



МОНГОЛ УЛС
МОНГОЛБАНК

Бага тойруу 3, Чингэлтэй дүүрэг, Улаанбаатар хот, 15160
Утас: (976-11) 31 03 92, Факс: (976-11) 31 14 71,
Цахим хуудас: www.mongolbank.mn

2026. 06. 10 № А-1/508
танай _____-ны № _____-т

Хуулийн төсөлд санал хүргүүлэх _____
тухай

Монгол Улсын Ерөнхий сайдын 2025 оны 45 дугаар захирамж, Монгол Улсын Засгийн Газрын Хэрэг Эрхлэх Газрын даргын 2025 оны 10 дугаар сарын 07-ны өдрийн 112 дугаар тушаалын хүрээнд боловруулсан Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай анхдагч хуулийн төслийн үзэл баримтлалыг зарчмын хувьд дэмжиж байна.

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагааг эхлүүлэх, өөрийн хөрөнгийн суурийг бүрдүүлэх, орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн нэгдсэн тогтолцоог хөгжүүлэхэд анхаарах нь зүйтэй байна. Энэ хүрээнд эх үүсвэрийг төрөлжүүлэх, эрэлтийг нэмэгдүүлэх чиглэлд Монголбанкны эзэмшиж байгаа хөрөнгийг шилжүүлэх тохиолдолд Засгийн газрын үнэт цаасаар солих талаар тодорхой зохицуулалт оруулах шаардлагатай. Мөн Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны дотоодын зах зээлд гаргаж байгаа урт хугацааг үнэт цаасанд Засгийн газрын багалгаа зайлшгүй гаргах шаардлагатайг Танд үүгээр уламжилъя.

Хүндэтгэсэн

ЕРӨНХИЙЛӨГЧ



С.НАРАНЦОГТ

1526022017



162
БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН
САЙД Ц.ДАВААСҮРЭН ТАНАА

САНХҮҮГИЙН ЗОХИЦУУЛАХ ХОРОО

Засгийн газрын 4 дүгээр байр, Бага тойруу-3,
Чингэлтэй дүүрэг, Улаанбаатар хот, 15160

Утас: (976-51) 26 44 44, Факс: (976-51) 26 41 24,

Цахим шуудан: info@fsc.mn, Цахим хуудас: www.fsc.mn

2024.05.16 № 1 / 1854

танай _____ -ны № _____ -т

Санал хүргүүлэх тухай

Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төсөлд санал авах тухай танай
2024 оны 05 дугаар сарын 10-ны өдрийн 01/1544 тоот албан бичигтэй танилцлаа.

Дээрх хуулийн төслийг Санхүүгийн зохицуулах хорооны эрх зүйн байдлын тухай
хууль, Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хууль, Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай
хууль, Даатгалын тухай хууль болон бусад холбогдох хууль тогтоомжтой нийцэж буй
эсэхийг хянаж үзэхэд хуулийн төсөлд тусгасан Үндэсний орон сууцны корпорац нь
хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргахаар байгаа нь Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт
цаасны тухай хуулийн 11, 26 дугаар зүйлд зааснаас бусад эгтээд гаргахыг хориглоно гэж
заасантай зөрчилдөхөөр байгааг анхаарна уу.

Түүнчлэн, Үндэсний орон сууцны корпорац нь хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасыг
зайлшгүй гаргах хуулийн үзэл баримтлалтай бол Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны
тухай хуульд өөрчлөлт оруулахаар дээрх хуулийн төслийн хамт өргөн мэдүүлэх саналтай
байгааг үүгээр уламжилж байна.

Харин хуулийн төсөлд тусгах холбогдох бусад саналыг хавсралтаар хүргүүлж байна.

Хавсралт 2. хуудастай.

Хүндэтгэсэн,



ДАРГА

Д.БАЯРСАЙХАН

1518002394



МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН
ХЭРЭГ ЭРХЛЭХ ГАЗРЫН ДАРГЫН
ТУШААЛ

2025 оны 10 сарын 07 өдөр

Дугаар 112

Улаанбаатар хот

Дэд ажлын хэсэг байгуулах тухай

Монгол Улсын Засгийн газрын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэг, Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.1.2 дахь заалтыг тус тус үндэслэн ТУШААХ нь:

1. Монгол Улсын Ерөнхий сайдын 2025 оны 45 дугаар захирамжаар байгуулагдсан иргэдийн амьдралын чанарыг сайжруулах, орлогод нийцсэн орон сууцны хангамж, хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зорилтын хүрээнд орон сууцны санхүүжилтийн тусгайлсан чиг үүрэгтэй банк байгуулах асуудлыг судалж, санал, дүгнэлт боловсруулах үүрэг бүхий Ажлын хэсэгт дэмжлэг үзүүлэх, Орон сууцжуулалтын банкны тухай хуулийн төслийг боловсруулан, танилцуулах үүрэг бүхий Дэд ажлын хэсгийг дараах бүрэлдэхүүнтэй байгуулсугай:

Ахлагч:

-М.Баяраа-Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны Төрийн нарийн бичгийн даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч.

Гишүүд:

-А.Энхжин-Монголбанкны Санхүүгийн зах зээлийн газрын захирал;

-Б.Дөлгөөн-Санхүүгийн зохицуулах хорооны Үнэт цаасны газрын дарга;

-Х.Сүрэнхорол-Эдийн засаг, хөгжлийн яамны Хөгжлийн нэгдсэн бодлого, төлөвлөлтийн газрын дарга;

-Н.Жамьянхүү-Хууль зүй, дотоод хэргийн яамны Хууль зүйн бодлогын газрын дарга;

-О.Одбаяр-Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны Хот байгуулалт, орон сууцжуулалтын бодлого, зохицуулалтын газрын дарга;

-Б.Амарбаясгалан-Сангийн яамны Санхүүгийн бодлогын газрын Санхүүгийн зах зээл, даатгалын хэлтсийн дарга;

0025200532

-Б.Сүхбат-Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны Төрийн захиргааны удирдлагын газрын Хуулийн хэлтсийн дарга;

-Ө.Мөнх-Ундрага-Монголбанкны Хууль, эрх зүйн газрын Банк, санхүүгийн эрх зүйн хэлтсийн захирал;

-Г.Борхүү-Монголбанкны Банкны бүтцийн өөрчлөлт, бодлогын газрын Эрсдэлийн үнэлгээний хэлтсийн захирал;

-П.Мөнхбаяр-Монголбанкны Санхүүгийн зах зээлийн газрын Зах зээлийн хэлтсийн захирал;

-Б.Мөнхзул-Монголбанкны Санхүүгийн зах зээлийн газрын Зах зээлийн хэлтсийн ахлах эдийн засагч;

-Г.Чаваандулам-Монголбанкны Хууль, эрх зүйн газрын Банк, санхүүгийн эрх зүйн хэлтсийн мэргэжилтэн;

-Г.Бат-Орших-Эдийн засгийн хөгжлийн төв, Судалгаа шинжилгээний хөтөлбөрийн газрын дарга;

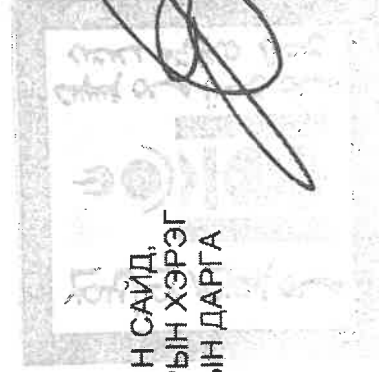
-Э.Тамир-Зээлийн батлан даалтын сангийн Төсөл бизнес хөгжлийн газрын дарга.

Нарийн бичгийн
дарга:

-Э.Батболд-Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам, инженерийн дэд бүтцийн хэлтсийн дарга.

2.Орон сууцжуулалтын банкны тухай хуулийн төслийг боловсруулж, 2025 оны 10 дугаар сарын 15-ны өдрийн дотор танилцуулахыг Дэд ажлын хэсэг (М.Баяраа)-т даалгасугай.

3.Хуулийн төсөл боловсруулах ажлын явцын талаар Монгол Улсын Ерөнхий сайдын 2025 оны 45 дугаар захирамжаар байгуулагдсан Ажлын хэсэг (С.Бямбацогт)-т тухай бүр танилцуулж ажиллахыг Дэд ажлын хэсэг (М.Баяраа)-т үүрэг болгосугай.



МОНГОЛ УЛСЫН САЙД,
ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ХЭРЭГ
ЭРХЛЭХ ГАЗРЫН ДАРГА

С.БЯМБАЦОГТ

**“ИРГЭДИЙГ ОРОН СУУЦЖУУЛАХ ЭРХЗҮЙН ОРЧИНГ БҮРДҮҮЛЭХ НЬ” СЭДЭВТ
СЕМИНАРЫН ТАЙЛАН**

Үндэслэл:	Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 2.4.1.1, 2.4.1.3-т заасан зорилтыг хэрэгжилтийг хангах; Монгол Улсын Ерөнхий сайдын 2025 оны 45 дугаар захирамжийн хэрэгжилтийг хангах хүрээнд орон сууцжуулалтын эрхзүйн орчныг шинэчлэх хүрээнд боловсруулсан баримт бичгийг төрийн байгууллага болон олон улсын зөвлөхүүдэд танилцуулах, санал зөвлөмжийг тусгах.
Зорилго:	<ul style="list-style-type: none"> - Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийн бүтэц, зохицуулалтыг танилцуулах, хэлэлцүүлэх; - Орон сууцны санхүүжилтийн банкны тухай хуулийн төслийн санхүүгийн тогтолцооны асуудлыг хэлэлцэх; - Олон улсын байгууллагуудын туршлага, зөвлөмжийг авч, тусгах; - Хуулийн төслүүдийн уялдаа холбоо, хэрэгжилтийн механизмыг тодорхойлох.
Хаана:	“Барилгын хөгжлийн төв” ТӨААҮГ-ын 5 дугаар давхарт
Хэзээ:	2025.02.25-ны өдөр 09:00-17.00 цагийн хооронд
Ерөнхий зохион байгуулагч:	Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам
Оролцогч байгууллага:	Төрийн байгууллага, олон улсын байгууллагын төлөөлөл, банк санхүүгийн салбарын нийт 14 байгууллагын төлөөлөл оролцлоо.
Оролцооны хэлбэр:	<u>ХББОСЯ</u> Яам: Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийн танилцуулгыг хийх, холбогдох төрийн байгууллагуудын уялдааг хангах, оролцогч байгууллагуудын оролцоог хангах

**“ИРГЭДИЙГ ОРОН СУУЦЖУУЛАХ ЭРХЗҮЙН ОРЧИНГ БҮРДҮҮЛЭХ НЬ” СЭДЭВТ
СЕМИНАРЫН ХӨТӨЛБӨР**

№	ХУГАЦАА	ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА	АСУУДАЛ ТАНИЛЦУУЛАХ АЛБАН ХААГЧ
1.	08:40- 09:00	Бүртгэл	Ажлын хэсэг
2.	09:00- 09:10	Нээлтийн үг	ХББОСЯ-ны ТНБД, Ажлын хэсгийн дарга М.Баяраа
3.	09:10- 09:30	Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийн танилцуулга	ХББОСЯ-ны НААБЗГ-ын ИДБХ-ийн дарга Э.Батболд
4.	09:30- 09:50	Асуулт, хариулт	
	09:50-10:20	Танилцуулга	БНСУ-ын зөвлөхүүдийн
5.	10:20- 10:40	Багийн гишүүд санал, зөвлөмжөө солилцож, нэгтгэх	Багууд
6.	10:40- 11:00	Багууд санал, зөвлөмжөө танилцуулах	Багууд

7.	11:00- 11:10	Цайны засварлага	
8.	11:10- 11:20	Орон сууцны санхүүжилтын банкны тухай хуулийн төслийн танилцуулга	Монголбанк
9.	11:20 -11:40	Асуулт, хариулт	
10.	11:40 -12:00	Багийн гишүүд санал, зөвлөмжөө солилцож, нэгтгэх	Багууд
11.	12:00 -12:30	Багууд санал, зөвлөмжөө танилцуулах	Багууд
12.	12.30 -13:30	Үдийн хоол	
13.	13:30 -13:50	Орон сууцжуулалтын тухай болон Орон сууцны санхүүжилтын банкны тухай хуулийн төслийн уялдаа холбоог хангах нь	
14.	13:50-14:20	Санал, зөвлөмж	Дэлхийн банкны (WB) зөвлөхүүдийн
15.	14:20-14:40	Санал, зөвлөмж	Азийн Хөгжлийн банкны (ADB) зөвлөхүүдийн
16.	14:40-15:10	Санал, зөвлөмж	БНСУ-ын Олон улсын хамтын ажиллагааны агентлаг (KOICA)-ийн зөвлөхүүдийн
17.	15:10- 15:30	Багийн гишүүд санал, зөвлөмжөө солилцож, нэгтгэх	Багууд
18.	15:30 - 15:50	Багууд санал, зөвлөмжөө танилцуулах	Багууд
19.	15:50 - 16:10	Дүгнэлт	ХББОСЯ-ны НААБЗГ-ын ИДБХ-ийн дарга Э.Батболд
20.	16:10 - 16:20	Хаалтын үг	ХББОСЯ-ны ТНБД, Ажлын хэсгийн дарга М.Баяраа

Хэлэлцүүлгийн зохион байгуулалт:

Бүртгэлийн үйл ажиллагаанд нийт 14 байгууллагын 40 гаруй төлөөлөгч оролцохоор хүрэлцэн ирснийг бүртгэсэн. Семинарын үйл ажиллагааг нээж Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны Төрийн нарийн бичгийн даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч М.Баяраа үг хэлсэн.

Хөтөлбөрийн дагуу Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны Инженерийн дэд бүтцийн хэлтсийн дарга Э.Батболд “Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийн танилцуулга”, “Бүгд Найрамдах Солонгос Улсын Бан Ки Мүн сангийн төлөөлөгч ноён Ча Хён Жин “БНСУ-ын Монгол Улсын орон сууцжуулалтын бодлогын талаарх байр суурь” сэдвээр тус тус танилцуулга хийсэн.



Үүний дагуу семинарт оролцож буй хүмүүсийг дараах байдлаар баг болгон хувааж даалгавар өгч ажиллуулсан.

№	Овог нэр
1-р баг	
1.	О.Одбаяр
2.	Н.Энхбаатар
3.	Г.Чавгаандулам
4.	ГБХНХЯ-ны төлөөлөл
5.	Ж.Энхбаатар
6.	П.Сүрэнжав
2-р баг	
1.	Н.Энхтөгс
2.	Б.Сүхбат
3.	Г.Бат-Орших
4.	Ц.Танан
5.	П.Гэрэлт-Очир
6.	н.Юмханд
3-р баг	
1.	Ө.Мөнх-Ундрага
2.	Б.Мөнхзул
3.	Э.Тамир
4.	Б.Азжаргал
5.	н.Минжин
6.	С.Амаржаргал
7.	ГБХНХЯ-ны төлөөлөл
4-р баг	
1.	В.Мөнхжаргал
2.	Б.Гоёсайхан
3.	Л.Нарангоо
4.	Э.Чулуун
5.	Б.Буян
6.	О.Дэлгэрмерен

Дээрх багуудад орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөлтэй холбоотойгоор дараах сэдвийг өгсөн.

1. Корпорацийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх нь;
2. Зорилтот бүлгийг орон сууцжуулах нь;
3. Орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийг ашиглах нь;
4. Хот, суурин газрыг дэхин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд корпорацийн оролцоо.



Нэгдүгээр багийн тухайд дараах хариултыг боловсруулж танилцуулсан.

Хэлэлцүүлгийн хүрээнд корпорацийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг хэрхэн бүрдүүлэх талаар байдлаар тодорхойлов.

Орон сууцжуулалтын тогтолцоог үр дүнтэй хэрэгжүүлэхийн тулд нэгдсэн хөгжүүлэлтийн бүтэц буюу MDC (Master Development Corporation) загварыг байгуулах шаардлагатай гэж үзэж байна. Энэхүү бүтэц нь гурван үндсэн чиглэлтэй байна. Нэгдүгээрт, дэд бүтцийн санхүүжилтийн механизм (Infrastructure Financing Facility) байгуулж, Засгийн газар болон олон улсын санхүүгийн байгууллагуудын оролцоотойгоор инженерийн дэд бүтэц, газар хөгжүүлэлтийн урьдчилсан санхүүжилтийг шийдвэрлэх замаар орон сууцны нийлүүлэлтийн суурь нөхцөлийг бүрдүүлнэ. Хоёрдугаарт, барилгын салбарт төр-хувийн хэвшлийн түншлэл (Construction PPP) хэрэгжүүлж, төрөөс газрыг шийдвэрлэн, хувийн хэвшил барилга угсралтыг гүйцэтгэх тусгай зориулалтын компанийн (SPV) загварыг ашиглаж, шаардлагатай тохиолдолд төслийн өгөөжийн зөрүүг нөхөх санхүүжилтийн механизмыг (Viability Gap Funding) ашиглан төслийн тогтвортой байдлыг хангана. Гуравдугаарт, түрээсийн орон сууцны үйл ажиллагааг (Rental operation) хувийн хэвшлээр бариулж, менежмент хийлгэхийн зэрэгцээ Засгийн газар зорилтот бүлгийн иргэдэд түрээсийн ваучер олгох замаар хүртээмжийг нэмэгдүүлнэ. Ийнхүү MDC-ийн дор дэд бүтэц, барилга угсралт, түрээсийн ашиглалт гэсэн гурван чиглэл нэгдсэн удирдлагатайгаар хэрэгжсэнээр орон сууцжуулалтын бодлого зөвхөн ипотекийн эрэлт дэмжсэн хэлбэрээс

нийлүүлэлт, газар хөгжүүлэлт, санхүүжилтийн тогтолцоог хамарсан цогц шинэчлэл рүү шилжинэ.

Хоёрдугаар багийн тухайд дараах хариултыг боловсруулж танилцуулсан.

Хэлэлцүүлгийн хүрээнд зорилтот бүлгийг орон сууцжуулах бодлогын давуу тал, сул тал, боломж, эрсдэлийг дараах байдлаар тодорхойлов.

Давуу тал (Strength)

- Хууль эрх зүйн орчныг шинэчлэх, салангид зохицуулалтыг нэгтгэх боломж бүрдэнэ.
- Төрийн бодлогын уялдаа холбоо сайжирч, зорилтот бүлгийг орлогын түвшинд нь нийцсэн орон сууцны бодлогоор дэмжих нөхцөл бүрдэнэ.
- Нийгмийн эмзэг болон дунджаас доогуур орлоготой өрхүүдийг орон сууцанд хамруулах замаар нийгмийн тэгш байдлыг хангана.
- Ил тод, зорилтот дэмжлэгийн тогтолцоог бий болгох суурь тавигдана.

Сул тал (Weakness)

- Өрхийн санхүүгийн чадамж сул, урт хугацааны зээлийн дарамт үүсэх эрсдэлтэй.
- Санхүүжилтийн эх үүсвэрийн тогтвортой байдал хангалтгүй байх магадлалтай.
- Салбар хоорондын уялдаа, мэдээллийн нэгдсэн сан, шалгуур тодорхойлолт дутмаг байж болзошгүй.

Боломж (Opportunity)

- Ядуурлын түвшинг бууруулах бодит механизм болно.
- Агаарын бохирдлыг бууруулах, гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийг эрчимжүүлэхэд эерэг нөлөө үзүүлнэ.
- Төр-хувийн хэвшлийн түншлэлийг өргөжүүлэх, барилгын салбарын өрсөлдөөнийг нэмэгдүүлэх боломж бүрдэнэ.
- Иргэдийн амьдрах орчны чанар, нийгмийн тогтвортой байдал сайжирна.

Эрсдэл (Threat)

- Санхүүжилтийн тогтолцоо бүрэн бүрдээгүй тохиолдолд төсөл зогсонги байдалд орох эрсдэлтэй.
- Зах зээлийн үнийн өсөлт бодлогын үр нөлөөг бууруулах магадлалтай.
- Зорилтот бүлгийн тодорхойлолт, шалгуур тодорхой бус байвал хүртээмж алдагдах эрсдэл үүснэ.
- Төрийн байгууллагуудын зохицуулалт, хяналт сул байвал хэрэгжилтэд сөрөг нөлөө үзүүлнэ.

Гуравдугаар багийн тухайд дараах хариултыг боловсруулж танилцуулсан.

Хэлэлцүүлгийн үеэр орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд төр-хувийн хэвшлийн түншлэлийг (PPP) ашиглах боломж, эрсдэлийг SWOT шинжилгээний хүрээнд авч үзэв.

Давуу тал (Strength)

- Олон улсын сайн туршлагад нийцсэн загвар бөгөөд зорилтот бүлэгт чиглэсэн орон сууцны хөтөлбөрийг банк, санхүүгийн байгууллагын оролцоотой хэрэгжүүлэх боломжтой.

- Төр болон хувийн хэвшлийн нөөц, санхүүжилт, менежментийг хослуулснаар төслийн хэрэгжилтийн үр ашиг нэмэгдэнэ.
- Урт хугацааны, өгөөжид суурилсан хамтын ажиллагааны загвар бүрдэнэ.

Сул тал (Weakness)

- Зорилтот бүлгийн тодорхойлолт, шалгуур тодорхой бус байвал хэрэгжилтэд хүндрэл үүснэ.
- Орлогын шалгуур (жишээлбэл, хуулийн холбогдох зүйл, заалт) нарийвчлан тогтоогдоогүй тохиолдолд хүртээмж алдагдах эрсдэлтэй.
- Санхүүжилт татах, зээлийн нөхцөл, талбайн хэмжээ (жишээ нь 30-60 м²) зэрэг шалгуурт хэт хатуу хязгаарлалт тогтоовол хэрэгжилт удаашрах магадлалтай.

Боломж (Opportunity)

- Барилгын төслийн хэрэгжилтийн хугацаа богиносож, зардал буурах боломжтой.
- Орон сууцны үнийн өсөлтийг тодорхой хэмжээнд хязгаарлах, зах зээлийн нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх нөхцөл бүрдэнэ.
- Хувийн хэвшлийн менежмент, инновац, санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бодлоготой уялдуулах боломжтой.

Эрсдэл (Threat)

- Засаглал, ил тод байдал сул байвал төслийн үр ашиг буурах эрсдэлтэй.
- Нийгмийн хүлээлт, иргэдийн оролцоо хангалтгүй тохиолдолд маргаан үүсэх магадлалтай.
- Түншлэлийн харилцаанд тэнцвэр алдагдвал төрийн санхүүгийн ачаалал нэмэгдэх, эсвэл хувийн хэвшил давамгайлах эрсдэл бий.

Дүгнэлт

Төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн механизмыг орон сууцжуулах бодлогод оновчтой ашиглавал санхүүжилт, барилгажилт, менежментийг хослуулсан тогтвортой загвар бүрдүүлэх боломжтой. Гэвч зорилтот бүлгийн шалгуур, санхүүжилтийн нөхцөл, хяналт-шинжилгээний механизмыг тодорхой болгож, засаглалын ил тод байдлыг хангах нь чухал гэж үзэв.

Дөрөвдүгээр багийн тухайд дараах хариултыг боловсруулж танилцуулсан.

Хэлэлцүүлгийн үеэр хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд корпорацын оролцоог нэмэгдүүлэх асуудлыг SWOT шинжилгээний хүрээнд авч үзэв.

Давуу тал (Strength)

Корпорацын оролцоо нь газар чөлөөлөлт, инженерийн дэд бүтцийн санхүүжилтийг төвлөрсөн байдлаар шийдвэрлэх боломжийг бүрдүүлнэ. Ипотекийн болон төслийн санхүүжилтийн уялдааг хангах, орон сууцны барилгажилтыг эрчимжүүлэх давуу талтай. Мөн батлан даалт болон төсөл хэрэгжүүлэх нэгдсэн механизм бий болгосноор төслийн хэрэгжилтийн хурд нэмэгдэх боломжтой.

Сул тал (Weakness)

Дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд их хэмжээний урьдчилсан хөрөнгө оруулалт шаардлагатай бөгөөд газар чөлөөлөлт, дэд бүтцийн зардал өндөр байна. Төр, иргэдийн оролцоо, зөвшилцөл хангалтгүй тохиолдолд төсөл удаашрах эрсдэлтэй. Мөн орон сууцны

санхүүжилтийн тогтолцоо бүрэн уялдаагүй тохиолдолд төслийн санхүүжилт тасалдах сул талтай.

Боломж (Opportunity)

Төслийн хэрэгжилтийг хурдасгах, зорилтот бүлгийн орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх боломжтой. Зээлийн болон орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрийг 80/20 зэрэг хосолсон загвараар шийдвэрлэх, төр-хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааг өргөжүүлэх боломж бүрдэнэ. Ингэснээр хотын төлөвлөлт, барилгажилтыг системтэй хэрэгжүүлэх нөхцөл бүрдэнэ.

Эрсдэл (Threat)

Газар чөлөөлөлттэй холбоотой маргаан, зөвшилцлийн хүндрэлээс шалтгаалан төсөл зогсонги байдалд орох эрсдэлтэй. Зах зээлд цөөн тооны компани давамгайлж, өрсөлдөөн буурах буюу олигополын шинж үүсэх магадлалтай. Мөн газрын үнэ өсөх, орон сууцны үнэ нэмэгдэх эрсдэл бий. Санхүүжилтийн тогтолцоо тогтвортой бус бол төслийн хэрэгжилт тасалдах эрсдэлтэй.

Дүгнэлт

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд корпорацийн оролцоог системтэй зохион байгуулбал газар хөгжүүлэлт, санхүүжилт, барилгажилтыг нэгдсэн удирдлагаар хэрэгжүүлэх боломж бүрдэнэ. Гэвч санхүүжилтийн тогтвортой эх үүсвэр, газар чөлөөлтийн ил тод, зөвшилцлийн механизм, өрсөлдөөний орчныг хамгаалах зохицуулалтыг хууль эрх зүйн түвшинд нарийвчлан тусгах шаардлагатай гэж үзэв.

Хөтөлбөрийн дагуу “Орон сууцны санхүүжилтын банкны тухай хуулийн төслийн танилцуулга”-ыг Монголбанкны Санхүүгийн зах зээлийн газрын Зах зээлийн хэлтсийн ахлах эдийн засагч Б.Мөнхзул танилцуулсан.



Үүний дагуу багаар нь дараах даалгавар өгч ажиллуулсан.

1. Орон сууцны санхүүжилтийн банкны мэргэжлийн удирдлагын тогтолцоог хэрхэн бүрдүүлэх, Засгийн газартай хэрхэн хамтран ажиллах

2. Орон сууцны санхүүжилтийн банкнаас олгох зээлийн нөхцөл, шалгуур, зорилтот бүлгийг хэн, хэрхэн тодорхойлох
3. Орон сууцжуулалтын тухай хууль болон Орон сууцны санхүүжилтийн банкны тухай хуулийн төслүүдийн уялдаа холбоо, чиг үүргийн заагийг хэрхэн оновчтой тодорхойлох, эдгээр байгууллагуудын уялдаа холбоо ямар байх
4. Орон сууцны санхүүжилтийн банкнаас олгох зээлийн төрлүүд ямар байх, барилга, дэд бүтцийн төслүүдэд зээл олгох эсэх



Нэгдүгээр багийн тухайд дараах хариултыг боловсруулж танилцуулсан.

Орон сууцны санхүүжилтийн банкны мэргэжлийн удирдлагын тогтолцоог бүрдүүлэх, Засгийн газартай хамтран ажиллах асуудлыг хэлэлцэхдээ дараах давуу тал, сул тал, боломж, эрсдэлийг тодорхойлов.

Strength (Давуу тал)

- Банкны үйл ажиллагааг нэгтгэн зохион байгуулах, санхүүгийн урсгалыг төвлөрүүлэх институцийн боломж бүрдэнэ.
- Компанийн засаглалын зарчмыг нэвтрүүлж, Төлөөлөн удирдах зөвлөл (ТУЗ)-ийг мэргэжлийн, хараат бус гишүүдийн оролцоотой байгуулах боломжтой.
- Засгийн газрын бодлоготой уялдсан стратегийн чиглэлтэй ажиллах суурь бүрдэнэ.
- Дотоод хяналт, аудит, эрсдэлийн удирдлагын тогтолцоог бие даасан байдлаар бий болгох боломжтой.
- Нэгдсэн санхүүгийн бүтэцтэй болсноор урт хугацааны тогтвортой ажиллагаа хангагдана.

Weakness (Сул тал)

- Засгийн газрын оролцооны түвшин тодорхой бус бол удирдлагын шийдвэр гаргалтад нөлөөлөл үүсэх эрсдэлтэй.

- Гүйцэтгэх удирдлагын хараат бус байдал хангалтгүй бол банкны үйл ажиллагаа улс төржилтөд өртөх магадлалтай.
- Шийдвэр гаргалтын механизм, хариуцлагын тогтолцоо тодорхойгүй бол үр ашиг буурах эрсдэлтэй.
- Банк шинээр байгуулагдах тохиолдолд институцийн чадавх, хүний нөөцийн бэлтгэл сул байж болзошгүй.

Opportunity (Боломж)

- Олон улсын жишигт нийцсэн засаглалын загвар (хараат бус ТУЗ, гүйцэтгэх удирдлага, аудитын хороо гэх мэт) нэвтрүүлэх боломжтой.
- Засгийн газар стратеги тодорхойлж, банк гүйцэтгэх үүрэгтэй байх институцийн тодорхой зааг тогтоох боломж бүрдэнэ.
- Ил тод тайлагнал, гүйцэтгэлийн шалгуурт суурилсан хяналтын тогтолцоо бий болгох боломжтой.
- Төр-хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааг институцийн түвшинд тогтвортой болгох нөхцөл бүрдэнэ.

Threat (Эрсдэл)

- Улс төрийн нөлөөлөл хэт их байвал банкны санхүүгийн тогтвортой байдал алдагдах эрсдэлтэй.
- Төрийн өмчит байгууллагын нийтлэг эрсдэл болох хариуцлагын сул тогтолцоо үүсэх магадлалтай.
- Засгийн газар болон банк хоорондын чиг үүргийн зааг тодорхой бус бол давхардал, зөрчил үүсэх эрсдэлтэй.
- Ил тод байдал хангалтгүй бол олон нийтийн итгэл буурах магадлалтай.

Хоёрдугаар багийн тухайд дараах хариултыг боловсруулж танилцуулсан.

Орон сууцны санхүүжилтийн банкаас олгох зээлийн нөхцөл, шалгуур, зорилтот бүлгийг тодорхойлох асуудлыг хэлэлцэхдээ дараах давуу тал, сул тал, боломж, эрсдэлийг тодорхойлов.

Давуу тал (Strength)

Зорилтот бүлгийг тодорхойлохдоо MFLSP зэрэг мэдээллийн нэгдсэн сан, өрхийн орлогын бодит үнэлгээнд тулгуурлах боломжтой. Гэр хорооллын орчныг сайжруулах, шинэ технологид суурилсан, ногоон зээлийн бүтээгдэхүүн нэвтрүүлэх замаар санхүүжилтийг зорилтот бүлэгт чиглүүлэх нөхцөл бүрдэнэ. Мөн төрийн бодлогоор тодорхойлсон шалгуурын дагуу урт хугацааны, хөнгөлөлттэй зээлийг хэрэгжүүлэх институцийн суурь боломжтой.

Сул тал (Weakness)

Зорилтот бүлгийн тодорхойлолт, орлогын шалгуур, хамрах хүрээ тодорхой бус байвал бодлогын үр нөлөө буурах эрсдэлтэй. Зээлийн хүү, урьдчилгаа төлбөр, талбайн хэмжээ (жишээлбэл 30-60 м² гэх мэт) зэрэг шалгуурт хэт хатуу хязгаар тогтоовол хүртээмж буурах магадлалтай. Санхүүжилтийн эх үүсвэр тогтвортой биш бол урт хугацааны зээлийн хэрэгжилт хүндрэх сул талтай.

Боломж (Opportunity)

Зорилтот бүлгийг орлогын түвшингээр ангилж, бага, дунд орлоготой өрхөд ялгаатай нөхцөлтэй зээлийн бүтээгдэхүүн санал болгох боломжтой. Ногоон зээл, дэд бүтцийн холболттой уялдсан зээлийн бүтээгдэхүүн нэвтрүүлснээр агаарын бохирдлыг бууруулах, хотын дахин төлөвлөлтийг дэмжих бодлоготой уялдуулах боломж бүрдэнэ. Мөн 2-2.5 хувийн хүүтэй, урт хугацааны зээлийн загвар хэрэгжүүлэх боломжийг судлах шаардлагатай гэж үзэв.

Эрсдэл (Threat)

Санхүүжилтийн эх үүсвэр хангалтгүй бол зээлийн тогтвортой байдал алдагдах эрсдэлтэй. Зах зээлийн нөхцөл, инфляц, орон сууцны үнийн есөлтөөс шалтгаалан зорилтот бүлгийн бодит хүртээмж буурах магадлалтай. Мөн шалгуур тодорхой бус, хяналт сул байвал дэмжлэг буруу хуваарилагдах эрсдэл үүснэ.

Дүгнэлт

Орон сууцны санхүүжилтийн банкнаас олгох зээлийн нөхцөл, шалгуур, зорилтот бүлгийг тодорхойлохдоо өрхийн орлогын бодит мэдээлэл, нийгмийн хамгааллын нэгдсэн сан, төрийн бодлогын чиглэлийг уялдуулсан ил тод, шаталсан тогтолцоог бүрдүүлэх шаардлагатай. Зээлийн бүтээгдэхүүнийг орлогын түвшин, байршил, зориулалтаар ангилж, санхүүжилтийн тогтвортой эх үүсвэрийг хууль эрх зүйн түвшинд баталгаажуулах нь зүйтэй гэж үзэв.

Гуравдугаар багийн тухайд дараах хариултыг боловсруулж танилцуулсан.

Орон сууцжуулалтын тухай хууль болон Орон сууцны санхүүжилтийн банкны тухай хуулийн төслүүдийн уялдаа холбоо, чиг үүргийн заагийг хэрхэн оновчтой тодорхойлох, байгууллагуудын уялдаа ямар байх асуудлыг хэлэлцэхдээ дараах давуу тал, сул тал, боломж, эрсдэлийг тодорхойлов.

Strength (Давуу тал)

- Орон сууцжуулалтын бодлого (нийлүүлэлт, газар хөгжүүлэлт, зорилтот бүлэг) болон санхүүжилтийн тогтолцоог (зээлийн эх үүсвэр, бүтээгдэхүүн, банкны үйл ажиллагаа) тусдаа хуульчлах нь институцийн тодорхой байдал бий болгоно.
- Засгийн газар бодлогын чиглэл, зорилтыг тодорхойлж, Орон сууцны санхүүжилтийн банк хэрэгжүүлэх институцийн үүргийг гүйцэтгэх бүтэц бүрдэх боломжтой.
- IFI, төрийн төсөв, зах зээлийн санхүүжилтийг ялган зохицуулах эрх зүйн суурь бүрдэнэ.
- Чиг үүргийн тодорхой зааг тогтоовол давхардал, зөрчил багасна.

Weakness (Сул тал)

- Хоёр хуулийн зорилго, хамрах хүрээ тодорхой зааглагдаагүй бол чиг үүргийн давхардал үүсэх эрсдэлтэй.
- Засгийн газар, салбарын яам, банк, бусад байгууллагын хоорондын хариуцлагын механизм тодорхойгүй бол хэрэгжилт удааширна.
- Банк бодлогын чиг үүрэгт хэт оролцвол институцийн тэнцвэр алдагдах магадлалтай.
- Хяналт-шинжилгээ, тайлагналын нэгдсэн тогтолцоо сул байвал уялдаа алдагдана.

Opportunity (Боломж)

- “Бодлого – Санхүүжилт – Хэрэгжилт” гэсэн гурван түвшний загварыг хуульчлан тогтоох боломжтой.
- Орон сууцжуулалтын тухай хууль нь нийлүүлэлтийн бодлогыг, Санхүүжилтийн банкны тухай хууль нь санхүүгийн механизмыг тодорхой хариуцах бүтэц бүрдүүлэх боломжтой.
- Институцийн зохион байгуулалтыг олон улсын жишигт (policy bank model) нийцүүлэх боломжтой.
- Нэгдсэн стратеги, гүйцэтгэлийн шалгуур, тайлагналын систем бий болгох боломж бүрдэнэ.

Threat (Эрсдэл)

- Хоёр хууль хоорондын уялдаа сул бол бодлого, санхүүжилтийн тасралт үүсэх эрсдэлтэй.
- Засгийн газрын оролцоо хэт давамгайлбал банкны хараат бус байдал алдагдаж болзошгүй.
- Институцийн зохион байгуулалт тодорхой бус байвал олон нийтийн итгэл буурах магадлалтай.
- Санхүүжилтийн шийдвэр бодлогын зорилготой зөрчилдвөл хэрэгжилт саатна.

Дүгнэлт

Хоёр хуулийн төслийн уялдаа холбоог оновчтой тодорхойлохын тулд дараах зарчмыг баримтлах нь зүйтэй гэж үзэв:

- Орон сууцжуулалтын тухай хууль - бодлогын зорилго, зорилтот бүлэг, нийлүүлэлт, газар хөгжүүлэлт, квот, зохицуулалтыг хариуцах;
- Орон сууцны санхүүжилтийн банкны тухай хууль - санхүүжилтийн эх үүсвэр, зээлийн бүтээгдэхүүн, эрсдэлийн удирдлага, банкны засаглалыг хариуцах;
- Засгийн газар - стратеги, бодлогын хяналт;
- Банк - хэрэгжилт, санхүүжилт;
- Нэгдсэн тайлагнал, хяналт-шинжилгээний механизм хуульд тусгах.

Ингэснээр бодлого болон санхүүжилтийн чиг үүрэг давхардахгүй, харин харилцан уялдаатай, тогтвортой институцийн бүтэц бүрдэх боломжтой гэж дүгнэв.

Дөрөвдүгээр багийн тухайд дараах хариултыг боловсруулж танилцуулсан.

Орон сууцны санхүүжилтийн банкнаас олгох зээлийн төрлүүд ямар байх, барилга, дэд бүтцийн төслүүдэд зээл олгох эсэх асуудлыг хэлэлцэхдээ дараах давуу тал, сул тал, боломж, эрсдэлийг тодорхойлов.

Strength (Давуу тал)

- Ипотекийн зээлийг төрөлжүүлж (хүүгийн ялгавартай, орлогын түвшинд суурилсан, шаталсан нөхцөлтэй) олгох боломжтой.
- Бусад банк, санхүүгийн байгууллагатай хамтран зээлийн хамтын санхүүжилтийн загвар хэрэгжүүлэх боломж бүрдэнэ.
- Корпорацийн болон төслийн санхүүжилтийн хэлбэрээр барилга, дэд бүтцийн томоохон төслүүдийг дэмжих институцийн суурь бий болно.

- Инженерийн дэд бүтцийн санхүүжилтийг орон сууцны нийлүүлэлттэй уялдуулан шийдвэрлэх боломжтой.

Weakness (Сул тал)

- Барилга, дэд бүтцийн төслүүд урт хугацааны, их хэмжээний хөрөнгө шаарддаг тул банкны эрсдэлийн ачаалал нэмэгдэх магадлалтай.
- Төслийн гүйцэтгэл, чанарын хяналт сул байвал зээлийн чанар муудах эрсдэлтэй.
- Банкны үндсэн чиг үүрэг (иргэдийн ипотекийн зээл) болон төслийн санхүүжилтийн үүрэг хоорондын тэнцвэр алдагдах боломжтой.
- Дэд бүтцийн зээлийн өгөөж удаан хугацаанд бий болдог тул хөрвөх чадварын дарамт үүсч болзошгүй.

Opportunity (Боломж)

- Орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх зорилгоор барилгын компанид төслийн зээл олгож, ипотекийн зээлтэй уялдуулсан цогц загвар хэрэгжүүлэх боломжтой.
- Дэд бүтцийн зээлийг (шугам сүлжээ, инженерийн холболт) орон сууцны төслүүдтэй хослуулснаар хот төлөвлөлтийн үр ашиг нэмэгдэнэ.
- Иргэдийн хадгаламж, хөрөнгийн зах зээл, олон улсын санхүүгийн эх үүсвэрийг татан оролцуулах боломж бүрдэнэ.
- Ногоон зээл, эрчим хүчний хэмнэлттэй барилгын санхүүжилт зэрэг шинэ бүтээгдэхүүн нэвтрүүлэх боломжтой.

Threat (Эрсдэл)

- Барилгын материалын үнэ өсөх, инфляц нэмэгдэх нь төслийн өртөг өсгөх эрсдэлтэй.
- Дэд бүтцийн төслийн хэрэгжилт саатвал зээлийн эргэн төлөлт хойшлох магадлалтай.
- Төрийн оролцоо хэт нэмэгдвэл зээлийн шийдвэр гаргалтад улс төрийн нөлөөлөл үүсэх эрсдэлтэй.
- Зах зээлийн савлагаа, эрэлт буурах тохиолдолд барилгын төслүүдийн эрсдэл нэмэгдэнэ.

Дүгнэлт

Орон сууцны санхүүжилтийн банк нь зөвхөн ипотекийн зээл олгохоос гадна барилга, дэд бүтцийн төслийн санхүүжилтийг тодорхой шалгуур, эрсдэлийн удирдлагын механизмгаар хязгаарлагдмал хүрээнд хэрэгжүүлэх боломжтой. Гэвч банкны үндсэн үүрэг болох иргэдийн орон сууцны санхүүжилтийг алдагдуулахгүй байх, төслийн санхүүжилтийн дээд хязгаар, шалгуурыг хуульд тодорхой тусгах шаардлагатай гэж үзэв.

Уг танилцуулгуудын дараа хөтөлбөрийн дагуу Дэлхийн банкаас “Орон сууцны санхүүжилтийн банкны тухай хуулийн төслийн үнэлгээ, Орон сууцжуулалтын замын зурагтай нийцэх буй байдал” болон “Хүртээмжтэй орон сууцны салбарын тогтвортой өсөлтийг нээх нь: “Төрийн зохистой оролцоотой, хувийн хэвшилд тулгуурласан шийдэл” гэсэн танилцуулгыг хийж асуулт хариулт хариулт хийгдсэн.

АРГА ХЭМЖЭЭНИЙ ҮР ДҮН:

- Хуулийн төслүүдийн уялдаа холбоо, чиг үүргийн заагийн талаар нэгдсэн ойлголт бүрдэв;

- Зорилтот бүлгийн бодлого, санхүүжилтийн механизм, PPP загварын хэрэгжилтийн давуу тал, эрсдэл тодорхой болов;
- Олон улсын байгууллагуудын зөвлөмжийг бодлогын түвшинд тусгах суурь тавигдав.
- Орон сууцжуулалтын бодлогыг эрэлт дэмжсэн хандлагаас нийлүүлэлт, газар хөгжүүлэлт, санхүүжилтийн цогц шинэчлэл рүү шилжүүлэх шаардлага тодорхой болов;
- Засаглал, ил тод байдал, эрсдэлийн удирдлагын ач холбогдлыг оролцогч талууд нэгдсэн байдлаар хүлээн зөвшөөрөв.

ЦААШИД АНХААРАХ БОДЛОГЫН ЧИГЛЭЛ:

- Бодлого-Санхүүжилт-Хэрэгжилтийн заагийг тодорхой болгох Орон сууцжуулалтын тухай хууль нь бодлого, зорилтот бүлэг, нийлүүлэлт, газар хөгжүүлэлтийг; Орон сууцны санхүүжилтийн банкны тухай хууль нь санхүүжилтийн эх үүсвэр, зээлийн бүтээгдэхүүн, эрсдэлийн удирдлагыг хариуцах зарчмыг хуульчлан баталгаажуулах шаардлагатай;
- Тогтвортой санхүүжилтийн экосистем бүрдүүлэх Орон сууцны санхүүжилтийг зөвхөн ипотекийн зээлд төвлөрүүлэх бус, дэд бүтэц, газар хөгжүүлэлт, түрээсийн загвартай уялдуулсан олон тулгуурт тогтолцоог бүрдүүлэх;
- Засаглал, ил тод байдлыг олон улсын жишигт нийцүүлэх Банкны хараат бус, мэргэжлийн удирдлагын тогтолцоо, ТУЗ-ийн бүрэлдэхүүн, гүйцэтгэх удирдлагын хариуцлагын механизмыг тодорхой болгох;
- Зорилтот бүлэгт чиглэсэн шаталсан дэмжлэгийн тогтолцоо Өрхийн орлогын бодит мэдээлэлд тулгуурласан, ялгавартай нөхцөлтэй зээлийн болон түрээсийн бүтээгдэхүүнийг хөгжүүлэх;
- Төр-хувийн хэвшлийн түншлэлийг институцийн түвшинд бэхжүүлэх Газрын хөгжүүлэлт, барилга угсралт, менежмент, санхүүжилтийг нэгдсэн удирдлагатайгаар хэрэгжүүлэх загварыг (PPP, MDC гэх мэт) хууль эрх зүйн хүрээнд тодорхой болгох.

САНАЛ ЗӨВЛӨМЖ

- Хуулийн төслүүдийг эцэслэн боловсруулахдаа семинарын санал, олон улсын байгууллагын зөвлөмжийг тусган нарийвчлах;
- Орон сууцны санхүүжилтийн банкны хараат бус, мэргэжлийн удирдлагын тогтолцоог хуульчлан баталгаажуулах;
- Зээлийн бүтээгдэхүүнийг орлогын түвшин, байршил, зориулалтаар шаталсан байдлаар ангилж хэрэгжүүлэх;
- Барилга, дэд бүтцийн санхүүжилтийг тодорхой шалгуур, дээд хязгаартайгаар хэрэгжүүлж, банкны үндсэн чиг үүргийг алдагдуулахгүй байх;
- Хэрэгжилтийн явцад тогтмол хяналт-шинжилгээ, үнэлгээ хийж, бодлогын уялдаа, үр нөлөөг хэмжих систем бүрдүүлэх.