



МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ДАРГА  
САНДАГИЙН БЯМБАЦОГТ ТАНАА

**МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗАР**

Төрийн ордон, Жанжин Д.Сүхбаатарын талбай,  
6 дугаар хороо, Сүхбаатар дүүрэг, Улаанбаатар хот, 14201  
Утас: (976-51) 26 08 17, Факс: (976-51) 26 24 08,  
Цахим шуудан: info@cabinet.gov.mn,  
Цахим хуудас: www.mongolia.gov.mn

2026.06.11 № ЗГ-1/61  
танай \_\_\_\_\_-ны № \_\_\_\_\_-т

Хуулийн төсөл өргөн  
мэдүүлэх тухай

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай анхдагч хуулийн төсөл болон уг хуулийн төсөлтэй холбогдуулан боловсруулсан бусад хуулийн төслийг Засгийн газрын хуралдаанаар хэлэлцэн шийдвэрлэсний дагуу Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлж байна.

Улсын Их Хурлын чуулганы хуралдаанаар хэлэлцүүлэхийг хүсье.



МОНГОЛ УЛСЫН ЕРӨНХИЙ САЙД

Н.УЧРАЛ

000264002495



**МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН  
ХЭРЭГ ЭРХЛЭХ ГАЗАР**

Төрийн ордон, Жанжин Д.Сүхбаатарын талбай,  
6 дугаар хороо, Сүхбаатар дүүрэг, Улаанбаатар хот, 14201  
Утас: (976-51) 26 08 17, Факс: (976-51) 26 24 08,  
Цахим шуудан: info@cabinet.gov.mn,  
Цахим хуудас: www.cabinet.gov.mn

2026.06.09 № ХТГ/2013  
танай \_\_\_\_\_-ны № \_\_\_\_\_-т

УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ЕРӨНХИЙ  
НАРИЙН БИЧГИЙН ДАРГА  
Л.ӨЛЗИЙСАЙХАН ТАНАА

Хуулийн төсөл өргөн мэдүүлэх  
хугацааг товлох тухай

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай анхдагч хуулийн төсөл болон уг хуулийн төсөлтэй холбогдуулан боловсруулсан бусад хуулийн төслийг Засгийн газрын хуралдаанаар хэлэлцээд Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлэхээр шийдвэрлэсний дагуу холбогдох материалын хамт хүргүүлж байна.

Хянан үзэж, Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлэх хугацааг товлохыг хүсье.

Хавсралт<sup>135</sup> хуудастай.

МОНГОЛ УЛСЫН САЙД,  
ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ХЭРЭГ  
ЭРХЛЭХ ГАЗРЫН ДАРГА

Б.ЭНХБАЯР

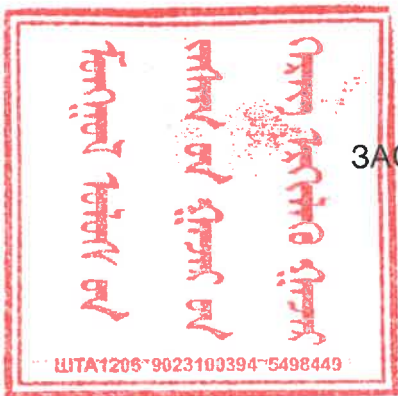
000265006823

# МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ХУРАЛДААНЫ ТЭМДЭГЛЭЛЭЭС

Монгол Улсын Засгийн газрын 2026 оны 06 дугаар сарын 03-ны өдрийн 22 дугаар хуралдааны тэмдэглэлд:

“14.ХЭЛЭЛЦСЭН нь: Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай анхдагч хуулийн төсөл

ШИЙДВЭРЛЭСЭН нь: Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай анхдагч хуулийн төсөл болон уг хуулийн төсөлтэй холбогдуулан боловсруулсан бусад хуулийн төслийг хэлэлцээд Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлэхээр тогтов.” гэжээ.



ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ХЭРЭГ ЭРХЛЭХ ГАЗАР

**БАТЛАВ.**

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

**Э.БАТ-АМГАЛАН**

ХТҮ7852 9024870690 9129308

**БАТЛАВ.**

**САНГИЙН САЙД**

**З.МЭНДСАЙХАН**

**БАТЛАВ.**

**ХУУЛЬ ЗҮЙ,  
ДОТООД  
ХЭРГИЙН САЙД**

**С.АМАРСАЙХАН**

2026 оны 15 дугаар  
сарын 19-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 байна<sup>1</sup>.

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

---

<sup>1</sup> 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 банкт 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 оруулах тухай хуулийн төслүүдийг боловсруулна.

---o0o---

## **ТОВЧ ТАНИЛЦУУЛГА**

*Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай  
анхдагч хуулийн төсөл*

### **Нэг. Хуулийн төсөл боловсруулах үндэслэл**

Монгол Улсад иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэх, орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх асуудал нь нийгэм, эдийн засгийн бодлогын тэргүүлэх чиглэл хэвээр байна. Гэвч урт хугацааны, хямд өртөгтэй, тогтвортой санхүүжилтийн эх үүсвэр хангалтгүй байгаа нь бага, дунд орлоготой өрхийн орон сууц худалдан авах боломжийг хязгаарлаж байна. Одоогийн тогтолцоо нь төрийн хөтөлбөр, арилжааны банк, төсөв, төв банк болон гадаад эх үүсвэрт тулгуурлаж байгаа боловч эдгээрийг урт хугацаанд тогтвортой, ил тод, санхүүгийн сахилга баттайгаар удирдах тусгай институтийн эрх зүйн орчин бүрэн бүрдээгүй байна.

Орон сууцны санхүүжилт нь зөвхөн иргэдийн хэрэглээний зээл бус, хот байгуулалт, дэд бүтэц, барилгын салбар, хөдөлмөр эрхлэлт, санхүүгийн зах зээлийн хөгжил, агаарын бохирдлыг бууруулах зэрэг олон нийтийн ашиг сонирхолтой шууд холбоотой. Иймд орон сууцны санхүүжилтийн бодлогыг тогтвортой, хариуцлагатай, мэргэжлийн институтийн тогтолцоонд хэрэгжүүлэх шаардлагын хүрээнд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай анхдагч хуулийн төслийг боловсруулсан. Төсөл нь орон сууцны зээлийн урт хугацааны эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх, олон эх үүсвэрээс хөрөнгө татан төвлөрүүлэх, банкны салбараар дамжих санхүүжилтийг тогтвортой болгох, хөрөнгийн зах зээлийн хэрэгслийг орон сууцны санхүүжилттэй уялдуулах эрх зүйн үндсийг бүрдүүлэхэд чиглэж байна.

### **Хоёр. Хуулийн төслийн ерөнхий агуулга, бүтэц, зохицуулах харилцаа**

Энэхүү хуулийн төслийн зорилго нь иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдлоос хамгаалах хүрээнд иргэдийн худалдан авах чадвар, бодит орлогод нийцсэн орон сууц худалдан авах боломж, сонголтыг өргөжүүлэх, орон сууцны санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, өрсөлдөөн, үр ашгийг нэмэгдүүлэх, бага өртөгтэй санхүүжилтийн хүртээмжийг хамгаалах, улмаар үндэсний эдийн засагт орон сууцны салбарын тогтвортой, зохистой тогтолцоог бүрдүүлэх замаар хөгжлийг дэмжихэд оршино.

Хуулийн төсөлд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагааг Банкны тухай хуульд заасан банкны ердийн үйл ажиллагаанаас тодорхой ялгаж, тусгайлсан мандаттай байхаар зохицуулсан. Тухайлбал, банкнаас бусад хуулийн этгээд, иргэний мөнгөн хөрөнгийг хадгалах, банкнаас бусад этгээдэд зээл олгох, аливаа банканд давуу байдал бий болгох хэлцэл хийх, улс төрийн нам, эвсэлд хандив өгөх зэрэг үйл ажиллагааг хориглосон нь байгууллагын зорилгыг гажуудуулах, төрийн бодлогын санхүүжилтийг арилжааны бусад эрсдэлд ашиглах, сонирхлын зөрчил үүсэхээс сэргийлэх эрх зүйн хамгаалалт болно.

Хуулийн төсөл нь нийт 7 бүлэг, 29 зүйлтэй бөгөөд анхдагч хуулийн төслийн хувьд нийтлэг үндэслэл, эрх зүйн байдал, үйл ажиллагаа, засаглал, төрийн байгууллагын бүрэн эрх, хяналт, хязгаарлалт, албадлагын арга хэмжээ болон бусад зохицуулалтыг цогцоор нь хамарсан бүтэцтэй байна.

#### **Гурав. Хуулийн төсөлд тусгасан зарчмын шинжтэй зохицуулалт**

“Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай” хуулийн төслийн гол онцлог нь ипотекийн зээлийн эх үүсвэрийг урт хугацаанд тогтвортой, төрөлжсөн, зах азохицуулалт, хууль эрх зүйн үндэслэлийг тусгасан. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь үнэт цаас гаргах, олон улсын болон дотоодын хөрөнгө оруулагчдаас эх үүсвэр татах, орон сууцны зээлээр баталгаажсан санхүүгийн хэрэгсэл худалдан авах замаар банкуудад санхүүжилт олгоно. Ингэснээр банкны салбарын эх үүсвэрийн хугацааны зөрүү, хөрвөх чадварын эрсдэлийг бууруулж, ипотекийн зээлийн нийлүүлэлтийг илүү тогтвортой болгох ач холбогдолтой.

Түүнчлэн тус банкны үйл ажиллагаа нь ипотекийн хоёрдогч зах зээл болон хөрөнгийн зах зээлийн урт хугацааны бүтээгдэхүүнийг хөгжүүлэх суурь болохоор байна. Гэвч санхүүжилтийн өсөлт нь орон сууцны бодит нийлүүлэлттэй уялдахгүй тохиолдолд үнийн өсөлтийг өдөөх эрсдэлтэй тул санхүүжилтийн бодлогыг орон сууцны нийлүүлэлт, хот байгуулалт, ногоон хөгжлийн бодлоготой уялдуулж, зах зээлд үзүүлэх нөлөөллийг тогтмол үнэлэх зохицуулалтыг төсөлд тусгасан.

Хуулийн төсөлд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн 34 хүртэлх хувийг Засгийн газар эзэмшихээр тусгасан нь нийтийн бодлогын зорилго, стратегийн хяналтыг хадгалах үндэслэлтэй. Энэ нь төрийн бодлого болон зах зээлийн хөрөнгө оруулалтын оролцоог тэнцвэржүүлэхийн зэрэгцээ банкны өдөр тутмын үйл ажиллагаанд шууд захиргааны нөлөөлөл үзүүлэхгүй байх зарчимд тулгуурлаж байна. Иймд хувьцаа эзэмшигчийн эрх, Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус байдал, мэргэжлийн удирдлага, Монголбанкны хяналт, хөндлөнгийн аудит зэрэг засаглалын хамгаалалтыг бодитой хэрэгжүүлэх нь чухал гэж үзсэн болно.

#### **Дөрөв. Тухайн харилцааг урьд нь хууль, эрх зүйн бусад актаар зохицуулж ирсэн байдал**

2013 оноос Монгол Улс “Орон сууцны ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх хөтөлбөр”-ийг хэрэгжүүлж эхэлсэн бөгөөд уг хөтөлбөрийн хүрээнд Монголбанк арилжааны банкуудад хөнгөлөлттэй эх үүсвэр олгон, иргэдэд жилийн 8 хувийн хүүтэй, урт хугацааны ипотекийн зээл олгох нөхцөлийг бүрдүүлсэн. Улмаар 2016, 2018 онуудад холбогдох журам, зохицуулалтыг шинэчилж, зээлийн хугацаа, нөхцөл, санхүүжилтийн хяналтын тогтолцоог тодорхой болгосон бол 2020 онд ипотекийн зээлийн хүүг 6 хувь болгон бууруулж, цар тахлын үед зээлийн эргэн төлөлтийг түр хойшлуулах арга хэмжээг хэрэгжүүлсэн.

Энэхүү бодлогын үр дүнд Монгол Улсад ипотекийн зээл гэсэн шинэ санхүүгийн бүтээгдэхүүн тогтож, иргэдийн орон сууц худалдан авах боломж мэдэгдэхүйц нэмэгдсэн. Тухайлбал, хөтөлбөр хэрэгжиж эхлэх үед орон сууцанд

амьдарч байсан өрхийн тоо 136 мянга байсан бол 2023 онд 230 мянгад хүрч өссөн байна. Мөн 2017 оноос 2024 оны 5 дугаар сарын 1-ний өдөр хүртэл нийт 4.5 их наяд төгрөгийн ипотекийн зээлийг 52.5 мянга орчим зээлдэгчид олгожээ.

Гэвч 2017 оноос Олон улсын валютын сангийн “Өргөтгөсөн санхүүжилтийн хөтөлбөр”-тэй холбоотойгоор ипотекийн зээлийг төсвийн шинжтэй санхүүжилт гэж үзэн Монголбанкны оролцоог бууруулж, Засгийн газарт шилжүүлэх шаардлага тавигдсан. Үүнтэй зэрэгцэн ипотекийн зээлийн эрэлт эрчимтэй өсөж, 2024 оны 5 дугаар сарын байдлаар арилжааны банкуудад 2.4 их наяд төгрөгийн дүнтэй 20.1 мянган иргэний зээлийн хүсэлт хуримтлагдсан нь санхүүжилтийн тогтвортой, байнгын эх үүсвэр бүрдүүлэх, хөнгөлөлттэй зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх хэрэгцээ өндөр байгааг харуулж байна. Энэ хүрээнд УИХ-аас холбогдох хууль тогтоомжийг батлан орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх эрх зүйн үндсийг бий болгохоор шийдвэрлэсэн.

#### **Тав. Хуулийн төслийг боловсруулахтай холбогдуулан хууль санаачлагчаас авч хэрэгжүүлсэн арга хэмжээ**

УИХ-ын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын зорилтыг баталсан ба өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй, эрэлт хэрэгцээнд нийцсэн байр сууцаар хангах нөхцөлийг бүрдүүлэх арга хэмжээг хэрэгжүүлэх талаар тусгасан.

Мөн Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт шилжүүлэх ажлыг зохион байгуулахаас гадна орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлж, орон сууцжуулалтыг эрчимжүүлэх, "Миний түрээсийн орон сууц" хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх болон эрчим хүчний хэмнэлттэй амины орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн бодлого хэрэгжүүлэх зэрэг зорилго багтсан байна.

Ийнхүү ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт шилжүүлэх болсон үйл явцтай уялдуулан санхүүжилтийн байнгын эх үүсвэрийг зохистойгоор бий болгох, хөнгөлөлттэй зээлийн хүртээмжийг нэмэхээс гадна зорилтот бүлгийн иргэдийг түрээсийн орон сууцаар хангах, орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтэд дэмжлэг үзүүлэх шаардлага үүсээд байна.

#### **Зургаа. Хуулийн төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлсэн дүн**

Хуулийн төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлэх, иргэдийн саналыг тусгах зорилгоор дараах хэлэлцүүлгүүдийг зохион байгуулав. Үүнд:

1. 2026 оны 02 дугаар сарын 25-ны өдөр: “Иргэдийг орон сууцжуулах эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх нь” сэдэвт семинар (workshop) зохион байгуулж ажлын хэсгийн гишүүд болон Бүгд Найрамдах Солонгос Улсын зөвлөхүүд оролцов.
2. 2026 оны 03 дугаар сарын 13-ны өдөр: “Иргэдийг орон сууцжуулах эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх нь” сэдэвт олон нийтийн хэлэлцүүлэг зохион байгуулав.

3. 2026 оны 03 дугаар сарын 31-ний өдөр: “Орон сууцжуулалтын тухай” болон “Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай” хуулийн төслүүдийг танилцуулах олон нийтийн хэлэлцүүлэг зохион байгуулав.

Эдгээр хэлэлцүүлгийн үеэр оролцогчид болон иргэдээс ирүүлсэн ерөнхий болон тусгай санал, шүүмж, зөвлөмжийг ажлын хэсэг хүлээн авч, нарийвчлан судалсны үндсэн дээр хуулийн төслийн холбогдох зохицуулалтуудад тусган боловсронгуй болгосон.

### **Долоо. Гадаад орны туршлага, бусад судалгаа, шинжилгээний тайлангийн дүгнэлт**

Уг хуулийн төслийг боловсруулахад Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн дагуу холбогдох судалгаануудыг хийж гүйцэтгэсэн бөгөөд Дэлхийн банкнаас 2024 онд гаргасан “Монголын гэр хорооллыг дахин төсөөлөх нь: Ногоон, гамшигт тэсвэртэй, орлогод нийцсэн орон сууцны загвар”<sup>1</sup>-ыг ашигласан. Мөн хуулийн төсөлд ХБНГУ-ын Шпаркассэ банкны олон улсын хамтын ажиллагааны сангийн хамтын ажиллагааны хүрээнд өгсөн санал, зөвлөмжийг авсан болно.<sup>2</sup>

---oOo---

---

<sup>1</sup> Дэлхийн банк. 2024. Монголын гэр хорооллыг дахин төсөөлөх нь: Ногоон, гамшигт тэсвэртэй, орлогод нийцсэн орон сууцны загвар. Вашингтон, ДС: Дэлхийн банк.

<sup>2</sup> German Sparkassenstiftung, Analysis of the Mongolian draft law for a Housing Finance Bank (HFB) based on BoM's draft law, 2025

## **ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА**

*Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн төсөл*

### **Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах болсон үндэслэл, шаардлага**

Монгол Улсад иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг бодитоор хангах, орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, хот суурины төлөвлөлт, дэд бүтэц, байгаль орчны бодлогыг уялдуулах асуудал нь нийгэм, эдийн засгийн бодлогын тэргүүлэх чиглэл хэвээр байна. Орон сууцны эрэлт тогтвортой өсөж байгаа боловч урт хугацааны, хямд өртөгтэй, зах зээлийн зарчимд нийцсэн санхүүжилтийн эх үүсвэр хангалтгүй байгаагаас бага, дунд болон дундаас дээш орлоготой өрхийн орон сууц худалдан авах боломж хязгаарлагдаж байна.

Одоогийн орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо нь төрөөс хэрэгжүүлж ирсэн хөнгөлөлттэй хүүтэй ипотекийн зээлийн хөтөлбөр, арилжааны банкны эх үүсвэр, төсвийн дэмжлэг, төв банкны оролцоо болон гадаад эх үүсвэр зэрэг олон сувагт тулгуурлаж ирсэн. Гэвч эдгээр эх үүсвэрийг нэгтгэн, урт хугацаанд тогтвортой, ил тод, санхүүгийн сахилга баттайгаар удирдах тусгай институтийн эрх зүйн орчин бүрэн бүрдээгүй байна. Үүний улмаас санхүүжилтийн хэмжээ, хуваарилалт нь төсөв, мөнгөний бодлогын мөчлөг, банкны салбарын эх үүсвэрийн нөхцөл, зээлийн эргэн төлөлтөөс ихээхэн хамаарч, орон сууцны зээлийн нийлүүлэлт тасралтгүй, урьдчилан тооцоолохуйц байх нөхцөл сул байна.

Орон сууцны санхүүжилт нь зөвхөн иргэдийн хувийн хэрэглээний зээл бус, хот байгуулалт, дэд бүтэц, барилгын салбар, хөдөлмөр эрхлэлт, өрхийн хуримтлал, санхүүгийн зах зээлийн гүнзгийрэл, агаар болон хөрсний бохирдлыг бууруулах, ногоон болон гамшигт тэсвэртэй барилгажилтыг дэмжих зэрэг олон нийтийн ашиг сонирхолтой шууд холбогддог. Ийм шинж чанараас шалтгаалан орон сууцны санхүүжилтийн бодлогыг богино хугацааны төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд бус, эрх зүйн хувьд тогтвортой, санхүүгийн хувьд хариуцлагатай, институтийн хувьд мэргэжлийн тогтолцоогоор хэрэгжүүлэх шаардлага бий болсон.

Энэхүү шаардлагын хүрээнд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай анхдагч хуулийн төсөл боловсруулагдсан бөгөөд хуулийн төсөл нь орон сууцны зээлийн урт хугацааны эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх, олон эх үүсвэрээс хөрөнгө татан төвлөрүүлэх, банкны салбараар дамжуулан иргэдэд хүрэх орон сууцны санхүүжилтийг тогтвортой болгох, хөрөнгийн зах зээлийн хэрэгслийг орон сууцны санхүүжилттэй холбох эрх зүйн үндсийг бүрдүүлэхэд чиглэж байна.

### **Хоёр.Хуулийн төслийн зорилго, зохицуулах харилцаа**

Хуулийн төслийн үндсэн зорилго нь Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк байгуулах, түүний эрх зүйн байдал, удирдлага, зохион байгуулалт, эрхлэх үйл ажиллагаа, өөрийн хөрөнгө, эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх хэлбэр, банканд санхүүжилт олгох механизм, хяналт, зохистой харьцааны шаардлага, үйл ажиллагааны хязгаарлалт, албадлагын арга хэмжээ, өөрчлөн байгуулах, татан

буулгах, төлбөр барагдуулахтай холбогдсон харилцааг хуульчлан тогтоох явдал юм.

Төслийн зохицуулалтын гол үзэл санаа нь тус банк нь иргэдэд шууд зээл олгодог ердийн арилжааны банк бус, харин банкнуудад орон сууцны зээлийн зориулалттай эх үүсвэр олгох, үнэт цаас гаргах, зээл татах, хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэр ашиглах, орон сууцны зээлээр баталгаажсан санхүүгийн хэрэгслийг худалдан авах абайгууллага байх явдал юм.

Ийм зохицуулалт нь банкны салбарын эх үүсвэрийн хугацааны зөрүүг багасгах, ипотекийн зээлийн санхүүжилтийг төсөв, төв банкны эх үүсвэрээс шат дараатайгаар зах зээлийн эх үүсвэртэй уялдуулах, хөрөнгийн зах зээлийн урт хугацааны бүтээгдэхүүнийг нэмэгдүүлэх, санхүүгийн салбарын эрсдэл хуваарилалтыг сайжруулах эдийн засгийн агуулгатай. Өөрөөр хэлбэл, хуулийн төсөл нь зөвхөн байгууллага байгуулах техникийн асуудал бус, орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэр, эрсдэл, засаглал, хяналт, зах зээлийн сахилга батыг нэгтгэсэн институтийн шинэчлэл юм.

Хуулийн төсөлд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагааг Банкны тухай хуульд заасан банкны ердийн үйл ажиллагаанаас тодорхой ялгаж, тусгайлсан мандаттай байхаар зохицуулсан. Тухайлбал, банкнаас бусад хуулийн этгээд, иргэний мөнгөн хөрөнгийг хадгалах, банкнаас бусад этгээдэд зээл олгох, аливаа банканд давуу байдал бий болгох хэлцэл хийх, улс төрийн нам, эвсэлд хандив өгөх зэрэг үйл ажиллагааг хориглосон нь байгууллагын зорилгыг гажуудуулах, төрийн бодлогын санхүүжилтийг арилжааны бусад эрсдэлд ашиглах, сонирхлын зөрчил үүсэхээс сэргийлэх эрх зүйн хамгаалалт болно.

### **Гурав.Хуулийн төслийн бүтэц, гол зохицуулалт**

Хуулийн төсөл нь нийт 7 бүлэг, 29 зүйлтэй бөгөөд анхдагч хуулийн төслийн хувьд нийтлэг үндэслэл, эрх зүйн байдал, үйл ажиллагаа, засаглал, төрийн байгууллагын бүрэн эрх, хяналт, хязгаарлалт, албадлагын арга хэмжээ болон бусад зохицуулалтыг цогцоор нь хамарсан бүтэцтэй байна.

**Нэгдүгээр бүлэгт (Нийтлэг үндэслэл)** хуулийн зорилт, хууль тогтоомжийн бүрдэл, хуулийн үйлчлэх хүрээ, нэр томъёоны тодорхойлолт, Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эрх зүйн байдал, өөрийн хөрөнгө, үйл ажиллагаандаа баримтлах зарчмыг тусгасан. Хуулийн төслийн үндсэн зорилго нь орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх чиг үүрэг бүхий тусгай зориулалтын банк байгуулах, түүний үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлоход оршино. Энэхүү зохицуулалт нь орон сууцны санхүүжилтийн өнөөгийн тогтолцооны сул талыг арилгах, ипотекийн зээлийн урт хугацааны эх үүсвэрийг зах зээлийн зарчимд нийцүүлэн бүрдүүлэх бодлогын ач холбогдолтой. “Орон сууцны санхүүжилт” гэх нэр томъёог иргэдийг орон сууцжуулах, орон сууцны нөхцөлийг сайжруулах зорилгоор зээлийн эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх, удирдах, банканд санхүүжилт олгох үйл ажиллагаа гэж тодорхойлсон нь хуулийн үйлчлэх хүрээг бодлогын болон санхүүгийн агуулгаар нь тодорхой болгоно.

Мөн тус банк нь иргэдэд шууд зээл олгодог арилжааны банк бус, харин банкуудад орон сууцны зээлийн эх үүсвэр нийлүүлэх, хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх чиг үүрэгтэй тусгай институт байхаар тусгасан. Энэ нь банкны салбарын эх үүсвэрийн хугацааны зөрүүг бууруулах, урт хугацааны тогтвортой санхүүжилтийн тогтолцоо бүрдүүлэх ач холбогдолтой. Түүнчлэн Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн 34 хүртэлх хувийг Засгийн газар эзэмшихээр тусгасан нь төрийн бодлогын оролцоог хадгалах, орон сууцжуулах үндэсний бодлогын залгамж чанарыг хангах зорилготой юм. Үүний зэрэгцээ хувийн хэвшил, олон улсын санхүүгийн байгууллага, мэргэжлийн хөрөнгө оруулагч оролцох боломжийг нээлттэй үлдээж байгаа нь төр болон зах зээлийн оролцоог тэнцвэржүүлэх ач холбогдолтой.

Төсөлд тус банк нь ашигтай ажиллах, тогтвортой байх, хараат бус, ил тод, хариуцлагатай байх, иргэдийн орон сууцны санхүүжилтийн эрэлтийг хангах, хараат бус хөндлөнгийн хяналттай байх зэрэг зарчмыг үйл ажиллагаандаа баримтлахаар тусгасан нь байгууллагын засаглал, санхүүгийн сахилга бат, олон нийтийн итгэлийг хангах суурь нөхцөл болж байна.

**Хоёрдугаар бүлэг (Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагаа)**-т тус банкны эрхлэх үйл ажиллагааг тодорхойлсон. Төслийн дагуу тус банк нь:

- эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх;
- банканд санхүүжилт олгох;
- үнэт цаас гаргах, худалдах, худалдан авах;
- гадаад валютын үйл ажиллагаа эрхлэх;
- төлбөр тооцоо хийх;
- эрсдэлийн удирдлагын зорилгоор санхүүгийн үүсмэл хэрэгсэл ашиглах зэрэг үйл ажиллагаа эрхэлнэ.

Гэхдээ санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийг зөвхөн эрсдэлийн удирдлагын зорилгоор ашиглах бөгөөд ашиг олох зорилгоор ашиглахыг хориглосон нь зах зээлийн эрсдэлийг хэтрүүлэн авах, мандатаас хазайх, санхүүгийн тогтвортой байдалд сөрөг нөлөө үзүүлэх эрсдэлийг бууруулна.

Тус банкны татан төвлөрүүлсэн хөрөнгө нь гаргасан үнэт цаас, бусад этгээдээс авсан зээл, хөрөнгө оруулалтын орлого, хөрөнгө борлуулсны орлого болон бусад эх үүсвэрээс бүрдэхээр зохицуулсан. Ингэснээр орон сууцны санхүүжилтийг зөвхөн төсөв, төв банкны эх үүсвэрээс хамааралтай бус, зах зээлийн олон төрлийн урт хугацааны эх үүсвэрээр санхүүжүүлэх нөхцөл бүрдэнэ.

Банканд олгох санхүүжилтийг:

- зээл олгох;
- баталгаат болон барьцаат үнэт цаас худалдан авах;
- бусад санхүүгийн хэрэгсэл ашиглах хэлбэрээр хэрэгжүүлэхээр тусгасан.

Онцлог зохицуулалтын хувьд тус банкнаас олгох санхүүжилтийг орон сууцны нийлүүлэлтийн бодлоготой уялдуулах, орон сууцны үнэд үзүүлэх нөлөөг жил бүр хөндлөнгийн байгууллагаар үнэлүүлэхээр тусгасан нь зах зээл дээр үнийн хэт өсөлт бий болох эрсдэлийг бууруулах ач холбогдолтой. Мөн санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийг зөвхөн эрсдэлийн удирдлагын зорилгоор ашиглах бөгөөд ашиг олох зорилгоор ашиглахыг хориглосон нь тус банкны үйл ажиллагаа үндсэн мандатаасаа хазайх, зах зээлийн хэт эрсдэл хүлээхээс сэргийлэх хамгаалалт болно.

**Гуравдугаар бүлэг (Удирдлага, зохион байгуулалт)**-т банкны удирдлага, зохион байгуулалтын тогтолцоог зохицуулсан. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эрх барих дээд байгууллага нь хувьцаа эзэмшигчдийн хурал, түүний чөлөөт цагт төлөөлөн удирдах зөвлөл байхаар, төлөөлөн удирдах зөвлөл нь есөн гишүүнтэй, тэдгээрийн тав нь хараат бус гишүүн байхаар тусгасан нь байгууллагын засаглалыг мэргэжлийн, хараат бус, хяналттай болгох зорилготой. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дэргэд:

- аудитын хороо;
- эрсдэлийн хороо;
- ёс зүй, ашиг сонирхлын хороо;
- санхүү, хөрөнгө оруулалтын хороо ажиллахаар тусгасан.

Энэ нь санхүүгийн эрсдэл, ашиг сонирхлын зөрчил, дотоод хяналт, хөрөнгө оруулалтын бодлогыг мэргэжлийн түвшинд хэрэгжүүлэх боломж бүрдүүлнэ.

Мөн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнд тавих шалгуурыг тогтоосон бөгөөд:

- банк, санхүү, эдийн засаг, хууль, мэдээллийн технологийн чиглэлээр мэргэжилтэй;
- удирдах албан тушаалд ажилласан туршлагатай;
- ял шийтгэлгүй;
- улс төрийн албан тушаал эрхэлдэггүй байх шаардлага тавьсан.

Түүнчлэн нэг санхүүгийн жилд Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдийн 50-иас дээш хувийг өөрчлөхийг хориглосон нь байгууллагын институтийн тогтвортой байдлыг хамгаалах ач холбогдолтой.

Гүйцэтгэх захирлыг олон улсын нээлттэй сонгон шалгаруулалтаар томилохоор тусгасан нь олон улсын хөрөнгө оруулагчдын итгэлийг нэмэгдүүлэх, мэргэжлийн удирдлагын тогтолцоог бий болгоход чиглэж байна.

**Дөрөвдүгээр бүлэгт (Төрийн байгууллагын бүрэн эрх)** Энэ бүлэгт Засгийн газрын бүрэн эрхийг тодорхойлсон бөгөөд төрөөс орон сууцны санхүүжилтийн бодлогыг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой оролцоог хуульчилсан. Засгийн газар тус банкны дүрмийн санд хөрөнгө оруулах, зээл олгох, Засгийн газрын баталгаа гаргах, төрөөс хэрэгжүүлэх хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийн хөтөлбөрийг тус банкаар дамжуулан хэрэгжүүлэх, үндэсний орон сууцжуулах бодлого тодорхойлох бүрэн эрхтэй байхаар тусгасан. Энэ нь орон сууцны санхүүжилтийг нийтийн

бодлогын хэрэгсэл болгон хэрэгжүүлэх боломжийг нээж байгаа боловч банкны өдөр тутмын үйл ажиллагаа нь мэргэжлийн удирдлага, Монголбанкны хяналт, компанийн засаглалын зарчмаар хэрэгжих шаардлагатай.

**Тавдугаар бүлэгт (Хяналтын тогтолцоо, хязгаарлалт, хориглох үйл ажиллагаа)** Монголбанкнаас тавих хяналт, үйл ажиллагааны хязгаарлалт, хориглох зүйлийг тусгасан. Монголбанк тус банканд Төв банк /Монголбанк/-ны тухай хууль, Банкны тухай хууль болон холбогдох хуульд заасан бүрэн эрхийн хүрээнд хяналт тавих бөгөөд зохистой харьцааны шалгуур үзүүлэлт, активын ангилал, эрсдэлийн сан байгуулах, зарцуулах журмыг батлах эрхтэй байна. Энэ нь тус банк тусгай мандаттай боловч санхүүгийн байгууллагын эрсдэлийн хувьд хяналт, зохистой харьцааны нийтлэг зарчмын дагуу үйл ажиллагаа явуулах зохицуулалт болно. Түүнчлэн:

- нэг зээлдэгчид төвлөрөх эрсдэлийг хязгаарлах;
- газар зүйн төвлөрлийг хянах;
- ногоон зээлийг дэмжих;
- банкны актив, эх үүсвэрийн хэмжээнд уялдуулан санхүүжилт олгох зохицуулалтыг тусгасан.

Мөн тус банканд:

- иргэдээс хадгаламж татах;
- шууд жижиглэнгийн банкны үйлчилгээ эрхлэх;
- улс төрийн намд хандив өгөх;
- тодорхой банканд давуу байдал олгох зэрэг үйл ажиллагааг хориглосон.

Эдгээр зохицуулалт нь тус банкны үйл ажиллагааг үндсэн зорилгоос нь хазайхаас сэргийлэх, санхүүгийн сахилга бат болон өрсөлдөөний тэгш орчныг хангах ач холбогдолтой.

**Зургадугаар бүлэгт (Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд авах албадлагын арга хэмжээ)** өөрчлөлт байгуулах, татан буулгах үндсэн нөхцөл, төлбөр барагдуулах дарааллыг тусгасан. Төлбөрийн чадваргүй болох буюу хэвийн үйл ажиллагааг хангах боломжгүй нөхцөл үүссэн тохиолдолд Монголбанк албадлагын арга хэмжээ авах боломжтой байхаар тусгасан нь санхүүгийн тогтвортой байдлын үүднээс зайлшгүй. Энэ хүрээнд Монголбанк актив, пассив шилжүүлэх;

- хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн бүтцийг өөрчлөх;
- албадлагын арга хэмжээ хэрэгжүүлэх эрхтэй байна.
- Мөн:
- өөрчлөн байгуулах;
- татан буулгах;
- төлбөр барагдуулах дарааллыг тодорхойлсон нь хөрөнгө оруулагч, үнэт цаас эзэмшигч болон бусад оролцогчийн эрх ашгийг хамгаалах ач холбогдолтой.

Энэхүү зохицуулалт нь санхүүгийн тогтвортой байдлыг хамгаалах, системийн эрсдэлийг бууруулах, зах зээлийн итгэлийг хадгалах үндсэн нөхцөл болж байна.

**Долоодугаар бүлэгт (Бусад)** Орон сууцны банкны үйл ажиллагаа, санхүүгийн тайлагналын зохицуулалт, хариуцлага, хууль хүчин төгөлдөр болох хугацааг тусгасан.

### **Дөрөв.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эдийн засгийн загвар, санхүүгийн бүтэц**

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эдийн засгийн загвар нь банкны салбараар дамжуулан иргэдэд хүрэх ипотекийн зээлийн эх үүсвэрийг урт хугацаанд тогтвортой, төрөлжсөн, зах зээлийн эх үүсвэртэй болгоход чиглэнэ. Тус банк нь үнэт цаас гаргах, олон улсын санхүүгийн байгууллага болон бусад хөрөнгө оруулагчаас зээл татах, хөрөнгө оруулалтын орлого, хөрөнгө борлуулсны орлого зэрэг эх үүсвэрийг төвлөрүүлж, түүнийг банкнуудад орон сууцны зээлийн зориулалтаар санхүүжүүлэх үүрэг гүйцэтгэнэ.

Энэ загварын гол эдийн засгийн ач холбогдол нь санхүүжилтийн эх үүсвэрийн хугацааг уртасгах, эх үүсвэрийн өртгийг бууруулах, банкны баланс дахь хугацааны зөрүү болон хөрвөх чадварын эрсдэлийг багасгах, орон сууцны зээлийн нийлүүлэлтийг илүү тогтвортой болгоход оршино. Ипотекийн зээл нь урт хугацаатай актив байдаг бол банкны татан төвлөрүүлсэн эх үүсвэрийн ихэнх нь богино, дунд хугацаатай байдаг. Энэ зөрүү нь зээлийн хүү, зээлийн хэмжээ, банкны хөрвөх чадвар, системийн эрсдэлд шууд нөлөөлдөг. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь уг хугацааны зөрүүг бууруулах институтийн механизм болж чадна.

Тус банкны гаргах үнэт цаас, банканд олгох санхүүжилт, орон сууцны зээлээр баталгаажсан үнэт цаас худалдан авах боломж нь хөрөнгийн зах зээл болон ипотекийн санхүүжилтийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх суурь болно. Хөрөнгийн зах зээлд урт хугацааны, харьцангуй тогтвортой өгөөжтэй бүтээгдэхүүн бий болох нь даатгал, тэтгэвэр, хөрөнгө оруулалтын сан зэрэг мэргэжлийн хөрөнгө оруулагчдын оролцоог нэмэгдүүлэх боломжтой. Энэ нь банк төвтэй санхүүгийн тогтолцооны ачааллыг бууруулж, санхүүгийн зах зээлийг олон тулгууртай болгох бодлогын ач холбогдолтой.

Гэхдээ санхүүжилтийн нийлүүлэлт нэмэгдэх нь орон сууцны бодит нийлүүлэлттэй уялдахгүй тохиолдолд орон сууцны үнийн өсөлтийг өдөөх эрсдэлтэй. Иймээс хуулийн төсөлд тус банкнаас олгох санхүүжилтийг орон сууцны нийлүүлэлтийн бодлоготой уялдуулах, тухайн санхүүжилт нь зах зээл дээрх орон сууцны үнэд хэрхэн нөлөөлж байгааг жил бүр хөндлөнгийн байгууллагаар үнэлүүлэхээр тусгасан нь оновчтой. Энэхүү зохицуулалт нь санхүүжилтийн механизмыг зөвхөн эрэлтийг өдөөх хэрэгсэл бус, нийлүүлэлт, бүс нутгийн тэнцвэр, ногоон шаардлага, хот байгуулалтын бодлоготой уялдуулах боломж олгоно.

### **Тав.Засгийн газрын хувь эзэмшлийн үндэслэл**

Хуулийн төсөлд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хувь нийлүүлсэн хөрөнгөнд эзлэх Засгийн газрын хувь хэмжээ 34 хувь хүртэлх байхаар тусгасан. Энэ зохицуулалт нь тус банкны нийтийн бодлогын чиг үүрэг, орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог төрийн бодлоготой уялдуулах шаардлага, компанийн засаглалын хүрээнд стратегийн шийдвэрт бодлогын байр суурийг хадгалах хэрэгцээнээс үүдэлтэй.

Компанийн тухай хуульд компанийн хяналтын багц нь нийт энгийн хувьцааны гуравны нэг буюу 34 хувиас доошгүй хэмжээтэй байхаар зохицуулагддаг. Иймд Засгийн газар хувьцааны хяналтын багцыг эзэмшсэнээр Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны стратегийн шинжтэй асуудалд нийтийн бодлогын зорилгыг хамгаалах боломж бүрдэхийн зэрэгцээ хувийн хэвшил, олон улсын санхүүгийн байгууллага, мэргэжлийн хөрөнгө оруулагч тус банкны хувьцааг эзэмших орон зай хадгалагдана.

Энэхүү шийдэл нь тус банкиг төрийн бүрэн өмчит, төсвөөс шууд хамааралтай байгууллага болгохгүйгээр төрийн бодлогын оролцоо ба зах зээлийн хөрөнгө оруулалтын оролцоог тэнцвэржүүлэх зорилготой. Өөрөөр хэлбэл, Засгийн газрын 34 хувийн оролцоо нь төрийн бодлого, баталгаа, хөнгөлөлттэй хүүтэй хөтөлбөр, орон сууцжуулах үндэсний бодлогын залгамж чанарыг хамгаалах боловч банкны өдөр тутмын шийдвэр, зээл олголт, хөрөнгө оруулалтын үйл ажиллагаанд шууд захиргааны нөлөөлөл үзүүлэх үндэслэл болохгүй.

Иймд энэхүү зохицуулалтыг хэрэгжүүлэхдээ хувьцаа эзэмшигчийн эрх, Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус байдал, гүйцэтгэх удирдлагын мэргэжлийн бие даасан байдал, Монголбанкны хяналт, хөндлөнгийн аудит, олон нийтэд тайлагнах үүрэг зэрэг засаглалын хамгаалалтыг бодитой хэрэгжүүлэх шаардлагатай. Төрийн хувьцаа эзэмшигчийн оролцоо нь санхүүгийн сахилга батыг сулруулах, тусгай хөнгөлөлт, улс төрийн нөлөөлөл, төсвийн далд үүрэг үүсгэх хэлбэрт шилжихээс сэргийлэх нь хуулийн хэрэгжилтийн чухал нөхцөл болно.

Харин 2026 оны байдлаар хуулийн төсөлд заасан агуулгын хүрээнд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкиг хамтран байгуулах хөрөнгө оруулагчид байхгүй байгаагаас шалтгаалан Засгийн газраас тус банкиг үүсгэн байгуулж, үүсгэн байгуулагдсанаас хойш 5 жилийн дотор Засгийн газрын эзэмших хувьцааны хэмжээг 34 хувьд хүргэн бууруулахаар холбогдох хуулийн төслүүдэд тусгалаа.

### **Зургаа.Засаглал, хяналт, эрсдэлийн удирдлагын зохицуулалт**

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь нийтийн бодлогын зорилготой боловч санхүүгийн байгууллагын хувьд өөрийн хөрөнгө, хөрвөх чадвар, зээлийн эрсдэл, хүүгийн эрсдэл, валютын эрсдэл, зах зээлийн эрсдэл, үйл ажиллагааны эрсдэлийг удирдах зайлшгүй шаардлагатай. Иймээс хуулийн төсөлд Монголбанк тус банкны өөрийн хөрөнгө болон хөрвөх чадварын хүрэлцээг үнэлэх, зохистой харьцааны шалгуур үзүүлэлт тогтоох, актив ангилах, эрсдэлийн сан байгуулах, зарцуулах журмыг батлахаар тусгасан нь санхүүгийн тогтвортой байдлын үндсэн шаардлагад нийцэж байна.

Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн таван хараат бус гишүүн, мэргэжлийн шалгуур, улс төрийн албан тушаал хашихтай холбоотой хязгаарлалт, банкны эрх бүхий албан тушаалтан болон түүний холбогдох этгээдтэй холбоотой хориг нь сонирхлын зөрчил, улс төрийн нөлөөлөл, банк хоорондын давуу байдал үүсэхээс сэргийлэх зорилготой. Түүнчлэн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдийн 50-иас дээш хувийг тухайн санхүүгийн жилд өөрчлөхийг хориглосон зохицуулалт нь байгууллагын институтийн санах ой, стратегийн залгамж чанар, удирдлагын тогтвортой байдлыг хамгаална.

Гүйцэтгэх захирлыг олон улсын нээлттэй сонгон шалгаруулалтаар томилохоор тусгасан нь байгууллагын мэргэжлийн удирдлагыг дэмжих чухал зохицуулалт юм. Тус банкны үйл ажиллагаа нь олон улсын хөрөнгө оруулагч, үнэт цаасны зах зээл, урт хугацааны эх үүсвэр, Засгийн газрын баталгаа, Монголбанкны хяналт зэрэг олон талын оролцогчтой холбогдох тул гүйцэтгэх удирдлага нь санхүүгийн зах зээл, хөрөнгө оруулалт, эрсдэлийн удирдлага, компанийн засаглалын өндөр түвшний чадавхтай байх шаардлагатай.

Үйл ажиллагааны хязгаарлалтын хүрээнд зээл, баталгаа, зээлтэй адилтгах активын нийт дүнг өөрийн хөрөнгөтэй уялдуулан тогтоох, нэг зээлдэгч болон түүнд холбогдох этгээдэд олгох санхүүжилтийн дээд хэмжээг хязгаарлах, санхүүжилтийн газар зүйн бүс, байршил, төвлөрлийг харгалзан Монголбанкнаас хязгаарлалт тогтоохоор тусгасан нь макро зохистой бодлогын шинжтэй. Энэ нь эх үүсвэрийн хэт төвлөрөл, банкны салбарын тэгш бус хандалт, хотын тодорхой бүс дэх орон сууцны үнийн хөөргөдөл, зээлийн чанарын доройтол зэрэг эрсдэлийг бууруулахад чиглэнэ.

### **Долоо.Хууль батлагдсанаар үүсэх эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн үр дагавар**

Хуулийн төсөл батлагдсанаар орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх, санхүүжилтийн сувгийг төрөлжүүлэх, банкны салбарын эх үүсвэрийн хугацааны болон өртгийн эрсдэлийг бууруулах эрх зүйн орчин бүрдэнэ. Тус банк нь үнэт цаас гаргах, зээл татах, хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэр ашиглах замаар дотоод, гадаадын хөрөнгө оруулагчдын эх үүсвэрийг орон сууцны санхүүжилтийн зах зээлд чиглүүлэх боломжтой болно.

Эдийн засгийн үр дагаврын хувьд зээлийн эх үүсвэрийн урт хугацааны тогтвортой байдал нэмэгдэх, орон сууцны зээлийн нийлүүлэлт тогтворжих, санхүүгийн зах зээлд урт хугацааны үнэт цаасны бүтээгдэхүүн нэмэгдэх, төрийн шууд санхүүжилтийн ачаалал харьцангуй буурах боломжтой. Хөрөнгийн зах зээл хөгжихийн хэрээр мэргэжлийн хөрөнгө оруулагчдын оролцоо нэмэгдэж, санхүүгийн салбарын өрсөлдөх чадвар, бүтээгдэхүүний төрөлжилт сайжирна.

Нийгмийн үр дагаврын хувьд орлогод нийцсэн орон сууцны санхүүжилтийн хүртээмж нэмэгдэх нь өрхийн амьдрах орчин, эрүүл мэнд, хөдөлмөрийн бүтээмж, хүүхдийн сурч боловсрох орчин, нийгмийн баталгаанд эерэг нөлөө үзүүлнэ. Ялангуяа гэр хорооллын инженерийн дэд бүтцийн хангамжгүй орчинд амьдарч буй өрхүүдийн орон сууцны нөхцөлийг сайжруулах, агаар болон хөрсний бохирдлыг бууруулах, ногоон, гамшигт тэсвэртэй, орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтийг дэмжих бодлоготой уялдах боломжтой.

Хууль зүйн үр дагаврын хувьд орон сууцны санхүүжилтийн тусгай зориулалтын банк байгуулах, түүний эрх зүйн статус, зөвшөөрөл, мандат, хяналт, зохистой харьцаа, үйл ажиллагааны хязгаарлалт, албадлагын арга хэмжээ, төлбөр барагдуулах дараалал тодорхой болж, эрх зүйн тодорхойгүй байдал буурна. Үүний зэрэгцээ дагалдах хуулиудаар татвар, үнэт цаас, банкны хяналт шалгалт уялдуулах нь хуулийн хэрэгжилтийг бодитоор хангах нөхцөл болно.

### **Найм.Хууль тогтоомжийн уялдаа, дагалдах хуулийн төслүүд**

Хуулийн төслийн хэрэгжилтийг хангахын тулд Банкны тухай хууль, Төв банк /Монголбанк/-ны тухай хууль, Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хууль, Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуультай уялдуулах шаардлага үүсэж байна.

Эдгээр дагалдах зохицуулалт нь зөвшөөрөл олгох, хяналт тавих, үнэт цаас гаргах болон худалдах, татварын хөнгөлөлт, Засгийн газрын баталгаа, хариуцлага хүлээлгэх зэрэг асуудлыг нэгдсэн байдлаар зохицуулахад чиглэнэ. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь банк, хөрөнгийн зах зээл, төсөв, татвар, нийтийн бодлогын зааг дээр ажиллах тул дагалдах хуулийн зохицуулалт нь төслийн гол хуулиас дутахгүй ач холбогдолтой.

Татварын зохицуулалтын хувьд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны гаргах үнэт цаас болон эх үүсвэрийн өртгийг бууруулах дэмжлэг нь санхүүжилтийн эдийн засгийн үндсэн нөхцөлийг бүрдүүлэхэд нөлөөлнө. Гэхдээ татварын аливаа хөнгөлөлт, чөлөөлөлт нь төсвийн орлогод үзүүлэх нөлөө, хөрөнгө оруулагчдын бодит оролцоо, зах зээлийн гажуудал үүсгэх эсэх, тодорхой хугацаа болон зорилтот хүрээтэй байх эсэх талаас нарийвчлан үнэлэгдэх шаардлагатай.

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн төсөл нь Монгол Улсад орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны, тогтвортой, зах зээлийн зарчимд нийцсэн эх үүсвэрийн тогтолцоог бүрдүүлэх зорилготой анхдагч хуулийн төсөл юм. Төслийн бодлогын ач холбогдол нь орон сууцны санхүүжилтийг төсөл, хөтөлбөрийн шатнаас институтийн тогтолцоонд шилжүүлэх, банкны салбарын эх үүсвэрийн хязгаарлалтыг бууруулах, хөрөнгийн зах зээлийг орон сууцны санхүүжилттэй холбох, иргэдийн орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэхэд оршино.

Хуулийн төсөлд тусгасан засаглал, хяналт, зохистой харьцаа, үйл ажиллагааны хязгаарлалт, хориглох зүйл, албадлагын арга хэмжээний зохицуулалт нь тус банкны нийтийн бодлогын үүрэг болон санхүүгийн байгууллагын эрсдэлийн шинжийг тэнцвэржүүлэхэд чиглэж байна. Тус банкны эдийн засгийн загвар нь урт хугацааны эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх, банканд орон сууцны зээлийн санхүүжилт олгох, үнэт цаас болон бусад санхүүгийн хэрэгслээр хөрөнгийн зах зээлийн оролцоог нэмэгдүүлэхэд суурилж байгаа тул санхүүгийн зах зээлийн хөгжилд эерэг нөлөө үзүүлэх боломжтой.

Иймд хуулийн төслийг батлах нь орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог илүү тогтвортой, ил тод, хяналттай, олон эх үүсвэрт тулгуурласан хэлбэрт шилжүүлэх эрх зүйн суурь нөхцөлийг бүрдүүлнэ. Үүний зэрэгцээ хэрэгжилтийн явцад санхүүгийн тогтвортой байдал, төсвийн эрсдэл, орон сууцны үнийн өсөлт, зах

зээлийн төвлөрөл, засаглалын хараат бус байдал, төрийн оролцооны зохистой хязгаарыг тогтмол үнэлж, Монголбанк, Засгийн газар, Санхүүгийн зохицуулах хороо болон холбогдох байгууллагын уялдаатай хяналт, бодлогын зохицуулалтаар хангах шаардлагатай.

Дээрх нөхцөлийг ханган хэрэгжүүлсэн тохиолдолд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь Монгол Улсын орон сууцжуулах бодлого, санхүүгийн зах зээлийн хөгжил, иргэдийн амьдрах орчны сайжруулалтыг холбосон бодлогын чухал институц болох боломжтой.

-oOo-

## МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар  
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар  
хот

### ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН БАНКНЫ ТУХАЙ

#### НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

##### 1 дүгээр зүйл.Хуулийн зорилт

1.1.Энэ хуулийн зорилт нь Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эрх зүйн байдал, байгуулах, удирдлага, зохион байгуулалт, үйл ажиллагаа, түүнд хяналт тавихтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.

##### 2 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хууль тогтоомж

2.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хууль тогтоомж нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, энэ хууль болон эдгээр хуультай нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ.

2.2.Монгол Улсын олон улсын гэрээнд энэ хуульд зааснаас өөрөөр заасан бол олон улсын гэрээний заалтыг дагаж мөрдөнө.

##### 3 дугаар зүйл.Хуулийн үйлчлэх хүрээ

3.1.Энэ хууль нь Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагаанд үйлчилнэ.

3.2.Банкны тухай хуульд заасны дагуу банк байгуулах тусгай зөвшөөрөл авсан банкны үйл ажиллагаанд энэ хууль хамаарахгүй.

3.3.Энэ хуульд тусгайлан зааснаас бусад Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг Банкны тухай хууль, Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хууль, Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжоор зохицуулна.

##### 4 дүгээр зүйл.Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт

4.1.Энэ хуульд хэрэглэсэн дараах нэр томъёог доор дурдсан утгаар ойлгоно:

4.1.1.“Орон сууцны санхүүжилт” гэж Монгол Улсын иргэдийг орон сууцжуулах, орон сууцны нөхцөлийг сайжруулах зорилгоор зээлийн эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх, удирдах, банканд санхүүжилт олгох үйл ажиллагааг;

4.1.2.“банк” гэж Банкны тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.1-д заасан хуулийн этгээдийг;

4.1.3.“чөлөөт хөрөнгийн үлдэгдэл” гэж Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны нийт мөнгөн хөрөнгө болон түүнтэй адилтгах хөрөнгөөс банкуудад олгохоор хүлээгдэж буй санхүүжилтийн үүрэг, богино хугацаат өр төлбөр, заавал байлгах нөөц болон бусад зохистой харьцааны шалгуур үзүүлэлтийн шаардлагыг хангахад шаардагдах хөрөнгийг хассан дүнгээр тодорхойлогдох хөрөнгийг.

## **5 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эрх зүйн байдал**

5.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк байгуулах шийдвэрийг Засгийн газар гаргана. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкныг Компанийн тухай хуульд заасан хэлбэр, төрлөөр байгуулж болно.

5.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь банканд орон сууцны зээлийн эх үүсвэр олгох замаар орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлж, иргэдийн орон сууцны санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зорилгоор энэ хуулийн 8.1-д заасан үйл ажиллагааг эрхлэх чиг үүрэг бүхий ашгийн төлөө хуулийн этгээд байна.

5.3.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк байгуулах зөвшөөрлийг Монголбанк олгоно.

## **6 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны өөрийн хөрөнгө**

6.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хувь нийлүүлсэн хөрөнгө нь Засгийн газар болон бусад хувьцаа эзэмшигчийн оруулсан хөрөнгөөс бүрдэх бөгөөд түүний хувь хэмжээг хувьцаа эзэмшигчдийн шийдвэрээр тогтооно.

6.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны нийт гаргасан хувьцааны 34 хүртэлх хувийг Засгийн газар эзэмшиж болно.

6.3.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны өөрийн хөрөнгийн болон хөрвөх чадварын хүрэлцээг үнэлэх, хангуулах журмыг Монголбанк батална.

6.4.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь ногдол ашиг хуваарилсны дараа Монголбанкнаас тогтоосон зохистой харьцааны үзүүлэлт хангагдах нөхцөлд Монголбанкны зөвшөөрлийн үндсэн дээр ногдол ашиг хуваарилж болно.

## **7 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны баримтлах зарчим**

7.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь үйл ажиллагаандаа дараах зарчмыг баримтална:

- 7.1.1.ашигтай ажиллах;
- 7.1.2.үйл ажиллагаагаа тогтвортой явуулах;
- 7.1.3.хараат бус байх;
- 7.1.4.ил тод байх;
- 7.1.5.хариуцлагатай байх;

- 7.1.6.иргэдийн орон сууцны санхүүжилтийн эрэлтийг хангах;
- 7.1.7.хараат бус хөндлөнгийн хяналттай байх.

7.2.Энэ хуулийн 7.1-д заасан зарчмыг энэ хууль, түүнд нийцүүлэн баталсан дүрэм, журамд тусган хэрэгжүүлнэ.

## **ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ.ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН БАНКНЫ ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА**

### **8 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эрхлэх үйл ажиллагаа**

8.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк энэ хуулийн 5.2-т заасан зорилгын хүрээнд дараах үйл ажиллагаа эрхэлнэ:

- 8.1.1.эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх;
- 8.1.2.банканд санхүүжилт олгох;
- 8.1.3.төлбөр тооцоо эрхлэх;
- 8.1.4.гадаад валют худалдах, худалдан авах, хадгалуулах;
- 8.1.5.үнэт цаас худалдах, худалдан авах,
- 8.1.6 санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийн хэлцэл хийх;

### **9 дүгээр зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх**

9.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны татан төвлөрүүлсэн хөрөнгө дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ:

- 9.1.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкнаас гаргасан үнэт цаасны эх үүсвэр;
- 9.1.2.орон сууцны зээлийн санхүүжилт олгох зорилгоор бусад этгээдээс авсан зээл;
- 9.1.3.хөрөнгө оруулалтаас олсон орлого;
- 9.1.4.хөрөнгө борлуулсны орлого;
- 9.1.5.бусад эх үүсвэр.

### **10 дугаар зүйл.Банканд санхүүжилт олгох**

10.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь энэ хуулийн 5.2-т заасан зорилгын хүрээнд дараах хэлбэрээр банканд орон сууцны зээлийн санхүүжилт олгоно.

- 10.1.1.зээл олгох;
- 10.1.2.баталгаат болон барьцаат үнэт цаас худалдан авах;
- 10.1.3.санхүүгийн бусад хэрэгсэл ашиглах.

10.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь энэ хуулийн 10.1-д заасан санхүүжилтийг олгохдоо орон сууцны нийлүүлэлтийн бодлоготой уялдуулан тогтооно.

10.3.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь энэ хуулийн 10.2-т заасны дагуу олгох санхүүжилт нь зах зээл дээрх орон сууцны үнэд хэрхэн нөлөөлж байгааг жил бүр хөндлөнгийн байгууллагаар үнэлүүлж, үр дүнг үйл ажиллагаандаа харгалзаж үзнэ.

#### **11 дүгээр зүйл.Төлбөр, тооцоо эрхлэх**

11.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны төлбөр тооцооны үйл ажиллагааг Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, мөнгөн хөрөнгийн шилжүүлэг, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хууль, Үндэсний төлбөрийн системийн тухай хуульд заасны дагуу зохицуулна.

#### **12 дугаар зүйл.Гадаад валют худалдах, худалдан авах, хадгалуулах**

12.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны гадаад валют худалдах, худалдан авах, хадгалуулахтай холбогдсон харилцааг холбогдох хууль тогтоомжоор зохицуулна.

#### **13 дугаар зүйл.Үнэт цаас худалдах, худалдан авах**

13.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь олгосон эх үүсвэрийг төлүүлэх зорилгоор орон сууцны зээлээр баталгаажсан үнэт цаас худалдан авч болно.

13.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь энэ хуулийн 13.1-д зааснаас бусад төрлийн үнэт цаас худалдах, худалдан авахтай холбоотой харилцааг холбогдох хууль тогтоомжоор зохицуулна.

#### **14 дүгээр зүйл.Санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийн хэлцэл хийх**

14.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийг зөвхөн эрсдэлийн удирдлагын зорилгоор ашиглах бөгөөд ашиг олох зорилгоор тус хэрэгслийг ашиглахыг хориглоно.

14.2.Санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийн хэлцэл хийхтэй холбогдсон харилцааг холбогдох хууль тогтоомжоор зохицуулна.

#### **15 дугаар зүйл.Чөлөөт хөрөнгийн үлдэгдлийн удирдлага**

15.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь өөрийн үндсэн зорилготой нийцүүлэн энэ хуулийн 15.2-т заасны дагуу чөлөөт хөрөнгийн үлдэгдлийн удирдлагыг хэрэгжүүлж болно.

15.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны чөлөөт хөрөнгийн үлдэгдлийг аюулгүй, хөрвөх чадвартай, ашигтай байх зарчмыг баримтлан дараах санхүүгийн хэрэгсэлд байршуулж болно:

15.2.1.Засгийн газраас гаргасан болон батлан даасан үнэт цаас;

15.2.2.Монголбанкнаас тогтоосон зохистой харьцааг сүүлийн зургаан сарын туршид хангасан банканд байршуулах хадгаламж.

## **ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ.ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН БАНКНЫ УДИРДЛАГА, ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ**

### **16 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны удирдлага**

16.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эрх барих дээд байгууллага нь хувьцаа эзэмшигчдийн хурал, түүний чөлөөт цагт төлөөлөн удирдах зөвлөл байна.

16.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хувьцаа эзэмшигч нь Засгийн газар, тус банканд хувь нийлүүлсэн бусад этгээд байна.

### **17 дугаар зүйл.Төлөөлөн удирдах зөвлөл**

17.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны төлөөлөн удирдах зөвлөл есөн гишүүнтэй байх бөгөөд тэдгээрийн тав нь хараат бус гишүүн байна.

17.2.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнийг хувьцаа эзэмшигчид нээлттэй сонгон шалгаруулалтаар сонгон гурван жилийн хугацаагаар томилж, Компанийн тухай хуульд заасан үндэслэлээр чөлөөлнө. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнийг нэг удаа улируулан томилж болно.

17.3.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн даргыг төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдийн дийлэнх олонхын саналаар томилно.

17.4.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдийн 50-аас дээш хувийг тухайн санхүүгийн жилийн хугацаанд өөрчлөхийг хориглоно.

17.5.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүн нь дараах шалгуурыг хангасан байна:

17.5.1.зээл, батлан даалт, баталгааны гэрээгээр хүлээсэн хугацаа хэтэрсэн аливаа өргүй байх;

17.5.2.банк, санхүү, хууль, эдийн засгийн дээд боловсролтой, уг салбарт таваас доошгүй жил удирдах албан тушаалд ажилласан, мэргэжлийн дадлага туршлагатай байх;

17.5.3.ял шийтгэлгүй, ёс зүй болон ажил хэргийн нэр хүнд нь харшлахгүй байх;

17.5.4.төрийн улс төрийн албан тушаал хашдаггүй байх;

17.5.5.эрх бүхий албан тушаалтнаар нь ажиллаж байсан хуулийн этгээд дампуурсан, төлбөрийн чадваргүй болсон нь тухайн этгээдээс аливаа хэлбэрээр шалтгаалаагүй болох нь нотлогдсон байх;

17.5.6.банкны салбарт мэргэжлийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг бусад байгууллагын эрх бүхий албан тушаалтан бус байх;

17.5.7. зөрчлийн улмаас банк, банк бус санхүүгийн байгууллагын тусгай зөвшөөрөл хүчингүй болох үед эрх бүхий албан тушаалтнаар ажиллаж байсан бол тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгосноос хойш гурван жил өнгөрсөн байх;

17.5.8. санхүүгийн зах зээлд мэргэжлийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг байгууллагад эрх бүхий албан тушаалтнаар ажиллаж байх хугацаандаа зөрчлийн хариуцлага хүлээсэн бол үүнээс хойш гурван жил өнгөрсөн байх.

17.6. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус гишүүн нь энэ хуулийн 17.5 болон Компанийн тухай хуулийн 79.1-д зааснаас гадна дараах шалгуурыг хангасан байна.

17.6.1. төрийн жинхэнэ албан тушаал эрхэлдэггүй бөгөөд сүүлийн таван жилд төрийн улс төрийн албан тушаал эрхэлж байгаагүй;

17.6.2. банкны эрх бүхий албан тушаалтан болон түүний холбогдох этгээд бус байх;

17.6.3. банкны хувьцааны тав ба түүнээс дээш хувийг дангаар болон холбогдох этгээдийн хамт эзэмшдэггүй байх.

17.7. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дэргэд аудитын хороо, эрсдэлийн хороо, ёс зүй, ашиг сонирхлын хороо, санхүү, хөрөнгө оруулалтын хороо ажиллана.

17.8. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус гишүүн нь өөрийн үйл ажиллагааны тайланг хагас жил тутам олон нийтэд мэдээлнэ.

## **18 дугаар зүйл. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн бүрэн эрх**

18.1. Төлөөлөн удирдах зөвлөл нь Компанийн тухай хуульд зааснаас гадна дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

18.1.1. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны дунд, урт хугацааны стратеги, төлөвлөгөөг батлах;

18.1.2. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухайн жилийн бизнес төлөвлөгөөг батлах;

18.1.3. үйл ажиллагааны үр дүнгийн шалгуур үзүүлэлтийг батлах;

18.1.4. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны гүйцэтгэх захирлыг сонгон шалгаруулах журам батлах, түүнтэй хөдөлмөрийн гэрээ байгуулах, гүйцэтгэлийг үнэлэх;

18.1.5. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны зохион байгуулалтын бүтэц, жилийн төсөв, орон тооны дээд хязгаарыг батлах;

18.1.6. орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх, банканд санхүүжилт олгох, хөрөнгө, эрсдэл, актив, пассивын удирдлагын бодлого, журмыг батлах;

18.1.7.энэ хуулийн 21.2-т заасан журам, 22.1-д заасан хязгаарлалтыг мөрдүүлэх арга хэмжээ авах;

18.1.8.жил бүр ажлаа хувьцаа эзэмшигчдэд тайлагнах;

18.1.9.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны жилийн үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайлан, түүнд хийсэн аудитын дүгнэлтийг хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд танилцуулж хэлэлцүүлэх;

18.1.10.банкны дотоод аудитын нэгжийг гүйцэтгэх удирдлагаас хараат бусаар зохион байгуулж, түүний төсөв, орон тоог батлах, ажилтныг томилж, цалин, урамшууллын хэмжээг тогтоох;

18.1.11.аудитын байгууллагыг сонгох;

18.1.12.энэ хуулийн 20.1.6-д заасан хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх эсэх талаар шийдвэр гаргах, холбогдох үйл ажиллагааны журмыг батлах;

18.1.13.банканд олгох барьцаат зээл, түүнд тавигдах шаардлага, орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны шаардах эрх, түүний үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулахтай холбогдсон журмыг батлах;

18.1.14.Ажилтны ёс зүйн дүрмийг батлах.

18.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны төлөөлөн удирдах зөвлөл жилд дөрвөөс доошгүй удаа хуралдана. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дөрвөөс доошгүй гишүүн санал гаргасан бол ээлжит бус хурлыг зарлан хуралдуулна.

18.3.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн нийт гишүүдийн гуравны хоёроос доошгүй нь оролцсоноор хурал хүчинтэйд тооцогдох бөгөөд асуудлыг хуралдаанд оролцсон гишүүдийн дийлэнх олонхын саналаар шийдвэрлэнэ.

18.4.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүн нь төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хуралдаанд гаргасан санал, шийдвэртэй холбоотойгоор Компанийн тухай хуулийн 84.8, 84.9 болон 85 дугаар зүйлд заасан хариуцлага хүлээнэ.

18.5.Төлөөлөн удирдах зөвлөл үйл ажиллагааныхаа журмыг тогтооно.

## **19 дүгээр зүйл. Гүйцэтгэх удирдлага**

19.1.Гүйцэтгэх удирдлага нь Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны өдөр тутмын үйл ажиллагааг удирдан зохион байгуулна.

19.2.Гүйцэтгэх удирдлагыг Гүйцэтгэх захирал хэрэгжүүлнэ.

19.3.Гүйцэтгэх захирлыг энэ хуулийн 18.1.4-т заасан журмын дагуу олон улсын нээлттэй сонгон шалгаруулалтын үндсэн дээр сонгож, төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс томилж, чөлөөлнө.

19.4.Гүйцэтгэх захирал нь дараах шалгуурыг хангасан байна:

19.4.1.банк, санхүү, эрх зүй, эдийн засгийн чиглэлээр дээд боловсролтой, санхүүгийн салбарт удирдах албан тушаалд таваас доошгүй жил ажилласан туршлагатай байх;

19.4.2.ял шийтгэлгүй, ёс зүй болон ажил хэргийн нэр хүнд нь банкиг удирдахад харшлахгүй байх;

19.4.3.төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс тогтоосон бусад шалгуур.

19.5.Гүйцэтгэх удирдлага Компанийн тухай хуульд зааснаас гадна дараах эрхийг хэрэгжүүлнэ:

19.5.1.төлөөлөн удирдах зөвлөлийн бүрэн эрхэд хамаарахаас бусад дотоод дүрэм, журам, заавар, аргачлал болон хүү, шимтгэлийн ерөнхий нөхцөлийг батлах;

19.5.2.санхүүгийн зах зээлд үйл ажиллагаа эрхлэх, төлбөр тооцоо гүйцэтгэхтэй холбоотой санхүү бүртгэл, мэдээлэл, удирдлага, зохион байгуулалтын асуудлаар шийдвэр гаргах;

19.5.3.банкны жилийн төсвийн төслийг боловсруулан батлуулж, батлагдсан төсвийн хүрээнд үйл ажиллагааг зохион байгуулах, гүйцэтгэлийг тайлагнах;

19.5.4.хуульд заасан хүрээнд шинэ бүтээгдэхүүн нэвтрүүлэх;

19.5.5.төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс олгосон эрх хэмжээний хүрээнд банкиг төлөөлөх, гэрээ, хэлцэл байгуулах;

19.5.6.хүний нөөцийн бодлого, цалингийн сүлжээ батлах, ажилтантай хөдөлмөрийн гэрээ байгуулах, цуцлах, түүнд олгох урамшуулал, хөнгөлөлт, тусламж, тэтгэмжийн хэмжээг тогтоох, сахилгын шийтгэл ногдуулах;

19.5.7.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны нэрийн өмнөөс холбогдох мэдээ, тайланг харилцагчаас шаардан авах, тэдний тайлан тэнцэлтэй танилцах, шалгах, хууль тогтоомжийн дагуу хөрөнгийг барьцаалах, санхүүжилтийг түр зогсоох;

19.5.8.хуульд заасан бусад.

19.6.Гүйцэтгэх удирдлага дараах үүрэг хүлээнэ:

19.6.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагааны дунд, урт хугацааны стратеги, бизнес төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг хангах;

19.6.2.энэ хуулийн 21.2-т заасан журам, 22.1-д заасан хязгаарлалтыг мөрдөж ажиллах;

19.6.3.санхүүгийн сахилга батыг сахиулах, Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хэвийн үйл ажиллагааг хангуулах арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх;

19.6.4.санхүүгийн шинжилгээ, үнэлгээ хийхэд шаардлагатай мэдээллийн сан бүрдүүлэх;

19.6.5.зээлийн эрсдэлийн удирдлага болон дотоод хяналт, шалгалтын тогтолцоог бүрдүүлэх;

19.6.6.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны өмнө хүлээсэн бусад этгээдийн үүргийг хангуулах арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх;

19.6.7.банкны үйл ажиллагаатай холбоотой дүрэм, журам, зааврын хэрэгжилтийг хангах;

19.6.8.чөлөөт хөрөнгийн үлдэгдлийн удирдлагыг энэ хуулийн 15.1-д заасны дагуу хэрэгжүүлэх;

19.6.9.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкнаас банканд олгосон санхүүжилт, уг эх үүсвэрээр банкнаас олгосон зээлийн талаарх мэдээллийг цаг тухайд нь гаргаж, тэдгээрийн үнэн зөв байдлыг хариуцах;

19.6.10.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкнаас олгосон санхүүжилт, уг эх үүсвэрээр банкнаас олгосон зээл, гаргасан үнэт цаас, түүний борлуулалтын хэмжээ, эх үүсвэр татан төвлөрүүлэлт, үр ашгийн байдал, цаашдын төлөв хандлагын талаар санал боловсруулж төлөөлөн удирдах зөвлөл болон хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд танилцуулах;

19.6.11.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны санхүү, төлбөрийн чадвар, нэр хүндийг дээшлүүлэхэд чиглэсэн бодлогыг хэрэгжүүлэх;

19.6.12.хувийн ашиг сонирхолтой нь холбогдсон асуудлыг хэлэлцэх, шийдвэрлэхэд оролцохгүй байх;

19.6.13.төлөөлөн удирдах зөвлөлд улирал тутам ажлаа тайлагнах;

19.6.14.хуульд заасан бусад.

19.7.Гүйцэтгэх удирдлага нь төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүн байхыг хориглоно.

## **ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ. ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН БАНКНЫ ТАЛААРХ ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГЫН БҮРЭН ЭРХ**

### **20 дугаар зүйл.Засгийн газрын бүрэн эрх**

#### **20.1.Засгийн газар дараах бүрэн эрхтэй**

20.1.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны дүрмийн санд хөрөнгө оруулах;

20.1.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд хуульд заасан журмын дагуу зээл олгох;

20.1.3.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хүлээх өр төлбөрт хуульд заасан журмын дагуу Засгийн газрын баталгаа гаргах;

20.1.4.Төрөөс хэрэгжүүлэх хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийн хөтөлбөрийг Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкаар дамжуулан хэрэгжүүлэх;

20.1.5.орон сууцжуулалтын төрийн бодлогыг тодорхойлох;

20.1.6.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкыг өөрчлөн байгуулах, татан буулгах тухай шийдвэр гаргах.

## **ТАВДУГААР БҮЛЭГ.ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН БАНКНЫ ХЯНАЛТЫН ТОГТОЛЦОО, ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ХЯЗГААРЛАЛТ, ХОРИГЛОХ ЗҮЙЛС**

### **21 дүгээр зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд тавих хяналт**

21.1.Монголбанк Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд хяналт тавихдаа Төв банк /Монголбанк/-ны тухай хууль, Банкны тухай хууль болон бусад хуульд заасан бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ.

21.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хязгаарлалт, зохистой харьцааны шалгуур үзүүлэлт, түүнд хяналт тавих журам, активыг ангилах, активын эрсдэлийн сан байгуулах, зарцуулах, журмыг Монголбанк батална.

21.3.Монголбанк шаардлагатай тохиолдолд Санхүүгийн зохицуулах хороотой хамтран Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд нэгдсэн хяналт шалгалт хийж болно.

### **22 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагаанд тавих хязгаарлалт**

22.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагаанд дараах хязгаарлалт хамаарна:

22.1.1.зээл, зээлтэй адилтгах актив хөрөнгийн нийт дүн нь банкны өөрийн хөрөнгийг 30 дахин нэмэгдүүлснээс хэтрэхгүй бөгөөд түүний хэмжээг Монголбанк тогтооно.

22.1.2.Монголбанк нь Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкнаас банканд олгох зээл, түүнтэй адилтган тооцох актив хөрөнгийн дээд хэмжээг тогтоох, тайлагнах журмыг батална.

22.1.3.Нэг банк болон түүнд холбогдох этгээдэд олгох зээл, түүнтэй адилтган тооцох актив хөрөнгийн нийт хэмжээ нь Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны өөрийн хөрөнгийг 8 дахин нэмэгдүүлсэн хэмжээнээс хэтрэхгүй байна.

22.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны татан төвлөрүүлсэн хөрөнгийн бүтэц, бүрэлдэхүүн, банкаар дамжуулан олгох орон сууцны зээлийн эх үүсвэрийн дүн, хэмжээ, зээлээр худалдан авах орон сууцны газар зүйн бүс, байршил, төвлөрлийн мэдээлэл болон бусад нөхцөлд үндэслэн Монголбанкнаас хязгаарлалт тогтоож мөрдүүлнэ.

22.3.Монголбанк энэ зүйлд заасан хязгаарлалтыг тогтоохдоо дараах зарчмыг баримтална:

22.3.1.Энэ хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.1.5-д заасны дагуу Засгийн газраас тодорхойлсон газар зүйн байрлалд худалдан авах орон сууцны зээлийн дүн болон орон сууцны талбайн хэмжээнд аливаа хязгаарлалт тавихгүй байх;

22.3.2.ногоон зээлийн шаардлагыг хангасан байдлыг тэргүүн ээлжид харгалзах;

22.3.3.эх үүсвэрийн хэмжээг банкны активын бүтэц, хэмжээ, тухайн банкны салбарын байршлыг харгалзах;

22.3.4.Энэ хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.1.5-д заасны дагуу Засгийн газраас тодорхойлсон газар зүйн бүс болон байршилд санхүүжилтийн дүнг доод хэмжээгээр, хүүгийн хэмжээг энэ хуулийн 19.5.1-т заасан хүү, шимтгэлийн дээд хэмжээгээр тогтоох.

22.4.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны өөрийн хөрөнгийн зохистой харьцаа, зээлийн эрсдэлийн сангийн хэмжээг тооцохдоо зээлд хамрагдах боломжтой иргэд, өрхийн орлого, зээл-үнэлгээний харьцаа болон бусад хэрэглээний зээлийн өр-орлогын харьцааны үзүүлэлтийг харгалзан үзнэ.

22.5.Банк Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хувьцааг эзэмших нь дангаараа тэдгээрийг Банкны тухай хуульд заасан холбогдох этгээд, харилцан хамаарал бүхий этгээд гэж үзэх үндэслэл болохгүй.

22.6.Банк Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хувьцааны 10 хүртэлх хувийг дангаар болон холбогдох этгээдийн хамт эзэмшиж болно.

22.7.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд Банкны тухай хуулийн 36 дугаар зүйлийн 36.1 дэх хэсэг болон 36.15 дахь хэсэг хамаарахгүй.

## **23 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд хориглох үйл ажиллагаа**

23.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк дараах үйл ажиллагаа эрхлэхийг хориглоно:

23.1.1.банкнаас бусад хуулийн этгээд, иргэний мөнгөн хөрөнгийг хуримтлуулан хадгалах, төлбөр тооцооны үйлчилгээ үзүүлэх, зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх;

23.1.2.хуульд өөрөөр заагаагүй бол хуулийн этгээдийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгөд хөрөнгө оруулах;

23.1.3.аливаа банканд давуу байдал бий болгосон тэнцлийн болон тэнцлийн гадуурх аливаа хэлцэл, гүйлгээ хийх;

23.1.4.улс төрийн аливаа нам, эвсэл болон сонгуулийн үйл ажиллагаанд аливаа хэлбэрээр дэмжлэг үзүүлэх;

23.1.5.хуульд заасан бусад.

23.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк энэ хуульд зааснаас бусад үйл ажиллагаа эрхлэхийг хориглох бөгөөд өөрийн олгосон санхүүжилтийн үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах зорилгоор түр эзэмшил болон өмчлөлдөө авсан эд хөрөнгийг хөлслүүлэх, түрээслүүлэх, худалдах үйл ажиллагаа энэ хэсэгт хамаарахгүй.

### **ЗУРГААДУГААР БҮЛЭГ.ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН БАНКАНД АВАХ АЛБАДЛАГЫН АРГА ХЭМЖЭЭ**

**24 дүгээр зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд авах албадлагын арга хэмжээ**

24.1.Монголбанк нь дараах үндэслэлийн аль нэг нь бүрдсэн тохиолдолд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд албадлагын арга хэмжээг авах тухай шийдвэр гаргана:

24.1.1.банк төлбөрийн чадваргүй болсон, эсхүл төлбөрийн чадваргүй болох гарцаагүй нөхцөл байдал үүссэн;

24.1.2.банкны хэвийн үйл ажиллагааг цаашид үргэлжлүүлэх боломжгүй болсон тухай Монголбанкны хяналт шалгалтын дүгнэлт гарсан;

24.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд Монголбанк албадлагын арга хэмжээг хэрэгжүүлэхдээ дараах хэрэгслийг ашиглана:

24.2.1.банкны актив, пассивыг бүхэлд нь эсхүл хэсэгчлэн шилжүүлэх;

24.2.2.хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн бүтэц, хэмжээг өөрчлөх;

24.3.Энэ хуулийн 24.2-т заасан арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд Банкны тухай хуульд заасан журмыг баримтална.

**25 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкиг хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын шийдвэрээр өөрчлөн байгуулах, татан буулгах үндсэн нөхцөл**

25.1.Монголбанк зөвшөөрөл олгосон тохиолдолд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкиг хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын шийдвэрээр өөрчлөн байгуулж, татан буулгаж болно.

25.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкиг хувьцаа эзэмшигчдийн шийдвэрээр өөрчлөн байгуулах, татан буулгах тохиолдолд Банкны тухай хуулийн 28 дугаар зүйлд заасан журмыг баримтална.

## **26 дугаар зүйл.Төлбөр барагдуулах дараалал**

26.1.Төлбөрийн нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангахад дараах дарааллыг баримтална:

26.1.1.банкны эрх хүлээн авагчийн үйл ажиллагааны зардал;

26.1.2.банкны эрх бүхий албан тушаалтнаас бусад ажилтны хуульд заасан хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг тав дахин нэмэгдүүлснээс хэтрэхгүй цалин хөлс;

26.1.3.тэргүүн ээлжид шаардах эрхтэй үнэт цаас эзэмшигчид;

26.1.4.давуу эрхтэй үнэт цаас эзэмшигчид;

26.1.5.энгийн эрхтэй үнэт цаас эзэмшигчид

26.1.6.бусад өр төлбөр

26.1.7.Монголбанкны шаардах эрх бүхий төлбөрийн шаардлага;

26.1.8.Засгийн газарт төлөх өр төлбөр, албан татвар.

26.2.Банкны эрх хүлээн авагч нь төлбөр барагдуулахдаа гэрээний дагуу тухайн банкны өрийг түүнд ногдох актив хөрөнгийн хамт бүхэлд нь буюу хэсэгчлэн энэ хуулийн 26.1-д заасан дарааллын дагуу бусдад шилжүүлж болно.

26.3.Банкны хөрөнгийг худалдан борлуулсан орлого нь нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангахад хүрэлцэхгүй бол дарааллын эхний төлбөрийг бүрэн барагдуулсны дараа түүний дараагийн нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангана.

26.4.Нэг дараалалд орсон хэд хэдэн төлбөрийг нэгэн зэрэг барагдуулах боломжгүй бол тухайн төлбөр бүрийн хэмжээнд хувь тэнцүүлэх замаар нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангана.

26.5.Энэ хуулийн 26.1-д заасан төлбөрийг бүрэн барагдуулсны дараа үлдэх хөрөнгийг Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хувьцаа эзэмшигчдэд тэдгээрийн эрхийн дагуу хуваарилна.

## **ДОЛООДУГААР БҮЛЭГ. БУСАД**

### **27 дугаар зүйл.Ил тод байдал болон санхүүгийн тайлагнал**

27.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны санхүүгийн тайланг Банкны тухай хуульд заасны дагуу тайлагнана.

### **28 дугаар зүйл.Хууль тогтоомж зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага**

28.1.Энэ хуулийг зөрчсөн хүн, хуулийн этгээдэд Эрүүгийн хууль, эсхүл Зөрчлийн тухай хууль болон холбогдох хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ.

### **29 дүгээр зүйл.Хууль хүчин төгөлдөр болох хугацаа**

29.1.Энэ хуулийг 20... оны ... дугаар сарын ...-ны өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

## МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар сарын ...-ны өдөр

Улаанбаатар хот

### ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН БАНКНЫ ТУХАЙ ХУУЛИЙГ ДАГАЖ МӨРДӨХ ЖУРМЫН ТУХАЙ

**1 дүгээр зүйл.** Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн 6.1-д заасан хувь нийлүүлсэн хөрөнгийг Засгийн газар бүрдүүлнэ.

**2 дугаар зүйл.** Энэ хуулийн 1 дүгээр зүйлд заасан Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хувь нийлүүлсэн хөрөнгө, санхүүжилтийн баталгааг бүрдүүлэх зорилгоор гаргасан Засгийн газрын үнэт цаасыг Монголбанк худалдан авч болно. Уг үнэт цаасны зардлыг Засгийн газар дараагийн гурван жилийн улсын төсөвт үе шаттайгаар тусгаж, 2030 онд багтаан Монголбанканд бүрэн эргүүлэн төлнө.

**3 дугаар зүйл.** Монголбанк Төрөөс хэрэгжүүлж буй хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийн хүрээнд эзэмшиж байгаа ипотекийн зээлээр баталгаажсан бондыг бүхэлд нь эсхүл хэсэгчлэн Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд шилжүүлж болно.

**4 дүгээр зүйл.** Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны гаргасан нийт хувьцааг банк байгуулагдсанаас хойш эхний таван жилийн хугацаанд Засгийн газар 100 хувь эзэмшиж болох бөгөөд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.2-т заасан хувь хэмжээнд хүргэх төлөвлөгөөг Засгийн газар баталж, хэрэгжүүлнэ.

**5 дугаар зүйл.** Энэ хуулийн 2 дугаар зүйлд заасан Засгийн газрын үнэт цаасны нөхцөлийг талууд харилцан тохиролцож, гэрээгээр тогтооно.

**6 дугаар зүйл.** Энэ хуулийг 20.. оны ... дугаар сарын ...-ны өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

## МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар сарын ...-ны өдөр

Улаанбаатар хот

### БАНКНЫ ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

**1 дүгээр зүйл.** Банкны тухай хуулийн дараах зүйлд доор дурдсан агуулгатай хэсэг, заалт нэмсүгэй:

#### **1/2<sup>1</sup> дүгээр зүйлийн 2<sup>1.3</sup> дахь хэсэг:**

“2<sup>1.3</sup>. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуульд тусгайлан зааснаас бусад харилцааг энэ хуулиар зохицуулна.”

#### **2/17 дугаар зүйлийн 17.4<sup>1</sup> дахь хэсэг**

“17.4<sup>1</sup>. Банк дангаар болон холбогдох этгээдийн хамт Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны гаргасан хувьцааны 10 хүртэл хувийг худалдан авч болно.”

#### **3/73 дугаар зүйлийн 73.1.8<sup>1</sup> дахь заалт:**

“73.1.8<sup>1</sup>. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн дагуу байгуулагдсан банкны мөнгөн хадгаламж, харилцах дансны төлбөр;”

**2 дугаар зүйл.** Банкны тухай хуулийн 17 дугаар зүйлийн 17.4 дэх хэсгийн “нийслэлийн үнэт цаас,” гэсний дараа “Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үнэт цаас,” гэж нэмсүгэй.

**3 дугаар зүйл.** Энэ хуулийг Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

## МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар сарын ...-ны өдөр

Улаанбаатар хот

### ТӨВ БАНК /МОНГОЛБАНК/-НЫ ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

**1 дүгээр зүйл.** Төв банк /Монголбанк/-ны тухай хуулийн 23 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 3 дахь заалтын “Үндэсний баялгийн сан,” гэсний дараа “Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк,” гэж нэмсүгэй.

**2 дугаар зүйл.** Энэ хуулийг Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

## МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар сарын ...-ны өдөр

Улаанбаатар хот

### АЖ АХУЙН НЭГЖИЙН ОРЛОГЫН АЛБАН ТАТВАРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

**1 дүгээр зүйл.** Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлд доор дурдсан агуулгатай 21.1.17 дахь заалт нэмсүгэй:

“21.1.17.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкнаас гаргасан үнэт цаасны хүүгийн орлого.”

**2 дугаар зүйл.** Энэ хуулийг Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

## МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар сарын ...-ны өдөр

Улаанбаатар хот

### ҮНЭТ ЦААСНЫ ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

**1 дүгээр зүйл.** Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хуулийн 5 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулга бүхий 5.2.6 дахь заалт нэмсүгэй:

“5.2.6.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.1.1-д заасны дагуу Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкнаас мөнгөний зах зээлд арилжихаар гаргасан санхүүгийн хэрэгсэл”

**2 дугаар зүйл.** Энэ хуулийг Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг