг зуруулах хэрэгтэй.

Гэрээндээ хөлслөгч талын эрх үүрэг, хөлслүүлэгч талын эрх үүргийг зааж тодорхойлоорой. Хэн эвдрэл гэмтлийг засах вэ? Хэн байрны аюулгүй байдал, засвар үйлчилгээг хариуцах вэ?

Хэн байрны төлбөр болон бусад төлбөрийг төлөх вэ? Хэрэв зурагт, интернэт, утсыг суурилуулж холбоход хэн хариуцах зэргийг нарийн тодорхойлж гэрээнд зааж өгөх хэрэгтэй.

Даатгалын талаар хэлэлцсэн байх ёстой. Хөлслүүлэгч тал таны байх хугацаанд таны эд зүйлийг даатгуулах уу? Хэрэв үгүй бол даатгалын зохицуулалт байх уу эсвэл байж болох уу? Галын дохиоллын системтэй юу? гэдгийг шалгах хэрэгтэй байдаг.

Гэрээнд та төлбөрөө хожуу төлбөл хэрхэх талаар орсон байх ба бүх торгуулийг нарийвчлан тусгасан байх ёстой. Түрээсээ цуцлах талаар нарийвчлан оруулсан байх хэрэгтэй. Гэрээнд хугацаа болон гэрээ зөрчсөн нөхцөл зэрэг орно. Бүх төлбөрийн баримтанд түрээслүүлэгчээр гарын үсэг зуруулсан байх ёстой.

Гэрээ байгуулж гарын үсэг зурахаас өмнө түрээслүүлэгч этгээд нь уг хөрөнгийн жинхэнэ эзэн болох талаар шалгах хэрэгтэй. Мөн үл хөдлөх хөрөнгийн батламж болон батламжид бичигдсэн нэрсийг сайтар шалгах ёстой. Та түрээслүүлэгчид өөрийнхөө хэрэгтэй баримт бичиг болон паспортоо өгч болохгүй.

Түрээсийн гэрээ нь монгол дээр бичигдсэн байвал хүчинтэй байдаг. Хэрэв монгол болон англи хэл дээр гэрээгээ үйлдвэл монгол хэл дээрх гэрээ нь хуулийн үүднээс давамгайлна. Гэрээнд гарын үсэг зурахаас өмнө монгол найзаараа эхлээд уг гэрээг уншуулахыг хичээгээрэй. Гэрээний орчуулгыг мэргэжлийн орчуулгын товчоогоор хийлгэсэн байхын дээр гэрээний 2 хэл дээрхи хувилбар нь ижил орчуулгатай байна. Нотариатын ажилтнаар гэрээнд гарын үсэг зуруулсан байх ёстой. Ингэснээр уг гэрээ хуулийн үндэстэй болно. Нотариатын үнэ 20000 төгрөг орчим байх бөгөөд гэрээний заалт хөдөлшгүй үнэн гэдгийг нотолсон үйлчилгээний хөлс юм.

Монголын үл хөдлөх хөрөнгийн хуулиуд нь хэрэгждэг ч, хөрөнгийн эзнийг хамгаалахад чиглэгдсэн боловч, одоогоор түрээсийн журмаар суух этгээдийн эрхийг хангах нь хязгаарлагдмал байна. Гэрээний мөрдлөгийг хуулийн үүднээс ханддаг учир ямар нэгэн гэрээнд гарын үсэг зурахдаа дүрэм журмыг маш нарийн харж гэрээнд гарын үсэг зурах хэрэгтэй.

“Эд хөрөнгийн стресс”-ийн нэг гол шалтгаан бол, монгол талын хөрөнгийн эзэн болон удаан хугацаагаар суугч гадаадын иргэдийн хоорондын харилцааны үл ойлголцол байдаг. Ихэнх хөрөнгийн монгол эзэд англиар бага зэрэг эсвэл огт ярьдаггүй. Хэрэв хоорондоо ойлголцохгүй бол мэргэжлийн орчуулгын товчоогоор бүх үйл ажиллагаагаа хийлгэх хэрэгтэй. Зарим түрээслүүлэгч танд туслахдаа баяртай байх ба бусад хүмүүсээс илүүтэй тусалдаг тул түрээсийн байранд нүүж орохоос өмнө байрны эзэнд сайхан сэтгэгдэл түрүүлэхийг хичээгээрэй.