



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-1/60  
танай \_\_\_\_\_-ны № \_\_\_\_\_-т

Хуулийн төсөл өргөн  
мэдүүлэх тухай

Орон сууцжуулалтын 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

000264002497



**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 № 187/2017

танай \_\_\_\_\_-ны № \_\_\_\_\_-т

**Хуулийн төсөл өргөн мэдүүлэх  
хугацааг товлох тухай**

Орон сууцжуулалтын 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>187</sup> хуудастай.

МОНГОЛ УЛСЫН САЙД,  
ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ХЭРЭГ  
ЭРХЛЭХ ГАЗРЫН ДАРГА



Б.ЭНХБАЯР

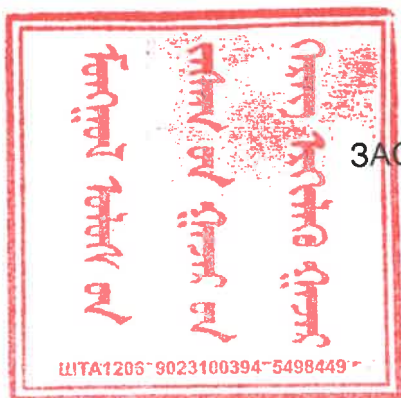
000265006824

# МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ХУРАЛДААНЫ ТЭМДЭГЛЭЛЭЭС

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

“15.ХЭЛЭЛЦСЭН нь: Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төсөл

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



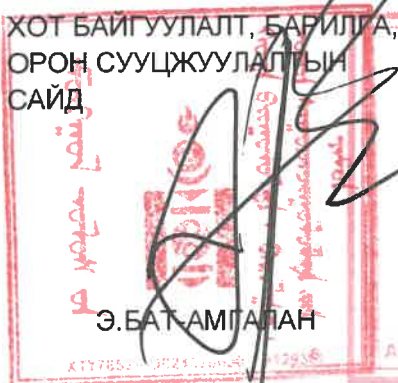
ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ХЭРЭГ ЭРХЛЭХ ГАЗАР

БАТЛАВ:

БАТЛАВ:

БАТЛАВ:

БАТЛАВ:



2026 оны 5 дугаар  
сарын 5-ны өдөр

## ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ АНХДАГЧ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ

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

### 1.1. Хууль зүйн үндэслэл:

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт Монгол Улсын иргэн “амьд явах эрхтэй” гэж, мөн зүйлийн 2 дахь заалтад “эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй;” гэж, мөн зүйлийн 5 дахь заалтад “өндөр наслах, хөдөлмөрийн чадвар алдах, хүүхэд төрүүлэх, асрах болон хуульд заасан бусад тохиолдолд эд, мөнгөний тусламж авах 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 заасан.

Хүний эрхийн түгээмэл тунхаглалын 25 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Хүн бүр хоол хүнс, хувцас хунар, 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 дэх хэсэгт “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 заасан.

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 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-т “Өрхийн төлбөрийн чадварт нийцүүлж ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн бүтээгдэхүүнийг төрөлжүүлж, хүртээмжийг нэмэгдүүлнэ” гэж, 2.4.1.3-т “Үндэсний орон сууцны корпорац байгуулж, орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийг үе шаттайгаар Засгийн газарт шилжүүлэх ажлыг зохион байгуулна” гэж, 2.4.1.4-т “Миний түрээсийн орон сууц” хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж, ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн бүтээгдэхүүнийг өмчлөх хэлбэрийн орон сууцны төслүүдийг хэрэгжүүлнэ” 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.

Түүнчлэн “Иргэдийг орон сууцжуулах талаар авах зарим арга хэмжээний тухай” Монгол Улсын Засгийн газрын 2023 оны 483 дугаар тогтоолын 2.1-д “Үндэсний орон сууцны санхүүжилтийн корпорацын хууль, эрх зүйн орчныг бүрдүүлж, 2024 оны II улиралд багтаан байгуулах”-ыг холбогдох Засгийн газрын гишүүнд даалгасан.

Монгол Улсын Их Хурлаас Орон сууцны тухай хуулийг 1999 онд баталж, одоо хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байна. Тус хуулийн зохицуулалт нь орон сууц хөгжүүлэх асуудлыг нарийвчлан зохицуулахаас илүүтэйгээр орон сууцны ашиглалт, нийтийн аж ахуйн харилцааг зохицуулсан байна. Орон сууцны тухай хуулийн 4 дүгээр бүлэгт орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх тухай зохицуулалт тусгагдсан боловч хэт ерөнхий бөгөөд орон сууц, газар, дэд бүтэц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрхэн зохион байгуулах талаар нарийвчилсан зохицуулалт тусгагдаагүй байна. Иймд орон сууц, түүний дэд бүтэц, газар хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд шаардлагатай санхүүгийн тогтвортой эх үүсвэрийг бүрдүүлэх, орон сууцжуулалтыг санхүүжүүлэх түүнийг хариуцах институцийн бүтэц, эрх зүйн байдал, чиг үүргийг тодорхой болгох шаардлага үүсэж байна.

Уг хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Их Хурлын тухай хуулийн 36 дугаар зүйлд заасан хууль санаачлах эрхийн хүрээ, хязгаарт нийцэж байгаа болно.

## **1.2. Практик хэрэгцээ шаардлага**

Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасан иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг

бүрдүүлэх төрийн үүргийн дагуу энэхүү хуулийн төслийг боловсруулах зайлшгүй шаардлагатай байна.

Тухайлбал, хүн амын орон сууцны тооллогын 2024 оны дүнгээс үзэхэд манай улсын 997,023 өрхийн 32.1 хувь буюу 295,433 өрх орон сууцанд, 29.7 хувь буюу 701,590 өрх инженерийн дэд бүтцийн бүрэн шаардлага хангаагүй байшинд, гэр сууцанд тус тус амьдарч байна. Тодруулбал, Улаанбаатар хотын 55.9 хувь буюу 265,802 өрх гэр хорооллын бүсэд инженерийн дэд бүтцийн шаардлага хангаагүй байшин болон гэр сууцанд амьдарч байгаа нь Улаанбаатар хотын агаар, хөрсний бохирдлын 75 орчим хувийг бүрдүүлж байна. Иймд Улаанбаатар хотын иргэдийг эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэхэд нэн тэргүүнд иргэдийг орон сууцжуулах, орон нутагт шилжин суурьших санаачилгыг дэмжих зорилгоор орон сууцны талаар дэмжлэг үзүүлэх шаардлагатай байна.

Нөгөө талаасаа 1990 оноос хойш чөлөөт зах зээлийн зарчмаар Барилгын салбар хөгжиж, орон сууцны үнэ зах зээлийн зарчмаар тогтож ирсэн. Энэ хүрээнд орлого багатай, зах зээлийн зарчмаар тогтсон үнийг төлж орон сууцтай болох нөөц бололцоогүй хүн амын бүлэгт чиглэсэн зорилтот хөтөлбөрүүд удаа дараа хэрэгжиж байсан ч тавьсан зорилго, зорилтдоо бүрэн хүрч чадсан гэж дүгнэх боломжгүй байна.

Үндэсний статистикийн хорооноос гаргасан 2024 оны өрхийн орлогын судалгаанаас үзэхэд манай улсад орон сууцны ипотекийн зээлийн урьдчилгаа төлбөрийн хуримтлал үүсгэх чадамжгүй нийт 478,571 өрх байна. Үүний 3.6 хувь буюу 19,772 өрх нь 500.0 мянган төгрөг хүртэл орлоготой нэн ядуу ангилалд байгаа нь төрөөс эдгээр иргэдэд зориулсан халамжийн болон түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, өнөөдөр ашиглагдаж байгаа түрээсийн орон сууцны тоог хадгалах, цаашид нэмэгдүүлэх хэрэгцээ, шаардлага өндөр байгааг харуулж байна.

Засгийн газраас түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх чиглэлд 2012-2015 оны хооронд нийт 182.0 тэрбум төгрөгийн зээлийг Монгол Улсын Хөгжлийн банкаар дамжуулан олгож, орон сууцны төслүүдийг хэрэгжүүлж эхэлсэн бөгөөд өнөөдөр хөтөлбөрийн хүрээнд “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК-ийн 1,520, “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн 3,239, аймгуудын Засаг даргын Тамгын газрын 842, нийт 5,601 айлын төрийн болон орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлж, холбогдох журмын дагуу хариуцан ажиллаж байна.

Гэвч дээрх төслийн хүрээнд бий болсон орон сууцны санг Монгол Улсын Хөгжлийн банкнаас олгосон зээлийн төлбөрийн үүргийг хангах төлөвлөгөөний дагуу ашиглаагүй, Засгийн газрын тогтоолоор тухай бүр гарсан холбогдох зээлийн өр, төлбөрийг хугацаанд нь улсын төсөвт тусган шийдвэрлэх тогтоолын хэрэгжилтийг хангаагүйн улмаас Хөгжлийн банкт байгуулсан гэрээний дагуу дээрх түрээсийн орон сууцууд үүссэн өр, төлбөр, торгуулийн төлбөрийн барьцаанд хураагдах нөхцөл бүрдээд байна. Түүнчлэн тус байгууллагын чиг үүргийг өнгөрсөн хугацаанд хуулиар зохицуулаагүйгээс засаглалын болон санхүүгийн тогтворгүй байдалд хүргэж, одоогийн байдлаар “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК нь Монгол Улсын Хөгжлийн банканд нийт 301.0 тэрбум төгрөгийн өр төлбөртэй, үйл ажиллагааны доголдолд орж дараагийн төсөл хөтөлбөрүүдээ хэрэгжүүлэх санхүүгийн чадамжгүй болсон байдалтай байна.

Засгийн газраас 2013 онд “Ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгох талаар хамтран ажиллах харилцан ойлголцлын санамж бичиг”-ийг Монголбанктай байгуулж, иргэдийг орон сууц худалдаж авахад зориулан олгох орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийг Монголбанкны эх үүсвэрээр санхүүжүүлж эхэлсэн. Тус хөтөлбөр хэрэгжиж эхэлснээс хойш 2025 оны 12 дугаар сарын байдлаар Засгийн газар, Монголбанк, арилжааны банкуудын эх үүсвэрээр 11.0 их наяд төгрөгийн хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийг нийт 130.2 мянган иргэнд олгосон бөгөөд хөтөлбөр хэрэгжих хугацаанд ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн хэмжээтэй шууд хамааралтайгаар ашиглалтад орсон орон сууцны тоо нэмэгдэх зэрэг үр дүнтэй байсан хэдий ч эрэлтээс хамаарсан орон сууцны үнийн өсөлт нэмэгдсэн байна.

Зээлд хамрагдсан иргэдийн орлогын түвшнийг бүтцээр нь ангилж үзвэл зээлийн гэрээний 60 орчим хувь нь 2.0 сая төгрөгөөс дээш орлоготой буюу дунджаас дээгүүр орлоготой иргэд эзэлж байгаа нь орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөр бага, дунд орлоготой иргэдэд бодит байдал дээр хүрч чадахгүй байгааг харуулж байна.

Төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны санхүүжилтийн бодлогыг өрхийн орлогын түвшинд үндэслэн, хөтөлбөрийг төрөлжүүлж, бага, дунд орлоготой иргэдийн орон сууц худалдан авах зорилтот бүлэгт чиглүүлэх шаардлагатай байна.

Иймд 2013 оноос Монголбанкны санхүүжилтээр хэрэгжүүлсэн орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт үе шаттайгаар шилжүүлэх, тус хөтөлбөрийг Монгол Улсын урт хугацааны бодлогын баримт бичигт тусгасан зорилт, арга хэмжээнд нийцүүлэн цаашид урт хугацаанд тогтвортойгоор үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлэх зорилгоор Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төслийг боловсруулна.

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

Хуулийн төслийг Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 23 дугаар зүйлд заасан анхдагч хуулийн төслийн хэлбэрээр боловсруулсан. 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 дараах асуудлыг тусгана. Үүнд:

1/ Хуулийн төслийн зорилгод хүрэхийн тулд хуулийн төслийн нэр томъёоны тодорхойлолт хэсэгт “зохистой орон сууц”, “орон сууцны санхүүжилтийн банк”, “Үндэсний орон сууцны корпораци”, “орон сууцжуулалт”, “орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо”, “орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэн” зэрэг нэр томъёог үндэсний эрх зүйн тогтолцооны онцлог болон олон улсын туршлага зэргийг харгалзан бусад хууль тогтоомжтой нийцүүлэн хуульчлан тогтоосон болно.

2/Хот, суурин газрын хэсэгчилсэн болон хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд нийцүүлэн төвлөрлийг сааруулах, агаар, хөрсний бохирдлыг бууруулах, инженерийн дэд бүтцийг төр, хувийн хэвшлийн түншлэлээр хөгжүүлэх, өрхийн орлогын түвшинд тулгуурлан орон сууцжуулах бодлого хэрэгжүүлэх зэрэг зарчмыг тусгана.

3/Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг боловсруулан хэрэгжүүлэх талаарх зохицуулалтыг тусгана. Мөн өрхийн орлогын түвшин, амьжиргааны нөхцөлтэй уялдуулан төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах орон сууцны төрлийг тогтоон хэрэгжүүлэх зохицуулалтыг багтаана. Энэ хүрээнд, нийгмийн орон сууц, хөлсний орон сууц, хөлслөөд өмчлөх орон сууц гэсэн иргэний орлого, худалдан авах чадварт нийцсэн, инженерийн дэд бүтэц бүхий орлогод нийцсэн орон сууцанд иргэнийг хамруулах эрх зүйн орчин бүрдэх юм.

4/Орон сууцжуулалтын бодлого хэрэгжүүлэхэд Улсын Их Хурал, Засгийн газар, төрийн захиргааны төв байгууллага, аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал, Засаг даргын бүрэн эрхийг тодорхойлно. Улсын Их Хурал бодлого тодорхойлох, төсвийн хөрөнгө шийдвэрлэх үүрэгтэй бол Засгийн газар Үндэсний орон сууцны корпорацийн үйл ажиллагааг удирдах, журам батлах, санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэх эрхтэй талаарх зохицуулалтыг оруулна. Төрийн захиргааны төв байгууллага төлөвлөгөө боловсруулах, хэрэгжилтэд хяналт тавих, орон сууцны үнийн судалгаа гаргах зэрэг үүрэгтэй байна. Аймаг, Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал тухайн жилийн төлөвлөгөө батлах, төсөл хэрэгжүүлэх газар, санхүүжилтийг шийдвэрлэнэ.

5/Орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх “Үндэсний орон сууцны корпораци” гэх үндэсний хэмжээнд орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх, орон сууцны нийлүүлэлтийн санхүүжилтэд зориулсан урт хугацааны эх үүсвэрийг татан төвлөрүүлэх, хуваарилах зэргээр санхүүжилтийн тогтолцоог бүрдүүлэх, дэмжих чиг үүрэг бүхий төрөөс үүсгэн байгуулагдсан хуулийн этгээдийн эрх зүйн байдлыг зохицуулна. Мөн “Орон сууцны корпораци” гэх орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх, орлогод нийцсэн орон сууц захиалах, удирдах, түгээх, хуваарилах чиг үүрэг бүхий төрийн, хувийн, эсхүл холимог хэлбэрийн хуулийн этгээдийн эрх зүйн байдлыг зохицуулж, Үндэсний орон сууцны корпорацитай харилцах харилцааг тодорхойлно.

Үндэсний орон сууцны корпораци нь орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийг дэмжих, төсөл санхүүжүүлэх, дэд бүтэц хөгжүүлэх, үнэт цаас гаргах, зээл авах, батлан даалт, баталгаа гаргах үнэт цаасжуулалт хийх зэрэг үйл ажиллагаа эрхэлнэ. Үндэсний орон сууцны корпораци санхүүжилт нь улсын болон орон нутгийн төсөв, үндэсний баялгийн сан, нийгмийн даатгалын сангийн чөлөөт үлдэгдэл, гадаад дотоод зээлээс бүрдэж болох бөгөөд Хөгжлийн банкнаас эх үүсвэр авах эрх зүйн үндэслэлийг тодорхойлж дэлгэрүүлж тусгасан болно.

Мөн тус хуулиар Үндэсний орон сууцны корпорацийн удирдлагын бүтэц, бүрэн эрхийг тодорхойлно.

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

Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл батлагдсанаар Монгол Улсад орон сууц хөгжүүлэх нэгдсэн, тогтвортой тогтолцоо бүрдэж, дараах эерэг үр дүн гарна. Үүнд:

1/Барилга, дэд бүтцийн салбар идэвхжиж, орон сууцны нийлүүлэлт нэмэгдэхийн зэрэгцээ ажлын байр олноор бий болох эерэг нөлөө үзүүлнэ. Санхүүгийн зах зээлд урт хугацааны үнэт цаас, орон сууцны санхүүжилтийн шинэ хэрэгслүүд нэвтэрч, дотоодын хөрөнгийн зах зээл гүнзгийрэх боломж бүрдэнэ. Мөн иргэдийн орон сууцанд хамрагдах боломж нэмэгдсэнээр хэрэглээ, хуримтлалын бүтэц өөрчлөгдөж, эдийн засаг өснө. Гэвч төрөөс санхүүжилт, баталгаа их хэмжээгээр гаргах шаардлага үүсвэл төсвийн ачаалал нэмэгдэх, улсын өрийн дарамт өсөх эрсдэлтэй. Төрийн оролцоо хэт давамгайлбал хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалт хумигдаж, зах зээлийн өрсөлдөөн буурах магадлал бий. Мөн их хэмжээний барилгажилт нь газрын болон барилгын материалын үнийг өсгөж, зах зээлд хиймэл хөөргөдөл үүсгэж болзошгүй тул төсвийн баталгаа болон өрийн дээд хязгаарыг тодорхой тогтоож, Үндэсний орон сууцны корпорацийн санхүүжилтэд хяналт тавих, хараат бус аудит тогтмол хийлгэх шаардлагатай.

2/Орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэний амьдрах нөхцөл сайжирч, агаар, хөрсний бохирдол буурах, гэр хорооллын дахин төлөвлөлт эрчимжих эерэг нөлөө гарна. Орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэн гэдэгт тус хуулиар зохицуулж буй нийгмийн орон сууцанд хамрагдах хүсэлтэй, өөрийн өмчлөл дээр орон сууцгүй, хөдөлмөр эрхлэх боломжгүй ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн байхаар тусгаж, тэдгээр тавигдах шаардлага, бүрдүүлэх материал, сонгон шалгаруулалтын журмыг нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага баталж, ил тод, цахим хэлбэрээр хэрэгжүүлж, мэдээллийг нээлттэй болгоно. Мөн орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хот байгуулалтын норм, стандартын дагуу хөрөнгө оруулалтын төлөвлөгөөтэй уялдуулан хэрэгжүүлнэ.

3/Орон сууцжуулалтын бодлого, санхүүжилтийн харилцаа, Үндэсний орон сууцны корпораци болон орон сууцны корпорацийн эрх зүйн байдал тодорхой болж, харилцан уялдаатай бүтэц бий болж, эрх зүйн зохицуулалтын хувьд нэгдсэн тогтолцоонд орно. Энэ нь төрийн болон орон нутгийн байгууллагуудын бүрэн эрхийг тодорхой болгож, бодлогын хэрэгжилтийг системтэй болгоно.

4/Монгол Улсад иргэдийг орон сууцжуулах урт хугацааны, тогтвортой нөхцөл байдал бүрдэж, орон сууцны нийлүүлэлт нэмэгдэнэ. Мөн орон сууцны салбар дахь олон улсын болон төр, орон нутаг, хувийн хэвшлийн салбарын хөрөнгө оруулалтыг нэмэгдүүлэх, олон улсын санхүүжилтийг татах боломж бүрдэнэ.

5/Иргэдийн орон байрны нөхцөлийг сайжруулах үүрэг бүхий төрийн байгууллагуудын чиг үүргийг цогцоор нь зохицуулж, тодорхой болгосноор үйл ажиллагааны бүтээмж, уялдаа холбоо сайжирна.

6/Олон улсын жишигт нийцсэн орон сууцны тогтолцоог бүрдүүлснээр ажлын байр нэмэгдэх, зорилтот бүлгийн болон бага, дунд орлоготой иргэд орон сууцаар

тогтвортой хангагдах нөхцөл бүрдэж, иргэдийн орон сууцны орчин нөхцөл сайжирч, эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийн хэрэгжилт 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 талаар**

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

Тус хуулийн төсөлтэй холбогдуулан Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Орон сууцны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Төрийн хэмнэлтийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн төслийг боловсруулна.

---o0o---

## ТОВЧ ТАНИЛЦУУЛГА

*Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төсөл*

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

Монгол Улс 1992 оноос төвлөрсөн төлөвлөгөөт эдийн засгаас зах зээлийн эдийн засгийн тогтолцоонд шилжсэнээр иргэд өөрийн орлого, хөдөлмөрөөрөө орон сууц худалдан авах, өмчлөх зарчимд шилжсэн. Монгол Улсын Их Хурлын 1999 оны 25 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого”-д орон сууцны асуудлыг хүн амын эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэх төрийн бодлогын салшгүй хэсэг гэж тодорхойлсон.

Төрөөс орон сууцны салбарыг дэмжих зорилгоор 2006-2014 онд “40,000 айлын орон сууц”, “100,000 айлын орон сууц” зэрэг хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлж, 80 мянга гаруй айлын орон сууцыг ашиглалтад оруулсан. Мөн 2013 оноос Монголбанк, Засгийн газар хамтран орон сууцны ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж эхэлсэн бөгөөд 2025 оны байдлаар нийт 132.75 мянган өрхийг хамруулж, 11.5 их наяд төгрөгийн санхүүжилтийг олгосон байна.

Гэсэн хэдий ч уг хөтөлбөр нь орон сууцжуулах бодлогын суурь асуудлыг бүрэн шийдвэрлэж чадаагүй байна. Ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн хэмжээ нэмэгдэхийн хэрээр орон сууц худалдан авах эрэлт өсөж, улмаар орон сууцны үнэ жилд дунджаар 25-30 хувиар өсөх хандлага ажиглагдаж байна. Нөгөө талаар барилгын өртгийн индекс жилд дунджаар 6-8 хувиар өсөж байгаа нь эрэлт-нийлүүлэлтийн тэнцвэр алдагдсаныг харуулж байна.

Өнөөдрийн байдлаар арилжааны банкнуудад 4.0 их наяд төгрөгийн 40 мянга гаруй өрхийн ипотекийн зээлийн хүсэлт хүлээгдэж байгаа бөгөөд жилийн 6 хувийн хүүтэй урт хугацааны зээл нь Монгол Улсад хамгийн таатай нөхцөлтэй санхүүжилт болж байна. Гэвч арилжааны банкнууд зээлийн эрсдэлээс хамааран өндөр орлоготой иргэдэд зээл олгох хандлагатай байдаг тул бага, дунд орлоготой иргэд орон сууцны зээлд хамрагдах боломж хязгаарлагдмал хэвээр байна.

Хүн амын орон сууцны тооллогын 2024 оны дүнгээс үзэхэд манай улсын 997,023 өрхийн 32.1 хувь буюу 295,433 өрх орон сууцанд, 29.7 хувь буюу 701,590 өрх инженерийн дэд бүтцийн бүрэн шаардлага хангаагүй байшинд, гэр сууцанд тус тус амьдарч байна. Тодруулбал, Улаанбаатар хотын 55.9 хувь буюу 265,802 өрх гэр хорооллын бүсэд инженерийн дэд бүтцийн шаардлага хангаагүй байшин болон гэр сууцанд амьдарч байгаа нь Улаанбаатар хотын агаар, хөрсний бохирдлын 75 орчим хувийг бүрдүүлж байна. Иймд Улаанбаатар хотын иргэдийг эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэхэд нэн тэргүүнд иргэдийг орон сууцжуулах, орон нутагт шилжин суурьших санаачилгыг дэмжих зорилгоор орон сууцны талаар дэмжлэг үзүүлэх шаардлагатай байна.

Нөгөө талаас орон сууцны үнийн бүтцэд дараах хүчин зүйлс голлон нөлөөлж байна. Үүнд:

- газар, дэд бүтцийн зардал – 18-32 хувь;
- барилгын өөрийн өртөг - 40-49 хувь;
- банк, санхүүгийн байгууллагын зээлийн хүүгийн зардал - 14-20 хувь;
- хөрөнгө оруулагчийн ашиг - 16-30 хувь.

Мөн орон сууцны хүртээмж орлогын түвшнээс ихээхэн хамаарч байгаа бөгөөд бага, дунд орлоготой иргэд орон сууц худалдан авах, урьдчилгаа төлбөр бүрдүүлэх боломж хязгаарлагдмал байна. Иймд орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх, иргэдийг орон сууцжуулах бодлогыг нэгдсэн тогтолцоонд хэрэгжүүлэх эрх зүйн орчинг бүрдүүлэх шаардлага үүсээд байна.

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

Энэхүү хуулийн төслийн зорилго нь иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангах хүрээнд иргэдийн худалдан авах чадвар, бодит орлогод нийцсэн орон сууц болон орон сууцны санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, өрсөлдөөн болон үр ашгийг дэмжих, орон сууцны нийлүүлэлт, санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх замаар салбарын хөгжлийг дэмжихэд оршино.

Хуулийн төсөл нь нийт 7 бүлэг, 30 зүйлтэй бөгөөд дараах үндсэн зохицуулалтыг тусгасан. Үүнд:

- Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны зарчмыг тогтоож, төвлөрлийг сааруулах, агаарын бохирдлыг бууруулах, хот байгуулалтын төлөвлөлттэй уялдуулах;
- Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны дунд хугацааны болон жилийн төлөвлөлтийг боловсруулж хэрэгжүүлэх;
- Иргэдийн орлогын түвшин, амьжиргааны нөхцөлд үндэслэн нийгмийн, хөлсний, хөлслөөд өмчлөх зэрэг орон сууцжуулалтын хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх;
- Орон сууцжуулах бодлогыг хэрэгжүүлэхэд Улсын Их Хурал, Засгийн газар, төрийн захиргааны төв байгууллага болон орон нутгийн байгууллагын бүрэн эрхийг тодорхойлох;
- Орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх “Үндэсний орон сууцны корпораци” болон “Орон сууцны корпораци”-ийн эрх зүйн байдлыг тогтоох;
- Үндэсний орон сууцны корпорацийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх боломжийг бий болгох;
- Үндэсний орон сууцны корпорацийн удирдлага, зохион байгуулалтыг тодорхойлох.

Хуулийн төсөл батлагдсанаар орон сууцжуулах бодлого нэгдсэн тогтолцоонд орж, орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлт нэмэгдэхийн зэрэгцээ барилга, дэд бүтцийн салбарын үйл ажиллагаа идэвхжин ажлын байр нэмэгдэх, гэр хорооллын бүсийн орон сууцжуулалт эрчимжиж агаар, хөрсний бохирдол буурах, хөрөнгийн зах зээлд орон сууцны санхүүжилтийн шинэ хэрэгслүүд нэвтрэх боломж бүрдэх, улмаар бага, дунд орлоготой болон зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах бодит нөхцөл бүрдэнэ.

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

“Орон сууцжуулалтын тухай” хуулийн төсөлд иргэнийг “зохистой орон сууц” буюу өрхийн орлоготой харьцуулахад оршин суугчийн санхүүгийн тогтвортой байдлыг алдагдуулахгүйгээр ашиглах, худалдан авах боломжтой, инженерийн дэд бүтцээр хангагдсан орлогод нийцсэн орон сууцаар хангах эрх зүйн суурийг бүрдүүлэхэд оршино. Үүний үр дүнд иргэд хүнс, эрүүл мэндийн үйлчилгээ, боловсрол, тээвэр зэрэг бусад суурь хэрэгцээгээ санхүүгийн дарамтгүйгээр хангах бодит боломж бүрдэх юм.

Мөн Орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэдэд үзүүлэх орон сууцны хөнгөлөлт, татаасын санхүүжилтийг улс болон орон нутгийн төсөвт жил бүр тусгаж, баталгаажуулсан байх; Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн ерөнхий

төлөвлөгөөнд тусгагдсан төлөвлөлтийн дагуу орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрүүдийг үе шаттай хэрэгжүүлэх; Төвлөрлийг сааруулах, агаар, хөрс, орчны чанарын үзүүлэлтийг үндэслэн гэр хорооллыг үе шаттайгаар орон сууцжуулах ажлыг эрчимжүүлэх зэрэг зарчмын шинжтэй зохицуулалтуудыг тусгасан болно.

Төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах үйл ажиллагаа нь нийгмийн орон сууц, хөлсний орон сууц, хөлслөөд өмчлөх орон сууц гэсэн төрөлтэй байхаар хуулийн төсөлд тусгаж нарийвчлан зохицуулсан.

Түүнчлэн, “Үндэсний орон сууцны корпораци” нь орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх, орон сууцны нийлүүлэлтийн санхүүжилтэд зориулсан урт хугацааны эх үүсвэрийг татан төвлөрүүлэх, хуваарилах зэргээр санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх, дэмжих тусгайлсан чиг үүрэг бүхий, төрөөс үүсгэн байгуулсан хуулийн этгээд байх бөгөөд Засгийн газар үүсгэн байгуулахаар тусгасан. Харин “орон сууцны корпораци” нь тухайн нутаг дэвсгэрт орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх зорилгоор аймаг, нийслэлийн Засаг даргын хүсэлт, саналыг үндэслэн, Үндэсний орон сууцны корпорацийн шийдвэрээр байгуулагдах тусгай зориулалтын компани байхаар тусгасан.

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

Монгол Улсад иргэдийг орон сууцжуулахтай холбоотой харилцааг өнөөдрийг хүртэл салбарын холбогдох хууль тогтоомж болон бодлогын баримт бичгээр хэсэгчлэн зохицуулж ирсэн.

Тухайлбал, Монгол Улсын Их Хурлаас 1999 онд баталсан “Орон сууцны тухай” хууль нь орон сууцны салбарыг урт хугацаанд тогтвортой хөгжүүлэх, нийлүүлэлтийг нарийвчлан зохицуулахаас илүүтэй орон сууцны ашиглалт, сууц өмчлөгчдийн холбоо болон нийтийн аж ахуйн харилцааг давамгайлсан зохицуулж иржээ. Тус хуулийн 4 дүгээр бүлэгт орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх тухай зохицуулалт тусгагдсан боловч хэт ерөнхий бөгөөд орон сууц, газар, дэд бүтэц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрхэн зохион байгуулах талаар нарийвчлан зохицуулаагүй байна.

Түүнчлэн, Улсын Их Хурлаас 2023 онд “Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай” хуулийг баталсан. Энэхүү хууль нь зөвхөн Нийслэл хотын хэмжээнд замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг дахин төлөвлөж орон сууцжуулахтай холбогдсон тухайлсан харилцааг зохицуулж байна.

Иймд орон сууц, түүний инженерийн дэд бүтэц болон газар хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд шаардлагатай санхүүгийн тогтвортой эх үүсвэрийг бүрдүүлэх, орон сууцжуулалтын санхүүжилтийг дагнан хариуцах институцийн бүтэц (Үндэсний орон сууцны корпораци, Орон сууцны санхүүжилтийн банк гэх мэт), чиг үүргийг тодорхой болгох шаардлага тулгарч байна. Улмаар иргэн, өрхийн орлогын түвшин, төлбөрийн чадварт нийцсэн, нийгмийн болон хөлсний орон сууцаар хангах бодит нөхцөлийг бүрдүүлэх үүднээс энэхүү харилцааг бие даасан хуулиар цогцоор нь зохицуулах шаардлага үүссэн болно.

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

Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамнаас “Орон сууцжуулалтын тухай” хуулийн төслийг боловсруулахдаа салбарын яамд, төрийн байгууллагуудаас гадна эрдэм шинжилгээний хүрээлэнгүүд, хувийн хэвшил, мэргэжлийн холбоод

болон иргэний нийгмийн байгууллагуудын оролцоог хангах арга хэмжээг үе шаттайгаар авч хэрэгжүүлсэн.

Хуулийн төслийн үзэл баримтлалыг тодорхойлохдоо “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого, Засгийн газрын үйл ажиллагааны хөтөлбөр, холбогдох олон улсын гэрээ, конвенцод нийцүүлсэн бөгөөд гадаад улс орнуудын эрх зүйн зохицуулалтын харьцуулсан судалгааг нарийвчлан боловсруулсан.

Түүнчлэн хуулийн төсөлд мэргэжлийн холбоод, эрдэмтэн судлаачид, олон улсын болон үндэсний зөвлөхүүдийн санал, дүгнэлтийг тусгаж ажилласан. Салбар дундын уялдаа холбоог хангах хүрээнд яамдаас албан ёсны саналыг авч тусгаснаар хуулийн төслийн агуулга, зохицуулалтыг улам боловсронгуй болгосон юм.

### **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 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**

“Орон сууцжуулалтын тухай” хуулийн төслийг боловсруулах судалгааны ажлын хүрээнд энэхүү харилцааг амжилттай зохицуулж чадсан гадаад улс орнуудын эрх зүйн зохицуулалт, институцийн бүтэц, сайн туршлагыг харьцуулан судалсан.

Тандан судалгааны хүрээнд БНСУ, Австрали зэрэг улс орнуудын орон сууцжуулалтын суурь хууль, бодлогын баримт бичиг, төрөөс хэрэгжүүлдэг орон сууцны хөтөлбөрүүдийн санхүүжилтийн тогтолцоог судалсан. Хуулийн төсөлд эдгээр улсын санхүүжилтийн тогтвортой механизмыг өөрийн орны онцлогт тохируулан нутагшуулах зохицуулалтуудыг тусгасан болно.

---oOo---

## **ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА**

*Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл*

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

Монгол Улсын хүн амын орон сууцны тооллогын 2024 оны дүнгээс үзэхэд манай улсын 997,023 өрхийн 32.1 хувь буюу 295,433 өрх орон сууцанд, 29.7 хувь буюу 701,590 өрх инженерийн дэд бүтцийн бүрэн шаардлага хангаагүй байшинд, гэр сууцанд тус тус амьдарч байна. Тодруулбал, Улаанбаатар хотын 55.9 хувь буюу 265,802 өрх гэр хорооллын бүсэд инженерийн дэд бүтцийн шаардлага хангаагүй байшин болон гэр сууцанд амьдарч байгаа нь Улаанбаатар хотын агаар, хөрсний бохирдлын 75 орчим хувийг бүрдүүлж байна.

Үндэсний статистикийн хорооноос гаргасан 2024 оны өрхийн орлогын судалгаанаас үзэхэд, манай улсад орон сууцны ипотекийн зээлийн урьдчилгаа төлбөрийн хуримтлал үүсгэх чадамжгүй нийт 478,571 өрх байна. Үүний 3.6 хувь буюу 19,772 өрх нь 500.0 мянган төгрөг хүртэл орлоготой нэн ядуу ангилалд байгаа нь төрөөс эдгээр иргэдэд зориулсан халамжийн болон түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, өнөөдөр ашиглагдаж байгаа түрээсийн орон сууцны тоог хадгалах, цаашид нэмэгдүүлэх хэрэгцээ, шаардлага өндөр байгааг харуулж байна.

Засгийн газраас түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх чиглэлд 2012-2015 оны хооронд нийт 182.0 тэрбум төгрөгийн зээлийг Монгол Улсын Хөгжлийн банкаар дамжуулан олгож, орон сууцны төслүүдийг хэрэгжүүлж эхэлсэн бөгөөд өнөөдөр хөтөлбөрийн хүрээнд “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК-ийн 1,520, “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн 3,239, аймгуудын Засаг даргын Тамгын газрын 842, нийт 5,601 айлын төрийн болон орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлж, холбогдох журмын дагуу хариуцан ажиллаж байна.

Гэвч дээрх төслийн хүрээнд бий болсон орон сууцны санг Монгол Улсын Хөгжлийн банкнаас олгосон зээлийн төлбөрийн үүргийг хангах төлөвлөгөөний дагуу ашиглаагүй, Засгийн газрын тогтоолоор тухай бүр гарсан холбогдох зээлийн өр, төлбөрийг хугацаанд нь улсын төсөвт тусган шийдвэрлэх тогтоолын хэрэгжилтийг хангаагүйн улмаас Хөгжлийн банкт байгуулсан гэрээний дагуу дээрх түрээсийн орон сууцнууд үүссэн өр, төлбөр, торгуулийн төлбөрийн барьцаанд хураагдах нөхцөл бүрдээд байна.

Засгийн газраас 2013 онд “Ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгох талаар хамтран ажиллах харилцан ойлголцлын санамж бичиг”-ийг Монголбанкт байгуулж, иргэдийг орон сууц худалдаж авахад зориулан олгох орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийг Монголбанкны эх үүсвэрээр санхүүжүүлж эхэлсэн. Тус хөтөлбөр хэрэгжиж эхэлснээс хойш 2025 оны 12 дугаар сарын байдлаар Засгийн газар, Монголбанк, арилжааны банкуудын эх үүсвэрээр 11.0 их наяд төгрөгийн хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийг нийт 130.2 мянган иргэнд олгосон бөгөөд хөтөлбөр хэрэгжих хугацаанд ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн хэмжээтэй шууд хамааралтайгаар ашиглалтад орсон орон сууцны тоо нэмэгдэх эерэг үр дүнтэй байсан хэдий ч эрэлтээс хамаарсан орон сууцны үнийн өсөлт нэмэгдсэн байна.

Зээлд хамрагдсан иргэдийн орлогын түвшнийг бүтцээр нь ангилж үзвэл зээлийн гэрээний 60 орчим хувь нь 2.0 сая төгрөгөөс дээш орлоготой буюу дунджаас дээгүүр орлоготой иргэд эзэлж байгаа нь орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн

хөтөлбөрийн үр өгөөж бага, дунд орлоготой иргэдэд хангалттай хүрэхгүй байгааг харуулж байна.

Дээрхээс үзвэл, Төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны санхүүжилтийн бодлогыг өрхийн орлогын түвшинд үндэслэн, хөтөлбөрийг төрөлжүүлж, бага, дунд орлоготой иргэдийн орон сууц худалдан авах зорилтот бүлэгт чиглүүлэх шаардлагатай байна. Иймд, дээрх шаардлагыг үндэслэн асуудлыг Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 23 дугаар зүйлд заасны дагуу Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийг анхдагч хуулийн төслийн хэлбэрээр боловсрууллаа. Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл нь 7 бүлэг 30 зүйлээс бүрдэнэ.

### **Хоёр.Орон сууцжуулалтын тухай эрх зүйн зохицуулалтын талаарх гадаад орны туршлага**

Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийг боловсруулахдаа гадаад орны туршлагыг судлах хүрээнд Бүгд Найрамдах Солонгос Улс (цаашид “БНСУ” гэх), Австрали улсын холбогдох эрх зүйн зохицуулалт, орон сууцжуулалтын үйл ажиллагааг эрчимжүүлэх чиг үүргийг хэрэгжүүлэгч байгууллагын талаар судалсан болно. Үүнд:

#### **2.1.Австрали улсын туршлага**

Австрали улс нь хууль тогтоомжоороо "Housing Australia" агентлаг, "Housing Australia Future Fund" (HAFF) сан үүсгэн байгуулж, ажиллуулж байгаа бөгөөд гол ялгаа нь "Housing Australia" нь нийгмийн болон хямд үнэтэй орон сууцыг санхүүжүүлдэг байгууллага бол HAFF нь "Housing Australia"-д санхүүжилт олгодог хөрөнгө оруулалтын сан юм. Австралийн орон сууцны ирээдүйн сан (HAFF) нь нийгмийн болон хямд орон сууцны санхүүжилтийг олгодог 10 тэрбум ам.долларын хөрөнгө оруулалтын сан юм. HAFF нь Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн тухай хуулийн дагуу 2023 оны 11-р сард байгуулагдсан. Ирээдүйн сан нь эхний таван жилд 30,000 шинэ нийгмийн болон хямд түрээсийн орон сууцыг нийлүүлэхэд туслах төлөвтэй байна.

Австрали улс 2018 онд анх орон сууцны зээлийн санхүүжилтийг хариуцах чиг үүрэг бүхий *орон сууцны санхүүжилт, хөрөнгө оруулалтын корпорацыг /National Housing Finance and Investment Corporation/* байгуулсан бөгөөд 2023 онд уг байгууллагын чиг үүргийг өргөтгөн Хаусинг Австрали (Housing Australia) компанийг хуулиар байгуулжээ. Компани нь хувийн хэвшил, нийтийн орон сууцны үйлчилгээ үзүүлэгчид болон засгийн газрын бүх шатны байгууллагуудтай хамтран ажиллаж, илүү олон Австраличуудыг нийгмийн болон хямд орон сууцтай болгох, эсвэл орон сууц худалдан авахад нь туслах хөтөлбөрүүдийг дэмжих, хэрэгжүүлэх зорилготой.<sup>1</sup> Компанийн үйл ажиллагаа дараах чиглэлд төвлөрч байна. Үүнд:

- ✓ Нийгмийн болон хямд үнэтэй орон сууцны санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх
- ✓ Коммунити /түрээсийн/ орон сууцны /CHPs/ салбарын тогтвортой хөгжлийг дэмжих
- ✓ Орон сууц худалдан авахад баталгаа гаргах.

Байгууллагын стратегийн зорилтуудад Австрали даяар орон сууцны салбарын тогтвортой өсөлтийг дэмжих, нийгмийн болон хямд орон үнэтэй сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх, хөрөнгө оруулалтыг хөнгөвчлөх зэрэг багтаж байна.

Дээр дурдсан "Housing Australia" нь зээл, тусламж, баталгаа гаргах замаар

<sup>1</sup> Housing Australia website, <https://www.housingaustralia.gov.au/who-we-are> Last accessed 2026.05.26.

орон сууцны нөхцөл байдлыг сайжруулах зорилгоор байгуулагдсан. Housing Australia нь Сангийн сайдын өгсөн нэг буюу хэд хэдэн чиглэлийн дагуу чиг үүргээ гүйцэтгэдэг бөгөөд үүнийг хөрөнгө оруулалтын мандат гэж нэрлэдэг.

Мөн Австралийн орон сууцны Зөвлөл нь Housing Australia компанийн стратеги, бодлогыг шийдвэрлэж, чиг үүргээ зохих ёсоор, үр ашигтай, үр дүнтэй хэрэгжүүлж буй эсэхийг нь хянан баталгаажуулдаг. Харин Housing Australia компанийн гүйцэтгэх захирал нь Housing Australia компанийн өдөр тутмын удирдлагыг хариуцдаг. Удирдах зөвлөл нь хороодыг байгуулж болно. Удирдах зөвлөл нь "Housing Australia" компанийг арилжааны хувьд найдвартай, хангалттай хэмжээний хөрөнгө, нөөцтэй байлгах ёстой. Housing Australia нь мөн Хамтын нөхөрлөлд ногдол ашиг төлж, мөнгө зээлж болно (Хамтын нөхөрлөл баталгаа гаргадаг).

## 2.2.БНСУ-ын туршлага

БНСУ-ын хувьд 1970-аад оноос эхлэн төрөөс хүн амаа орон сууцжуулах чиглэлээр төрөл бүрийн арга хэмжээ авч хэрэгжүүлж, амжилтад хүрсэн улс юм.

Орон сууц хөгжүүлэлтийн санхүүжилт, түүнийг хариуцсан байгууллагын эрх зүйн зохицуулалтын тухайд олон төрлийн хууль тогтоомжоор зохицуулагдаж байна. Тухайлбал, Орон сууцны тухай, Орон байрны тухай ерөнхий хууль /Framework Act on Residence/, Солонгосын орон сууц санхүүжилтийн корпорацын тухай хууль /Korea Housing Finance Corporation Act/ зэрэг олон хуулийг дурдаж болно. Энэ дундаа 2015.01.06-ны өдөр батлагдан мөрдөгдөж буй Орон сууц, хотын сангийн тухай хууль /Housing and Urban Fund Act/-аар өмнө байсан Үндэсний орон сууцны санг Орон сууц, хотын сан болгон өргөжүүлсэн байна.

Орон сууц, хотын сан /ОСХС, Housing and Urban Fund/ нь төрөөс тодорхой сангийн хөрөнгийг тодорхой зорилгоор уян хатан зарцуулах шаардлагатай байх үед зөвхөн хуулиар үүсгэн байгуулдаг тусгай төрлийн сан юм. Ерөнхий болон тусгай данснаас ялгаатай ОСХС нь орлого, зарлага буюу төсөвт суурилагагүй, төсвөөс тусдаа үйл ажиллагаа явуулдагараа онцлог юм. ОСХС нь чиг үүргийн хувьд бодлогын төсөл хэрэгжүүлэх сан<sup>2</sup> бөгөөд сангийн менежментийг хэрэгжүүлэх субъект нь Засгийн газар байдгаараа төрөөс санхүүждэг сангаас мөн ялгаатай. Сангийн эрх зүйн үндсийг Орон сууц, хотын сангийн тухай хуулийн 1, 3 дугаар зүйлээр зохицуулсан бөгөөд хуульд зааснаар ОСХС нь орон сууцны нөхцөлийг сайжруулах, хот дахин төлөвлөлтийг дэмжих, иргэдийн амьдралын чанарыг дээшлүүлэх зорилгоор хөрөнгөө зарцуулдаг.

Мөн 2015 онд Солонгосын орон сууц, хотын баталгааны корпорац (HUG)-ийг ОСХС-ийн менежментийн ил тод байдал, хариуцлагыг нэмэгдүүлэх зорилгоор тусгай зориулалтын сангийн менежментийн байгууллага хэлбэрээр байгуулжээ. Түүнчлэн 2023 оны 4 дүгээр сард 9 компанийг хөрөнгө итгэмжлэлийн компаниар шинэчлэн шалгаруулсан байна.

Корпорац (HUG) нь олон төрлийн орон сууцны баталгааг гаргаж, иргэдийн орон сууцны сайн сайхан байдлыг сайжруулах, хотын шинэчлэлийг дэмжих төрийн бодлогыг хэрэгжүүлдэг. Корпорац нь Орон сууц, хотын санг /NHUF/ үр дүнтэй ажиллуулах, удирдах замаар бүх нийтийн орон сууцны тогтвортой байдлыг хангахад туслах зорилготой. Мөн Корпорац нь менежментийн инновац, үр ашигтай орлогын менежментийн төлөө тууштай хүчин чармайлт гаргаж,

<sup>2</sup> Policy Project Fund бөгөөд энэ утгаараа Ажилгүйдлийн даатгалын сантай төстэй боловч Үндэсний тэтгэврийн сан зэрэг нийгмийн халамжийн сан, мөн судалгааны сангаас ялгаатай.

найдвартай корпорац болох зорилтыг тавин ажиллаж байна.<sup>3</sup>

Тус Корпорац (HUG) нь орон сууцны ашиглалтын баталгаа, түрээсийн барьцааны баталгаа, хамтын орон сууцны барьцаат баталгаа зэргийг гаргадаг байна. Төрийн бодлогыг дэмжих баталгаа гаргах, тухайлбал Жонси хадгаламжийн буцаан олголтын баталгаа, моргейжийн баталгаа зэрэг багтана. Засгийн газар болон орон нутгийн захиргаанаас хөрөнгө итгэмжлүүлсэн үйл ажиллагаа, үүнд ашиг (алдагдал) хуваах, ипотекийн хөтөлбөрийн хөрөнгө итгэмжлэх зэрэг орно. Мөн, NHUF хуулийн дагуу NHUF /Сан/-ийн үйл ажиллагаа, менежменттэй холбоотой үйл ажиллагаа явуулна.

Дээрхээс үзэхэд БНСУ нь иргэдийнхээ орон сууцны нөхцөлийг дээшлүүлэх санхүүжилтийн урт хугацааны эх үүсвэр бүрдүүлэх хүрээнд Орон сууц, хотын сан байгуулсан байх бөгөөд тус сан нь өмнө нь дурдсанчлан ерөнхий болон тусгай данснаас ялгаатай орлого, зарлага буюу төсөвт суурилагагүй, төсвөөс тусдаа үйл ажиллагаа явуулдагараа онцлог байна. Мөн Орон сууц, хотын санг /NHUF/ үр дүнтэй ажиллуулах, удирдах үүрэг бүхий корпорац (HUG) байгуулан ажиллаж байна.

#### **Гурав.Хуулиар зохицуулахаар тусгасан харилцааны агуулга, зохицуулалтын тайлбар**

Хуулийн төсөл нь дараах бүлгээс бүрдэх ба бүлэг тус бүрийн зохицуулах харилцааны агуулга, зохицуулалтыг тайлбарлав. Үүнд:

***Нэгдүгээр бүлэгт хуулийн зорилго, орон сууцжуулалтын тухай хууль тогтоомж, хуулийн үйлчлэх хүрээ, хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт, орон сууцжуулах үйл ажиллагааны зарчмыг тусгалаа.***

Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн зорилго нь иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангах хүрээнд иргэдийн худалдан авах чадвар, бодит орлогод нийцсэн орон сууц болон орон сууцны санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, өрсөлдөөн болон үр ашгийг дэмжих, орон сууцны нийлүүлэлт, санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх замаар салбарын хөгжлийг дэмжихэд оршино.

Орон сууцжуулалтын тухай хууль тогтоомж нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, энэ хууль болон эдгээр хуультай нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ. Мөн хуулийн үйлчлэх хүрээ нь орон сууцжуулалттай холбогдох үйл ажиллагааг тухайлсан хуулиар зохицуулснаас бусад харилцааг тус хуулиар зохицуулахаар тусгасан.

Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт хэсэгт “зохистой орон сууц”, “нийгмийн орон сууц”, “орлогод нийцсэн орон сууц”, “орон сууцны корпораци”, “орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэн”, “Үндэсний орон сууцны корпораци”, “хөлсний орон сууц”, “хөлслөөд өмчлөх орон сууц” зэрэг нэр томъёог тодорхойлсон болно.

Орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд Орон сууцны тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1 дэх хэсэгт заасан “Төрөөс орон сууцны талаар баримтлах зарчим”-аас гадна дараах зарчмыг баримтлахаар хуулийн төслийн 5 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт тусгалаа. Үүнд:

<sup>3</sup> Korea Housing & Urban Guarantee Corporation website, <https://www.khug.or.kr/hug/web/en/01/en01000002.jsp> Last accessed 2026.05.26.

- 1) хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан төлөвлөлтийн дагуу орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх;
- 2) төвлөрлийг сааруулах, агаар, хөрс, орчны чанарын үзүүлэлтийг үндэслэн гэр хорооллыг орон сууцжуулах;
- 3) иргэдийн өрхийн орлогын түвшнийг нь харгалзан хүртээмжтэй орон сууцжуулах төсөлд хамруулах;
- 4) орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэдэд үзүүлэх орон сууцны хөнгөлөлт, татаасны санхүүжилтийг улс, орон нутгийн төсөвт тусгаж, баталгаажуулсан байх.

***Хоёрдугаар бүлэгт, орон сууцжуулах үйл ажиллагааны төлөвлөлт, Төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төрөл, Орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд хамрагдаж буй иргэний хүлээх үүрэг болон Үндэсний орон сууцны корпорацийн орон сууцны санд орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийн дүнд бий болсон орон сууцыг бүртгүүлэх талаар тусгалаа.***

Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны төлөвлөлтийг “Улсын орон сууцжуулалтын дунд хугацааны төлөвлөлт”, “Улсын орон сууцжуулалтын жилийн төлөвлөлт”, “Аймаг, нийслэлийн орон сууцжуулалтын жилийн төлөвлөлт” гэсэн төрөлд хувааж тусгалаа.

Улсын орон сууцжуулалтын дунд хугацааны төлөвлөлтийг Засгийн газар орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн батлах бөгөөд Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичигт үндэслэх, Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай хуулийн 6.5-д заасан хөгжлийн зорилтот хөтөлбөрт нийцсэн байх шаардлагыг тусгасан. Улсын орон сууцжуулалтын жилийн төлөвлөлтийг Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага Үндэсний орон сууцны корпорацийн саналыг үндэслэн батлах бөгөөд Улсын орон сууцжуулалтын дунд хугацааны төлөвлөлтөд үндэслэсэн байхаар тусгалаа. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал аймаг, нийслэлийн орон сууцжуулалтын жилийн төлөвлөлтийг батлах бөгөөд Улсын орон сууцжуулалтын жилийн төлөвлөлтөд үндэслэж, нийцсэн байхаар тусгасан. Эдгээр төлөвлөлт нь иргэдийн орон сууцны хэрэгцээ, нөхцөл байдлын судалгаанд үндэслэж, зорилго, зорилт, хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэрийг тодорхой тусгасан, хэрэгжилтийг хэмжих шалгуур үзүүлэлттэй байхаар тусгасан. Ингэснээр орон сууцжуулалтын үйл ажиллагаа нь тасралтгүй, уялдаа холбоотой, бодит хэрэгжилттэй байх нөхцөл бүрдэнэ.

Мөн төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах гурван үндсэн төрлийг тодорхойлсон. Үүнд: нийгмийн орон сууц, хөлсний орон сууц, хөлслөөд өмчлөх орон сууц багтах бөгөөд эдгээр нь иргэдийн орлогын түвшин, төлбөрийн чадвар, орон сууцны хэрэгцээнд нийцүүлэн шаталсан хэлбэрээр зохион байгуулагдана. Тухайлбал, нийгмийн орон сууц нь зайлшгүй хэрэгцээтэй, зорилтот бүлгийн иргэдэд чиглэсэн бол хөлсний орон сууц нь орон сууц худалдан авах боломжгүй боловч хөлсний орон сууцны сууцны төлбөрийг төлөх чадамжтай, хөдөлмөр эрхэлдэг иргэдэд зориулагдсан. Харин хөлслөөд өмчлөх хэлбэр нь иргэдийг урт хугацаанд төлбөрөө төлж, эцэст нь орон сууцаа өмчлөх боломжийг бүрдүүлэх зохицуулалт юм. Ингэснээр иргэдийг орлогын түвшнээс нь хамаарч үе шаттайгаар орон сууцжуулах тогтолцоо бүрдэнэ.

Орон сууцны талбайн дээд хэмжээ нь нийгмийн орон сууцны хувьд 30м.кв-аас ихгүй, хөлсний орон сууцны хувьд 36 м.кв-аас ихгүй, хөлслөөд өмчлөх орон

сууцны хувьд 60 м.кв-аас ихгүй байхаар тус тус зохицуулсан. Орон сууцны төслийн нийт орон сууцны тооны 5 хувиас ихгүй нь нийгмийн орон сууц, 15 хувиас ихгүй нь хөлсний орон сууц, харин 20 хувиас ихгүй нь хөлслөөд өмчлөх орон сууц байхаар тусгасан.

Нийгмийн орон сууц, хөлсний орон сууц, хөлслөөд өмчлөх орон сууцыг хөлслөх сарын суурь төлбөрийн хэмжээ нэг м.кв тутамд хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээний 2 хувь байхаар хуульд тусгайлан заасан. Нийгмийн орон сууцанд иргэнийг хамруулахад хуульд тодорхой хугацаа заагаагүй нь орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэдийг хамруулж буйд оршино. Харин хөлсний орон сууцанд иргэнийг хамруулах хугацаа 5 хүртэлх жил байх бөгөөд энэ хугацаа дууссан боловч иргэн хөлсний орон сууцад үргэлжлүүлэн амьдрах тохиолдолд гэрээний төлбөрийг зах зээлийн үнээр тооцож, үргэлжлүүлэн хамрагдах боломжийг нээлттэй зохицуулсан.

Хөлслөөд өмчлөх орон сууцанд өрхийн орлогын түвшнээр эрэмбэлж, бага орлоготой өрхөөс нь эхлүүлэх дарааллаар хамруулах бөгөөд хөлслөгч нь хөлсөлж байгаа орон сууцаа өмчлөх зорилгоор 30 хүртэлх жилийн хугацаанд хуульд заасан сарын суурь төлбөрөөс гадна нэмэлт төлбөр төлөх замаар тухайн орон сууцны үнийн дүнг бүрэн төлснөөр орон сууцыг өмчилнө. Харин ийнхүү өөрийн өмчлөлд шилжүүлснээс хойш 5 жилийн дотор Үндэсний орон сууцны корпорациас бусад этгээдэд худалдан борлуулахыг хориглосон нь хөлслөөд өмчлөх орон сууцыг ашиг олох зорилгоор ашиглах зэргээс сэргийлэхэд оршино.

Түүнчлэн орон сууцжуулах төсөлд хамрагдаж буй иргэдийн хүлээх үүргийг тодорхойлж, орон сууцны төлбөр, хураамжийг хугацаанд нь төлөх, орчны цэвэрлэгээ, ашиглалт, бусдын амгалан тайван байдлыг хангах зэрэг нийтлэг шаардлагыг хуульчилсан. Энэ нь орон сууцны ашиглалт, нийтийн дэг журам, орчны соёлыг сайжруулахад чиглэнэ.

Үүнээс гадна, төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааны хүрээнд хэрэгжүүлсэн төсөл хөтөлбөрөөс хуульд заасны дагуу орон сууцны тодорхой хувийг Үндэсний орон сууцны корпорацийн орон сууцны санд төвлөрүүлэх, мөн тодорхой нөхцөлд орон сууц эсхүл мөнгөн хөрөнгийг орон сууцны санд бүрдүүлэх, Үндэсний орон сууцны корпораци өөрийн хөрөнгөөр орон сууц худалдан авч орон сууцны санд бүртгүүлэх зэргээр орон сууцны санг нэмэгдүүлэх, иргэдийг орон сууцжуулах нөөц боломжийг тогтвортой бүрдүүлэх эрх зүйн орчин бий болно.

***Гуравдугаар бүлэгт орон сууцжуулалтын талаарх төрийн байгууллагын бүрэн эрхийн талаар тусгалаа.***

Орон сууцжуулалтын бодлогын хүрээнд төрийн байгууллагуудын бүрэн эрхийг тодорхойлсон. Хуулийн төсөлд орон сууцжуулалтын талаарх Улсын Их Хурлын бүрэн эрх, Засгийн газрын бүрэн эрх, Төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх, Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, Засаг даргын чиг үүргийг тус тус хуульчилсан. Тухайлбал:

- 1) Улсын Их Хурал орон сууцжуулалтын талаар шаардлагатай дэд бүтэц болон төсөл, хөтөлбөрийн санхүүжилтийг жил бүрийн улсын төсөвт тусган батлах бүрэн эрхтэй байхаар тусгалаа.
- 2) Засгийн газар орон сууцжуулалтын талаар Үндэсний орон сууцны корпораци байгуулах; Улсын орон сууцжуулалтын дунд хугацааны төлөвлөлтийг батлах, хэрэгжилтэд хяналт тавих; Нийгмийн орон сууц, хөлсний орон сууц, хөлслөөд өмчлөх орон сууцны хөтөлбөрт иргэнийг хамруулах, эрэмбэлэх журмыг

нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн батлах; Үндэсний орон сууцны корпорацийн талаар эдлэх бүрэн эрхийг тус тус тусгалаа.

- 3) Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага орон сууцжуулалтын талаар хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг зохион байгуулах, хяналт тавих; Улсын орон сууцжуулалтын дунд хугацааны төлөвлөлтийг боловсруулах ажлыг зохион байгуулж, хэрэгжилтийг хангуулах; Үндэсний орон сууцны корпорацид удирдлага, зохион байгуулалт, арга зүйн дэмжлэг үзүүлэх бүрэн эрхтэй байхаар тусгасан.
- 4) Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал нь орон сууцжуулалтын талаар аймаг, нийслэлийн орон сууцжуулалтын жилийн төлөвлөлтийг улсын орон сууцжуулалтын дунд хугацааны төлөвлөлт болон улсын орон сууцжуулалтын жилийн төлөвлөлтөд нийцүүлэн батлах, хэрэгжилтэд хяналт тавих; орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл хэрэгжүүлэх талбайн байршил, хэмжээ, хил зааг, зориулалтыг тогтоож, шийдвэр гаргах; тухайн орон нутгийн төсвөөр хэрэгжих орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр батлах, түүнийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдох хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэх бүрэн эрхтэй байхаар тусгалаа.
- 5) Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга орон сууцжуулалтын талаар нутаг дэвсгэртээ орон сууцжуулах үйл ажиллагааг зохион байгуулах орон сууцны корпораци байгуулах талаарх хүсэлтийг Үндэсний орон сууцны корпорацид хүргүүлэх; нутаг дэвсгэртээ орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж буй орон сууцны корпорацийн үйл ажиллагаанд шаардлагатай байршил тогтоох, газар олголт, загвар зураг батлах болон техникийн нөхцөл олгох, холбогдох зөвшөөрөл олгох зэрэг үйл ажиллагааг зохион байгуулах; орон сууцжуулах үйл ажиллагааны төлөвлөлтийн хэрэгжилтийн тайланг харьяалах аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар хэлэлцүүлж, хагас жил бүр Үндэсний орон сууцны корпорацид хүргүүлэх; орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх зорилгоор Үндэсний орон сууцны корпорацитай гэрээ байгуулж газар эзэмшүүлж болохоор тус тус хуульчилсан.

***Дөрөвдүгээр бүлэгт Үндэсний орон сууцны корпораци болон орон сууцны корпорацийн үйл ажиллагаа, Үндэсний орон сууцны корпорацийн орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцооны талаар тусгалаа.***

Хуулийн төсөлд “Үндэсний орон сууцны корпораци” нь орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх, орон сууцны нийлүүлэлтийн санхүүжилтэд зориулсан урт хугацааны эх үүсвэрийг татан төвлөрүүлэх, хуваарилах зэргээр санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх, дэмжих тусгайлсан чиг үүрэг бүхий, төрөөс үүсгэн байгуулсан хуулийн этгээд байх бөгөөд Засгийн газар үүсгэн байгуулахаар тусгасан. Харин “орон сууцны корпораци” нь тухайн нутаг дэвсгэрт орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх зорилгоор аймаг, нийслэлийн Засаг даргын хүсэлт, саналыг үндэслэн, Үндэсний орон сууцны корпорацийн шийдвэрээр байгуулагдах тусгай зориулалтын компани байхаар тусгасан болно. Ингэснээр Монгол Улсын хэмжээнд Үндэсний орон сууцны корпораци үйл ажиллагаа явуулах юм. Аймаг, нийслэлийн Засаг даргын хүсэлт, саналыг үндэслэн Үндэсний орон сууцны корпораци тухайн аймаг, нийслэлийн нутаг дэвсгэрт хэрэгжих орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх зорилготой тусгай зориулалтын компанийг үүсгэн байгуулах, татан буулгахаар тусгалаа.

Үндэсний орон сууцны корпораци үйл ажиллагаандаа орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх нийгмийн зорилгыг санхүүгийн тогтвортой байдалтай хослуулах; санхүүгийн хувьд үр ашигтай, төлбөрийн чадвартай, тогтвортой байх;

үйл ажиллагаа ил тод, хариуцлагатай байх; хөндлөнгийн хяналтад байх зарчмыг мөрдөх юм. Хуулийн төсөлд Үндэсний орон сууцны корпорацийн хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааг дэлгэрэнгүй тусгасан бөгөөд тухайлбал, орон сууцны нийлүүлэлтийн санхүүжилтэд зориулсан урт хугацааны тогтвортой эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилгоор гадаад, дотоодын санхүүгийн зах зээлд үнэт цаас, бонд зэрэг санхүүгийн хэрэгсэл гаргах, эх үүсвэр татах ажлыг олон талт хэлбэрээр зохион байгуулах; орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийн санхүүжилтийн баталгаа гаргах, орон сууцны санхүүжилтийн хэрэгслийг үнэт цаасжуулах; орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд банк, санхүүгийн байгууллагаас зээл авахыг хүссэн боловч урьдчилгаа төлбөр, барьцаа хөрөнгө нь хүрэлцэхгүй байгаа иргэн, өрхийн урьдчилгаа төлбөр, барьцаа хөрөнгийн 60 хүртэлх хувьд батлан даалт гаргах; орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл хэрэгжүүлэгч аж ахуйн нэгж, хуулийн этгээдэд төслийн санхүүжилтийн баталгаа, батлан даалт гаргах гэх мэт үйл ажиллагааг нарийвчлан тусгасан. Үндэсний орон сууцны корпораци нь энэ хуульд зааснаас бусад үйл ажиллагаа эрхлэхийг хориглосон.

Орон сууцны корпораци энэ хуульд заасан орон сууцжуулах үйл ажиллагааны төлөвлөлтийг тухайн нутаг дэвсгэрт хэрэгжүүлэх; орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөрийг тухайн нутаг дэвсгэрт хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах, хэрэгжилтэд хяналт тавих; орлогод нийцсэн орон сууц захиалах, худалдан авах, хуваарилах зэрэг үйл ажиллагаа явуулах юм. Үндэсний орон сууцны корпораци тухайн орон сууцны корпорацийг зорилгоо хэрэгжүүлж дууссан тохиолдолд, эсхүл бусад үндэслэлээр татан буулгах эсэх асуудлыг шийдвэрлэхээр хуульд тусгалаа.

Үндэсний орон сууцны корпорацийн орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо нь улсын төсвөөс Үндэсний орон сууцны корпорацийг санхүүжүүлэхэд зориулан хуваарилсан хөрөнгө; аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас тодорхой төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд зориулан ашиглахыг зөвшөөрсөн орон нутгийн төсвийн болон бусад эх үүсвэр; Үндэсний баялгийн сангийн төрөлжсөн сангуудын чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө; нийгмийн даатгалын сангийн чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө; орон сууцжуулалтын үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх зорилгоор гадаад, дотоодын хөрөнгийн зах зээлд нээлттэй болон хаалттай хэлбэрээр гаргасан бонд, үнэт цаасны борлуулалтын орлого; хөрөнгө оруулалтын болон төслийн санхүүжилтийн зээл зэрэг байхаар хуульчилсан. Энэ нь Үндэсний орон сууцны корпораци урт хугацаанд, тогтвортой, үр дүнтэй үйл ажиллагаа явуулахад шаардлагатай санхүүжилтийн тогтолцоог бүрдүүлэхэд ач холбогдолтой.

***Тавдугаар бүлэгт Үндэсний орон сууцны корпорацийн удирдлагын талаар тусгалаа.***

Үндэсний орон сууцны корпорацийн хувьцаа эзэмшигч нь Засгийн газар байх бөгөөд тэрхүү хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад шилжүүлж болохоор хуульд тусгалаа. Үндэсний орон сууцны корпорацийн эрх барих дээд байгууллага нь хувьцаа эзэмшигчдийн хурал бөгөөд хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын чөлөөт цагт компанийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих чиг үүргийг төлөөлөн удирдах зөвлөл хэрэгжүүлэх юм.

Үндэсний орон сууцны корпорацийн төлөөлөн удирдах зөвлөлийг 9 гишүүнтэйгээр 4 жилийн хугацаатай сонгох бөгөөд тэдгээрийн гурав нь хараат бус гишүүн, зургаан нь төрийн захиргааны байгууллагын төлөөлөл байна. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүнд тавигдах нийтлэг болон тусгай шаардлагыг

Компанийн тухай хууль болон Үндэсний орон сууцны корпорацийн дүрмээр зохицуулах юм.

Гүйцэтгэх удирдлага нь төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс олгосон эрх хэмжээний хүрээнд хэлцэл хийх, гэрээ байгуулах, Үндэсний орон сууцны корпорацийг төлөөлөх зэргээр түүний нэрийн өмнөөс итгэмжлэлгүйгээр үйл ажиллагаа явуулах юм. Гүйцэтгэх удирдлага нь Үндэсний орон сууцны корпорацийн дүрэм болон төлөөлөн удирдах зөвлөлтэй байгуулсан гэрээний үндсэн дээр үйл ажиллагаагаа явуулах бөгөөд хуулийн төсөлд хувь хүн, эсхүл багаар хэрэгжүүлэх боломжийг нээлттэй тусгасан.

***Зургадугаар бүлэгт санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан, ил тод байдал, хяналтын талаар тусгалаа.***

Үндэсний орон сууцны корпораци санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланг улирал, бүтэн жилээр гаргах бөгөөд жилийн тайланд хөндлөнгийн аудитын дүгнэлтийг хавсаргах юм. Үндэсний орон сууцны корпораци санхүү болон үйл ажиллагааны тайланд төлөөлөн удирдах зөвлөлийн шийдвэрээр сонгосон олон улсын аудитын байгууллагаар жил бүр аудит хийлгэж, дүгнэлтийг жилийн эцсийн тайлангуудын хамт төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс Засгийн газарт хүргүүлэхээр тусгалаа. Банк, нутгийн захиргааны байгууллага нь Үндэсний орон сууцны корпорацийн хүсэлтээр, түүний хуульд заасан чиг үүргээ хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай орон сууцны хангамж, зээлийн үнэн зөв мэдээ, мэдээллээр хангахаар тусгасан. Ингэснээр корпорацийн үйл ажиллагаа илүү нээлттэй, хариуцлагатай болох нөхцөл бүрдэж, санхүүгийн сахилга бат сайжрах зэрэг ач холбогдолтой.

Мөн Үндэсний орон сууцны корпорацийн жилийн тайлан, тайлан тэнцэл, орлого зарлагын тайлан болон аудитын дүгнэлтийг нийтэд мэдээлэх бөгөөд Үндэсний орон сууцны корпораци үйл ажиллагаандаа Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуулийг хэрэгжүүлж ажиллахаар тусгасан.

***Долдугаар бүлэгт хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага, хууль хүчин төгөлдөр болох болон дагаж мөрдөх журмын талаар тусгасан.***

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 27<sup>1</sup> дүгээр зүйлийн 27<sup>1.1</sup>, 27<sup>1.3</sup> дахь хэсэгт заасны дагуу хуулийн төсөлд захиргааны хэм хэмжээний акт батлах эрх олгосон зохицуулалт тус бүр дээр тухайн захиргааны хэм хэмжээний акт гаргах хугацааг хугацааг тусгасан.

Орон сууцжуулалтын тухай хуулийг зөрчсөн албан тушаалтны үйлдэл гэмт хэргийн шинжгүй бол Төрийн албаны тухай хуульд заасны дагуу, харин хүн, хуулийн этгээдэд Эрүүгийн хууль эсхүл Зөрчлийн тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэхээр тус тус хуульчилсан.

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

Орон сууцжуулалтын тухай хууль батлагдсанаар дараах эерэг үр дүн гарна. Үүнд:

1. Барилга, дэд бүтцийн салбар идэвхжиж, орон сууцны нийлүүлэлт нэмэгдэхийн зэрэгцээ ажлын байр олноор бий болох эерэг нөлөө үзүүлнэ. Санхүүгийн зах зээлд урт хугацааны үнэт цаас, орон сууцны санхүүжилтийн шинэ хэрэгслүүд нэвтэрч, дотоодын хөрөнгийн зах зээл гүнзгийрэх боломж бүрдэнэ. Мөн

иргэдийн орон сууцанд хамрагдах боломж нэмэгдсэнээр хэрэглээ, хуримтлалын бүтэц өөрчлөгдөж, эдийн засаг өснө. Гэвч төрөөс санхүүжилт, баталгаа их хэмжээгээр гаргах шаардлага үүсвэл төсвийн ачаалал нэмэгдэх, улсын өрийн дарамт өсөх эрсдэлтэй. Төрийн оролцоо хэт давамгайлбал хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалт хумигдаж, зах зээлийн өрсөлдөөн буурах магадлал бий. Мөн их хэмжээний барилгажилт нь газрын болон барилгын материалын үнийг өсгөж, зах зээлд хиймэл хөөргөдөл үүсгэж болзошгүй тул төсвийн баталгаа болон өрийн дээд хязгаарыг тодорхой тогтоож, Үндэсний орон сууцны корпорацийн санхүүжилтэд хяналт тавих, хараат бус аудит тогтмол хийлгэх шаардлагатай.

2. Орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэний амьдрах нөхцөл сайжирч, агаар, хөрсний бохирдол буурах, гэр хорооллын дахин төлөвлөлт эрчимжих эерэг нөлөө гарна. Орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэн гэдэгт тус хуулиар зохицуулж буй нийгмийн орон сууцанд хамрагдах хүсэлтэй, өөрийн өмчлөл дээр орон сууцгүй, хөдөлмөр эрхлэх боломжгүй ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн байхаар тусгаж, тэдгээр тавигдах шаардлага, бүрдүүлэх материал, сонгон шалгаруулалтын журмыг нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага баталж, ил тод, цахим хэлбэрээр хэрэгжүүлж, мэдээллийг нээлттэй болгоно. Мөн орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хот байгуулалтын норм, стандартын дагуу хөрөнгө оруулалтын төлөвлөгөөтэй уялдуулан хэрэгжүүлнэ.

3. Орон сууцжуулалтын бодлого, санхүүжилтийн харилцаа, Үндэсний орон сууцны корпораци болон орон сууцны корпорацийн эрх зүйн байдал тодорхой болж, харилцан уялдаатай бүтэц бий болж, эрх зүйн зохицуулалтын хувьд нэгдсэн тогтолцоонд орно. Энэ нь төрийн болон орон нутгийн байгууллагуудын бүрэн эрхийг тодорхой болгож, бодлогын хэрэгжилтийг системтэй болгоно.

4. Монгол Улсад иргэдийг орон сууцжуулах урт хугацааны, тогтвортой нөхцөл байдал бүрдэж, орон сууцны нийлүүлэлт нэмэгдэнэ. Мөн орон сууцны салбар дахь олон улсын болон төр, орон нутаг, хувийн хэвшлийн салбарын хөрөнгө оруулалтыг нэмэгдүүлэх, олон улсын санхүүжилтийг татах боломж бүрдэнэ.

5. Иргэдийн орон байрны нөхцөлийг сайжруулах үүрэг бүхий төрийн байгууллагуудын чиг үүргийг цогцоор нь зохицуулж, тодорхой болгосноор үйл ажиллагааны бүтээмж, уялдаа холбоо сайжирна.

6. Олон улсын жишигт нийцсэн орон сууцны тогтолцоог бүрдүүлснээр ажлын байр нэмэгдэх, зорилтот бүлгийн болон бага, дунд орлоготой иргэд орон сууцаар тогтвортой хангагдах нөхцөл бүрдэж, иргэдийн орон сууцны орчин нөхцөл сайжирч, эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийн хэрэгжилт хангагдана.

#### **Тав.Хуулийн нэр томьёо, ухагдахууны үүслийг нийцүүлсэн талаарх тайлбар**

Хуулийн төсөлд тусгасан зарим шинэ нэр томьёо, тухайлбал “зохистой орон сууц”, “нийгмийн орон сууц”, “орлогод нийцсэн орон сууц”, “орон сууцны корпораци”, “орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэн”, “Үндэсний орон сууцны корпораци”, “хөлсний орон сууц”, “хөлслөөд өмчлөх орон сууц” зэрэг нэр томьёог тодорхойлсон болно.

Эдгээр ойлголтууд нь Монгол Улсын эрх зүйн орчинд анх удаа тусгайлан хуульчлагдаж байгаа бөгөөд эдгээрийг олон улсын агуулга, хэрэглээтэй нийцүүлэхийн зэрэгцээ Монгол Улсын нийгэм, эдийн засгийн нөхцөл, эрх зүйн тогтолцоонд нийцүүлэн тодорхойлсон болно.

Нэр томьёог боловсруулахдаа хуулийн төслийн олон нийтийн хэлэлцүүлэг, хуулийн төсөлд холбогдуулан байгууллага, албан тушаалтны ирүүлсэн санал зэрэгт үндэслэн холбогдох сайжруулалтыг хийсэн болно. Хуулийн төсөлд “зохистой орон сууц” болон “орлогод нийцсэн орон сууц” нэр томьёог харилцан хамаарах байдлаар тусгалаа. Хуулийн төсөлд холбогдох байгууллагын ирүүлсэн саналд “зохистой орон сууц” гэснийг өөр байдлаар томьёолох талаар тусгасан байсныг тэмдэглэх нь зүйтэй. Хуулийн төсөлд “нийгмийн орон сууц”, “хөлсний орон сууц”, “хөлслөөд өмчлөх орон сууц” зэрэг нэр томьёог тус хуулийн төслийн холбогдох зүйл, заалтад нийцүүлэн тус тус тодорхойлсон болно.

**Зургаа.Хуулийн төслийг батлагдсаны дараа боловсруулж, батлуулах журам, аргачлалын тухайд**

Хуулийн төслийг баталсны дараа боловсруулж, батлуулах журам аргачлалын нэр, батлан гарах эрх бүхий этгээдийн талаар хүснэгт 1-д үзүүлэв.

**Хүснэгт 1.Хуулийн төсөлд захиргааны хэм хэмжээний акт батлах эрх олгосон зохицуулалт**

№	Захиргааны хэм хэмжээний актын нэр	Захиргааны хэм хэмжээний акт батлах байгууллага, албан тушаалтан	Хуулийн төслийн зохицуулалт
1.	Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны төлөвлөлтийг боловсруулах нарийвчилсан аргачлал	Орон сууцны асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн батална.	Хуулийн төслийн 6 дугаар зүйлийн 6.7 дахь хэсэг
2.	Нийгмийн орон сууц, хөлсний орон сууц, хөлслөөд өмчлөх орон сууцны хөтөлбөрт иргэнийг хамруулах, эрэмбэлэх журам	Нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн Засгийн газар батална.	Хуулийн төслийн 11 дүгээр зүйлийн 11.1.4 дэх заалт
3.	Үндэсний баялгийн сангийн төрөлжсөн сангуудын чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө, Нийгмийн даатгалын сангийн чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө; хөрөнгө оруулалтын болон төслийн санхүүжилтийн зээлийн эх үүсвэрийг татан төвлөрүүлэх, ашиглах нөхцөлийн талаарх журам	Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн Засгийн газар батална.	Хуулийн төслийн 18 дугаар зүйлийн 18.2 дахь хэсэг
4.	Үндэсний орон сууцны корпорацаас батлан даалт, баталгаа гаргах, нөхцөл, төрөл, хэмжээ, хугацаа, хураамж, шимтгэл; батлан даалт болон баталгаагаар хүлээсэн үүрэг гүйцэтгэх журам, батлан даалт, баталгаа гаргах үйл ажиллагааны хүрээнд банк,	Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн Засгийн газар батална.	Хуулийн төслийн 19 дугаар зүйлийн 19.5 дахь хэсэг

	санхүүгийн байгууллагатай хамтран ажиллах журам; батлан даалт, баталгааны бүртгэл, мэдээллийн хадгалалтын журам		
5.	Үндэсний орон сууцны корпорацийн төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдийг сонгон шалгаруулах журам	Засгийн газар батална.	Хуулийн төслийн 22 дугаар зүйлийн 22.3 дахь хэсэг

**Долоо.Хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон бусад холбогдох хуультай хэрхэн уялдах, уг хуулийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон цаашид шинээр боловсруулах, нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болгох хуулийн талаар**

Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийг Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон холбогдох бусад хууль тогтоомжид нийцүүлэн боловсруулсан болно.

Хуулийн төсөлтэй холбогдуулан Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Орон сууцны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Төрийн хэмнэлтийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн төслийг боловсрууллаа. Хүснэгт 2-ыг үзнэ үү.

**Хүснэгт 2. Дагалдах хуулийн төслийн мэдээлэл**

Но.	Хууль тогтоомж	Өөрчлөх зүйл, заалт	Одоо байгаа заалт	Өөрчлөх болсон тайлбар
1.	Газрын тухай хууль	<b>1 дүгээр зүйл.</b> Газрын тухай хуулийн 16 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулгатай 16.1.20 дахь заалт нэмсүгэй:  “16.1.20.Орон сууцжуулалтын тухай хуульд заасны дагуу орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх зориулалттай газар.”	Шинээр нэмсэн	Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн хэрэгжилтийг хангах үүднээс Газрын тухай хуульд заасан “Улсын тусгай хэрэгцээний газар” гэдэгт “Орон сууцжуулалтын тухай хуульд заасны дагуу орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх

			зориулалттай газар"-ыг нэмсэн.
	<p><b>2 дугаар зүйл.</b>Газрын тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.2 дахь хэсгийн "16.1.19" гэсний дараа "16.1.20" гэж; 29 дүгээр зүйлийн 29.12 дахь хэсгийн "Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх," гэсний дараа "орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх," гэж тус тус нэмсүгэй.</p>	<p><b>16 дугаар зүйл.</b>Тусгай хэрэгцээний газар</p> <p>16.2.Аймаг, сум, нийслэл, дүүрэг энэ хуулийн 16.1.1, 16.1.6, 16.1.7, 16.1.11, 16.1.16, 16.1.17, 16.1.19-д заасан зориулалтаар өөрийн эрх хэмжээнд нийцүүлэн газрыг орон нутгийн тусгай хэрэгцээнд авч болно</p> <p><b>29 дүгээр зүйл.</b>Эрхийн гэрчилгээгээр эзэмшүүлэх газрын хэмжээ, байршил</p> <p>29.12.Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх, улс, нийслэлийн хөрөнгө оруулалт болон олон улсын төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх зорилгоор газар эзэмших, ашиглах эрх олгоход энэ хуулийн 29.7, 29.8, 29.9-д заасан эрэмбэлэх дараалал хамаарахгүй.</p>	<p>Газрын тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.1.20 дахь заалтыг шинээр нэмсэнтэй холбоотойгоор мөн зүйлийн 16.2 дахь хэсэгт "16.1.20" дэх заалтыг нэмсэн.</p> <p>Газрын тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлд заасан эрхийн гэрчилгээгээр эзэмшүүлэх газрын хэмжээ байршил гэсний 29.12 дахь хэсэгт, "орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх," гэж нэмснээр тус төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх зорилгоор газар эзэмших, ашиглах эрх олгоход Газрын тухай хуулийн 29.7, 29.8, 29.9-д заасан эрэмбэлэх дараалал хамаарахгүй болсноор төсөл хэрэгжих боломжийг нэмэгдүүлэх юм.</p>
	<p><b>3 дугаар зүйл.</b> Газрын тухай хуулийн</p>	<p><b>33 дугаар зүйл.</b>Газар</p>	<p>Газрын тухай хуулийн 33</p>

		<p>33 дугаар зүйлийн 33.5 дахь хэсгийг доор дурдсанаар өөрчлөн найруулсугай:</p> <p>“33.5. Энэ хуулийн 33.1.2-т заасны дагуу төсөл шалгаруулах хэлбэрээр газар эзэмших эрхийг зөвхөн улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар, эсхүл мал аж ахуйн үйлдвэрлэл эрхлэх зориулалтаар малчдын хоршоонд, эсхүл гадаад улс, олон улсын байгууллагын буцалтгүй тусламж, хөнгөлөлттэй зээлээр хэрэгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрт, эсхүл Орон сууцжуулалтын тухай хуульд заасан орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх зориулалтаар олгоно.”</p>	<p><b>ЭЗЭМШҮҮЛЭХ ШИЙДВЭР ГАРГАХ</b></p> <p>33.5.Энэ хуулийн 33.1.2-т заасны дагуу төсөл шалгаруулах хэлбэрээр газар эзэмших эрхийг зөвхөн улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар эсхүл мал аж ахуйн үйлдвэрлэл эрхлэх зориулалтаар малчдын хоршоонд, эсхүл гадаад улс, олон улсын байгууллагын буцалтгүй тусламж, хөнгөлөлттэй зээлээр хэрэгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрт зориулж олгоно.</p>	<p>дугаар зүйлийн 33.5 дахь хэсэгт заасан төсөл шалгаруулах хэлбэрээр газар эзэмших эрхийг олгох гэдэгт “Орон сууцжуулалтын тухай хуульд заасан орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх” гэдгийг хамаарах байдлаар өөрчлөн найруулсан. Ингэснээр Орон сууцжуулалтын тухай хуульд заасан орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжилтийг сайжруулахад ач холбогдолтой юм.</p>
2.	Орон сууцны тухай хууль	<p><b>1 дүгээр зүйл.</b>Орон сууцны тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлд доор дурдсан агуулгатай 4.1.5 дахь заалт нэмсүгэй:</p> <p>“4.1.5.Орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг хөгжүүлэх”</p>	Шинээр нэмсэн.	Орон сууцны тухай хуулийн 4 дүгээр зүйл “Төрөөс орон сууцны талаар баримтлах зарчим” гэдэгт мөн зүйлийн 4.1.5 дахь заалтад “Орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг хөгжүүлэх” гэж нэмснээр Орон сууцжуулалтын

			тухай хуультай нийцэх юм.
	<p><b>2 дугаар зүйл.</b>Орон сууцны тухай хуулийн 2 дугаар зүйлийн 2.1 дэх хэсгийн “Газрын тухай хууль,” гэсний дараа “Орон сууцжуулалтын тухай хууль,” гэж нэмсүгэй.</p>	<p><b>2 дугаар зүйл. Орон сууцны тухай хууль тогтоомж</b></p> <p>2.1.Орон сууцны тухай хууль тогтоомж нь Үндсэн хууль, Иргэний хууль, Газрын тухай хууль, Орон сууц хувьчлах тухай хууль, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль, энэ хууль болон эдгээртэй нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ.</p>	<p>Орон сууцны тухай хууль тогтоомж гэдэгт “Орон сууцжуулалтын тухай хууль” гэж нэмэлт оруулснаар, орон сууцны талаарх төрийн байгууллагуудын бүрэн эрхийг тогтоож, орон сууц төлөвлөх, орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн зориулалтыг өөрчлөх болон орон сууц ашиглахтай холбогдсон харилцааг зохицуулах зорилготой Орон сууцны тухай хууль хоорондын нийцэл хангагдах юм.</p>
	<p><b>3 дугаар зүйл.</b>Орон сууцны тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.1.2 дахь заалтыг доор дурдсанаар өөрчлөн найруулсугай:</p> <p>“6.1.2. орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо, орлогод нийцсэн орон сууцны санхүүжилт, хөрөнгөөр</p>	<p><b>6 дугаар зүйл.Засгийн газрын бүрэн эрх</b></p> <p>6.1.Засгийн газар орон сууцны талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:</p> <p>6.1.1.төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлогын хүрээнд</p>	<p>Орон сууцны тухай хуулийн 6 дугаар зүйлд заасан Засгийн газар орон сууцны талаар хэрэгжүүлэх бүрэн эрх гэдэгт “орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо, орлогод нийцсэн орон сууцны санхүүжилт, хөрөнгөөр</p>

		баталгаажсан үнэт цаас гаргах тогтолцоог боловсронгуй болгох арга хэмжээ авах.”	орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх бодлогын хэрэгжилтэд нь хяналт тавих;	баталгаажсан үнэт цаас гаргах тогтолцоог боловсронгуй болгох арга хэмжээ авах” гэж өөрчлөн найруулсан. Ингэснээр Орон сууцны тухай хуульд заасан Засгийн газрын бүрэн эрхийн агуулга нь Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн агуулгатай нийцэх боломжтой.
	<b>4 дүгээр зүйл.</b> Орон сууцны тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.1 дэх заалтын “хүн амын эмзэг хэсгийг орон сууцаар” гэснийг “хүн амын эмзэг хэсгийг Орон сууцжуулалтын тухай хуульд заасан орлогод нийцсэн орон сууцаар” гэж өөрчилсүгэй.	<b>8 дугаар зүйл.</b> Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, Засаг даргын бүрэн эрх  8.1.Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал орон сууцны талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:  8.1.1.нутаг дэвсгэртээ орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, чанарыг сайжруулах болон хүн амын эмзэг хэсгийг орон сууцаар хангах бодлого тодорхойлж,	Орон сууцны тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.1 дэх заалтад “хүн амын эмзэг хэсгийг орон сууцаар хангах” гэж заасныг Орон сууцжуулалтын тухай хуульд заасан нийгмийн орон сууц, хөлсний орон, хөлслөөд өмчлөх орон сууц гэсэн орлогод нийцсэн орон сууцаар хүн амын эмзэг хэсгийг хангах гэсэн агуулгаар тодорхой болгож, өөрчлөлт оруулсан.	

			хэрэгжилтэд нь хяналт тавих;	
3.	Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль	<p><b>1 дүгээр зүйл.</b>Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт дараах агуулга бүхий 7 дахь заалт нэмсүгэй:</p> <p>“7/ төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааны хүрээнд хэрэгжүүлсэн төсөл хөтөлбөрөөс Орон сууцжуулалтын тухай хуульд заасан хувь хэмжээгээр Үндэсний орон сууцны корпорацийн орон сууцны санд бүртгүүлсэн орон сууц.”</p>	Шинээр нэмсэн.	<p>Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт төрийн өмчид эд хөрөнгийг олж авах хэлбэрийг хуульчилсан.</p> <p>Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийн 9 дүгээр зүйлийн 9.1 дэх хэсэгт “Энэ хуульд заасан Үндэсний орон сууцны корпораци төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааны хүрээнд хэрэгжүүлсэн төсөл хөтөлбөрөөс энэ хуульд заасан хувь хэмжээгээр орон сууцыг хүлээн авч, өөрийн эзэмшлийн орон сууцны санд бүртгэнэ.” гэж заасныг хэрэгжүүлэхийн тулд Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт дараах агуулга бүхий 7/ дахь заалт нэмэх шаардлага үүссэн болно.</p>
		<b>2 дугаар зүйл.</b> Төрийн болон	<b>2 дугаар зүйл.</b> Үйлчлэх хүрээ	Төрийн болон орон нутгийн

		<p>орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 2 дугаар зүйлийн 2.2 дахь хэсгийн "Төрийн болон орон нутгийн өмчит үйлдвэрлэл, технологийн паркийн удирдлага," гэсний дараа "Үндэсний орон сууцны корпораци болон орон сууцны корпораци," гэж нэмсүгэй.</p>	<p>2. Энэ хууль нь улсын болон орон нутгийн төсөв, Монгол Улсын эрдэнэсийн сан, Ирээдүйн өв сангийн бүрдүүлэлт, хуваарилалт, захиран зарцуулалттай болон Монгол Улсын Хөгжлийн банк, Хадгаламжийн даатгалын корпораци, Төрийн болон орон нутгийн өмчит үйлдвэрлэл, технологийн паркийн удирдлага, Ирээдүйн өв сан корпорацийн болон Малын индексжүүлсэн даатгалын үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг зохицуулахад үйлчлэхгүй.</p>	<p>өмчийн тухай хуулийн 2 дугаар зүйлийн 2.2 дахь хэсэгт тус хууль үйлчлэхгүй байх хүрээ гэдэгт "Үндэсний орон сууцны корпораци болон орон сууцны корпораци" хамаарахыг тусгалаа. Учир нь Үндэсний орон сууцны корпораци болон орон сууцны корпорацийн үйл ажиллагаатай холбоотой харилцааг Орон сууцжуулалтын тухай хууль, Компанийн тухай хуулиар зохицуулахаар хуулийн төсөлд заасан болно.</p>
4.	<p>Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хууль</p>	<p><b>1 дүгээр зүйл.</b>Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулгатай 3.3.8 дах заалт нэмсүгэй: "3.3.8.Төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд гаргасан, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны багцыг</p>	<p>Шинээр нэмсэн.</p>	<p>Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хуулийн 3 дугаар зүйл "Хуулийн үйлчлэх хүрээ" гэсний 3.3. дахь хэсэгт тус хууль үйлчлэхгүй байх харилцааг тусгажээ. Иймд, төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төсөл,</p>

		бүрдүүлэх зорилгоор орон сууц худалдан авах үйл ажиллагаа.”		хөтөлбөрийн хүрээнд гаргасан, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны багцыг бүрдүүлэх зорилгоор орон сууц худалдан авах үйл ажиллагаатай холбоотой харилцаанд тус хууль үйлчлэхгүй байхаар тусгасан нь тухайн орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд үүсэж болох үе шат, хүндрэлийг багасгахад чиглэсэн зохицуулалт болно.
5.	Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай	<b>1 дүгээр зүйл.</b> Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн 2 дугаар зүйлийн 2.1 дэх хэсгийн “Газрын тухай хууль,” гэсний дараа “Орон сууцжуулалтын тухай хууль,” гэж нэмсүгэй.	<b>2 дугаар зүйл.</b> Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах хууль тогтоомж  2.1.Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах хууль тогтоомж нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн	Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах хууль тогтоомж гэдэгт Орон сууцжуулалтын тухай хуулийг нэмэснээр тус хоёр хууль хоорондын харилцан уялдааг хангах, тухайн тохиолдолд холбогдох хуулийн зүйл, заалтыг хэрэглэх боломжийг нээлттэй болгоход ач

		байдлын тухай хууль, Автотээврийн тухай хууль, Авто замын тухай хууль, Замын хөдөлгөөний аюулгүй байдлын тухай хууль, Газрын тухай хууль, энэ хууль болон эдгээр хуультай нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ.	холбогдолтой юм.
	<p><b>2 дугаар зүйл.</b>Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.2 дахь хэсгийг доор дурдсанаар өөрчлөн найруулсугай:</p> <p>“15.2. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийн хүрээнд баригдсан орон сууцны 20 хүртэлх хувийг газар чөлөөлөлтийн нөхөх олговрын зориулалтаар болон Газрыг дахин төлөвлөх, гэр</p>	<p><b>15 дугаар зүйл.</b>Гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэгчийн чиг үүрэг</p> <p>15.2.Гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэгч гэр хорооллыг орон сууцжуулах төслийн хүрээнд баригдсан орон сууцыг газар чөлөөлөлтийн нөхөх олговрын зориулалтаар болон Газрыг дахин төлөвлөх, гэр хорооллын хөгжлийн сангийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилгоор борлуулна.</p>	<p>Орон сууцжуулалтын тухай хуульд заасан орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр нь зөвхөн гэр хороолол байсан газарт хэрэгжих бус ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган тухайн газар дээр төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх боломжтой юм. Иймд Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.2 дахь хэсэгт тус агуулгыг багтааж, өөрчлөн</p>

		хорооллын хөгжлийн сангийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилгоор борлуулна.”		найруулсан болно.
6.	Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай	<p><b>1 дүгээр зүйл.</b>Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулгатай 27.9 дэх хэсэг нэмсүгэй:</p> <p>“27.9. Үндэсний орон сууцны корпораци болон Орон сууцны корпораци нь орон сууцны санхүүжилтээс үүссэн хөрөнгийг орон сууцны санхүүжилтийн компанид шилжүүлэх, хөрөнгийн багц бүрдүүлэх, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргахтай холбоотой ажиллагаа явуулах эрхтэй.”</p>	Шинээр нэмсэн.	<p>Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлд Орон сууцны санхүүжилтийн компанийн талаар тусгажээ.</p> <p>Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийн 22.1.9 дэх заалтад “Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлд заасан орон сууцны санхүүжилтийн тусгай зориулалтын компани байгуулах шийдвэр гаргах, эсхүл бусад орон сууцны санхүүжилтийн компаниар хуульд заасан үйл ажиллагааг гүйцэтгүүлэх шийдвэр гаргах;” гэж заасны дагуу Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.9 дэх хэсгийг нэмэхээр тусгасан болно.</p>

7.	Төрийн хэмнэлтийн тухай хууль	<p><b>1 дүгээр зүйл.</b>Төрийн хэмнэлтийн тухай хуулийн 13 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулгатай 13.8 дахь хэсэг нэмсүгэй:</p> <p>“13.8. Орон сууцны тухай хуульд заасан орлогод нийцсэн орон сууц, түүний инженерийн дэд бүтцийн төсөл, арга хэмжээнд энэ хуулийн 13.3, 13.4-т заасан хориглолт бүхэлд нь, эсхүл хэсэгчлэн хамаарахгүй байж болно.” гэж нэмсүгэй.</p>	Шинээр нэмсэн.	<p>Төрийн хэмнэлтийн тухай хуулийн 13 дугаар зүйл “Хөрөнгө оруулалтын төсөл, арга хэмжээ” гэсний 13.3 дахь хэсэгт “Улсын болон орон нутгийн төсөв, төрийн болон орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн хөрөнгө оруулалтын төсөл, арга хэмжээний төлөвлөгөөний жагсаалтад хориглох зүйлс”, 13.4 дэх хэсэгт “Улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар хэрэгжүүлэх төсөл, арга хэмжээний жагсаалтад тусгахыг хориглох зүйлс”-ийн талаар тус тус заажээ.</p> <p>Хуулийн төсөлд Орон сууцны тухай хуульд заасан орлогод нийцсэн орон сууц, түүний инженерийн дэд бүтцийн төсөл, арга хэмжээнд энэ хуулийн 13.3, 13.4-т заасан хязгаарлалт бүхэлд нь, эсхүл хэсэгчлэн хамаарахгүй байхаар тусгасан</p>
----	-------------------------------	---	----------------	---

				нь Төрийн хэмнэлтийн тухай хуульд заасан хориглосон, хязгаарласан хэм хэмжээнээс шалтгаалан тухайн төсөл, хөтөлбөр удаашрах, зогсох зэрэг эрсдэлээс урьдчилан сэргийлэхийн тулд тусгасан болно.
--	--	--	--	---

---oOo---

## МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

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

Улаанбаатар  
хот

### ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ

#### НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

##### 1 дүгээр зүйл.Хуулийн зорилго

1.1.Энэ хуулийн зорилго нь иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангах хүрээнд иргэдийн худалдан авах чадвар, бодит орлогод нийцсэн орон сууц болон орон сууцны санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, өрсөлдөөн болон үр ашгийг дэмжих, орон сууцны нийлүүлэлт, санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх замаар салбарын хөгжлийг дэмжихэд оршино.

##### 2 дугаар зүйл.Орон сууцжуулалтын тухай хууль тогтоомж

2.1.Орон сууцжуулалтын 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.Орон сууцжуулалттай холбогдох үйл ажиллагааг тухайлсан хуулиар зохицуулснаас бусад харилцааг энэ хуулиар зохицуулна.

3.2.Үндэсний орон сууцны корпораци болон орон сууцны корпорацийн үйл ажиллагаатай холбоотой энэ хуулиар зохицуулаагүй харилцааг Компанийн тухай хууль болон тухайн корпорацийн дүрмээр зохицуулна.

3.3.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны үйл ажиллагаатай холбогдох харилцааг Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулиар зохицуулна.

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

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

4.1.1.“зохистой орон сууц” гэж өрхийн орлоготой харьцуулахад оршин суугчийн санхүүгийн тогтвортой байдлыг алдагдуулахгүйгээр ашиглах, худалдан авах боломжтой, инженерийн дэд бүтцээр хангагдсан орлогод нийцсэн орон сууцыг;

4.1.2.“нийгмийн орон сууц” гэж орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй, энэ хуульд заасан хөлсний орон сууц болон хөлслөөд өмчлөх орон сууцад хамрагдах боломж хязгаарлагдмал зорилтот бүлгийн иргэдэд түр хугацаанд ашиглуулах орон сууцыг;

4.1.3.“орлогод нийцсэн орон сууц” гэж иргэний өрхийн орлого, төлбөрийн чадварт нийцсэн, инженерийн дэд бүтцээр хангагдсан орон сууцыг;

4.1.4.“орон сууц” гэж Орон сууцны тухай хуулийн 3.1.1-д заасныг;

4.1.5.“орон сууцжуулалт” гэж орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийг уялдуулах замаар Орон сууцны тухай хуулийн 3.1.3-т заасан үйл ажиллагааг иргэдийн орон сууцны хэрэгцээг хангах зорилгоор хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн төлөвлөгөөний дагуу орон сууц хөгжүүлэх, санхүүжүүлэх, ашиглуулах үйл ажиллагааг;

4.1.6.“орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэн” гэж энэ хуулийн 7.4-т заасан нийгмийн орон сууцанд хамрагдах хүсэлтэй, өөрийн өмчлөлийн орон сууцгүй, ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн болон хөгжлийн бэрхшээлтэй хүүхэдтэй өрхийг;

4.1.7.“орон сууцны корпораци” гэж тухайн засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн нутаг дэвсгэрт орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх зорилгоор Үндэсний орон сууцны корпораци үүсгэн байгуулах, уг зорилгоо биелүүлснээр татан буугдах тусгай зориулалтын компанийг;

4.1.8.“Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк” гэж Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуульд заасныг;

4.1.9.“Үндэсний орон сууцны корпораци” гэж орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх, орон сууцны нийлүүлэлтийн санхүүжилтэд зориулсан урт хугацааны эх үүсвэрийг татан төвлөрүүлэх, хуваарилах зэргээр санхүүжилтийн тогтолцоог бүрдүүлэх, дэмжих чиг үүрэг бүхий төрөөс үүсгэн байгуулагдсан хуулийн этгээдийг;

4.1.10.“хөлсний орон сууц” гэж өөрийн өмчлөлийн орон сууцгүй, тогтмол орлоготой иргэнд орон сууцыг зах зээлийн ханшаас хөнгөлөлттэй үнээр, тогтоосон хугацаанд эзэмшүүлж, ашиглуулах орон сууцыг;

4.1.11.“хөлслөөд өмчлөх орон сууц” гэж өөрийн өмчлөлийн орон сууцгүй, ипотекийн зээлийн шаардлага хангаагүй, тогтмол орлоготой иргэнд орон сууцны үнийг урт хугацаанд төлүүлэх замаар өмчлөх эрхийг шилжүүлэх нөхцөлтэйгөөр эзэмшүүлж, ашиглуулах орон сууцыг.

## **5 дугаар зүйл.Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны зарчим**

5.1.Орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд Орон сууцны тухай хуулийн 4.1-д зааснаас гадна дараах зарчмыг баримтална:

5.1.1.хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдуулан орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх;

5.1.2.төвлөрлийг сааруулах, агаар, хөрс, орчны чанарын үзүүлэлтийг үндэслэн гэр хорооллыг үе шаттайгаар орон сууцжуулах;

5.1.3.иргэн, өрхийн орлогын түвшин, төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрт хамруулах;

5.1.4.орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэдэд үзүүлэх орон сууцны хөнгөлөлт, татаасын санхүүжилтийг улс, орон нутгийн төсөвт тусгаж, баталгаажуулсан байх.

## **ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ ОРОН СУУЦЖУУЛАХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТӨЛӨВЛӨЛТ, ОРОН СУУЦЖУУЛАХ ТӨРӨЛ**

### **6 дугаар зүйл.Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны төлөвлөлт**

6.1.Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны төлөвлөлт дараах төрөлтэй байна:

6.1.1.Улсын орон сууцжуулалтын дунд хугацааны төлөвлөлт;

6.1.2.Улсын орон сууцжуулалтын жилийн төлөвлөлт;

6.1.3.Аймаг, нийслэлийн орон сууцжуулалтын жилийн төлөвлөлт.

6.2.Засгийн газар энэ хуулийн 6.1.1-д заасан төлөвлөлтийг орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн батлах бөгөөд уг төлөвлөлт нь Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичигт үндэслэсэн, Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай хуулийн 6.5-д заасан хөгжлийн зорилтот хөтөлбөрт нийцсэн байна.

6.3.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага энэ хуулийн 6.1.2-т заасан төлөвлөлтийг Үндэсний орон сууцны корпорацийн саналыг үндэслэн батлах бөгөөд уг төлөвлөлт нь энэ хуулийн 6.1.1-д заасан төлөвлөлтөд үндэслэж, нийцсэн байна.

6.4.Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал энэ хуулийн 6.1.3-т заасан төлөвлөлтийг батлах бөгөөд уг төлөвлөлт нь энэ хуулийн 6.1.2-т заасан төлөвлөлтөд үндэслэж, нийцсэн байна.

6.5.Энэ хуулийн 6.1.2, 6.1.3-т заасан төлөвлөлтөд дараах тусгай шаардлага тавигдана:

6.5.1.энэ хуулийн 6.1.1-д заасан төлөвлөлтөд тусгасан зорилт, арга хэмжээг хэрэгжүүлэхээр боловсруулж, тухайн жилд эхлүүлэх шаардлагатай төсөл, арга хэмжээг эрэмбэлсэн байх;

6.5.2.санхүүжилтийн эх үүсвэр, хэрэгжүүлэх байгууллага, техник, эдийн засгийн үндэслэл, зураг төсөв нь батлагдсан байх;

6.5.3.төсөл, хөтөлбөрт хамрагдах барилга байгууламж нь Барилгын тухай хууль тогтоомж, норм, техникийн зохицуулалт, үндэсний болон олон улсын холбогдох стандарт, эрчим хүчний хэмнэлт, хүртээмжтэй орчны шаардлагыг хангасан байх.

6.6.Энэ хуулийн 6.1-д заасан орон сууцжуулах үйл ажиллагааны төлөвлөлт нь дараах бүтэцтэй байна:

6.6.1.иргэдийн орон сууцны нөхцөл байдлын судалгаа;

6.6.2.иргэдийг орон сууцжуулах зорилго, зорилт;

6.6.3.хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, төсөл, хөтөлбөр, хөрөнгө оруулалтын тооцоолол.

6.7.Энэ хуулийн 6.6-д заасан орон сууцжуулах үйл ажиллагааны төлөвлөлтийг боловсруулах нарийвчилсан аргачлалыг орон сууцны асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн батална.

## **7 дугаар зүйл.Төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төрөл**

7.1.Төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах үйл ажиллагаа нь нийгмийн орон сууц, хөлсний орон сууц, хөлслөөд өмчлөх орон сууц гэсэн төрөлтэй байна.

7.2.Энэ хуулийн 7.1-д заасан орон сууцыг хөлслөх сарын суурь төлбөрийн хэмжээ нэг м.кв тутамд хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээний 2 хувь байна.

7.3.Энэ хуулийн 7.2-т зааснаас бусад орон сууцны ашиглалт, үйлчилгээтэй холбоотой төлбөрийг тухайлсан хуулиар зохицуулна.

7.4.Нийгмийн орон сууцанд иргэнийг хамруулахад дараах нийтлэг шаардлага үйлчилнэ:

7.4.1.Нийгмийн орон сууцанд орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй, хөлсний орон сууц болон хөлслөөд өмчлөх орон сууцанд хамрагдах боломжгүй зорилтот бүлгийн иргэнийг хамруулна.

7.4.2.Нийгмийн орон сууцны талбайн хэмжээ 30 м.кв-аас ихгүй байна.

7.4.3.Тухайн орон сууцны төслийн нийт орон сууцны тооны 5 хувиас ихгүй байна.

7.4.4.Нийгмийн орон сууцанд хамрагдах иргэний сард төлөх төлбөрийн хэмжээ хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээний 25 хувь байна.

7.4.5.Энэ хуулийн 7.2-т заасан сарын суурь төлбөр болон энэ хуулийн 7.4.4-т заасан иргэний сард төлөх төлбөрийн зөрүүг нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний жил бүрийн төсөвт тусгана.

7.4.6.Нийгмийн орон сууцанд хамрагдах иргэнд тавигдах шаардлага, сонгон шалгаруулалтыг энэ хуулийн 11.1.4-т заасан журмаар зохицуулна.

7.5.Хөлсний орон сууцанд иргэнийг хамруулахад дараах нийтлэг шаардлага үйлчилнэ:

7.5.1.Хөлсний орон сууцанд өөрийн өмчлөлийн орон сууцгүй, ипотекийн зээлийн шаардлага хангаагүй боловч хөлсний орон сууцны төлбөрийг төлөх чадвартай, хөдөлмөр эрхэлдэг иргэнийг хамруулна.

7.5.2.Хөлсний орон сууцны талбайн хэмжээ 36 м.кв-аас ихгүй байна.

7.5.3.Хөлсний орон сууц нь тухайн орон сууцны төслийн нийт орон сууцны тооны 15 хувиас ихгүй байна.

7.5.4.Хөлсний орон сууцанд иргэнийг хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр 5 хүртэл жилийн хугацаагаар ашиглуулна.

7.5.5.Энэ хуулийн 7.5.4-т заасан хугацаа дууссан боловч иргэн хөлсний орон сууцад үргэлжлүүлэн ашиглах тохиолдолд гэрээний төлбөрийг зах зээлийн үнээр тогтооно.

7.5.6.Энэ хуулийн 7.5.5-д заасан зах зээлийн үнийг судалгаанд үндэслэн Үндэсний орон сууцны корпорацийн төлөөлөн удирдах зөвлөл тогтооно.

7.5.7.Хөлсний орон сууцны гэрээний хугацаа дуусгавар болох үед хөлслөгч нь орон сууцыг хэвийн, ашиглалтын шаардлага хангасан, бүрэн бүтэн байдлаар хүлээлгэн өгнө.

7.5.8.Хөлслөгч нь хөлсний орон сууцны гэрээ байгуулахдаа 6 сарын хөлсний төлбөртэй тэнцэх хэмжээний барьцаа хөрөнгийг байршуулна.

7.6.Хөлслөөд өмчлөх орон сууцанд иргэнийг хамруулахад дараах нийтлэг шаардлага үйлчилнэ:

7.6.1.Хөлслөөд өмчлөх орон сууцанд өөрийн өмчлөлийн орон сууцгүй, ипотекийн зээлийн шаардлага хангаагүй боловч хөлслөөд өмчлөх орон сууцны төлбөрийг төлөх чадвартай, хөдөлмөр эрхэлдэг иргэнийг хамруулна.

7.6.2.Хөлслөгч нь хөлсөлж байгаа орон сууцаа өмчлөх зорилгоор 30 хүртэлх жилийн хугацаанд энэ хуулийн 7.2-т заасан сарын суурь төлбөрөөс гадна нэмэлт төлбөр төлөх замаар тухайн орон сууцны үнийн дүнг бүрэн төлснөөр орон сууцыг өмчилнө.

7.6.3.Хөлслөөд өмчлөх орон сууцны талбайн хэмжээ 60 м.кв-аас ихгүй байна.

7.6.4.Хөлслөөд өмчлөх орон сууцны өмчлөгч тухайн орон сууцыг өөрийн өмчлөлд шилжүүлснээс хойш 5 жилийн дотор Үндэсний орон сууцны корпорациас бусад этгээдэд худалдан борлуулахыг хориглоно.

7.6.5.Хөлслөөд өмчлөх орон сууцны өмчлөгч тухайн орон сууцыг худалдан борлуулах тохиолдолд анх худалдан авсан үнийг худалдан борлуулах тухайн үеийн үнийн ханштай тохируулан худалдан борлуулна.

7.6.6.Хөлслөөд өмчлөх орон сууц нь тухайн орон сууцны төслийн нийт орон сууцны тооны 20 хувиас ихгүй байна.

7.6.7.Хөлслөөд өмчлөх орон сууцанд хамруулах иргэний өрхийн орлогын түвшинг харгалзах ба бага орлоготой өрхөд давуу эрх олгоно.

7.6.8.Хөлслөөд өмчлөх орон сууцанд иргэнийг хамруулахтай холбоотой энэ хуулиар зохицуулаагүй харилцааг иргэн болон Үндэсний орон сууцны корпораци хооронд байгуулах гэрээгээр зохицуулж болно.

## **8 дугаар зүйл.Орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд хамрагдаж буй иргэний хүлээх үүрэг**

8.1.Энэ хуулийн 7 дугаар зүйлд заасан орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд хамрагдаж буй иргэн Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 13.2-т зааснаас гадна дараах үүрэгтэй:

8.1.1.хууль болон гэрээгээр тогтоосон орон сууцны төлбөр, хураамжийг хугацаанд нь төлөх;

8.1.2.өөрийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтад байгаа орон сууц болон түүний орчны газрын цэвэрлэгээ, тохижилт, ногоон байгууламжийн арчилгааг хариуцах;

8.1.3.өөрийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтад байгаа орон сууцанд холбогдох хууль тогтоомжид заасан бусдын амгалан тайван байдлыг алдагдуулсан, алдагдуулж болзошгүй үйл ажиллагаа явуулахгүй байх;

8.1.4.орон сууцыг ашиг олох зорилгоор зориулалтын бусаар ашиглах, дамжуулан түрээслэхгүй байх;

8.1.5.хуульд заасан бусад үүрэг.

## **9 дүгээр зүйл.Үндэсний орон сууцны корпорацийн орон сууцны сан**

9.1.Үндэсний орон сууцны корпораци төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн хүрээнд хэрэгжүүлсэн төсөл хөтөлбөрөөс энэ хуулийн 7.4.3, 7.5.3, 7.6.6-д заасан хувь хэмжээгээр орон сууцыг хүлээн авч орон сууцны санд бүртгэнэ.

9.2.Хот байгуулалтын тухай хуулийн дагуу барилгажих талбай, барилгын талбайн эзлэхүүн нь бүсчлэлийн дүрэмд тогтоосон хэмжээнээс хэтэрсэн нь эрх бүхий байгууллагаас тогтоогдсон бол тухайн хэтэрсэн хэсгийн 50 хувийг Үндэсний орон сууцны корпорацийн орон сууцны санд бүртгэнэ.

9.3.Энэ хуулийн 9.2-т заасны дагуу орон сууцны хэлбэрээр шилжүүлэх боломжгүй тохиолдолд тухайн үеийн зах зээлийн ханшаар тооцсон дүйцэх хэмжээний мөнгөн хөрөнгийг Үндэсний орон сууцны корпорацийн дансанд төвлөрүүлнэ.

9.4.Үндэсний орон сууцны корпораци өөрийн хөрөнгөөр орон сууц худалдан авсан бол орон сууцны санд бүртгэнэ.

## **ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТАЛААРХ ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГЫН БҮРЭН ЭРХ**

### **10 дугаар зүйл.Улсын Их Хурлын бүрэн эрх**

10.1.Улсын Их Хурал орон сууцжуулалтын талаар шаардлагатай дэд бүтэц болон төсөл, хөтөлбөрийн санхүүжилтийг жил бүрийн улсын төсөвт тусган батлах замаар шийдвэрлэх бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ.

## **11 дүгээр зүйл.Засгийн газрын бүрэн эрх**

11.1.Засгийн газар орон сууцжуулалтын талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

11.1.1.энэ хуульд заасан Үндэсний орон сууцны корпораци байгуулах;

11.1.2.энэ хуулийн 6.1.1-д заасан улсын орон сууцжуулалтын дунд хугацааны төлөвлөлтийг батлах, хэрэгжилтэд хяналт тавих;

11.1.3.энэ хуулийн 6.1.1-д заасан улсын орон сууцжуулалтын дунд хугацааны төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай газар, дэд бүтэц хөгжүүлэх арга хэмжээг батлах;

11.1.4.нийгмийн орон сууц, хөлсний орон сууц, хөлслөөд өмчлөх орон сууцны хөтөлбөрт иргэнийг хамруулах, эрэмбэлэх журмыг нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн батлах.

11.2.Засгийн газар Үндэсний орон сууцны корпорацийн талаар Компанийн тухай хуулийн 62.1-д заасан хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын бүрэн эрхээс гадна дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

11.2.1.Үндэсний орон сууцны корпораци буцаан худалдан авах нөхцөлтэй гаргасан урт хугацаат үнэт цаасыг худалдан авах, хөрөнгө оруулалт хийх;

11.2.2.Үндэсний орон сууцны корпорацийн санхүү, төлбөрийн чадварын хэвийн, тогтвортой байдлыг хангах цогц арга хэмжээ авах;

11.2.3.Үндэсний орон сууцны корпорацийн дүрмийг батлах;

11.2.4.Үндэсний орон сууцны корпорацийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн бүтэц, хэмжээг өөрчлөх;

11.2.5.Үндэсний орон сууцны корпорацийг татан буулгах, өөрчлөн байгуулах, эзэмшлийн хувьцааг шилжүүлэх тухай шийдвэр гаргах.

## **12 дугаар зүйл.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх**

12.1.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага орон сууцжуулалтын талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

12.1.1.Орон сууцжуулалтын тухай хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг зохион байгуулах, хяналт тавих;

12.1.2.энэ хуулийн 6.1.1-д заасан улсын орон сууцжуулалтын дунд хугацааны төлөвлөлтийг боловсруулах ажлыг зохион байгуулж, хэрэгжилтийг хангуулах;

12.1.3. Үндэсний орон сууцны корпорацид удирдлага, зохион байгуулалт, арга зүйн дэмжлэг үзүүлэх.

### **13 дугаар зүйл. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, Засаг даргын чиг үүрэг**

13.1. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал нь орон сууцжуулалтын талаар дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

13.1.1. Аймаг, нийслэлийн орон сууцжуулалтын жилийн төлөвлөлтийг энэ хуулийн 6.1.1-д заасан улсын орон сууцжуулалтын дунд хугацааны төлөвлөлт болон 6.1.2-т заасан улсын орон сууцжуулалтын жилийн төлөвлөлтөд нийцүүлэн батлах, хэрэгжилтэд хяналт тавих;

13.1.2. Хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, орон сууцны ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөөг баримтлан орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл хэрэгжүүлэх талбайн байршил, хэмжээ, хил зааг, зориулалтыг тогтоож, шийдвэр гаргах;

13.1.3. Орон нутгийн төсвөөр хэрэгжих орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр батлах, түүнийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдох хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэх.

13.2. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга орон сууцжуулалтын талаар дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

13.2.1. нутаг дэвсгэртээ орон сууцжуулах үйл ажиллагааг зохион байгуулах орон сууцны корпораци байгуулах талаарх хүсэлтийг Үндэсний орон сууцны корпорацид хүргүүлэх;

13.2.2. нутаг дэвсгэртээ орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж буй орон сууцны корпорацийн үйл ажиллагаанд шаардлагатай байршил тогтоох, газар олгох, загвар зураг батлах, техникийн нөхцөл олгох, холбогдох зөвшөөрөл олгох зэрэг үйл ажиллагааг зохион байгуулах;

13.2.3. энэ хуулийн 6.1.2, 6.1.3-т заасан орон сууцжуулах үйл ажиллагааны төлөвлөлтийн хэрэгжилтийн тайланг харьяалах аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар хэлэлцүүлж, хагас жил бүр Үндэсний орон сууцны корпорацид хүргүүлэх.

13.2.4. энэ хуульд заасан орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх зорилгоор Үндэсний орон сууцны корпорацитай гэрээ байгуулж газар эзэмшүүлж болно.

### **ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦНЫ КОРПОРАЦИ, ОРОН СУУЦНЫ КОРПОРАЦИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА**

#### **14 дүгээр зүйл. Үндэсний орон сууцны корпорацийн эрх зүйн байдал**

14.1. Үндэсний орон сууцны корпораци нь орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх, орон сууцны нийлүүлэлтийн санхүүжилтэд зориулсан урт хугацааны эх үүсвэрийг татан төвлөрүүлэх, хуваарилах зэргээр санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх, дэмжих тусгайлсан чиг үүрэг бүхий, төрөөс үүсгэн байгуулсан хуулийн этгээд мөн.

14.2. Үндэсний орон сууцны корпораци нь энэ хуулийн 11.1.1-д заасны дагуу Засгийн газрын шийдвэрээр байгуулагдах бөгөөд төрийн өмчит хувьцаат компанийн хэлбэртэй байна.

14.3. Үндэсний орон сууцны корпораци нь үйл ажиллагааны болон санхүүгийн эрсдэлээс хамгаалах зориулалттай эрсдэлийн удирдлагын нөөц сантай байна.

14.4. Үндэсний орон сууцны корпорацийн энэ хуулиар зохицуулаагүй удирдлага, зохион байгуулалт, үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг Компанийн тухай хууль болон Үндэсний орон сууцны корпорацийн дүрмээр зохицуулна.

### **15 дугаар зүйл. Үндэсний орон сууцны корпорацийн үйл ажиллагаанд баримтлах зарчим**

15.1. Үндэсний орон сууцны корпораци үйл ажиллагаандаа дараах зарчмыг баримтална:

15.1.1. орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх нийгмийн зорилгыг санхүүгийн тогтвортой байдалтай хослуулах;

15.1.2. санхүүгийн хувьд үр ашигтай, төлбөрийн чадвартай, тогтвортой байх;

15.1.3. үйл ажиллагаа ил тод, хариуцлагатай байх;

15.1.4. хөндлөнгийн хяналтад байх.

### **16 дугаар зүйл. Үндэсний орон сууцны корпорацийн үйл ажиллагаа**

16.1. Үндэсний орон сууцны корпораци нь энэ хуулийн 6 дугаар зүйлд заасан орон сууцжуулалтын төлөвлөлттэй холбоотойгоор дараах үйл ажиллагааг эрхэлнэ:

16.1.1. энэ хуулийн 6.1.2-т заасан улсын орон сууцжуулалтын жилийн төлөвлөлтийн саналыг боловсруулж, орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад хүргүүлэх;

16.1.2. энэ хуулийн 6.1.3-т заасан аймаг, нийслэлийн орон сууцжуулалтын жилийн төлөвлөлтийн хэрэгжилтэд хяналт тавих;

16.1.3. энэ хуулийн 6 дугаар зүйлд заасан улсын орон сууцжуулалтын дунд хугацааны болон жилийн төлөвлөлтийн хүрээнд хэрэгжүүлэх орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг санхүүжүүлэх, санхүүжилтийн зарцуулалтад хяналт тавих.

16.2.Үндэсний орон сууцны корпораци орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх, орон сууцны нийлүүлэлтийн санхүүжилтийг дэмжих хүрээнд дараах үйл ажиллагааг эрхэлнэ:

16.2.1.орон сууцны нийлүүлэлтийн санхүүжилтэд зориулсан урт хугацааны тогтвортой эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилгоор гадаад, дотоодын санхүүгийн зах зээлд үнэт цаас, бонд зэрэг санхүүгийн хэрэгсэл гаргах, эх үүсвэр татах ажлыг олон талт хэлбэрээр зохион байгуулах;

16.2.2.орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийн санхүүжилтийн баталгаа гаргах, орон сууцны санхүүжилтийн хэрэгслийг үнэт цаасжуулах;

16.2.3.энэ хуульд заасан орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд банк, санхүүгийн байгууллагаас зээл авахыг хүссэн боловч урьдчилгаа төлбөр, барьцаа хөрөнгө нь хүрэлцэхгүй байгаа иргэн, өрхийн урьдчилгаа төлбөр, барьцаа хөрөнгийн 60 хүртэлх хувьд батлан даалт гаргах;

16.2.4.орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл хэрэгжүүлэгч аж ахуйн нэгж, хуулийн этгээдэд төслийн санхүүжилтийн баталгаа, батлан даалт гаргах.

16.3.Энэ хуулийн 16.1, 16.2-т зааснаас гадна энэ хуулийн зорилгод нийцүүлэн орон сууцжуулалтын талаар дараах үйл ажиллагааг эрхэлнэ:

16.3.1.орон сууц барих, орон сууцны төсөл хэрэгжүүлэх, шинэ суурьшлын бүс байгуулах зориулалттай газар эзэмшиж, инженерийн дэд бүтцийг хөгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах, санхүүжүүлэх;

16.3.2.орон сууцны барилга угсралтын явцтай уялдуулан орон сууц худалдан авах, урьдчилгаа төлбөр бүрдүүлэх зорилгоор хуримтлуулсан иргэдийн мөнгөн хөрөнгөд тулгуурласан шаталсан санхүүжилт олгох;

16.3.3.улсын болон тухайн бүс нутгийн хэмжээнд орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгааг хийх, захиалан гүйцэтгүүлэх;

16.3.4.энэ хуулийн 9 дүгээр зүйлд заасан орон сууцны санг бүрдүүлэх, бүртгэх, удирдах, орлогод нийцсэн орон сууцыг хуваарилах;

16.3.5.өөрийн болон орон сууцны корпорацийн эзэмшлийн орон сууцны ашиглалтын өдөр тутмын үйл ажиллагааг удирдан зохион байгуулах;

16.3.6.орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөрт хамрагдах хүсэлтэй иргэдийн хүсэлтийг хүлээн авах, сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг өмчийн бүртгэл, татвар, нийгмийн даатгал, халамж, иргэний бүртгэлийн мэдээллийн сантай уялдсан нэгдсэн цахим системээр, ил тод, шалгуур үзүүлэлтэд суурилан удирдан зохион байгуулж, мэдээллийн сан хөтлөх.

16.4.Энэ хуулийн 16.2.4-т заасан баталгаа, батлан даалтыг гаргуулж авсан төсөл хэрэгжүүлэгч аж ахуйн нэгж, хуулийн этгээд уг төслийг бүрэн дуусгах чадамжгүй болсон нь эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр тогтоогдсон бол Үндэсний орон сууцны корпораци анх гаргасан баталгаа, батлан даалтын дагуу хохирлыг барагдуулна.

16.5.Энэ хуулийн 16.4-т заасан нөхцөл үүссэн бөгөөд Үндэсний орон сууцны корпораци өөрийн эх үүсвэрээр тухайн төслийг бүрэн дуусгах шаардлагатай гэж үзвэл, тухайн төслийг үргэлжлүүлэн гүйцэтгэх төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах эрхтэй.

16.6.Үндэсний орон сууцны корпораци нь энэ хуульд зааснаас бусад үйл ажиллагаа эрхлэхийг хориглоно.

## **17 дугаар зүйл. Орон сууцны корпорацийн эрх зүйн байдал**

17.1.Орон сууцны корпораци нь тухайн нутаг дэвсгэрт орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх зорилгоор аймаг, нийслэлийн Засаг даргын хүсэлт, саналыг үндэслэн, Үндэсний орон сууцны корпорацийн шийдвэрээр байгуулагдах тусгай зориулалтын компани мөн.

17.2.Орон сууцны корпораци нь орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх, орлогод нийцсэн орон сууц захиалах, удирдах, түгээх, хуваарилах болон дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

17.2.1.энэ хуулийн 6.1-т заасан орон сууцжуулах үйл ажиллагааны төлөвлөлтийг тухайн нутаг дэвсгэрт хэрэгжүүлэх;

17.2.2.орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөрийг тухайн нутаг дэвсгэрт хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах, хэрэгжилтэд хяналт тавих;

17.2.3.орлогод нийцсэн орон сууц захиалах, худалдан авах, хуваарилах.

17.3.Орон сууцны корпорацийн үйл ажиллагаа Үндэсний орон сууцны корпорацийн удирдлагад байх бөгөөд тэдгээрийн хооронд тайлан, мэдээ солилцох, удирдан зохион байгуулах, хяналт тавих харилцааг Үндэсний орон сууцны корпорацийн дүрэм болон гэрээгээр зохицуулна.

17.4.Орон сууцны корпорацийг зорилгоо биелүүлснээр, эсхүл бусад үндэслэлээр татан буулгах эсэх асуудлыг Үндэсний орон сууцны корпораци шийдвэрлэнэ.

17.5.Орон сууцны корпорацийн энэ хуулиар зохицуулаагүй харилцааг Компанийн тухай хуулиар зохицуулна.

## **18 дугаар зүйл.Үндэсний орон сууцны корпорацийн орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо**

18.1.Үндэсний орон сууцны корпорацийн орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо нь дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ:

18.1.1.улсын төсвөөс Үндэсний орон сууцны корпорацийг санхүүжүүлэхэд зориулан хуваарилсан хөрөнгө;

18.1.2.аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас тодорхой төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд зориулан ашиглахыг зөвшөөрсөн орон нутгийн төсвийн болон бусад эх үүсвэр;

18.1.3.Үндэсний баялгийн сангийн төрөлжсөн сангуудын чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө;

18.1.4.нийгмийн даатгалын сангийн чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө;

18.1.5.энэ хуульд заасан орон сууцжуулалтын үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх зорилгоор гадаад, дотоодын хөрөнгийн зах зээлд нээлттэй болон хаалттай хэлбэрээр гаргасан бонд, үнэт цаасны борлуулалтын орлого;

18.1.6.хөрөнгө оруулалтын болон төслийн санхүүжилтийн зээл;

18.1.7.хуульд заасан бусад эх үүсвэр.

18.2.Энэ хуулийн 18.1.3, 18.1.4, 18.1.6-д заасан эх үүсвэрийг татан төвлөрүүлэх, ашиглах нөхцөл, журмыг холбогдох хууль тогтоомжид нийцүүлэн санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн Засгийн газар батална.

18.3.Үндэсний орон сууцны корпораци өөрийн хөрөнгө болон энэ хуулийн 9 дүгээр зүйлд заасан орон сууцны сангийн хөрөнгийн нягтлан бодох бүртгэлийг тус тусад нь хөтөлж бүртгэнэ.

**19 дүгээр зүйл. Үндэсний орон сууцны корпораци үнэт цаас, өрийн бичиг гаргах, зээл авах, батлан даалт гаргах**

19.1.Үндэсний орон сууцны корпораци санхүүжилтийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх зорилгоор үнэт цаас, өрийн бичиг гаргах асуудлыг Компанийн тухай хууль, Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хууль, Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжид заасны дагуу шийдвэрлэнэ.

19.2.Энэ хуулийн 19.1-д заасан үнэт цаасны төлбөрийг баталгаажуулах зорилгоор холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу Засгийн газрын өрийн баталгаа гаргаж болно.

19.3.Үндэсний орон сууцны корпораци Компанийн тухай хуульд заасны дагуу зээл авч болно.

19.4.Үндэсний орон сууцны корпораци энэ хуулийн 16.2.3, 16.2.4-т заасан батлан даалт, баталгааг гаргахдаа эрсдэлийн удирдлагын нөөц сангаар хангагдсан, төлбөрийн чадварт сөргөөр нөлөөлөхгүй байх нөхцөлийг хангана.

19.5.Энэ хуулийн 16.2.3, 16.2.4-т заасан батлан даалт, баталгаа гаргах, нөхцөл, төрөл, хэмжээ, хугацаа, хураамж, шимтгэл; батлан даалт болон баталгаагаар хүлээсэн үүрэг гүйцэтгэх журам, батлан даалт, баталгаа гаргах үйл ажиллагааны хүрээнд банк, санхүүгийн байгууллагатай хамтран ажиллах журам; батлан даалт, баталгааны бүртгэл, мэдээллийн хадгалалтын журмыг санхүү,

төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн Засгийн газар батална.

## **20 дугаар зүйл. Үндэсний орон сууцны корпораци, орон сууцны корпораци газар эзэмших**

20.1. Үндэсний орон сууцны корпораци болон орон сууцны корпорацид орон сууц барих, орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх, инженерийн дэд бүтэц байгуулах зориулалтаар Газрын тухай хуульд заасны дагуу газрыг эзэмшүүлнэ.

20.2. Үндэсний орон сууцны корпораци, орон сууцны корпораци нь эзэмшиж байгаа газрыг хууль тогтоомжид заасны дагуу барьцаа, баталгаа болгон хөрөнгө оруулалт, санхүүжилт татах эрхтэй.

20.3. Үндэсний орон сууцны корпораци, орон сууцны корпораци нь ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжүүлэхэд иргэн, хуулийн этгээдтэй харилцан тохиролцож, гэрээ байгуулсны үндсэн дээр эзэмших, өмчлөх эрхтэй газрыг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 25 дугаар зүйлд заасан аргаар шилжүүлэн авч болно.

20.4. Үндэсний орон сууцны корпораци, орон сууцны корпораци нь энэ хуулийн 20.1-д заасан зориулалтаас бусад зориулалтаар газар худалдаж авах, эзэмшихийг хориглоно.

## **ТАВДУГААР БҮЛЭГ ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦНЫ КОРПОРАЦИЙН УДИРДЛАГА**

### **21 дүгээр зүйл. Үндэсний орон сууцны корпорацийн удирдлага**

21.1. Үндэсний орон сууцны корпорацийн эрх барих дээд байгууллага нь хувьцаа эзэмшигчдийн хурал бөгөөд хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын чөлөөт цагт компанийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих чиг үүргийг төлөөлөн удирдах зөвлөл хэрэгжүүлнэ.

21.2. Үндэсний орон сууцны корпорацийн хувьцаа эзэмшигч нь Засгийн газар байна.

21.3. Засгийн газар хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад шилжүүлж болно.

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

22.1. Үндэсний орон сууцны корпорацийн төлөөлөн удирдах зөвлөлийг 9 гишүүнтэйгээр 4 жилийн хугацаатай сонгох бөгөөд тэдгээрийн гурав нь хараат бус гишүүн, зургаан нь төрийн захиргааны байгууллагын төлөөлөл байна.

22.2. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүнд тавигдах нийтлэг болон тусгай шаардлагыг Компанийн тухай хууль болон Үндэсний орон сууцны корпорацийн дүрмээр зохицуулна.

22.3. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдийг сонгон шалгаруулах журмыг Засгийн газар батална.

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

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

23.1.1.Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлд заасан орон сууцны санхүүжилтийн тусгай зориулалтын компани байгуулах шийдвэр гаргах, эсхүл бусад орон сууцны санхүүжилтийн компаниар хуульд заасан үйл ажиллагааг гүйцэтгүүлэх шийдвэр гаргах;

23.1.2.хууль тогтоомжид нийцүүлэн орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийг дэмжих, төсөл санхүүжүүлэх, дэд бүтэц хөгжүүлэх, үнэт цаас гаргах, зээл авах, батлан даалт, баталгаа гаргах, үнэт цаасжуулалт хийх;

23.1.3.хууль болон Үндэсний орон сууцны корпорацийн дүрэмд заасан бусад бүрэн эрх.

## **24 дүгээр зүйл.Гүйцэтгэх удирдлага**

24.1.Гүйцэтгэх удирдлага нь төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс олгосон эрх хэмжээний хүрээнд хэлцэл хийх, гэрээ байгуулах, Үндэсний орон сууцны корпорацийг төлөөлөх зэргээр түүний нэрийн өмнөөс итгэмжлэлгүйгээр үйл ажиллагаа явуулна.

24.2.Гүйцэтгэх удирдлага нь Үндэсний орон сууцны корпорацийн дүрэм болон төлөөлөн удирдах зөвлөлтэй байгуулсан гэрээний үндсэн дээр үйл ажиллагаагаа явуулна.

24.3.Гүйцэтгэх удирдлагыг хувь хүн, эсхүл багаар хэрэгжүүлэх шийдвэрийг төлөөлөн удирдах зөвлөл гаргана.

24.4.Хувь хүн гүйцэтгэх удирдлагыг хэрэгжүүлж байгаа тохиолдолд уг этгээд Үндэсний орон сууцны корпорацийн гүйцэтгэх захирал байх ба гүйцэтгэх захиралд тавигдах шаардлагыг Үндэсний орон сууцны корпорацийн дүрмээр зохицуулна.

## **25 дугаар зүйл.Гүйцэтгэх удирдлагын бүрэн эрх**

25.1.Гүйцэтгэх удирдлага нь Компанийн тухай хуульд зааснаас гадна дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

25.1.1.корпорацийн үйл ажиллагааны стратегийг хэрэгжүүлэх;

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

25.1.3.корпорацийн жилийн төсвийг боловсруулан батлуулж, гүйцэтгэлийг зохион байгуулах;

25.1.4.төлөөлөн удирдах зөвлөлийн эрх хэмжээнд хамруулснаас бусад журам, заавар, аргачлалыг батлах;

25.1.5.корпорацийн санхүүжүүлсэн төсөл, хөтөлбөр, гаргасан үнэт цаас, түүний борлуулалтын хэмжээ, эх үүсвэр татан төвлөрүүлэлт, үр ашгийн байдал, цаашдын төлөв хандлагын талаар санал боловсруулан төлөөлөн удирдах зөвлөлд танилцуулах;

25.1.6.төлөөлөн удирдах зөвлөлийн өмнө ажлаа улирал бүр тайлагнах;

25.1.7.Үндэсний орон сууцны корпорацийн дүрэмд заасан бусад.

25.2.Гүйцэтгэх удирдлага бусад байгууллагад ажил, албан тушаал хавсран эрхлэхийг хориглоно.

25.3.Гүйцэтгэх удирдлага ээлжийн амралт эдлэх, гадаад, дотоодод албан томиллоор ажиллах, удаан хугацаагаар өвчтэй байх зэрэг тохиолдолд төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс урьдчилан тогтоосон этгээдэд өөрийн бүрэн эрхийг тушаалаар шилжүүлж болох бөгөөд ийнхүү эрхээ шилжүүлсэн нь түүнийг хариуцлагаас чөлөөлөх үндэслэл болохгүй.

## **ЗУРГАДУГААР БҮЛЭГ ТАЙЛАН, ИЛ ТОД БАЙДАЛ, ХЯНАЛТ**

### **26 дугаар зүйл.Санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан**

26.1.Үндэсний орон сууцны корпораци санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланг улирал, бүтэн жилээр гаргах бөгөөд жилийн тайланд хөндлөнгийн аудитын дүгнэлтийг хавсаргана.

26.2.Энэ хуулийн 26.1-д заасан үйл ажиллагааны тайланг Төрийн албаны тухай хуулийн 54.2-т заасан Засгийн газраас баталсан журам, аргачлалын дагуу тайлагнана.

26.3.Энэ хуулийн 26.1-д заасан санхүүгийн тайланг Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу гаргаж, аудит хийлгэнэ.

26.4.Үндэсний орон сууцны корпораци үйл ажиллагааны тайланг хагас жил тутамд орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад хүргүүлнэ.

26.5.Үндэсний орон сууцны корпораци санхүү болон үйл ажиллагааны тайланд төлөөлөн удирдах зөвлөлийн шийдвэрээр сонгосон олон улсын аудитын байгууллагаар жил бүр аудит хийлгэж, дүгнэлтийг жилийн эцсийн тайлангуудын хамт төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс Засгийн газарт хүргүүлнэ.

26.6.Банк, нутгийн захиргааны байгууллага нь Үндэсний орон сууцны корпорацийн хүсэлтээр, түүний хуульд заасан чиг үүргээ хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай орон сууцны хангамж, зээлийн үнэн зөв мэдээ, мэдээллээр хангана.

### **27 дугаар зүйл.Ил тод байдал**

27.1.Үндэсний орон сууцны корпорацийн жилийн тайлан, тайлан тэнцэл, орлого зарлагын тайлан болон аудитын дүгнэлтийг нийтэд мэдээлнэ.

27.2. Үндэсний орон сууцны корпораци үйл ажиллагаандаа Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хуулийг хэрэгжүүлж ажиллана.

## **ДОЛДУГААР БҮЛЭГ БУСАД ЗҮЙЛ**

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

28.1. Энэ хуулийг зөрчсөн албан тушаалтны үйлдэл нь гэмт хэргийн шинжгүй бол Төрийн албаны тухай хуульд заасны дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.

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

28.3. Энэ хуулийг зөрчигчид торгууль оногдуулсан нь тухайн зөрчлийг арилгах, зөрчлийн улмаас бусдад учруулсан хохирлыг нөхөн төлөх хариуцлагаас чөлөөлөх үндэслэл болохгүй.

### **29 дүгээр зүйл. Хуулийг дагаж мөрдөх журам**

29.1. Энэ хуулийн 6.7-д заасан аргачлалыг орон сууцны асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн, 11.1.4, 18.2, 19.5, 22.3-т заасан журмыг Засгийн газар энэ хууль хүчин төгөлдөр болохоос өмнө тус тус баталсан байна.

### **30 дугаар зүйл. Хууль хүчин төгөлдөр болох**

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

Гарын үсэг

**МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ**

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

Улаанбаатар  
хот

**ГАЗРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ**

**1 дүгээр зүйл.** Газрын тухай хуулийн 16 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулгатай 16.1.20 дахь заалт нэмсүгэй:

“16.1.20.Орон сууцжуулалтын тухай хуульд заасны дагуу орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх зориулалттай газар.”

**2 дугаар зүйл.** Газрын тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.2 дахь хэсгийн “16.1.19” гэсний дараа “, 16.1.20” гэж; 29 дүгээр зүйлийн 29.12 дахь хэсгийн “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх,” гэсний дараа “орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх,” гэж тус тус нэмсүгэй.

**3 дугаар зүйл.** Газрын тухай хуулийн 33 дугаар зүйлийн 33.5 дахь хэсгийг доор дурдсанаар өөрчлөн найруулсугай:

“33.5.Энэ хуулийн 33.1.2-т заасны дагуу төсөл шалгаруулах хэлбэрээр газар эзэмших эрхийг зөвхөн улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар, эсхүл мал аж ахуйн үйлдвэрлэл эрхлэх зориулалтаар малчдын хоршоонд, эсхүл гадаад улс, олон улсын байгууллагын буцалтгүй тусламж, хөнгөлөлттэй зээлээр хэрэгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрт, эсхүл Орон сууцжуулалтын тухай хуульд заасан орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх зориулалтаар олгоно.”

**4 дүгээр зүйл.** Энэ хуулийг Орон сууцжуулалтын тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

**МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ**

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

Улаанбаатар  
хот

**ОРОН СУУЦНЫ ТУХАЙ ХУУЛЬД  
НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ**

**1 дүгээр зүйл.**Орон сууцны тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлд доор дурдсан агуулгатай 4.1.5 дахь заалт нэмсүгэй:

“4.1.5.Орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг хөгжүүлэх”

**2 дугаар зүйл.**Орон сууцны тухай хуулийн 2 дугаар зүйлийн 2.1 дэх хэсгийн “Газрын тухай хууль,” гэсний дараа “Орон сууцжуулалтын тухай хууль,” гэж нэмсүгэй.

**3 дугаар зүйл.**Орон сууцны тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.1.2 дахь заалтыг доор дурдсанаар өөрчлөн найруулсугай:

“6.1.2.орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо, орлогод нийцсэн орон сууцны санхүүжилт, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах тогтолцоог боловсронгуй болгох арга хэмжээ авах.”

**4 дүгээр зүйл.**Орон сууцны тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.1 дэх заалтын “хүн амын эмзэг хэсгийг орон сууцаар” гэснийг “хүн амын эмзэг хэсгийг Орон сууцжуулалтын тухай хуульд заасан орлогод нийцсэн орон сууцаар” гэж өөрчилсүгэй.

**5 дугаар зүйл.**Энэ хуулийг Орон сууцжуулалтын тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

ТӨСӨЛ

**МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ**

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

Улаанбаатар  
хот

**ТӨРИЙН БОЛОН ОРОН НУТГИЙН ӨМЧИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ  
ОРУУЛАХ ТУХАЙ**

**1 дүгээр зүйл.** Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт дараах агуулга бүхий 7 дахь заалт нэмсүгэй:

“7/төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааны хүрээнд хэрэгжүүлсэн, төсөл хөтөлбөрөөс Орон сууцжуулалтын тухай хуульд заасан хувь хэмжээгээр Үндэсний орон сууцны корпорацийн орон сууцны санд бүртгүүлсэн орон сууц.”

**2 дугаар зүйл.** Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 2 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсгийн "Төрийн болон орон нутгийн өмчит үйлдвэрлэл, технологийн паркийн удирдлага," гэсний дараа “Үндэсний орон сууцны корпораци болон орон сууцны корпораци,” гэж нэмсүгэй.

**3 дугаар зүйл.** Энэ хуулийг Орон сууцжуулалтын тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

ТӨСӨЛ

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

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

Улаанбаатар хот

**ТӨРИЙН БОЛОН ОРОН НУТГИЙН ӨМЧИЙН  
ХӨРӨНГӨӨР БАРАА, АЖИЛ, ҮЙЛЧИЛГЭЭ  
ХУДАЛДАН АВАХ ТУХАЙ НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ**

**1 дүгээр зүйл.**Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулгатай 3.3.8 дахь заалт нэмсүгэй:

“3.3.8.Төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд гаргасан, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны багцыг бүрдүүлэх зорилгоор орон сууц худалдан авах үйл ажиллагаа.”

**2 дугаар зүйл.**Энэ хуулийг Орон сууцжуулалтын тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

**МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ**

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

Улаанбаатар  
хот

**НИЙСЛЭЛ УЛААНБААТАР ХОТЫН ЗАМЫН ХӨДӨЛГӨӨНИЙ  
ТҮГЖРЭЛИЙГ БУУРУУЛАХ, ГЭР ХОРООЛЛЫГ ОРОН СУУЦЖУУЛАХ ТУХАЙ  
ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ**

**1 дүгээр зүйл.**Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн 2 дугаар зүйлийн 2.1 дэх хэсгийн “Газрын тухай хууль,” гэсний дараа “Орон сууцжуулалтын тухай хууль,” гэж нэмсүгэй.

**2 дугаар зүйл.**Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.2 дахь хэсгийг доор дурдсанаар өөрчлөн найруулсугай:

“15.2.Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийн хүрээнд баригдсан орон сууцны 20 хүртэлх хувийг газар чөлөөлөлтийн нөхөх олговрын зориулалтаар болон Газрыг дахин төлөвлөх, гэр хорооллын хөгжлийн сангийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилгоор борлуулна.”

**3 дугаар зүйл.**Энэ хуулийг Орон сууцжуулалтын тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

ТӨСӨЛ

**МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ**

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

Улаанбаатар  
хот

**ХӨРӨНГӨӨР БАТАЛГААЖСАН ҮНЭТ ЦААСНЫ ТУХАЙ ХУУЛЬД  
НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ**

**1 дүгээр зүйл.** Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулгатай 27.9 дэх хэсэг нэмсүгэй:

“27.9. Үндэсний орон сууцны корпораци болон орон сууцны корпораци нь орон сууцны санхүүжилтээс үүссэн хөрөнгийг орон сууцны санхүүжилтийн компанид шилжүүлэх, хөрөнгийн багц бүрдүүлэх, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргахтай холбоотой ажиллагаа явуулах эрхтэй.”

**2 дугаар зүйл.** Энэ хуулийг Орон сууцжуулалтын тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг

ТӨСӨЛ

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

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

Улаанбаатар  
хот

ТӨРИЙН ХЭМНЭЛТИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД  
НЭМЭЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ

**1 дүгээр зүйл.** Төрийн хэмнэлтийн тухай хуулийн 13 дугаар зүйлд доор дурдсан агуулгатай 13.8 дахь хэсэг нэмсүгэй:

“13.8.Орон сууцны тухай хуульд заасан орлогод нийцсэн орон сууц, түүний инженерийн дэд бүтцийн төсөл, арга хэмжээнд энэ хуулийн 13.3, 13.4-т заасан хориглолт бүхэлд нь, эсхүл хэсэгчлэн хамаарахгүй байж болно.”

**2 дугаар зүйл.**Энэ хуулийг Орон сууцжуулалтын тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг