

БАТЛАВ.

**ХОТ БАЙГУУЛАЛТ,
БАРИЛГА, ОРОН
СУУЦЖУУЛАЛТЫН
САЙД**

Э.БАТ-АМГАЛАН



БАТЛАВ.

САНГИЙН САЙД

З.МЭНДСАЙХАН

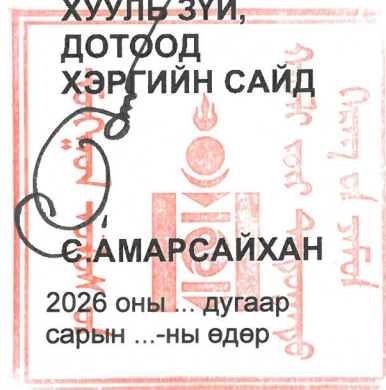


БАТЛАВ.

**ХУУЛЬ ЗҮЙ,
ДОТООД
ХЭРГИЙН САЙД**

С.АМАРСАЙХАН

2026 оны ... дугаар
сарын ...-ны өдөр



ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН БАНКНЫ ТУХАЙ АНХДАГЧ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ

Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах болсон үндэслэл, шаардлага

1.1.Хууль зүйн үндэслэл

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургаадугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Монгол Улсын иргэн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй” гэж, 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, Хүний эрхийн түгээмэл тунхаглалын 25 дугаар зүйлийн 1-д “Хүн бүр хоол хүнс, хувцас, орон байр, эмчилгээ сувилгаа, нийгэм ахуйн зайлшгүй шаардлагатай үйлчилгээг оролцуулаад өөрийн болон ам бүлийнхээ эрүүл мэнд, аж амьдралыг тэтгэхэд хүрэлцэхүйц амьжиргаатай байх эрхтэй ...” гэж, Эдийн засаг, нийгэм, соёлын эрхийн тухай олон улсын пактын 11 дүгээр зүйлийн 1-д “Энэхүү Пактад оролцогч улсууд хүн бүрийн болон түүний өрх гэрийн хүрэлцээтэй хоол хүнс, хувцас, орон сууцыг оролцуулан, амьдралын хүрэлцээтэй түвшинд аж төрөх, амьдралынхаа нөхцөлөө байнга сайжруулах эрхийг нь хүлээн зөвшөөрнө...” 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.

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор баталсан “Алсын хараа 2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичгийн

Зорилт 3.2-т “Өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй, эрэлт хэрэгцээнд нийцсэн байр сууцаар хангах нөхцөлийг бүрдүүлнэ” гэж; Улсын Их Хурлын 2024 оны 21 дүгээр тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 2.4.1.1-д “Үндэсний баялгийн сангаар дамжуулан иргэдийг орон сууцтай болоход дэмжлэг үзүүлж, төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааны хүрээнд орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлж, орон сууцжуулалтыг эрчимжүүлнэ” гэж, 2.4.1.2-д “Өрхийн төлбөрийн чадварт нийцүүлж ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн бүтээгдэхүүнийг төрөлжүүлж, хүртээмжийг нэмэгдүүлнэ” гэж, 2.4.1.5-д “Хашаандаа сайхан амьдаръя” хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж, эрчим хүчний хэмнэлттэй, байгаль орчинд ээлтэй амины орон сууц шинээр барих, засварлахад хөнгөлөлттэй зээл болон бусад дэмжлэг үзүүлэх эрх зүйн орчныг бүрдүүлнэ” гэж тус тус заажээ.

1.2. Практик хэрэгцээ шаардлага

Манай улсын эдийн засаг сүүлийн жилүүдэд өссөн боловч хүн амын анхдагч хэрэгцээ болох орон сууцжуулалтын хэмжээ хангалтгүй байна. Сүүлийн 10 жилийн хугацаанд манай улсын бодит ДНБ 1.5 дахин, нэг хүнд ноогдох ДНБ 1.2 дахин өссөн (ҮСХ, 1212.mn, 2025) боловч нөгөө талдаа нийт хүн амын дийлэнх хэсэг нь шаардлага хангаагүй сууцанд амьдарч байна. Тодруулбал, Хүн амын орон сууцны тооллогын 2022 оны дүнгээс үзэхэд манай улсын 941,547 өрхийн 32.1 хувь буюу 302,237 өрх инженерийн дэд бүтцийн шаардлага хангасан орон сууцанд 29.7 хувь буюу 279,639 өрх инженерийн дэд бүтцийн бүрэн шаардлага хангаагүй байшинд, 38.2 хувь буюу 359,671 нь гэр сууцанд тус тус амьдарч байна. Тохитой орон сууцанд амьдрах хэрэгцээ хангагдаагүй олон мянган иргэн байгаа нь амьдралын чанарт сөргөөр нөлөөлөхөөс гадна, аюулгүй байдлын хэрэгцээ улмаар нийгмийн харилцаа, хүндлэл, өөрийгөө хөгжүүлэх зэрэгт саад болж нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийг удаашруулж болзошгүй юм.

Түүнчлэн, гэр хороолол болон шаардлага хангаагүй сууцанд амьдарч буй өрхүүдийн хэмжээ энэхүү өндөр түвшинд байгаа нь агаар болон орчны бохирдлын суурь шалтгаан болж байна. Тухайлбал, гэр хороололд амьдарч буй өрхүүдийн дийлэнх хэсэг нь буюу 80 хувь нь өвлийн улиралд галлагааны зориулалтаар нүүрс түлж байгаа нь агаарын бохирдлын 53 хувийг бий болгож байна (Municipality of Ulaanbaatar, 2023). Цаашлаад, сүүлийн 10 жилийн хугацаанд манай улсын хүн ам дунджаар 2 хувиар буюу 15 мянгаар нэмэгдэж (ҮСХ, 2025) байгаа бөгөөд эдгээр шинээр нэмэгдэж буй өрхүүдийг шаардлага хангасан орон сууцаар хангах шаардлага тулгарч байна.

Орон сууцны зээлийн санхүүжилт болон хүртээмж хангалтгүй байна. Одоогийн байдлаар манай улсад орон сууц худалдан авах зээлийг нь (i) Төрөөс хэрэгжүүлж буй хөнгөлөлттэй хүүтэй ипотекийн зээл болох жилийн 6 хувийн зээл, (ii) арилжааны банкуудын санал болгож буй орон сууцны зээлийн эх үүсвэрээр санхүүжүүлж байна. Тодруулбал, Монголбанкны тоон мэдээллээс үзэхэд хөнгөлөлттэй хүүтэй ипотекийн хөтөлбөр хэрэгжиж эхэлснээс хойш нийт орон

сууц худалдан авах зориулалттай олгосон зээлийн 40 хувийг зах зээлийн нөхцөлтэй банкуудын олгосон орон сууцны зээл, 60 хувийг Төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны ипотекийн зээл эзэлж байна.

Төрөөс хэрэгжүүлж буй хөнгөлөлттэй хүүтэй ипотекийн хөтөлбөрийн зорилтот бүлэг хэт өргөн байгаа нь хөтөлбөрийн эрэлтийг нэмэгдүүлэх, мөн зээлийн хүү нь зах зээлийн хүүгээс хэт бага байгаа нь хөрөнгө оруулагчдыг хязгаарлаж байна. Өөрөөр хэлбэл, нэг талаас хөтөлбөрийн зээлийн эрэлт өндөр, нөгөө талаас хөтөлбөрийн санхүүжилт хязгаарлагдмал байгаагаас шалтгаалан хөтөлбөрийн зээлийн эрэлт 2025 оны 11 дүгээр сарын байдлаар давхардсан тоогоор нийт 5.1 их наяд төгрөгийн 40.5 мянган зээлийн хүсэлт хүлээгдэж байгаа буюу 4 жилийн хүлээх хугацаа үүсээд байна. Цаашлаад, хөтөлбөрийг Монголбанкнаас үргэлжлүүлэн санхүүжүүлэх нь бодлогын зардлыг нэмэгдүүлэх бөгөөд Төв банкны үндсэн зорилготой зөрчилдөж байгаа тул урт хугацааны тогтвортой бүтэц болж чадахгүй байна.

Нөгөөтээгүүр, сүүлийн жилүүдэд эдийн засгийн өсөлтөөс үүдэн зах зээлийн нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн хэмжээ тогтвортой өсөж байгаа бөгөөд сүүлийн 5 жилийн хугацаанд зах зээлийн нөхцөлтэй олгож буй орон сууцны зээлийн хэмжээний дундаж өсөлт 33 хувь, нийт олгосон зээлийн 50 хувь болж өссөн (Монголбанк, 2025). Гэвч 2025 оны 3 дугаар улирлын байдлаар зээлийн дундаж хугацаа нь 15.5 жил, дундаж хүү нь 16.8 хувь байгаа нь хүүний зардал өндөр байх шалтгаан болж байгаа бөгөөд зөвхөн өндөр орлоготой иргэд л төлөх боломжтой байна. Тодруулбал, арилжааны нөхцөлтэй зээлээр 60 м.кв орон сууц худалдан авахад сарын төлөлт нь 4.3 сая төгрөг байгаа бөгөөд өрхийн орлого 9.6 сая төгрөг байх шаардлагатай байна¹.

Одоогийн орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо нь өрхийн хэрэгцээ болон орлогод нийцэхгүй байна. Үндэсний статистикийн хорооны мэдээлснээр 2025 оны 3 дугаар улирлын байдлаар улсын хэмжээнд бүртгэлтэй нийт өрхийн 28.8% нь 1.6 сая төгрөг хүртэлх орлоготой, 47.3% нь 1.6 - 4.0 сая төгрөгийн орлоготой бол үлдэх 23.9% нь 4.0 сая төгрөгөөс дээш орлоготой байна. Дундаж орлоготой өрхүүдийн хувьд орон сууцны зээл авах тохиолдолд нэг бол өндөр зардалтайгаар арилжааны нөхцөлтэй орон сууцны зээл авах, эсхүл 4 жилийн дараа хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны ипотекийн зээлийн хөтөлбөрт хамрагдах гэсэн сонголттой байна.

Иймд иргэдийн орлого болон хэрэгцээнд нийцсэн орон сууцны зээлийн бүтээгдэхүүнүүдийг бий болгох чиглэлээр i) хөнгөлөлттэй хүүтэй ипотекийн зээлийг зөвхөн зорилтот бүлэгт олгох, улмаар зээлийн хүлээгдэх хугацааг бууруулах, ii) дундаж орлоготой өрхүүдэд хэрэгцээ болон төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны зээлийн бүтээгдэхүүнийг бий болгох, iii) зах зээлийн

¹ 2025 оны 3 дугаар улирлын байдлаар шинэ орон сууцны м.кв-ийн дундаж үнэ 4.8 сая төгрөгт хүрээд байна.

нөхцөлтэй орон сууцны зээлийг өндөр орлоготой өрхүүдэд олгох зэргээр иргэдийн орон сууцны зээлийг төрөлжүүлэх нь зүйтэй байна.

Иргэдийг орон сууцаар хангах хүрээнд зөвхөн орон сууцжуулахад чиглэхэд бус одоо амьдарч буй сууцыг сайжруулахад мөн чиглэх шаардлагатай. Улаанбаатар хотын гэр хороололд амьдарч буй өрхүүдийн 60 хувь нь шаардлага хангаагүй сууцанд амьдарч байгаа бөгөөд эдгээр өрхүүдийн амьдарч буй сууцны нөхцөлийг сайжруулах, шаардлага хангасанд сууцанд амьдруулах чиглэлээр тодорхой бодлогын арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх шаардлагатай байна (World bank, 2025). Өөрөөр хэлбэл, гэр хороололд амьдарч буй бага орлоготой өрхүүдийг нийтийн зориулалттай орон сууцаар хангах бус дэд бүтцэд холбогдсон стандартын шаардлага хангасан орон сууцаар хангах, орон сууцаа сайжруулах боломжийг бий болгох нь зүйтэй юм.

Иргэдийг орон сууцжуулах чиглэлээр баримтлах Төрийн бодлого нь эрэлт, нийлүүлэлтийн холбоог хангасан цогц байх шаардлагатай. Монгол улсын Засгийн газраас иргэдийг орон сууцжуулах зорилгоор удаа дараа бодлогын арга хэмжээг авч хэрэгжүүлсэн бөгөөд үүнээс хамгийн том бүтцийн шинжтэй бодлогын шийдвэр нь 2013 оноос Монголбанкт хамтран хэрэгжүүлж буй “Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох хөтөлбөр” байв. Тус хөтөлбөрийн зорилго нь бага болон дунд орлоготой өрхүүдийг орон сууцжуулах замаар агаар, орчны бохирдлыг бууруулахад оршиж байсан хэдий ч хөтөлбөрийн зорилтот бүлэг хэт өргөн байгаа нь хөтөлбөрийн үр ашгийг бууруулж байна. Тухайлбал, судалгаанд хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдсан иргэдийн 60 орчим хувь нь 2.0 сая төгрөгөөс дээш орлоготой буюу дунджаас дээгүүр орлоготой иргэд эзэлж байгаа нь орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийг бага, дунд орлоготой иргэдэд дэмжлэг үзүүлэх үндсэн зорилгодоо хүрч чадахгүй байгааг онцолжээ. Өмнө дурдсанчлан, хөтөлбөрийг үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлэх нь бодлогын зардлыг нэмэгдүүлэхийн сацуу зах зээлд гажуудлыг бий болгож байна.

Иймд төрөөс баримталж буй бодлого нь хөтөлбөрийг зөвхөн зорилтот бүлэгт олгох, орон сууцны урт хугацааны тогтвортой санхүүжилтийн тогтолцоог бий болгож нэгдсэн бодлогоор хангах, хууль эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх, нэн чухал шаардлагатай байна.

Түүнчлэн, тус хөтөлбөр нь зөвхөн орон сууцны санхүүжилтийн эрэлтийн тал руу чиглэснээс орон сууцны үнэ өссөн бөгөөд хөтөлбөрийн санхүүжилтийг нэмэгдүүлсэн жилүүд болох 2013, 2020 онуудад орон сууцны бодит үнэ огцом өсжээ (Doojav & Damdinjav, 2021). Иймд, төрөөс иргэдийг орон сууцжуулахад чиглэх бодлого нь зөвхөн эрэлтийг бус нийлүүлэлтийн талыг цогцоор авч үзэх шаардлагатай байна.

Иргэдийг орон сууцжуулах зорилгоор зах зээлийн зарчимд суурилсан урт хугацааны тогтвортой орон сууцны зээлийн санхүүжилтийн тогтолцоог бий болгох шаардлагатай. Төрөөс хэрэгжүүлж буй хөнгөлөлттэй хүүтэй ипотекийн

зээлийн хөтөлбөрийн үр ашгийг нэмэгдүүлэх, өсөн нэмэгдэж буй хүн амын орлого болон хэрэгцээнд нийцсэн урт хугацааны тогтвортой санхүүжилтийн тогтолцоог бий болгох зорилгоор олон улсын сайн жишгийн дагуу орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк байгуулахаар холбогдох хуулийн төслийг боловсруулах шаардлага үүссэн.

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

Дээр дурдсан практик хэрэгцээ шаардлагаас үүдэн төрөөс өнөөгийн орон сууцны бодлогын тогтолцоог сайжруулахын тулд орон сууцны санхүүжилтийн олон төрлийн эх үүсвэрийг ашиглан, санхүүжилтийг тогтвортой нэмэх, төрийн оролцоог бууруулж, зах зээлийн зарчимд шилжих, зээлдэгчийн хэрэгцээ шаардлагад нийцсэн олон төрлийн бүтээгдэхүүнийг санал болгох, хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн хөтөлбөрийг зорилтот бүлэгт чиглүүлэх гэх мэт бодлогын арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх шаардлагатай байна.

Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцооны зөв бодлого нь орон сууцны үнэ, орлогын түвшний харьцааг урт хугацаанд тогтвортой барих, иргэдийг урт хугацаанд төлбөрөө төлөх боломжтой санхүүжилтээр хангах, худалдан авах чадварт нь нийцсэн орон сууцыг зах зээлд нийлүүлэхэд чиглэх ёстой гэж үзэв. Иймд зорилтод нийцсэн бодлогын орчныг бүрдүүлэхийн тулд орон сууцны салбарт нийлүүлэлт болон эрэлтийнн талаас зэрэг зохицуулалтын орчныг бүрдүүлэх нь чухал юм.

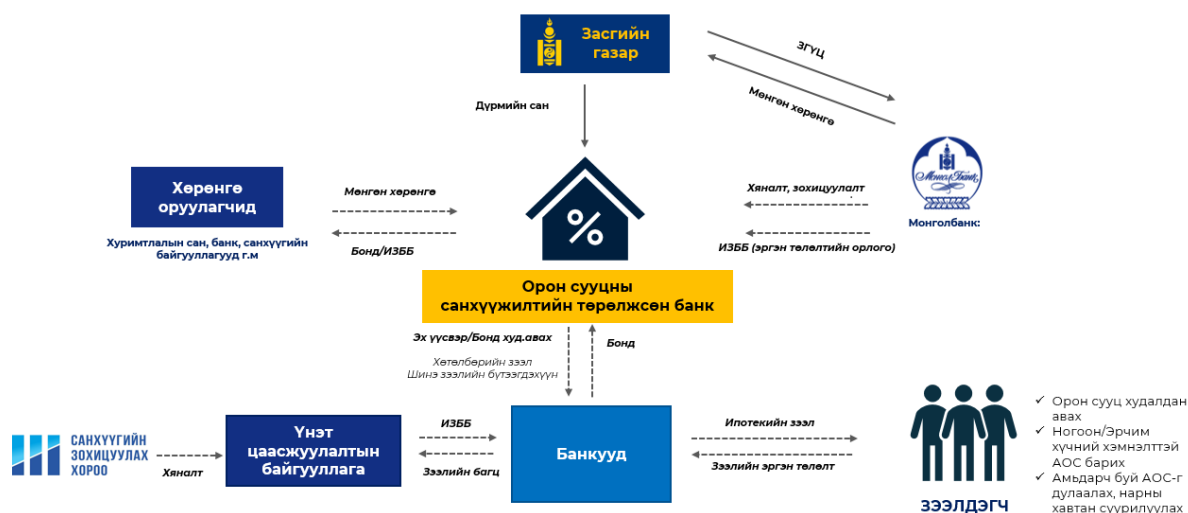
Тодруулбал, Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк байгуулан өнөөгийн тогтолцоо дахь орон сууцны санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх замаар иргэдийн орон сууц худалдан авах, амьдарч буй амины орон сууцаа сайжруулах, эрчим хүчний хэмнэлттэй ногоон орон сууцаар хангах, амьдрах орчин нөхцөлөө сайжруулахыг бодлогоор дэмжих, цаашлаад агаар, орчны бохирдлыг бууруулах, нийгэм эдийн засгийн тулгамдаад буй асуудлыг шийдвэрлэх юм. Энэхүү төрөлжсөн банк нь бага хүүтэй эх үүсвэр татан төвлөрүүлж арилжааны банкуудад санхүүжилт олгох зарчмаар орон сууцны санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх, улмаар орон сууцны зээлийн хүүг бууруулах, өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн орон сууцны зээлийн бүтээгдэхүүнүүдийг бий болгож урт хугацааны тогтвортой санхүүжилтийн тогтолцоог бий болгох юм.

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь үндсэн үйл ажиллагааны хувьд үнэт цаас гаргах замаар дотоодын хөрөнгө оруулагчид, олон улсын санхүүгийн байгууллага зэрэг олон эх үүсвэрээс хөрөнгө татан төвлөрүүлэх бөгөөд тус эх үүсвэрийг арилжааны банкуудад орон сууцны зээлийн санхүүжилтийн хүрээнд олгох юм /Дүрслэл 1/.

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкнаас гаргах үнэт цаасыг бодлогоор дэмжсэнээр хөрөнгө оруулагчдыг татах, татан төвлөрүүлэх эх үүсвэрийн хүүг бууруулах бөгөөд арилжааны банкуудад урт хугацаат орон сууцны зээлийн эх үүсвэрийг бий болгох хууль зүйн үндэс бүрэлдэх юм.

Ингэснээр арилжааны банкууд бага хүүтэй, урт хугацаатай зээлийн бүтээгдэхүүнийг зээлдэгчид санал болгох боломжтой болно.

Дүрслэл 1. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны схем



Өрхийн орлогыг бага, дундаас доош, дунд, дундаас дээш, өндөр гэсэн 5 бүлэгт ангилан үзвэл хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийн хөтөлбөрийг дундаас доош болон дунд орлоготой өрхөд чиглүүлж дунд болон дундаас дээш орлоготой өрхийн хэрэгцээнд нийцсэн зээлийн бүтээгдэхүүнийг Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкаар дамжуулан бий болгох нь дээр дурдсан бодлогын баримт бичгүүдэд дурдсан зорилттой нийцнэ гэж үзлээ.

Өндөр орлоготой өрхүүд зах зээлийн нөхцөлөөр арилжааны банкнаас өөрийн эх үүсвэртэй орон сууцны зээл авах боломж хэвээр үлдэх бол бага орлоготой өрхийг төрөөс хэрэгжүүлэх халамжийн бодлогын хүрээнд үе шаттайгаар орон сууцжуулах арга хэмжээг авна гэж үзсэн. Учир нь дурдсанчлан Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь орон сууцны нийлүүлэлтийн бодлоготой уялдаж байж сая үр нөлөө гарах учир эрэлтийг төрийн бодлогоор давхар дэмжих шаардлагатай бөгөөд Засгийн газраас орон сууцны нийлүүлэлтийг бодлогоор дэмжих, Үндэсний орон сууцжуулалтын бодлогыг тодорхойлох нь зүйтэй болно.

Дүгнэвэл тус хуулийн төслийн зорилго нь өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй, эрэлт хэрэгцээнд нийцсэн байр сууцаар хангах урт хугацааны санхүүжилтийн тогтолцоог бүрдүүлэх, өрхийн төлбөрийн чадварт нийцүүлж ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн бүтээгдэхүүнийг төрөлжүүлж, хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зорилгоор орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк байгуулах, түүний бүрэн эрх, удирдлага зохион байгуулалт, эрхлэх үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлж, түүний үйл ажиллагаанд хяналт тавихтай холбогдсон харилцаа ба төрийн байгууллагын бүрэн эрх, үүргийг зохицуулахад оршино.

Хуулийн төсөл нь 7 бүлэг, 29 зүйлтэй байна.

Төслийн Нэгдүгээр бүлэгт нийтлэг үндэслэл буюу хуулийн зорилт, хууль тогтоомж, хуулийн үйлчлэх хүрээ, хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт, Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эрх зүйн байдал, өөрийн хөрөнгө, баримтлах зарчмыг тусган зохицуулна. Хуулийн төслийн Хоёрдугаар бүлэгт Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагаа буюу тус банкны эх үүсвэр татан төвлөрүүлэлт, банканд олгох санхүүжилтийн хэлбэр, төлбөр тооцоо болон бусад санхүүгийн хэрэгсэл, хөрөнгийн удирдлагыг зохицуулахаар тусгав. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны удирдлага, зохион байгуулалт, хяналтын хэсгийг хуулийн төслийн Гуравдугаар бүлэгт тусгасан бөгөөд үүнд тус банкны хувь оролцоо, төлөөлөн удирдах зөвлөл болон гүйцэтгэх удирдлагын бүрэлдэхүүн, тэдгээрт тавигдах шаардлага, эрх үүрэг, үйл ажиллагаа багтаж байна. Хуулийн төслийн Дөрөвдүгээр дүгээр бүлэгт төрийн байгууллагын бүрэн эрх буюу Засгийн газрын эрх, үүргийг тусгав. Харин Тавдугаар дугаар бүлэгт Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хяналтын тогтолцоо, үйл ажиллагааны хязгаарлалт, Зургаадугаар бүлэгт тус банканд авах албадлагын арга хэмжээ, мөн орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкныг өөрчлөн байгуулах, татан буулгах нөхцөл, төлбөр барагдуулах дараалал, Долоодугаар бүлэгт ил тод байдал, хариуцлагын тогтолцоог хуульчлахаар тус тус тусгасан.

Түүнчлэн Хуулийн төсөлд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны нийт гаргасан хувьцааны 34 хүртэлх хувийг Засгийн газар эзэмшиж болно гэж заасан. Ингэснээр Засгийн газар Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банктай хамтран Монгол улсын хэмжээнд орон сууцжуулалтын бодлогыг хэрэгжүүлэх, төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагаанд тулгуурлан иргэдийн худалдан авах чадвар, хэрэгцээнд нийцсэн санхүүжилтийн бүтээгдэхүүнийг зах зээлийн зарчмаар хөгжүүлэх суурийг бүрдүүлэх ач холбогдолтой. Харин Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк 100 хувь Засгийн газраас үүсгэн байгуулагдах бөгөөд 5 жилд багтаан Засгийн газрын хувь эзэмшлийг 34 хувьд хүргэж бууруулахаар Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хуульд тусгасан болно.

Гурав.Хууль батлагдсаны дараа үүсэж болох эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн үр дагавар, тэдгээрийг шийдвэрлэх талаар авч хэрэгжүүлэх арга

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хууль батлагдсанаар Монгол Улсад орон сууцны санхүүжилтийн нэгдсэн, тогтвортой тогтолцоо бүрдэж, эдийн засаг, нийгэм, санхүүгийн салбарт дараах эерэг үр дүн гарна.

- Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны, тогтвортой эх үүсвэрийг бүрдүүлэх орчин бий болно. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк байгуулагдан зөвхөн дотоод эх үүсвэр ашиглахаас гадна гадаад эх үүсвэр татан төвлөрүүлснээр орон сууцны санхүүжилтийн хэмжээ өсөх ба энэ нь зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэхийн зэрэгцээ санхүүгийн зах зээлд эерэг нөлөө үзүүлдэг. Санхүүжилт нэмэгдэх тусам банкуудын эх үүсвэр тэлж, эрсдэл буурч, зээлийн нийлүүлэлт тогтворжино. Үүний үр дүнд банкууд зээлийн хүүгээ

бууруулах боломжтой болох бөгөөд зээлийн хүү буурах нь иргэдийн орон сууц худалдан авах чадварыг дэмжиж, эдийн засгийн идэвхжилд эерэг түлхэц өгнө.

- Иргэдийн орон байрны нөхцөлийг сайжруулах чиг үүрэг бүхий төрийн байгууллагуудын үйл ажиллагаа уялдаа холбоотой, цогцоор хэрэгжих боломж бүрдэж үүрэг, зохицуулалт тодорхой болсноор бодлогын хэрэгжилтийн үр ашиг дээшилнэ.

- Санхүүжилтийн эх үүсвэрийг зах зээлийн зарчмаар төрөлжүүлэх замаар орон сууцны санхүүжилтийн хүү урт хугацаанд тогтвортой, боломжит түвшинд байх нөхцөл бүрдэнэ.

- Хөрөнгийн зах зээл хөгжиж, оролцогчдын хүрээ тэлэн, санхүүгийн бүтээгдэхүүн, үйлчилгээний хүртээмж нэмэгдэж, санхүүгийн салбарын өрсөлдөх чадвар сайжирна.

- Төрийн оролцоо болон төсвийн санхүүжилтийн дарамт буурч, орон сууцны санхүүжилтийг улсын төсөвт дангаар нь тулгуурлах шаардлага багассанаар төсвийн ачаалал хөнгөрч, санхүүгийн тогтолцооны тогтвортой байдал нэмэгдэнэ.

- Олон улсын жишигт нийцсэн орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо бүрдсэнээр ажлын байр нэмэгдэж, зорилтот бүлэг болон дунд, дундаас дээш орлоготой өрхүүд орон сууцаар тогтвортой хангагдах боломж сайжирна. Үүний үр дүнд иргэдийн орон сууцны орчин нөхцөл сайжирч, эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийн хэрэгжилт бодитоор хангагдана.

Дөрөв.Хуулийн төсөл Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон бусад хуультай хэрхэн уялдах, хуулийг хэрэгжүүлэхэд шинээр боловсруулах, шинэчлэн найруулах, нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болсонд тооцох тухай хууль тогтоомжийн талаарх санал

Энэхүү хуулийн төслийг Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон бусад хуульд нийцүүлэн боловсруулна.

Тус хуулийн төсөлтэй холбогдуулан Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хууль, Банкны тухай, Төв банк /Монголбанк/-ны тухай, Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай, Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хуулиудад нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг боловсруулна.

---o0o---