



**БАРИЛГА, ХОТ
БАЙГУУЛАЛТЫН
ЯАМ**

**ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ
ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ
ТАНИЛЦУУЛГА**

**Улаанбаатар хот
2024 он**

НЭГ. ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТАНИЛЦУУЛГА	3
ХОЁР. ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА	12
Нэгдүгээр бүлэг	12
Хоёрдугаар бүлэг	14
Гуравдугаар бүлэг	21
Дөрөвдүгээр бүлэг	24
Тавдугаар бүлэг	28
Зургаадугаар бүлэг	30

НЭГ. ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТАНИЛЦУУЛГА

Манай улс 1992 онд төвлөрсөн төлөвлөгөөт эдийн засгаас зах зээлийн эдийн засагт шилжсэнээр иргэд өөрсдийн хөдөлмөр, хичээл зүтгэлээр амьдран суух орон сууцаа худалдан авах зарчимд шилжсэн.

Монгол Улсын Их Хурлын 1999 оны 25 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого”-ын “Нийтлэг үндэслэл” хэсэгт “Орон сууцны асуудал нь улсын хөгжил, нийгмийн амьдралын түвшинг тодорхойлох гол үзүүлэлт, хүн амын эрүүл энх, сайн сайхан амьдрах, үр бүтээлтэй хөдөлмөрлөх язгуур нөхцөл болохын хувьд Монгол Улсын төрийн бодлогын салшгүй нэг хэсэг юм” гэж заасан байдаг.

Орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх зорилгоор Монгол Улсын Засгийн газрын 2006 оны 37 дугаар тогтоолоор “Орон сууцны үндэсний төв”-ийг үүсгэн байгуулсан бөгөөд мөн оны Засгийн газрын 200 дугаар тогтоолоор “Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци” ХХК болгон өөрчлөн байгуулж, түүгээр дамжуулан 2006-2009 онд “40,000 айлын орон сууц”, 2010-2014 онд “4,000 төрийн албан хаагч”, 2011-2014 онд “100 000 айлын орон сууц” хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлсэн. Эдгээр хөтөлбөрүүдийн гол зорилго нь орон сууцны салбарт нийлүүлэлтийг дэмжих, орон сууцны хомсдолыг бууруулах байсан бөгөөд төрөөс “Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци” ХХК-иар барилгын компаниудад байшин барих зээл, иргэдэд орон сууц худалдан авах зээлийг олгож, дээрх хөтөлбөр хэрэгжиж байсан 2006-2014 онуудад 80 мянга гаруй айлын орон сууц шинээр ашиглалтад орж, 9,200 иргэн, өрхөд төрөөс дэмжлэгтэй орон сууцны зээлийг олгосон.

Түүнчлэн арилжааны банкуудын эх үүсвэрээр иргэдэд орон сууцны урт хугацаат зээл /ипотек/ олгох боломжийг бүрдүүлэх хүрээнд 2008 онд Үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалах тухай хууль батлагдаж орон сууцны зээлийг арилжааны банкууд 16-22 хувийн хүүтэй олгож байсан бол Засгийн газраас Монголбанктай хамтран 2012 оны 10 дугаар сарын 22-ны өдөр баталсан “Гол нэрийн бараа, бүтээгдэхүүний үнийг тогтворжуулах” дунд хугацааны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх хүрээнд 2013 оны 4 дүгээр сарын 13-ны өдөр “Ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгох талаар хамтран ажиллах харилцан ойлголцлын санамж бичиг” байгуулж ипотекийн зээлийн эх үүсвэрийг санхүүжүүлэхээр шийдвэрлэсэн.

Тухайн үед Монголбанкны бодлогын хүү 10.5 байсан боловч Засгийн газартай хийсэн хэлэлцээрийн хүрээнд орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн эх үүсвэрийг жилийн 4 хувийн хүүтэй гаргаж, арилжааны банкууд болон “МИК Холдинг” ХК-ийн шимтгэлд нэмж 4 хувийг суутгаж иргэдэд эцсийн байдлаар жилийн 8 хувийн хүүтэй тооцоолсон.

Энэ эх үүсвэрээс иргэдэд олгох ажлыг Засгийн газрын 2013 оны 5 дугаар сарын 30-ны өдрийн 200 дугаар тогтоолоор баталсан “Орон сууцны ипотекийн зээлийн ерөнхий журам”-аар зохицуулж, 2013 оны 6 дугаар сараас эхлэн арилжааны

банкуудаар дамжуулан зээл олгож эхэлсэн бөгөөд 2013 оноос 2016 оны хооронд 3.0 их наяд төгрөгийг зарцуулж 51 мянга орчим зээлдэгчид олгосон.

Харин 2017 оноос Олон улсын валютын сангийн “Өргөтгөсөн санхүүжилтийн хөтөлбөр”-т хамрагдсантай холбогдуулж Дэлхийн банкнаас ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг Монголбанк нь бодлогын хүүнээс бага хүүтэй эх үүсвэрээр хэрэгжүүлсэн Монгол улсын мөнгөний бодлого алдагдаж, инфляц өссөн, мөн энэхүү зээл нь төсвийн шинжтэй санхүүжилт гэж үзэн Монголбанкийг уг зээлийн хөтөлбөрөөс гаргах, Засгийн газарт ипотекийн зээлийг шилжүүлэх шаардлага тавьсан. Гэсэн хэдий ч иргэдийн дунд ипотекийн зээлийн эрэлт хэрэгцээ их байсан тул өмнө олгосон зээлдэгч нарын эргэн төлөлтөөр хөтөлбөрийг цаашид үргэлжүүлэх шийдвэр гаргаж жилд зээлийн эргэн төлөлтөөс орж ирэх 300-400 тэрбум төгрөгөөр ипотекийн зээлийн санхүүжилтийг шийдвэрлэж ирсэн. Зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх хүрээнд Улсын Их Хурлын Эдийн засгийн байнгын хорооны 2018 оны 11 дүгээр сарын 13-ны өдрийн 35 дугаар тогтоолоор улсын төсвөөс ипотекийн зээлийн санхүүжилтэд 100-120 тэрбум төгрөгийг нэмж гаргах, мөн арилжааны банкуудын эх үүсвэртэй нийлүүлэх боломжийг бүрдүүлснээр жилд 500-600 тэрбум төгрөгийг иргэдэд жилийн 8 хувийн хүүтэй олгох боломжтой болсон.

Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 3.7.10-д “Нийгмийн даатгал төлдөг бага, дунд орлоготой иргэдийг анх удаа орон сууц худалдан авахад нь урьдчилгаа төлбөргүй, жилийн 4-6 хувийн хүүтэй орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлд хамруулна.” гэсэн зорилтыг тусгасны дагуу Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2020 оны 142 дугаар тушаалаар дээрх зорилтыг хэрэгжүүлэх урьдчилсан санал бэлтгэх ажлын хэсгийг Сангийн яам, Монголбанкны төлөөллүүдийг оролцуулан байгуулсан. Энэ хүрээнд 2020 оны 9 дүгээр сарын 01-ний өдөр “Монголын ипотекийн корпораци ОССК” ХХК, 2020 оны 9 дүгээр сарын 07-ны өдөр хөтөлбөрт оролцогч банкуудтай зөвшилцөж, “Монголын ипотекийн корпораци ОССК” ХХК-ийн нөөц сангийн шимтгэлээс 1 хувь, Монголбанкнаас бодлогын хүүг бууруулсантай уялдуулан зээлийн эх үүсвэрийн нийт зардлын хүүг мөн 1 хувиар бууруулж, 6 хувийн хүүтэй ипотекийн зээлийг шинээр зээл авах иргэдэд олгох боломж бүрдсэнийг 2020 оны 09 дүгээр сарын 09-ний өдрийн Засгийн газрын хуралдаанаар танилцуулсан. Засгийн газраас холбогдох арга хэмжээг авч 2020 оны 10 дугаар сарын 15-ны өдрийн дотор Монголбанктай хамтран хэрэгжүүлж өгөх чиглэлийг өгч, Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2020 оны 10 дугаар сарын 01-ний өдрийн А-397 дугаар тушаалаар зээлийн жилийн хүүг 6 хувь болгон бууруулсан.

2020 онд Улсын Их Хурлаар Коронавируст халдвар (КОВИД-19)-ын цар тахлаас урьдчилан сэргийлэх, тэмцэх, нийгэм, эдийн засагт үзүүлэх сөрөг нөлөөллийг бууруулах тухай хууль батлагдаж, тус хуулийн дагуу барилгын салбарын эдийн засгийн нөхцөл байдлыг дордуулахгүй байх хүрээнд Монголбанкнаас ипотекийн зээлийн санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх 2021 онд 1.0 их наяд төгрөгийн зээлийн 13 мянган зээлдэгчид олгосон. Мөн тус хуулиар иргэдийн ипотекийн зээлийн эргэн төлөлтөд хүү тооцохгүйгээр хойшлуулж, 53 мянган зээлдэгчийн зээлийн эргэн төлөлтийг 1.5 жилийн хугацаанд хойшлуулсан. Зээлийн эргэн төлөлт орж ирэх боломжгүй болсноор жилд 600-700 тэрбум төгрөгийн зээл гарч эхэлсэн иргэдийн дундах ипотекийн зээлийн эрэлтийг хангаж чадахгүй байна.

Дээрх хуулийн үйлчлэл 2022 оны 12 сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болсноор Монголбанкнаас ипотекийн зээлийг дахин санхүүжүүлэх эрх зүйн орчин байхгүй болсон тул Улсын Их Хурлын “Төрөөс мөнгөний бодлогын талаар 2024 онд баримтлах үндсэн чиглэл батлах тухай” 2023 оны 99 дүгээр тогтоолын 2.1 дэх заалтад “орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийг Засгийн газар шилжүүлэн авах хүртэлх хугацаанд хөтөлбөрийн тасралтгүй байдлыг хангаж, зээлийн эргэн төлөлтөөс санхүүжүүлэх” гэж заасны дагуу ипотекийн зээлийг үргэлжлүүлж байгаа ч энэ нь эрх зүйн хүрээнд түр аргацаасан зохицуулалт юм.

2024 оны 05 дугаар сарын 1-ний өдрийн байдлаар арилжааны банкуудад нийт 2.4 их наяд төгрөгийн 20.1 мянган иргэний ипотекийн зээлийн хүсэлт хуримтлагдаад байгаагийн 1.2 их наяд нь 2024 онд ирсэн байна. Эндээс үзэхэд цаашид ипотекийн зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зайлшгүй хэрэгцээ байгааг харуулж байна.

Мөн ипотекийн зээлд хамрагдсан иргэдийн орлогын түвшнийг судлан үзэхэд нийт зээлдэгчдийн 60 гаруй хувь нь дунджаас дээш орлоготой иргэд байна. Манай улсын өрхүүдийг мөнгөн орлогоор нь бүлэглэн харвал 2023 оны 4 дүгээр улиралд 700.0 мянган төгрөгөөс доош орлоготой өрх 126.8 (12.8%) мянга, 700.0-1600.0 мянган төгрөгийн орлоготой өрх 306.9 (31.0%) мянга, 1.6-3.0 сая төгрөгийн орлоготой өрх 329.7 (33.3%) мянга, 3.0 сая төгрөгөөс дээш орлоготой өрх 226.8 (22.9%) мянга байна. Зах зээл дээр борлуулагдаж орон сууцны дундаж үнэ 2023 оны жилийн эцсийн байдлаар 3,800.0 мянган төгрөг байгаа бөгөөд нийт орон сууцны үнэ 200.0 сая төгрөгт хүрээнд байгаа нь зөвхөн ипотекийн зээлээр бага, дунд орлоготой иргэдийг орон сууцаар хангах боломжгүй юм.

Улсын Их Хурлын 2010 оны 36 дугаар тогтоолоор баталсан “Шинэ бүтээн байгуулалт” дунд хугацааны хөтөлбөрт иргэдийг орон сууцаар хангах хэд хэдэн бодлогын арга хэмжээг хэрэгжүүлэхээр тусгасан. Энэ ажлын хүрээнд Засгийн газрын 2013 оны 200 дугаар тогтоолоор иргэдэд ипотекийн зээл олгож эхэлсэн бол зээл авах боломжгүй зорилтод бүлгийн иргэдэд зориулж “Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөрийг боловсруулж Засгийн газрын 2015 оны 248 дугаар тогтоолоор батлуулсан.

Тус хөтөлбөрийг 2015-2021 оны хугацаанд хэрэгжүүлж, нийслэлд 16000 айл, аймгуудын төвд 4000 айлын түрээсийн орон сууцны санг төр, орон нутаг, хувийн хэвшлийн түншлэлийн хүрээнд бүрдүүлэхээр төлөвлөсөн. Хөтөлбөрийн 4.3.1 дэх заалтад “улсын төсөв, олон улсын байгууллага, хандивлагч орнуудын буцалтгүй тусламж, хөнгөлөлттэй зээлийн эх үүсвэрээр түрээсийн орон сууцны барилга захиалж бариулах, эсхүл шинээр ашиглалтад орсон боловч зах зээл дээр борлогдоогүй орон сууцнаас худалдан авах замаар төрийн өмчийн түрээсийн 1300 айлын орон сууцны сан бүрдүүлэх” гэж заасныг хэрэгжүүлэх хүрээнд Засгийн газрын 2016 оны 01 дүгээр сарын 11-ний өдрийн 38 дугаар, 2016 оны 05 дугаар сарын 31-ний өдрийн 298, 2016 оны 11 дүгээр сарын 30-ны өдрийн 169 дүгээр тогтоолуудаар “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨҮГ-ын захиалгаар барьж ашиглалтад оруулсан 1289 айлын, “Бэрэн” группийн захиалгаар барьж ашиглалтад оруулсан 223 айлын, нийт 1512 айлын төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлэх асуудлыг

шийдвэрлүүлсэн. Эдгээр түрээсийн орон сууцыг бүрдүүлэх санхүүжилтийг Монгол Улсын Хөгжлийн банкны 81.0 тэрбум төгрөгийн зээлээр шийдвэрлэсэн.

Гэвч тус байгууллагын чиг үүргийг хуулиар зохицуулж өгөөгүйгээс засаглалын болон санхүүгийн тогтворгүй үүсэж, холбогдох зээлийн өр, төлбөрийг улсын төсөвт тусган хугацаанд төлөхөөр шийдвэрлэсэн Засгийн газрын тогтоолыг хэрэгжүүлээгүй, болон Монгол Улсын Хөгжлийн банкнаас олгосон зээлийн төлбөрийн үүргийг хангах төлөвлөгөөний дагуу дээрх төслийн хүрээнд бий болсон орон сууцны санг ашиглаагүй зэрэг шалтгаанаар “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК нь Монгол Улсын Хөгжлийн банкинд нийт 180.5 тэрбум төгрөгийн өр төлбөртэй болоод байна. Энэ байдал үргэлжилбэл Хөгжлийн банктай байгуулсан гэрээний дагуу үүссэн өр, төлбөр, торгуулийн төлбөрийн барьцаанд дээрх түрээсийн орон сууцууд хураагдах нөхцөл бүрдээд байна.

Хүн амын орон сууцны тооллогын 2022 оны дүнгээс харахад манай улсын 941,547 өрхийн 32.1 хувь нь буюу 302,237 өрх нь инженерийн дэд бүтцийн шаардлага хангасан орон сууцанд амьдардаг бол 29.7 хувь буюу 279,639 өрх нь инженерийн дэд бүтцийн бүрэн хангамжгүй байшин хороололд, 38.2 хувь буюу 359,671 нь гэр сууцанд тус тус амьдарч байна.

Нийслэл Улаанбаатар хотын 50.1 хувь буюу 216,989 өрх нь гэр хорооллын бүсэд инженерийн дэд бүтцийн хангамжгүй байшин болон гэр сууцанд амьдарч байна. Энэ нөхцөл байдал нь Улаанбаатар хотын агаар, хөрсний бохирдлын 75 орчим хувийн бүрдүүлээд байна. Иймд Улаанбаатар хотын иргэдийг эрүүл аюулгүй орчинд амьдруулж, үр бүтээмжтэй ажиллаж, сурч боловсрох нөхцөлийг бүрдүүлэхэд нэн тэргүүний авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээг эдгээр иргэдийн орон сууцжуулах, өрхийн орлого, амьжиргааны түвшнийг дээшлүүлэх, хөдөө, орон нутагт шилжин суурьшихад нь орон сууцны дэмжлэг үзүүлэхэд анхаарал хандуулах шаардлагатай байна.

Монгол Улсын Их Хурлаар 1999 онд Орон сууцны тухай хууль батлагдсан. Тус хуульд нийт 8 удаагийн нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан байдаг бөгөөд тус хуулийн зүйл, заалтаар орон сууц хөгжүүлэх асуудлыг зохицуулахаас илүүтэйгээр орон сууцны ашиглалт, нийтийн аж ахуйн харилцааг зохицуулсан байдаг. Хуулийн 4 дүгээр бүлэгт орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх тухай зохицуулалт тусгагдсан байдаг хэдий ч хэт ерөнхий бөгөөд орон сууц, газар, дэд бүтэц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрхэн зохион байгуулах талаар нарийвчилсан зохицуулалт тусгагдаагүй. Иймд орон сууц, түүний дэд бүтэц, газар хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх санхүүгийн тогтвортой эх үүсвэрийг бүрдүүлэх, түүнийг хариуцах бүтцийг тодорхой болгож, тэдгээрийн эрх зүйн байдал, чиг үүргийг тодорхой болгох шаардлагатай байна.

Нийт 20 гаруй хуульд орон сууцаар хангах зохицуулалтыг тусгасан боловч хуулийн зохицуулалтыг нэгдмэл байдлаар хэрэгжүүлэх нэгдсэн бодлого, тогтолцоо шаардлагатай байна. Орон сууцжуулах бодлогын хүрээнд хэд хэдэн баримт бичиг баталж, хэрэгжүүлсэн ч тэдгээрийн зарим нь улс төр, эдийн засгийн нөхцөл байдлаас шалтгаалж бүрэн хэрэгжээгүй, баталсан тогтоол нь хүчингүй болсон байна. Нийт хүн амын эрэлт, амьдралын түвшин, эдийн засгийн нөхцөл байдал,

зорилтот бүлгийн эрх ашигт нийцсэн нэгдмэл бодлогыг хэрэгжүүлэх хууль, эрх зүйн үндсийг бүрдүүлэх шаардлагатай байна.

Нийгмийн даатгалын тухай хуулийн 29.5.2-т “Тэтгэврийн нөөц санд байршуулсан даатгуулагчийн мөнгөжүүлсэн орлогыг түүний саналд үндэслэн тухайлсан хуулиар зохицуулсан эрүүл мэнд, боловсрол, орон сууцны ипотекийн санхүүжилтэд хөрөнгө оруулж болно” гэж, Баялгийн сангийн тухай хуулийн 10.1.2-т “Хуримтлалын сан нь газрын хэвлийн баялгийн үр өгөөжийг одоо үеийн Монгол Улсын иргэн бүрд тэгш, шударга хүртээх зорилгоор иргэдийн эрүүл мэнд, боловсрол, орон сууц зэрэг суурь хэрэгцээг хангахад зарцуулах” гэж тус тус заасан нь орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бүрдүүлсэн зохицуулалт болсон хэдий ч дээрх зохицуулалтыг хэрхэн хэрэгжүүлэх нь тодорхойгүй байна.

Үндэсний статистикийн хорооноос гаргасан 2022 оны өрхийн орлогын судалгаанаас үзэхэд манай улсад орон сууцны ипотекийн зээлийн урьдчилгаа төлбөрийн хуримтлал үүсгэх чадамжгүй нийт 406,749 өрх байна. Үүний 4.9 хувь буюу 19,772 өрх нь 300.0 мянган төгрөг хүртэл орлоготой нэн ядуу ангилалд байгаа нь төрөөс эдгээр иргэдэд зориулсан халамжийн болон түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, өнөөдөр ашиглагдаж байгаа 4.6 мянга орон сууцны санг хадгалах, цаашид нэмэгдүүлэх хэрэгцээ, шаардлага өндөр байгааг харуулж байна.

БНСУ-аас 2019 онд манай улсын Засгийн газарт агаарын бохирдлыг бууруулах үйл ажиллагааны хүрээнд 500.0 сая ам.долларын хөнгөлөлттэй зээл олгохоор төлөвлөснийг төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах замаар утааг бууруулах бодлогыг хэрэгжүүлж “ТОСК” ТӨХХК, “НОСК” ХК-уудын хэрэгжүүлэх “Солонго-1”, “Солонго-2”, “Баянголын ам” зэрэг нийт 8000 айлын түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлэхээр БНСУ-ын талтай санамж бичгийг 2019 оны 3 дугаар сард байгуулж, холбогдох зураг төсөл, бэлтгэл ажлыг хангуулан 2024 оны 4 дүгээр сард бүтээн байгуулалтын ажлыг эхлүүлээд байна.

Мөн 2016 оны “АСЕМ” их уулзалтын айлчлалын үеэр БНХАУ-ын Ерөнхий сайд ноён Ли Кэцяны манай улсын Засгийн газарт 350 сая юанийн хандивыг гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн төсөлд өгөхөөр тохиролцсоныг дээрх газраа чөлөөлөн түр суурьших орон сууцны хэрэгцээтэй байгаад иргэдэд зориулж Улаанбаатар хотын Сүхбаатар дүүргийн 9, 10, 11, 12 хороо, “Орон сууцны 7 дугаар хороолол”-д 1008 айлын орон сууцны хороолол барихаар төлөвлөсөн. Төслийн барилга угсралтын ажил 50 хувийн гүйцэтгэлтэй явж байна.

Олон улсын донор байгууллагуудын зүгээс орон сууц санхүүжилтийн тогтолцооны суурь зарчим, оролцогч талуудын эрх үүргийг тодорхой болгосон, холбогдох эрх зүйн орчин бүрдсэн нөхцөлд хөнгөлөлттэй зээл, тусламжийн хөрөнгөөр дэмжих боломжтой талаар төрийн айлчлал, холбогдох уулзалтуудын үеэр удаа дараа илэрхийлж байгаа тул орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог олон улсын түгээмэл жишигт нийцүүлж хөнгөлөлттэй зээл, тусламжийн дэмжлэг авах замаар бага, дунд орлоготой зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах боломжтой.

Өнөөдрийн байдлаар улсын хэмжээнд 29.1 мянган айлын орон сууц олон нийтийн нээлттэй зар дээр борлуулагдаж байгаагаас 66.0 хувь буюу 19.2 мянга нь шинээр ашиглалтад орсон, 34.0 хувь буюу 9.9 мянга нь хуучин орон сууц байна. мөн 2024-2025 онд нэмэлтээр 37.3 мянга айлын орон сууц шинээр ашиглалтад орохоор барилга угсралтын ажлаа эхлүүлсэн байгаа нь манай улсын орон сууцны зах зээл дээр 2024-2025 онд нийт 66.4 мянга айлын орон сууцны нийлүүлэлт үүсэхээр байна.

Иймд орон сууцтай болох хүсэлтэй бага, дунд орлоготой иргэдэд зах зээл дээр байршиж буй дээрх 66.4 мянган айлын орон сууцны нийлүүлэлтийг ойртуулах бодлогыг төрөөс хэрэгжүүлэх, улмаар хувийн хэвшлийн өмчийн барилга ашиглалтыг сайжруулах, хөрөнгийн үр ашгийг нэмэгдүүлэх боломж бүрдэх юм.

Шинээр ашиглалтад орох дээрх 37.3 мянган айлын орон сууцны 81.5 хувь буюу 30.4 мянга нь Улаанбаатар хотод төлөвлөгдсөн байгаа нь хөдөө, орон нутгийн өрсөлдөх чадамж тааруу, эдийн засгийн багтаамж бага, хатуу болон зөөлөн дэд бүтцийн хөгжил сул байгааг харуулахын зэрэгцээ шинээр хот, суурин газрыг хөгжүүлэх чиглэлд төрөөс авч хэрэгжүүлж буй арга хэмжээгээ улам эрчимжүүлэх, хөдөлмөр, эрхлэлт болон орон сууцны салбарт шинээр татаас, урамшууллын тогтолцоог нэвтрүүлж, орон нутгийн иргэд, аж ахуйн нэгжид шууд нөлөө үзүүлэх бодит дэмжлэг нэн чухал шаардлагатай байгааг харуулсаар байна.

Иймд төрийн болон хувийн аж ахуйн нэгж, байгууллагуудаас бий болж буй орон сууцны нийлүүлэлтийг зах зээлийн зарчимд нийцүүлэн хадгалах, үр өгөөжтэй ашиглах, зорилтот бүлгийн иргэдийг хүртээмжтэй хамруулах тогтолцоог бий болгох болон 2013 оноос Монголбанкны санхүүжилтээр хэрэгжүүлсэн орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт үе шаттайгаар шилжүүлэх, тус хөтөлбөрийг Монгол Улсын урт хугацааны бодлогын баримт бичигт тусгагдсан зорилт, арга хэмжээнд нийцүүлэн цаашид урт хугацаанд тогтвортойгоор үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлэх зорилгоор Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийг боловсруулан танилцуулж байна.

Хуулийн төслийн зорилго, бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 23 дугаар зүйлийн 23.1-д заасныг үндэслэн иргэдийг орон сууцжуулах зорилгоор орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэхтэй холбоотой зохицуулалтыг нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай гэж үзэж анхдагч хуулийн төсөл боловсруулна.

Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийн зорилго нь иргэдийг орон сууцжуулах зорилгоор орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх, орон сууцны сан байгуулах, сангийн хөрөнгийг бүрдүүлэх, удирдах, зарцуулах, гүйцэтгэлд хяналт тавихтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.

Хуулийн төсөлд дараах асуудлыг тусгасан. Үүнд:

- Хуулийн төслийн 1 дүгээр бүлэгт хуулийн зорилт, Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хууль тогтоомж, хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт, үйлчлэх хүрээг тусгасан.

- Хуулийн төслийн 2 дугаар бүлэгт орон сууцжуулах үйл ажиллагааны төрөл, зарчим, иргэдийн орлогын бүлэгт тохирсон орон сууцны төрлүүд болох ипотекийн зээл, түрээсийн орон сууц, түрээслээд өмчлөх орон сууц, тэдгээрт хамрагдах иргэдийн шалгуур, хэрхэн иргэдийг сонгон шалгаруулах зэрэг асуудлыг тусгасан.
- Хуулийн төслийн 3 дугаар бүлэгт Үндэсний орон сууцны корпорацын удирдлага, зохион байгуулалт, хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа, чиг үүрэг, холбогдох хяналтын талаар тусгасан.
- Хуулийн төслийн 4 дүгээр бүлэгт тус корпорац нь төрийн өмчит хуулийн этгээд байх бөгөөд хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг Засгийн газар хэрэгжүүлэх, Төлөөлөн удирдах зөвлөл болон Гүйцэтгэх удирдлагад тавигдах шаардлага, хэрэгжүүлэх чиг үүргийн талаар дэлгэрэнгүй тусгасан.
- Хуулийн төслийн 5 дугаар бүлэгт Орон сууцжуулах сангийн хөрөнгийн удирдлага, зарцуулалт, тайлагналттай холбоотой зохицуулалтыг тусгана. Тухайлбал, орон сууцжуулах санг Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуулийн дагуу үүсгэн байгуулах, сангийн эх үүсвэрийг Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуулийн 6 дугаар зүйлд заасан нийтлэг эх үүсвэрээс гадна одоо хэрэгжиж буй орон сууцны ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас, түүний үндсэн төлбөр болон хүүгийн орлого, Үндэсний орон сууцны корпорацын гаргасан үнэт цаасны орлого зэрэг эх үүсвэрээс бүрдүүлэхээр дэлгэрэнгүй тусгасан. Мөн тус сангийн хөрөнгийг орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд тусгасан арга хэмжээг санхүүжүүлэхэд зарцуулахаас гадна Монголбанк, Засгийн газрын гаргасан үнэт цаасыг худалдан авах, арилжааны банкнуудад хадгаламж хэлбэрээр байршуулах зориулалтаар хөрөнгө оруулалт хийх зэргээр зарцуулалтын талаар тодорхой тусгасан.
- Хуулийн төслийн 6 дугаар бүлэгт хууль тогтоомжийг зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага, хууль хүчин төгөлдөр болох хугацааг тодорхойлсон ба тус хууль батлагдсан өдрөөс эхлэн хүчин төгөлдөр үйлчлэхээр зохицуулсан.

Тус хуулийн төсөлтэй холбогдуулан Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хууль, Газрын тухай хууль, Газрын төлбөрийн тухай хууль, Зөрчлийн тухай хууль, Нэмэгдсэн өртгийн албан татварын тухай хууль, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хууль, Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль, Үл хөдлөх хөрөнгийн албан татварын тухай хууль, Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хууль зэрэг холбогдох хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах хуулийн төслийг боловсрууллаа.

Хуулийн төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлэхээр Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 38 дугаар зүйлийн 38.2-т заасны дагуу тус яамны албан ёсны цахим <https://mcud.gov.mn> хуудсанд 2024 оны 05 дугаар сарын 01-ний өдөр байршуулсан. Энэ хугацаанд цахим

хэлбэрээр иргэд, олон нийтээс нийт 3 саналыг ирүүлсэн болно.

хэлэлцүүлэгийн сэдэв

Хайлт хийх...

mm/dd/yyyy

ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСӨЛ

"ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСӨЛ"
та шинэчлэн боловсруулсан хуулийн төсөлтэй танилцаж саналаа odbaatar.b@mcud.gov.mn цахим
шуудангийн хаягаар ирүүлэхийг хүсье.
[Энд дарж татаж авна уу](#)

Саналаа бичнэ үү...

Choose File No file chosen

НИЙТЛЭХ

munkhbayar.p <munkhbayar.p@mongolbank.mn> May 7

To: "Odbaatar B"

Анхааруулга: Энэхүү цахим шуудан нь танай байгууллагын домэйн хаягаас биш **ГАДНААС** ирсэн болно!
Хэрэв та илгээгчийн цахим шууданг танихгүй бол хавсралтуудыг нээх эсвэл холбоос дээр **ДАРЖ БОЛОХГҮЙ**-г
анхаарна уу!
Сайн байна уу,

Ажлын хэсгийн гишүүний хувьд хуулийн төсөлд хавсралтаарх саналыг хүргүүлж байна. Тус хуулийн төсөл,
үзэл баримтлалыг холбогдох байгууллагууд руу хүргүүлж, албан ёсны байр суурь, саналыг нь мөн авч тусгах
нь зүйтэй гэж үзэж байна.

Хүндэтгэсэн,
П.Мөнхбаатар

1 Attachment | Download

YOTX санал.docx
17.12 KB

Reply Reply to All Forward More

Хуулийн төсөлд санал
авахаар Засгийн газрын
гишүүд, холбогдох
байгууллагууд руу 2024 оны 5
дугаар сарын 10-ний өдрийн
1/1544 тоот албан бичгээр
хүргүүлсэн бөгөөд хуулийн
төсөлд Сангийн яамнаас
2024 оны 05 дугаар сарын 14-
ны өдрийн 1/3832 дугаартай
албан бичгээр, Нийслэл
Улаанбаатар хотын авто
замын түгжрэлийг бууруулах
үндэсний хорооноос 2024
оны 05 дугаар сарын 14-ний
өдрийн 01/332 дугаартай
албан бичгээр санал ирүүлж,
ирүүлсэн саналыг тусгалаа.



**МОНГОЛ УЛСЫН
БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН
САЙД**

Засгийн газрын XII байр, Барилгачдын талбай 3,
4 дүгээр хороо, Чингэлтэй дүүрэг, Улаанбаатар хот, 15170
Утас: 31 06 12, 7600 3333-1126, Факс: (976-11) 32 29 04,
Цахим шуудан: info@mcud.gov.mn,
Цахим хуудас: www.mcud.gov.mn

2024.05.10 № 01/1544

танил -ны № -г

**ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ГИШҮҮД, ХОЛБОГДОХ
БАЙГУУЛЛАГУУДАД**

Монгол Улсын Засгийн газрын "Иргэдийг орон
сууцжуулах талаар авах зарим арга хэмжээний тухай"
2023 оны 483 дугаар тогтоолын 2.1 дэх заалтыг
хэрэгжүүлэх хүрээнд Үндэсний орон сууцжуулалтын
тухай анхдагч хуулийн төслийг боловсруулж санал
авахаар хавсралтаар хүргүүлж байна.

Судлан үзэж, холбогдох саналаа яаралтай
ирүүлэхийг Танаас хүсье.

Хавсралт !! хуудастан

 Ц.ДАВААСҮРЭН

152440393

**ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ
ТАНИЛЦУУЛГА**

ХОЛБОГДОХ ЗҮЙЛ, ХЭСЭГ, ЗААЛТ	ТАЙЛБАР
НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ	
<p>1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт</p> <p>1.1. Энэ хуулийн зорилт нь Монгол Улсын иргэдийг орон сууцны нөхцөл байдлыг сайжруулах, орон сууцжуулах зорилгоор орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх, орон сууцны санхүүгийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх, орон сууцжуулах сан байгуулах, түүний хөрөнгийг бүрдүүлэх, удирдах, зарцуулах, гүйцэтгэлийг нь тайлагнах, хяналт тавихтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.</p>	<p>Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх, хүний эрх, эрх чөлөөг зөрчихтэй тэмцэх, хөндөгдсөн эрхийг сэргээн эдлүүлэх үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна” гэж, мөн хуулийн Арван зургаадугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Монгол Улсын иргэн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй” гэж, Монгол Улсын Их Хурлын 2010 оны 48 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлал”-ын 3.4-т “Хүний аюулгүй байдал, Монгол хүний эрүүл, аюулгүй амьдрах таатай орчин, нөхцөлийг бүрдүүлэх, хүнсний аюулгүй байдлыг хангах, амьдрах орчин, орон байрны аюулгүй нөхцөлийг баталгаажуулах, гэмт хэрэг, халдлагын золиос болохоос хамгаалах нь хүний аюулгүй байдлыг хангах үндэс мөн.” гэж тус тус заасан.</p> <p>Монгол Улсын Үндсэн хууль болон Монгол Улсын Үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлалд тусгагдсан иргэний дээр дурдсан эрхийг хангах хүрээнд тус хуулийн зорилтыг тодорхойлсон.</p>
<p>2 дугаар зүйл. Орон сууцжуулах тухай хууль тогтоомж</p> <p>2.1. Үндэсний орон сууцжуулах тухай хууль тогтоомж нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Төсвийн тухай, Үндэсний баялгийн сангийн тухай, Засгийн газрын тусгай сангийн тухай, Нийгмийн даатгалын ерөнхий хууль, Тэтгэврийн даатгалын шимтгэлийн нэрийн дансны тухай, Төв банк (Монголбанк)-ны тухай, Үнэт цаасны зах зээлийн тухай, Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай, энэ хууль болон эдгээр хуультай нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ.</p>	<p>Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хууль эрх зүйн орчны хүрээнд хамаарах хууль тогтоомжийг энэхүү хэсэгт тоочиж дурдсан.</p> <p>Орон сууцны сангийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх харилцаанд хамаарах Төсвийн тухай, Үндэсний баялгийн сангийн тухай, Засгийн газрын тусгай сангийн тухай, Нийгмийн даатгалын ерөнхий хууль, Тэтгэврийн даатгалын шимтгэлийн нэрийн дансны тухай, Төв банк (Монголбанк)-ны тухай хуулийг, Үндэсний орон сууцны корпорацын үйл ажиллагаанд холбогдох Үнэт цаасны зах зээлийн тухай, Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийг тус тус дурдсан.</p>

<p>2.2.Монгол Улсын олон улсын гэрээнд энэ хуульд зааснаас өөрөөр заасан бол олон улсын гэрээний заалтыг дагаж мөрдөнө.</p>	
<p>3 дугаар зүйл. Хуулийн үйлчлэх хүрээ</p> <p>3.1.Орон сууцжуулах сантай холбогдсон харилцааг энэ хуулиар зохицуулна.</p> <p>3.2.Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх хуулийн этгээдийн энэ хуульд зааснаас бусад удирдлага, зохион байгуулалттай холбогдсон харилцааг Компанийн тухай хуулиар зохицуулна.</p> <p>3.3.Энэ хуульд зааснаас бусад ипотекийн зээл олгохтой холбогдох харилцааг Монгол Улсын Иргэний хууль, Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хуулиар зохицуулна.</p>	<p>Үндэсний орон сууцны корпорац нь эрх зүйн байдлын хувьд компанийн хэлбэрт хамаарах тул энэ хуульд зааснаас бусад удирдлага, зохион байгуулалттай холбогдсон харилцааг Компанийн тухай хуулиар зохицуулахаар тусгасан.</p> <p>Мөн энэ хуульд зааснаас бусад ипотекийн зээлийг арилжааны банкаар дамжин хэрэгжүүлэх тул Монгол Улсын Иргэний хууль, Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хуулиар тус тус зохицуулагдаж байгаа харилцааг дахин зохицуулах шаардлагагүй тул хуулийн үйлчлэх хүрээнд тусгасан.</p>
<p>4 дүгээр зүйл. Хуулийн нэр томьёоны тодорхойлолт</p> <p>4.1.“Орон сууцжуулах сан” гэж иргэдийг төрөөс орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөр, арга хэмжээг урт хугацаанд, тогтвортой санхүүжүүлэх зориулалттай санг;</p> <p>4.3.“Орон сууцжуулах” гэж иргэдийг ипотекийн зээл, түрээсийн орон сууц, түрээслээд өмчлөх орон сууцаар хангах, төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны төсөл, арга хэмжээг зохион байгуулах, орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх үйл ажиллагааг;</p> <p>4.4.“Зорилтот бүлгийн иргэн” хүний хөгжлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас тодорхойлсон Монгол Улсын иргэнийг;</p> <p>4.5.“Төлбөрийн чадварт нийцсэн” гэж өрхийн сарын орлогын тодорхой хувийг ипотекийн зээл, түрээсийн төлбөрийн зардалд төлөх чадамжийг;</p> <p>4.6.“Ипотек” гэж Иргэний хуулийн 165 дугаар зүйлд заасныг;</p> <p>4.7.“Түрээсийн орон сууц” гэж Иргэний хуулийн 302 дугаар зүйлд заасны дагуу байгуулсан гэрээний үндсэн дээр эрх бүхий байгууллагаас иргэнд ашиглуулахаар шилжүүлсэн сууцыг.</p>	<p>“Орон сууцжуулах сан” сангийн нэр томьёог бусад хуульд тусгаагүй тул Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 30.1-д заасан шаардлагад нийцүүлэн нэр томьёоны тайлбар хийсэн.</p> <p>“Орон сууцжуулах” гэсэн нэр томьёонд тус хуулийн 5.2-т заасан “ипотекийн зээл, түрээсийн орон сууц, түрээслээд өмчлөх орон сууцаар хангахаас гадна төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны төсөл, арга хэмжээг зохион байгуулах, орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх үйл ажиллагааг гэж өргөн хүрээнд тодорхойлсон.</p> <p>“Зорилтот бүлгийн иргэн” нэр томьёог Нийгмийн халамжийн тухай хуульд заасан бүхий л иргэдийг хамруулах боломжгүй тул тус хуулийн өрхийн орлогын түвшнийг харгалзан орон сууцжуулах төрөлд хамруулах зарчимд нийцүүлэх болон нийт иргэдийн мэдээлэл хадгалагдаж байгаа мэдээлэлд тулгуурлан тодорхойлох боломжтой гэж үзэн хүний хөгжлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас тодорхойлохоор тусгасан.</p> <p>Тус хуулийн 5.4-т “ипотекийн зээл, түрээсийн, түрээслээд өмчлөх орон сууцны барилга нь төлбөрийн чадварт нийцсэн байна” гэж заасан тул өрхийн сарын орлогын тодорхой хувийг ипотекийн зээл, түрээсийн төлбөрийн зардалд төлөх чадамжийг хэлнэ гэж тодорхойлсон. Ипотекийн зээл, түрээсийн, түрээслээд өмчлөх орон сууцны барилга орон сууцны барилгын үнийг тогтоохдоо зардал дээр биш хүн амынхаа орлогод тулгуурласнаар зорилтот бүлэгтээ хүрч чадсан олон улсын сайн жишгийн</p>

	<p>хүрээнд зарчимд болон нэр томьёонд тусгасан. Энэхүү шаардлагын үндсэн зорилго нь орон сууцыг хувь хүн, гэр бүлд илүү хямд байлгах явдал бөгөөд өрхийн орлогын хэдэн хувийг орон сууцны зардалд зарцуулж болох талаар дээд хязгаар тогтоосноор иргэд орон сууцны зардалд хэт ачаалал өгөхгүй байх нөхцөлийг бүрдүүлж байгаа юм. Мөн өрх хоол хүнс, эрүүл мэнд, боловсрол гэх мэт бусад чухал зардлуудад хангалттай орлоготой байхын тулд орон сууцны зардлыг орлогын тодорхой хувиас (ихэвчлэн 30 хувиас) хэтрүүлэхгүй байхыг олон улсад зөвлөж байна. Энэхүү хязгаар нь эдийн засгийн тогтвортой байдлыг хадгалахад тусалж, төлбөрөө төлөхгүй байх эрсдэлээс урьдчилан сэргийлдэг. Мөн бага, дунд орлоготой өрхийн орлогод нийцсэн орон сууц худалдан авах боломжийг олгох замаар орон сууцны тэгш бус байдлын зөрүүг арилгахад чиглэнэ. Мөн үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн хөөс үүсэхээс сэргийлж, зах зээлийн урт хугацааны тогтвортой байдлыг хангахад чиглэгддэг.</p>
<p style="text-align: center;">ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ ОРОН СУУЦЖУУЛАХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА</p>	
<p>5 дугаар зүйл. Орон сууцжуулах үйл ажиллагаа</p> <p>5.1.Орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд дараах зарчмыг баримтална:</p> <p>5.1.1.Орон сууцны тухай хуулийн 4.1-д заасан зарчим;</p> <p>5.1.2.өрхийн орлогын түвшнийг харгалзан энэ хуулийн 5.2-т заасан орон сууцжуулах төрөлд хамруулах;</p> <p>5.1.3.төвлөрлийг сааруулах зорилгоор сум, тосгон, аймаг, дагуул хот, чөлөөт бүсэд тэргүүн ээлжид орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх;</p> <p>5.2.Орон сууцжуулах үйл ажиллагаа нь өрхийн орлогоос хамаарч дараах төрөлтэй байна:</p> <p>5.2.1.ипотекийн зээл;</p> <p>5.2.2.төрийн болон орон нутгийн өмчийн сууцыг хөлслүүлэх; (цаашид “түрээсийн орон сууц” гэх);</p> <p>5.2.3.түрээслээд өмчлөх орон сууцаар хангах.</p>	<p>Сүүлийн жилүүдэд орон сууцны нийлүүлэлт нэмэгдэж байгаа хэдий ч бага, дунд орлоготой иргэдийн төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлт хангалтгүй байна. Улаанбаатар хотод үнэ өртгөөрөө ялгаатай олон төрлийн орон сууц байна. Түүнчлэн гэр хорооллын өрхүүдийн дийлэнх нь амины орон сууцтай байх бололцоотой боловч шинээр орон сууц барих, орон сууцаа өргөтгөх, сайжруулахад шаардлагатай орлогод нийцсэн санхүүгийн үйлчилгээнд хамрагдах боломжгүй байна. Энэ нь иргэдийн орон сууцны чанар стандарт хангахгүйд хүргэж цаашид газар, орон сууцныхаа үнэ цэнийг нэмэгдүүлэх, зээл авах зэрэгт хүндрэл учруулж байна. Гэр хороололд амьдарч буй айл өрхийн дийлэнх буюу 87.3% нь төвлөрсөн инженерийн хангамж бүхий орон сууцанд түрээслээд өмчлөх хэлбэрээр амьдрах сонирхолтой гэдгээ судалгаагаар илэрхийлсэн байдаг.</p> <p>Улсын хэмжээнд 2013 оноос хойш 196.1 мянган айлын орон сууц ашиглалтад оруулсан байна. 2024 оны 05 дугаар 01-ний өдрийн байдлаар нийт 29.1 мянган айлын орон сууц зах зээлд борлуулагдаж байгаагаас 66.0 хувь буюу 19.2 мянга нь шинээр ашиглалтад орсон, 34.0 хувь буюу 9.9 мянга нь хуучин орон сууц байна. Мөн 2024-2025 онд нэмэлтээр 37.3 мянга айлын орон сууцны барилга угсралтын ажил эхэлсэн байгаа нь</p>

	<p>манай улсын орон сууцны зах зээл дээр 2024-2025 онд нийт 66.4 мянга айлын орон сууцны нийлүүлэлт үүсэхээр байна.</p> <p>Шинээр ашиглалтад орох дээрх 37.3 мянган айлын орон сууцны 81.5 хувь буюу 30.4 мянга нь Улаанбаатар хотод төлөвлөгдсөн нь хөдөө, орон нутгийн өрсөлдөх чадамж муу, хатуу болон зөөлөн дэд бүтцийн хөгжил сул байгааг харуулахын зэрэгцээ шинээр хот, суурин газрыг хөгжүүлэх чиглэлд төрөөс авч хэрэгжүүлж буй арга хэмжээг улам эрчимжүүлэх, хөдөлмөр, эрхлэлт болон орон сууцны салбарт шинээр татаас, урамшууллын тогтолцоог нэвтрүүлж, орон нутгийн иргэд, аж ахуйн нэгжид шууд нөлөө үзүүлэх бодит дэмжлэг шаардлагатай байгааг харуулж байна.</p> <p>Орон сууцтай болох хүсэлтэй бага, дунд орлоготой иргэдэд зах зээл дээр байршиж буй дээрх 66.4 мянган айлын орон сууцны нийлүүлэлтийг ойртуулах бодлогыг төрөөс хэрэгжүүлснээр төр, хувийн хэвшлийн өмчийн барилга ашиглалтыг сайжруулах, хөрөнгийн үр ашгийг нэмэгдүүлэх боломж бүрдэх юм. Мөн төрийн болон хувийн аж ахуйн нэгж, байгууллагуудаас бий болж буй орон сууцны нийлүүлэлтийг зах зээлийн зарчимд нийцүүлэн хадгалах, үр өгөөжтэй ашиглах, зорилтот бүлгийн иргэдийг хүртээмжтэй хамруулах тогтолцоог бий болгох, 2013 оноос Монголбанкны санхүүжилтээр хэрэгжүүлсэн орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт үе шаттайгаар шилжүүлэх, тус хөтөлбөрийг Монгол Улсын урт хугацааны бодлогын баримт бичигт тусгагдсан зорилт, арга хэмжээнд нийцүүлэн цаашид урт хугацаанд тогтвортойгоор үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлэх шаардлагатай байна.</p> <p>Цаашид хотжилт нэмэгдэх, хот руу нүүх орон нутгийн иргэдийн шилжилт өсөх хандлагатай, төвлөрсөн ус хангамж, ариутгах татуурга, дулаан хангамж зэрэг дэд бүтэц бүхий хувийн орон байртай болох, нийтийн зориулалттай орон сууцтай болох хэрэгцээ байнга өсөн нэмэгдэж байгаа тул орон сууцны хангамж, орон сууцны ашиглалтын талаарх оновчтой бодлого, зохицуулалтыг бий болгох зайлшгүй шаардлагатай байна.</p> <p>Энэхүү зарчим нь орлогын түвшин ялгаатай өрхүүдэд орон сууцтай болох боломжийг олгож, бага, дунд орлоготой гэр бүлүүдэд санхүүгийн хэт ачаалалгүйгээр орон сууцанд орох боломжийг бүрдүүлнэ.</p> <p>Сум тосгон, аймаг, дагуул хот, чөлөөт бүс зэрэг газруудад орон сууцны төслийг</p>
--	---

	<p>хэрэгжүүлэх нь томоохон хотуудын хүн амын төвлөрлийг бууруулахад тусалдаг. Улмаар хүн амын нягтрал ихэссэнээс үүдэн хотын дэд бүтцэд учирч буй дарамт, замын түгжрэл, агаарын бохирдол бууруулах үр нөлөөг авчирдаг. Мөн орон сууцыг орон нутагт хөгжүүлснээр эдийн засгийн боломжууд улс орон даяар жигд хуваарилагдаж, орон нутгийн хөгжлийг дэмжиж, хот, хөдөөгийн эдийн засгийн ялгааг бууруулна. Мөн төвлөрлийг бууруулах нь хүн амын нягтаршил багатай газруудад амьдралын чанарыг сайжруулдаг.</p> <p>Эдгээр зарчмууд нь орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг төлбөрийн чадварт нийцсэн үнээр хангах боломжийг бүрдүүлэхээс гадна хот, хөдөөгийн хөгжлийн тэнцвэртэй өсөлтийг дэмжихэд чиглэсэн цогц тогтолцоог бүрдүүлдэг.</p> <p>Хуулийн төслийн дээрх зохицуулалтууд нь чанартай, тэгш, хүртээмжтэй байдлыг хангасан орон сууцны бодлого хэрэгжүүлэх зорилгоор тусгагдсан.</p>
<p>5.3.Энэ хуулийн 5.2.2, 5.2.3-т заасан орон сууцны барилгын чанар, өртөгт тавигдах шаардлагыг орон сууцны асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн боловсруулж, Засгийн газар батална.</p>	<p>Орон сууцны нэг метр квадратын үнэ жилээс жилд нэмэгдэж байгаа нь иргэд орон сууц худалдан авахад улам хүндрэлтэй болж байна. Зах зээл дээр борлуулагдаж орон сууцны дундаж үнэ 2023 оны жилийн эцсийн байдлаар 3,800.0 мянган төгрөг байгаа бөгөөд орон сууцны дундаж үнэ 200.0 сая төгрөгт хүрээд байгаа нь зөвхөн ипотекийн зээлээр бага, дунд орлоготой иргэдийг орон сууцаар хангах боломжгүйг харуулж байна. Тиймээс төрийн зүгээс орон сууцны барилгын чанар, өртөгт тавигдах шаардлагыг тогтоон, орон сууцны үнийн хөөргөдлийг хязгаарлах шаардлагатай уялдуулан төсөлд энэхүү заалтыг тусгасан. Мөн холбогдох стандартад нийцсэн байх шаардлага нь хяналт, хариуцлагын давхар тогтолцоог бий болгож, чанаргүй орон сууц барихаас урьдчилан сэргийлнэ. Энэ нь орон сууц нь аюулгүй байдал, барилгын стандартыг хангасан байхаас гадна иргэдийг чанартай орон сууцанд, төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцаар хангагдах боломжийг бүрдүүлэх зорилготой.</p>
<p>5.4.Энэ хуулийн 5.2.2, 5.2.3-т заасан орон сууцны барилга нь төлбөрийн чадварт нийцсэн байна.</p>	<p>Орон сууцны үнийг иргэдийн төлбөрийн чадварт нийцүүлснээр орон сууцны хүртээмж нэмэгдэж, ялангуяа бага, дунд орлоготой гэр бүлүүд орон сууцанд хамрагдах боломж бүрддэг.</p>
<p>5.5.Энэ хуулийн 5.2-т заасан орон сууцжуулах төрөлд хамруулах иргэн, өрхийн орлогын хэмжээг хөдөлмөрийн</p>	<p>Иргэдийн ажил эрхлэлт, орлогын мэдээллийн сан хадгалагдаж байгаа тул</p>

<p>асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн тодорхойлно.</p>	<p>хөдөлмөрийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн тодорхойлохоор заасан.</p> <p>БНСУ-аас 2019 онд манай улсын Засгийн газарт агаарын бохирдлыг бууруулах үйл ажиллагааны хүрээнд 500.0 сая ам.долларын хөнгөлөлттэй зээл олгохоор төлөвлөснийг төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах замаар утааг бууруулах бодлогыг хэрэгжүүлэхээр шийдвэрлэн “ТОСК” ТӨХХК-ийн “Солонго-1”, “Солонго-2” төсөл, “Баянголын амны орлогод нийцсэн орон сууц” төслүүдэд нийт 8000 айлын түрээсийн орон сууцыг бүрдүүлэхээр БНСУ-ын талтай санамж бичгийг 2019 оны 03 дугаар сард байгуулж, холбогдох зураг төсөл, бэлтгэл ажлыг хангуулан 2024 оны 4 дүгээр сард бүтээн байгуулалтын ажлыг эхлүүлээд байна.</p> <p>Мөн 2016 оны “АСЕМ” их уулзалтын үеэр БНХАУ-ын Ерөнхий сайд ноён Ли Кэцяны манай улсын Засгийн газарт 350 сая юанийн хандивыг гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн төсөлд өгөхөөр тохиролцсон бөгөөд газар чөлөөлөлтөөр түр суурьших орон сууцны хэрэгцээтэй байгаа иргэдэд зориулж Улаанбаатар хотын Сүхбаатар дүүргийн 9, 10, 11, 12 хороо, “Орон сууцны 7 дугаар хороолол”-д 1008 айлын орон сууцны хороолол барихаар төлөвлөсөн. Төслийн барилга угсралтын ажил 87 хувийн гүйцэтгэлтэй явж байна.</p> <p>Улсын их хурлын 2021 оны 106 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсыг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл”-ийн 3.2-р зорилтод “Орлогод нийцсэн орон байр” нэршлээр түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх болон хуваарилах нөхцөл шаардлагын “эрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөг бүхий сууцаар хангах тогтолцоог бий болгоно” гэж тодорхойлсон.</p>
<p>6 дугаар зүйл. Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагаа</p> <p>6.1.Ипотекийн зээл олгох үйл ажиллагаанд баримтлах журмыг Монголбанк батална.</p>	<p>Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2008 оны 10 дугаар сарын 17-ны өдрийн 446 тоот тушаалын нэгдүгээр хавсралтаар “Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам”-ыг баталсан байна. Захиргааны ерөнхий хуулийн 60.2-т зааснаар тусгайлан эрх олгосон байх, 67.2-т зааснаар Хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага улсын нэгдсэн бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлагатай байдаг. Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам”-ыг одоогоор улсын нэгдсэн бүртгэлд бүртгүүлээгүй байна. Иймд тус журмыг батлах эрхийг Монголбанканд олгосноор тус журам нийтээр дагаж мөрдөгдөх эрх зүйн үндэслэл бүрдэнэ.</p>

<p>6.2.Засгийн газар ипотекийн зээлийн ерөнхий нөхцөл, шалгуур үзүүлэлт, санхүүжилт, барьцаа хөрөнгөнд тавигдах шаардлагыг тогтооно.</p> <p>6.3.Энэ хуулийн 6.2-т журмыг санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага боловсруулна.</p>	<p>Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2016 оны 10 дугаар сарын 25.-ний өдрийн А-295 дугаар тушаалын хавсралтаар баталсан “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”-аар тус асуудал зохицуулагдаж байна. 2017 оноос Олон улсын валютын сангийн “Өргөтгөсөн санхүүжилтийн хөтөлбөр”-т хамрагдсантай холбогдуулж Дэлхийн банкнаас ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг Монголбанк нь бодлогын хүүгээс бага хүүтэй эх үүсвэрээр хэрэгжүүлсэн нь Монгол улсын мөнгөний бодлого алдагдаж, инфляц өсөхөд нөлөөлсөн, энэхүү зээл нь төсвийн шинжтэй санхүүжилт гэж үзэн Монголбанкийг уг зээлийн хөтөлбөрөөс гаргах, Засгийн газарт ипотекийн зээлийг шилжүүлэх шаардлага тавьсан.</p> <p>2020 онд Улсын Их Хурлаар Коронавируст халдвар (КОВИД-19)-ын цар тахлаас урьдчилан сэргийлэх, тэмцэх, нийгэм, эдийн засагт үзүүлэх сөрөг нөлөөллийг бууруулах тухай хууль батлагдаж, тус хуулийн дагуу барилгын салбарын эдийн засгийн нөхцөл байдлыг дордуулахгүй байх хүрээнд Монголбанкнаас ипотекийн зээлийн санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх 2021 онд 1.0 их наяд төгрөгийн зээлийг 13 мянган зээлдэгчид олгосон. Улсын Их Хурлын “Төрөөс мөнгөний бодлогын талаар 2024 онд баримтлах үндсэн чиглэл батлах тухай” 2023 оны 99 дүгээр тогтоолын 2.1-д “Орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийг Засгийн газар шилжүүлэн авах хүртэлх хугацаанд хөтөлбөрийн тасралтгүй байдлыг хангаж, зээлийн эргэн төлөлтөөс санхүүжүүлэх” гэж заасны дагуу ипотекийн зээлийг үргэлжлүүлж байгаа ч энэ нь эрх зүйн хүрээнд түр аргацаасан зохицуулалт юм.</p> <p>Иймд тус хуулийн төслийн 22.2.2-т “Монголбанкнаас шилжүүлсэн ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас”-аар Орон сууцжуулах сангийн нэг эх үүсвэр бүрдэхээр тусгасан. Мөн тус сан нь Засгийн газрын тусгай сан бөгөөд сангийн удирдлагыг Үндэсний орон сууцны корпорац хэрэгжүүлэх тул тус журмыг Засгийн газар батлахаар төсөлд тусгасан.</p>
<p>6.4.Ипотекийн зээлийг дараах дарааллын дагуу эрэмбэлж олгоно:</p> <p>6.4.1.орон сууц анх удаа худалдан авч байгаа иргэн;</p> <p>6.4.2.ипотекийн зээл анх удаа авч байгаа иргэн;</p> <p>6.4.3.нийгмийн даатгалын шимтгэл төлсөн байдлаар.</p>	<p>2024 оны 05 дугаар сарын 01-ний өдрийн байдлаар арилжааны банкуудад нийт 2.4 их наяд төгрөгийн 20.1 мянган иргэний ипотекийн зээлийн хүсэлт хуримтлагдаад байгаагийн 1.2 их наяд нь 2024 онд ирүүлсэн хүсэлт байна. Энэ нь цаашид ипотекийн зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зайлшгүй хэрэгцээ байгааг харуулж байна.</p> <p>Мөн ипотекийн зээлд хамрагдсан иргэдийн орлогын түвшнийг судлан үзэхэд</p>

	<p>нийт зээлдэгчдийн 60 гаруй хувь нь дунджаас дээш орлоготой иргэд байна.</p> <p>Ипотекийн зээл авсан иргэдийн дунд 2 дах удаагаа зээл авч байгаа, 2 дах орон сууцаа авч байгаа иргэд хамрагдсан байна. Иймээс орон сууцны санхүүжилтийн хязгаарлагдмал байдлыг харгалзан, хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зорилгоор ипотекийн зээл олгоход дээрх шалгуурыг төсөлд тусгасан.</p>
<p>6.5.Зээлдэгчийн хүсэлтээр ипотекийн зээлийн урьдчилгаа, барьцаа хөрөнгөд дараах хөрөнгийг тооцож болно:</p> <p>6.5.1.Зээлийн батлан даалтын сангийн тухай хуулийн 9.1.3-т заасны дагуу гаргасан батлан даалт;</p> <p>6.5.2.тэтгэврийн нөөц санд байршуулсан даатгуулагчийн мөнгөжүүлсэн орлого;</p> <p>6.5.3.хуримтлалын нэрийн дансанд байршуулсан мөнгөн хөрөнгө.</p>	<p>Зээлийн батлан даалтын сангийн тухай хуулийн 9.1.3-т “Зээлийн батлан даалтын сангийн хөрөнгөөр төвлөрлийг сааруулах, иргэдийг орон сууцжуулах бодлогод нийцүүлэн Засгийн газраас баталсан хөтөлбөр, арга хэмжээний хүрээнд банк, санхүүгийн байгууллагаас зээл авахыг хүссэн боловч урьдчилгаа төлбөр болон барьцаа хөрөнгө нь хүрэлцэхгүй байгаа иргэн, хуулийн этгээдийн урьдчилгаа, барьцаа хөрөнгийн 60 хүртэлх хувьд батлан даалт гаргах”-аар заасан.</p> <p>Үндэсний баялгийн сангийн тухай хуулийн 10.1.2-т “Хуримтлалын сан нь газрын хэвлийн баялгийн үр өгөөжийг одоо үеийн Монгол Улсын иргэн бүрд тэгш, шударга хүртээх зорилгоор иргэний эрүүл мэнд, боловсрол, орон сууцны зориулалтаар дэмжлэг үзүүлэх”-ээр заасан.</p> <p>Мөн Нийгмийн даатгалын ерөнхий хуулийн 29.5.2-т “Тэтгэврийн нөөц санд байршуулсан даатгуулагчийн мөнгөжүүлсэн орлогыг түүний саналд үндэслэн тухайлсан хуулиар зохицуулсан эрүүл мэнд, боловсрол, орон сууцны ипотекийн санхүүжилтэд хөрөнгө оруулж болно” гэж заасан.</p>
<p>7 дугаар зүйл.Түрээсийн орон сууц</p> <p>7.1.Түрээсийн орон сууцанд иргэнийг хамруулах, түрээсийн төлбөр тогтоох аргачлалыг орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага боловсруулж, Засгийн газар батална.</p> <p>7.2.Түрээсийн орон сууцны төлбөрийн хэмжээг анхны оруулсан хөрөнгө оруулалтын хэмжээ, өгөөж, үйл ажиллагааны зардлын нийлбэрээс их байхаар тооцно.</p> <p>7.3.Түрээсийн орон сууцны түрээсийн гэрээг 1 жилээр байгуулна.</p> <p>7.4.Түрээсийн гэрээг байгуулах, эсхүл хугацааг сунгахад энэ хуулийн 7.3-т заасан аргачлалын дагуу тогтоосон түрээсийн төлбөрөөр тооцно.</p>	<p>Иргэдийг төрийн түрээсийн орон сууцад хамруулах үйл ажиллагааг зохицуулах “Зорилтот бүлгийн иргэдийг түрээсийн орон сууцанд хамруулах” журмыг 2016 онд Барилга, хот байгуулалтын Сайдын тушаалаар баталсан бөгөөд энэхүү журмыг 2017 онд шинэчлэн баталсан байдаг. Энэхүү журмаар иргэдийг Залуу гэр бүл, Төрийн албан хаагч, Хувийн байгууллагад ажиллагсад болон хувиараа хөдөлмөр эрхлэгч, 18 хүртэлх насны дөрөв ба түүнээс дээш хүүхэдтэй гэр бүл, Өрх толгойлсон эцэг, эх, Өндөр насны тэтгэвэр тогтоолгосон ахмад настан, Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, түүнийг халамжилдаг гэр бүл, Гамшиг, аюулт үзэгдлийн улмаас орон гэргүй болсон иргэн гэж үндсэн 8 зорилтот бүлэгт хуваан түрээсийн орон сууцад хамрагдах хувь, квотыг тогтоосон.</p>

<p>7.5.Түрээсийн орон сууцыг бусдад дамжуулан хөлслүүлэх, эсхүл түрээслүүлэхийг хориглоно.</p> <p>7.7.Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэхийг хориглоно.</p> <p>7.8.Зорилтот бүлгийн иргэн, өрхийг түрээсийн төлбөрийн зөрүүг нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний болон аймаг, нийслэлийн Засаг даргын жил бүрийн төсөвт тусгана.</p>	<p>Тус журмын дагуу түрээслэх байрны нэг метр квадратыг орон нутагт 4500 төгрөгөөр, нийслэлд 6000 төгрөгөөр түрээслүүлж байна. Тус журмыг шинэчлээгүйгээс түрээсийн орон сууцын үнийг алдагдалтай тогтоож байсан.</p> <p>Түрээсийн орон сууцны гэрээг нэг жилээр байгуулж сунгалт хийх, шинэчлэн батлах замаар хийх нь түрээсийн шинэчилсэн үнэ, гэрээний нэмэлт тогтоосон нөхцөлийг шинэчлэх боломжийг бүрдүүлнэ. Мөн түрээслэгч иргэний гэрээний биелэлтийг дүгнэх шаардлага үүсдэгтэй холбогдож тус заалтыг тусгасан.</p> <p>Энэ хуулиар түрээсийн орон сууцыг дамжуулан түрээслэхийг хязгаарлах шаардлагатай байна. Өөрөөр хэлбэл, Иргэний хуулийн 305 дугаар зүйлд зааснаар орон сууцыг хөлслөгч нь бусдад дамжуулан хөлсөлж болох, хөлслүүлэгч нь хүндэтгэн үзэх шалтгаангүй татгалзах эрхгүй байх зохицуулалтыг баримталж шүүхийн маргаануудыг шийдвэрлэдэг, түрээсийн орон сууцыг хямд өртөгтэй хөлсөлж аваад бусдад ашиг олох зорилгоор хөлслүүлэх тохиолдлууд өнгөрсөн хугацаанд цөөнгүй гарч байгаа зэрэг асуудлыг шийдвэрлэх зорилгоор тусгасан.</p> <p>Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний эрхийн тухай хуулийн 25.2-т “Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүнийг халамжийн, түрээсийн, ипотекийн зээлд хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр хамруулах орон сууцны хөтөлбөр хэрэгжүүлэхэд шаардагдах хөрөнгийг нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний болон аймаг, нийслэлийн Засаг даргын жил бүрийн төсөвт тусгана” гэж заасанд нийцүүлэн тусгасан.</p>
<p>8 дугаар зүйл.Түрээслээд өмчлөх орон сууцаар хангах</p> <p>8.1.Түрээслээд өмчлөх орон сууцанд иргэнийг хамруулах журам, Энэ хуулийн 7.1-д орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага боловсруулж, Засгийн газар батална.</p> <p>8.2.Түрээслээд өмчлөх орон сууцны үнэлгээг тухайн үеийн зах зээлийн үнэлгээгээр тогтооно.</p>	<p>“ТОСК” ТӨҮГ нь нийт 1512 орон сууцаас Улаанбаатар хотод “Буянт-Ухаа 2”, “Хангай хотхон”-д нийт 787 айлын орон сууцыг, орон нутгийн 6 байршилд үлдсэн орон сууцнуудыг зорилтот бүлгийн иргэдийг холбогдох журмын дагуу хамруулан оруулсан байгаа бөгөөд 2016 оноос хойш түрээсийн орон сууцны санг нэмэгдүүлээгүй тул иргэдийн дунд эрэлт маш их байна. Засгийн газрын 2016-2020 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 3.4.3-т заасныг хэрэгжүүлэх зорилгоор 2019 оны 138 дугаар “Төрийн түрээсийн орон сууцыг иргэдэд өмчлүүлэх” тогтоолыг баталсан ба өнөөгийн байдлаар нийт 890 түрээслэгч иргэдтэй түрээслээд өмчлөх гэрээ байгуулаад байна.</p> <p>Тус гэрээ байгуулсан иргэдийг орон сууцанд иргэдийг хэрхэн хамруулах шаардлагыг тодорхой болгох шаардлагатай</p>

	байна. Түрээслээд өмчлөх орон сууцны үнийг тухайн үеийн зах зээлийн ханшаар тооцохгүй, анхны гэрээ байгуулах үеийн ханшаар тооцож байгаагаас дараагийн түрээсийн орон сууцууд баригдахгүй байх нөхцөлийг үүсгэж байгаа тул хөрөнгийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх зорилгоор тусгасан
9 дүгээр зүйл. Сонгон шалгаруулалт 9.1.Түрээсийн орон сууц, түрээслээд өмчлөх орон сууцанд хамрагдах иргэнийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг цахим системээр зохион байгуулна. 9.2.Түрээсийн орон сууцанд 1 асран хамгаалагчид ногдох хүүхэд болон байнгын асаргаа шаардлагатай иргэний тоогоор нь эрэмбэлж тухайн өрхийг тэргүүн ээлжид хамруулна. 9.3.Түрээслээд өмчлөх орон сууцанд өрхийн орлогын босго хэмжээгээр эрэмбэлж, орлогын түвшин бага өрхөөс нь тэргүүн ээлжид хамруулна.	Засгийн газрын 2023 оны 483 дугаар тогтоолын 2.11-т “Дээрх төрийн орон сууцны дэмжлэгт хамруулах иргэн, өрхийг тодорхойлж, мэдээллийн сан үүсгэх ажлыг зохион байгуулахыг Хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын сайд Х.Булгантуяад, тодорхойлсон мэдээллийн санг цахим системд нэвтрүүлж, хэрэгжүүлэгч байгууллагууд тухай бүр хандах боломж нөхцөлөөр хангаж ажиллахыг Цахим хөгжил, харилцаа холбооны сайд Н.Учрал, Үндэсний статистикийн хороо (Б.Батдаваа)-нд” даалгаж шийдвэрлэсэн.
ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ. ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦНЫ КОРПОРАЦ	
10 дугаар зүйл. Үндэсний орон сууцны корпорац 10.1.Үндэсний орон сууцны корпорац /цаашид "Корпорац" гэх/ нь орон сууцны төсөл хөгжүүлэлт, санхүүжилтийн үйл ажиллагааг эрхлэх тусгайлсан чиг үүрэг бүхий төрийн өмчит хуулийн этгээд байна. 10.2.Корпорац Монголбанканд төгрөгийн болон валютын харилцах, хадгаламжийн данстай байна. 10.3.Корпорац өдөр тутмын үйл ажиллагаагаа явуулахтай холбоотойгоор банканд харилцах данс нээж болно. 10.5.Корпорац нь эрсдэлийн удирдлагын нөөц сантай байна.	Засгийн газрын 2012-2016 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, төрөөс иргэдийг орон сууцаар хангах ажлыг эрчимжүүлэх зорилгоор Засгийн газрын 2013 оны 253 дугаар тогтоолоор ОССК-ийн нэр болон дүрмийг өөрчилж “Төрийн орон сууцны корпорац” Төрийн өмчит үйлдвэрийн газар (“ТОСК” ТӨҮГ) нэртэйгээр үйл ажиллагаа явуулахаар болсон. “ТОСК” ТӨҮГ нь энэ 2 төслийг хэрэгжүүлсэн бөгөөд “Буянт-Ухаа 1 хороолол” төслийн хүрээнд 98.0 тэрбум төгрөгийн санхүүжилтээр 1764 айлын 9 давхар 48 барилга, 120 хүүхдийн 2 цэцэрлэг, 457 авто машины нэгдсэн зогсоолыг иж бүрнээр нь барьж ашиглалтад оруулжээ. Эдгээр орон сууцны нэгж талбайн үнийг 1,280,000 төгрөгөөр төрийн албан хаагч ба зорилтот бүлгийн иргэдэд худалдан борлуулсан нь зах зээлийн үнээс 30-аас доошгүй хувиар хямд байсан.
11 дүгээр зүйл. Корпорацийн үйл ажиллагаанд баримтлах зарчим 11.1.Корпорац үйл ажиллагаанд дараах зарчмыг баримтална: 11.1.1.санхүүгийн үр ашигтай байх; 11.1.2.хараат бус байх; 11.1.3.хөндлөнгийн хяналттай байх; 11.1.4.ил тод байх; 11.1.5.хариуцлага, эрх, үүргийн хувьд бие даасан байх.	“ТОСК” ТӨҮГ-ын чиг үүргийг хуулиар зохицуулж өгөөгүйгээс засаглалын болон санхүүгийн тогтворгүй байдал үүсэж, холбогдох зээлийн өр, төлбөрийг улсын төсөвт тусган хугацаанд нь төлөхөөр шийдвэрлэсэн Засгийн газрын тогтоолыг хэрэгжүүлээгүй, Монгол Улсын Хөгжлийн банкнаас олгосон зээлийн төлбөрийн үүргийг

<p>12 дугаар зүйл. Корпорацийн үйл ажиллагаа</p> <p>12.1.Корпорац дараах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлнэ:</p> <p>12.1.1.санхүүжилтийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх зорилгоор санхүүгийн хэрэгсэл гаргах;</p> <p>12.1.2.санхүүгийн үйл ажиллагааны эрсдэлийн нөөц сан бүрдүүлэх;</p> <p>12.1.3.төр, нутгийн захиргааны байгууллагаас хэрэгжүүлж буй орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх;</p> <p>12.1.4.түрээсийн, түрээслээд өмчлөх орон сууцыг захиалан бариулах төсөл, хөтөлбөрийн санхүүжилтийн зарцуулалтад хяналт тавих;</p> <p>12.1.5.энэ хуулийн 15.2-т заасан сангийн хөрөнгийг удирдах, бүрдүүлэх;</p> <p>12.1.6.сангийн болон Корпорацийн санхүүгийн эрсдэлийг үнэлж, хянах;</p> <p>12.1.7.улсын хэмжээнд орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгааг захиалан гүйцэтгүүлэх.</p> <p>12.2.Энэ хуулийн 12.1.1-д заасан үнэт цаасыг гаргахад Засгийн газрын өрийн баталгаа гаргаж болно.</p> <p>12.3.Орон сууцжуулах зориулалтаар олгосон санхүүжилтийн эцсийн тайланд алдагдалгүй байлгахаар хөрөнгийг оновчтой хуваарилах бөгөөд алдагдал хүлээх нөхцөл үүссэн тохиолдолд санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас санхүүгийн дэмжлэг үзүүлнэ.</p> <p>12.4.Корпорацийн үйл ажиллагааны үр дүнгийн тайланг хагас жил тутамд орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад хүргүүлнэ.</p> <p>12.5.Корпорац нь энэ хуульд зааснаас бусад үйл ажиллагаа эрхлэхгүй.</p> <p>13 дугаар зүйл.Корпорац үнэт цаас гаргах, зээл авах</p> <p>13.1.Корпорац нь санхүү, төсвийн асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллагаас зөвшөөрөл авсны үндсэн дээр үнэт цаас гаргах, урт хугацааны зээл авах асуудлыг Засгийн газар шийдвэрлэнэ.</p> <p>13.2.Зээлийн гэрээний дагуу төлбөл зохих хуваарьт болон хугацаа хэтэрсэн өр төлбөрийг тухайн жилийн төсөвт бүрэн тусгаж, батлах бөгөөд зээл төлж</p>	<p>хангах төлөвлөгөөний дагуу дээрх төслийн хүрээнд бий болсон орон сууцны санг ашиглаагүй зэрэг шалтгаанаар Монгол Улсын Хөгжлийн банканд нийт 180.5 тэрбум төгрөгийн өр төлбөртэй байна. Энэ байдал цаашид үргэлжилбэл Хөгжлийн банктai байгуулсан гэрээний дагуу үүссэн өр, төлбөр, торгуулийн төлбөрийн барьцаанд дээрх түрээсийн орон сууцууд хураагдах нөхцөл бүрдээд байна.</p> <p>Орон сууцны тухай хуулийг анх 1999 онд батлан хүчин төгөлдөр мөрдөж эхэлснээс хойш нийт 8 удаа нэмэлт, өөрчлөлт орсон байна. Гэвч тус хуулийн зорилтод тусгагдсан орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх, орон сууц ашиглахтай холбогдсон харилцааг бүрэн зохицуулж чадаагүй, ТОСК, НОСК-ын асуудлыг хуулиар зохицуулаагүй, орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага байхаар заасан ч байгуулагдаагүй, орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэхтэй холбоотой зохицуулалтын 60 орчим хувь нь хүчингүй болсон байна.</p> <p>Засгийн газрын 2023 оны Иргэдийг орон сууцжуулах талаар авах зарим арга хэмжээний тухай 483-р тогтоолын</p> <p>2.1-д Үндэсний орон сууцны санхүүжилтийн корпорацийн хууль, эрх зүйн орчныг бүрдүүлэхийг;</p> <p>2.2-т Орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг гадаад болон дотоод зах зээлээс бүрдүүлэх, Монголбанкны эзэмшиж байгаа орон сууцны ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд, шаардах эрхийг холбогдох хууль тогтоомж, журамд нийцүүлэн үе шаттайгаар Засгийн газарт шилжүүлж авах, зээлийн эх үүсвэрийг банкнуудад хуваарилах ажлыг Монголбанктai хамтран хэрэгжүүлэх талаар зохих арга хэмжээ авч ажиллахыг тус тус даалгаж шийдвэрлэсэн.</p>
--	--

барагдуулах төлөвлөгөө, хуваарийг жил бүрийн 1 дүгээр улиралд багтаан төлөөлөн удирдах зөвлөлд танилцуулж шийдвэрлүүлнэ.

14 дүгээр зүйл. Корпорац газар эзэмших, худалдах, газрын харилцаа

14.1.Корпорац эзэмших газрыг Газрын тухай хуулийн 33.1.1-д заасны дагуу шийдвэрлэнэ.

14.2.Корпорац нь орон сууцны барилга барих, орон сууцны төсөл хөгжүүлэх боломжтой газраас бусад газрыг худалдаж авах, эзэмшихийг хориглоно.

14.3.Корпорац нь иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөх, эзэмших эрх бүхий газрыг зөвхөн Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 18.3.1-д заасан хэлбэрээр авч болно.

15 дугаар зүйл. Корпорацыг тайлан, мэдээ, мэдээллээр хангах талаарх бусад байгууллагын үүрэг

15.1.Банк, нутгийн захиргааны байгууллагын орон сууцны асуудал хариуцсан нэгж Корпорацын хүсэлтээр, түүний хуульд заасан чиг үүргээ хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай мэдээ, мэдээллийг тухай бүр, тогтоосон хугацаанд хүргүүлнэ.

15.2.Энэ хуулийн 15.1-д заасан мэдээ, мэдээлэл ирүүлэх журмыг Корпорацын Төлөөлөн удирдах зөвлөл батална.

15.3.Корпорацад ирүүлсэн мэдээ, мэдээллийн үнэн зөвийг банк болон нутгийн захиргааны байгууллагын орон сууцны асуудал хариуцсан нэгж хариуцна.

16 дугаар зүйл. Хяналт, шалгалт

16.1.Корпорацын үйл ажиллагаанд орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хяналт тавина.

16.2.Корпорац нь аудитын хороо болон дотоод аудитын нэгж, дотоод аудитор, хөндлөнгийн аудиттай байна.

17 дугаар зүйл.Үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайлан

17.1.Корпорац өөрийн хөрөнгө болон сангийн хөрөнгийн нягтлан бодох бүртгэлийг тус тусад нь бүртгэнэ.

17.2.Корпорацын хөндлөнгийн хөрөнгө оруулалтын менежментийн компаниар гэрээгээр гүйцэтгүүлж байгаа хөрөнгийн

<p>нягтлан бодох бүртгэлийг менежментийн компани тус бүрээр бүртгэнэ.</p> <p>17.3.Корпорац санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланг тус бүр улирал, бүтэн жилээр гаргана.</p> <p>17.4.Корпорацийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны улирлын тайланд дараах зүйлийг тусгана:</p> <p>17.4.1.Сангийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан;</p> <p>17.4.2.Корпорацийн санхүүгийн тайлан;</p> <p>17.4.3.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын үйл ажиллагааны үр дүн;</p> <p>17.4.4.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын үйл ажиллагааны зардал, өгөөжийн үзүүлэлтүүд;</p> <p>17.4.5.Сангийн төсвийн орлого, зардлын гүйцэтгэл;</p> <p>17.4.6.Корпорацийн үйл ажиллагааны төсвийн гүйцэтгэл.</p> <p>17.5.Корпорацийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны улирлын тайланг дараа улирлын эхний сарын 15-ны өдрийн дотор Засгийн газарт хүргүүлнэ.</p>	
<p style="text-align: center;">ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ КОРПОРАЦЫН УДИРДЛАГА</p>	
<p>18 дугаар зүйл.Корпорацийн хувьцаа эзэмшигч, хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэх</p> <p>18.1.Корпорацийн төрийн эзэмшлийн хувьцаа эзэмшигч нь Засгийн газар байна.</p> <p>18.2.Засгийн газрын шийдвэрээр Корпорацийн төрийн эзэмшлийн хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэгчээр орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагыг тогтоож болно.</p> <p>18.3.Засгийн газар, эсхүл эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэгч орон сууцны бодлогын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага нь дараах бүрэн эрхтэй:</p> <p>18.3.1.холбогдох хуульд заасны дагуу Корпорацийн төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнийг томилох, чөлөөлөх;</p> <p>18.3.2.Корпорацийг үүсгэн байгуулах, татан буулгах, өөрчлөн байгуулах, эзэмшлийн хувьцааг худалдах, шилжүүлэх, төрийн өмчийн хөрөнгөөр хөрөнгө оруулалт хийх асуудлаар Засгийн газарт санал хүргүүлэх;</p>	<p>Энэхүү зохицуулалтууд нь корпорацийн үр дүнтэй засаглал, үйл ажиллагааны үр ашгийг хангахад чиглэсэн.</p> <p>Корпорацийн удирдлага, тэдгээрийн чиг үүргийг Компанийн тухай хууль, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуульд тус тус нийцүүлэн тодорхойлсон.</p> <p>Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх тул Корпорацийн гүйцэтгэх удирдлагад банк, санхүү, эдийн засгийн дээд боловсролтой, санхүүгийн салбарт удирдах албан тушаалд 5-аас доошгүй жил туршлагатай байх шаардлагыг хуулийн төсөлд тусгасан.</p> <p>Боловсролын болон мэргэжлийн туршлагын тодорхой шаардлагыг тогтоох нь гүйцэтгэх захирал нь корпорацийн үйл ажиллагааг үр дүнтэй удирдахад шаардлагатай мэдлэг, ур чадварыг эзэмшсэн байхыг баталгаажуулдаг.</p> <p>Мөн төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүн, гүйцэтгэх захирал нарт ашиг сонирхлын зөрчилгүй байх, улс төр болон аливаа этгээдээс хамааралгүй байх, хараат бусаар үйл ажиллагаа явуулах шаардлагад нийцүүлж аливаа өргүй байх, ял шийтгэлгүй</p>

<p>18.3.3.хуульд заасан мэдээллийг төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүнээс авах;</p> <p>18.3.4.Корпорацийн төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүн, гүйцэтгэх захирлыг хууль болон Корпорацийн дүрэмд заасан үүргээ зөрчсөн үйлдэлд хариуцлага тооцох;</p> <p>18.3.5.хуульд заасан бусад.</p>	<p>байх, төрийн улс төрийн албан болон улс төрийн намын удирдах албан тушаал хашдаггүй байх шаардлагыг тусгасан.</p> <p>Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус гишүүнд мөн төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнд тавигдах шаардлагаас гадна сүүлийн 5 жилд улс төрийн албан тушаал хашиж байгаагүй байх, өөрөө, эсхүл нэгдмэл сонирхолтой этгээд нь банк, барилга, орон сууцны санхүүжилтийн компанийн эрх бүхий албан тушаалтан, түүний холбогдох этгээд бус байх, өөрөө, эсхүл нэгдмэл сонирхолтой этгээд нь банк, барилга, орон сууцны санхүүжилтийн компанийн хувьцааны 5 ба түүнээс дээш хувийг эзэмшдэггүй байх шаардлагыг нэмж тусгасан.</p>
<p>19 дүгээр зүйл. Төлөөлөн удирдах зөвлөл</p> <p>19.1.Корпорацийн төлөөлөн удирдах зөвлөл 9 гишүүнтэй байх бөгөөд тэдгээрийн гурав нь хараат бус гишүүн байна.</p> <p>19.2.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүнийг төрийн өмчийн эзэмшлийн хувьцаа эзэмшигч төрийн өмчийн асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагатай хамтран, Компанийн тухай хуульд заасан үндэслэлээр томилж, чөлөөлнө.</p> <p>19.3.Төлөөлөн удирдах зөвлөл дараах байгууллагаас томилсон тус бүр 1 гишүүнээс бүрдэнэ:</p> <p>19.3.1.Барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;</p> <p>19.3.2.Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;</p> <p>19.3.3.Хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;</p> <p>19.3.4.Эдийн засаг, хөгжлийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;</p> <p>19.3.5.Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн тушаалаар томилсон;</p> <p>19.3.6.Санхүүгийн зохицуулах хорооны даргын тушаалаар томилсон.</p> <p>19.4.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүн нь дараах шалгуурыг хангасан байна:</p> <p>19.4.1.зээл, батлан даалт, баталгааны гэрээгээр хүлээсэн хугацаа хэтэрсэн аливаа өргүй байх;</p> <p>19.4.2.банк, санхүү, хууль, инженер, эдийн засгийн дээд боловсролтой, уг салбарт 5-аас доошгүй жил удирдах албан тушаалд ажилласан, мэргэжлийн дадлага туршлагатай байх;</p> <p>19.4.3.ял шийтгэлгүй байх;</p>	<p>Энэхүү зүйлд корпорацийн үйл ажиллагааг мэргэшсэн, ёс зүйтэй этгээдээр удирдуулж, компанийн сайн засаглалыг баталгаажуулж, гүйцэтгэх удирдлагын чиг үүргийг хэрэгжүүлэх асуудлыг тусгасан.</p> <p>Гүйцэтгэх захирлын сонгон шалгаруулалтын ил тод, өрсөлдөөнт байдлаар явуулж, дэлхийн хэмжээнд өндөр ур чадвартай нэр дэвшигчдийг татах боломжийг олгодог.</p> <p>Компанийн үйл ажиллагааг тогтмол тайлагнах, Төлөөлөн удирдах зөвлөл болон хувьцаа эзэмшигчдэд зориулсан санал боловсруулах нь корпорацийн удирдлагын түвшинд байнгын мэдээлэлтэй байх, үндэслэлтэй шийдвэр гаргах боломжийг олгодог.</p> <p>Эдгээр зохицуулалтыг хуульд тусгах нь эрсдэлийг багасгах төдийгүй корпорацийн тогтвортой өсөх боломжийг нэмэгдүүлдэг.</p> <p>Корпорацийн засаглалыг сайжруулахын тулд Төлөөлөн удирдах зөвлөл ба Гүйцэтгэх Захирал хоорондын үүрэг хариуцлагын хуваарилалтыг ИӨС-гийн хуулийн төсөлд тодорхой болгох шаардлагатай байдаг.</p>

<p>19.4.4.төрийн улс төрийн албан болон улс төрийн намын удирдах албан тушаал хашдаггүй байх.</p> <p>19.5.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус гишүүн нь энэ хуулийн 19.3, Компанийн тухай хуулийн 79.1-д зааснаас гадна дараах шалгуурыг хангасан байна:</p> <p>19.5.1.сүүлийн 5 жилд улс төрийн албан тушаал хашиж байгаагүй байх;</p> <p>19.5.3.өөрөө, эсхүл нэгдмэл сонирхолтой этгээд нь банк, барилга, орон сууцны санхүүжилтийн компанийн эрх бүхий албан тушаалтан, түүний холбогдох этгээд бус байх;</p> <p>19.5.4. өөрөө, эсхүл нэгдмэл сонирхолтой этгээд нь банк, барилга, орон сууцны санхүүжилтийн компанийн хувьцааны 5 ба түүнээс дээш хувийг эзэмшдэггүй байх.</p>	
<p>20 дугаар зүйл.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн бүрэн эрх</p> <p>20.1.Төлөөлөн удирдах зөвлөл нь Компанийн тухай хуульд зааснаас гадна дараах эрх, үүрэгтэй байна:</p> <p>20.1.1.Корпорацийн дунд, урт хугацааны стратеги төлөвлөгөөг санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг харгалзан батлах;</p> <p>20.1.2.Корпорацийн тухайн жилийн бизнес төлөвлөгөөг батлах;</p> <p>20.1.3.Корпорацийн үйл ажиллагааны үр дүнгийн үзүүлэлтийг батлах;</p> <p>20.1.4.Корпорацийн гүйцэтгэх захирлыг сонгон шалгаруулах журам батлах, түүнтэй гэрээ байгуулах, гэрээг дүгнэх;</p> <p>20.1.5.Корпорацийн зохион байгуулалтын бүтэц, жилийн төсөв, орон тооны дээд хязгаарыг батлах;</p> <p>20.1.6.Корпорацийн хөрөнгө оруулалтын, эрсдэлийн удирдлагын, актив, пассивын удирдлагын бодлогыг батлах;</p> <p>20.1.7.Орон сууцжуулах сангийн хөрөнгийн зарцуулалтын зохистой харьцааны шалгуур үзүүлэлтийг тогтоох;</p> <p>20.1.8.хуульд заасан бусад.</p> <p>20.1.9.Корпорацийн дотоод аудитын нэгжийг гүйцэтгэх удирдлагаас хараат бусаар зохион байгуулж, түүний үйл ажиллагааны журам, төсөв, орон тоог батлах, ажилтныг томилох, цалин, урамшууллын хэмжээг тогтоох;</p>	

<p>20.1.10.аудитын байгууллагыг сонгох.</p> <p>20.2.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн эрх, үүрэгт Компанийн тухай хуулийн 76.1.2, 76.1.3-т заасан эрх, үүрэг хамаарахгүй.</p> <p>20.3.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдийн гуравны хоёроос доошгүй хувийн ирцтэйгээр хуралдааныг хуралдуулж, хуралдаанд оролцсон гишүүдийн дийлэнх олонхын саналаар асуудлыг шийдвэрлэнэ.</p> <p>20.4.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүн нь төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хуралдаанд гаргасан саналынхаа төлөө Компанийн тухай хуулийн 84.8, 84.9, 85 дугаар зүйлд заасны дагуу хариуцлага хүлээнэ.</p>	
<p>21 дүгээр зүйл. Гүйцэтгэх удирдлага, түүний бүрэн эрх</p> <p>21.1.Гүйцэтгэх захирал, дэд захирлыг энэ хуулийн 20.1.4-т заасан журмын дагуу олон улсын нээлттэй сонгон шалгаруулалтаар сонгож, төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс томилж, чөлөөлнө.</p> <p>21.2.Гүйцэтгэх захирал, дэд захирлын гэрээний үр дүнгийн гүйцэтгэлийн үнэлгээг үндэслэн төлөөлөн удирдах зөвлөл гэрээг сунгах, эсхүл цуцлах шийдвэр гаргана.</p> <p>21.3.Гүйцэтгэх захирал нь дараах шаардлагыг хангасан байна:</p> <p>21.3.1.банк, санхүү, эдийн засгийн дээд боловсролтой, санхүүгийн салбарт удирдах албан тушаалд 5-аас доошгүй жил туршлагатай байх;</p> <p>21.3.2.ял шийтгэлгүй, ёс зүй болон бизнесийн нэр хүнд нь Корпорацыг удирдахад харшлахгүй байх;</p> <p>21.3.3.хууль болон төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс тогтоосон бусад шаардлага.</p> <p>21.4.Гүйцэтгэх удирдлага дараах үүрэг хүлээнэ:</p> <p>21.4.1.Корпорацын үйл ажиллагааны дунд, урт хугацааны стратеги, бизнес төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх;</p> <p>21.4.2. Корпорацын санхүүгийн сахилга батыг сахиулах, хэвийн үйл ажиллагааг хангуулах арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх;</p> <p>21.4.3.хөрөнгө оруулах төсөл, хөтөлбөрийн болон зээлийн шинжилгээ, үнэлгээ хийх зориулалтаар мэдээллийн сан бүрдүүлэх;</p> <p>21.4.4.дотоод хяналт, шалгалтын тогтолцоо бүрдүүлэх;</p>	

<p>21.4.5.сангийн эх үүсвэрийн чөлөөт үлдэгдлийг зөвшөөрөгдсөн санхүүгийн хэрэгсэлд үр өгөөжтэй байршуулах, үйл ажиллагааны эрсдэлийг бууруулах арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх;</p> <p>21.4.6.Корпорацийн санхүүжүүлсэн төсөл, хөтөлбөр, зээлийн талаарх мэдээллийг цаг тухайд нь гаргаж, тэдгээрийн үнэн зөв байдлыг хариуцах;</p> <p>21.4.7.Корпорацийн санхүүжүүлсэн төсөл, хөтөлбөр, гаргасан үнэт цаас, түүний борлуулалтын хэмжээ, эх үүсвэр татан төвлөрүүлэлт, үр ашгийн байдал, цаашдын төлөв хандлагын талаар санал боловсруулан төлөөлөн удирдах зөвлөл болон хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд танилцуулах;</p> <p>21.4.8.төлөөлөн удирдах зөвлөлийн өмнө ажлаа улирал бүр тайлагнах.</p>	
<p style="text-align: center;">ТАВДУГААР БҮЛЭГ ОРОН СУУЦЖУУЛАХ САНГИЙН ХӨРӨНГИЙГ БҮРДҮҮЛЭХ, УДИРДАХ</p>	
<p>22 дугаар зүйл. Орон сууцжуулах сан</p> <p>22.1.Орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх зорилгоор Орон сууцжуулах сан /цаашид “Сан” гэх/-г байгуулж, сангийн удирдлагыг Корпорац хэрэгжүүлнэ.</p> <p>22.2.Сангийн хөрөнгө гадна дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ.</p> <p>22.2.1.Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуулийн 6.1-д заасан;</p> <p>22.2.2.Монголбанкнаас шилжүүлсэн ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас;</p> <p>22.2.3.Үндэсний баялгийн сангийн төрөлжсөн сангуудын чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө;</p> <p>22.2.4.нийгмийн даатгалын сангийн чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө;</p> <p>22.2.5.хуульд заасан бусад.</p>	<p>Үндэсний баялгийн сангийн тухай хуулийн 10.1.2-т “Хуримтлалын сан нь газрын хэвлийн баялгийн үр өгөөжийг одоо үеийн Монгол Улсын иргэн бүрд тэгш, шударга хүртээх зорилгоор иргэний эрүүл мэнд, боловсрол, орон сууцны зориулалтаар дэмжлэг үзүүлэх”-ээр заасан.</p> <p>Мөн Нийгмийн даатгалын ерөнхий хуулийн 29.5.2-т “Тэтгэврийн нөөц санд байршуулсан даатгуулагчийн мөнгөжүүлсэн орлогыг түүний саналд үндэслэн тухайлсан хуулиар зохицуулсан эрүүл мэнд, боловсрол, орон сууцны ипотекийн санхүүжилтэд хөрөнгө оруулж болно” гэж заасан.</p> <p>Засгийн газрын 2023 оны Иргэдийг орон сууцжуулах талаар авах зарим арга хэмжээний тухай 483-р тогтоолын 2.2-т Орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг гадаад болон дотоод зах зээлээс бүрдүүлэх, Монголбанкны эзэмшиж байгаа орон сууцны ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд, шаардах эрхийг холбогдох хууль тогтоомж, журамд нийцүүлэн үе шаттайгаар Засгийн газарт шилжүүлж авах, зээлийн эх үүсвэрийг банкнуудад хуваарилах ажлыг Монголбанкт хамтран хэрэгжүүлэх талаар зохих арга хэмжээ авч ажиллахыг даалгаж шийдвэрлэсэн.</p>
<p>23 дугаар зүйл.Сангийн хөрөнгийн удирдлага</p>	<p>Олон улсын туршлагаас үзэхэд сангийн үйл ажиллагааны үр дүн болон санхүүгийн тайлан мэдээлэл нийтэд ил тод бус байвал сангийн үйл ажиллагаа хангалтгүй явагдаж</p>

<p>23.1.Сангийн хөрөнгө удирдлагын бодлого, түүнийг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа дараах шаардлагыг хангасан байна:</p> <p>23.1.2.санхүүгийн хөрөнгө оруулалт хөрвөх чадвартай байх;</p> <p>23.1.3.Сангийн хөрөнгийг барьцаалах, зээл олгох, зээлийн баталгаа, батлан даалт гаргах болон бусад хэлбэрээр Сангийн хөрөнгөөр бусдын үүргийн гүйцэтгэлийг хангах гэрээ хэлцэл байгуулахгүй байх;</p> <p>23.1.4.санхүүгийн хөшүүрэг оролцсон гэрээ, хэлцэл хийхгүй байх.</p> <p>23.2.Сангийн актив хөрөнгийг аюулгүй, хөрвөх чадвартай, ашигтай байх зарчмыг баримтлан дараах санхүүгийн хэрэгсэлд байршуулж болно:</p> <p>23.2.1.Засгийн газраас гаргасан болон батлан даасан үнэт цаас;</p> <p>23.2.2.Монголбанкны үнэт цаас;</p> <p>23.2.3.зээлжих зэрэглэл тогтоодог нэр хүнд бүхий олон улсын байгууллагаас А-аас доошгүй үнэлгээ авсан гадаад улсын Засгийн газрын болон олон улсын санхүүгийн байгууллагын үнэт цаас;</p> <p>23.2.4.ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас;</p> <p>23.2.4.Банкны тухай хуулийн 3.1.20-д заасан арилжааны банк /цаашид "арилжааны банк" гэх/-нд байршуулах мөнгөн хадгаламж.</p> <p>23.2.5.төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд хөгжүүлэх зориулалтаар төрийн болон хувийн хэвшлийн аж ахуйн нэгжийн гаргасан санхүүгийн хэрэгсэл.</p> <p>23.3.Энэ хуулийн 23.2-т заасан санхүүгийн бүтээгдэхүүнд хөрөнгө оруулах үйл ажиллагааг Корпорацын төлөөлөн удирдах зөвлөлийн шийдвэрээр хэрэгжүүлнэ.</p> <p>23.4.Энэ хуулийн 23.2-т заасан хөрөнгө оруулах үйл ажиллагаанд санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн болон орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хяналт тавьж, мэргэжил, арга зүйгээр хангана.</p> <p>23.5.Сангаас хөрөнгө оруулах, арга хэмжээнд зарцуулах харилцааг зохицуулсан журмыг Санхүүгийн зохицуулах хороо, Монголбанкны саналыг тусган Засгийн газар батална.</p>	<p>байгаа байдалд дүгнэлт хийх болон өөрчлөлт хийх, сангийн үйл ажиллагааг сайжруулах боломж бага байдаг.</p> <p>Мөн сангийн хөрөнгийн удирдлагыг улс төрөөс хамааралтай байдлаар тогтоох нт сангийн үр дүнтэй үйл ажиллагаанд сөргөөр нөлөөлдөг. Санхүүгийн зах зээлд хөрөнгө оруулах үйл ажиллагаанд мэргэжлийн байгууллагуудыг оролцуулахгүй байх нь сангийн хөрөнгийг эрсдэл багатай боловч өгөөж багатай санхүүгийн хэрэгсэлд байршуулахад хүргэж, сангийн хөрөнгийн удирдлагыг амжилттай хэрэгжүүлэх бололцоогоор хангахгүйд хүргэдэг.</p> <p>Санг удирдахад дараах эрсдэлийн суурь зарчмуудыг баримталдаг:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Тавьсан зорилтууддаа хүрэх боломжоор санг хангахуйц эрх зүйн тогтолцоо бий болгох, • Сангийн стратеги зорилтуудыг маш ойлгомжтойгоор тодорхойлсон, ил тод болгосон байх, нэн ялангуяа хуримтлал, зарцуулалттай холбоотой журам тодорхой байх, • Хөрөнгө оруулалтын зорилтууд, стратеги, эрсдэлүүдийг ил тодоор мэдээллэх, • Сангуудын удирдлагыг хэрэгжүүлэх институцын зохицуулалтыг улс төрийн аливаа нөлөөнөөс ангид байлгаж, зохистой удирдлагаар хангаснаар санг үндсэн зорилтуудаа хэрэгжүүлэх нөхцлөөр хангах, • Сангуудын үйл ажиллагаанд хараат бус, нөлөө бүхий хяналтыг хэрэгжүүлэх.
--	---

<p>23.6.Сангийн хөрөнгийг энэ хуульд зааснаас бусад санхүүгийн хэрэгсэлд хөрөнгө оруулахыг хориглоно.</p> <p>23.7.Гүйцэтгэх удирдлага төлөөлөн удирдах зөвлөлийн зөвшөөрөлтэйгөөр Сангийн хөрөнгийн зарим хэсгийг гэрээний үндсэн дээр хөндлөнгийн хөрөнгө оруулалтын менежментийн компаниар гүйцэтгүүлж болно.</p>	
<p>24 дүгээр зүйл. Сангийн хөрөнгийн зарцуулалт</p> <p>24.1.Сангийн хөрөнгийг дараах зориулалтаар зарцуулна.</p> <p>24.1.1.Монголбанкнаас шилжүүлсэн ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаасны төлбөр;</p> <p>24.1.2.Хөрөнгө оруулагчаас санд төвлөрүүлсэн санхүүжилтийн буцаан төлөх төлбөрт;</p> <p>24.1.3.Үнэт цаасны бүртгэл, төлбөр тооцоотой холбоотой шимтгэл, хураамж;</p> <p>24.1.4.Сан хөрөнгийг удирдахтай холбоотой Корпорацийн зардал.</p> <p>24.2.Сангийн хөрөнгийн зарцуулалтад Санхүүгийн зохицуулах хороо, санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн болон орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хяналт тавина.</p>	<p>Сангийн хөрөнгийг эрсдэлгүй санхүүгийн хэрэгсэлд байршуулах зорилгоор дээрх хуулийн зохицуулалтыг тусгасан.</p> <p>Тус сангийн зарцуулалтын үнэт цаасны бүртгэл, төлбөр тооцоотой холбоотой шимтгэл, хураамж, сан хөрөнгийг удирдахтай холбоотой Корпорацийн зардал нь сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой зайлшгүй үүсдэг зардал болно.</p> <p>Тус хууль хэрэгжсэнээр ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийн хүрээнд хэрэгжүүлсэн Монголбанкнаас шилжүүлсэн ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаасны төлбөрийг</p>
<p>25 дугаар зүйл. Сангийн үйл ажиллагааг тайлагнах</p> <p>25.1.Корпорац Сангийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланг тус бүр улирал, бүтэн жилээр гаргана.</p> <p>25.2.Сангийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайланд дараах зүйлийг тусгана:</p> <p>25.2.1.энэ хуулийн 28.2-т заасан улирлын тайланд тусгасан зүйлс;</p> <p>25.2.2.Сангийн эрсдэлийн удирдлагын тайлан;</p> <p>25.2.3.аудитын дүгнэлт.</p>	<p>Сан болон Корпорацийн үйл ажиллагааг тусад нь байлгах, хариуцлагатай хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх үүднээ Корпорац Сангийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланг тус тусад нь гаргахаар тусгасан.</p>
<p style="text-align: center;">ЗУРГААДУГААР БҮЛЭГ БУСАД</p>	
<p>26 дугаар зүйл. Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага</p> <p>26.1.Энэ хуулийг зөрчсөн албан тушаалтны үйлдэл нь гэмт хэргийн шинжгүй бол Төрийн албаны тухай хуульд заасны дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.</p>	<p>Эрүүгийн хуулийн 1.2 дугаар зүйлийн 1-д гэмт хэрэг, түүнд хүлээлгэх эрүүгийн хариуцлагыг энэ хуулиар тодорхойлно." гэж, Зөрчлийн хуулийн 1.2 дугаар зүйлийн "1.Зөрчлийн шинжийг энэ хууль, бусад хууль, захиргааны хэм хэмжээний актаар</p>

<p>26.2.Энэ хуулийг зөрчсөн хүн, хуулийн этгээдэд Эрүүгийн хууль, эсхүл Зөрчлийн тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ.</p> <p>27.3.Энэ хуулийг зөрчигчид торгууль оногдуулсан нь тухайн зөрчлийг арилгах, зөрчлийн улмаас бусдад учруулсан хохирлыг нөхөн төлөх хариуцлагаас чөлөөлөх үндэслэл болохгүй.</p> <p>27 дугаар зүйл. Хууль хүчин төгөлдөр болох</p> <p>27.1.Энэ хуулийг баталсан өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.</p>	<p>тодорхойлно.", "2.Зөрчил, зөрчил үйлдсэн хүн, хуулийн этгээдэд оногдуулах шийтгэл, албадлагын арга хэмжээний төрөл, хэмжээг энэ хуулиар тогтооно." гэж тус тус заасан тул хууль зөрчсөн хүн, хуулийн этгээдэд хариуцлага ногдуулах хуулийг тоочиж зохицуулсан.</p> <p>Мөн Төрийн албаны тухай хуулийн 37 дугаар зүйлийн 37.1.8-д "өөрийн мэдлэг, чадвараа байнга хөгжүүлж, хийсэн ажлынхаа гүйцэтгэл, үр дүнгийн төлөө бүрэн хариуцлага хүлээх;" гэж заасан тул хууль зөрчсөн төрийн албан хаагчийн үйлдэлд ногдуулах хариуцлагыг ямар хуулиар зохицуулах талаар тусгасан.</p>
---	---

---oo0oo---