|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| FACEBOOK ХУУДАСНЫ ДЭЛГЭРЭНГҮЙ | Монгол Улсын Засгийн газар | **БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ЯАМ** |  |

**ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛЭХ СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН**

**Улаанбаатар хот**

**2024 он**

**АГУУЛГА**

|  |  |
| --- | --- |
| НЭГ.ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ | 3 |
| ХОЁР. ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙГ СОНГОСОН ҮНДЭСЛЭЛ, ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨ ТООЦОХ ХЭСГИЙГ ТОГТООСОН БАЙДАЛ | 4 |
| 2.1. Хуулийн төслийн үзэл баримтлалд тодорхойлсон хуулийн төслийн зорилго | 4 |
| 2.2. Хуулийн төслөөс үр нөлөөг үнэлэх хэсгийг тогтоосон байдал | 5 |
| ГУРАВ.УРЬДЧИЛАН СОНГОСОН ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭД ТОХИРОХ ШАЛГАХ ХЭРЭГСЛИЙН ДАГУУ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ | 5 |
| 3.1. | 5 |
| 3.2. | 8 |
| 3.3. | 13 |
| 3.4. | 20 |
| ДӨРӨВ.ҮР ДҮНГ ҮНЭЛЖ, ЗӨВЛӨМЖ ӨГСӨН БАЙДАЛ | 26 |
| 4.1. Баримтжуулалт | 26 |
| 4.2. Үнэлэлт дүгнэлт | 27 |
| * + 1. “Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтээр
 | 27 |
| * + 1. “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтээр
 | 27 |
| * + 1. “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтээр
 | 27 |
| * + 1. “Харилцан уялдаатай эсэх” шалгуур үзүүлэлтээр
 | 28 |
| ТАВ.ЗӨВЛӨМЖ | 28 |
| Хавсралт-Хурлын тэмдэглэлүүд |  |

**НЭГ.ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ**

Энэхүү үнэлгээг Барилга, хот байгуулалтын яамнаас боловсруулсан Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийн холбогдох зүйл, заалтад Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 17 дугаар зүйлд заасны дагуу дүн шинжилгээ хийх, үр нөлөөг тооцож, давхардал, зөрчил, хийдлийг илрүүлэх, хуулийн зүйл заалтыг ойлгомжтой, хэрэгжих боломжтой байдлаар боловсруулахад зөвлөмж өгөх зорилгоор гүйцэтгэсэн.

Үнэлгээ хийхээр сонгож авсан хуулийн төслийг анхдагч хуулийн төслийн хэлбэрээр боловсруулсан байна.

Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийн /цаашид “хуулийн төсөл” гэх/ үр нөлөөг үнэлэх ажиллагааг Монгол Улсын Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 3 дугаар хавсралтаар батлагдсан “Хуулийн төслийн үр нөлөөг тооцох аргачлал”-д /цаашид “Аргачлал” гэх/ заасны дагуу дараах үе шатаар хийсэн. Үүнд:

1. Хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх шалгуур үзүүлэлтийг сонгох;
2. Хуулийн төслөөс үр нөлөөг үнэлэх хэсгээ тогтоох;
3. Шалгуур үзүүлэлтэд тохирох шалгах хэрэгслийн дагуу хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх;
4. Үр дүнг үнэлж, зөвлөмж өгөх.

Тус судалгааны ажлыг хийж гүйцэтгэхдээ хуулийн төслийн зорилго, хамрах хүрээ, зохицуулах асуудалтай уялдуулан, аргачлалд дурдсан нийт 6 шалгуур үзүүлэлтээс дараах 4 шалгуур үзүүлэлтийг сонголоо. Үүнд:

1. Зорилгод хүрэх байдал
2. Практикт хэрэгжих боломж
3. Ойлгомжтой байдал
4. Харилцан уялдаа зэрэг болно.

Энэхүү үр нөлөөний үнэлгээг хийхийн тулд хуулийн төсөл, түүний үзэл баримтлал болон тэдгээрийг анх боловсруулах болсон үндэслэл, шаардлага, хуулийн төслийн зорилго болон зорилгод хүрэхэд чиглэгдсэн, илэрхийлж чадахуйц арга хэмжээ, тодорхой зохицуулалтыг сонгон авч ашиглав.

Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийн үр нөлөөний үнэлгээг хийснээр “Монгол Улсын иргэдийг орон сууцны нөхцөл байдлыг сайжруулах, орон сууцжуулах зорилгоор орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх, орон сууцны санхүүгийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх, орон сууцжуулах сан байгуулах, түүний хөрөнгийг бүрдүүлэх, удирдах, зарцуулах, гүйцэтгэлийг нь тайлагнах, хяналт тавихтай холбогдсон харилцааг зохицуулах” эрх зүйн орчныг бий болгохтой холбоотой үүсэж буй асуудлуудыг тодорхойлон, тэдгээрийг хангалттай түвшинд шийдвэрлэх үр нөлөөтэй бөгөөд хуулийн төсөл батлагдсан тохиолдолд давхардал, зөрчил, хийдэлгүй боловсруулагдсан эсэхэд хариулт өгсөн болно.

**ХОЁР. ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛЭХ ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙГ СОНГОСОН ҮНДЭСЛЭЛ, ҮНЭЛЭХ ХЭСГИЙГ ТОГТООСОН БАЙДАЛ**

**2.1. Хуулийн төслийн Үзэл баримтлалд тодорхойлсон хуулийн төслийн зорилго:**

Монгол Улсын иргэдийг орон сууцны нөхцөл байдлыг сайжруулах, орон сууцжуулах зорилгоор орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх, орон сууцны санхүүгийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх, орон сууцжуулах сан байгуулах, түүний хөрөнгийг бүрдүүлэх, удирдах, зарцуулах, гүйцэтгэлийг нь тайлагнах, хяналт тавихтай холбогдсон харилцааг зохицуулах холбоотой харилцааг хуулиар энэхүү хуулийн төслөөр зохицуулахыг зорьжээ.

Уг үнэлгээг хийхдээ, эдгээр чиглэл тус бүрээс хуулийн төслийн зорилгыг хамгийн сайн илэрхийлж чадах нэг зохицуулалтыг сонгож, энэ хуулийн төслийн зорилго, хамрах хүрээ, зохицуулах асуудалтай уялдуулан, аргачлалд дурдсан дараах үндсэн 5 шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлгээ хийхээр сонголоо.

**2.1.1 Зорилгод хүрэх байдал**

“Зорилгод хүрэх байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийн Үзэл баримтлалд тусгасан зорилго нь түүнд дурдсан асуудлуудыг шийдвэрлэх хэрэгцээ шаардлагыг бүрэн илэрхийлсэн эсэхийг дүгнэн, зорилгодоо хүрэх чиглэл: Орон сууцны ашиглалтын талаарх хуулийн төслийн зохицуулалт хуулийн төслийн зорилгод хүрэх боломжтой эсэхийг үнэлэхээр сонголоо.

**2.1.2 Практикт хэрэглэх боломж**

“Практикт хэрэгжих боломж” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд тухайн хуулийн төслийн зохицуулалтыг дагаж мөрдөх буюу хэрэгжүүлэх боломжтой эсэхийг, тухайлбал, хуулийн төслийг хэрэгжүүлэх этгээд байгаа эсэх, тэдгээр этгээдэд тухайн хуулийн зохицуулалтыг хэрэгжүүлэх боломж, бололцоо (санхүү, хүний нөөц зэрэг) байгаа эсэхийг шалгаж тооцно.

**2.1.3 Ойлгомжтой байдал**

“Ойлгомжтой байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийн зохицуулалт түүнийг хэрэглэх, хэрэгжүүлэх субъектүүдийн хувьд ойлгомжтой, логик дараалалтайгаар боловсруулагдсан эсэхийг шалгана.

**2.1.4 Харилцан уялдаа**

“Харилцан уялдаa” Хуулийн төсөл нь Үндсэн хууль, Иргэний хууль, Барилгын тухай, Газрын тухай, Хот байгуулалтын тухай, Хөрөнгөөр баталгааж үнэт цаасны тухай, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай, нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай, Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай зэрэг хуулиудтай шууд холбоотой байна. Төслийг дээрх хууль болон холбогдох бусад хуультай хэрхэн уялдаж байгааг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 3 дугаар хавсралт, Хууль зүй, дотоод хэргийн сайдын 2010 оны “Хуулийн давхардал, зөрчил, хийдлийг тогтоох, тэдгээрийн уялдаа холбоог тооцох тухай” 84 дүгээр тогтоолд заасан шалгуурын дагуу шалгаж, хууль тогтоомжид хэрхэн нийцэж байгаа эсэхийг тогтооно.

**2.1.5 Зардал**

Энэхүү шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийн зардлыг “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хийх аргачлал”-ын дагуу тусад нь тооцож Зардлын тайлан гарсан тул энэхүү тайланд дурдаагүй болно.

**2.2. Хуулийн төслөөс үр нөлөөг үнэлэх хэсгийг тогтоосон байдал**

Сонгосон шалгуур үзүүлэлтийн дагуу үр нөлөөг үнэлэхэд хамруулах хэсэг, түүнийг шалгах хэрэгслийг хүснэгтийн дагуу тогтоолоо. Үүнд:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Д/д** | **Шалгуур үзүүлэлт** | **Үр нөлөөг үнэлэх хэсэг** | **Тохирох шалгах хэрэгсэл** |
| 1. | Зорилгод хүрэх байдал | Хуулийн зорилтод тодорхойлогдсон харилцаанд хамаарах зохицуулалтуудаас зорилт тус бүрээр сонгосон зүйл, хэсэг, заалтын хүрээнд | Зорилгод хүрэх байдалд дүн шинжилгээ хийх. |
| 2. | Практикт хэрэгжих боломж | Хуулийн төслөөс сонгосон зохицуулалтын хүрээнд | Хэрэгжүүлэх этгээд нь:(а) хангалттай хүн хүчний нөөцтэй эсэх, (б) үйл ажиллагаагаа явуулах хангалттай төсөвтэй эсэх, (в) ажилтнууд нь сургалтад тогтмол хамрагддаг эсэх,(г) хангалттай туршлагатай эсэх. |
| 3. | Ойлгомжтой байдал | Хуулийн төслийг бүхэлд нь | Ойлгомжтой байдлыг шалгах. |
| 4. | Харилцан уялдаа | Хуулийн төслийг бүхэлд нь | Хуулийн төслийн уялдаа холбоог шалгах. |

**ГУРАВ. УРЬДЧИЛАН СОНГОСОН ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭД ТОХИРОХ ШАЛГАХ ХЭРЭГСЛИЙН ДАГУУ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ**

**3.1. Шалгуур үзүүлэлт: Зорилгод хүрэх байдал**

**А. Монгол Улсын иргэдийн орон сууцны нөхцөл байдлыг сайжруулах, орон сууцжуулах зорилгоор орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх, орон сууцны санхүүгийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх, орон сууцжуулах сан байгуулах, түүний хөрөнгийг бүрдүүлэх, удирдах, зарцуулах, гүйцэтгэлийг нь тайлагнах, хяналт тавихтай холбогдсон харилцааг зохицуулах**

Энэ зорилтыг хэрэгжүүлэх зохицуулалтууд хуулийн төсөлд бүрэн тусгагдсан. Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх эх үүсвэрийг хуульчлан, зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах чиг үүрэг бүхий төрийн өмчит хуулийн этгээд болон Үндэсний орон сууцны корпорацын чиг үүргийг тогтоож өгснөөр шинэ тутам зохицуулалт шаардаж байгаа хүн амын өсөлт, суурин газрын нягтаршил, иргэдийн оршин суух нөхцөлөө сайжруулах хэрэгцээ шаардлагыг хангах, орон сууцжуулах үйл ажиллагааг дэмжих механизмыг бий болгосон байна.

*Хуулийн төслийн холбогдох заалт:*

**5 дугаар зүйл. Орон сууцжуулах үйл ажиллагаа**

5.1.Орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд дараах зарчмыг баримтална:

5.1.1.Орон сууцны тухай хуулийн 4.1-д заасан зарчим;

5.1.2.өрхийн орлогын түвшнийг харгалзан энэ хуулийн 5.2-т заасан орон сууцжуулах төрөлд хамруулах;

5.1.3.төвлөрлийг сааруулах зорилгоор сум, тосгон, аймаг, дагуул хот, чөлөөт бүсэд тэргүүн ээлжид орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх;

5.2.Орон сууцжуулах үйл ажиллагаа нь өрхийн орлогоос хамаарч дараах төрөлтэй байна:

5.2.1.ипотекийн зээл;

5.2.2.төрийн болон орон нутгийн өмчийн сууцыг хөлслүүлэх; (цаашид “түрээсийн орон сууц” гэх);

5.2.3.түрээслээд өмчлөх орон сууцаар хангах.

5.3.Энэ хуулийн 5.2.2, 5.2.3-т заасан орон сууцны барилгын чанар, өртөгт тавигдах шаардлагыг орон сууцны асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн боловсруулж, Засгийн газар батална.

5.4.Энэ хуулийн 5.2.2, 5.2.3-т заасан орон сууцны барилга нь төлбөрийн чадварт нийцсэн байна.

5.5.Энэ хуулийн 5.2-т заасан орон сууцжуулах төрөлд хамруулах иргэн, өрхийн орлогын хэмжээг хөдөлмөрийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн тодорхойлно.

Үндэсний орон сууцны корпорацын үйл ажиллагаа, эрх, үүрэг, хориглох зүйлүүдийг тогтоож өгсөн нь орон сууцны санхүүжилт, орон сууцны сан, хөрөнгийн удирдлагатай холбоотой асуудлыг нарийвчлан зохицуулж, орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой болгоход чиглэгджээ.

*Хуулийн төслийн холбогдох заалт:*

**10 дугаар зүйл. Үндэсний орон сууцны корпорац**

10.1.Үндэсний орон сууцны корпорац /цаашид "Корпорац" гэх/ нь орон сууцны төсөл хөгжүүлэлт, санхүүжилтийн үйл ажиллагааг эрхлэх тусгайлсан чиг үүрэг бүхий төрийн өмчит хуулийн этгээд байна.

10.2.Корпорац Монголбанканд төгрөгийн болон валютын харилцах, хадгаламжийн данстай байна.

10.3.Корпорац өдөр тутмын үйл ажиллагаагаа явуулахтай холбоотойгоор банканд харилцах данс нээж болно.

10.5.Корпорац нь эрсдэлийн удирдлагын нөөц сантай байна.

Өмнө нь орон сууцны сангийн зохицуулалт хуульд тусгагдаагүй байсан бол хуулийн төслийн 22 дугаар зүйлд Үндэсний орон сууцны корпорац хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэхээр тусгаж өгсөн бөгөөд түүний санхүүжилтийн эх үүсвэрийг хуулийн төслийн 22.2-т тодорхой заасан байна. Хуулийн төслийн 22.3-т Орон сууцжуулах сангийн хөрөнгийг хэрхэн удирдахад тавигдах шаардлага, зарцуулах зарцуулалт, сангийн хөрөнгө оруулахад зөвшөөрөгдөх санхүүгийн хэрэгсэл зэргийг тодорхой болгосон нь Орон сууцжуулах сангийн хөрөнгийн бүрдүүлэлт, зарцуулалт, түүнд тавих хяналтыг сайжруулахад ихээхэн үр нөлөө үзүүлэхээр болжээ.

*Хуулийн төслийн холбогдох заалт:*

**22 дугаар зүйл.Орон сууцжуулах сан**

22.1.Орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх зорилгоор Орон сууцжуулах сан /цаашид “Сан” гэх/-г байгуулж, сангийн удирдлагыг Корпорац хэрэгжүүлнэ.

22.2.Сангийн хөрөнгө гадна дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ.

22.2.1.Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуулийн 6.1-д заасан;

22.2.2.Монголбанкнаас шилжүүлсэн ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас;

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

22.2.4.нийгмийн даатгалын сангийн чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө;

22.2.5.хуульд заасан бусад.

**23 дугаар зүйл.Сангийн хөрөнгийн удирдлага**

23.1.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын бодлого, түүнийг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа дараах шаардлагыг хангасан байна:

23.1.2.санхүүгийн хөрөнгө оруулалт хөрвөх чадвартай байх;

23.1.3.Сангийн хөрөнгийг барьцаалах, зээл олгох, зээлийн баталгаа, батлан даалт гаргах болон бусад хэлбэрээр Сангийн хөрөнгөөр бусдын үүргийн гүйцэтгэлийг хангах гэрээ хэлцэл байгуулахгүй байх;

23.1.4.санхүүгийн хөшүүрэг оролцсон гэрээ, хэлцэл хийхгүй байх.

23.2.Сангийн актив хөрөнгийг аюулгүй, хөрвөх чадвартай, ашигтай байх зарчмыг баримтлан дараах санхүүгийн хэрэгсэлд байршуулж болно:

23.2.1.Засгийн газраас гаргасан болон батлан даасан үнэт цаас;

23.2.2.Монголбанкны үнэт цаас;

23.2.3.зээлжих зэрэглэл тогтоодог нэр хүнд бүхий олон улсын байгууллагаас A-аас доошгүй үнэлгээ авсан гадаад улсын Засгийн газрын болон олон улсын санхүүгийн байгууллагын үнэт цаас;

23.2.4.ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас;

23.2.4.Банкны тухай хуулийн 3.1.20-д заасан арилжааны банк /цаашид "арилжааны банк" гэх/-нд байршуулах мөнгөн хадгаламж.

23.2.5.төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд хөгжүүлэх зориулалтаар төрийн болон хувийн хэвшлийн аж ахуйн нэгжийн гаргасан санхүүгийн хэрэгсэл.

23.3.Энэ хуулийн 23.2-т заасан санхүүгийн бүтээгдэхүүнд хөрөнгө оруулах үйл ажиллагааг Корпорацын төлөөлөн удирдах зөвлөлийн шийдвэрээр хэрэгжүүлнэ.

23.4.Энэ хуулийн 23.2-т заасан хөрөнгө оруулах үйл ажиллагаанд санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн болон орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хяналт тавьж, мэргэжил, арга зүйгээр хангана.

23.5.Сангаас хөрөнгө оруулах, арга хэмжээнд зарцуулах харилцааг зохицуулсан журмыг Санхүүгийн зохицуулах хороо, Монголбанкны саналыг тусган Засгийн газар батална.

23.6.Сангийн хөрөнгийг энэ хуульд зааснаас бусад санхүүгийн хэрэгсэлд хөрөнгө оруулахыг хориглоно.

23.7.Гүйцэтгэх удирдлага төлөөлөн удирдах зөвлөлийн зөвшөөрөлтэйгөөр Сангийн хөрөнгийн зарим хэсгийг гэрээний үндсэн дээр хөндлөнгийн хөрөнгө оруулалтын менежментийн компаниар гүйцэтгүүлж болно.

**24 дүгээр зүйл. Сангийн хөрөнгийн зарцуулалт**

24.1.Сангийн хөрөнгийг дараах зориулалтаар зарцуулна.

24.1.1.Монголбанкнаас шилжүүлсэн ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаасны төлбөр;

24.1.2.Хөрөнгө оруулагчаас санд төвлөрүүлсэн санхүүжилтийн буцаан төлөх төлбөрт;

24.1.3.Үнэт цаасны бүртгэл, төлбөр тооцоотой холбоотой шимтгэл, хураамж;

24.1.4.Сан хөрөнгийг удирдахтай холбоотой Корпорацын зардал.

24.2.Сангийн хөрөнгийн зарцуулалтад Санхүүгийн зохицуулах хороо, санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн болон орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хяналт тавина.

Орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэр тодорхойгүй, дутагдалтай, тогтворгүй байсан асуудлыг зохицуулж Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслөөр Орон сууцжуулалтын санг бий болгож, сангийн хөрөнгийн удирдлагыг Үндэсний орон сууцны корпораци хэрэгжүүлэх болсноор орон сууцны санхүүжилтийн үйл ажиллагааны уялдаа, холбоо сайжирч, иргэд чанартай, хямд орон сууцаар хангагдах боломжийг бүрдүүлж байна.

**3.2. Шалгуур үзүүлэлт: Практикт хэрэгжих боломж**

Хуулийн төслийн зохицуулалтуудыг “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтээр шалган, бодит байдалд хэрэгжих боломжтой эсэх, хэрэгжүүлэгч субъектүүдэд ачаалал, бэрхшээл учруулах эсэх, учирч болох эрсдэлийг бууруулах арга зам байгаа эсэхийг тодруулахыг зорилоо. Энэхүү шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд нийслэлийн Төрийн орон сууцны корпораци, Нийслэлийн орон сууцны корпораци зэрэг байгууллагуудын төлөөлөлтэй уулзаж, санал хүсэлтийг авсан.

Түрээсийн орон сууцны тухайд:

Монгол Улсын Засгийн газраас анх удаа 2015 оны 06 дугаар сарын 15-ны өдөр “Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөрийг баталсан. Тус хөтөлбөрийн хүрээнд улсын төсөв, олон улсын байгууллага, хандивлагч орнуудын буцалтгүй тусламж, хөнгөлөлттэй зээлийн эх үүсвэрээр “Түрээсийн орон сууцны сан”-г бүрдүүлж, 2016 оны Засгийн газрын 38, 298, 169 тоот тогтоолуудын дагуу “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨҮГ-ын захиалгаар барьж ашиглалтад оруулсан нийт 1289 айлын, “Бэрэн” группийн барьж ашиглалтад оруулсан 223 айлын орон сууцыг буюу нийт 1512 айлын орон сууцыг тус санд бүрдүүлэн оруулсан.

Иргэдийг төрийн түрээсийн орон сууцад хамруулах үйл ажиллагааг зохицуулах “Зорилтот бүлгийн иргэдийг түрээсийн орон сууцанд хамруулах” журмыг 2016 онд Барилга, хот байгуулалтын Сайдын тушаалаар баталсан бөгөөд энэхүү журмыг 2017 онд шинэчлэн баталсан байдаг. Энэхүү журмаар иргэдийг Залуу гэр бүл, Төрийн албан хаагч, Хувийн байгууллагад ажиллагсад болон хувиараа хөдөлмөр эрхлэгч, 18 хүртэлх насны дөрөв ба түүнээс дээш хүүхэдтэй гэр бүл, Өрх толгойлсон эцэг, эх, Өндөр насны тэтгэвэр тогтоолгосон ахмад настан, Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, түүнийг халамжилдаг гэр бүл, Гамшиг, аюулт үзэгдлийн улмаас орон гэргүй болсон иргэн гэж үндсэн 8 зорилтот бүлэгт хуваан түрээсийн орон сууцад хамрагдах хувь, квотыг тогтоосон. Тус журмын дагуу түрээслэх байрны нэг метр квадратыг орон нутагт 4500 төгрөгөөр, нийслэлд 6000 төгрөгөөр түрээслүүлж байна.

“ТОСК” ТӨҮГ нь нийт 1512 орон сууцаас Улаанбаатар хотод “Буянт-Ухаа 2”, “Хангай хотхон”-д нийт 787 айлын орон сууцыг, орон нутггийн 6 байршилд үлдсэн орон сууцнуудыг зорилтот бүлгийн иргэдийг холбогдох журмын дагуу хамруулан оруулсан байгаа бөгөөд 2016 оноос хойш түрээсийн орон сууцны санг нэмэгдүүлээгүй тул иргэдийн дунд эрэлт маш их байна.

Эдгээр түрээсийн орон сууцыг бүрдүүлэх санхүүжилтийг Монгол Улсын Хөгжлийн банкны 81.0 тэрбум төгрөгийн зээлээр шийдвэрлэсэн бөгөөд “ТОСК” ТӨҮГ-ын чиг үүргийг хуулиар зохицуулж өгөөгүйгээс засаглалын болон санхүүгийн тогтворгүй байдал үүсэж, холбогдох зээлийн өр, төлбөрийг улсын төсөвт тусган хугацаанд нь төлөхөөр шийдвэрлэсэн Засгийн газрын тогтоолыг хэрэгжүүлээгүй, Монгол Улсын Хөгжлийн банкнаас олгосон зээлийн төлбөрийн үүргийг хангах төлөвлөгөөний дагуу дээрх төслийн хүрээнд бий болсон орон сууцны санг ашиглаагүй зэрэг шалтгаанаар Монгол Улсын Хөгжлийн банканд нийт 180.5 тэрбум төгрөгийн өр төлбөртэй байна. Энэ байдал цаашид үргэлжилбэл Хөгжлийн банктай байгуулсан гэрээний дагуу үүссэн өр, төлбөр, торгуулийн төлбөрийн барьцаанд дээрх түрээсийн орон сууцууд хураагдах нөхцөл бүрдээд байна.

Түрээсийн орон сууцны хөлслөх үнэ зах зээлийн зарчмаас хэт доогуур байгаа нь “ТОСК” ТӨХХК-ийн компанийн санхүүгийн байдалд хүндээр тусч байгаа боловч нөгөө талдаа иргэдийн оролгод нийцсэн, жинхэнэ зорилтот бүлэгт чиглэсэн төлбөрийн хөлс болж чадаж байна.

Иймээс төрийн түрээсийн орон сууцны санг зорилтот бүлгийн иргэдийн орлогод нийцсэн байдлаар нэмэгдүүлсэн, нөгөө талдаа төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлж, ашиглах чиг үүрэг бүхий түрээслүүлэгч байгууллагуудын санхүүгийн алдагдалгүй ажиллах боломжийг олгосон хууль шаардлагатай байна.

*Хуулийн төслийн холбогдох заалт:*

**7 дугаар зүйл.Түрээсийн орон сууц**

7.1.Түрээсийн орон сууцанд иргэнийг хамруулах, түрээсийн төлбөр тогтоох аргачлалыг орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага боловсруулж, Засгийн газар батална.

7.2.Түрээсийн орон сууцны төлбөрийн хэмжээг анхны оруулсан хөрөнгө оруулалтын хэмжээ, өгөөж, үйл ажиллагааны зардлын нийлбэрээс их байхаар тооцно.

7.3.Түрээсийн орон сууцны түрээсийн гэрээг 1 жилээр байгуулна.

7.4.Түрээсийн гэрээг байгуулах, эсхүл хугацааг сунгахад энэ хуулийн 7.3-т заасан аргачлалын дагуу тогтоосон түрээсийн төлбөрөөр тооцно.

7.5.Түрээсийн орон сууцыг бусдад дамжуулан хөлслүүлэх, эсхүл түрээслүүлэхийг хориглоно.

7.7.Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэхийг хориглоно.

7.8.Зорилтот бүлгийн иргэн, өрхийг түрээсийн төлбөрийн зөрүүг нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний болон аймаг, нийслэлийн Засаг даргын жил бүрийн төсөвт тусгана.

Түрээслээд өмчлөх орон сууцны тухайд:

Монгол Улсын Засгийн газрын 2016-2020 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 3.4.3-т заасныг хэрэгжүүлэх зорилгоор Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 9.3, Залуучуудын хөгжлийг дэмжих тухай хуулийн 12.1.1-т заасныг тус тус үндэслэн Монгол Улсын Засгийн газраас 2019 оны 04 дүгээр сарын 10-ны өдөр 138 дугаар тогтоолыг, хавсралтаар “Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх журам”-ыг баталсан.

Энэхүү журам батлагдан гарснаар төрийн түрээсийн санд 1512 орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн 972 орон сууцыг түрээслэн амьдарч байсан айл өрхүүд нь тухайн түрээсийн орон сууцыг, Корона вируст “Ковид-19”-ийн цар тахлын үед эрсдэлтэй нөхцөлд үүрэг гүйцэтгэсэн төрийн жинхэнэ болон төрийн үйлчилгээний ажилтан, албан хаагчдад зориулсан 1177 орон сууцуулыг 5-15 жилийн хугацаанд хоёр төрлөөр өөрийн эзэмшлийн болгон худалдан авах нөхцөл бүрдсэн юм.

Одоогийн байдлаар нийт 3,969 түрээсийн орон сууцнаас 3,347 түрээслэгч иргэн түрээслээд өмчлөх хэлбэрийн гэрээ байгуулан тухайн орон сууцны үнийн дүнгийн тодорхой хэсгийг “ТОСК” ТӨХХК, “НОСК” ХК-ийн дансанд хуримтлуулаад явж байгаагаас “ТОСК” ТӨХХК-ийн 9 иргэн “НОСК” ХК-ийн 50 гаруй иргэн байрны үнийг бүрэн төлж барагдуулсан байна.

Түрээслээд өмчлөх хэлбэрийн орон сууц нь ипотекийн зээлийн шалгуур үзүүлэлтээс хамаагүй уян хатан, зөөлөн нөхцөлтэй тул сүүлийн жилүүдэд түрээслэгч иргэд түрээслэн амьдарч буй орон сууцаа дээрх журмын дагуу худалдан авах хүсэлтийг ихээр ирүүлж байна.

Түүнчлэн түрээслээд өмчлөх хэлбэрийн гэрээтэй иргэд тухайн амьдарч буй орон сууцаа бүрэн төлөлтөөр авч байгаа нь иргэдийн амьжиргааны чадамж нэг талаасаа дээшилсэн, нөгөө талаас зах зээлийн үнээс доогуур үнэлгээтэй орон сууцыг худалдан борлуулж, давхар ашиг олох зорилго үүсээд байна.

Иймд түрээслээд өмчлөх гэрээгээр орон сууц худалдах авах ажиллагааг зохицуулсан хууль зайлшгүй хэрэгтэй байна.

Хүн амын нягтарлын хэрээр агаар, ус, хөрсний бохирдол ихээр бий болдог нь хот, суурин газрын тулгамддаг том асуудлуудын нэг юм. Ялангуяа нийслэл Улаанбаатар хотод энэ асуудал нь гамшгийн хэмжээнд хүрээд байгаа билээ. Энэ асуудлыг бууруулах нэг гол хүчин зүйл нь орон сууцжуулах замаар агаар, ус, орчны бохирдлыг бууруулах том хүчин зүйл болоод байна. Орон сууцжуулах чиглэлээр үйл ажиллагаа хэрэгжүүлдэг байгууллага болох “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК, “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” хаалттай ХК нь орон сууцны төсөл хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж байгаа ч хууль, эрх зүйн таатай нөхцөл төдийлөн бүрдээгүйн улмаас төслүүд тэр бүр амжилттай хэрэгжихгүй байна. Үүний гол шалтгаануудаас дурьдвал:

* **Татварын зохицуулалт:**

Үл хөдлөх хөрөнгий татаврын тухайд: түрээсийн болон түрээслээд өмчлүүлэх орон сууцны хөтөлбөрт иргэдийг хамруулахад тус орон сууц нь тухайн байгууллагын өөрийн данс тооцоо бүртгэлд байдаг нь үйл хөдлөх хөрөнгийн татвар ногдуулах шалтгаан болж байна. Улсын Их Хурлаас 2021 оны 07 дугаар сарын 07-ны өдөр Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг баталсан. Уг нэмэлт өөрчлөлтөөр орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх эд хөрөнгийг албан татвараас чөлөөлдөг байсныг өөрчилж, иргэн, хуулийн этгээдийн өмчилж байгаа аймаг, суман дахь сууц, нийслэл дэх 2 орон сууцыг албан татвараас чөлөөлөх заасан. Өөрөөр хэлбэл иргэн, хуулийн этгээдийн өмчилж байгаа Нийслэл дэх 3 болон түүнээс дээших орон сууцанд албан татварыг ногдуулахаар заасан. Иймд одоогийн хүчин төгөлдөр хэрэгжиж байгаа Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуульд заасны дагуу нийтлэг зарчмаар иргэн, хуулийн этгээдийн өмчилж аймаг, суман дах болон Нийслэл дэх 2 орон сууцыг албан татвараас чөлөөлөх заалтын дагуу НОСК болон ТОСК нь 3 дахь болон түүнээс дээш орон сууцанд татвар ногдуулж байгаа нь орон сууцны өртөгт шууд нөлөөлж байна. Урт хугацааны орон сууцны түрээслээд өмчлөх хэлдбэрт байгууллага татварын ачаалалд орж байгаа болно.

Нэмэгдсэн өртгийн албан татварын тухайд: нэмэгдсэн өртгийн албан татварын тухай хуулийн дагуу түрээсийн төлбөрт НӨАТ 10 хувь ногдуулдаг ба тус орон сууцны хөнгөлөлттэй нөхцөл алдагдах гол хүчин зүйл болдог. түрээслээд өмчлүүлэх орон сууцны хөтөлбөр ипотекийн хөтөлбөрөөс ялгарах гол онцлог нь орон сууцыг корпорацууд өөрийн өмчлөлд байршуулж иргэдэд түрээслүүлэх замаар өмчлүүлдэг. Энэ хүрээнд түрээсээр өмчлүүлэх орон сууцыг төрөл бүрийн санхүүгийн эх үүсвэрээс бий болгон ажиллаж байна. Гэвч бондын санхүүжилтээс бий болсон орон сууцны түрээсийн төлбөр нь хүүгийн төлбөртэй уялдуулан гаргадагтай холбоотой бусад хөнгөлөлттэй нөхцөлтэй орон сууцыг бодвол өндөр төлбөртэй болох хандлагатай байдаг үүний түрээсийн төлбөрийн НӨАТ өндөр байна. Нэмэгдсэн өртгийн албан татварын тухай хуулийн 13 дугаар зүйлийн 13.5.8-д “орон сууцны зориулалтаар баригдсан зориулалтын дагуу ашиглагдаж байгаа байрыг болон түүний тодорхой хэсгийг хөлслүүлэх үйлчилгээ;” гэж заасан ч энэ иргэн өөрийн орон сууцыг бусдад хөлслүүлнээс олсон орлогт хамааралтай заалт гэх тайлбарыг татварын байгууллагаас хүргүүлж байна. Учир нь тус хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.7-д "орон сууцны зориулалтаар ашиглаж байгаа байр" гэж хүн суурьшин амьдрах зориулалттай баригдан уг зорилгоор, аж ахуйн үйл ажиллагааны бус хэлбэрээр ашиглагдаж байгаа бөгөөд энэ хуулийн дагуу нэмэгдсэн өртгийн албан татвар ногдуулсан нийтийн болон амины орон сууцны барилгыг;” гэж томьёосон байх ба ТОСК, НОСК нь аж ахуйн зориулалттай үйл ажиллагаа эрхэлж байгаа нь албан татвараас чөлөөлөгдөх заалтад хамаарахгүй болж байгаа юм.

* **Хуулийн зохицуулалт:**

Орон сууцны түрээслээд өмчлүүлэх төрөл бүрийн төсөл хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх боломжтой хэдий ч төсөл хэрэгжүүлэх явцад хууль эрх зүйн хүрээнд хүндрэл үүсдэг.

Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргаж санхүүжүүлэх замаар иргэдийг орон сууцаар хангахад орон сууцыг худалдан авах хэрэгцээ шаардлага үүсдэг ба төсөлд хамрагдсан иргэн тус бүрд “Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай” хуулийн дагуу худалдан авах ажиллагаа явуулах шаардага үүсдэг. Худалдан авсан орон сууц нь иргэдийн сонголтыг хэт хязгаарласнаас төсөлд хамрагдсан иргэний нийгмийн баталгааг баттай хангах үндсэн зорилго алдагддаг.

Хөрөнгөөр батарлгаажсан үнэт цаас гарагж санхүүжилт бий болгоход “Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай” хуульд хэдийгээр үнэт цаас гаргах зохицуулалт байдаг хэдий ч худалдан авах, санхүүжүүлэх этгээд тодорхойгүй байдаг. Монгобанк “Төв банкны тухай” хуулийн 23 дугаар зүйлд зааснаар 4/ хуулийн этгээдийн дүрмийн санд хувь оруулах, үнэт цаас худалдан авах, худалдах. гэж заасны дагуу үнэт цаасыг худалдан авах боломжгүйгээс санхүүжилтийн хэт хязгаарлагдмал нөхцөл байдал үүсдэг.

Хөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргахад тусгай зохицуулалтын компаниар дамжуулж гаргадаг ба “Төрийн хэмнэлтийн тухай” хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.1.1-д “Улсын Их Хурал, Засгийн газрын шийдвэргүйгээр шинээр хараат болон охин компани байгуулах;” гэж заасны дагуу тус бүрд шийдвэр гаргуулах ажил нь маш их хугацаа зарцуулдаг.

*Хуулийн төслийн холбогдох заалт:*

**8 дугаар зүйл.Түрээслээд өмчлөх орон сууцаар хангах**

8.1.Түрээслээд өмчлөх орон сууцанд иргэнийг хамруулах журам, Энэ хуулийн 7.1-д заасан аргачлалыг орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага боловсруулж, Засгийн газар батална.

8.2.Түрээслээд өмчлөх орон сууцны үнийг тухайн үеийн зах зээлийн үнэлгээгээр тогтооно.

Түрээсийн орон сууц, түрээслээд өмчлөх орон сууцандхамрагдах иргэнийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааны тухайд:

Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2017 оны 26 дугаар тушаалаар батлагдсан “Зорилтот бүлгийн иргэдийг түрээсийн орон сууцанд хамруулах” журамд заасны дагуу түрээсийн орон сууцад хамрагдах иргэдийг орон сууц худалдан авах боломжгүй зорилтот бүлгийн иргэдийг сонгон шалгаруулж, хамруулна гэж заасан. Сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг тус журмын дагуу Төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцад хамрагдах хүсэлтэй иргэд “ТОСК” ТӨХХК, орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцад хамрагдах хүсэлтй иргэдийг оршин суугаа аймгийн Засаг даргын Тамгын газар зохион байгуулна гэж заасан байдаг.

Иргэдийг сонгон шалгаруулахдаа 8 зорилтот бүлэгт хуваасан квотын дагуу сонгон шалгаруулдаг бөгөөд түрээслэгч иргэн нь эрх зүйн бүрэн чадамжтай, 21 насанд хүрсэн, тухайн орон нутагт байнга оршин суудаг, түрээсийн барьцаа, төлбөр болон сууцны ашиглалтын зардлаа төлөх боломжтой тогтмол орлоготой, бүртгүүлэх өдрийн байдлаар өөрийн өмчлөлийн инженерийн хангамжтай орон сууцгүй байх гэсэн шалгуурыг тавьдаг.

Сонгон шалгаруулахдаа иргэдийг орлогын түвшингээр ангилалгүй нийтлэг шалгуур тавьж байгаа, зорилтот бүлгийн гэх иргэдийг тодорхойлсон тодорхойлолт нь дутмаг байна.

Иргэдийг сонгон шалгаруулахдаа дээрх журамд заасан ажиллагааг хэн нэг ажилтан өөрийн үзэмжээр шийдэх магадлал өндөртэй, олон нийтэд ил тод биш байгаа нь иргэдийн дургүйцлийг хүргэсэн, дараалал, хүлээлт үүсгэж байгаа тул сонгон шалгаруулалах үйл ажиллагааг цахимаар олон нийтэд нээлттэй хийх, зорилтот бүлгийн иргэдийг орлогоор нь зөв тодорхойлох шаардлагатай байна.

*Хуулийн төслийн холбогдох заалт:*

**9 дүгээр зүйл.Сонгон шалгаруулалт**

9.1.Түрээсийн орон сууц, түрээслээд өмчлөх орон сууцандхамрагдах иргэнийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг цахим системээр зохион байгуулна.

9.2.Түрээсийн орон сууцанд 1 асран хамгаалагчид ногдох хүүхэд болон байнгын асаргаа шаардлагатай иргэний тоогоор нь эрэмбэлж тухайн өрхийг тэргүүн ээлжид хамруулна.

9.3.Түрээслээд өмчлөх орон сууцандөрхийн орлогын босго хэмжээгээр эрэмбэлж, орлогын түвшин бага өрхөөс нь тэргүүн ээлжид хамруулна.

Хуулийн төслийг хэрэгжүүлэх этгээдүүдийг тодорхойлон тусгасан бөгөөд тэдгээр этгээдэд хуулийн зохицуулалтыг хэрэгжүүлэх боломж, бололцоо (санхүү, хүний нөөц, техник, багаж хэрэгсэл) бүрдсэн байна.

**3.3. Шалгуур үзүүлэлт: Ойлгомжтой байдал**

Энэхүү шалгах хэрэгслийн дагуу хуулийн төслийг Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлд заасан хууль тогтоомжийн төслийн эх бичвэрийн агуулгад тавих нийтлэг шаардлага, 30 дугаар зүйлд заасан хуулийн төслийн хэл зүй, найруулгад тавих нийтлэг шаардлагад нийцүүлэн боловсруулсан эсэхийг Хууль тогтоомжийн дараах заалтад заасан шаардлагыг хангасан эсэхэд хариулт өгөх замаар шалгалаа.

|  |
| --- |
| **Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлд заасан Хуулийн төслийн эх бичвэрийн агуулгад тавих нийтлэг шаардлага** |
| **Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн зохицуулалт** | **Хуулийн төслийн зохицуулалтад үнэлгээ хийсэн байдал** |
| 29.1.1.Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээнд нийцсэн, бусад хууль, үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлалтай уялдсан байх; | Уг шаардлагыг хангасан байна.  |
| 29.1.2.тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцаанд хамаарах асуудлыг бүрэн тусгасан байх; | Хуулийн төсөлд иргэд, зорилтот бүлэгт хамаарах иргэдтэй холбоотой орон сууцжуулах үйл ажиллагааг зохицуулсан нэлээдгүй зохицуулалт орсон нь хууль тогтоомжийн тухай хуулийн дээрх заалтын шаардлагад нийцсэн байна. |
| 29.1.3.тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцааны хүрээнээс хальсан асуудлыг тусгахгүй байх; | Хуулийн төсөл нь “Монгол Улсын иргэдийг орон сууцны нөхцөл байдлыг сайжруулах, орон сууцжуулах зорилгоор орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх, орон сууцны санхүүгийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх, орон сууцжуулах сан байгуулах, түүний хөрөнгийг бүрдүүлэх, удирдах, зарцуулах, гүйцэтгэлийг нь тайлагнах, хяналт тавихтай холбогдсон харилцааг зохицуулах”-тай холбоотой харилцааг зохицуулсан. Зохицуулах нийгмийн харилцааны хүрээнээс хальсан асуудлыг тусгаагүй. |
| 29.1.4.тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцаанд үл хамаарах хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах буюу хүчингүй болсонд тооцох тухай заалт тусгахгүй байх; | Уг шаардлагыг хангасан байна. |
| 29.1.5.зүйл, хэсэг, заалт нь хоорондоо зөрчилгүй байх; | Уг шаардлагыг хангасан байна. |
| 29.1.6.хэм хэмжээ тогтоогоогүй, тунхагласан шинжтэй буюу нэг удаа хэрэгжүүлэх заалт тусгахгүй байх; | Уг шаардлагыг хангасан байна. |
| 29.1.7.бусад хуулийн заалтыг давхардуулан заахгүйгээр шаардлагатай бол түүнийг эш татах, энэ тохиолдолд эшлэлийг тодорхой хийж, хуулийн нэр болон хэвлэн нийтэлсэн албан ёсны эх сурвалжийг бүрэн гүйцэд заасан байх; | Хуулийн төслийн хүрээнд бусад хуулийн заалтыг давхардуулан заасан, эш татсан зохицуулалт агуулагдаагүй байх тул энэ шаардлагыг хангасан байна. |
| 29.1.8.тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцаа, хуулийн үйлчлэх хүрээ, эрх зүйн харилцаанд оролцогч хүн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, зохицуулалтад удирдлага болгох, харгалзан үзэх нөхцөл байдал, нийтийн эрх зүйн этгээдийн чиг үүрэг, эрх хэмжээ, тэдгээрийг биелүүлэх журам; | Уг шаардлагыг хангасан байна. |
| 29.1.9.шаардлагатай тохиолдолд эрх зүйн хэм хэмжээг зөрчсөн этгээдэд хүлээлгэх хариуцлагын төрөл, хэмжээ, хуулийн хүчин төгөлдөр болох хугацаа, хууль буцаан хэрэглэх тухай заалт, хуулийг дагаж мөрдөх журмын зохицуулалт, бусад хуулийн зүйл, заалтыг хүчингүй болсонд тооцох, хасах заалт; | Энэ талаарх зохицуулалт байхгүй тул энэ шаардлагыг хангасан гэж үзлээ.  |
| 29.1.10.шаардлагатай тохиолдолд бусад хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах болон хууль хүчингүй болсонд тооцох тухай дагалдах хуулийн төслийг боловсруулсан байх; | Хуулийн төсөлтэй холбогдуулан 10 дагалдах хуулийн төсөл боловсруулсан байна. |
| 29.1.11.хуулийн төсөл нь хуулийн зорилго гэсэн зүйлтэй байж болох бөгөөд зорилгод тус хуулиар хангахаар зорьж байгаа иргэний үндсэн эрх, бэхжүүлэх үндсэн зарчим, хүрэх үр дүнг тусгана. | Хуулийн төслийн зорилго нь “Монгол Улсын иргэдийг орон сууцны нөхцөл байдлыг сайжруулах, орон сууцжуулах зорилгоор орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх, орон сууцны санхүүгийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх, орон сууцжуулах сан байгуулах, түүний хөрөнгийг бүрдүүлэх, удирдах, зарцуулах, гүйцэтгэлийг нь тайлагнах, хяналт тавихтай холбогдсон харилцааг зохицуулах” |
| **Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 30 дугаар зүйлд заасан Хуулийн төслийн хэл зүй, найруулгад тавих нийтлэг шаардлага** |
| 30.1.1.Монгол Улсын Үндсэн хууль, бусад хуульд хэрэглэсэн нэр томьёог хэрэглэх; | Уг шаардлагыг хангасан байна. |
| 30.1.2.нэг нэр томьёогоор өөр өөр ойлголтыг илэрхийлэхгүй байх; | Уг шаардлагыг хангасан байна. |
| 30.1.3.үг хэллэгийг монгол хэл бичгийн дүрэмд нийцүүлэн хоёрдмол утгагүй товч, тодорхой, ойлгоход хялбараар бичих; | Уг шаардлагыг хангасан байна. |
| 30.1.4.хүч оруулсан нэр томьёо хэрэглэхгүй байх; | Уг шаардлагыг хангасан байна. |
| 30.1.5.жинхэнэ нэрийг ганц тоон дээр хэрэглэх. | Уг шаардлагыг хангасан байна. |

Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийг Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн холбогдох зүйл, Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлалын дагуу боловсруулсан нь тавигдаж буй шаардлагыг хангасан байна.

Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийн зохицуулалтуудыг хэрэглэх, хэрэгжүүлэх субъектүүдийн хувьд ойлгомжтой, логик дараалалтайгаар томьёолсон байна.

Хуулийн төсөлд орон сууцжуулах үйл ажиллагааг тодорхойлон, иргэдийг орон сууцаар хангах чиг үүрэг бүхий Үндэсний орон сууцны корпорацын бүрэн эрхийг тогтоож өгснөөр тус байгууллага улс төрөөс хамааралгүйгээр, урт хугацаанд тогтвортой үйл ажиллагаа явуулах боломжтой болж байна.

**ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦНЫ КОРПОРАЦ**

**10 дугаар зүйл. Үндэсний орон сууцны корпорац**

10.1.Үндэсний орон сууцны корпорац /цаашид "Корпорац" гэх/ нь орон сууцны төсөл хөгжүүлэлт, санхүүжилтийн үйл ажиллагааг эрхлэх тусгайлсан чиг үүрэг бүхий төрийн өмчит хуулийн этгээд байна.

10.2.Корпорац Монголбанканд төгрөгийн болон валютын харилцах, хадгаламжийн данстай байна.

10.3.Корпорац өдөр тутмын үйл ажиллагаагаа явуулахтай холбоотойгоор банканд харилцах данс нээж болно.

10.5.Корпорац нь эрсдэлийн удирдлагын нөөц сантай байна.

**11 дүгээр зүйл. Корпорацын үйл ажиллагаанд баримтлах зарчим**

11.1.Корпорац үйл ажиллагаанд дараах зарчмыг баримтална:

11.1.1.санхүүгийн үр ашигтай байх;

11.1.2.хараат бус байх;

11.1.3.хөндлөнгийн хяналттай байх;

11.1.4.ил тод байх;

11.1.5.хариуцлага, эрх, үүргийн хувьд бие даасан байх.

**12 дугаар зүйл. Корпорацын үйл ажиллагаа**

12.1.Корпорац дараах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлнэ:

12.1.1.санхүүжилтийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх зорилгоор санхүүгийн хэрэгсэл гаргах;

12.1.2.санхүүгийн үйл ажиллагааны эрсдэлийн нөөц сан бүрдүүлэх;

12.1.3.төр, нутгийн захиргааны байгууллагаас хэрэгжүүлж буй орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх;

12.1.4.түрээсийн, түрээслээд өмчлөх орон сууцыг захиалан бариулах төсөл, хөтөлбөрийн санхүүжилтийн зарцуулалтад хяналт тавих;

12.1.5.энэ хуулийн 15.2-т заасан сангийн хөрөнгийг удирдах, бүрдүүлэх;

12.1.6.сангийн болон Корпорацын санхүүгийн эрсдэлийг үнэлж, хянах;

12.1.7.улсын хэмжээнд орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгааг захиалан гүйцэтгүүлэх.

12.2.Энэ хуулийн 12.1.1-д заасан үнэт цаасыг гаргахад Засгийн газрын өрийн баталгаа гаргаж болно.

12.3.Орон сууцжуулах зориулалтаар олгосон санхүүжилтийн эцсийн тайланд алдагдалгүй байлгахаар хөрөнгийг оновчтой хуваарилах бөгөөд алдагдал хүлээх нөхцөл үүссэн тохиолдолд санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас санхүүгийн дэмжлэг үзүүлнэ.

12.4.Корпорацын үйл ажиллагааны үр дүнгийн тайланг хагас жил тутамд орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад хүргүүлнэ.

12.5.Корпорац нь энэ хуульд зааснаас бусад үйл ажиллагаа эрхлэхгүй

**13 дугаар зүйл.Корпорац үнэт цаас гаргах, зээл авах**

13.1.Корпорац нь санхүү, төсвийн асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллагаас зөвшөөрөл авсны үндсэн дээр үнэт цаас гаргах, урт хугацааны зээл авах асуудлыг Засгийн газар шийдвэрлэнэ.

13.2.Зээлийн гэрээний дагуу төлбөл зохих хуваарьт болон хугацаа хэтэрсэн өр төлбөрийг тухайн жилийн төсөвт бүрэн тусгаж, батлах бөгөөд зээл төлж барагдуулах төлөвлөгөө, хуваарийг жил бүрийн 1 дүгээр улиралд багтаан төлөөлөн удирдах зөвлөлд танилцуулж шийдвэрлүүлнэ.

**14 дүгээр зүйл. Корпорац газар эзэмших, худалдах, газрын харилцаа**

14.1.Корпорац эзэмших газрыг Газрын тухай хуулийн 33.1.1-д заасны дагуу шийдвэрлэнэ.

14.2.Корпорац нь орон сууцны барилга барих, орон сууцны төсөл хөгжүүлэх боломжтой газраас бусад газрыг худалдаж авах, эзэмшихийг хориглоно.

14.3.Корпорац нь иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөх, эзэмших эрх бүхий газрыг зөвхөн Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 18.3.1-д заасан хэлбэрээр авч болно.

**15 дугаар зүйл. Корпорацыг тайлан, мэдээ, мэдээллээр хангах талаарх бусад байгууллагын үүрэг**

15.1.Банк, нутгийн захиргааны байгууллагын орон сууцны асуудал хариуцсан нэгж Корпорацын хүсэлтээр, түүний хуульд заасан чиг үүргээ хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай мэдээ, мэдээллийг тухай бүр, тогтоосон хугацаанд хүргүүлнэ.

15.2.Энэ хуулийн 15.1-д заасан мэдээ, мэдээлэл ирүүлэх журмыг Корпорацын Төлөөлөн удирдах зөвлөл батална.

15.3.Корпорацад ирүүлсэн мэдээ, мэдээллийн үнэн зөвийг банк болон нутгийн захиргааны байгууллагын орон сууцны асуудал хариуцсан нэгж хариуцна.

**16 дугаар зүйл. Хяналт, шалгалт**

16.1.Корпорацын үйл ажиллагаанд орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хяналт тавина.

16.2.Корпорац нь аудитын хороо болон дотоод аудитын нэгж, дотоод аудитор, хөндлөнгийн аудиттай байна.

**17 дугаар зүйл.Үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайлан**

17.1.Корпорац өөрийн хөрөнгө болон сангийн хөрөнгийн нягтлан бодох бүртгэлийг тус тусад нь бүртгэнэ.

17.2.Корпорацын хөндлөнгийн хөрөнгө оруулалтын менежментийн компаниар гэрээгээр гүйцэтгүүлж байгаа хөрөнгийн нягтлан бодох бүртгэлийг менежментийн компани тус бүрээр бүртгэнэ.

17.3.Корпорац санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланг тус бүр улирал, бүтэн жилээр гаргана.

17.4.Корпорацын санхүүгийн болон үйл ажиллагааны улирлын тайланд дараах зүйлийг тусгана:

17.4.1.Сангийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан;

17.4.2.Корпорацын санхүүгийн тайлан;

17.4.3.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын үйл ажиллагааны үр дүн;

17.4.4.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын үйл ажиллагааны зардал, өгөөжийн үзүүлэлтүүд;

17.4.5.Сангийн төсвийн орлого, зардлын гүйцэтгэл;

17.4.6.Корпорацын үйл ажиллагааны төсвийн гүйцэтгэл.

17.5.Корпорацын санхүүгийн болон үйл ажиллагааны улирлын тайланг дараа улирлын эхний сарын 15-ны өдрийн дотор Засгийн газарт хүргүүлнэ.

**ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ**

**КОРПОРАЦЫН УДИРДЛАГА**

**18 дугаар зүйл.Корпорацын хувьцаа эзэмшигч, хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэх**

18.1.Корпорацын төрийн эзэмшлийн хувьцаа эзэмшигч нь Засгийн газар байна.

18.2.Засгийн газрын шийдвэрээр Корпорацын төрийн эзэмшлийн хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэгчээр орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагыг тогтоож болно.

18.3.Засгийн газар, эсхүл эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэгч орон сууцны бодлогын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага нь дараах бүрэн эрхтэй:

18.3.1.холбогдох хуульд заасны дагуу Корпорацын төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнийг томилох, чөлөөлөх;

18.3.2.Корпорацыг үүсгэн байгуулах, татан буулгах, өөрчлөн байгуулах, эзэмшлийн хувьцааг худалдах, шилжүүлэх, төрийн өмчийн хөрөнгөөр хөрөнгө оруулалт хийх асуудлаар Засгийн газарт санал хүргүүлэх;

18.3.3.хуульд заасан мэдээллийг төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүнээс авах;

18.3.4.Корпорацын төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүн, гүйцэтгэх захирлыг хууль болон Корпорацын дүрэмд заасан үүргээ зөрчсөн үйлдэлд хариуцлага тооцох;

18.3.5.хуульд заасан бусад.

**19 дүгээр зүйл. Төлөөлөн удирдах зөвлөл**

19.1.Корпорацын төлөөлөн удирдах зөвлөл 9 гишүүнтэй байх бөгөөд тэдгээрийн гурав нь хараат бус гишүүн байна.

19.2.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүнийг төрийн өмчийн эзэмшлийн хувьцаа эзэмшигч төрийн өмчийн асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагатай хамтран, Компанийн тухай хуульд заасан үндэслэлээр томилж, чөлөөлнө.

19.3.Төлөөлөн удирдах зөвлөл дараах байгууллагаас томилсон тус бүр 1 гишүүнээс бүрдэнэ:

 19.3.1.Барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;

19.3.2.Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;

19.3.3.Хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;

19.3.4.Эдийн засаг, хөгжлийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;

19.3.5.Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн тушаалаар томилсон;

19.3.6.Санхүүгийн зохицуулах хорооны даргын тушаалаар томилсон.

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

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

19.4.2.банк, санхүү, хууль, инженер, эдийн засгийн дээд боловсролтой, уг салбарт 5-аас доошгүй жил удирдах албан тушаалд ажилласан, мэргэжлийн дадлага туршлагатай байх;

19.4.3.ял шийтгэлгүй байх;

19.4.4.төрийн улс төрийн албан болон улс төрийн намын удирдах албан тушаал хашдаггүй байх.

19.5.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус гишүүн нь энэ хуулийн 19.3, Компанийн тухай хуулийн 79.1-д зааснаас гадна дараах шалгуурыг хангасан байна:

19.5.1.сүүлийн 5 жилд улс төрийн албан тушаал хашиж байгаагүй байх;

19.5.3.өөрөө, эсхүл нэгдмэл сонирхолтой этгээд нь банк, барилга, орон сууцны санхүүжилтийн компанийн эрх бүхий албан тушаалтан, түүний холбогдох этгээд бус байх;

19.5.4. өөрөө, эсхүл нэгдмэл сонирхолтой этгээд нь банк, барилга, орон сууцны санхүүжилтийн компанийн хувьцааны 5 ба түүнээс дээш хувийг эзэмшдэггүй байх.

**20 дугаар зүйл.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн бүрэн эрх**

20.1.Төлөөлөн удирдах зөвлөл нь Компанийн тухай хуульд зааснаас гадна дараах эрх, үүрэгтэй байна:

20.1.1.Корпорацын дунд, урт хугацааны стратеги төлөвлөгөөг санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг харгалзан батлах;

20.1.2.Корпорацын тухайн жилийн бизнес төлөвлөгөөг батлах;

20.1.3.Корпорацын үйл ажиллагааны үр дүнгийн үзүүлэлтийг батлах;

20.1.4.Корпорацын гүйцэтгэх захирлыг сонгон шалгаруулах журам батлах, түүнтэй гэрээ байгуулах, гэрээг дүгнэх;

20.1.5.Корпорацын зохион байгуулалтын бүтэц, жилийн төсөв, орон тооны дээд хязгаарыг батлах;

20.1.6.Корпорацын хөрөнгө оруулалтын, эрсдэлийн удирдлагын, актив, пассивын удирдлагын бодлогыг батлах;

20.1.7.Орон сууцжуулах сангийн хөрөнгийн зарцуулалтын зохистой харьцааны шалгуур үзүүлэлтийг тогтоох;

20.1.8.хуульд заасан бусад.

20.1.9.Корпорацын дотоод аудитын нэгжийг гүйцэтгэх удирдлагаас хараат бусаар зохион байгуулж, түүний үйл ажиллагааны журам, төсөв, орон тоог батлах, ажилтныг томилох, цалин, урамшууллын хэмжээг тогтоох;

20.1.10.аудитын байгууллагыг сонгох.

20.2.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн эрх, үүрэгт Компанийн тухай хуулийн 76.1.2, 76.1.3-т заасан эрх, үүрэг хамаарахгүй.

20.3.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдийн гуравны хоёроос доошгүй хувийн ирцтэйгээр хуралдааныг хуралдуулж, хуралдаанд оролцсон гишүүдийн дийлэнх олонхын саналаар асуудлыг шийдвэрлэнэ.

20.4.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүн нь төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хуралдаанд гаргасан саналынхаа төлөө Компанийн тухай хуулийн 84.8, 84.9, 85 дугаар зүйлд заасны дагуу хариуцлага хүлээнэ.

**21 дүгээр зүйл. Гүйцэтгэх удирдлага, түүний бүрэн эрх**

21.1.Гүйцэтгэх захирал, дэд захирлыг энэ хуулийн 20.1.4-т заасан журмын дагуу олон улсын нээлттэй сонгон шалгаруулалтаар сонгож, төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс томилж, чөлөөлнө.

21.2.Гүйцэтгэх захирал, дэд захирлын гэрээний үр дүнгийн гүйцэтгэлийн үнэлгээг үндэслэн төлөөлөн удирдах зөвлөл гэрээг сунгах, эсхүл цуцлах шийдвэр гаргана.

21.3.Гүйцэтгэх захирал нь дараах шаардлагыг хангасан байна:

21.3.1.банк, санхүү, эдийн засгийн дээд боловсролтой, санхүүгийн салбарт удирдах албан тушаалд 5-аас доошгүй жил туршлагатай байх;

21.3.2.ял шийтгэлгүй, ёс зүй болон бизнесийн нэр хүнд нь Корпорацыг удирдахад харшлахгүй байх;

21.3.3.хууль болон төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс тогтоосон бусад шаардлага.

21.4.Гүйцэтгэх удирдлага дараах үүрэг хүлээнэ:

21.4.1.Корпорацын үйл ажиллагааны дунд, урт хугацааны стратеги, бизнес төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх;

21.4.2. Корпорацын санхүүгийн сахилга батыг сахиулах, хэвийн үйл ажиллагааг хангуулах арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх;

21.4.3.хөрөнгө оруулах төсөл, хөтөлбөрийн болон зээлийн шинжилгээ, үнэлгээ хийх зориулалтаар мэдээллийн сан бүрдүүлэх;

21.4.4.дотоод хяналт, шалгалтын тогтолцоо бүрдүүлэх;

21.4.5.сангийн эх үүсвэрийн чөлөөт үлдэгдлийг зөвшөөрөгдсөн санхүүгийн хэрэгсэлд үр өгөөжтэй байршуулах, үйл ажиллагааны эрсдэлийг бууруулах арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх;

21.4.6.Корпорацын санхүүжүүлсэн төсөл, хөтөлбөр, зээлийн талаарх мэдээллийг цаг тухайд нь гаргаж, тэдгээрийн үнэн зөв байдлыг хариуцах;

21.4.7.Корпорацын санхүүжүүлсэн төсөл, хөтөлбөр, гаргасан үнэт цаас, түүний борлуулалтын хэмжээ, эх үүсвэр татан төвлөрүүлэлт, үр ашгийн байдал, цаашдын төлөв хандлагын талаар санал боловсруулан төлөөлөн удирдах зөвлөл болон хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд танилцуулах;

21.4.8.төлөөлөн удирдах зөвлөлийн өмнө ажлаа улирал бүр тайлагнах.

**3.4*.* Шалгуур үзүүлэлт: Харилцан уялдаа**

Хуулийн төслийг холбогдох хуультай хэрхэн уялдаж байгаа болон Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 3 дугаар хавсралт, Хууль зүй, дотоод хэргийн яамны 2010 оны Хуулийн давхардал, зөрчил, хийдлийг тогтоох тэдгээрийн уялдаа холбоог тооцох тухай 84 дүгээр тогтоолд заасан шалгуурын дагуу шалгаж, хууль тогтоомжид хэрхэн нийцэж байгаа эсэхийг тогтоосон.

Хуулийн төслийн зохицуулалт нь “Монгол Улсын иргэдийг орон сууцны нөхцөл байдлыг сайжруулах, орон сууцжуулах зорилгоор орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх, орон сууцны санхүүгийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх, орон сууцжуулах сан байгуулах, түүний хөрөнгийг бүрдүүлэх, удирдах, зарцуулах, гүйцэтгэлийг нь тайлагнах, хяналт тавихтай холбогдсон харилцааг зохицуулах” гэж тодорхойлсон хуулийн зорилттой нийцэж байна.

Хуулийн төслийн хууль тогтоомж гэсэн хэсэгт заасан Үндэсний орон сууцжуулах тухай хууль тогтоомж нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Төсвийн тухай, Үндэсний баялгийн сангийн тухай, Засгийн газрын тусгай сангийн тухай, Нийгмийн даатгалын ерөнхий хууль, Тэтгэврийн даатгалын шимтгэлийн нэрийн дансны тухай, Төв банк (Монголбанк)-ны тухай, Үнэт цаасны зах зээлийн тухай, Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай, энэ хууль болон эдгээртэй нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актууд нь Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн харилцаанд шууд хамаарах хууль тогтоомжууд мөн болно.

Хуулийн төсөлд тодорхойлсон нэр томьёог Иргэний хууль, Барилгын тухай хууль, Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль, Үнэт цаасны тухай хууль зэрэг холбогдох хуулийн нэр томьёотой болон хуулийн төслийн зүйл, заалт бусад хуулийн заалттай нийцэж байна.

*Хуулийн төслийн холбогдох заалт:*

4.1.“Орон сууцжуулах сан” гэж иргэдийг төрөөс орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөр, арга хэмжээг урт хугацаанд, тогтвортой санхүүжүүлэх зориулалттай санг;

4.3.“Орон сууцжуулах” гэж иргэдийг ипотекийн зээл, түрээсийн орон сууц, түрээслээд өмчлөх орон сууцаар хангах, төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны төсөл, арга хэмжээг зохион байгуулах, орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх үйл ажиллагааг;

4.4.“Зорилтот бүлгийн иргэн” хүний хөгжлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас тодорхойлсон Монгол Улсын иргэнийг;

4.5.“Төлбөрийн чадварт нийцсэн” гэж өрхийн сарын орлогын тодорхой хувийг ипотекийн зээл, түрээсийн төлбөрийн зардалд төлөх чадамжийг;

4.6.“Ипотек” гэж Иргэний хуулийн 165 дугаар зүйлд заасныг;

4.7.“Түрээсийн орон сууц” гэж Иргэний хуулийн 302 дугаар зүйлд заасны дагуу байгуулсан гэрээний үндсэн дээр эрх бүхий байгууллагаас иргэнд ашиглуулахаар шилжүүлсэн сууцыг.

Хуулийн төслийн зүйл, заалт нь хуулийн төслийн болон бусад хуулийн заалттай давхардаагүй бөгөөд хуулиар зохицуулах шаардлагатай зохицуулалтыг орхигдуулаагүй гэж үзэж байна.

Хуулийн төсөлд төрийн байгууллагын гүйцэтгэх чиг үүргийг давхардуулалгүйгээр тусгасан ба төрийн байгууллагын чиг үүргийг төрийн бус байгууллага, мэргэжлийн холбоодоор гүйцэтгүүлэх боломжгүй.

Мөн хуулийн төсөлд албан татвар, төлбөр, хураамж тогтоогоогүй байна.

Монгол Улсын Үндсэн хууль болон Монгол Улсын олон улсын гэрээнд заасан хүний эрхийг хязгаарласан зохицуулалт болон шударга бус өрсөлдөөн, авлига, хүнд суртлыг бий болгоход чиглэсэн заалт хуулийн төсөлд тусгагдаагүй байна.

Хуулийн төсөлд тусгасан хориглосон хэм хэмжээг зөрчсөн этгээдэд хүлээлгэх хариуцлагын талаар тодорхой тусгасан.

*Хуулийн төслийн холбогдох заалт:*

**26 дугаар зүйл. Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага**

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

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Д/д** | **Хуулийн төслийн зүйл, заалт** | **Тайлбар** |
| 1. | **1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт**1.1. Энэ хуулийн зорилт нь Монгол Улсын иргэдийг орон сууцны нөхцөл байдлыг сайжруулах, орон сууцжуулах зорилгоор орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх, орон сууцны санхүүгийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх, орон сууцжуулах сан байгуулах, түүний хөрөнгийг бүрдүүлэх, удирдах, зарцуулах, гүйцэтгэлийг нь тайлагнах, хяналт тавихтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино. | Хуулийн төслийн үзэл баримтлал, хуулийн төслийн бүтэц, Монгол Улсын үндсэн хууль, холбогдох бусад хууль тогтоомжид нийцэж байна. |
| 2. | **22 дугаар зүйл.Орон сууцжуулах сан**22.1.Орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх зорилгоор Орон сууцжуулах сан /цаашид “Сан” гэх/-г байгуулж, сангийн удирдлагыг Корпорац хэрэгжүүлнэ.22.2.Сангийн хөрөнгө гадна дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ.22.2.1.Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуулийн 6.1-д заасан;22.2.2.Монголбанкнаас шилжүүлсэн ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас;22.2.3.Үндэсний баялгийн сангийн төрөлжсөн сангуудын чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө;22.2.4.нийгмийн даатгалын сангийн чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө;22.2.5.хуульд заасан бусад. | Төсвийн тухай, Үнэт цаасны тухай болон холбогдох бусад хуульд нийцэж байна. |
| 3. | **5 дугаар зүйл. Орон сууцжуулах үйл ажиллагаа**5.1.Орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд дараах зарчмыг баримтална:5.1.1.Орон сууцны тухай хуулийн 4.1-д заасан зарчим;5.1.2.өрхийн орлогын түвшнийг харгалзан энэ хуулийн 5.2-т заасан орон сууцжуулах төрөлд хамруулах;5.1.3.төвлөрлийг сааруулах зорилгоор сум, тосгон, аймаг, дагуул хот, чөлөөт бүсэд тэргүүн ээлжид орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх;5.2.Орон сууцжуулах үйл ажиллагаа нь өрхийн орлогоос хамаарч дараах төрөлтэй байна:5.2.1.ипотекийн зээл;5.2.2.төрийн болон орон нутгийн өмчийн сууцыг хөлслүүлэх; (цаашид “түрээсийн орон сууц” гэх);5.2.3.түрээслээд өмчлөх орон сууцаар хангах.5.3.Энэ хуулийн 5.2.2, 5.2.3-т заасан орон сууцны барилгын чанар, өртөгт тавигдах шаардлагыг орон сууцны асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн боловсруулж, Засгийн газар батална.5.4.Энэ хуулийн 5.2.2, 5.2.3-т заасан орон сууцны барилга нь төлбөрийн чадварт нийцсэн байна. 5.5.Энэ хуулийн 5.2-т заасан орон сууцжуулах төрөлд хамруулах иргэн, өрхийн орлогын хэмжээг хөдөлмөрийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн тодорхойлно. | Засгийн газрын тухай, Барилгын тухай, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай, тухай хуульд нийцэж байгаа. |
| 4. | **КОРПОРАЦЫН УДИРДЛАГА****18 дугаар зүйл.Корпорацын хувьцаа эзэмшигч, хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэх**18.1.Корпорацын төрийн эзэмшлийн хувьцаа эзэмшигч нь Засгийн газар байна.18.2.Засгийн газрын шийдвэрээр Корпорацын төрийн эзэмшлийн хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэгчээр орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагыг тогтоож болно.18.3.Засгийн газар, эсхүл эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэгч орон сууцны бодлогын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага нь дараах бүрэн эрхтэй:18.3.1.холбогдох хуульд заасны дагуу Корпорацын төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнийг томилох, чөлөөлөх;18.3.2.Корпорацыг үүсгэн байгуулах, татан буулгах, өөрчлөн байгуулах, эзэмшлийн хувьцааг худалдах, шилжүүлэх, төрийн өмчийн хөрөнгөөр хөрөнгө оруулалт хийх асуудлаар Засгийн газарт санал хүргүүлэх;18.3.3.хуульд заасан мэдээллийг төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүнээс авах;18.3.4.Корпорацын төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүн, гүйцэтгэх захирлыг хууль болон Корпорацын дүрэмд заасан үүргээ зөрчсөн үйлдэлд хариуцлага тооцох;18.3.5.хуульд заасан бусад.**19 дүгээр зүйл. Төлөөлөн удирдах зөвлөл**19.1.Корпорацын төлөөлөн удирдах зөвлөл 9 гишүүнтэй байх бөгөөд тэдгээрийн гурав нь хараат бус гишүүн байна.19.2.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүнийг төрийн өмчийн эзэмшлийн хувьцаа эзэмшигч төрийн өмчийн асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагатай хамтран, Компанийн тухай хуульд заасан үндэслэлээр томилж, чөлөөлнө. 19.3.Төлөөлөн удирдах зөвлөл дараах байгууллагаас томилсон тус бүр 1 гишүүнээс бүрдэнэ:19.3.1.Барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;19.3.2.Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;19.3.3.Хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;19.3.4.Эдийн засаг, хөгжлийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;19.3.5.Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн тушаалаар томилсон;19.3.6.Санхүүгийн зохицуулах хорооны даргын тушаалаар томилсон.19.4.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүн нь дараах шалгуурыг хангасан байна:19.4.1.зээл, батлан даалт, баталгааны гэрээгээр хүлээсэн хугацаа хэтэрсэн аливаа өргүй байх;19.4.2.банк, санхүү, хууль, инженер, эдийн засгийн дээд боловсролтой, уг салбарт 5-аас доошгүй жил удирдах албан тушаалд ажилласан, мэргэжлийн дадлага туршлагатай байх;19.4.3.ял шийтгэлгүй байх;19.4.4.төрийн улс төрийн албан болон улс төрийн намын удирдах албан тушаал хашдаггүй байх.19.5.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус гишүүн нь энэ хуулийн 19.3, Компанийн тухай хуулийн 79.1-д зааснаас гадна дараах шалгуурыг хангасан байна:19.5.1.сүүлийн 5 жилд улс төрийн албан тушаал хашиж байгаагүй байх;19.5.3.өөрөө, эсхүл нэгдмэл сонирхолтой этгээд нь банк, барилга, орон сууцны санхүүжилтийн компанийн эрх бүхий албан тушаалтан, түүний холбогдох этгээд бус байх;19.5.4. өөрөө, эсхүл нэгдмэл сонирхолтой этгээд нь банк, барилга, орон сууцны санхүүжилтийн компанийн хувьцааны 5 ба түүнээс дээш хувийг эзэмшдэггүй байх.**20 дугаар зүйл.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн бүрэн эрх**20.1.Төлөөлөн удирдах зөвлөл нь Компанийн тухай хуульд зааснаас гадна дараах эрх, үүрэгтэй байна:20.1.1.Корпорацын дунд, урт хугацааны стратеги төлөвлөгөөг санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг харгалзан батлах;20.1.2.Корпорацын тухайн жилийн бизнес төлөвлөгөөг батлах;20.1.3.Корпорацын үйл ажиллагааны үр дүнгийн үзүүлэлтийг батлах;20.1.4.Корпорацын гүйцэтгэх захирлыг сонгон шалгаруулах журам батлах, түүнтэй гэрээ байгуулах, гэрээг дүгнэх;20.1.5.Корпорацын зохион байгуулалтын бүтэц, жилийн төсөв, орон тооны дээд хязгаарыг батлах;20.1.6.Корпорацын хөрөнгө оруулалтын, эрсдэлийн удирдлагын, актив, пассивын удирдлагын бодлогыг батлах;20.1.7.Орон сууцжуулах сангийн хөрөнгийн зарцуулалтын зохистой харьцааны шалгуур үзүүлэлтийг тогтоох;20.1.8.хуульд заасан бусад.20.1.9.Корпорацын дотоод аудитын нэгжийг гүйцэтгэх удирдлагаас хараат бусаар зохион байгуулж, түүний үйл ажиллагааны журам, төсөв, орон тоог батлах, ажилтныг томилох, цалин, урамшууллын хэмжээг тогтоох;20.1.10.аудитын байгууллагыг сонгох.20.2.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн эрх, үүрэгт Компанийн тухай хуулийн 76.1.2, 76.1.3-т заасан эрх, үүрэг хамаарахгүй.20.3.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдийн гуравны хоёроос доошгүй хувийн ирцтэйгээр хуралдааныг хуралдуулж, хуралдаанд оролцсон гишүүдийн дийлэнх олонхын саналаар асуудлыг шийдвэрлэнэ.20.4.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүн нь төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хуралдаанд гаргасан саналынхаа төлөө Компанийн тухай хуулийн 84.8, 84.9, 85 дугаар зүйлд заасны дагуу хариуцлага хүлээнэ.**21 дүгээр зүйл. Гүйцэтгэх удирдлага, түүний бүрэн эрх**21.1.Гүйцэтгэх захирал, дэд захирлыг энэ хуулийн 20.1.4-т заасан журмын дагуу олон улсын нээлттэй сонгон шалгаруулалтаар сонгож, төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс томилж, чөлөөлнө.21.2.Гүйцэтгэх захирал, дэд захирлын гэрээний үр дүнгийн гүйцэтгэлийн үнэлгээг үндэслэн төлөөлөн удирдах зөвлөл гэрээг сунгах, эсхүл цуцлах шийдвэр гаргана. 21.3.Гүйцэтгэх захирал нь дараах шаардлагыг хангасан байна:21.3.1.банк, санхүү, эдийн засгийн дээд боловсролтой, санхүүгийн салбарт удирдах албан тушаалд 5-аас доошгүй жил туршлагатай байх;21.3.2.ял шийтгэлгүй, ёс зүй болон бизнесийн нэр хүнд нь Корпорацыг удирдахад харшлахгүй байх;21.3.3.хууль болон төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс тогтоосон бусад шаардлага.21.4.Гүйцэтгэх удирдлага дараах үүрэг хүлээнэ:21.4.1.Корпорацын үйл ажиллагааны дунд, урт хугацааны стратеги, бизнес төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх;21.4.2. Корпорацын санхүүгийн сахилга батыг сахиулах, хэвийн үйл ажиллагааг хангуулах арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх;21.4.3.хөрөнгө оруулах төсөл, хөтөлбөрийн болон зээлийн шинжилгээ, үнэлгээ хийх зориулалтаар мэдээллийн сан бүрдүүлэх;21.4.4.дотоод хяналт, шалгалтын тогтолцоо бүрдүүлэх;21.4.5.сангийн эх үүсвэрийн чөлөөт үлдэгдлийг зөвшөөрөгдсөн санхүүгийн хэрэгсэлд үр өгөөжтэй байршуулах, үйл ажиллагааны эрсдэлийг бууруулах арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх;21.4.6.Корпорацын санхүүжүүлсэн төсөл, хөтөлбөр, зээлийн талаарх мэдээллийг цаг тухайд нь гаргаж, тэдгээрийн үнэн зөв байдлыг хариуцах;21.4.7.Корпорацын санхүүжүүлсэн төсөл, хөтөлбөр, гаргасан үнэт цаас, түүний борлуулалтын хэмжээ, эх үүсвэр татан төвлөрүүлэлт, үр ашгийн байдал, цаашдын төлөв хандлагын талаар санал боловсруулан төлөөлөн удирдах зөвлөл болон хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд танилцуулах;21.4.8.төлөөлөн удирдах зөвлөлийн өмнө ажлаа улирал бүр тайлагнах. | Компанийн тухай хуульд нийцсэн. |
| 5. | **22 дугаар зүйл.Орон сууцжуулах сан**22.1.Орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх зорилгоор Орон сууцжуулах сан /цаашид “Сан” гэх/-г байгуулж, сангийн удирдлагыг Корпорац хэрэгжүүлнэ.22.2.Сангийн хөрөнгө гадна дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ.22.2.1.Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуулийн 6.1-д заасан;22.2.2.Монголбанкнаас шилжүүлсэн ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас;22.2.3.Үндэсний баялгийн сангийн төрөлжсөн сангуудын чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө;22.2.4.нийгмийн даатгалын сангийн чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө;22.2.5.хуульд заасан бусад. | Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуульд нийцэж байгаа. |

**ДӨРӨВ.ҮР ДҮНГ ҮНЭЛЖ, ЗӨВЛӨМЖ ӨГСӨН БАЙДАЛ**

Үр дүнг үнэлж, зөвлөмж өгөх үе шат дараах дарааллаар явагдана:

* 1. баримтжуулах;
	2. үнэлэлт, дүгнэлт;
	3. зөвлөмж өгөх.

4.1. Баримтжуулалт

Хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх явцдаа байгууллага, иргэдтэй хийсэн уулзалтын тэмдэглэл, тэдгээрээс авсан саналуудыг баримтжуулан энэхүү тайланд хавсаргасан болно.

4.2 Үнэлэлт, дүгнэлт

Энэхүү үр нөлөө тооцох үнэлгээг Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл, хуулийн төслийн үзэл баримтлалын хүрээнд хийлээ. Үнэлгээнд хуулийн төсөл, үзэл баримтлалаас гадна эрх бүхий байгууллагуудаас энэхүү хуулийн төслөөр зохицуулах харилцаатай холбоотой батлан гаргасан хууль тогтоомж, тэдгээрийн албан ёсны болон албан бус тайлбарууд, журам, стандарт болон статистик тоон үзүүлэлтүүд, тайлан мэдээлэл зэрэг олон нэмэлт материалыг ашигласан болно.

Хуулийн төсөл нь дэвшүүлсэн зорилгоо хангасан эсэх, практикт хэрэгжих боломжтой эсэх, бусад хуулиудтай хэрхэн уялдсан, хуулийн төслийн найруулга, хэл зүй ойлгомжтой эсэх гэсэн шалгуур үзүүлэлт тус бүрийн дагуу хийсэн үнэлэлтийг нэгтгэн дараах дүгнэлт хийж, зөвлөмж боловсрууллаа.

* + 1. “Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтээр

Хуулийн төсөл нь үзэл баримтлалд тусгагдсан зорилтуудыг хангахад чиглэсэн, холбогдох зохицуулалтыг тусгасан байна. Засгийн газар, хөдөлмөрийн асуудалд эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллга, орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага, Үндэсний орон сууцны корпораци, Монголбанк, арилжааны банк, барилгын компаниуд энэ хуулийг хэрэгжүүлэх бөгөөд хуулийн хэрэгжилтэд орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хяналт тавина.

Энэхүү хууль нь одоо байгаа орон сууцжуулах үйл ажиллагааг иргэдийн орлогын түвшинтэй уялдуулан тогтоож, орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой эх үүсвэрийг хангах, сайжруулахад чиглэсэн тул зорилгодоо хүрэх бүрэн боломжтой бөгөөд иргэд, хууль хэрэглэгч, хэрэгжүүлэгч этгээдэд ойлгомжтой болж, эрх ашигт нийцэхээр болсон байна.

* + 1. “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтээр:

Хуулийн төсөлд орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд хамаарах нэр томьёо, иргэд орлогын түвшиндээ нийцсэн орон сууцанд хэрхэн хамрагдахыг тодорхой болгож хуульчилснаар цаашид тухайн харилцаанд маргаан, сөрөг үр дагавар үүсэхгүй байх, түрээсийн болон түрээслээд өмчлөх орон сууцны төлбөр, өртөгт хяналт тавихаар тусгасан нь иргэд, байгууллагад ойлгомжтой болж, практикт хэрэгжих нөхцөлийг бүрдүүлсэн. Мөн төслийг хэрэгжүүлэх этгээдүүдийг тодорхойлон тусгасан бөгөөд тэдгээр этгээдэд хуулийн зохицуулалтыг хэрэгжүүлэх боломж, бололцоо (санхүү, хүний нөөц, техник, багаж хэрэгсэл) нь байна.

* + 1. “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтээр:

Хуулийг хэрэглэх, хэрэгжүүлэх субьектийн хувьд ойлгомжтой байх нь хэрэгжилтийн үр дүнд шууд нөлөөлдөг. Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийг Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн холбогдох зүйл, Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлалын дагуу боловсруулсан нь тавигдаж буй шаардлагыг хангасан байна.

Хуулийн төслийн зохицуулалтуудыг хэрэглэх, хэрэгжүүлэх субъектүүдийн хувьд ойлгомжтой, логик дараалалтайгаар томьёолсон байна.

* + 1. “Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтээр:

Хуулийн төслийн зүйл заалт өөр хоорондоо болон Үндсэн хууль, бусад хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа хууль тогтоомжтой зөрчилдөөгүй, заалтууд давхардаагүй, хуулиар зохицуулах шаардлагатай зохицуулалтыг орхигдуулаагүй гэж үзэж байна.

Монгол Улсын Үндсэн хууль болон Монгол Улсын олон улсын гэрээнд заасан хүний эрхийг хязгаарласан зохицуулалт болон шударга бус өрсөлдөөн, авлига, хүнд суртлыг бий болгоход чиглэсэн заалт хуулийн төсөлд тусгагдаагүй байна. Мөн хуулийн төсөлд албан татвар, төлбөр, хураамж тогтоогоогүй байна.

**ТАВ.ЗӨВЛӨМЖ**

Хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэхэд сонгон авсан зорилгод хүрэх байдал, практикт хэрэгжих боломж, ойлгомжтой байдал, харилцан уялдаатай байдал шалгуур үзүүлэлтээр хуулийн төсөлд тусгагдсан агуулгаар үр нөлөө гарна гэж үнэлсэн.

Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийн үр нөлөөг “Хууль тогтоомжийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх аргачлал”-ын дагуу үнэлэхэд төсөл нь практикт хэрэгжих боломжтой, хүлээн зөвшөөрөгдөхүйц, үр өгөөжтэй байдлаар боловсруулагдсан хуулийн төсөл батлагдсан тохиолдолд зорилгодоо хүрэх байдал нь эерэг, тухайн зохицуулалтыг дагаж мөрдөх, хэрэгжүүлэх боломжтой байна.

---оо0оо---