



ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ

Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах болсон үндэслэл, шаардлага

1.1.Хууль зүйн үндэслэл

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх, хүний эрх, эрх чөлөөг зөрчихтэй тэмцэх, хөндөгдсөн эрхийг сэргээн эдлүүлэх үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна” гэж, мөн хуулийн Арван зургаадугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Монгол Улсын иргэн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй” гэж, Монгол Улсын Их Хурлын 2010 оны 48 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлал”-ын 3.4-т “Хүний аюулгүй байдал, Монгол хүний эрүүл, аюулгүй амьдрах таатай орчин, нөхцөлийг бүрдүүлэх, хүнсний аюулгүй байдлыг хангах, амьдрах орчин, орон байрны аюулгүй нөхцөлийг баталгаажуулах, гэмт хэрэг, халдлагын золиос болохоос хамгаалах нь хүний аюулгүй байдлыг хангах үндэс мөн.” гэж тус тус заасан.

Мөн 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, Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 24 дүгээр тогтоолын хавсралтаар баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 3.7.8-д “Үндэсний орон сууцны нэгдсэн корпорац байгуулж, орон сууцжуулах хөтөлбөрийг бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлалд нийцүүлэн шинэ зохион байгуулалтаар өргөжүүлэн хэрэгжүүлнэ” гэж, 3.7.9-д “... төр, хувийн хэвшлийн түншлэлд тулгуурлан 150 мянган өрх, айлыг орон сууцтай болоход дэмжлэг үзүүлж, орон сууцны хорооллыг барих ажлыг бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлалд тулгуурлан үе шаттай эхлүүлнэ” гэж, 3.7.10-т “Нийгмийн даатгал төлдөг бага, дунд орлоготой иргэдийг анх удаа орон сууц худалдан авахад нь урьдчилгаа төлбөргүй, жилийн 4-6 хувийн хүүтэй орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлд хамруулна” гэж тус тус заасан.

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

1.2.Практик шаардлага

Монгол Улсын Үндсэн хуульд Монгол Улсын иргэн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг заасан байх бөгөөд улс төр, нийгэм эдийн засгийн байдлаас шалтгаалж хүн амын хэт төвлөрөл, агаар, ус, хөрсний бохирдол, орон сууцжуулалтын зэрэг олон асуудлууд үүсэж байна.

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

Тодруулбал, Улаанбаатар хотын 50.1 хувь буюу 216,989 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, үр бүтээмжтэй ажиллаж, сурч боловсрох нөхцөлийг бүрдүүлэхэд нэн тэргүүнд иргэдийг орон сууцжуулах, орон нутагт шилжин суурьших тохиолдолд орон сууцны дэмжлэг үзүүлэх шаардлагатай байна.

Орон сууцны тухай хуулийг 1999 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдөр баталсан бөгөөд тус хуулиар орон сууцжуулалтыг хөгжүүлэх асуудлыг зохицуулахаас илүү орон сууцны ашиглалт, нийтийн аж ахуйн харилцааг зохицуулсан. Тухайлбал, тус хуулийн 4 дүгээр бүлгээр орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх харилцааг зохицуулсан байх боловч орон сууц, газар, дэд бүтэц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрхэн, яаж зохион байгуулах талаар нарийвчлан зохицуулаагүй байна. Иймд орон сууц, түүний дэд бүтэц, газар хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх санхүүгийн тогтвортой эх үүсвэрийг бүрдүүлэх, эрх зүйн байдал, чиг үүргийг тодорхой болгох шаардлагатай байна.

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

Түүнчлэн, одоо дагаж мөрдөж байгаа 20 гаруй хуульд орон сууцаар хангахтай холбоотой харилцааг зохицуулсан боловч тэдгээр хуулийн зохицуулалтыг нэгдмэл байдлаар хэрэгжүүлэх нэгдсэн бодлого, тогтолцоо шаардлагатай байна.

Тухайлбал, Нийгмийн даатгалын тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.5.2-т “Тэтгэврийн нөөц санд байршуулсан даатгуулагчийн мөнгөжүүлсэн орлогыг түүний саналд үндэслэн тухайлсан хуулиар зохицуулсан эрүүл мэнд, боловсрол, орон сууцны ипотекийн санхүүжилтэд хөрөнгө оруулж болно” гэж, Баялгийн сангийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.1.2-т “Хуримтлалын сан нь газрын хэвлийн баялгийн үр өгөөжийг одоо үеийн Монгол Улсын иргэн бүрд тэгш, шударга хүртээх зорилгоор иргэдийн эрүүл мэнд, боловсрол, орон сууцны дэмжлэг” гэж тус тус

заасан нь орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бүрдүүлсэн зохицуулалт болсон.

Засгийн газрын 2012-2016 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр, Төрөөс мөнгөний бодлогын талаар 2013 онд баримтлах үндсэн чиглэл, Засгийн газрын 2013 оны 135 дугаар тогтоолын хүрээнд 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 2023 оны эхний хагас жил хүртэлх хугацаанд Засгийн газар, Монголбанк, арилжааны банкнуудын эх үүсвэрээр 7.2 их наяд төгрөгийн хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийг нийт 115.1 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.

Монголбанк болон “Монголын ипотекийн корпорац” ОССК-иас гарсан судалгаанд орон сууцны зээлийн дундаж төлөлтийн хэмжээ 725.3 мянган төгрөг бөгөөд энэ нь 1,611.8 мянган төгрөгөөс дээш орлоготой өрх уг зээлийн нөхцөлийг хангаж чадах үзүүлэлт юм. 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 хөтөлбөрийг бага, дунд орлоготой иргэдэд дэмжлэг үзүүлэх үндсэн зорилгодоо хүрч чадахгүй байна.

Иймд 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.

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 корпорац” ТӨХХК-ийн 1512, “Нийслэлийн орон сууцны корпорац” ХК-ийн 2214, аймгуудын Засаг даргын Тамгын газрын 842, нийт 4566 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.

Одоогийн “Төрийн орон сууцны корпорац” ТӨХХК нь анх 2006 онд “Орон сууцны санхүүжилтийн корпорац” ХХК нэртэйгээр байгуулагдан, төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлж эхэлсэн. Энэ хугацаанд “40,000 айлын орон сууц”, “4,000 төрийн албан хаагч”, “100,000 айлын орон сууц”, “Буянт-

Ухаа 1, 2”, “Аймаг бүрд 1000 айл” зэрэг төслүүдийг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулсан. Эдгээр төсөл, арга хэмжээг хэрэгжүүлэхдээ орон сууцны корпорацийн бүтэц, орон тоо, дүрэмд тухай бүр өөрчлөлтүүдийг оруулж ирсэн бөгөөд хамгийн сүүлийн байдлаар Төрийн өмчийн бодлого, зохицуулалтын газрын 2019 оны 23 дугаар тогтоолоор “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК болгон баталсан. Тус байгууллагын чиг үүргийг өнгөрсөн хугацаанд хуулиар зохицуулж өгөөгүйгээс засаглалын болон санхүүгийн тогтворгүй байдалд хүргэж, одоогийн байдлаар “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК нь Монгол Улсын Хөгжлийн банкинд нийт 315.99 тэрбум төгрөгийн өр төлбөртэй, үйл ажиллагааны доголдолд орж дараагийн төсөл хөтөлбөрүүдээ хэрэгжүүлэх санхүүгийн чадамжгүй 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 Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийг боловсруулна.

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

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

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

-Хуулийн зорилт, Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хууль тогтоомж, хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолтыг тусгана;

-Үндэсний орон сууцжуулах үйл ажиллагаа төрөл, хэрхэн хэрэгжүүлэх, иргэдийн орлогын бүлэгт тохирсон орон сууцны төрлүүдийг бий болгох, тэдний төлбөрийн чадварт нийцсэн урт хугацааны түрээс, зээлийн бүтээгдэхүүнээр хангах зохицуулалтыг тусгана;

-Иргэдийн орон сууцны эрэлт, хэрэгцээг тодорхойлох, зах зээлийн зарчимд суурилсан орон сууцны удирдлага, зохицуулалтын тогтолцоог бүрдүүлэх, мэргэжлийн байгууллагыг бий болгох зорилгоор Үндэсний орон сууцны корпораци байгуулах, түүний эрх зүйн байдал, хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа, зарчим, хөрөнгө босгох, газар эзэмшихтэй холбоотой зохицуулалтуудыг тусгана;

-Үндэсний орон сууцны санхүүжилтийн корпорацийн удирдлага, зохион байгуулалт, тэдгээрийн чиг үүргийн талаар тусгана. Уг корпораци нь төрийн өмчит хуулийн этгээд байх бөгөөд хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэгчийг Засгийн газраас тогтоох, Төлөөлөн удирдах зөвлөлд тавигдах шаардлага, зөвлөлийн

гишүүнийг сонгох, зөвлөлөөс гүйцэтгэх захирлыг томилох, чөлөөлөх зэрэг компанийн засаглалын асуудлыг тодорхойлно;

-Орон сууцжуулах сангийн хөрөнгийн удирдлага, зарцуулалт, тайлагналттай холбоотой зохицуулалтыг тусгана. Тухайлбал, орон сууцжуулах санг Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуулийн дагуу үүсгэн байгуулах, сангийн эх үүсвэрийг Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуулийн 6 дугаар зүйлд заасан нийтлэг эх үүсвэрээс гадна одоо хэрэгжиж буй орон сууцны ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас, түүний үндсэн төлбөр болон хүүгийн орлого, Үндэсний орон сууцны корпорацын гаргасан үнэт цаасны орлого зэрэг эх үүсвэрээс бүрдүүлэх эрх зүйн орчныг бий болгоно;

-Сангийн хөрөнгийг орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд тусгасан арга хэмжээг санхүүжүүлэхэд зарцуулахаас гадна Монголбанк, Засгийн газрын гаргасан үнэт цаасыг худалдан авах, арилжааны банкнуудад хадгаламж хэлбэрээр байршуулах зориулалтаар хөрөнгө оруулалт хийж болох зохицуулалтыг тусгах;

-Сангийн хөрөнгөнөөс Корпорацын гаргасан үнэт цаас, зээлийн үндсэн болон хүүгийн төлбөрийг төлөх, корпорацын үйл ажиллагаатай холбоотой зардал, шимтгэл хураамжийг төлөхөд зарцуулах эрх зүйн зохицуулалтыг тусгана;

-Сангийн зарцуулалт тайланг Засгийн тусгай сангийн тухай хуулийн дагуу тайлагнах эрх зүйн орчныг бүрдүүлнэ;

-Хууль тогтоомжийг зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага, хууль хүчин төгөлдөр болох хугацаа зэргийг тодорхойлно.

Гурав.Хуулийн төсөл батлагдсанаар үүсэх эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн үр дагавар, тэдгээрийг шийдвэрлэх зорилгоор хэрэгжүүлэх арга хэмжээний талаарх санал

Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл батлагдсанаар дараах зэрэг үр дүн гарна. Үүнд:

1. Иргэдийг эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орлогод нь нийцсэн орон сууцаар хангах хууль, эрх зүйн орчин бүрдэнэ.
2. Орон сууцны санхүүжилтийг нэмэгдүүлэхтэй холбоотой Монгол Улсын хэрэгжүүлж буй үйл ажиллагаанд олон улсын болон төр, орон нутаг, хувийн хэвшлийн салбарын хөрөнгө оруулалтыг нэмэгдүүлэх, олон улсын санхүүжилтийг татах боломж бүрдэнэ.
3. Орон сууцаар хангах төрийн байгууллагуудын чиг үүргийг цогцоор нь зохицуулж, тодорхой болгосноор орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцооны тогтвортой байдал хангагдана.
4. Олон улсын жишигт нийцсэн орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог бүрдүүлснээр ажлын байр нэмэгдэх, бага дунд орлоготой иргэд орон сууцаар тогтвортой хангагдах нөхцөл бүрдэнэ.

Дөрөв.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

Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийг Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон холбогдох бусад хууль тогтоомжид нийцүүлэн боловсруулна.

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

---oOo---